

Handläggare  
Djana Micanovic  
*Planchef*  
0470 - 436 22

## Laga kraftbevis

Datum 2014-01-23      Dnr 2009BN0281      Dpl 214

Byggnadsnämnden antog 2012-02-01 § 7 detaljplan för  
**VÄXJÖ 12:10 m.fl. (Limnologen Syd), TELEBORG, Växjö kommun**

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

- Länsstyrelsen (LS) beslutade 2012-03-28 enligt 12 kap. 3§ PBL att upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen med hänvisning till 12 kap. 1§ pkt 5 PBL
- Byggnadsnämnden överklagade 2012-04-19 LS beslut att upphäva detaljplanen
- Regeringen beslutade 2014-01-16 att byggnadsnämndens beslut den 1 februari 2012 att anta detaljplanen för Växjö 12:10 (Limnologen Syd) ska stå fast, vid prövning enligt 12 kap. plan- och bygglagen (1987:10)

**Beslutet har vunnit laga kraft 2014-01-16**

Marie Svensson  
Förvaltningssekreterare

För kännedom till:  
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun  
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten

## DETALJPLAN / Beskrivning

### VÄXJÖ 12:10 (Limnologen Syd), Teleborg i Växjö

#### Bakgrund

Limnologen Syd är ett projektnamn för område som ingår i Välle Broar vars syfte är att utveckla en "arena" för olika träbyggnadsprojekt. Inom Välle Broar ska det inte bara byggas trähus med låg energiförbrukning och låg miljöpåverkan utan det ska också skapas förutsättningar för en hållbar stadsstruktur - både till form och innehåll.

Den gamla, traditionella staden, byggdes med sammanhängande kvarter där innehållet i dessa kvarter inte detaljreglerades, utan lämpligheten prövades fortlöpande efter hand, så som staden växte och utvecklades. Kvarteren är "levande" genom att husen kan användas/ändras för olika ändamål, beroende på behovet i tiden.

Bilen har medfört att staden under senaste 40-50 år har brett ut sig och dess innehåll har separerats, med bostadsområden för sig, arbetsplatser/fritid mm för sig. Biltrafiken har också gjort att avstånd mellan stadens olika delar har ökat och städernas uppdelning och utbredning har drabbat många. Transportbehovet har ökat och särskilt svårt har det blivit att röra sig till fots eller cykel då biltransporter har prioriterats och staden spridits ut.

#### Syfte

Syftet med detaljplanen för Växjö 12:10 är att skapa förutsättningar för en hållbar stads-/bebyggelseutveckling. Staden kräver en mångfald, sammanhängande bebyggelsestruktur och en miljö som är tillgänglig för alla. Staden kräver flexibla bebyggelsekvarter men också torg, parker, tillgång till vatten och gemensamma uterum. Detaljplanen för Limnologen Syd ger just de förutsättningar som krävs om vi ska bryta den stadsutvecklingen som bl.a. har lett till ökad biltrafik, energi- och markförbrukning.



## Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, genomförandebeskrivning, behovsbedömning och bullerutredning som bilagor samt denna beskrivning.

## Utredningar

Naturinventering (Tobias Ivarsson, 2009)

## Plandata

Areal – planområdet omfattar en yta på drygt 7 hektar (71 300 m<sup>2</sup>)

Markägare inom planområdet – all mark ägs av Växjö kommun

### Gällande planer inom och utanför planområdet

P02/26 Detaljplan för Amfium mm, fastställd 2002 12 17

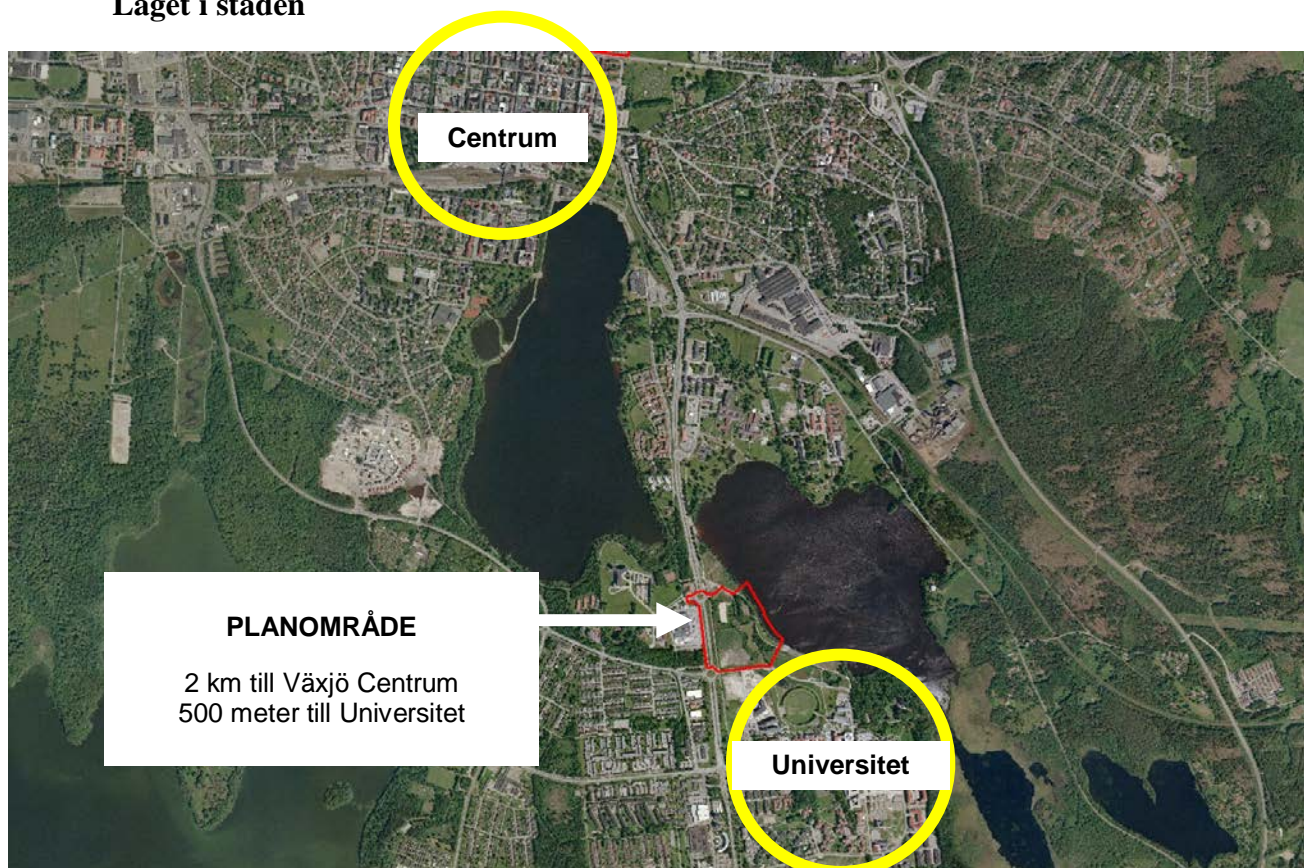
P06/9 Detaljplan för Limnologen 1 mm, fastställd 2006 05 23

P06/2 Detaljplan för Växjö 12:10 och Pålaträdan 1, fastställd 2006 03 01

P 180 Detaljplan för Välle Broar, fastställd 1994 06 10

P 81/12 Stadsplan för kv Pålaträdan mm, fastställd 1981 07 30

## Läget i staden



## Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan (ÖP) för Växjö kommun (antagen av KF 2005 10 20 § 206) redovisar den aktuella marken som utbyggnadsområde (citat): ”..Välle Broar är ett förtätningsområde i befintlig stadsstruktur där flerbostadshusbebyggelse, radhus, handel och lokaler för universitetsändamål bör prövas. Syftet är att successivt bygga samman centrum och campusområdet och reservera området för intressanta träbyggnadsprojekt.”

Dokumentet ”Mer trä i byggandet”, antaget av kommunfullmäktige KF §25/2005, redogör för kommunens ambition kring träbyggnation med direkt koppling till Välle Broar.



Planprogram för Välle Broar (antaget i KS 2006 10 12). Detaljplaneförslag avviker inte från programmets mål och intentioner för det aktuella området.

Detaljplanen ska pröva följande (enligt KS beslut 2009-03-10):

- bebyggelsens orientering mot Teleborgsvägen
- hantering av miljö kvalitetsnormer samt buller
- mötet med Trummen och Trummenparken inklusive diket i områdets södra del
- dagvattenhanteringen
- bebyggelsens volym och exploateringsgrad
- utemiljö på kvartersmark

Utställningsförslaget följer översiktsplanens och planprogrammets intentioner.

## **BEFINTLIGA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Geotekniska förhållanden – Marken inom hela planområdet består av fyllnadsmassor. En stor del av dem utgörs av massor från Trummen, när sjön muddrades på 1970-talet. Utfyllnadsmassorna kommer att tas bort (sorteras och tas om hand med hänsyn till ev. föroreningar) och marken kommer att förberedas för den planerade bebyggelse.

### Befintliga ledningar

Inom planområdet finns flera ledningsstråk som man måste ta hänsyn till. Stora ledningsstråk har förlagts i allmänplatsmark för att säkerställa dess läge. Om det krävs flytt av ledningar måste det ske i samråd med ledningshavaren, för att reda ut bl.a. alternativa stråk, finansiering mm.

Fornlämningar - Området innehåller inte några arkeologiska lämningar.

Natur – En naturinventering för den aktuella marken har tagits fram i samband med planläggningen (Tobias Ivarsson 2009). Utredningen i sin helhet finns tillgänglig på stadsbyggnadskontoret och via kommunens hemsida i det aktuella planärendet. Växjö kommun har kommenterat de värdena som redovisas i naturinventeringen samt planens avgränsning i en bilaga till behovsbedömningen.

Mark som berörs av ny bebyggelse är:

- Delområde 1; bedöms i inventeringen med naturvärdet N=5 (ganska höga naturvärden)
- Delområde 2; bedöms i inventeringen med naturvärdet N=5 (ganska höga naturvärden)
- Delområde 3; bedöms i inventeringen med naturvärdet N=7 (höga naturvärden)



Övriga delområden (4 -11) planläggs som natur eller park.

Kartan visar det inventerade området och indelningen i delområden.

## Strandskydd

Kartan nedan redovisar mark som berörs av upphävande av strandskydd. Eventuella bryggor inom vattenområdet kan prövas med bygglov och strandskyddsdispens krävs.

Kartan redovisar också att största delen av nuvarande strandskyddat område förblir park-/naturmark (allmän platsmark). En mindre del berörs av ny bebyggelse samt gata/torg/cykelväg (allmän platsmark).

Motiv till upphävande av strandskyddet är:

Marken är redan ianspråktagen på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddets syften (strandskydds syften äventyras inte):

- största delen av nuvarande strandskyddat område förblir park-/naturmark och därmed tillgänglig för allmänhet
- en mindre del av nuvarande strandskyddat område berörs av ny bebyggelse (östra delar av kvarter i norr) samt gata/torg/cykelväg (allmän platsmark).
- mark närmast stranden samt vattenyta W som ingår i detaljplanen omfattas inte av upphävandet av strandskyddet. Detaljplanen säkerställer därmed s.k. "fripassage" för allmänhet och växt-/djurlivet.

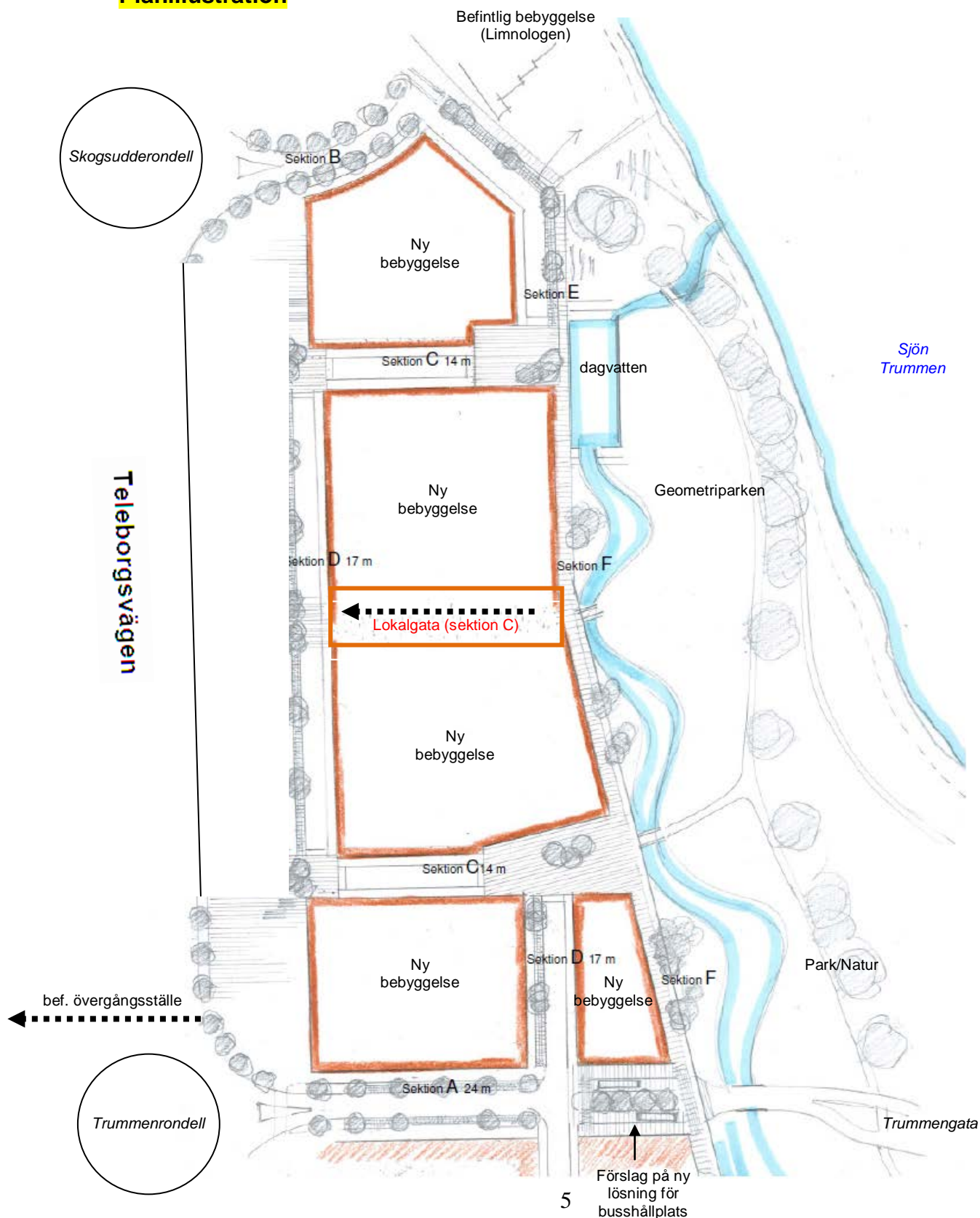




## PLANFÖRSLAG – Bebyggelse

Detaljplanen medger en blandad stadsbebyggelse med en byggnadshöjd på mellan 4-8 våningar. Detaljplanen styr kvartersindelningen bl. a. genom gatusektioner som redovisas i planhandlingen. Bebyggelse får en flexibel användning (centrumändamål med butiker, restauranger, hotell, kontor, bostäder, garage mm). Till verksamheter som ligger centralt och ska kunna nås av många människor tillhör även skola/förskola/utbildning/vårdverksamhet (som vårdcentral/tandvård och dyl). Slutlig prövning och lämplighet av lokaler, funktioner mm för olika verksamheter inom området prövas i bygglov.

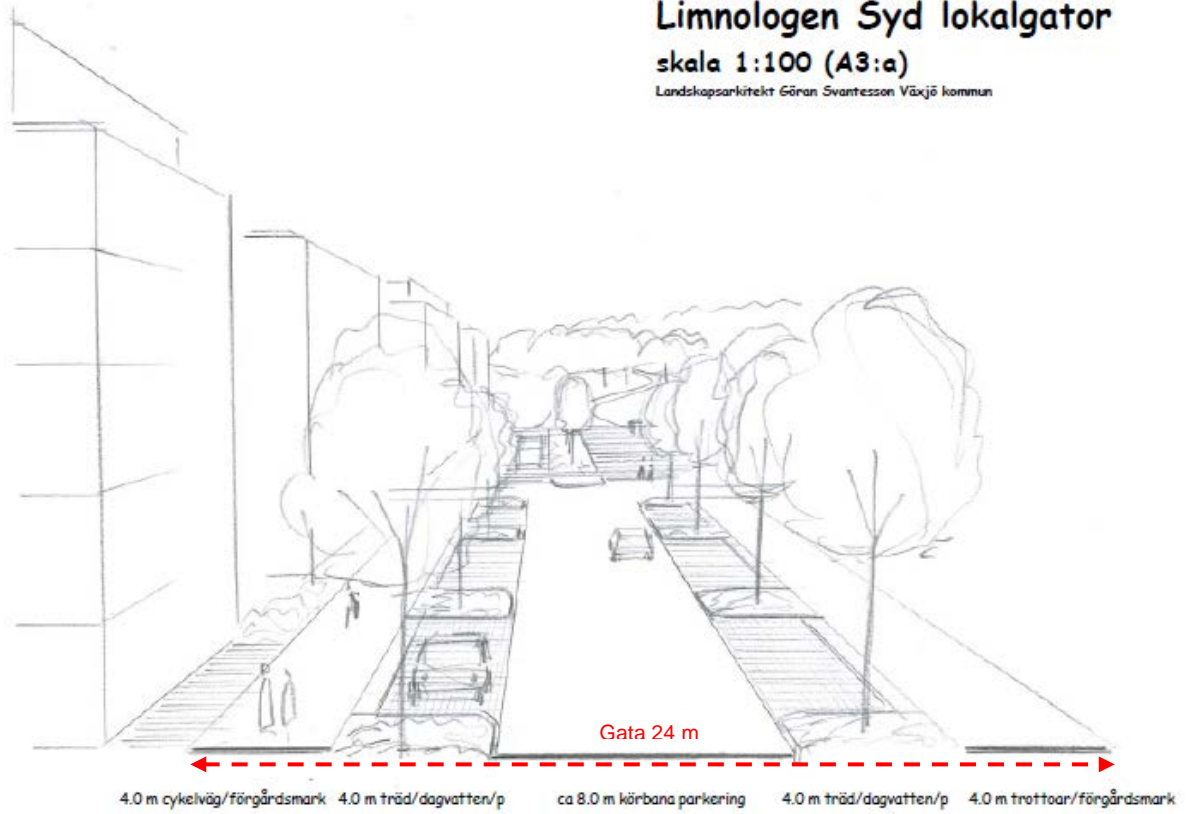
### Planillustration



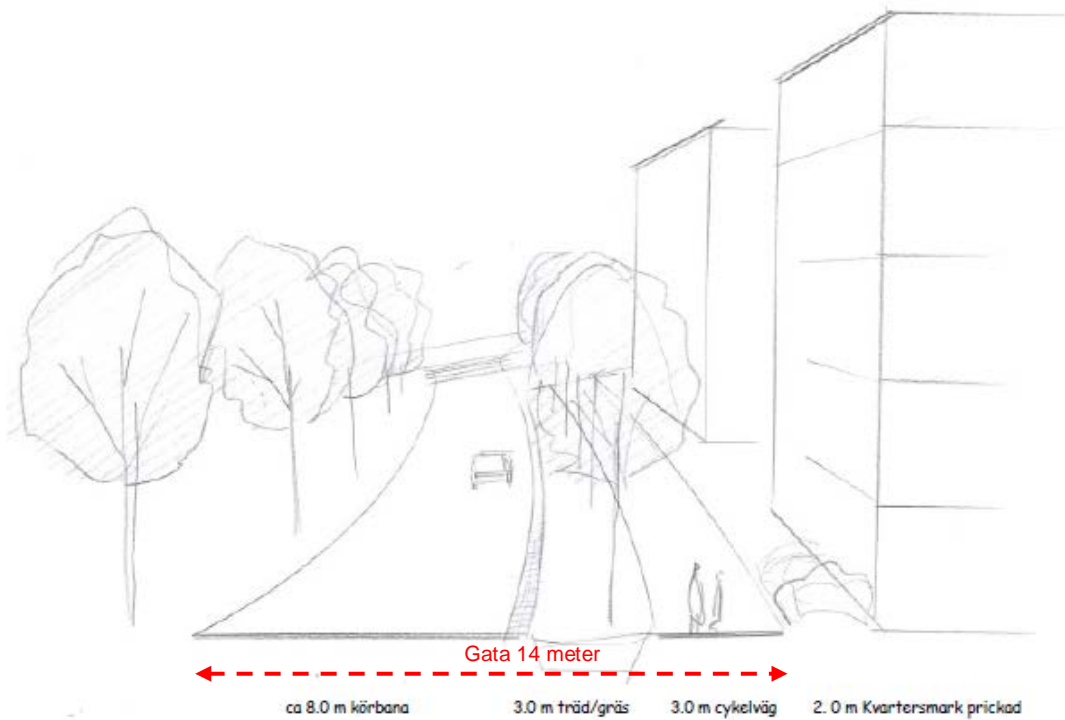
# PLANFÖRSLAG – Gatusektioner

## Limnologen Syd lokalgator skala 1:100 (A3:a)

Landskapsarkitekt Göran Svantesson Växjö kommun



Typsektion A Trummengatan

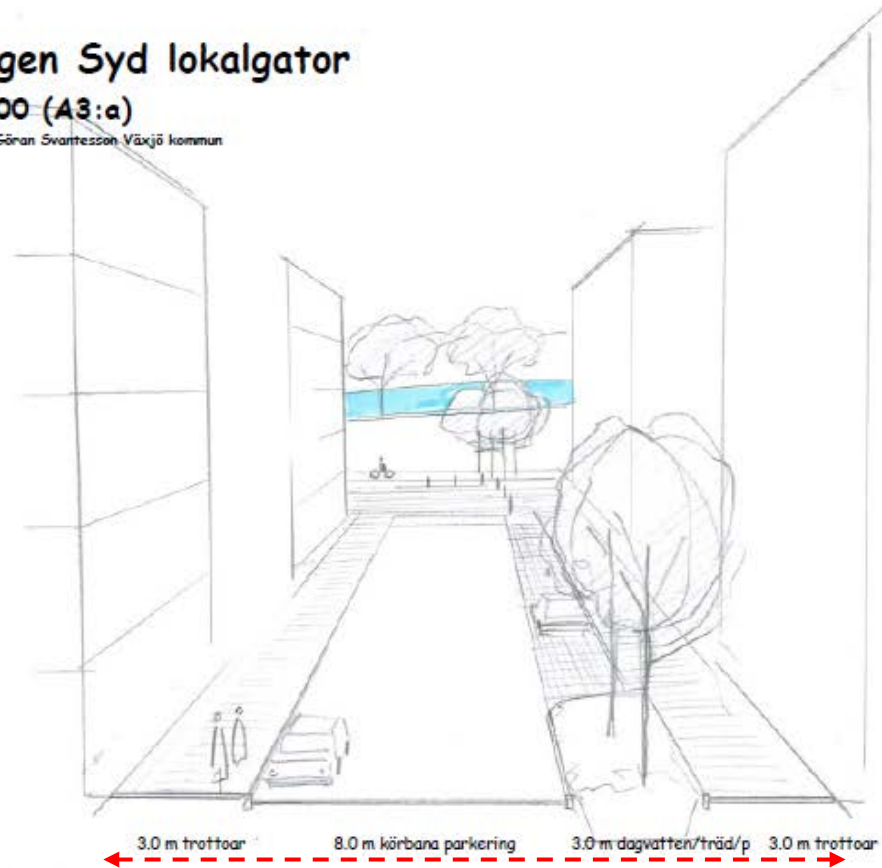


Typsektion B entrégata i norr

# Limnologen Syd lokalgator

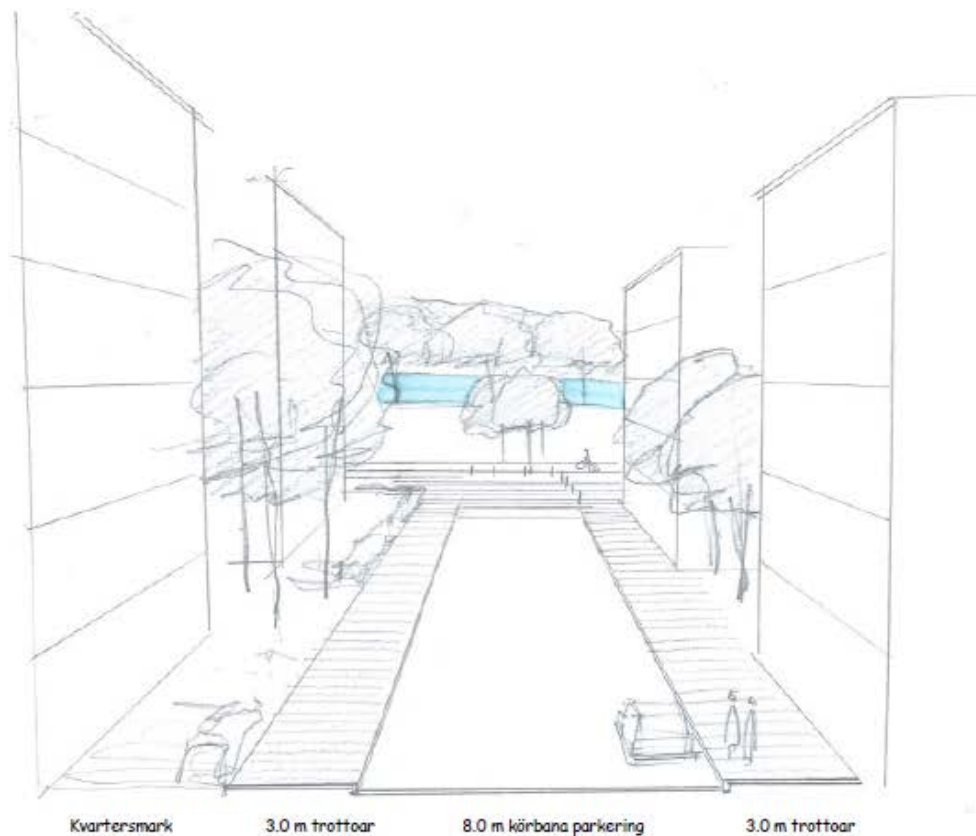
skala 1:100 (A3:a)

Landskapsarkitekt Göran Svartesson Växjö kommun



Typsektion D lokalgator

Gata 17 meter



Typsektion C lokalgator

Gata 14 meter

Lokalgata (tidigare kvartersgata) ska utformas så att vändmöjligheter säkerställs vid gatans slut inom de ramar/bredden som medges i planen (typsektion C).

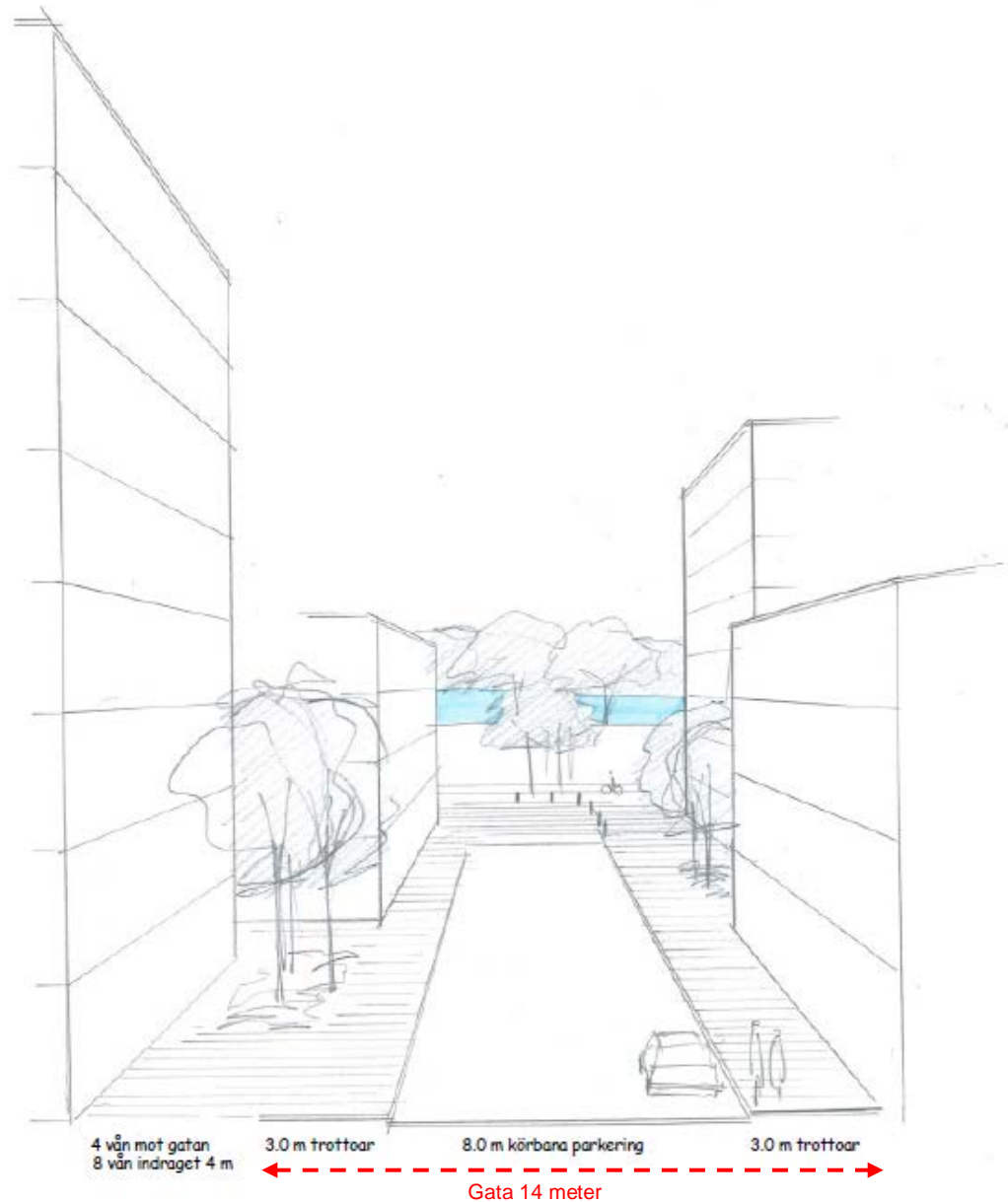


## Gaturum

Detaljplanen styr gaturumsbredd genom sektioner som redovisas i planhandlingen. Upplevelse av gaturummet utgörs dock inte bara av husväggar utan även grönska, ljusförhållanden, hur bebyggelse utformas i markplan där man går, utgör en viktig del.

Det är viktigt att kunna dela upp gaturummet och bebyggelse i flera mindre delar/volymer, med öppningar i kvarteren som kan ge sol och ljusinsläpp till gatan och innegårdar. Entréer ska vändas mot gatan men kan också göras genomgående med koppling till innegårdar.

Detaljplanen ger intentioner men detaljfrågorna kring bebyggelsens gestaltning avgörs i framtiden vid tidpunkten för byggnation och bygglovprocess.



Typsektion C lokalgator, alternativ med 4 vån mot gata och 8 vån indraget 4 m.

## **Parkering**

Nya riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov (antagna av byggnadsnämnden 2009) ska tillämpas.

Boendeparkering – Enligt normen krävs max 0,5 parkeringsplatser per bostad. Om byggherren vill skapa fler p-platser än normen kräver ska de platserna inte minska yta för gröna gårdar/uteplatser för boende eller verksamma inom området. Utemiljön och gröna gårdar ska prioriteras framför parkeringsbehovet i kvarteret. Parkeringsbehovet och dess lösningar hanteras i bygglovskedet.

P-anläggningar/garage är en lämplig lösning som kan samordna fler intressenters behov inom och i närområdet. Bilpool kan också vara ett bra och miljövänligt alternativ för p-behovet inom området. Universitetet har redan en fungerande bilpoolsverksamhet som kanske kan utökas och omfatta även detta område.

Allmänna p-platser - allmänheten liksom besökare till området kan parkera på anvisade platser på gatan.

Cykelparkering – Riktlinjerna för parkeringsbehov omfattar även cykelparkering. Cykelparkering i markplan ska ha bra placering och utformning samt tillräcklig kapacitet och skall hantteras tidigt i planeringen/prjekteringen.

Gång- och cykelstråk inom området utvecklas bl.a. genom att:

- Strandpromenad utmed dagvattenkaj
- Nya stråk/kopplingar till parkmark inom området

## **Teknisk försörjning**

### Dagvatten

Inom planområdet finns idag ett dagvattenstråk som leder dagvatten från universitetsområdet till sjön Trummen. Detta stråk skall utvecklas och anpassas till den nya bebyggelsen vad gäller gestaltning men framför allt kapacitetsmässigt så att även tillkommande ytor kan avvattnas mot detta (planillustration redovisar en översiktlig lösning med dagvattenkanal och damm). Dagvattnet skall fördröjas och renas genom sedimentation av partikelbundna föroreningar samtidigt som en oljeskärm skall finnas för att minimera risken att olja kan nå recipienten vid eventuella oljeläckage inom avrinningsområdet. Genom att låta partikelbundna föroreningar sedimentera till botten minskas belastningen av dagvattenrelaterade föroreningar till sjön Trummen.

En detaljerad projektering över de tekniska lösningarna för dagvatten tas fram i bygglovskedet. Detaljplanen säkerställer dock mark för dagvattenanläggningen som kommer att gestaltas med hänsyn både till den urbana miljön som skapas men också till natur-/parkmarken. Fördröjningen av dagvatten ska ske både inom kvartersmark men också inom gatumark.

Uppvärmning - Fjärrvärme och fjärrkyla från den miljövänliga anläggningen Sandviksverket kan erbjudas i området. Dessutom kan alternativa energikällor prövas (vind/sol). Detaljplanen utgör inget hinder för olika tekniska lösningar för uppvärmning/kylning av bebyggelsen. Välle broar projekt ställer krav på väsentligt lägre energiförbrukning än gällande norm.

Tillgänglighet - Utemiljön och byggnader (både inom kvartersmark och allmänplatsmark) ska uppfylla tillgänglighetskrav för bl.a. rörelsehindrade, synskadade. I kommande bygglov ställs mer detaljerade krav. Stadsbyggnadskontorets ”Råd och riktlinjer för tillgänglighet” kommer att tillämpas.

**Barnperspektiv** - Det finns flera skolor och förskolor i närheten. Detaljplanen ger möjlighet att etablera skol-/förskoleverksamhet också inom området. Läget prövas med hänsyn till verksamhetens behov bl.a. tillgång till utemiljö, bra kommunikationer. Planförslaget medger också nya gång-/ och cykelstråk som ökar säkerhet och tillgänglighet till området. Behov och krav på lektytor/lekplatser inom bostadskvarter ska beaktas under bygglovet.

### **Behovsbedömning**

Planprogram för Välle Broar innehåller behovsbedömning för planområdet (daterad oktober 2005). Behovsbedömningen i programskedet har kommit fram till att ett ställningstagande om betydande miljöpåverkan ska göras i efterföljande detaljplan.

Utställningsförslaget tillhörande behovsbedömning redovisar kommunens ställningstagande om betydande miljöpåverkan och dess bilaga redovisar kommunens ställningstagande/bedömning av naturvärden i området.

### **BYGGLOV**

#### **Störningar - Buller**

Kort sammanfattat ställs följande krav på ny bostadsbebyggelse inom området:

- enkelsidiga lägenheter mot Teleborgsvägen får inte förekomma
- minst hälften av alla bostadsrum ska vändas mot tyst eller ljuddämpad sida
- inomhus bullervärden ska uppfyllas inom hela området
- kompletterande bullerutredningar kan krävas i bygglovskedet för att säkerställa bra lösningar för framtida bostadsbebyggelse inom området
- varje bostad ska ha tillgång till en uteplats, gemensam eller enskild, med god ljudnivå i anslutning till bostaden. Maximal ljudnivå utomhus på uteplatsen (gemensam eller enskild) är 70 dBA (frifältsvärde utan hänsyn tagen till fasadreflektion) i enlighet med Boverkets Allmänna råd 2008:1

#### **Miljö kvalitetsnormer (MKN)**

Luft – Planens genomförande medför inte att MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

Vatten – Planförslaget äventyrar inte att MKN för vatten (sjön Trummens vattenkvalité) inte kan uppnås.

#### **Revidering**

Detaljplan har reviderats efter utställning i följande delar:

- Kvartersgatan ändras till allmän platsmark LOKALGATA
- Siktlinjer säkerställs i kvarterens hörn ("prickmark" i markplan)

STADSBYGGNADSKONTORET

Upprättad 2011-09-21

Reviderad 2011-12-09

Djana Micanovic  
Planchef

Djana Micanovic  
Planchef



Dnr 2009BN0281 Dpl 214

## **DETALJPLAN / Genomförandebeskrivning**

### **VÄXJÖ 12:10 (Limnologen Syd), Teleborg i Växjö**

#### Tidplan

Detaljplanen, som handläggs med normalt planförfarande, planeras ställas ut under hösten 2011 för att kunna antas i byggnadsnämnden under vintern 2011/2012.

#### Genomförandetid

Enligt 5 kap. 5 § PBL (Plan och bygglagen) ”ska i detaljplanen anges en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen och vara minst fem och högst femton år. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplan att gälla tills den ändras eller upphävs.”

Genomförandetiden för Växjö 12:10 Teleborg i Växjö går ut 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Under denna tid har fastighetsägare rätt att bygga enligt detaljplanen. Genomförandetiden är inte densamma som byggtid.

## **ORGANISATORISKA**

#### Ansvarsfördelning

Kommunen äger all mark inom planområdet som är ett delområde/delprojekt inom Välle Broar vars syfte är att utveckla olika träbyggnadsprojekt.

#### Avtal

Marköverlåtelse/markförsäljning regleras i markanvisningsavtal/köpeavtal mellan kommunen och framtida aktörer/byggherrar inom området.

#### Huvudmannaskap för allmänna platser

Växjö kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Fastighetsbildning/reglering ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner.

Detaljplanen medger/tillåter avstyckning av marken till olika ändamål samt även tredimensionell fastighetsbildning (3D). Olika ägandeformer kan också tillämpas och underlättas med 3-dimensionellt utrymme.

Då planen medger bildande av separata fastigheter för centrumändamål, bostäder, parkering mm genom 3D-fastighetsbildning kan nödvändiga rättigheter behöva säkerställas genom bildande av gemensamhetsanläggningar eller servitut.

### Ansökan om fastighetsbildning

Berörda fastighetsägare har ansvar att hos Lantmäterimyndigheten i Växjö ansöka om erforderlig fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse med ledningsrätt.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen har beräknade utgifter på ca 29 Mkr och intäkter i ungefär motsvarande grad om området bebyggs med en tät exploatering (exploateringsgrad 1,0).

Om kostnaden för "Geometriparken" inte fullt ut tas i exploateringskalkylen för Limnologen syd kan planen medge ett mindre överskott.

Inga kostnader utanför planen är medräknade.

### **Revidering**

Detaljplan har reviderats efter utställning i följande delar:

- Kvartersgatan ändras till allmän platsmark LOKALGATA
- Siktlinjer säkerställs i kvarterens hörn ("prickmark" i markplan)

STADSBYGGNADSKONTORET

Upprättad 2011-09-21

Reviderad 2011-12-09

Djana Micanovic  
Planchef

Djana Micanovic  
Planchef

Bedömning av miljöpåverkan

Plan: Växjö 12:10 (Limnologen syd)

Dnr 09BN0281

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
<b>Miljö</b>						
Miljö kvalitetsnormer				x		
Miljömål				x		
Hållbar utveckling	x					Planens genomförande bidrar till att en sammanhållen bebyggelsestruktur kan skapas med fler arbetsplatser, boende, offentliga platser mm. Tidigare impediment mellan staden Teleborg och centrum kan utnyttjas till stadens expansion på ett miljövänligt sätt. Dessutom ska trähus byggas inom området med låg energi-/miljöpåverkan.
<b>Riksintressen</b>						
Naturvård				x		
Rörligt friluftsliv				x		
Kulturmiljö				x		
Annat						
<b>Kulturmiljö o landskapsbild</b>						
Stads- landskapsbild		x				Stads-/landskapsbilden förändras då idag obebyggd mark planeras för ny bebyggelse, nya stadskvarter, park mm
Fornminnen				x		
Kulturmiljöprogram				x		
Kulturhistorisk miljö				x		
Annat						
<b>Naturvårdsintressen</b>						
Naturresevat				x		
Natura 2000				x		
Växt och djurliv		x				En naturinventering har påvisat att höga naturvärden har utvecklats i/ runt om muddringsmassorna från sjön Trummen som sanerades på 1970-talet. (se också bilaga till behovsbedömningen om naturvärden och kommunens kommentar till dem)
Biotopskydd				x		
Annat						
<b>Påverkan på vatten</b>						
Strandskydd			x			Strandskydd föreslås upphävas men dess syfte äventyras inte, bl.a. fripassage säkerställs i detaljplanen
Dagvatten			x			Ny dagvattenanläggning, med kanal och damm, tar hand om dagvatten inom området
Grundvatten				x		
Annat						
<b>Markförhållanden/föroreningar</b>						
Förorenad mark				x		
Grundläggning				x		
Annat						
<b>Hushållning med resurser</b>						
Befintlig infrastruktur			x			genomförande av planförslaget är positivt utifrån hushållning med befintliga resurser och tidigare investeringar i bl.a. infrastruktur
Vatten			x			
Mark			x			
<b>Alstrande av avfall</b>						
Under byggskedet			x			
Avfallssortering			x			



	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
<b>Hälsa</b>						
Buller			x			Området påverkas av trafikbuller men planbestämmelser reglerar hur bostadsbebyggelse ska planeras och byggas så att bullerpåverkan minimeras
Luftkvalitet				x		
Lukt				x		
Radon				x		
Strålning				x		
<b>Risker och Säkerhet</b>						
Trafik				x		
Explosion				x		
Översvämning				x		
Ras o skred				x		
Farligt gods				x		
Annat						
<b>Social bedömning</b>						
Integration			x			
Funktionsblandning	x					Planens bestämmelser ger möjlighet till ett blandat innehåll där bl.a. arbetsplatser, bostäder, service kan finnas inom samma område/byggnad
Offentliga platser		x				Ny park kommer att anläggas; nya stråk/torgplatser kommer att skapas
Hälsa		x				Nya mötesplatser som torg/park mm underlättar socialamöten mellan människor
Tillgänglighet		x				God tillgänglighet till flera av samhällsfunktioner
Trygghet		x				Satsningar på bl.a. offentliga miljöer och blandat innehåll skapar förutsättningar för en attraktiv miljö. Bef. Stråk förstärks och fler människor i området ökar tryggheten
Barnperspektiv				x		
<b>Transportstrategimål</b>						
Bilresor		x				Planförslagets genomförande medför fler bilresor
Cykeltransporter	x					Närheten till många målpunkter gör cykeltrafiken attraktiv
Gångtrafik		x				Många målpunkter/stadens service (boende, arbetsplatser, handel mm) kan nås inom gångavstånd
Kollektivtrafik	x					Bra tillgång till kollektivtrafik
<b>Planens influensområde</b>						
ÖP				x		överensstämmer med ÖP
Gällande planer				x		
Pågående planläggning				x		
Mellankommunala intressen				x		Okad tillgänglighet för kollektivtrafik. Biltransporter påverkas inte - fortsatt hög tillgänglighet för biltrafik
<b>Kommunens bedömning</b>						<b>Handläggare:</b> Djana Micanovic  Datum: 2011 09 21
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan						
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan						
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan						

**MKB behövs inte**

**MKB behövs**

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

## Kommentarer till naturinventering för planområdet Limnologen syd



Flygbild från 2006 med indelning enligt naturinventeringen, Tobias Ivarsson 2009.

### Allmänt

I samband med exploatering av naturmark genomförs generellt översiktlig naturinventering som viktigt underlag för den fortsatta planeringen. När det gäller planområdet Limnologen syd utgörs det av mark som tidigare varit föremål för användning som utfyllnad, grävning mm allt sedan sjörestaureringen av sjön Trummen i början av 1970-talet. Det är enbart en del

rester av den gamla strandvallen med äldre träd som har kvar en ursprunglig naturmark. All övrig mark och vegetation har utvecklats mer eller mindre spontant under en dryg 30-årsperiod. Detta gör att det inte finns någon riktigt värdefull natur. Bedömningen är dock att det går utmärkt att integrera delar av den befintliga naturen med nya bostäder tillsammans med vidare parkutveckling utmed Trummens strand. Det är självklart att en exploatering kommer att förändra de naturliga livsmiljöerna i den närliggande naturmarken även om ambitionen är att minimera påverkan.

### **Delområde 1, 2 och 3**

De västra delarna av området utgörs av marker som genom åren använts till upplag av olika massor och därmed saknar ursprunglig naturmark. Det är huvudsakligen ruderatmarker som sedan länge tagits i anspråk för stadens framtida utbyggnad. Naturinventeringen visar att även dessa marker har intressanta arter som är knutna till specifika miljöer. Inventeringen pekar tydligt på att det även här påträffas en rad växter och djur, vilket inte är förvånade. Denna typ av marker förändras över tiden beroende på skötsel eller växer spontant igen. Det är knappast rimligt eller önskvärt att över tid behålla denna typ av ruderatmarker i så centrala lägen som det här är frågan om. Naturinventeringen ger i övrigt en tydlig inriktning på att det är de östra delarna från det genomgående vattenstråket till Trummens strand som utgör värdefulla naturmiljöer. Detaljplanens förslag följer i stort denna struktur med ambition att bevara de värdefulla naturområden samt utveckla de öppna gräsytona till attraktiva parkmiljöer.

### **Delområde 4**

Skapat vattenstråk i samband med sjörestaureringen av sjön Trummen i början av 1970-talet. Den lilla bäcken har frodig vegetation, kantad av lummig lövskog. Viktig våtmarksmiljömiljö för bl a häckande småfåglar och många arter knutna till sälg. Den har också betydelse för utformning av framtida dagvattenhantering. Naturområdet kommer till delar att behållas och ingå i parkmiljön. Det kommer dock att bli en mer öppen karaktär där grupper av trädmiljöer behålls och andra delar exponeras som vattenspegel.

### **Delområde 5 o 7**

Områdena består av klippt gräsmatta med begränsade naturvärden. Här föreslås att kunna skapa en pedagogisk parkanläggning med särskilt geometritema. Område 7 har en delvis artrikare ängsflora och det kan med fördel skötas som slätteräng.

### **Delområde 6**

Lövskog med uttorkad liten bäck. Området utgörs av rester från invallning i samband med sjörestaureringen av Trummen. Vegetationen har till stora delar fått utvecklas fritt och därmed skapat de värden som inventeringen påvisar. Den mesta skogen är ung men i kanten finns några grova tallar och ekar som markerar den ursprungliga strandlinjen för sjön före restaureringen. Död ved förekommer i form av två björkhögstubbar. Området kommer att behållas och ingå som en del i parkanläggningen. De äldre träden och strandvallen behålls medan den nedre delen kommer att skötas med inriktning på naturvård samt krav på utsikt mot sjön.

### **Delområde 8**

Strandzonen utgörs av fuktig strand till Trummen, med glest stående alar och björkar. Stranden har en bred bård av välutvecklad och rik strandvegetation. Den fria stranden behålls även om skötseln och krav på tillgänglighet, delvis kommer att påverka området.



### **Delområde 9**

Strandmiljö med fem grova ekar vid sjön Trummen. Ekarna står på den gamla strandlinjen före restaureringen. Torrare och brantare strand än vid delområde 8. Området och ekarna kommer att behållas och vårdas.

### **Delområde 10**

Området utgörs till delar av cementerad ruderatmark och omges av öppna ytor med gles vegetation utan nämnvärda naturvärden. Området användes till uppställningsplats i samband med sjörestaureringen.

Denna del kan med fördel utvecklas till attraktiv parkmiljö.

### **Delområde 11**

Damm med omgivande lövskogsparti. Dammen utgör en rest från sjörestaureringen och här finns rikligt med vattenväxter. Viktig vattenmiljö. Skogen är ung och domineras av björk. Området kan sannolikt integreras med den planerade parkmiljön mellan bebyggelsen och sjön. Den utgör även en resurs för dagvattenhanteringen för den nya bebyggelsen.

Större delen av lövskogsmiljön kommer sannolikt att försvinna till förmån för öppnare parkmiljö. Åtgärder för barnsäkerhet kommer att krävas i anslutning till ny bebyggelse.

2010-09-09

Lars Andersson, kommunekolog

## UTLÅTANDE

Dnr 2009BN0281 Dpl 214

### DETALJPLAN

VÄXJÖ 12:10 (Limnologen Syd), Teleborg i Växjö

Detaljplan för del av Växjö 12:10 (Limnologen Syd), stadsdelen Teleborg i Växjö har varit utställt till granskning enligt 5 kap 23 § PBL under tiden 2011 10 10 – 2011 11 07 i syftet att skapa förutsättningar för en hållbar bebyggelseutveckling för framtida trähusprojekt.

Yttranden utan synpunkter har inkommit från:

- Regionförbundet
- Polismyndigheten i Kronobergs län
- Kommunstyrelsens AU

Yttranden med synpunkter har inkommit från:

- Länsstyrelsens yttranden 2011-11-08 samt 2011-12-07
- Lantmäteriet
- Midroc Property Development AB
- Fastighetsägare till Limnologen 1 och 2 (BRF Limnologen 1 och 2)

Inkomna synpunkter:

**Länsstyrelsens (LS)** skriver följande i sitt yttrande 2011-11-08:

Länsstyrelsen är nu liksom tidigare positivt inställd till kommunens ambitioner att ta fram ett hållbart bostads- och verksamhetsområde i direkt anslutning till, och som en fortsättning av träbyggnadsprojektet Trästad 2012. Detaljplanen som följer intentionerna i översiktsplanen och planprogram för Välle Broar är av regionalt intresse.

Förändringar i detaljplanen

Då den redovisade planläggningen i samrådshandlingarna innebar att gällande bullerriktvärden och miljömål för luftkvalitetsvärden överskreds, kan länsstyrelsen nu konstatera att kommunen har undantagit det område som omfattade Teleborgsvägen och kvarteretsmarken närmast vägen. Detta område kommer, enligt planbeskrivningen, att planläggas senare då kollektivtrafikens framtida behov av utrymme har utretts närmare.

Länsstyrelsen anser att det är något lättvindigt att skjuta problematiken på framtiden. Det bör i planen finnas med en analys av hur Teleborgsvägen avseende buller och trafikering kan hanteras långsiktigt.

Prövningsgrunder enligt 12 kap 1§ PBL

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken.

På plankartan finns en planbestämmelse om att dagvatten ska fördröjas inom kvarteret så långt det går innan det får släppas ut i dagvattenanläggning (kanal/damm) som anläggs inom området. Dagvattenanläggningar kommer att prövas inom det naturområde där strandskyddet avses upphävas.

Länsstyrelsen anser att dagvattenhanteringen är väl belyst och att hanteringen inte leder till att Trummens vattenkvalitet försämras. Sjön Trummens status är klassad till otillfredsställande beroende på övergödning och MKN för vatten är därmed inte uppnådd. Åtgärder behöver genomföras i Trummen för att kunna uppnå MKN .

MKN för luft samt miljö kvalitetsmålen för partiklar överskrids inte.

#### Strandskyddsområde enligt 7 kap Miljöbalken

För sjön Trummen gäller ett generellt strandskydd på 100 meter. Kommunen avser att upphäva strandskyddet för en större del av området Park/Natur samt en mindre del av kvartermarken som omfattas av strandskyddet. Naturmarken närmast stranden samt vattenområdet upphävs inte. Härmed säkerställs fri passage. Mark som berörs av upphävandet är skrafferat på plankartan och försedd med en administrativ planbestämmelse. Kommunen uppger i planbeskrivningen att strandskyddets syften inte motverkas. Det särskilda skäl som åberopas är att området redan är ianspråktaget.

Länsstyrelsen är positiv till att resultatet från naturinventeringen daterad 2009 jämte kommunens ställningstaganden för de olika delområdena nu har kommenterats i en bilaga till behovsbedömningen.

#### Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion.

När det gäller uppfyllandet av gällande bullerriktvärden finns det i planen en planbestämmelse angående utförande och krav på bostadsbebyggelsen. Dessa följer riktlinjerna avseende buller i Boverkets allmänna råd 2008:1. Länsstyrelsen vill påtala att riktvärdena gäller oavsett de finns som planbestämmelse eller ej.

Länsstyrelsen anser att det till planhandlingarna skall bifogas en bullerutredning utifrån de förutsättningar som den reviderade planen innebär. Redovisningen skall innehålla bullersituationen idag samt med hänsyn till en prognostiserad trafikutveckling på Teleborgsvägen och klart påvisa att riktvärdena för buller uppnås. Länsstyrelsen ser bullerproblematiken som en klar överprövningsgrund.

#### Länsstyrelsens yttrande 2011-12-07:

##### Kompletterande bullerutredning

Länsstyrelsen påtalade i sitt granskningsyttrande att det saknades en bullerutredning utifrån de nya förutsättningarna utan bebyggelse i direkt anslutning till Teleborgsvägen. Kommunen har därefter till länsstyrelsen sänt de bullerkartläggningar som tagits fram i samband med detaljplanarbetet. För det nu aktuella planförslaget finns totalt 4 bullerberäkningar redovisade; två för 13000 fordon/dygn (40 och 60 km/tim) och två för 20000 fordon/dygn (40 och 60 km/tim).

##### Länsstyrelsens synpunkter

Då det i detaljplanen ej kan regleras att hastigheten på Teleborgsvägen ska sänkas till 40 km/tim, är det bullersituationen där hastigheten är 60 km/tim som länsstyrelsen granskat. Bullerutredningen visar här att riktvärdena 55 dB(A) vid fasad inte kommer att uppfyllas, varken med dagens trafik eller med den prognostiserade trafikflödet. Hörnlägenheterna kommer att få en bullernivå upp mot 62 dB(A). Av bullerberäkningarna framgår det inte hur många av våningarna som kommer att få bullernivåer över 55 dB(A). I Boverkets allmänna råd (sid. 37) anges följande: Beslutsunderlag bör så långt möjligt innehålla relevanta uppgifter om bland annat andel tung trafik, trafikens dygnsfördelning och hur ofta riktvärden för maximala ljudnivåer överskrids. Det bör även finnas en bullerutredning som gör det möjligt att bedöma ljudmiljöns samlade kvalitet.

Länsstyrelsen anser att det underlag som Växjö har presenterat inte uppfyller Boverkets rekommendationer för hur ett underlag ska vara.

Miljömålet god bebyggd miljö har konkretiserats av Boverket vilket riksdagen ställer sig bakom. Detta innebär att:

Till år 2020 har ingen i sin boendemiljö bullernivåer överstigande

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Dessa riktvärden är vägledande vid nybyggnad. I Boverkets slutsatser (sid. 34) står det att det kan i vissa fall kan vara motiverat med avsteg från huvudregeln.

Länsstyrelsen anser att det till detaljplanens antagande ska finnas en motivering till varför avsteg kan göras.

### Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har skickat en bullerutredning (från 2010) till LS som redovisar bullervärden för bebyggelsen enligt det utställda planförslaget. Stadsbyggnadskontoret har uppdaterat bullerutredningen (dec. 2011) med nya uppgifter där bullerpåverkan redovisas för alla våningsplan på den nya bebyggelsen samt maxvärden. Bullerutredningen läggs till antagandehandlingar som bilaga.

Bullerutredningar redovisar dock att riktvärde på 55 dBA (ekvivalentnivå utomhus vid fasad) inte går att uppnå inom planområdet oavsett om hastigheten för biltrafiken är 40 eller 60 km/t med nuvarande eller framtida trafiksiffror.

Trots detta är det oerhört viktigt att staden kan utvecklas och byggas i lägen som detta – med närhet (gångavstånd!) till många arbetsplatser, bostäder, skolor/universitet, rekreation mm. Planområdet ligger också längs med stadens mest frekventa kollektivtrafikstråk som dessutom planeras utvecklas ännu mer med fler och tätare turer så att ännu fler människor kan åka kollektivt. Genom att bygga inom Limnologen Syd motverkas stadsutglesning som har lett till ökade biltransporter, ökad mark-/energi-/miljöpåverkan, längre avstånd till stadens olika funktioner, service mm.

Stadsplanering har en viktig (om än avgörande) roll att genom planering och byggande bidra till bl.a. stadens och transporternas hållbara utveckling. Konflikterna (bl.a. buller) måste hanteras men en samlad avvägning med alla aspekterna vid planens genomförande (positiva som negativa) – den samlade livsmiljö - måste vara avgörande vid LS eventuell överprövning.

Bullerproblematiken kan inte hanteras separat, utan sammanhang och dess koppling till stadsmiljön som helhet. *”Bullerexponering är inte den enda faktor som kan påverka vår hälsa, och kan därför inte behandlas fristående. Bullerfrågan måste vägas samman med andra frågor”* (citrat Boverkets Allmänna råd).

Boverket har nyligen sammanställt en utredning (juni 2011) om antalet bullerutsatta bostäder vid nybyggnation mellan 1998-2008. I den framgår bl.a. att:

*”det finns ny kunskap från bl.a. störningsundersökningar som visar att ljudnivån på trafiksidan inte är den enda och inte heller den enskilt viktigaste faktorn för upplevd störning. Det har visat sig att störningen minskar betydligt om en bullrig sida kombineras med en tyst sida jämfört med en ljudnivå omkring 55 dBA vid hela bostaden”.*

Detaljplanen för Limnologen Syd styr bl.a. genom planbestämmelser hur ny bostadsbebyggelse ska planeras och byggas för att kunna uppnå en bra boendemiljö trots det svåra läget. Genomtänkta planlösningar för bostäder med tillgång till tyst/ljuddämpad sida, samt skyddade uteplats och gårdsmiljöer, ger bra boendemiljön trots störningar från trafiken.

Vad det gäller den långsiktiga trafiksituationen på Teleborgsvägen visar trafikprognoserna att med en full utbyggnad av staden enligt ÖP-förslaget, Teleborgsvägen får en mindre trafikökning. Busskörfält avses införas genom att ett körfält i vardera riktningen tas i anspråk. Trafikökningen kan innebära en ökning av bullernivån med ca 1 dBA.

**Lantmätermyndigheten** anser att det bör övervägas om kvartersgatan ska ligga som x-område på kvartermark. En sådan konstruktion leder till svåröverblickbara konsekvenser. Ett x-område i detaljplan avser att marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. För att den ska bli det krävs att en rättighet tillskapas till förmån för en kommunal allmänplatsmarksfastighet. Det är inte säkert att denna rättighet kan tillskapas vid lantmåteriförrättning då det finns risk för att det kommer att strida mot fastighetsbildningslagens lämplighetsvillkor. I sådant fall återstår att lösa rättighetsfrågan med ett avtalsservitut. Mellan vilka parter tecknas det och hur löses frågan om skötsel och underhåll av området? Formellt bär kommunen ansvar för att lösa rätten till x-område samt dessutom ansvara för anläggningens utbyggnad, underhåll och renhållning, men skadestandsfrågan vid olyckshändelser är oklar.

*Kommentar:* Efter samråd med lantmäteriet och internt i kommunen, bl.a. KS/TN samråd före antagande om den aktuella frågan, har stadsbyggnadskontoret ändrat kvartersgatan från kvartermark (privatmark) till allmän platsmark för att kunna säkerställa det allmänna intresset - att kunna röra sig fritt genom kvarteret. Allmän platsmark säkerställer också bättre/tydligare kopplingen mellan park/naturmark och lokalgata/Teleborgsvägen för allmänheten. Lokalgatan ska utformas så att vändmöjligheter säkerställs vid gatans slut inom de ramar/bredden som medges i planen.

**Midroc** som byggherre med en markoption inom området skriver följande:

Midroc ser positivt på utvecklingen av det aktuella området och ser fram emot att kunna utveckla svenskt träbyggande på platsen. Midroc känner viss oro på ändringar som gjorts efter samrådsskedet.

#### Koppling mellan stadsdelscentrum och planområdet

I diskussionen om Teleborgsvägens framtida utveckling saknas ett resonemang om stadsdelscentrums (Willys) koppling till campusområdet öster om Teleborgsvägen. I den vision som tagits fram för Vällebroområdet är sambandet via Teleborgsvägen av stor betydelse. Att ur detaljplaneförslaget ta bort kvarteret närmast Teleborgsvägen löser inte denna fråga. Passagen över Teleborgsvägen måste lösas på ett stadsbyggnads- och trafiksäkerhetsmässigt klokt sätt inte minst för att göra bostadsområdet attraktivt och säkert.

I utställningsförslaget har kvarteren närmast Teleborgsvägen tagits bort och gatan som löper parallellt med Teleborgsvägen ligger cirka två meter under Teleborgsvägen – hur ska man till fots ta sig över Teleborgsvägen? Behovet finns att kunna gå över Teleborgsvägen mellan de två rondellerna. Planen måste tillgodose att man på ett trafiksäkert- och praktiskt sätt kan nå stråkens målpunkter.

#### Kvarter närmast Teleborgsvägen

Bullerproblem löses inte genom att plocka bort bebyggelse längs med Teleborgsvägen. Om bebyggelsen längs med Teleborgsvägen ligger kvar kan den fungera som bullerskydd för bebyggelse öster om den. Kvarteren längs med Teleborgsvägen kan innehålla centrumfunktioner som kontor, vårdcentral, läkarmottagning, gym, parkering i flera plan mm

#### Teleborgsvägens bredd

Borttagande av kvarteren närmast Teleborgsvägen motiveras med kollektivtrafikens framtida behov av utrymme. Om Teleborgsvägen efter denna utredning anses behöva vara bredare blir kvarteren närmast Teleborgsvägen så smala att det inte går att få en meningsfull byggnation eller en bra koppling till planområdet. Om Teleborgsvägen anses klara sig med en smalare profil kan samrådsförslaget fullföljas.

#### Kanalen mellan Science Park och Limnologen

Midroc ser gärna att programmets förslag på dagvattenlösningen – som en kanal – fullföljs även inom planområdet. Kanalen är av betydelse för att visuellt sammanbinda Science Park och Limnologen och är en viktig detalj i arbetet att närma universitetet till Växjö centrum.

*Kommentar:* Bebyggelse/kvarter längs med Teleborgsvägen togs bort efter samrådet med anledning av att Teleborgsvägens sektion i denna del inte kunde fastställas. Tekniska förvaltningen har fått uppdrag att utreda hur bl.a. kollektivtrafiken ska prioriteras på Teleborgsvägen samtidigt som krav på tillgänglighet/framkomlighet/trafiksäkerhet även för cyklister/gående/bussresenärer ska säkerställas. Tekniska förvaltningen ska också utreda om/hur den föreslagna sektionen på Teleborgsvägen (samrådsförslag) med bl.a. ny busshållplats och övergångsställe mitt på sträckan mellan två rondellerna påverkar kollektivtrafiken, trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter/bussresenärer mm.

I avvaktan på denna utredning - hur ”boulevardlösning/stadsgata” på den aktuella sträckan påverkar trafiksituation längs med hela Teleborgsvägen - går vi vidare och planlägger resten av planområdet. Stadsbyggnadskontoret ser gärna, precis som Midroc, att samrådsförslaget kan fullföljas i sin helhet när förutsättningar för det finns.



Stadsbyggnadskontoret, tillsammans med tekniska förvaltningen, står bakom förslaget på dagvattenhanteringen. Denna lösning motverkar inte kopplingen mellan universitetsområdet och den aktuella bebyggelsen/staden/centrum. Stadsmässiga och urbana lösningar för dagvattenhantering kan göras på många olika sätt. Det illustrerade förslaget visar på en "urban" koppling i väster med gångstråk längs med bebyggelsen/kanalen och en mer natur -/ och parkanpassad på den östra sidan mot sjön Trummen. Anläggningen är dock inte detaljprojekterad och det finns möjligheter att ytterligare utveckla/tydliggöra och stärka kopplingen mellan universitet/campusområdet och planområdet/stadens centrum.

**Fastighetsägare till Linnologen 1 och 2** (BRF Linnologen 1 och 2 genom sina ordförande) skriver i sitt yttrande att det är viktigt att framtida byggnation och markanläggningar på ett bra sätt knyter ihop Linnéträdgården med campus och slottsparken. Det är viktigt att stora lövträd inom området bevaras i största möjliga utsträckning även i hörnet vid Teleborgsvägen. Beachvolleybollplaner fyller sitt behov och det är bra att kommunen avser omplacera dem. Med parkeringsnormen på 0,5 finns en oro att antalet p-platser blir för litet samtidigt som det ska byggas 400-500 bostäder. Detta innebär att husen blir relativt höga, dels relativt många. Det är angeläget att den totala volymen hålls nere för att inte förstöra den luftighet som finns idag. Parkeringssituation och lösningar försvåras med att bebyggelsen längs med Teleborgsvägen, som inrymde p-garage, togs bort. Risken finns att bilarna parkeras på innegårdarna inom nuvarande planområde.

Vid kommande byggprojekt är det viktigt att Midroc och andra byggherrar inom området fortsätter att ta tillvara trädstadens skönhetsvärde och bygger vackra hus.

Det finns en osäkerhet om hur passagerarna till Willys och övriga anläggningar väster om Teleborgsvägen ska lösas. Utan byggnation längs med Teleborgsvägen blir det en lerig slänt med korsande fotgängare. En ordnad passage mitt på i höjden med den antyda kvartersgatan, bör finnas från början, liksom ordnade övergångar i både norra och södra delen av området.

*Kommentar:* Som planförslaget illustrerar kopplas Linnéträdgården med campus och slottsparken via park-/ och naturmarken i detaljplanen. Planens intention är att utveckla de miljöerna och stärka allmänna stråk mellan universitet och centrum. Befintliga träd ligger inom allmän platsmark (natur eller parkområde) och det är kommunens ansvar att sköta dem. Det finns inga planer på att avverka de träden.

Planområdet medger byggrätter för framtida trähusprojekt och byggnadshöjd på 8 våningar motiveras med att så här långt har trähuskonstruktioner visat att de klarar av de höjderna. För att kunna utveckla industriellt träbyggande vidare, vilket är syftet med Välle broar området, ska detaljplanen ge de möjligheterna genom en mer generell byggrätt och användning.

Framtida parkeringsbehov och lösningar prövas i bygglov. De är helt beroende av vad/hur mycket det byggs. Gemensamma anläggningar (p-hus eller garage) kan inte uteslutas för framtida behov/aktörer inom området.

Stadsbyggnadskontoret är medvetet om att kopplingen mellan befintlig och ny bebyggelse öster om Teleborgsvägen med Willys och andra målpunkter väster om Teleborgsvägen inte är lösta med denna detaljplan. Tillgänglighet och trafiksäkerhet är viktiga att säkerställa för bl.a. oskyddade trafikanter. Stadsbyggnadskontoret ser gärna att tidigare planer med utgångspunkt från bl.a. planprogram för Välle broar fullföljs men innan det kan ske ska tekniska förvaltningen utreda Teleborgsvägen ytterligare.

**Regionförbundet Södra Småland** skriver i sitt yttrande/kommentar till utställningsförslaget att Teleborgsvägen är ett av de tyngsta och starkaste kollektivtrafikstråken i staden och ur det perspektivet är området närmast optimalt att exploatera. Regionförbundet ser även positivt på de i planen inritade hållplatserna på Trummenvägen då de är planerade i båda riktningarna. Regionförbundet och Länstrafiken vill i fortsättningen ha en dialog angående den definitiva placering och utformning av dessa hållplatser.

Kommentar: Synpunkterna delges till tekniska förvaltningen.

KS/TN samråd – före utställning

TN synpunkter: siktkraven vid hörnpassagerna ska tillgodoses; en kalkyl som visar kostnaderna att genomföra planen inklusive geometriparken och framtida intäkter ska redovisas.

KS/TN samråd – före antagande

Stadsbyggnadskontoret har stämt av det reviderade förslaget med kommunstyrelsen och tekniska nämnden s.k. KS/TN samråd före antagande.

Ekonomiska förutsättningar (kommunens kostnader) för planens genomförande redovisas i genomförandebeskrivningen.

**Revidering**

Detaljplan har reviderats i följande delar:

- Kvartersgata i det centrala kvarteret ändras från kvartersmark till allmänplatsmark. Plankartan justeras i denna del och redovisar den aktuella sträckan som LOKALGATA. Planbeskrivning justeras också i de delar som berörs av revideringen.
- Plankartan tydliggör siktkrav vid hörnpassagerna (de berörda delarna av kvartersmarken har ”prickats av”). Siktlinjer gäller i markplan

Kvarstående synpunkter efter samrådet

- Limnologen S:1 (Limnologens samf.förening; C/O Midroc)
- Växjö 12:11 (Videum Fastighets AB)

**Förslag till beslut**

- Med hänvisning till utlåtande 2011-12-09 ska framförda synpunkter inte föranleda ändring av det utställda planförslaget än det som framgår av utlåtandet
- Revidering 2011-12-09 godkänns
- Detaljplaneförslaget upprättat 2011-09-21 och reviderat 2011-12-09 antas av byggnadsnämnden enligt 5 kap 29 § PBL

STADSBYGGNADSKONTORET  
2011-12-09

Lars Wennerstål  
Stadsbyggnadschef

Djana Micanovic  
Planchef



### 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

**ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

- LOKALGATA** Lokaltrafik
- TORG** Torgplats
- PARK/NATUR** Park-/Naturmark  
Tekniska anläggningar som transformator-/pumpstation, dagvattenkanal/damm och dyl. får provas inom området med bygglov
- G/C** Gång- och cykelväg

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- CBP** Centrum, Bostäder, Parkeringsanläggning  
(se också planbeskrivning under rubriken PLANFÖRSLAG - Bebyggelse)

**ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE**

- W** Öppet vattenområde. Bryggor får provas, strandskyddsdispens krävs

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

- Breddmått i meter

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- Hänsyn till siktlinjer i markplan vid hörnlägen

**MARKENS ANORDNANDE**

- Körbar utfart får inte anordnas

**PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE**

- IV-VIII** Minsta respektive högsta antal våningar  
Entréeer till bebyggelsen ska vändas mot gatan

**Utförande - Krav på bostadsbebyggelse inom planområdet**

Enkelsidiga lägenheter mot Teleborgsvägen får inte förekomma.  
Minst hälften av alla bostadsrum ska vara vända mot fäst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Inomhus bullervärden ska uppfyllas. Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats, gemensam eller privat, med god ljudnivå (ljuddämpad eller fäst sida) i anslutning till bostaden.  
(se också planbeskrivning under rubriken BYGGLOV)

**BYGGNADSTEKNIK**

Dagvatten ska fördrojas inom kvarteret så långt det går innan det får släppas ut i dagvattenanläggning (kanal/damm) som anläggs inom planområdet

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER**

- Strandskyddslinje

Strandskydd upphävs inom kvartersmark för bebyggelse samt inom park-/naturmarken för allmänna anläggningar (t.ex. dagvattenanläggning, parkmöblering/lekredskap, nya gång-/cykelvägar och dyl.)  
Karta över mark som berörs av upphävande av strandskyddet finns också i planhandlingar. Inom strandområdet (s.k. "fripassage") och vattenytan W fortsätter strandskyddet att gälla.

Genomförandetiden går ut 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.  
Kommunen är huvudman för allmän plats

Detaljplan  
Växjö 12:10 (Limnologen syd),  
Teleborg i Växjö, Växjö kommun

Upprättad  
Stadsbyggnadskontoret 2011 09 21

Reviderad  
Stadsbyggnadskontoret 2011 12 09

Djana Micanovic  
Planchef

Djana Micanovic  
Planchef

Antagen av Byggnadsnämnden  
2012-02-01 § 7  
Byggnadsnämndens sekr.....

Laga kraft  
2014-01-16  
Byggnadsnämndens sekr.....

Grundkarta över  
VÄXJÖ 12:10 M FL, Limnologen syd ny, Teleborg  
Växjö kommun

Upprättad 2009-10-06

Torbjörn Karlsson, mätningssingelör  
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

LINSEINLÄSNINGSMETOD  
Framställd med fotografmetrisk metod.....

Fätkomplettering med.....

PLANSYSTEM SWEREF99 15 00	HÖJDSYSTEM RH 00	ÄRENDENUMMER 09MK0204
------------------------------	---------------------	--------------------------

**Beteckningar**

Gränslinjer för tekniska anläggningar som inte är förskrivna i planbeskrivningen	Vatten- och avloppslinjer redovisade av Tekniska Förvaltningen Växjö 2009-10-05
Värdepål, utom den för tekniska anläggningar som inte är förskrivna i planbeskrivningen och som inte är förskrivna i planbeskrivningen	Siktlinjer
Strandskydd	Siktlinjer mot byggnadsgränser
Ägandesinnes	Siktlinjer mot vattenområden
Bebyggelse som inte är tillåten enligt planbestämmelser	Siktlinjer mot naturmark
Utöver bestämda eller tillåtna byggnadsgränser	Siktlinjer mot park/naturmark
Övrig byggd mark eller tillåtna byggnadsgränser	Siktlinjer mot park/naturmark
Trafikbana/avlopp	Siktlinjer mot vattenområden
Höjd, vatten	Siktlinjer mot naturmark
Sikt, vatten	Siktlinjer mot naturmark
Höjd	Siktlinjer mot vattenområden
Sikt	Siktlinjer mot naturmark
Höjd	Siktlinjer mot vattenområden
Sikt	Siktlinjer mot naturmark
Höjd	Siktlinjer mot vattenområden
Sikt	Siktlinjer mot naturmark
Höjd	Siktlinjer mot vattenområden
Sikt	Siktlinjer mot naturmark

Revidering - 2011 12 09  
Planförslaget har reviderats efter utställningen:  
- kvartersgatan planläggs som allmän platsmark LOKALGATA  
- siktlinjer i kvartershörn redovisas som "prickmark" i markplan

