

## LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2017-02-06

Dnr 2013BN0921

Dpl 214

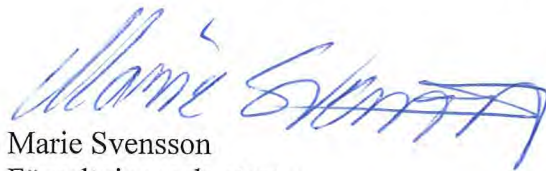
Byggnadsnämnden antog 2015-12-09 § 265

### Detaljplan för

### DEL AV VÄXJÖ 12:10 M.FL. (TORPARÄNGEN), TELEBORG, VÄXJÖ KOMMUN

- Beslutet överklagades till Länsstyrelsen
- Länsstyrelsen avslog överklagandena genom beslut 2016-04-15
- Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen
- Mark- och miljödomstolen avslog överklagandet 2016-10-20
- Beslutet överklagades till Mark- och miljööverdomstolen
- Mark- och miljööverdomstolen beslutade 2017-01-26 att ej ge prövningstillstånd.  
Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

### Beslutet har vunnit laga kraft 2017-01-26



Marie Svensson  
Förvaltningssekreterare

För kännedom till:  
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun  
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten  
Kommunstyrelsen (sökande)

Antagen av byggnadsnämnden  
2015-12-09 § 265  
Byggnadsnämndens sekreterare

.....

Dnr 2013BN0921 Dpl 214

## **DETALJPLAN / Planbeskrivning**

### **Del av VÄXJÖ 12:10 m.fl. (Torparängen), Teleborg Växjö kommun**

#### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med planläggningen av området är att möjliggöra nya bostäder samt att utveckla en områdespark. Dessutom ska utrymme ges för att anlägga ny begravningsplats.

Målet med planen är därmed att tillgodose ett behov av nya bostäder i sjönära läge samtidigt som naturen ges utrymme och utgör en viktig del av områdets karaktär och användning. Samtidigt som nya bostäder tillförs området ska därför delar av naturen upprustas och parkmiljöer skapas.

#### **HANDLINGAR**

Planhandlingarna består av denna beskrivning, behovsbedömning och plankarta med tillhörande bestämmelser samt planens samrådsredogörelse. Bullerberäkning, illustration på dagvattenhantering, volymstudie, kulturvärdesbedömning samt samrådsredogörelse från programskedet finns framtagna som bilagor till planhandlingen. Som underlag finns även naturinventering samt inventering av fladdermöss framtagna.

Parallellt med planhandlingar har gestaltungsprogram och skötselplan för området arbetats fram. Dessa dokument kompletterar planhandlingarna och anger principer för hur området är tänkt att gestaltas och skötas i framtiden.

#### **PLANDATA**

##### **Läge och areal**

Torparängen ligger ca 3 km söder om Växjö centrum och tillhör stadsdelen Teleborg.

Området avgränsas av Torparvägen i öster, Södra Bergundasjön i väster och i söder ligger ett bostadsområde. Norr om planområdet ligger Furutåviken.

Planområdet är ca 225 000 m<sup>2</sup> (22,5 hektar) stort till ytan.

##### **Markägoförhållande**

Planområdet består till största del av fastigheten Växjö 12:10 som ägs av Växjö kommun. Denna fastighet innefattar bl.a. torpet Furutå, Torparängens fotbollsplaner samt skogen i området. VÖFAB äger torpet London (fastighet Växjö 12:14) som hyrs ut privat och inhyser ett hunddagis. Denna fastighet har servitut på att få använda cykelvägen som infart från Torparvägen. I områdets södra del ligger torpet Lybäck som ägs av Vöfab men drivs som kafé av en intresseförening. Växjö kommun arrenderar även ut ca 7500 m<sup>2</sup> för koloniträdgård i området.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Detaljplaner

Torparängen är idag inte detaljplanelagt.

### Översiktsplanen

I en översiktsplanen anges en övergripande bild av hur kommunen vill utveckla staden på lång sikt. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande, men vägledande.

I översiktsplanen för Växjö stad är området kring Torparängen utpekade för stadsbebyggelse och förtätning.

### Grönstrukturprogrammet

Växjö Grönstrukturprogram är ett planeringsunderlag för Växjö fortsatta utveckling. Det beskriver stadens gröna miljöer, dess värden och funktioner.

Bl.a. anges att utrymme och möjlighet för odling bör finnas, eller tillskapas, i olika typer av utbyggnads- och stadsförnyelseprojekt.

Inom planområdet finns höga naturvärden. Med hänsyn till naturvärdena ska tillgängligheten till naturområdena stärkas så att möjlighet ges att uppleva den biologiska mångfalden.

Grönstrukturprogrammet identifierar gångvägen utmed Södra Bergrundasjön som ett viktigt grönstråk för rekreation.

### Program för planområdet

Ett planprogram har arbetats fram av planeringskontoret, kommunledningsförvaltningen. Planprogrammet godkändes av kommunstyrelsen 2013-08-13.

Det godkända planprogrammet föreslår bl.a. 250 nya bostäder, förskola samt en begravningsplats i området. De övergripande ställningstaganden och riktlinjer som anges i programmet ska ligga till grund för det fortsatta arbetet med denna detaljplan.

Samrådsredogörelse från programskedet bifogas aktuell planhandling. Samrådsredogörelsen finns även tillgänglig på Växjö kommuns planeringskontor.



## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur, park och grönområden

Torparängens landskap är präglad av den höjdrygg som finns i områdets norra del och går i nord/sydlig riktning. Marken sluttar relativt kraftigt ner mot vattnet. Vid strandkanten är marknivån ca 161 meter över havet, medan stora delar av marken längre från vattnet ligger på höjdnivåer kring 168 meter över havet. Högsta punkten, vid torpet Lybäck, mäter 173 meter över havet.



En inventering av naturvärdena vid Torparängen gjordes 2010. Sommaren 2015 har en kompletterande naturinventering genomförts. Vegetationen inom området, som är varierad, har klassats efter en 10-gradig skala där området som klassats som 7 och högre bedöms ha höga naturvärden. Generellt domineras området av lövskog. Ett mindre område barrskog förekommer i områdets södra del. Det finns även rester av ängs- och hagmarker, främst i anslutning till fornlämningsområdet i den södra delen av planområdet. Skogarna som möter vattnet är klibbaldominerande och bedöms som mycket värdefulla.

Området närmast vattnet är utpekad i länsstyrelsens naturvårdsprogram där det bedöms ha stora landskapsmässiga och biologiska värden och beskrivs ligga väl till för att utnyttjas som strövområde, vilket också är fallet idag. Enö består av blandskog som domineras av björk och tall. Naturvärdena på ön betraktas som relativt höga med ett rikt fågelliv, i första hand i strandområdena, samt goda förutsättningar för svamp och vedlevande insekter.

*De markområden som, utifrån genomförd naturinventering, bedöms inrymma de högsta naturvärdena. Ju mörkare röd färg desto högre naturvärde.*

### **EU:s habitatdirektiv**

Sverige har en skyldighet att bevara de arter och naturtyper som omfattas av EU:s habitatdirektiv. Det omfattar 164 arter och 89 naturtyper.

Sommaren 2015 har en naturinventering genomförts i området. I denna inventering har fridlysta arter studerats särskilt. Resultatet visar att grön-vit nattviol finns iakttagen på fyra platser i området; inom planlagt begravningsområde, inom planlagd parkmark, inom planlagd naturmark i norr samt invid torpet London s södra tomgräns.

Dessa platser är ej planlagda för bebyggelse, utan växterna kan leva vidare utan att komma till skada.

Inom planområdet finns även grodor, som är fridlysta. Grodorna lever i områdets blötare områden. Dessa områden är planlagda som naturmark och avses ej förändras så att grodor kommer till skada.

En särskilt utpekad artgrupp utgör fladdermöss som generellt har svaga populationer som behöver stärkas. Fladdermöss födosöker ofta i miljöer med en blandning av skog och öppen mark, där brynzoner och lövskogar med våtmarker är speciellt viktiga.

Även en särskild inventering av fladdermöss i ”Torparängen-området” har gjorts sommaren 2015. Inventeringen visade att det finns gott om arter som rör sig inom/intill området. Det konstaterades åtta olika arter som rörde sig i området. Därmed klassas området som ”artrikt”. Större brunfladdermus och dvärgpistrell är de två vanligast förekommande arterna i området.

Det är troligt att det finns 2-3 koloniplatser för fladdermöss inom området. Vid dagvattenområdet i norr konstaterades sannolik koloniplats för vattenfladdermus. Strandkanten utgör jaktmiljö för flera arter.

Eftersom fladdermöss ofta byter boställe är de konstaterade boställena mindre känsliga för påverkan. Men jaktmiljöerna bör försöka bevaras. Olika arter klarar av att hantera starka ljuskällor olika bra. Belysning regleras ej i detaljplan, men det är viktigt att i framtida projektering och skötsel av området ha i åtanke hur bl.a. belysningsinsatser påverkar djurliv. Man bör undvika ljusföroreningar i jaktmarkerna (den gröna strandzonen), t.ex. ej belysning på strandpromenaden och på eventuell gångbron. Om det behövs belysning på någon plats i strandzonen, t.ex. i begravningsområdet, så bör man eftersträva låg armatur med nedåtriktat ljus. Det är för övrigt positivt om man i planområdet i allmänhet väljer ljusstyp och armaturer som både ger god belysning och är anpassade till djur och omgivning.

För att åstadkomma så liten påverkan som möjligt på bl.a. konstaterade fladdermöss är marken närmast stranden planlagd som natur. Stråket längs med vattnet är ej avsett att belysas.

Sydfladdermusen gillar att jaga i mer glesa miljöer. Därmed gynnas troligen dess jakt av planerade parkmiljöer, begravningsplatsen och koloniområdet. Dagvattenområdet som är möjligt att skapa i områdets norra del innebär troligtvis blöt mark som kan ge ännu bättre förutsättningar för vattenfladdermusen som lever där.

Bedömningen är att det mesta av Torparängens värdefulla naturmiljöer kommer att behållas och att exploateringen inte väsentligt kommer att påverka utpekade arter.

### **Utveckling av naturmarken**

Avsikten med detaljplanens utformning är att koncentrera all bostadsbebyggelse till höjdplatån (nuvarande fotbollsplanerna) samt längs med Torparvägen. På så sätt kan stora sammanhängande naturområden och stråk bevaras och utvecklas längs med stranden och i områdets södra delar.

Tanken är att områdets markanvändning och utformning ska karaktäriseras av en boendemiljö där naturen ges ett stort utrymme och ses som ett viktigt inslag i områdets helhet. Naturmarkerna är tänkta att utvecklas på olika sätt, där vissa partier lämnas i princip orörda medan andra platser upprustas och förädlas. Inom vissa delar av området skapas parkmark med olika karaktärer, t.ex. viloplats, lekytor och spontanidrott.

I ett läge vid vattnet ges möjlighet att skapa bryggor för småbåtar. I anslutning till bryggplatsen kan marken på land förslagsvis gallras upp för att skapa en platsbildning i naturmiljön för samvaro vid vattnet. Naturen kan därmed utvecklas till att kunna inrymma olika ändamål för att möjliggöra både rekreation, lek och friluftsliv samtidigt som biologiska värden kan bevaras.

Utvecklingen av områdets olika naturkaraktärer beskrivs närmare i framtaget *Gestaltningssprogram för Torparängen* som arbetats fram parallellt med planbeskrivningen.

### **Koloniområdet**

Befintligt koloniområde ges ungefär samma lokalisering som idag, men med en justerad form med något mindre yta. Nuvarande odling i området ska kunna fortgå och utvecklas ytterligare.

### **Begravningsplats**

Ett av planens syften är att möjliggöra en begravningsplats i området. Ett område för detta ändamål är därför placerat i planområdets sydvästra del. Begravningsområdet är en-

bart avsett för gravsättning av aska, detta i urna eller som spridning i minneslund. Därmed är området ej avsett för jordbegravning (kistbegravning). Krematorium är ej tillåtet på denna plats.

Begravningsplatsområdet är tänkt att utformas som en attraktiv och välkomnande park som man, på ett respektfullt sätt, kan röra sig inom och genom oavsett om man ska besöka en gravplats eller ej. Bl.a. skapas gångstråk i lämpliga lägen, som knyter samman befintliga gångvägar i området. Gravsättningsytor är tänkta att skapas i naturliga eller tillskapade gläntor i befintlig vegetation. Även nyplantering av träd kan bli aktuellt inom området. Områdets avgränsning är avsett att skapas genom dels restaurering av befintliga stenmurar, och dels genom att anlägga nya stenmurar.

Begravningsplatsen är därmed tänkt att i samklang med omgivande natur- och parkmark bidra till planområdets varierade karaktärer i grönstrukturen, och fungera som en vacker och rofylld parkmiljö med utblickar mot Södra Bergundasjön.

### **Fornlämningar**

Inom planområdet finns fornlämningar i form av fossil åkermark och hällkistor.

Arkeologisk utredning och arkeologisk förundersökning har gjorts i stora delar av planområdet för att dels utvärdera de kända fornlämningarna och dels undersöka om det finns ytterligare lämningar i området. Utredningen genomfördes inom den norra delen av planområdet och visade att det inte finns några under mark dolda, ej kända fornlämningar i området. Förundersökningen i den södra delen av området konstaterade att den fossila åkermarken har en mindre utbredning än tidigare känt och att vidare undersökningar av fornlämningen sannolikt inte är vetenskapligt motiverat. Det arkeologiska arbetet har därmed inte utmynnat i nya upptäckter som påverkar ett plangenomförande. Utifrån resultatet av de genomförda utredningarna har detaljplanens markanvändning anpassats.

Delar av fossila åkermarken i södra delen av området är planerade att bebyggas. Markarbeten inom den fossila åkermarken (Växjö 189:1) kräver tillstånd enligt 2 kap kulturmiljölagen.

Området i söder där hällkistor är belägna lämnas obebyggt och bevaras i detaljplanen som fornminnespark. Markarbeten inom parkområdet närmare än 50 m till de tre hällkistorna (Växjö 29:1, 30:1, 31:1) kräver samråd med Länsstyrelsen enligt 2 kap kulturmiljölagen. Eventuella tillstånd kan vara villkorade med krav på begränsade arkeologiska undersökningar vid de tre hällkistorna beroende på markarbetenas omfattning. Utformning av parkområdet vid hällkistorna bör ske i samråd med antikvarisk kompetens.

Om nya fornlämningar eller arkeologiskt intressanta fynd (föremål) påträffas i samband med schaktningar o d skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

### **Bebyggelse**

*Utformning av bebyggelse i planområdets olika delar beskrivs vidare i gestaltungsprogrammet för Torparängen som har arbetats fram parallellt med övriga planhandlingar.*

### **Bostäder**

Området är tänkt att inrymma både lägenhetshus och småhus. Bostadskaraktären i området är tänkt vara en tät, yteffektiv och arkitektoniskt varierad småhusbebyggelse med inslag av något högre volymer i utvalda lägen. Planen möjliggör att minst hälften av bostäderna i området kan uppföras som småhus (villor, radhus, kedjehus mm). Men det är av vikt att en blandad upplåtelseform kan åstadkommas i området för att uppnå variation och valmöjlighet.

### Udden i norr

Den norra delen av planområdet, ut mot udden, är tänkt att kunna innehålla företrädesvis lite högre bebyggelse (4-6 våningar). I kvarterets gränzonen mot omgivande natur kan bebyggelsen här ges en lite glesare placering för att anpassas till befintliga natur- och terrängförhållanden, se referensbild från Hestra Parkstad. I kvarterets centrala södra delar, längre in från udden, kan man komplettera med lägre och tätare småhusbebyggelse längs med gatorna, t.ex. radhus.

Utöver bostäder tillåts även kompletterande centrumfunktioner så som samlingslokal, service, mindre butik och kontor m.m.



*Exempel på flerbostadshus med anpassning till terräng. Hestra Parkstad.*

### Södra kvarteret

Det har på senare år blivit populärt med s.k. kategoriboenden för äldre personer, t.ex. ”55+” och trygghetsboenden. Denna typ av bostäder är möjliga att uppföra i det södra kvarteret invid Torparvägen. I detta kvarter tillåts bostadsbebyggelse på tre våningar. Utöver bostäder tillåts även kompletterande centrumfunktioner så som samlingslokal, service, mindre butik och kontor m.m.

Söder om kvarteret finns idag en öppen grönyta som idag är ca 27 meter bred. I planförslaget lämnas denna mark (ca 32 meter bred zon) obebyggd som parkmark.

### Torpen

Idag inryms mindre verksamheter i torpen London och Lybäck. En översiktlig kulturvärdesbedömning av torpen i området har genomförts. Slutsatsen är att det är positivt om byggnaderna kan bevaras så långt som möjligt. Men att det också är viktigt att byggnaderna används. Kulturvärdesbedömningen ger bl.a. förslag på hur byggnaderna kan hanteras vid eventuella skötselåtgärder. Planen tillåter att torpen kan ligga kvar med fortsatt verksamhet, men det ges även möjlighet att omvandla torpen till bostäder. Tomten där torpet London ligger ges även möjlighet att inrymma skolverksamhet om behovet finns.

Torpet Furutå inrymmer idag föreningslokal. Denna mark planläggs för bostäder. Utöver bostäder tillåts även kompletterande centrumfunktioner så som samlingslokal, service, mindre butik och kontor m.m.



*Torpet London.*

### Övriga kvarter

I övriga kvarter längs med Torparvägen samt på den tidigare 11-mannaplanen för fotboll föreslås en lägre bebyggelsekaraktär (2-3 våningar). Dessa kvarter är i första hand avsedda för småhus. Karaktären och upplåtelseformerna kan dock variera mellan fristående villor, radhus och kedjehus.

Närmast Torparvägen krävs dock att utformning och byggnadssätt tar hänsyn till buller som kan uppkomma från trafiken på Torparvägen. För att åstadkomma goda boendemiljöer vad gäller trafikbuller kan man i dessa lägen, förutom tekniska konstruktionslösningar och bullerskydd, exempelvis använda sig av slutet byggnadssätt utmed Torparvägen som därmed genererar att delar av tomten eller gården uppnår ”tysta” miljöer med låga bullernivåer.

## Offentlig och kommersiell service

I anslutning till Teleborgs centrum, finns skola, vårdcentral, idrottshall och matvaruaffärer. Avståndet till Teleborgs centrum från Torparängen är cirka en kilometer.

Idag bedrivs caféverksamhet respektive hunddagis i ett par av torpen inom planområdet. Planen möjliggör att dessa kan ligga kvar.

Utöver bostäder är kompletterande servicefunktion tillåtet i anslutning till bostad inom flera av områdets kvarter. Därmed finns möjligheten att t.ex. uppföra mindre icke störande verksamheter i bostadshusens bottenplan s.k. ”bokaler”. Verksamheten ska dock ej vara störande.

Vissa kvarter inrymmer användningen ”C – centrum”. Centrumändamål kan i detta fall innefatta liknande mindre verksamhet som omnämns ovan, dock ej nödvändigtvis i kombination med bostad. Exempel på centrumändamål kan vara kiosk, service, café, mindre kontor, föreningslokaler med mera. Det är dock viktigt att verksamheten ej är av sådan art att det innebär stora trafikströmningar in i området.

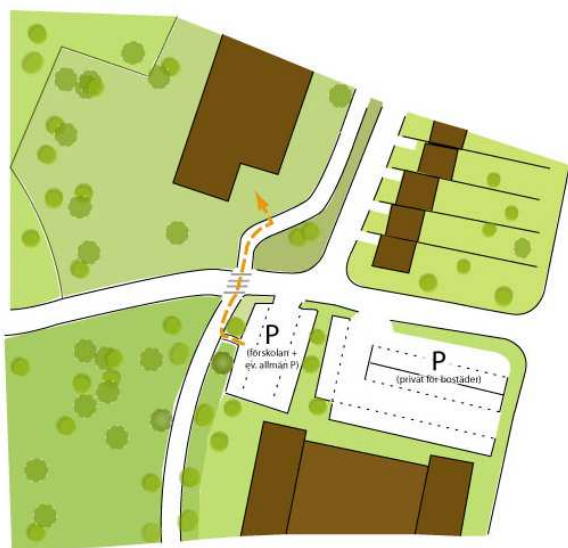
## Förskola, skola

Furutåskolan (åk F-6) angränsar till planområdet och skiljs endast åt av Torparvägen. Under vägen går en tunnel för gående och cyklister. Teleborgs centrums högstadieskola (åk 7-9) ligger inom gångavstånd från Torparängen. Torparängen ligger ca 2 km från Linnéuniversitetet.

Inom planområdet skapas utrymme för ny förskoleverksamhet. Planen är tänkt att kunna ge utrymme för fyra avdelningar centralt i området i anslutning till naturområdet. Närheten till naturen gör att allmänna grönområden kan utnyttjas som komplement till förskolans egna lek- och vistelseytor.

Placeringen bedöms lättillgänglig med både cykel och bil. Parkeringsbehov ska kunna uppfylls inom egen fastighet eller kvartersmark. Det är av vikt att angränsningen till förskolan detaljstuderas i samband med framtida bygglov och projektering för att åstadkomma en trafiksäker och smidig lösning av trafik till/från förskolan. Detaljplanen redovisar en principlösning för hur parkering för förskolans verksamhet kan utformas. Utrymme för korttidsparkering för hämtning/lämning till förskolan skapas i planområdets sydöstra del i anslutning till områdets infart från Torparängen. Placeringen är avvägd för att undvika att leda trafik längre in i området och därmed minimera korsande biltrafik över den G/C-väg som går i nord-sydlig riktning genom området. Ambitionen är att på så sätt kunna uppnå ökad trafiksäkerhet kring den södra korsningspunkten i området.

Parkeringsytan bedöms fullt utbyggd kunna inrymma ca 20 p-platser. Parkeringen skulle därmed kunna fungera som en kombinerad allmän gästparkering och förskoleparkering. Detta styrs dock ej i planen, utan bör i så fall regleras genom avtal.



*Principskiss på möjlig parkeringslösning vid södra infarten. Förskolans parkering placeras öster om G/C-vägen för att undvika bilpassager över G/C-vägen. Mellan förskolan och parkering tar man sig via G/C-vägen (orange streckad pil). Eventuellt kan (delar av) förskoleparkeringen fungera som allmän parkering delar av dygnet.*

*Observera att detta endast är en föreslagen principlösning, ej slutgiltig utformning. Detaljer kring utformning mm bör studeras närmare i samband med framtida projektering och lovärende.*



## Tillgänglighet

När det gäller tillgängligheten skall dokumentet *Råd och riktlinjer – bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet* (antaget 2006-09-26, reviderat 2007-05-23) framtagna av stadsbyggnadskontoret tillämpas.

## Mark och geoteknik

### Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består till största del av normalblockig sandig-moig morän. I den norra delen av planområdet finns ett litet område med urberg i dagen. Vid Furutåviken klassas marken som kärr. Kärrområdet lämnas obebyggt. Markförhållandena för bebyggelse bedöms därmed vara goda.

### Förorenad mark

Det finns inga indikationer på förorenad mark.

### Radon

Växjö kommuns översiktliga radonkarta visar inget som tyder på risk för höga radonhalter inom området. Marken i området bedöms därmed som normalhaltig.

### Risk för höga vattenstånd

Den översvämningskartering som utfördes i samband med översiktsplanen del Växjö stad visar att det vid högsta beräknade flöde finns en viss översvämningsrisk längs Torparängens strand. Dessa områden planläggs ej för bebyggelse. Marken höjer sig kraftigt från strandkanten upp mot planens byggbara mark. Därmed bedöms översvämningsrisk ej utgöra risk för framtida bostäder.

### Vatten- och strandområden

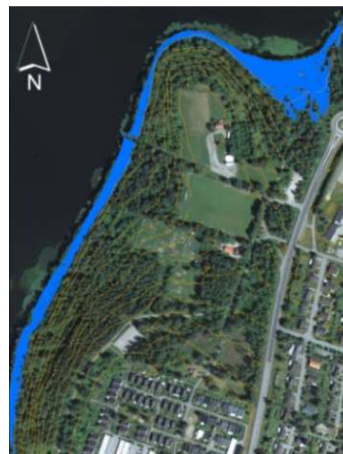
Planområdet innefattar bl.a. del av Södra Bergundasjön. Längs med stranden ligger idag ett gångstråk. Stråket är tänkt att bevaras. Men vissa utvalda platser kan utvecklas för exempelvis vila eller samvaro.

I ett läge längs med stranden möjliggör planen en bryggplats för småbåtar. Dock avses ej iläggning av båtar ske på denna plats. Meningen är istället att befintlig iläggingsplats i Furutåviken, norr om planområdet, kan användas för detta. Bryggplatsen är även tänkt att kunna utvecklas som en plats där man kan vistas för både samvaro och avkoppling.

I norra delen av planområdet skapas möjligheten att hantera och rena dagvatten. Dagvattenanläggning i detta läge är i första hand till för att kunna ta emot och rena dagvatten från delar av befintliga bostadsområden inom Teleborg. Men även viss del av planområdets dagvatten skulle i så fall kunna anslutas till en sådan anläggning. Utformning, placering och egenskaper är dock inte styrt i planen. Gestaltningen utreds och studeras noggrannare i senare skede inför eventuellt genomförande för att åstadkomma bästa teknik utifrån platsens förutsättningar.



Marken består till största del av morän (blå yta). Röd färg symboliserar urberg. Brun färg visar kärr.



Blå yta visar sjöns utbredning upp över land vid beräknat högsta flöde.

## Strandskydd

För Södra Bergundasjön gäller ett generellt strandskydd inom 100 m från strandlinjen. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Miljöbalken är den lagstiftning som reglerar bestämmelser kring strandskydd. Inom strandskyddsområde får man i normalfallet exempelvis inte uppföra nya byggnader eller utföra markåtgärder som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Dock kan kommunen i samband med detaljplanläggning föreslå att strandskyddet ska upphävas för ett område, om s.k. *särskilda skäl* föreligger.

Det finns sex särskilda skäl som kan åberopas när strandskydd skall upphävas. Dessa särskilda skäl anges i Miljöbalken 7 kap. 18 c §.



Strandskydd gäller 100 meter ut i vattnet och 100 meter upp på land.

*18 c § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser*

- 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,*
- 2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,*
- 3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,*
- 4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,*
- 5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller*
- 6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.*

## Upphävande av strandskyddet, motivering och särskilda skäl

### *Begravningsområdet*

I planområdets södra del planeras för en begravningsplats. Svenska kyrkans kyrkogårds- och fastighetsförvaltning har under lång tid diskuterat olika placeringar av en begravningsplats på Teleborg. Områden som diskuterats är Telestad, Vikaholm och Torparängen. Kyrkogårds- och fastighetsförvaltningen har tydligt prioriterat Torparängen på grund av dess läge i förhållande till Teleborgs kyrka och närheten till god kollektivtrafik. I sin prövning anser Växjö kommun att läget vid Torparängen och närheten till vattnet erbjuder det lugn och den harmoni som en begravningsplats behöver. Växjö kommun vill skapa en natur- och parkmiljö runt Torparängen där stråket längs med stranden binds samman med parkmark och odlingslotter till en upplevelserik park- och naturmiljö. Begravningsplatsen är en viktig del i detta sammanhang och ska upplevas som en del av naturmiljön. Kyrkogårds- och fastighetsförvaltningen har samma ambitioner och vill skapa en begravningsplats som är öppen även för dem som endast vill promenera igenom. Området för begravningsplatsen består av jämnårig granskog med förhållandevis lågt biologiskt värde. Allmänhetens tillgång till strandzonen påverkas inte. Därtill är en begravningsplats ett viktigt allmänt intresse som kommunen måste bereda möjlighet för. Växjö

kommun åberopar därför Miljöbalkens särskilda skäl, punkt 5 som grund för ett upphävande av strandskyddet för begravningsplatsen.

#### *Bostadsbebyggelse i norr*

Detaljplanen innebär att bostadsmark i första hand har styrts till att placeras utanför utpekat strandskyddsområde. I områdets nordvästra del, där Furutåtorpet och 7-mannaplanen finns ligger kvarter för bostadsbebyggelse inom strandskyddat område. Ytan som berörs är ca 6100 m<sup>2</sup> vilket utgör ca 1/3 av kvarterets totala yta.

Torparängen anlades 1980 som hemmaplan för Växjö BK. I mitten av 1980-talet tillkom den 7-mannaplan som ligger väster om Furutåtorpet och som delvis ligger inom strandskyddat område. Ytan har varit brukad som fotbollsplan för match och träning vilket krävt kontinuerlig klippning och skötsel under minst 30 år.

Området är idag en öppen gräs- och ängsmark med förhållandevis lågt biologiskt värde. Allmänhetens tillgång till strandzonen och gångstråket längs med sjön påverkas inte. Stor hänsyn har tagits till de trädmiljöer som finns i sluttningen ner mot Södra Bergundasjön. Värdefulla träd har mätts in och kvarterersgränserna har justerats efter dessa. Då ytan där strandskyddet föreslås att upphävas använts för fotbollsverksamhet ser Växjö kommun den som redan i anspråkstagen. Området saknar betydelse för strandskyddets syften. Växjö kommun åberopar därför Miljöbalkens särskilda skäl, punkt 1 som grund för ett upphävande av strandskyddet för bostadsbebyggelse.



#### *Torparängens betydelse för Växjö kommuns bostadsförsörjning*

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är enligt Plan- och bygglagen 2 kap. 3§ utpekat som ett allmänt intresse som skall främjas vid planläggning. Torparängen är utpekat i Växjö kommuns översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram. Det finns en bostadsbrist i staden och stor efterfrågan på bostäder med närhet till både centrumfunktioner och natur. Förtätningen i Torparängen innebär en förbättrad resurshållning genom att marken utnyttjas mer effektivt och ger bättre underlag för investeringar i både kollektivtrafik och gång- och cykel. Enligt Plan- och bygglagens 2 kapitel 3 § står;

*3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja*

- 1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,*
- 2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,*
- 3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,*
- 4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och*
- 5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.*

Växjö kommun anser att vi med de avvägningar som gjorts för planförslaget för Torparängen uppfyller samtliga punkter.

### *Inverkan på strandskyddets syften vid ett upphävande*

Detaljplanens utformning är anpassad utifrån både landskapets nivåer och den naturinventering som gjorts. Bebyggelsen placeras främst utanför strandskyddet och på områden med lägre biologisk mångfald eller inom mark som redan använts för fotbollsverksamhet. En översiktlig analys för lämpliga placeringar av en begravningsplats på Teleborg har pekat ut Torparängen som bäst lämpad. Områden med höga biologiska värden har planmässigt säkerställts i detaljplanen. Kravet på fri passage är tillgodosedd genom att stora sammanhängande områden, både längs med vattnet och längre upp på land, planläggs som allmän naturmark. Fri passage på mer än 55 meter har därmed säkerställts mellan vatten och närmaste bostadsbebyggelse. Det för allmänheten viktiga gångstråket längs med strandzonen påverkas inte av planförslaget.

Växjö kommun anser att ett upphävande av strandskyddet för begravningsplats och för bostadsbebyggelse inte på några sätt motverkar strandskyddets syften; att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.



Översikt av värderade naturområden närmast vattnet.

### **Gator och trafik**

*Utformning av detaljplanens gatumiljöer och gångstråk beskrivs närmare i gestaltungsprogrammet för Torparängen som arbetats fram parallellt med övriga planhandlingar. Där presenteras även förslag på gatusektioner.*

### **Gång- och cykeltrafik**

I nord/sydlig riktning går idag en cykelväg genom den östra delen av planområdet. G/C-vägen har även förbindelse österut via tunnel under Torparvägen. Det finns även ett antal mindre gångvägar inom området. Bl.a. ligger ett gångstråk längs med Södra Bergundasjöns strandkant.

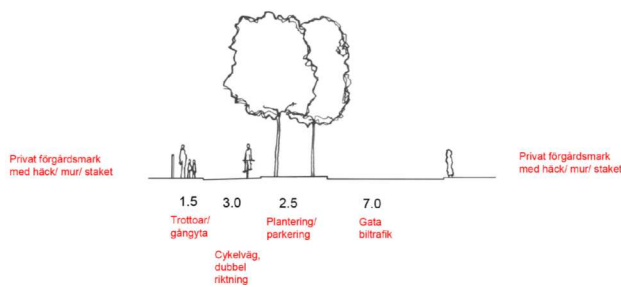
Tanken med detaljplanen är att utveckla gång- och cykelstråk där det behövs, t.ex. ny belysning och markbeläggning. Men vissa stråk är även viktiga att bevara i princip som de är idag, natursköna utan några större åtgärder, t.ex. stråket utmed sjön.

### **Gator för biltrafik**

Området angörs idag från Torparvägen på ett ställe vid fotbollsplanernas parkering. Tanken är att planområdet framöver ska anslutas i två punkter mot Torparvägen. Den norra anslutningspunkten sker i Furutårondellen och trafikförsörjer planområdets norra del. Den södra anslutningen sker i närheten av Elin Wägners väg och försörjer södra halvan av planområdets bostäder och begravningsplatsen.

Planområdet är därmed uppdelat i två bilgator som endast förbinds i mitten av en gång- och cykelväg. Ambitionen är att gatornas utformning och struktur ska motverka höga hastigheter och att s.k. smittrafik undviks.

På parallellgatan till Torparvägen är gaturummet uppdelat med separerade ytor för biltrafik, cyklar och gående. På områdets mindre gator samsas biltrafik och gång-/cykeltrafik.



Sektion parallellgatan till Torparvägen.

Plankartan redovisar lokalgatorna som leder fram till kvarteren i området. Inom varje kvarter kan det tillkomma mindre kvartersgator beroende på hur bostadskvarterens byggnader, parkeringar och gårdsytor m.m. placeras och utformas.

### Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns på Torparvägen intill planområdet. Busstrafiken på Torparvägen (Linje 1 respektive 9) är välfrekventerad.

Linje 1 och 9 utgör två viktiga bussträckningar som tillsammans försörjer en stor del av Växjö:s södra, norra och centrala stadsdelar. Bussarna passerar resecentrum, där byten av linje och trafikslag kan ske, ett flertal ggr/timme. Tack vare att dessa busslinjer passerar området med jämna mellanrum kan stora delar av staden nås på ett relativt snabbt och smidigt sätt. Torparvägen bedöms därmed utgöra ett viktigt kollektivtrafikstråk i staden. Avsikten är att samma busshållplats ska fortsätta försörja områdets resenärer.

### Parkering

Bostäders och verksamheters parkeringsbehov ska uppfyllas inom egen kvartersmark. Längs med parallellgatan till Torparvägen skapar planen dock utrymme för trädallé/trädgrupper med kantparkering.

Korttidsparkering för hämtning/lämning av barn på förskolan avses placeras öster om g/c-stråket som går genom området. Detta för att minimera korsande biltrafik över g/c-vägen. Denna parkeringsyta skulle även kunna kombineras med funktion som gästparkering. Detta bör dock i så fall regleras med avtal. Se även avsnittet *Förskola, skola* angående parkering för hämtning/lämning.

### Störningar

#### Trafikbuller

Torparvägen trafikeras idag av ca 6400 fordon/dygn. Hastighetsbegränsningen är 60 km/h. Biltrafik genererar trafikbuller på omkringliggande miljöer. En bullerkartläggning har därför gjorts med beräknade framtida trafikflöden. Utredningen biläggs planhandlingen.

Enligt *förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader* gäller bl.a. följande:

**3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida**

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad,  
och

2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

#### 4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden,  
och

2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

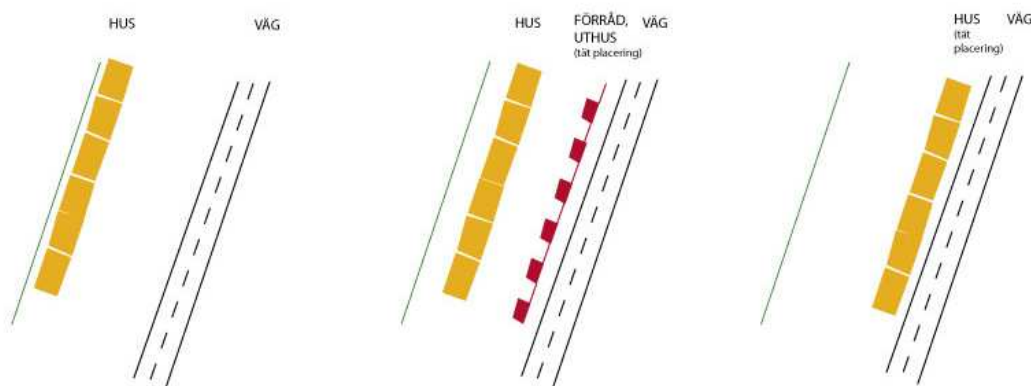
#### Utformning av Torparängen ur bullersynpunkt

De bostäder som i första hand berörs av trafikbuller är de bostäder som kommer uppföras i kvarteren längs med Torparvägen. Bostäder som uppförs i kvarteren närmast Torparvägen ska i första hand utgå från framtagna riktvärden kring buller. Men i de fall det är behövligt kan s.k. skyddad sida i enlighet med förordning om trafikbuller (2015:216) åberopas.

Bullervärden inomhus ska följa gällande riktvärden enligt Boverkets byggregler (BBR). Inomhusvärden blir därmed dimensionerande för byggnadstekniska lösningar vid byggnation av bostäder.

Kvarteren intill Torparvägen är relativt djupa och har en flexibel byggrätt vad gäller placering och utformning. Bebyggelse inom dessa kvarter kan därmed utföras på en rad varierande sätt för att åstadkomma både en attraktiv bebyggelsemiljö och en god boendemiljö vad gäller buller. Bostäder kan t.ex. placeras mot västra delen av kvarteren för att skapa så långt avstånd som möjligt mellan hus och Torparvägen. Men det är även möjligt att istället placera bostadshusen nära Torparvägen för att på så sätt, genom att husen skärmar av bullerspridningen västerut, åstadkomma en ännu tystare utemiljö på tomtytan väster om huset. Likaså kan man istället välja att placera andra byggnader (förråd, uthus mm) eller skydd närmast Torparvägen som därmed har en avskärmande effekt. Viktigt i sammanhanget är dock att både form och funktion beaktas för att uppnå en både lugn och vacker miljö.

Inomhusvärden bedöms kunna uppfyllas, antingen genom placering av byggnad eller genom att anpassa de tekniska egenskaperna i väggar och fönster m.m. Eftersom Torparvägen trafikeras av bussar är det av vikt att i samband med bygglov kunna påvisa att fasadernas utformning även klarar lågfrekvent buller från denna typ av fordon.



*Exempel på olika sätt att placera och utforma byggnader för att uppnå goda ljudmiljöer för hus vid väg.*

*Husen placeras så långt från bullerkällan (vägen) som möjligt.*

*Närmast bullerkällan (vägen) placeras förrådsbyggnader eller motsvarande som har bullerdämpande effekt för bakomliggande hus och bostadstomt.*

*Husen placeras nära bullerkällan (vägen). Den bullerutsatta fasaden mot vägen får högre bullervärden, men byggnaderna har en bullerdämpande effekt som ger låga bullervärden på övriga tomt. Förutsätter god bullerreducerande konstruktion i väggar m.m. närmast väg.*

### Lågfrekvent buller från kollektivtrafik

De biogasdrivna stadsbussarna i Växjö har visat sig ge upphov till höga ljudnivåer i de lägsta hörbara frekvenserna, mellan 31,5 och 60 Hz. Ljudet uppstår framförallt då bussarna kör långsamt, på lågt varvtal och där de bromsar in och accelererar i låga hastigheter. Ljud i dessa frekvenser är generellt svåra att dämpa. De låga frekvenserna kan orsaka vibrationer inne i bostäder.

Tänkbara åtgärder för nya bostäder kan vara tunga, extraisolerade väggar, att inte placera sovrumsfönster eller friskluftsventiler mot vägen och att hålla avstånd mellan bussgata och fasad.

### Bullerberäkning längs med Torparvägen – med anpassad husplacering och bullerreducerande åtgärder

Som nämns ovan kan bebyggelse placeras och utformas på flera olika sätt inom kvarteren. För att utreda att det är möjligt att åstadkomma goda ljudmiljöer inom kvarteren har en bullerberäkning gjorts utifrån ett exempel på kvartersutformning. I beräkningsmodellen placeras 2-3 våningars radhusbebyggelse i kvarterens västra del. På tomternas östra del placeras garage/förråd/bullerskydd med 2,5 meters höjd. För att ha marginal utgår beräkningen från att det skett en trafikökning på Torparvägen år 2030 till 7030 fordon/dygn (jämfört med nuvarande 6400 fordon/dygn). Trafikhastigheten är beräknad utifrån nuvarande hastighetsgräns på Torparvägen, 60 km/h.

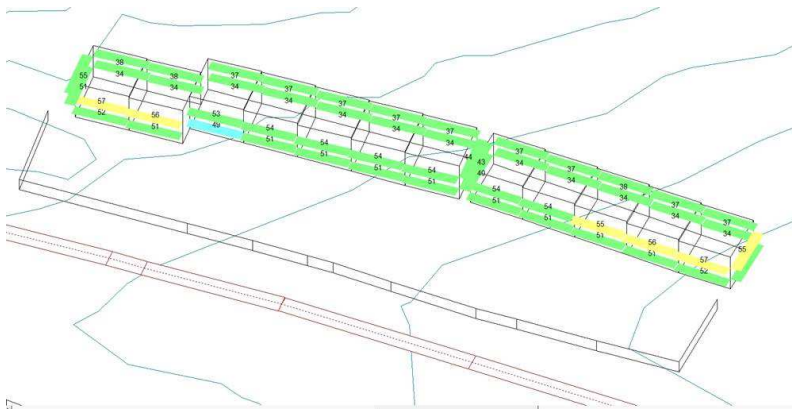
Bullerberäkningen visar att värdena vid husfasaderna understiger riktvärdet 55 dBA för alla radhusens bottenvåning samt för de flesta radhusens övervåning. Sex av de 22 beräknade radhusen får värden mellan 56-57 dBA på övre våningen. Skyddad sida med ekvivalentvärde understigande 55 dBA kan uppnås för alla bostäderna i beräkningen.

Beräkning har även gjorts avseende maxvärde för motsvarande bebyggelseutformning. Denna visar att uteplats med maximalnivåer understigande riktvärdet 70 dBA kan uppnås för alla beräknade bostäder.

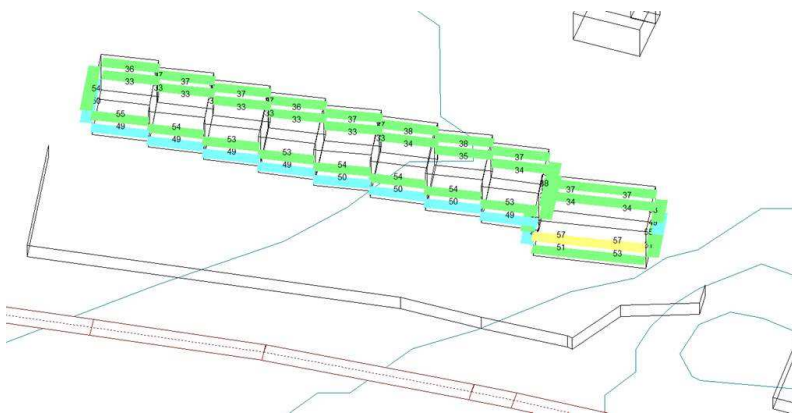
Se även bilaga *Bullerberäkning*.



*Den utformning och lokalisering av radhusbebyggelse som bullerberäkningen grundar sig på.*



Beräknade ekvivalenta fasadvärden norra kvarteret. Blå och grön=lägre än 55 dBA, Gul=55-57dBA  
 Bullerberäkning är gjord utifrån ovanstående exempel på kvartersutformning med en 8 m hög (2-3 vån.) radhusformation i kvarterens västra del samt 2,5 m höga byggnader (förråd) eller konstruktioner (bullerskydd) längs med vägen.



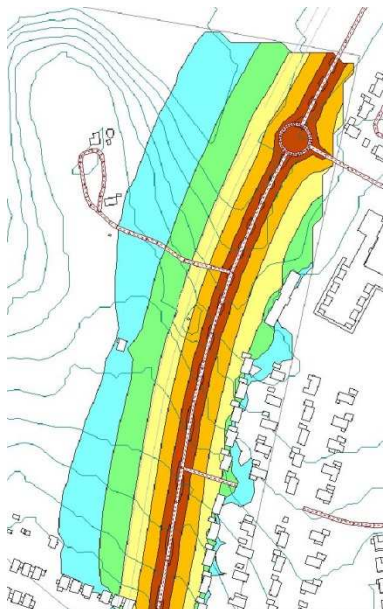
Beräknade ekvivalenta fasadvärden södra kvarteret. Blå och grön=lägre än 56 dBA, Gul=57dBA  
 Bullerberäkning är gjord utifrån ovanstående exempel på kvartersutformning med en 8 m hög (2-3 vån.) radhusformation i kvarterens västra del samt 2,5 m höga byggnader (förråd) eller konstruktioner (bullerskydd) längs med vägen.  
 Beräkningen grundar sig på trafikprognos för år 2030 (7030 fordon/dygn ÅDT).

### Bullerberäkning längs med Torparvägen - utan bullerreducerande åtgärder

En bullerberäkning har även gjorts med förutsättningen att inga bullerreducerande åtgärder görs. Med utgångspunkt från en trafikmängd på 7030 fordon/dygn (prognos år 2030) kan hus som placeras minst 40 m från Torparvägens vägmitt erhålla bullervärden som understiger 55 dBA vid fasad. Detaljplanens byggrätt medger ej byggnader närmare än ca 12 meter från Torparvägens mitt. Placerar man husen så nära Torparvägen som möjligt (ca 12 meter) kan bullervärdena vid fasader mot vägen uppgå till 65 dBA. I det fallet är det nödvändigt att kunna åstadkomma en skyddad sida i enlighet med förordning om trafikbuller (2015:216).

Se även bilaga *Bullerberäkning*.





Blå zon: 45-50 dBA (längre än ca 70 m från vägmitt)  
 Grön zon: 45-55 dBA (ca 40-70 m från vägmitt)  
 Gul zon: 55-60 dBA (ca 20-40 m från vägmitt)  
 Orange zon: 60-65 dBA (ca 12-20 m från vägmitt)  
 Röd zon: Över 65 dBA (närmare än ca 12 m från vägmitt)

*Beräknade ekvivalenta bullernivåer längs med Torparvägen utan bebyggelse eller andra bullerreducerande åtgärder. Grön yta (ca 40 meter från vägmitt) visar bullernivåer under riktvärdet 55 dBA. Gul zon (ca 20-40 m från vägmitt) visar bullernivåer mellan 55-60 dBA. Beräkningen grundar sig på trafikprognos för år 2030 (7030 fordon/dygn ÅDT)*

### Bullerberäkning längs med Torparvägen – bullerreflektion österut vid ny bebyggelse

Bullerberäkning har gjorts för att analysera hur eventuell ny bebyggelse på Torparvägens västra sida kan reflektera trafikbuller och påverka den befintliga bebyggelsen öster om Torparvägen. Beroende på vilken typ av fasad (material och utformning) som används reflekterar bebyggelse olika mycket. I beräkningen har högre reflekterande fasadmateriäl använts. Vid annan typ av fasad kan bullervärdena bli lägre.

Beräkningen visar att befintlig bebyggelse redan idag har ekvivalenta bullervärden på upp till 59 dBA samt maximala ljudnivåer på ca 72 dBA. Vid ny bebyggelse med högre reflekterande fasad hamnar bullervärden vid den befintliga bebyggelsen på ca 60 dBA (ekvivalent) respektive 72-74 dBA (maximala). Bullerpåverkan av att ny bebyggelse tillkommer blir därmed marginell.

Se även bilaga *Bullerberäkning*.

### **Luft**

”Frisk luft” är ett av riksdagens uppsatta miljö kvalitetsmål. Miljö kvalitetsmålen uttrycker den kvalitet för Sveriges miljö som riksdagen anser miljö mässigt hållbar på lång sikt. Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. Miljö kvalitetsnormer är ett av många styrmedel för att nå miljö målet. Både miljö kvalitetsmålen och miljö kvalitetsnormerna innehåller uppsatta halter för olika luftföroreningar som ska underskridas.

Torparvägens gaturum är idag mycket brett och luftigt. Detaljplanen föreslår förtätning väster om vägen, men gaturummet bedöms fortsatt vara så brett att luftens status ej överskrider uppsatta mål.

Därmed bedöms luftkvaliteten för planområdet vara god.

### **Vatten**

Det finns antagna miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten. Dessa ställer krav på vattenstatusen i ytvatten respektive grundvatten. För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (tungmetaller, kvicksilver, TBT mm) och ekologisk status (näringssämnen, bottenfauna, fisk mm).

Södra Bergundasjöns nuvarande ekologiska status är *Dålig* främst beroende på övergödning. Den kemiska statusen (exklusive kvicksilver, gränsvärdena för kvicksilver överskrids i alla svenska vattendrag) bedöms som *Uppnår ej god status*. Miljö kvalitetsnormerna är *God ekologisk status 2021* och *God kemisk ytvattenstatus*.

Detaljplanen ställer krav på dagvattenhanteringen genom planbestämmelser. I första hand skall dagvatten tas omhand och fördröjas inom tomtmark. Dagvatten från trafikerade ytor bör där det är möjligt ledas ut över infiltrerbara ytor så att lokal rening av detta dagvatten kan ske i så stor utsträckning som möjligt.

#### Dagvattenhantering inom området

Dagvatten som uppstår inom planområdet planeras att tas omhand lokalt inom grönytor i form av över-silningsytor och s.k. raingardens m.m. Eftersom största delen av dagvatten som uppstår inom planområdet är tänkt att tas omhand lokalt i naturmark och andra filtrerbara ytor inom området, kommer andelen dagvatten som behöver ledas bort att vara begränsat. Den andel dagvatten som kan behöva ledas bort bedöms vara så liten att volymen kan tas omhand i befintliga diken som idag leder ut i Furutåviken.



*Exempel på s.k. "raingarden" som tar hand om dagvatten som uppstår på gatan vid kraftiga skyfall.*

Se bilagd skiss på dagvattenhantering inom planområdet.

#### Dagvattenanläggning

Det finns idag ett behov av att förbättra hanteringen och reningen av dagvatten från befintliga bostadsområden i Teleborg, innan vattnet når Södra Bergundasjön. Planen ger därför möjlighet till att i planområdets norra del skapa dagvattenanläggning. Denna dagvattenanläggning kommer då i första hand skapas för att kunna ta emot och rena dagvatten från delar av befintliga bostadsområden inom norra Teleborg. Dagvatten som uppstår inom planområdet bedöms vara relativt rent och kan istället tas omhand lokalt genom filtrering inom området. Men i samband med att dagvattenanläggningen skapas kan eventuellt även delar av Torparängen kopplas till denna anläggning för rening av dagvatten som inte renas lokalt inom området.

Anläggningen kan placeras i anslutning till det befintliga dagvattenutloppet i södra delen av Furutåviken. Planen ger alltså möjlighet till dagvattenhantering på denna plats, men utformningen och karaktären för en sådan anläggning styrs ej i detaljplanen. I samband med anmälan/tillståndsprövning ska egenskaper, utformning och placering att studeras noggrannare för att åstadkomma bästa teknik utifrån förutsättningarna på platsen. Exempelvis skulle anläggningen kunna utformas som ett våtmarkssystem som därmed utöver dagvattenrening skulle kunna gynna vattenfladdermus och andra arter som trivs i de blöta områdena.

Att kunna åstadkomma en oförändrad, eller t.o.m. minskad, belastning på Södra Bergundasjön bedöms som mycket möjligt.

I och med att de utsläpp som idag sker i Södra Bergundasjön från befintlig bebyggelse på Teleborg kommer att kunna anslutas till ny dagvattenanläggning i planområdets norra del, där de renas, kan den totala belastningen på sjön komma att minska jämfört med dagens situation.

Möjligheterna att uppnå MKN för Södra Bergundasjön bedöms därför inte bli försämrade av planens genomförande, snarare finns möjlighet att sjöns status förbättras.

Motiv till att göra det möjligt att placera dagvattenanläggning i planområdets norra del är följande:

- Dagvattnet följer terrängen och leds idag till denna punkt. Man tar därmed stor hänsyn till befintligt ledningsnät.

- Befintlig utsläppspunkt finns på platsen. Det vore kostsamt och energikrävande och miljöstörande i övrigt att byta utsläppspunkt avseende dagvatten
- Södra Bergundasjön är den lämpligaste recipienten (vattenmängderna behövs för omsättningen sommartid).
- Kommunen ser möjligheter att samordna omhändertagandet av flera dagvattenutsläpp på denna plats
- Kommunen ser möjlighet att samtidigt göra fina rekreativmiljöer i detta läge
- Platsen är låglänt, vilket är en fördel.

#### Omgivningspåverkan begravningsplats

Detaljplanen tillåter begravningsplats i området sydvästra del. Begravningsområdet är enbart avsett för gravsättning av aska, detta i form av urnor eller som spridning i minneslund. Begravningsplatsen avser ej kistbegravning. Krematorium tillåts ej.

2009 genomförde Församlingsförbundet och Stockholms stad (kyrkogårdsförvaltningen) en studie av vegetations- och markpåverkan av askspridning i minneslund på Skogskyrkogården i Stockholm. Syftet med projektet var att få fram ett underlag för att bedöma om begravningsverksamhet medför utsläpp till mark, luft eller vatten som är så stora att de innebär risk för människors hälsa eller miljö.

Studien visade att de långsiktiga förändringarna av vegetationen är relativt små. De akuta skadorna av koncentrerad askspridning blir att vegetationens undre skikt fräts sönder, men de har visat sig kunna regenerera på relativt kort tid. Mer långsiktigt förändrar askspridningen konkurrensen mellan arter genom att dels underlätta för lättspredda arter, som annars inte skulle finnas, att etablera sig och dels möjliggöra för mer näringskrävande arter att konkurrera genom att askan göder marken.

Trots den stora mängd aska som sprits i minneslund på Skogskyrkogården visar analyserna att påverkan på den kemiska sammansättningen av mark och vegetation är marginell. Genomförda mätningar visar att i stort sett alla metalljoner binds i den översta delen av markprofilen och att grundvattnet därmed inte påverkas i någon nämnvärd utsträckning av spridningen. Slutsatsen är att metallernas rörlighet är låg och att endast det övre markskiktet påverkas.

Med tanke på att begravningsplatsen i Torparängen kommer att ligga högt över vattennivån så minimeras risken att askan kommer att påverka vattenkvaliteten i sjön.

För Torparängens begravningsplats har kommunen därmed gjort bedömningen att utifrån ovanstående utredning kommer begravningsplatsen ej påverka vattenkvaliteten i vare sig Södra Bergundasjön eller grundvatten.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten, avlopp och dagvatten**

Idag går kommunala vatten-, avlopps- och dagvattenledningar genom delar av området söderut. Kommunalt VA-nät byggs ut i hela området. I första hand ska dagvatten tas omhand lokalt genom fördröjning och infiltration på grönytor. Inom naturmark ger planbestämmelserna även möjlighet att skapa tekniska anläggningar, t.ex. dagvattenanläggning. Dagvattenlösningar kan med fördel utformas för att tillföra både estetiska och pedagogiska värden i parkmiljön.

Höjdförhållandena inom planområdet gör att anslutning till spillvattennätet inte självklart kan lösas med självfall utan pumpning av spillvattnet kan behövas beroende på hur fastighetsindelningen görs. Om pumpning erfordras åligger det fastighetsägaren att bekosta och sköta denna pumpstation.

Se även avsnitt om vatten under kapitlet *Störningar*.

## Värme

Fjärrvärmeledningar finns nedgrävda längs med Torparvägen samt i bostadsområdet söder om planområdet. Området kan anslutas till fjärrvärmenätet. Ledningarna ligger dels inom allmän platsmark och dels inom "u-område" på kvartersmark.

## El/Tele

För att bygga ut området kan det bli aktuellt med ny transformatorstation i området. Om så är fallet är det möjligt att skapa tekniska anläggningar på lämplig plats inom naturmark eller annan allmän platsmark.

Inom området finns befintliga teleledningar. Nya ledningsvägar kan krävas. Ledningar i området uppmärksammas och behandlas i samband med projektering av området.

## Barnperspektivet

Planen innebär fler bostäder med närhet till naturen vilket främjar både lek, rekreation och upplevelser för såväl barn som äldre befolkning. Skogsområdet i sydväst tas i anspråk för begravningsändamål. Därmed försvinner en i dagsläget uppskattad naturmiljö för lek. Men planen bevarar och tillskapar natur- och lekmiljöer i andra delar av planområdet. Förskola planeras i områdets södra del. Denna kommer hamna med närhet till park, natur och planerad spontanidrotts-/lekplats.

Gatusystemet är utformat för att uppnå en så trygg trafikmiljö som möjligt i form av separerade gång-/cykelvägar och återvändsgator vars utformning ska motverka höga hastigheter.

Planen bedöms därmed ge goda möjligheter för en god boende- och vistelsemiljö för barn.

## Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet skall beaktas i bygglov.

## Avfall

Utrymmen för sortering av avfall etc. skall följa "*Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar*", Tekniska förvaltningen 2003-05-06. Avfallshandling ska ske med hänsyn till återvinning och återanvändning.

## Konsekvenser av planens genomförande

En behovsbedömning avseende detaljplanens eventuella påverkan på omgivningen har tagits fram som en del i arbetet med detaljplanen.

Av riksdagens nationella miljömål är det i första hand målen *God bebyggd miljö*, *Levande sjöar och vattendrag*, *Levande skogar* samt *Ett rikt växt- och djurliv* som berör planläggningen av Torparängen.

Detaljplanens utformning är bl.a. anpassad efter både landskapsbild, naturinventering och arkeologiska utredningar. Planens bebyggelseområden koncentreras till de platser som har lägst naturvärde, längs med Torparvägen och på nuvarande idrottsplats. Stora sammanhängande ytor säkerställs därmed som gröna (natur, park, odling och begravningsområde) vilket skapar goda förutsättningar för växt- och djurliv i området. Områdets läge bedöms vara strategiskt ur både cykel- och kollektivtrafiksynpunkt och med närhet till viktiga samhällsfunktioner vilket minskar transportbehovet.

Dagvatten som uppkommer inom det planerade området bedöms vara relativt rent och kan därmed tas omhand lokalt inom området. Men planen ger möjlighet till att skapa dagvattenanläggning i områdets norra del för att kunna hantera och rena dagvatten från delar av befintliga bebyggelseområden inom Teleborg, som idag har begränsad reningseffekt. På så sätt bidrar planen till att Södra Bergundasjöns status kan bli bättre. Planen anses

därmed kunna tillgodose behovet av nya bostäder i den sammanhållna staden samtidigt som växt- och djurliv kan leva vidare.

Växjö kommun har även tagit fram lokala miljömål med tre profilområden: *Leva livet*, *Vår natur* samt *Fossilbränslefritt Växjö*. Genomförandet av planen bedöms inte försvåra arbetet att uppnå dessa mål.

Behovsbedömningens slutsats är att detaljplanens genomförande ger viss, men ej betydande, miljöpåverkan på miljö, hälsa och hushållning av resurser.

Behovsbedömningen bifogas i sin helhet.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Tidplan**

Detaljplanen handläggs genom utökat planförfarande och målet är att den ska antas vid årsskiftet 2015/2016.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden sträcker sig 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

### **Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning**

Växjö kommun är till största delen fastighetsägare inom planområdet.

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av gator, naturmark mm. All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av den byggherre som kommunen säljer marken till. Utöver byggandet av husen innebär det att byggherren anlägger ev. vägar, parkeringar, ledningssystem, lekplatser mm inom kvartersmark.

### **Avtal**

#### **Markanvisning**

Områdets olika kvarter avses fördelas och säljas mellan intresserade byggherrar genom markanvisningsavtal och köpeavtal.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.**

Lantmäteriförrättningar krävs för att fastighetsindelningen skall överensstämja med den markanvändning som detaljplanen anger. Det ankommer på markägarna att själv ansöka om och bekosta de lantmäteriförrättningar som krävs. Gatumark och annan mark som skall utgöra allmän plats skall genom fastighetsreglering överföras till fastighet ägd av Växjö kommun.

Befintligt servitut för väg till förmån för Växjö 12:14 bör upphävas, så att denna fastighet har tillgång till väg genom kommunal gata efter planens genomförande.

Rätten att nedlägga och bibehålla allmänna underjordiska ledningar skall i förekommande fall säkras med ledningsrätt. Transformatorstationer får uppföras inom naturmark, hänsyn måste tas till närliggande bebyggelse och anläggningar/lektytor inom naturmarken.

Vid uppdelning av kvarter i flera fastigheter kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar för parkering, lektytor, utfart mm. Det är inte aktuellt med gemensamhetsanläggningar för VA-anläggningar.

## EKONOMISKA FRÅGOR

En exploateringskalkyl rörande kommunens intäkter och utgifter för stadsutvecklingsprojekt Torparängen har upprättats av planeringskontoret. Prognosen visar på en investering i gata, vatten och avlopp samt park på ca 22,4 miljoner kronor (gata/gc 9,5 milj., VA 9,4 milj., park 3,5 milj.) varav merparten finansieras via exploateringsprojektet och en mindre del av tekniska förvaltningens investeringsbudget. Intäkterna beräknas till ca 70 miljoner kronor (mark 60 milj. Och VA 10 milj.). Intäkterna beräknas därmed överstiga exploateringsprojektets investeringskostnader.

## TEKNISKA FRÅGOR

Området ansluts till befintligt kommunalt VA-nät. Dagvatten skall i första hand tas om hand inom kvartersmark. Det är viktigt att kvartersmarkens dagvattensystem utformas för maximal fördröjning och infiltration och på ett sådant sätt att risken för dagvattenföroreningar direkt till systemet minimeras.

Höjdförhållandena inom planområdet gör att anslutning till spillvattennätet inte självklart kan lösas med självfall utan pumpning av spillvattnet kan behövas beroende på hur fastighetsindelningen görs. Om pumpning erfordras åligger det fastighetsägaren att bekosta och sköta denna pumpstation.

Delar av området ligger nära Torparvägen. Ny bostadsbebyggelse skall i första hand följa gällande riktvärden kring trafikbuller vid bostad. Dock kan avsteg medges om s.k. skyddad sida kan uppnås. Det kan innebära att placering av byggnader samt utformning och val av byggnadsmaterial behöver analyseras och granskas för att uppnå godtagbara bullervärden inomhus och vid uteplats. Om bullerskydd behövs för att uppnå godtagbara bullervärden invid Torparvägen skall detta placeras på kvartersmark och bekostas av fastighetsägaren.

## KONSEKVENSER PÅ FASTIGHETSNIVÅ

<b>Fastighet</b>	<b>Ekonomiska</b>	<b>Fastighetsrättsliga</b>	<b>Tekniska</b>
<b>Inom planomr.</b>	<b>Ja/Nej</b>	<b>Ja/Nej</b>	<b>Ja/Nej</b>
<b>Växjö 12:10</b>	Ja. Fastigheten kan byggas med bostäder, förskola mm. vilket kan ge intäkter. Fastigheten kan styckas av för försäljning. Fastighetsägaren bekostar utbyggnad av gator, ledningar m.m.	Del av fastigheten kan styckas av. Servitutet 0780K-01/101.1 bör upphävas. Växjö 12:14: Servitut 0780K-01/101.1 bör upphävas	Utbyggnad av vägar, ledningar och dagvattenhantering.
<b>Växjö 12:14</b>	Fastigheten kan användas till såväl skola, bostäder och centrumändamål vilket kan öka dess värde.	Påverkas ej.	Påverkas ej.
<b>Utanför planomr.</b>			
<b>Hamburg 1-8</b>	Påverkas ej.	Det geografiska läget för dessa fastigheters gräns norrut var tidigare	Påverkas ej.

		oklar. En fastighetsbestämning har genomförts 2015. Detaljplanens plankarta anpassas så att dessa fastigheters tomtmark hamnar inom användningen <i>B-Bostad</i> , och därmed stämmer överens med de fastighetsrättsliga beslut som tagits.	
<b>Lybäck 1-6, Hamburg 17-20, Hamburg 28-30, Hamburg 38-41</b>	Påverkas ej.	Påverkas ej.	Påverkas ej.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

I projektgruppen för stadsutvecklingsprojektet Torparängen har följande tjänstemän ingått:

Kristina Thorvaldsson, projektledare

Markus Hulenvik, planarkitekt

Ewa Eklind-Blomkvist, stadsträdgårdsmästare

Lars Andersson, kommunekolog

Jessica Råhlin, fritidschef

Margareta Johansson, miljöhandläggare

Per-Olof Löfberg, trafikplaneringschef

Malin Engström, avdelningschef planeringsavd. (Tekniska förvaltningen)

Utöver projektgruppen har flertalet personer deltagit i specifika frågor och i delar av processen

STADSBYGGNADSKONTORET

2015-08-27

Markus Hulenvik

Planarkitekt

**BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN**

**Plan: VÄXJÖ 12:10 m.fl., TELEBORG  
Växjö kommun**

Dnr 2013BN0921

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
<b>Miljö</b>									
Miljö kvalitetsnormer									<p><b>Luft</b> Gaturummet invid planområdet kommer fortsatt vara brett och av luftigt karaktär.</p> <p><b>Buller</b> Bullerberäkningar har gjorts för trafiken på Torparvägen utifrån trafikprognos för år 2030. Beräkningarna visar att området närmast vägen kan uppnå ekvivalenta värden kring 65dBA. Utan bullerreducerande åtgärder erhålls riktvärdet 55 dBA ekvivalentnivå ca 40 meter från Torparvägens vägmitt. Med bullerreducerande åtgärder kan bostäder placeras närmare vägen. För att bygga på marken närmast Torparvägen kan det bli aktuellt att tillämpa avsteg från framtagna bullerriktvärden. Även beräkning av bullerreflektion från planerad ny bebyggelse längs med Torparvägen har tagits fram. Denna visar på marginell påverkan i bullervärden för bostadshusen på motsatt sida om vägen. Se även planbeskrivningens kapitel om trafikbuller samt bilaga med bullerberäkningar.</p>



Dnr 2013BN0921

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Miljö kvalitetsnormer									<p><b>Vatten</b></p> <p>Dagvatten som uppstår inom planområdet bedöms vara relativt rent och kan tas omhand lokalt genom filtrering inom området. Men planen ger möjlighet att skapa dagvattenanläggning för att hantera och rena dagvatten från befintliga bostadsområden i norra Teleborg. I och med att de utsläpp som idag sker i Södra Bergundasjön från befintlig bebyggelse på Teleborg kommer att kunna anslutas till ny dagvattenanläggning i planområdets norra del, där de renas, kan den totala belastningen på sjön komma att minska jämfört med dagens situation. Möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormen för Södra Bergundasjön bedöms därför inte bli försämrade av planens genomförande, snarare finns möjlighet att sjöns status förbättras.</p>
Miljömål				X					<p>Förslaget innebär förtätning samtidigt som naturmiljöer kan utvecklas och dagvattenhantering förbättras. Planförslaget bidrar därmed i första hand till att uppnå miljömålen <i>god bebyggd miljö</i> samt <i>levande sjöar och vattendrag</i>. Området bedöms inte försvåra kommunens arbete med att uppnå de uppsatta miljömålen.</p>
Hållbar utveckling				X					<p>Området har ett gynnsamt läge som bidrar till att bygga den sammanhållna staden med möjlighet att transportera sig med kollektivtrafik till fots eller med cykel.</p>
<b>Riksintressen</b>									
Naturvård								X	
Rörligt friluftsliv								X	
Kulturmiljö								X	
Annat								X	

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
<b>Kulturmiljö o landskapsbild</b>									
Stads- landskapsbild			X						<p>Området går från karaktär av skogs- och idrottsområde till bostadsområde, men med fortsatt stora karaktärsskiftande grönområden. Planen medger bostadshus i företrädesvis 2-3 våningar i planområdets mer centrala delar. Ut mot udden i norr tillåts 4-6 våningar. Denna plats bedöms tåla en något högre bebyggelse tack vare sitt läge i områdets periferi på platån med omgivande naturmark. Denna bebyggelse kan förhoppningsvis även samspela med det bostadsområde (Vallen) som planerats i Furutåviken, ca 600 m norr om planområdet, där bostadshusen kan ha upp till 8 våningar.</p> <p>En volymstudie av de högre husen (4-6 våningar) på udden i norr har tagits fram. Denna visar på relativt begränsad påverkan på landskapsbilden från sjösidan sett eftersom det i planen sparas en trädridå i slänten ner mot vattnet.</p>
Fornminnen			X						<p>Inom planområdet finns fornlämningar i form av fossil åkermark och hållkistor. Utredningar och undersökning har gjorts. Dessa har inte utmynnat i några nya upptäckter som påverkar planens genomförande. Delar av fossila åkermarken i södra delen av området är planerade att bebyggas. I övrigt har planen anpassats för att bevara stora delar av fornlämningarna i området.</p>
Kulturmiljöprogram								X	
Kulturhistorisk miljö			X						<p>En bedömning av torpens kulturhistoriska värde har gjorts. I allmänhet kan sägas att det är positivt om torpen kan bevaras så långt som möjligt. Men det är samtidigt viktigt att byggnaderna används. Med fördel kan informationsskyltar sättas upp i anslutning till torpen.</p>

Dnr 2013BN0921

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
<b>Naturvårdsintressen</b>									
Naturresevat								X	
Natura 2000								X	
Strandskydd			X						Delar av strandskyddade områden planeras att tas i anspråk. Strandskyddet föreslås upphävas i dessa delar. De ytor som tas i anspråk är dock nogga övervägda och avvägda utifrån både landskapskaraktär, markbeskaffenhet och naturvärdering . Se vidare i planbeskrivningens avsnitt om strandskydd.
Växt och djurliv, generellt									Naturmark tas i anspråk. Dock sparas och utvecklas stora delar av naturen, däribland de områden som i genomförd naturinventering bedömts ha störst naturvärde. Vissa platser i naturen är tänkta att utvecklas för att skapa ännu gynnsammare livsvillkor för flora och fauna. En kompletterande naturinventering har genomförts sommaren 2015. I denna inventering har fridlysta arter studerats särskilt. Resultatet visar att grön-vit nattviol finns iakttagen på fyra platser i området; inom planlagt begravningsområde, inom planlagd parkmark, inom planlagd naturmark i norr samt invid torpet Londons södra tomgräns. Dessa platser är ej planlagda för bebyggelse, utan växterna kan leva vidare utan att komma till skada. Inom planområdet finns även grodor , som är fridlysta. Grodorna lever i områdets blötare områden. Dessa områden är planlagda som naturmark och avses ej förändras så att grodor kommer till skada.  Växt och djurliv bedöms därmed kunna leva vidare. Se vidare i planbeskrivningens avsnitt om natur, park och grönområden.

Dnr 2013BN0921

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Växt och djurliv, fladdermöss			X						<p>En fladdermusinventering har gjorts. Denna konstaterade åtta olika arter som rörde sig i området. Därmed klassas området som "artrikt". Det registrerades 2-3 kolonier av fladdermusarter inom området, vid dagvattenområdet i norr samt vid fornlämningsområdet i söder. Strandkanten utgör jaktmiljö för flera arter.</p> <p>Jaktmiljöerna bör försöka bevaras. Man bör undvika ljusföroreningar i jaktmarkerna (den gröna strandzonen).</p> <p>För att åstadkomma så liten påverkan som möjligt på konstaterade fladdermöss är marken närmast stranden planlagd som natur. Stråket längs med vattnet är ej avsett att belysas. Sydfladdermusen som gillar att jaga i mer glesa miljöer gynnas troligen av planerade parkmiljöer, begravningsplatsen och koloniområdet. Dagvattenområdet som kan skapas i områdets norra del kan innebära utökad blöt mark som därmed enligt uppgift troligen kan ge ännu bättre förutsättningar för vattenfladdermusen som lever där.</p> <p>Fladdermöss bedöms därmed kunna leva vidare likt idag. Se vidare i planbeskrivningens avsnitt om natur, park och grönområden.</p>

Dnr 2013BN0921

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Dagvatten					X				<p>Andelen hårdgjorda ytor kommer att öka. Detaljplanen ställer dock krav på dagvattenhanteringen genom planbestämmelser. Dagvatten som uppstår inom området bedöms vara relativt rent och kommer att tas omhand lokalt inom området genom översilningsytor, raingardens m.m. Bebyggelseområdet bedöms därmed inte påverka vattenkvaliteten negativt.</p> <p>I och med att planen ger möjlighet att skapa dagvattenhantering och rening av de utsläpp som idag sker i Södra Bergundasjön från befintliga bostadsområden kan den totala belastningen på sjön komma att minska jämfört med dagens situation.</p> <p>Möjligheterna att uppnå MKN för Södra Bergundasjön bedöms därför inte bli försämrade av planens genomförande, snarare finns möjlighet att sjöns status förbättras.</p>
Grundvatten							X		<p>Begravningsplats med urnsättning medges inom planområdet. Endast askgravsättning avses. Därmed sker ej kistbegravning.</p> <p>Begravningsplatsen bedöms ej innebära påverkan på grundvatten. Se även planbeskrivningens avsnitt om vatten.</p>
<b>Markförhållanden/föroreningar</b>									
Förorenad mark							X		Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.
Grundläggning							X		Marken i området består till största del av normalblockig sandig-moig morän. Det bedöms som goda grundläggningsförhållanden.

Dnr 2013BN0921

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
<b>Hushållning med resurser</b>									
Befintlig infrastruktur					X				Befintliga gång- och cykelstråk kan delvis nyttjas. Två nya in-/utfarter till befintlig väg (Torparvägen) samt ett nytt internt gatunät planeras.
Vatten				X					Dagvatten som uppstår inom området bedöms vara relativt rent och kommer att tas omhand lokalt inom området genom översilningsytor, rainingardens m.m. Bebyggelseområdet bedöms därmed inte påverka vattenkvaliteten negativt. I och med att planen ger möjlighet att skapa anläggning för dagvattenhantering och rening av de utsläpp som idag sker i Södra Bergundasjön från befintliga bostadsområden kan den totala belastningen på sjön komma att minska jämfört med dagens situation. Möjligheterna att uppnå MKN för Södra Bergundasjön bedöms därför inte bli försämrade av planens genomförande, snarare finns möjlighet att sjöns status förbättras.
Mark				X					Förtätning av staden i anslutning till befintlig infrastruktur och bebyggelse.
<b>Alstrande av avfall</b>									
Under byggskedet			X						Kan förekomma under byggskedet.
Avfallssortering					X				Utrymmen för avfallssortering planläggs i området.
<b>Hälsa</b>									
Radon								X	Inte utpekad i kommunens övergripande kartläggning av radonområden. Marken bedöms därmed som normalhaltig
Strålning								X	
Lukt								X	Detaljplanen innebär inga nya verksamheter som medför lukt för omgivningen.

Dnr 2013BN0921

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Buller			X						Beräkningar visar att kvarteren för bostadsbebyggelse närmast Torparvägen kan uppnå bullernivåer kring 65 dBA på tomtmarken närmast vägen. Kvarteren är dock relativt djupa och möjliggör alternativa utformningar för att erhålla god boendemiljö. Om hus placeras 40 m från Torparvägens mitt kan ekvivalenta värden vid fasad som understiger riktvärdet 55 dBA uppfyllas utan bullerreducerande åtgärder. För att bygga hus närmare Torparvägen kan det bli nödvändigt med bullerreducerande åtgärder eller utformning med skyddad sida. Se även planbeskrivningens avsnitt om trafikbuller.
Luftkvalitet							X		Torparvägens gaturum är idag mycket brett och luftigt. Detaljplanen föreslår förtätning väster om vägen, men gaturummet bedöms fortsatt vara så brett att halten luftföroreningar längs med Torparvägen inte riskerar att överstiga uppsatta miljömål.
<b>Risker och Säkerhet</b>									
Explosion								X	
Översvämning							X		
Ras o skred								X	
Farligt gods							X		
Trafik							X		Torparvägen har en hastighetsbegränsning på 60 km/h. En väganslutning tas bort och två nya tillkommer. Trafiksäker utformning för dessa anslutningar är viktig. Planområdets vägstruktur är utformad för att förhindra höga hastigheter och "smitvägar". Inom planområdet planeras för gång- och cykelvägar som ansluts till befintligt cykelnät.

Dnr 2013BN0921

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
<b>Transportstrategimål</b>									
Bilresor					X				Planen ligger relativt nära Växjö centrum och Teleborg centrum. Även Arenastaden kan nås på ca 4 km avstånd. Genom området går cykelväg för smidig förbindelse med övriga staden. Förutsättningar för att kunna undvara bilen bedöms därmed som goda.
Cykeltransporter					X				Området ligger ca 3 km från Växjö centrum och ca 4 km från Arenastaden. Genom området går cykelstråk som innebär goda g/c-förbindelser till och från området.
Gångtrafik					X				Från planområdet är det gångavstånd till skolor, service och centrum. Inom och genom området finns även gångstråk för rekreation i naturområdena kring Södra Bergundasjön.
Kollektivtrafik					X				Närmaste busshållplats finns på Torparvägen intill planområdet. Busstrafiken (Linje 1 och 9) på Torparvägen är välfrekventerad. Planen innebär ökat underlag för busstrafiken.
<b>Planens influensområde</b>									
ÖP						X			I översiktsplanen för Växjö stad är området kring Torparängen utpekad för stadsbebyggelse och förtätning. Detaljplanen följer därmed Översiktsplanens intentioner.
Gällande planer								X	Området är ej planlagt idag.
Pågående planläggning								X	
Mellankommunala intressen								X	

<b>Kommunens bedömning</b>		<b>Handläggare:</b>
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan		Markus Hulenvik
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan	X	Stadsbyggnadskontoret
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan		Datum: 2015-08-27
Andra lokaliseringalternativ bör utredas		

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 4 kap PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 §§ bedöms därför inte vara nödvändig.



PLANBESTÄMMELSER

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

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns
  - Administrativ gräns (upphävande strandskydd)
  - Illustrationslinje
- ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
- CYKEL: Gång- och cykelväg
  - GATA: Lokaltrafik
  - VÄG: Trafik mellan områden
  - NATUR: Naturområde. Inom området får byggnad/anläggning för teknisk försörjning uppföras.
  - PARK: Parkområde
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
- B: Bostäder
  - B<sub>1</sub>: Bostäder. Mindre områdesanknutna verksamheter och service för komplettera bostadsändamålet. T.ex. så kallade "bokaler" med mindre butik/service i bostadshusets bottenvåning.
  - B<sub>2</sub>: Centrumändamål. T.ex. service, cafe, samlingslokal.
  - B<sub>3</sub>: Tekniska anläggningar. Inom området får återvinningstation uppföras.
  - K: Kontor
  - O: Odling, kolonimråde
  - B<sub>4</sub>: Begravningsplats. Ej krematorium.
  - S: Skola
  - P: Parkering
- ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE**
- W: Öppet vattenområde
  - W<sub>1</sub>: Småbåtshamn. Byggor och anläggningar för båtplats får anläggas.

- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
- dagvatten: Område för dagvattenhantering
  - lek: Lekplats, sportanläggningsplats
  - forn: Område med fornämnningar

- UTNYTTJANDEGRAD**
- e00: Största tillåtna byggnadsareal (BYA) inklusive gård/byggnad/garage i procent av fastighetsarean
  - e40/25: Största tillåtna byggnadsareal (BYA) inklusive gård/byggnad/garage i procent av fastighetsarean är:
    - för sammanbyggda hus (radhus, kedjehus) 40 %
    - för friliggande hus (villor) 25 %
  - e35/25: Största tillåtna byggnadsareal (BYA) inklusive gård/byggnad/garage i procent av fastighetsarean är:
    - för sammanbyggda hus (radhus, kedjehus) 35 %
    - för friliggande hus (villor) 25 %

- BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Byggnad får inte uppföras
  - Endast uthus, förråd, garage eller motsvarande får uppföras
  - Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

- MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)**
- ej parkering: Körbanan får inte anordnas
  - n<sub>1</sub>: Markens höjdnivå får ej ändras. Bebyggelse placering och utförande ska anpassas till terrängens förutsättningar och befintliga träd i naturmarkens gränsszon.

Dagvatten inom kvartersmark skall kunna fördröjas och tas omhand inom kvartersmarken (LOD). Lex. genom infiltration i kommarkens grönytor.

Parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark.

- PLACERING**
- fril: Friliggande hus. Huvudbyggnad skall placeras friliggande. Garage/carport som uppförs fristående från huvudbyggnad får dock sammanbyggas i tomtråns.

- UTFORMNING**
- II: Högsta antal våningar
  - II<sub>1</sub>: Förordnat antal våningar
  - II-IV: Lägsta respektive högsta antal våningar

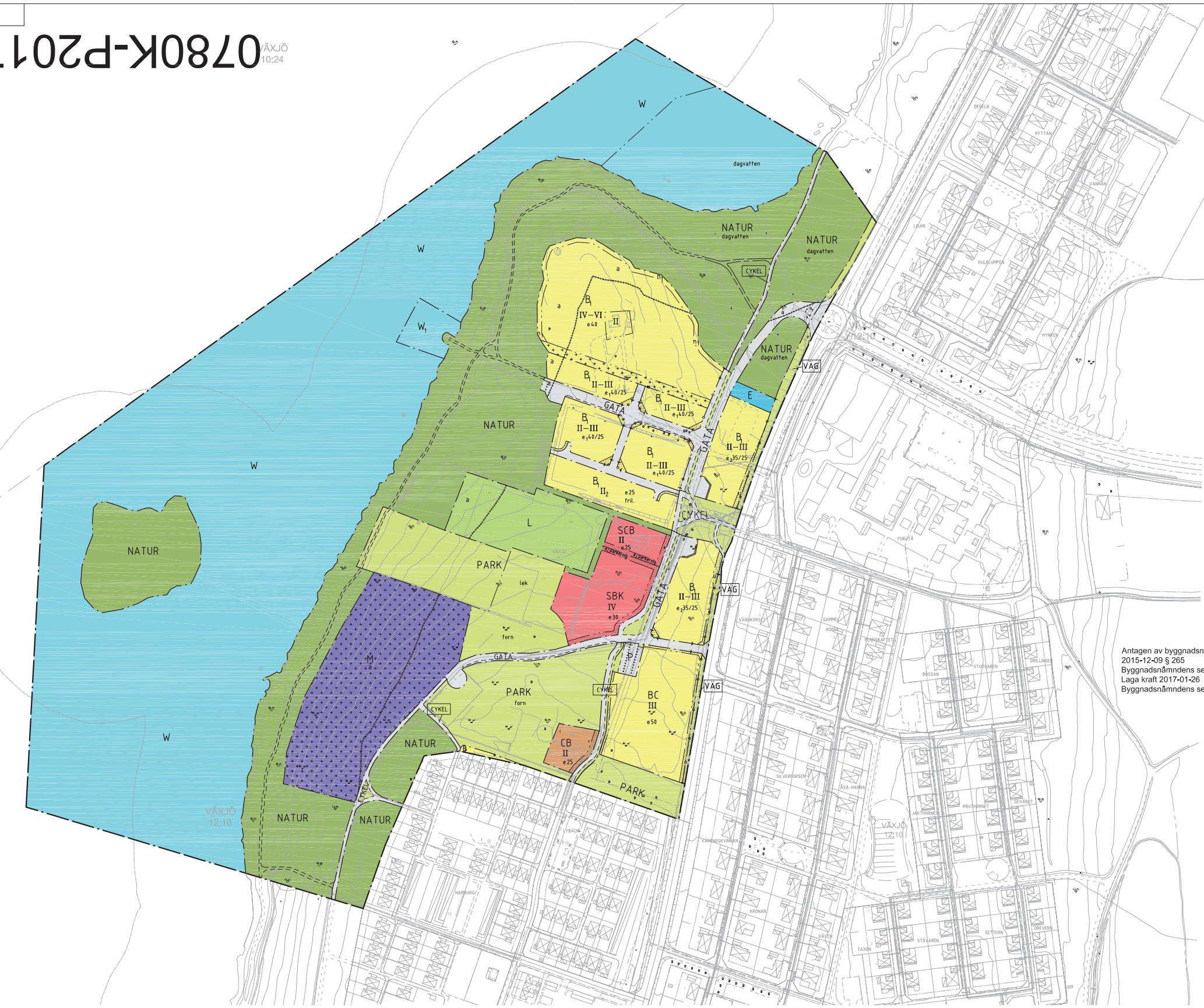
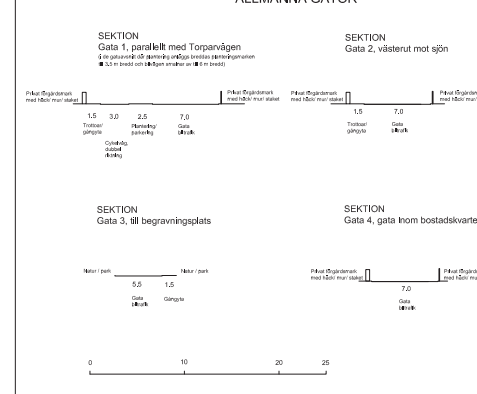
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Område där strandskyddet upphävs.  
Strandskyddet upphävs inom kvartersmark för bebyggelse samt inom utvalda delar av odlingmark och gata. Mark- och bygglagidéer inom de områden där strandskyddet fortsatt gäller ska prövas genom strandskyddsöppens för att kunna genomföras.

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

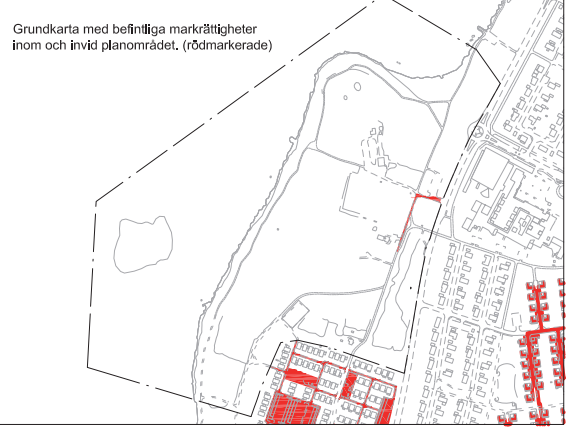
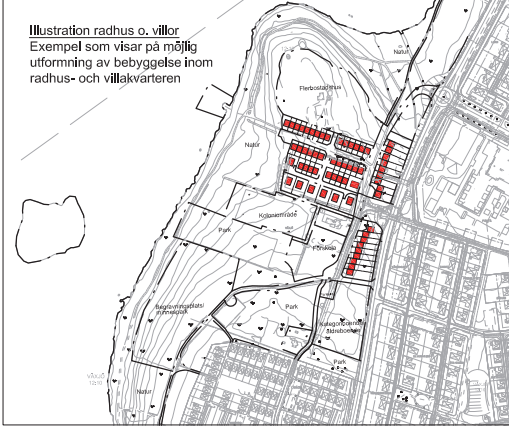
**UPPLYSNING**  
Planbeskrivning redovisar beräknade bullervärden (enligt PBL 4 kap. § 33a) samt vilkor från förordningen 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader.  
Kompletterande bullerberäkningar kan krävas också i bygglovskedet för att säkerställa bl.a. PBL 2 kap. § 26 a.

SEKTIONER ALLMÄNNA GATOR



Antagen av byggnadsnämnden 2015-12-09 § 265  
Byggnadsnämndens sekreterare.....  
Laga kraft 2017-01-26  
Byggnadsnämndens sekreterare.....

1:2000 (A1)



- Beteckningar**
- Gata 1: Gata med trafikbelysning
  - Gata 2: Gata med trafikbelysning och parkering
  - Gata 3: Gata med trafikbelysning och parkering samt med naturmark
  - Gata 4: Gata med trafikbelysning
  - Gata 5: Gata med trafikbelysning och parkering
  - Gata 6: Gata med trafikbelysning och parkering samt med naturmark
  - Gata 7: Gata med trafikbelysning och parkering
  - Gata 8: Gata med trafikbelysning och parkering samt med naturmark
  - Gata 9: Gata med trafikbelysning och parkering
  - Gata 10: Gata med trafikbelysning och parkering samt med naturmark
  - Gata 11: Gata med trafikbelysning och parkering
  - Gata 12: Gata med trafikbelysning och parkering samt med naturmark
  - Gata 13: Gata med trafikbelysning och parkering
  - Gata 14: Gata med trafikbelysning och parkering samt med naturmark
  - Gata 15: Gata med trafikbelysning och parkering
  - Gata 16: Gata med trafikbelysning och parkering samt med naturmark
  - Gata 17: Gata med trafikbelysning och parkering
  - Gata 18: Gata med trafikbelysning och parkering samt med naturmark
  - Gata 19: Gata med trafikbelysning och parkering
  - Gata 20: Gata med trafikbelysning och parkering samt med naturmark

**Grundkarta över VÄXJÖ 12:10 (Torparängen) Växjö kommun**

Upprättad 2014-09-18

Torparängen, redovisningsområde  
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

Ägarförhållanden: **100%**

Förordning med tillämpningsföreläggande  
Förordning med tillämpningsföreläggande

PLANSTAVEN: SÄKERHET 89 1130	REVISIONSNUMMER: 144001192
SKALA: 1:2000	

Detaljplan för del av VÄXJÖ 12:10 m.fl. (Torparängen) TELEBERG VÄXJÖ KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret 2015-08-27

Mårkus Hulénkv  
Planarkitekt

## UTLÅTANDE

Dnr 2013BN0921 Dpl 214

### **DETALJPLAN / Utlåtande Del av VÄXJÖ 12:10 m.fl. (Torparängen), Teleborg Växjö kommun**

Syftet med planläggningen av området är att möjliggöra nya bostäder samt att utveckla en områdespark. Dessutom ska utrymme ges för att anlägga ny begravningsplats. Målet med planen är därmed att tillgodose ett behov av nya bostäder i sjönära läge samtidigt som naturen ges utrymme och utgör en viktig del av områdets karaktär och användning. Samtidigt som nya bostäder tillförs området ska därför delar av naturen upprustas och parkmiljöer skapas.

Detaljplan för Del av Växjö 12:10 m.fl. har under tiden 2015-09-17 t.o.m. 2015-10-19 enligt 5 kap PBL varit utställd för granskning. Underrättelse om granskning har skickats till sakägare samt statliga och kommunala förvaltningar.

Under granskningstiden har handlingarna funnits tillgängliga på Växjö kommuns kontaktcenter (reception Björnen) samt på stadsbiblioteket i Växjö. Planhandlingarna har även funnits tillgängliga digitalt på Växjö kommuns hemsida.

Utöver formella underrättelser om granskning har informationsblad om stadsutvecklingsprojektets innebörd och dess granskningsskede skickats ut till närboende till planområdet.

#### **Yttrande utan synpunkter**

Inga yttranden utan synpunkter har inkommit under granskningen.

#### **Yttrande med synpunkter**

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Kommunstyrelsen

Värendes räddningstjänst

Växjö Energi AB

Region Kronoberg

Svenska kyrkan, Växjö kyrkogårds- och fastighetsförvaltning

TeliaSonera

Fastighetsägare Hamburg 1

Fastighetsägare Vändkorset 5

Boende på Furutåvägen 54

## SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

### Länsstyrelsen i Kronobergs län

Citat:

*”Länsstyrelsen har 2015-04-20 lämnat samrådsyttrande i ärendet.*

*Länsstyrelsens synpunkter i samrådshandlingen har bemötts genom att tidigare framtaget underlag avseende natur- och kulturmiljö samt buller har uppdaterats och nya inventeringar/beräkningar har bilagts ärendet samt arbetats in i detaljplanens planbeskrivning. I samrådsredogörelsen redovisas inkomna synpunkter samt kommunens bemötande och ställningstaganden. Även samrådsredogörelsen från planprogrammet 2013 har redovisats.*

*För de bostadskvarter som getts användning B<sub>1</sub> anger planbestämmelsen att mindre områdesanknutna verksamheter och service får komplettera bostadsändamålet i bostadshusets bottenvåning.*

#### Begravningsplats

*För den på plankartan redovisade begravningsplatsen tydliggörs nu genom planbestämmelsen M att krematorium ej får anläggas inom området. När det gäller huruvida aska kan påverka vattenkvaliteten i sjön hänvisar kommunen till en studie angående minneslunden på Skogskyrkogården i Stockholm.*

*Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.*

#### Torpen inom området

*Länsstyrelsen är positiv till att en översiktlig kulturhistorisk beskrivning över torpen Furutå, London och Lybäck med tillhörande trädgårdsmiljöer har tagits fram. I planbeskrivningen anges kommunens slutsats att det är positivt om dessa tre byggnader kan bevaras så långt som möjligt samtidigt som det också är viktigt att byggnaderna används.*

*Länsstyrelsen saknar fortsatt en konsekvensanalys över hur torpen med tillhörande trädgårdsmiljöer kommer att påverkas av exploateringen.*

*Länsstyrelsen saknar även ett resonemang kring den omgivande miljön som utgör ett viktigt inslag för förståelsen av tidigare markanvändning. Även om kommunens intention enligt planbeskrivningen är att torpen ska vara kvar vill länsstyrelsen uppmärksamma att det enligt plankartan inte finns något stöd för att dessa inte kommer att rivras. I den till detaljplanen hörande volymstudie för den högre bebyggelsen på höjdplattan i norr är torpet Furutå inte illustrerat.*

#### Natur

*I granskningshandlingen har kompletteringar avseende fridlysta arter, artskyddsförordningen mm. redovisats. En fladdermusinventering har tagits fram och bilagts handlingarna. Enö som ingår i planområdet har naturinventerats.*

*Kommunens bedömning utifrån den kompletterande naturinventeringen för Enö är att man kan ’möjliggöra att Enö kan beträdas via en förbindelse över vattnet, men att man bör vara restriktiv med ingrepp på ön, framförallt i strandzonerna.’*

*Länsstyrelsen konstaterar att Enö har bedömts inneha kategori 8 - höga/mycket höga naturvärden. Länsstyrelsen anser härmed inte att det är lämpligt att bygga en gångbro till ön då det skulle leda till stort slitage på så liten yta (ön är ca 0,9 ha, ca 100 meter tvärsöver). Länsstyrelsen anser det inte heller lämpligt att anlägga ’en stig i mitten’ då det förmodligen blir upptrampade stigar över hela ön och folk kommer att vilja grilla*

*där. Utifrån begravningsplatsens utbredning inom strandskyddat område behöver Enö lämnas orörd som alternativ plats för fågellivet.*

*Länsstyrelsen vill här även uppmärksamma att det avsedda området för dagvattenhantering, enligt naturinventeringen, omfattas av mycket höga naturvärden. Fladdermusinventeringen visar även på att det finns en koloni vattenfladdermus (artskydd) inom detta område och att strandkanten är en viktig jaktmiljö för flera fladdermusarter.*

*Vid åtgärder inom områden med arter som omfattas av artskyddsförordningen måste fördjupad kontakt tas med Länsstyrelsen för att utreda om särskild dispens krävs. Större brun fladdermus har jaktmark på Torparängen och extra hänsyn ska också tas på grund av sydfladdermusen (rödlistan EN).*

*Naturområdet är sannolikt en viktig refug för fågel, vilken går hela vägen längs stranden upp till Bokhultet. Naturmarken bör kvarstå intakt så att inte barriäreffekter uppstår. Denna fråga måste prövas särskilt genom strandskyddsdispens.*

#### *Avfallshantering*

*Länsstyrelsen konstaterar att återvinningsstationen har flyttats. Länsstyrelsen ser det som positivt att lägga avfallsbehållarna under jord.*

### **PRÖVNINGSGRUNDER ENLIGT 11 KAP 10 § PLAN- OCH BYGGLAGEN**

#### *Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken*

*När det gäller miljö kvalitetsnormer för vatten och koppling till dagvattenhanteringen planeras konstgjorda laguner/damm att anläggas i den norra delen ute i Södra Bergundasjön i Furutåviken. Som Länsstyrelsen tidigare noterat är dessa åtgärder i vattnet en tillståndspliktig vattenverksamhet.*

*Länsstyrelsen ställer sig i dagsläget emellertid tveksam till om det är förenligt med de höga naturvärdena i Furutåviken att skapa laguner på det sätt som gjorts vid Växjösjön. Om dagvattenhantering i form av laguner är avgörande för planens genomförande bör vatten/ strandskyddsärendet hanteras före detaljplanens antagande.*

#### *Strandskyddsområde enligt 7 kap miljöbalken*

*Strandskyddet upphävs för berörda delar inom användning Bostäder, Lokal gata, Odlingsmark och Begravningsplats. De förändringar som gjorts efter detaljplanens samråd är att berört strandskydd inom marken som är planlagd som Park inte upphävs. Detta tvärgående parkstråk norr om begravningsplatsen har minskat något så att det blir ett sammanhängande (dock smalt i denna yta) naturstråk längs strandkanten.*

*Mindre justeringar har även gjorts i det norra bostadskvarteret som delvis ligger inom strandskyddsområdet. Gränsen mot naturmarken har här förskjutits längre från vattnet för att ytterligare anpassa kvartersmarken till inventerade träd och landskapsförhållanden. Natutmarken längs med vattnet i denna del har utökats till viss del.*

*När det gäller kommunens redovisning och motivering av det särskilda skälet för upphävande av strandskyddet (punkt 5 enligt 18 c§ miljöbalken ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området) har kommunen ytterligare för bostäderna i den norra delen hänvisat till att det aktuella planområdet är utpekade i kommunens översiktsplan samt i bostadsförsörjningsprogrammet för Växjö stad. Motiveringen till att begravningsplatsen har lagts inom strandskyddet och ej på annan plats tydliggörs närmare.*

*Länsstyrelsen kan utifrån de kompletterande redovisningarna och förändringarna acceptera strandskyddsupphävandet för begravningsplatsen och bostäderna. Avseende det återopade skälet för den berörda bostadsdelen saknas dock en motivering om att bebyggelsen inte kan tillgodoses utanför området. En kompletterande dialog behöver här tas med Länsstyrelsen.*

*Upphävandet av strandskyddet för koloniområdet är tveksamt då ev. åtgärder kan lösas med dispens.*

*Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion*  
*När det gäller buller har en kompletterande bullerberäkning gjorts för att bedöma eventuella bullerreflektioner pga. ny bebyggelse.*

*Länsstyrelsen ser det som mest positivt ur bullersynpunkt att alternativet som anger att förråd/garage kommer att byggas mellan bostadshus och den trafikerade Torparvägen väljs.*

*Enligt beräkningen håller sig bullernivåerna inom riktvärdena. Dock bedömer Länsstyrelsen att det inte är optimalt att det är så pass höga bullernivåer på uteplatserna. Förutom att bullerförordningen 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggande ska gälla är det angeläget att en god boendemiljö enligt miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö eftersträvas.*

*Länsstyrelsen bedömer att det vid byggnation bör användas lågreflekterande material för att minska ökning av bullerstörning på grund av att buller reflekterar från ny bebyggelse.”*

#### **Kommentar:**

Länsstyrelsen saknar en konsekvensanalys över hur torpen med tillhörande trädgårdsmiljöer kommer att påverkas av exploateringen.

Kommunens bedömning är att torpen London och Lybäck har stora möjligheter att bevara såväl byggnadsutformning som trädgårdsmiljöer i och med att dessa består av egna separata fastigheter och ägs av kommunala bolag. Trädgårdsmiljöerna kring torpet Furutå kan däremot naturligtvis bli mer eller mindre påverkade eftersom bebyggelse kan uppföras på fotbollsplaner och övriga öppna ytor i närområdet. Men kommunen bedömer inte att någon konsekvensanalys utöver den kulturmiljöbedömning som gjorts är nödvändig.

Utifrån genomförd kulturmiljöbedömning av torpen har kommunen bedömt att det vore positivt om torpen kan bestå, men att torpens värden inte bedöms vara tillräckligt stora för att i detaljplan skyddas helt mot påverkan.

Att torpet Furutå ej är illustrerat i den volymstudie som bifogats planhandlingarna beror på att illustrationen fokuserar på hur stora volymer som kan bli aktuella för den högre bebyggelsen i området. Detta är ingen slutlig utformning och förutsätter därmed inte att torpet ska rivras.

Länsstyrelsen framför att det inte är lämpligt att skapa en gångförbindelse med Enö eftersom ön har höga naturvärden.

- Justering i planhandling: Möjligheterna till gångbro till Enö tas bort från plankartan.

Länsstyrelsen poängterar att området i norr där dagvattenanläggning är möjlig att skapas har höga naturvärden och dessutom nyttjas av fladdermöss. Länsstyrelsen ställer sig därför tveksam till om det är förenligt med de höga naturvärdena i Furutåviken att

skapa laguner på det sätt som gjorts vid Växjösjön.

Från början var tanken att både planområdets och övriga norra Teleborgs dagvattenhantering skulle ske gemensamt samlat vid Furutåviken. Men kommunen har i samband med planprocessens senare skede kommit fram till att planområdets dagvattenhantering kan lösas lokalt inom området genom infiltration på ett par ställen. Dagvatten som uppkommer inom planområdet bedöms ej vara så förorenat att det krävs en sådan samlad dagvattenlösning som först var tänkt i norra delen av området. Planen är därmed ej beroende av lagunlösningar eller liknande samlad dagvattenanläggning i Furutåviken. För att lösa dagvattenhanteringen för befintliga områden i norra Teleborg kan det där-  
emot i framtiden bli aktuellt med gemensam dagvattenanläggning vid Furutåviken. Men sådan lösning kommer inte att utformas som lagunerna vid Strandbjörket. Utformning och teknik är inte fastlagd. I samband med anmälan/tillståndsprövning kommer egenskaper, utformning och placering att studeras noggrannare för att åstadkomma bästa teknik utifrån förutsättningarna på platsen. Väljs en rening i form av våtmarksområden bedöms anläggningen kunna gynna vattenfladdermusen som har koloni i Furutåviken.

- Justering i planhandling: Hänvisning till dagvattenlösning i form av laguner tas bort från planhandlingarna. Förtydliganden om att planområdets egna dagvatten i första hand avses lösas inom området genom infiltration på strategiska platser.

Länsstyrelsen framför att vid åtgärder inom områden med arter som omfattas av artskyddsförordningen måste fördjupad kontakt tas med Länsstyrelsen för att utreda om särskild dispens krävs.

Kontakt med Länsstyrelsen kommer att ske som en del av tillståndprocessen.

Växjö kommun har efter granskningsskedet haft fortsatt dialog med länsstyrelsen angående strandskyddet och motivering till ingrepp. Vissa justeringar i planbeskrivningens text om strandskydd görs efter granskningen. Bl.a. förtydligas resonemang kring s.k. särskilda skäl och hänvisningar till gällande lagstiftning.

Länsstyrelsen framför att upphävandet av strandskydd för koloniområdet är tveksamt då eventuella åtgärder kan lösas med dispens.

Koloniområde innebär i sin markanvändning att markarbeten för odling, om än relativt små, med jämna mellanrum görs i området. Anledningen till Växjö kommuns ställningstagande att upphäva strandskyddet för koloniområdet är därför bl.a. att undvika tveksamheter för brukarna kring när markarbeten kräver ansökan om dispens eller ej. För att koloniområdets användning i form av grävda odlingslotter ska säkerställas bedömer kommunen därför att strandskydd över koloniområdet bör förbli upphävt.

## **Kommunstyrelsen**

Citat:

*”Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut*

*Kommunstyrelsens arbetsutskott tillstyrker planförslaget och lämnar synpunkter enligt kommunchefens skrivelse den 24 september.”*

*”Synpunkter*

*Stadsbyggnadskontoret bör, i sin beskrivning av upphävande av strandskyddet inom planområdet, även hänvisa till Plan- och bygglagens 2 kapitel 3 § som rör allmänna intressen. Eftersom stadsbyggnadskontoret hävdar att strandskyddet bör upphävas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse bör även beskrivning nämna nyss nämnda lydelse och dess femte punkt, vilken avser Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Stadsbyggnadskontoret beskriver visserligen detta i texten, men att tydliggöra beskrivningen med en hänvisning till lydelsen stärker stadsbyggnadskontorets ar-*

*gument om upphävande av strandskyddet inom planområdet.”*

**Kommentar:**

Förtydligande tillägg görs i planhandlingen med hänvisning till Plan- och bygglagens 2 kapitel 3 § punkt 5 som rör bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet som allmänna intressen.

**Värends räddningstjänst**

Citat:

*”Räddningstjänsten hänvisar till yttrandet i samrådskedet.”*

**Kommentar:**

Noteras. Yttrandet i samrådskedet berörde bl.a. framkomlighet för utryckningsfordon samt behov av brandposter. Dessa frågor bör detaljstuderas i samband med VA-projektering och bygglovsskedet.

**Växjö Energi AB**

Citat:

*”Växjö Energi Elnät AB har tagit del av granskningshandlingen och har följande synpunkter.*

*Befintlig transformatorstation i anslutning till nuvarande cykeltunnel vid Torparvägen är tryggad med servitut. I samband med planens genomförande kommer stationen behöva bytas ut. Vi föreslår därför att transformatorstationen tillsammans med tillhörande ledningar bildar ett U-område samt tryggas med ledningsrätt i samband med planens genomförande.*

*Enligt planbestämmelserna kan byggnad/anläggning för teknisk försörjning uppföras inom allmänna platser “NATUR”. Vid närmare granskning av planområdet kan det även vara aktuellt att uppföra byggnad för teknisk försörjning inom allmänna platser “PARK”. Vi ser därför att ett tillägg till “PARK” görs enligt samma princip som för “NATUR” (‘Inom området får byggnad/anläggning för teknisk försörjning uppföras’).*”

**Kommentar:**

Detaljplanen hänvisar tekniska anläggningar i första hand till användningarna **E** samt **Natur**. Men även inom andra allmänna ytor bedöms det generellt som möjligt att uppföra funktioner för områdets tekniska behov. Det bedöms därmed möjligt att uppföra ny transformatorstation på samma plats som befintligt läge om så önskas. Yttrandet nämner parkmarken som möjligt intressant läge för station. Användningsbestämmelsen PARK kan generellt inrymma mindre anläggningar m.m. så som en transformatorstation. I detta fall bör dock en placering inom parkmarken i första hand undvikas eftersom där finns fornlämningar som skall beaktas.

**Region Kronoberg**

Citat:

”Synpunkter

Region Kronoberg lämnade synpunkter, under samrådet, som har besvarats i granskningshandlingen. Utöver dessa har vi inga ytterligare synpunkter på förslaget och därmed inga erinringar mot detsamma.”

## **Kommentar:**

Noteras.

## **Svenska kyrkan, Växjö kyrkogårds- och fastighetsförvaltning**

Citat:

*”Växjö pastorat, Kyrkogårds- och fastighetsförvaltningen har deltagit i diskussionerna vid framtagandet av gestaltungsprogrammet samt initierat frågan om en begravningsplats lokaliserad till södra området av Torpaängen. Detta innebär att vi är väl initierade i området och dess tänkta utveckling.*

*Vi har följande synpunkter över granskningshandlingarna för Detaljplan för del av Växjö 12:10 m.fl. Teleborg, Växjö kommun.*

- 1. Området M (begravningsplats) bör utökas söderut till den naturliga avgränsningen, mark vilken efter gångvägen övergår till ängskaraktär. Aktuell yta, vilken idag inte är markerad som begravningsplats innehåller bevarandevärda träd och växter. Dessa skulle om de ingick i området för begravningsplats säkras för framtiden och ingå som en naturlig del av den tänkta park/skogskyrkogården samt bevaras som naturområde*
- 2. Parkeringsplats för angöring (minst 2 styck) samt handikapparkering (minst 1 styck) bör anordnas i anslutning till vändplatsen vid området för begravningsplats, detta med hänsyn till den nya lokaliseringen av gemensam parkeringsplats.*
- 3. En kombinerad mindre förråds- och allmän toalettbyggnad bör även anordnas vid vändplanen, för besökande i området och skötseln av allmänna ytor.*

*I övrigt har vi inget att erinra mot granskningshandlingarna för Detaljplan för del av Växjö 12: 1 O m.fl. (Torpaängen) Teleborg, Växjö kommun”*

## **Kommentar:**

Angående utökning av begravningsområdet har kommunen gjort bedömningen att detta markområde hellre bör säkerställas som naturmark. Begravningsplatsen utökas därmed ej söderut.

Detaljplanen redovisar placering av allmänna parkeringsplatser. Parkeringsbehov för begravningsplatsens egna behov, så som handikapparkering, skall lösas inom kvartersmark (område ”M”).

Mindre anläggningar för allmänna behov, t.ex. parkskötsel och allmän toalett, kan generellt uppföras inom användningsbestämmelse PARK. Förråds- och toalettbyggnad är därmed möjlig att uppföras inom antingen parkmarken eller inom begravningsområdet. Kommunen avser dock inte i dagsläget uppföra någon allmän toalett i området.

## **TeliaSonera**

Citat:

*”Skanova har teleledning i området (se bifogad nätskiss), främst mot "London" och "Furutå". Nya ledningsvägar kan krävas om exploatering sker. Skanova förutsätter att exploatör står för kostnader för nya ledningsvägar. Skanova önskar så långt som möjligt behålla nuvarande teleanläggningar i samma läge för att undvika kostnader som uppkommer i samband med en flytt, samt att denna synpunkt ska stå i planhandlingarna.”*

## **Kommentar:**

Kostnader för eventuella justeringar av ledningars läge regleras enligt avtal mellan



Växjö kommun och dåvarande Televerket.

Ledningar i området uppmärksammas och behandlas i samband med projektering av området.

## **Fastighetsägare Hamburg 1**

Citat:

*"Vi motsätter oss att en begravningsplats kilas in mellan Västra Lybäck och Södra Bergundasjön, se orange rektangel i bilden nedan. Området består av tätortsnära natur med höga kulturvärden vars mark är strandskyddad. En vandravänlig granskog där inget sly finns är ovanligt och bör bevaras.*

*Vi motsätter oss också att strandskydd upphävs för att bygga strandnära bostäder. Växjö kommun hävdar att behov av strandnära bebyggelse finns. Vi hävdar att det går att bygga strandnära utan att inkräkta på strandskyddet. Strandnära bebyggelse kan byggas 100-300 meter från strandlinjen, vilket förresten redan gjorts. Yttersta raden av befintligt bostadsområde (Bondevägen) ligger cirka 100 meter från strandlinjen, se orange pil. När bostadsområdet byggdes beaktades strandskyddet på 100 meter. Att bygga strandnära behöver således inte innebära att bebyggelse hamnar på strandskyddad mark.*

*Länsstyrelsen har tidigt motsagt sig varje försök till upphävande av strandskydd i området, vilket inte har beaktats av kommunen. Länsstyrelsen har ställt kompletterande frågor till Växjö kommun rörande konkretisering av de särskilda skäl som åberopats för att upphäva strandskyddet i ovan berörda områden.*

*Som svar på "upphävande av strandskydd för bostäder" anför kommunen behov av strandnära bostäder. Som svar på "upphävande av strandskydd för begravningsplats" anges att Västra Lybäck är en bättre plats än Vikaholm. Svaret synes märkligt och taget ur luften då det finns gott om mark lämpad för begravningsändamål.*

*Strandskyddets syfte är bl.a. att hindra byggnation till gagn för människor och djur. Att då åberopa byggnation som giltigt skäl för strandskyddsupphävande är motsägelsefullt. Brist på byggbar mark råder inte utan i detta fall handlar det om att få in så många bostäder som möjligt på en minimal yta, alltså rent ekonomiska aspekter.*

*Växjö kommun är ingen glesbygds kommun som kan göra anspråk på differentierat strandskydd. Det differentierade strandskyddet undantar inte kommuner med hög exploatering av sina stränder från lättnader i strandskyddet; det är snarare menat som en möjlighet att genom de nya reglerna begränsa ytterligare utbyggnad av stränderna. Ett av målen med lagändringen är att begränsa ett ytterligare exploaterande av hårt bebyggda strandområden genom att göra reglerna för dispens och upphävande av strandskydd tydligare.*

*Växjö är en expansiv kommun vilket man länge profilerat sig som. I Växjö stad finns rikligt med "ledig tomtmark". Större markområden finns bl.a. söder om Teleborg, vid Vikaholm, där redan projektering pågår. Här skulle också en "riktig begravningsplats" med möjlighet till både urnsättning och kistbegravning kunna få plats. Samtliga begravningsplatser inom Växjö tätort har vid anläggandet placerats i stans ytterkant; därefter har stan expanderat runt omkring och därmed blivit mer centrala begravningsplatser. på västra Lybäck hamnar begravningsplatsen helt vid sidan om i en ytterkant.*

*Tätortsutveckling kan inte hävdas och inte heller kan strandskyddet upphävas med hänsyn till angeläget allmänt intresse. Att hävda att området är en utpekad del i Växjö*

stadsutvecklingsprogram gällande "förtätning" är nuvarande inställning hos politiker/tjänstemän. För tio år sedan var inställningen att området Västra Lybäck var färdigexploaterat och att ytterligare intrång inte sågs möjliga utifrån bl.a. höga naturvärden. Tänk vad inställningen över ett område kan skifta över tid. Olika politiska uppfattningar övre tid ska inte påverka strandskyddets syfte.

Strandskyddet är 100 meter, ett avstånd som inte är slumpmässigt valt utan har föregåtts av en diskussion innan man kom fram till just 100 meter. Detta inte enbart för att avståndet ansågs skäligt utan för att det ska ligga till grund vid planering av sjönära bostäder och undslippa diskussion och överklaganden som försenar och fördröjer byggprojekt. Att då som Växjö kommun schackra med detta avstånd och se strandskyddslagen som en rekommendation är beklämmande och medverkar inte till allmänhetens tilltro till politiker som inte respekterar lagar.

Att hävda att bostadsbebyggande och utveckling av bostadsbeståndet såsom ett allmänt intresse som ska främjas (Plan- och bygglagen 2 kap. 3§) stämmer förvisso, men i detta ingår dock inte att bostadsbyggandet sker på strandskyddat område.

Att "fri passage" finns utmed Södra Bergundasjön innebär inte att strandskyddets syften är tillgodosedda. I planen anges att minst 55 meter är fri passage mellan närmsta hus och strandlinjen.

Cirka 28 meter är passagen vid begravningsplatsen och strandlinjen.

Särskilda skäl saknas att upphäva strandskyddet för en begravningsplats enligt Miljöbalken 7 kap 18§ punkt 1-6.

Befintliga fastigheter öster om begravningsplatsen får försämrade villkor. Inte på något ställe i detaljplanen beskrivs vilka konsekvenser en begravningsplats skulle få för de personer som bor i fastigheterna som byggdes 1973/1974, d.v.s. området direkt öster om planerad begravningsplats. I början av 70-talet initierade Växjö kommun bostadsområdet som idag benämns samfälligheten Hamburg-Lybäck. Området profilerades såsom bilfritt och därmed trafiksäkert. Parkeringslängor anlades och parkering in till huset tillåts inte. Radhusrader med minimala tomter anlades 100 meter från Södra Bergundasjön och det intilliggande rekreationsområdet, d.v.s. strandskyddsremsan, är ett välbesökt besöksmål. Granskogen (platsen för begravningsplatsen) ligger strax väster om bostadsområdet.

Granskogen med dess stora tillgänglighet och fria ytor är ett välbesökt område av skolklasser och förskoleklasser, samt barn boende i närområdet. Området är "lättskött" till skillnad från lövskog som kräver underhåll i form av slyröjning för att bli tillgänglig. Av erfarenhet vet vi att kommunen har varit extremt dålig på att hålla lövskogspartier tillgängliga.

Till följd av vilda djur, bl.a. vildsvin, ska begravningsplatsen omgärdas av stenmurar, dels befintliga (?) och dels nyanlagda vilket strider mot strandskyddets syfte att utesluta djur och människor från området.

Enligt planen ska en gata anläggas till begravningsplatsen, men parkeringsmöjligheter vid begravningsplatsen kommer inte att finnas. Hur har man tänkt att personer med funktionshinder ska kunna besöka platsen? Vis av erfarenhet från hunddagiset London, kommer det givetvis bli så att bilar som kör fram till begravningsplatsen också kommer att parkera där.

Avslutningsvis

Enligt vår uppfattning finns ett stort behov av bostäder, bl.a. instegslägenheter för ungdomar som tänkt flytta hemifrån, bilda familj och/eller studera. Samtliga bostäder som byggts i Växjö på icke strandnära mark är bebodda; detta talar för att det är bo-

*städer som behövs, oberoende av avstånd till strandlinjen.*

*Att ta i anspråk en för de närboende värdefull granskog som dessutom kräver minimalt av skötsel är skamligt. Allt prat om anläggande av parker ter sig märkligt, då gransko-  
gen i sig själv utgör en park.*

*Att förstöra för befintligt bostadsområde och radikalt ändra förutsättningarna är inte OK.*

*Såsom direkta grannar till den tilltänkta begravningsplatsen har vi talerätt i ärendet och våra synpunkter bör därför nogsamt beaktas.”*

### **Kommentar:**

Det konstateras att Växjö kommun och fastighetsägaren till Hamburg 1 i detta planärende ej delar uppfattningen huruvida upphävande av delar av strandskyddet inom planområdet kan göras eller ej.

Kommunen har i planbeskrivningen motiverat sina ställningstaganden kring strandskyddet i området. Vissa justeringar och förtydliganden görs efter granskningsskedet i planbeskrivningens textavsnitt om strandskydd. Bl.a. förtydligas hänvisningen till ianspråktagen mark som ett särskilt skäl för ingrepp i strandskyddet i planområdets norra del.

Det framförs att det går att bygga strandnära utan att inkräkta på strandskyddet. Likaså anses att kommunen tar för lätt på strandskyddet, att kommunen endast ser strandskyddet som en rekommendation.

Kommunens utgångspunkt är att strandskydd skall respekteras. Men eftersom det enligt miljöbalkens lagtext emellertid anges att strandskydd kan upphävas med hänvisning till s.k. särskilda skäl så är det alltså enligt lagstiftningen i vissa fall möjligt att göra vissa inskränkningar på strandskyddet. Kommunen har gjort bedömningen att s.k. särskilda skäl enligt MB 7 kap. 18 c § i detta fall kan åberopas. Utifrån befintliga förhållanden på platsen har därför en inskränkning i strandskyddet på platån i områdets norra del bedömts som rimlig. Någon ytterligare bostadsbebyggelse inom strandskyddet har dock inte ansetts lämplig.

I områdets södra del hamnar stora delar av planerat begravningsområde inom gällande strandskydd. Att placera begravningsområdet så att strandskyddet blir berört har utifrån gällande lagstiftning bedömts som möjligt som ett allmänt angeläget intresse. I yttrandet framförs att begravningsplatsen skulle kunna placeras någon annanstans inom stadsdelen, så som i Vikaholm. Att aktuell plats efter Svenska kyrkans kyrkogårds- och fastighetsförvaltnings analys av stadsdelen bedömts som mest lämpad har bl.a. att göra med närhet till Teleborgs centrum och befintlig kyrka. Kommunen har inte funnit anledning att ifrågasätta denna slutsats om placering.

Att placera bostadsbebyggelse utanför strandskydd bör alltid vara en utgångspunkt. Men i vissa fall kan det alltså bedömas som rimligt att nyttja delar av strandskyddad mark. Var man ska bygga för att uppfylla bostadsbehovet mm är alltid en avvägning. Att istället förtäta bebyggelsen inne i Teleborgs mer centrala delar med motsvarande antal bostäder skulle exempelvis troligen innebära att bostäderna i dessa områden skulle få sämre tillgång till de redan begränsade grönytor som finns där. Att bygga på Vikaholm är inte ett alternativ som utesluter nya bostäder på Torparängen, eftersom Vikaholm avses byggas oavsett om Torparängen bebyggs eller ej. Vikaholm bedöms inte ensamt kunna fylla bostadsbehovet i Växjö framöver.

I yttrandet uttrycks att planerade bostäder i området, varav strandskydd delvis tas i anspråk, handlar om ekonomiska aspekter för att få in så många bostäder som möjligt i området. Kommunen delar inte uppfattningen att strandskydd tas i anspråk p.g.a. rent

ekonomiska aspekter. Då hade förmodligen fler bostäder planerats och större andel strandskyddad mark tagits i anspråk. Dock är syftet med planläggningen av området att tillgodose bostadsbehov i staden. Därmed blir planutformningen en avvägning mellan att åstadkomma så många bostäder som möjligt, vilket givetvis påverkar den ekonomiska kalkylen av stadsutvecklingsprojektet, samtidigt som andra värden ej försummas. Planens utformning är resultatet av kommunens avvägning i denna fråga.

I yttrandet framförs att länsstyrelsen motsagt sig varje försök till upphävande av strandskydd och att kommunen inte beaktat och motiverat särskilda skälen för upphävande. Kommunen anser att förtydliganden och motivering till återopande av särskilda skäl i strandskyddsfrågan har gjorts.

Angående länsstyrelsens bedömning och inställning i frågan om upphävande av strandskydd hänvisas till länsstyrelsens eget yttrande.

I yttrandet framförs att begravningsplatsen får konsekvenser för befintlig bostadsbyggelse i närområdet.

Kommunen är medveten om att granskogen idag är en uppskattad målpunkt. Men ambitionen är att skapa nya attraktiva platser för vistelse i området. Enligt uppgift från kommunens parkavdelning är granarna i dåligt skick, granpartiet är dessutom jämnårigt och ingen förnyring har skett. Därför är området som det ser ut idag orimligt att behålla på lång sikt oavsett begravningsplatsen eller ej.

Att området kring Torparängen har utpekats som ett stadsutvecklingsområde innebär en omvandling av området i stort, inte bara på platsen för begravningsområdet, som i vissa delar medför en förändring av områdets karaktär. Genomförandet av planen kommer med stor sannolikhet att innebära nya användningsmönster, nya platser för lek och vistelse m.m. Bedömningen är dock att utifrån planuppdragets syfte och mål är påverkan på området och dess omgivning relativt begränsad.

I planbeskrivningen föreslås att avgränsning av begravningsplatsen kan ske med murar. Detaljplanen innehåller dock inga krav på om och hur begravningsplatsen ska avgränsas. Detaljutformning blir en senare fråga.

Strandskyddslagstiftningens krav på fri passage vid dispens och upphävande av strandskydd syftar till att djur och människor även efter eventuella åtgärder fortsatt ska kunna ta sig genom områden nära vatten. I aktuellt område finns fri passage längs med hela strandremsan.

Angående parkeringsmöjligheter vid begravningsplatsen är förutsättningen att det ej planläggs för någon allmän parkering vid begravningsområdet. Detta för att minimera antalet bilar som behöver köra på återvändsgatan fram till begravningsområdet. Däremot kan kyrkogårdsförvaltningen anordna egna parkeringar för begravningsplatsens eget ändamål, exempelvis p-plats för personer med funktionshinder, inom begravningsområdets kvartersmark (användningsområde M).

## **Fastighetsägare Vändkorset 5**

Citat:

*”Ett planförslag har presenterats och det har inbjudits till synpunkter på detta.*

*Följande synpunkter anser jag ska utredas och beaktas:*

*1. Miljöbalken skall vara vägledande vid nyetablering av nya bostadsområde inom kommunen. En etablering av flerbostadsområde jämte villaområde samt anläggning av ny begravningsplats som syftar att skapa ett tät bostadsområde inom Torparängen strider mot miljöbalkens mål som är “.., att främja en hållbar utveckling och på så sätt tillförsäkra levande och kommande generationer en hälsosam och god livsmiljö”. Det*

strider även mot flera grundläggande reglerna i miljöbalken och en av dessa är nämligen:

a. Människans hälsa och miljön skall skyddas mot störningar,

Vänligen observera att "Skyddet gäller både mot störningar, som kan skada direkt och indirekt. Med skada på människors hälsa menas både fysisk och psykisk påverkan." En begravningsplats i omedelbar närhet till ett villaområde och en förskola bryter mot detta skydd då det har en stark psykisk påverkan på många vuxna och barn som kommer att se denna plats varje dag, på väg till och från jobb/skola och på fritiden under promenader eller lek. Det är inte mentalt bra att ständigt se en begravningsplats, begravningsbilar med avlidne människor som kommer in och sedan ut i det planerade tätsområdet. Vi människor är olika och de flesta av oss inte vågar bli granne med kyrkogård, de skulle dö av skräck. Miljöbalken inbegriper ett skydd mot människors hälsa och stadsbyggnadskontorets planförslag tar inte hänsyn till hälsan och miljön för boende i Torparängen!

Jag tycker att stadsbyggnadskontoret måste utreda och redovisa skriftligen flera olika placeringalternativ för begravningsplats annars kan detta strida mot bestämmelserna som reglerar denna typ av etablering då de fastlägger att flera placeringar ska utredas. Utöver miljöproblem kan anläggning av ny begravningsplats påverka bostadspriiset negativt i området. Har stadsbyggnadskontoret utrett detta?

2. Många av de boende i Torparängen bor i närheten av Torparvägen som är redan mycket trafikerat gatan men tack vare skogen är både störningarna från trafiken idag minimala. Dessutom att skogen fungerar som vindskydd för villor som ligger vid Torparvägen. Den nerhuggning av skog som kommer att ske för att kunna bygga detta stora bostadsområde kommer dock att leda till att vägbullret ökar för de boende. Risken är att många av de boende kommer att känna att de har huvudleden rätt in i sina vardagsrum.

I detaljplaneprogrammet poängteras närheten till Torparvägen och att parallellt med gatan skall byggas kontor, butiker och bostäder vilket i sin tur medför med sig på grund av en ökat trafikvolymen till/från dessa ställe en ökad bullernivå. Hur planerar stadsbyggnadskontoret på att skydda befintliga villor som kommer att drabbas av bullerstörningar? Utöver störningar finns också en stor risk att dessa villor som ligger i närheten av Torparvägen att drabbas av sättningar och sprickor med stora skador som följd då alla bostäder i området byggdes på 70 talet eller tidigare. Kan stadsbyggnadskontoret garantera att dessa hus inte drabbas av sättningar? Hur kommer den ökade trafiken att hanteras?

3. Ett tät bostads- och handelsområde innebär stora trafikvolym i området som leder till en ökad belysningsföreningar, Dessutom att skogen kommer att öppnas upp för etablering av bostadsområde vilken kommer att leda till en ökad förstörelse av de kringboendes miljö genom ljusförorening och avgasföreningar. Har Växjö kommun utreds effekter av belysnings- och avgasförorening och dess inverkan på området. Vilken påverkan kommer belysningen och avgaser att ha på de kringboendes vardag?

4. Enligt experter från folkhälsoinstitutet är grönområden läkemedel för människor. Det rekommenderas till och med att det ska finnas grönområden inom 200 meter från bostaden. Men om man bygger bostäder, kontor mm längs Torparvägen kommer man mycket nära befintliga bostäder som ligger mitt emot och därmed försvinner de grönområde."

#### **Kommentar:**

Kommunen delar ej uppfattningen att etablering av flerbostadsområde jämte villaområde samt anläggning av begravningsplats strider mot miljöbalkens mål och bestäm-

melser om att främja en hållbar utveckling som innebär en hälsosam och god miljö för nuvarande och kommande generationer.

Begravningsområdet är avsett för urnbegravning och i planen finns förbud mot kremering på platsen. Begravningsområdet är avsett som en parkmiljö med olika naturkaraktärer, ej en formell kyrkogård med rader av gravstenar. Men hur närheten till begravningsområden upplevs är naturligtvis individuellt. Kommunen bedömer dock att boende eller vistelse intill en begravningsplats inte innebär någon risk för olägenhet för människors hälsa.

I yttrandet framförs önskemål om skriftlig redovisning av alternativa placeringar av begravningsplats. Alternativa placeringar för begravningsändamål har enligt Svenska kyrkans kyrkogårds- och fastighetsförvaltning utretts. Kommunen bedömer inte att någon skriftlig redogörelse av alternativ är nödvändig i planärendet.

Yttrandet ifrågasätter om stadsbyggnadskontoret utrett om planens genomförande påverkar områdets bostadspriser. Någon utredning av påverkan på bostadspriser har ej gjorts.

Det framförs farhågor kring framtida trafikbuller pga ny bebyggelse. Bullerutredningar har genomförts utifrån prognosticerad framtida trafikmängd och ny bebyggelse längs med Torparvägen. Beräkningar visar att ny bebyggelse har väldigt liten påverkan på bullret som uppstår vid befintlig bebyggelse.

I yttrandet framförs oro för sättningar och sprickor på befintlig bebyggelse i samband med nybyggnation. Växjö kommun bedömer inte att området har någon förhöjd risk att leda till sättningar eller sprickor på befintlig bebyggelse. Marken består till största del av morän varför exempelvis sprängning i berg mm troligen kan undvikas i större delen av området.

Angående belysning avses området inte belysas mer än ett normalt bostadsområde. Snarare är tanken att vara återhållsam med belysning i områdets västra delar närmast vattnet med hänsyn till djurlivet i strandzonen.

Fråga ställs om avgasföroreningar längs med Torparvägen. Någon mätning har ej gjorts. Istället har kommunen bedömt att gatusektionen även i framtiden kommer att vara så pass bred att halten av luftföroreningar längs med Torparvägen inte riskerar att överstiga uppsatta miljömål. Avståndet mellan tomtgränserna på respektive sida om Torparvägen kommer att vara ca 25 meter. Enligt planbestämmelserna för detaljplanerna på respektive sida om Torparvägen utgör marken som ej får byggas (prickmark) en ca 38 meter bred zon.

Detaljplanen innebär att vissa gröna ytor tas i anspråk för bebyggelse. Avvägning av vilka grönytor som tas i anspråk för bebyggelse har bl.a. gjorts utifrån inventering och värdering av områdets olika grönområden. Även efter exploatering av området kommer både nya och befintliga bostäder ha närhet till grönområden.

## **Boende på Furutåvägen 54**

Citat:

*”Jag saknar staket runt koloniområdet London. Samma staket som i dag för att skydda området mot intrång av två och fyrfota djur  
Nedanför koloniområdet fanns i år en koloni av den rödlistade sydfladdermusen, vid pumpstationen. Därför bör det inte byggas i området.*

**Kommentar:**

Detaljplanen reglerar ej detaljer kring utformning av koloniområdets avgränsning. Dialog mellan kommunen och koloniodlarföreningen pågår för att nå en överenskommelse kring utformning av staket eller annan avgränsning inför projektering av områdets om-  
daning.

Inventering av fladdermöss har genomförts. Inventeringen visade att det finns flera olika arter som rör sig inom/intill området. Men slutsatsen av inventeringen är att planerad utformning av området ej bedöms innebära väsentlig påverkan på fladdermöss i området. En viktig faktor är att vara återhållsam i utformningen av naturen i strandzonen.

Bullerberäkning av trafik på Torparvägen har genomförts, och kompletterades inför granskningen med beräkning av eventuell bullerreflektion. Genomförda bullerutredningar bedöms vara tillräckliga. Någon ny bullerstudie görs därmed ej i detta plan-  
rende.

**SAMMANFATTNING**

Efter granskningen görs vissa justeringar i planhandlingarna:

- Textavsnitt om dagvattenhantering justeras. Förtydligande om att planområdets dagvattenhantering avses lösas inom planområdet i form av infiltration på lämpliga platser. Tidigare hänvisning till dagvattenhantering i form av lagunlösning i områdets norra del tas därmed bort.
- Plankartan revideras genom att den tidigare föreslagna broförbindelsen med Enö tas bort från plankartan.
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande hänvisning till lagparagraf PBL 2 kap 3§ angående allmänna och enskilda intressen i samband med planläggning.
- Vissa justeringar i planbeskrivningens text om strandskydd görs. Bl.a. förtydligas resonemang kring s.k. särskilda skäl och hänvisningar till gällande lagstiftning.

## **KVARSTÅENDE SYNPUNKTER FRÅN SAMRÅD OCH/ELLER GRANSNINGSSKEDET SOM EJ, ELLER ENDAST DELVIS, BLIVIT TILLGODOSSEDDA**

- **Fastighetsägare Hamburg 1**
- **Fastighetsägare Vändkorset 5**
- **Boende på Furutåvägen 54**
- **Fastighetsägare Hamburg 20**
- **Fastighetsägare Lisan 5**
- **Fastighetsägare Vändkorset 3**
- **Fastighetsägare Vändkorset 4**
- **Fastighetsägare Värendskvinnan 4**
- **Fastighetsägare Värendskvinnan 6**
- **Fastighetsägare Lybäck 1**
- **Fastighetsägare Bondevägen 184**
- **En boende på Bondevägen**
- **En boende på Bondevägen**
- **Gemensam skrivelse från 22 st boende på Bondevägen**
- **Kvarterssamfälligheten Hamburg-Lybäck**

### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

- Med hänvisning till utlåtandet 2015-11-12 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget än de justeringar och förtydliganden som angetts ovan.
- Detaljplaneförslaget upprättat 2015-08-27 antas enligt 5 kap PBL.

STADSBYGGNADSKONTORET

2015-11-12

Markus Hulenvik  
Planarkitekt

Lars Wennerstål  
Stadsbyggnadschef



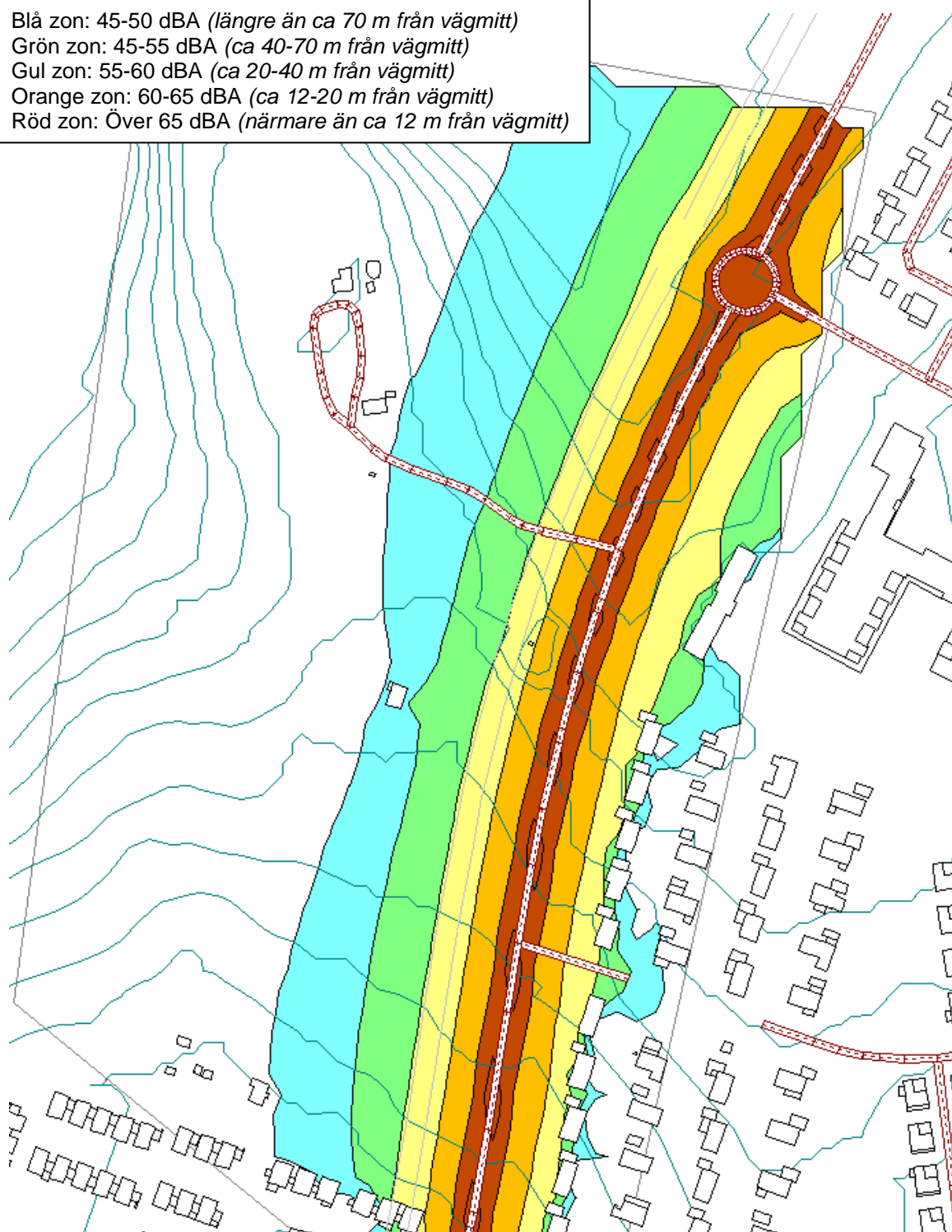
## **FÖRTECKNING**

BILAGOR TILLHÖRANDE DETALJPLAN:

***DEL AV VÄXJÖ 12:10 M.FL. (TORPARÄNGEN), TELEBORG, VÄXJÖ KOMMUN***

- Bullerberäkning
- Illustration dagvattenhantering
- Volymstudie
- Kulturvärdesbedömning av Torpen i Torparängen

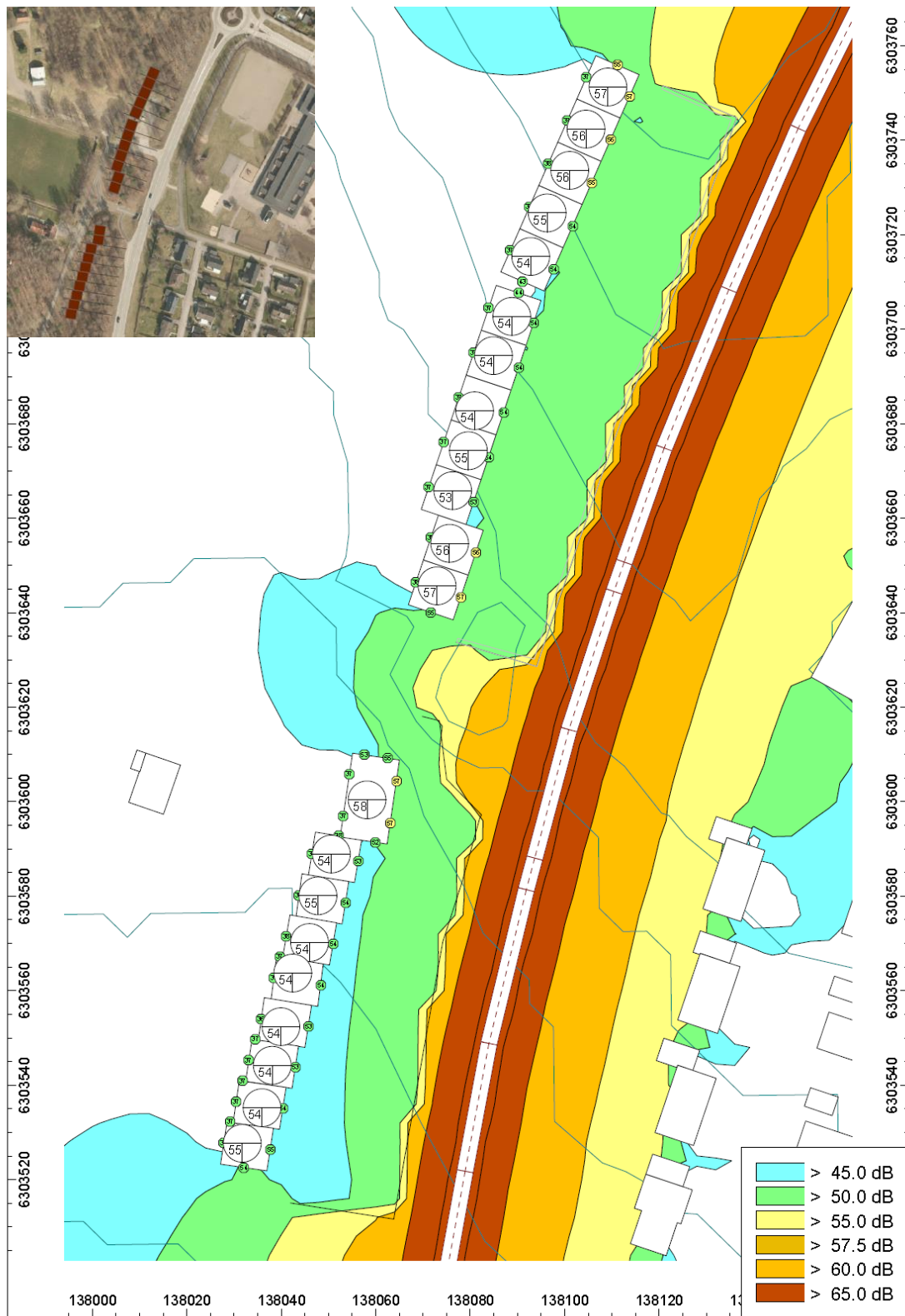
Blå zon: 45-50 dBA (längre än ca 70 m från vägmitt)  
Grön zon: 45-55 dBA (ca 40-70 m från vägmitt)  
Gul zon: 55-60 dBA (ca 20-40 m från vägmitt)  
Orange zon: 60-65 dBA (ca 12-20 m från vägmitt)  
Röd zon: Över 65 dBA (närmare än ca 12 m från vägmitt)



***Beräknade ekvivalenta bullernivåer längs med Torparvägen utan ny bebyggelse eller andra bullerreducerande åtgärder.***

*Grön yta (ca 40 meter från vägmitt) visar bullernivåer under riktvärdet 55 dBA. För att bygga hus inom gul zon (55-60 dBA) och orange zon (60-65 dBA) kan det bli aktuellt med bullerreducerande åtgärder eller utformning med skyddad sida enligt gällande regelverk kring buller.*

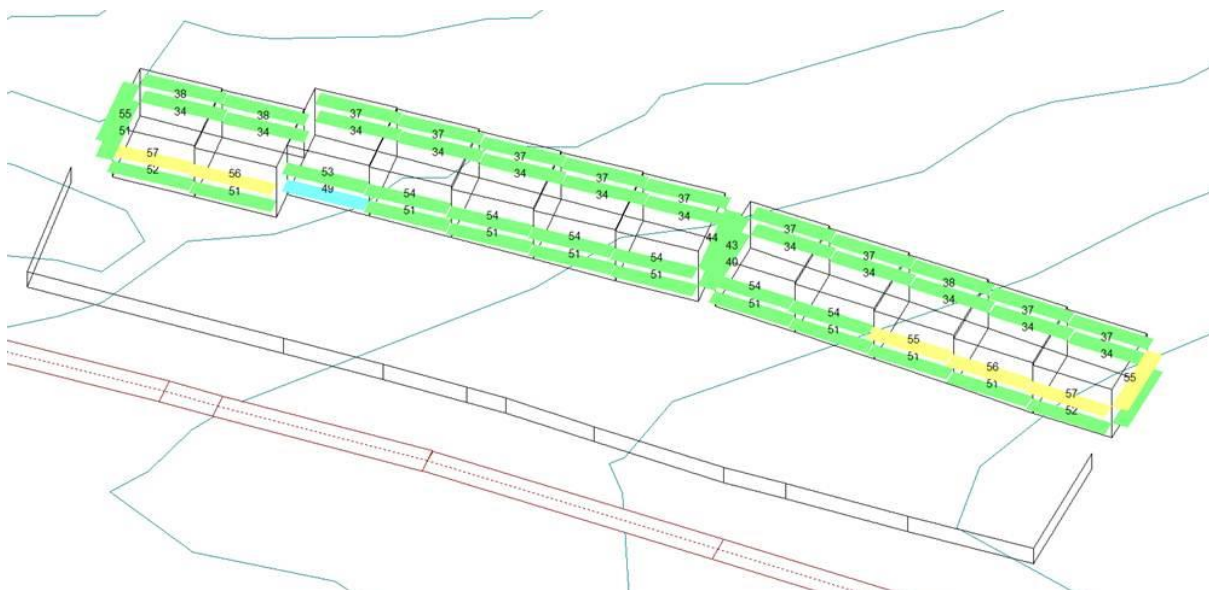
*Beräkningen grundar sig på trafikprognos för år 2030 (7030 fordon/dygn ÅDT)*



**Beräknade ekvivalenta bullernivåer längs med Torparvägen med anpassad husplacering och bullerreducerande åtgärder.**

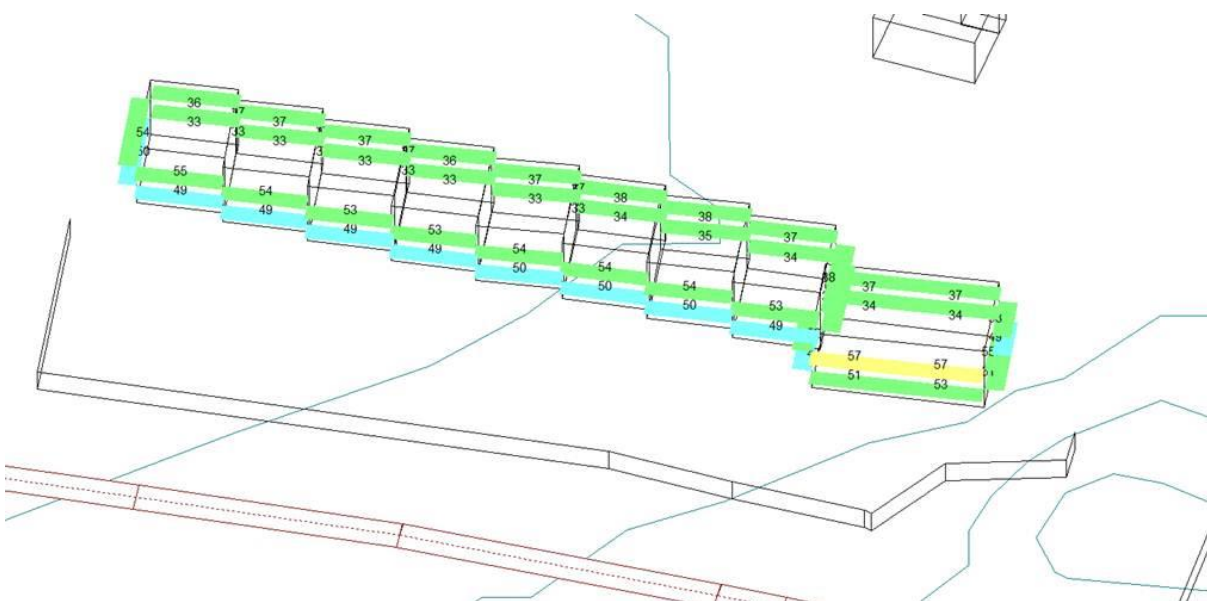
Beräkningen har gjorts utifrån en 8 m hög radhusformation i kvarterens västra del samt 2,5 m höga byggnader (förråd) eller konstruktioner (bullerskydd) längs med vägen. Grön och blå zon illustrerar bullervärden på 55dBA eller lägre.

Beräkningen grundar sig på trafikprognos för år 2030 (7030 fordon/dygn ÅDT)



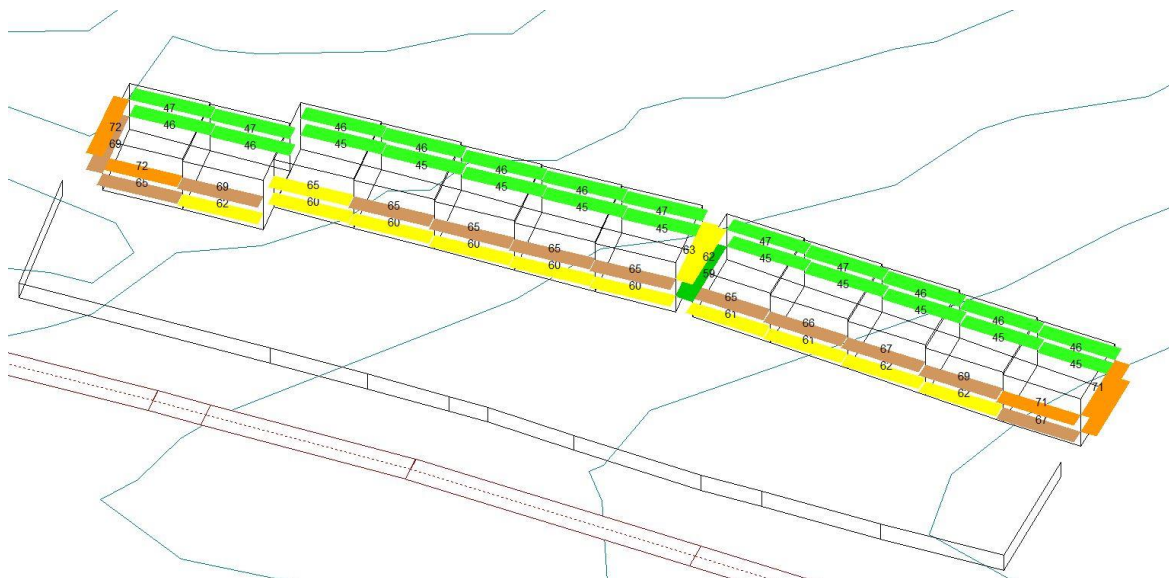
**Beräknade ekvivalenta värden vid fasad, norra kvarteret.**

Beräkningen har gjorts utifrån ett exempel på kvartersutformning med en 8 m hög (2-3 vån.) radhusformation i kvarterens västra del samt 2,5 m höga byggnader (förråd) eller konstruktioner (bullerskydd) längs med vägen. Beräkningen visar att bottenvåning erhåller bullervärden på 51 resp. 52 dBA. På våning två erhålls bullervärden på 55 dBA eller lägre vid alla fasader utom i fyra punkter av huskroppen (56 resp. 57 dBA). Beräkningen grundar sig på trafikprognos för år 2030 (7030 fordon/dygn ÅDT).



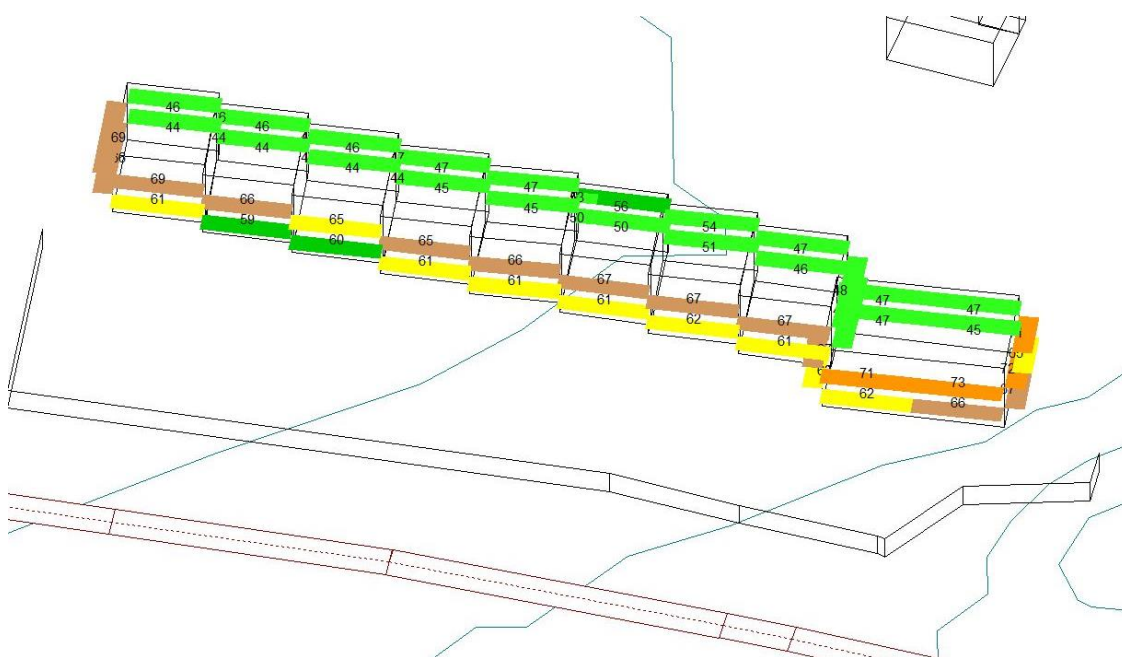
**Beräknade ekvivalenta värden vid fasad, södra kvarteret.**

Beräkningen har gjorts utifrån ett exempel på kvartersutformning med en 8 m hög (2-3 vån.) radhusformation i kvarterens västra del samt 2,5 m höga byggnader (förråd) eller konstruktioner (bullerskydd) längs med vägen. Beräkningen visar att bottenvåning erhåller bullervärden på 49-53 dBA. På våning två erhålls bullervärden på 55 dBA eller lägre vid alla fasader utom i två punkter av huskroppen (57 dBA). Beräkningen grundar sig på trafikprognos för år 2030 (7030 fordon/dygn ÅDT).



### **Beräknade maxvärden vid fasad, norra kvarteret**

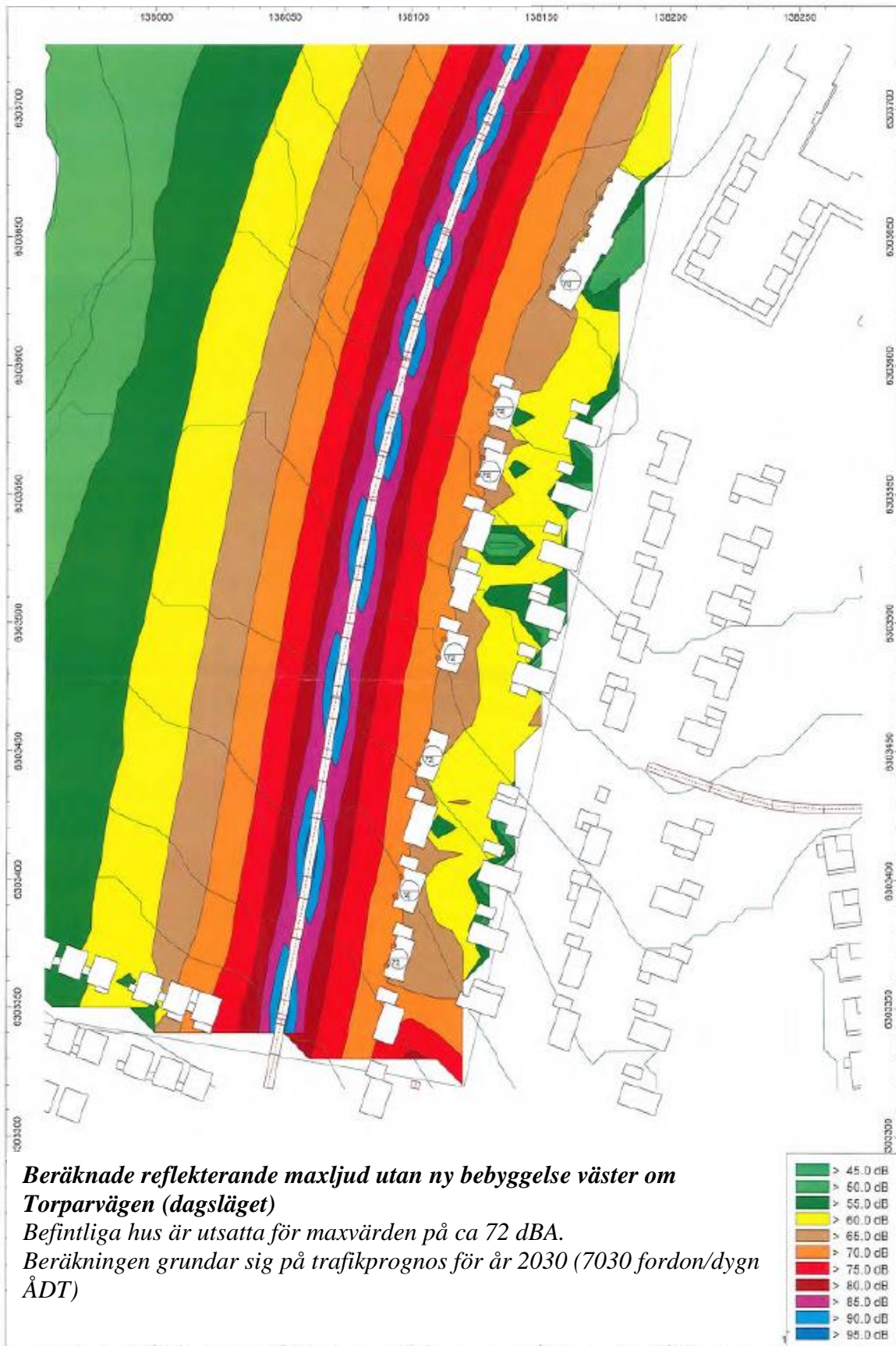
Beräkningen har gjorts utifrån ett exempel på kvartersutformning med en 8 m hög (2-3 vån.) radhusformation i kvarterens västra del samt 2,5 m höga byggnader (förråd) eller konstruktioner (bullerskydd) längs med vägen. Orange färg i modellen visar på punkter med maxvärden överstigande 70 dBA. Övriga färger innebär maxvärde under 70 dBA. Beräkningen visar därmed att alla bostäder har tillgång till uteplats med maxvärden under riktvärdet 70 dBA.



### **Beräknade maxvärden vid fasad, södra kvarteret**

Beräkningen har gjorts utifrån ett exempel på kvartersutformning med en 8 m hög (2-3 vån.) radhusformation i kvarterens västra del samt 2,5 m höga byggnader (förråd) eller konstruktioner (bullerskydd) längs med vägen. Orange färg i modellen visar på punkter med maxvärden överstigande 70 dBA. Övriga färger innebär maxvärde under 70 dBA. Beräkningen visar därmed att alla bostäder har tillgång till uteplats med maxvärden under riktvärdet 70 dBA.

### Reflektion maxljud, utan ny bebyggelse



### Reflektion maxljud, vid ny bebyggelse med reflekterande fasadmateriäl



#### **Beräknade reflekterande maxljud vid ny bebyggelse väster om Torparvägen, med reflekterande fasad.**

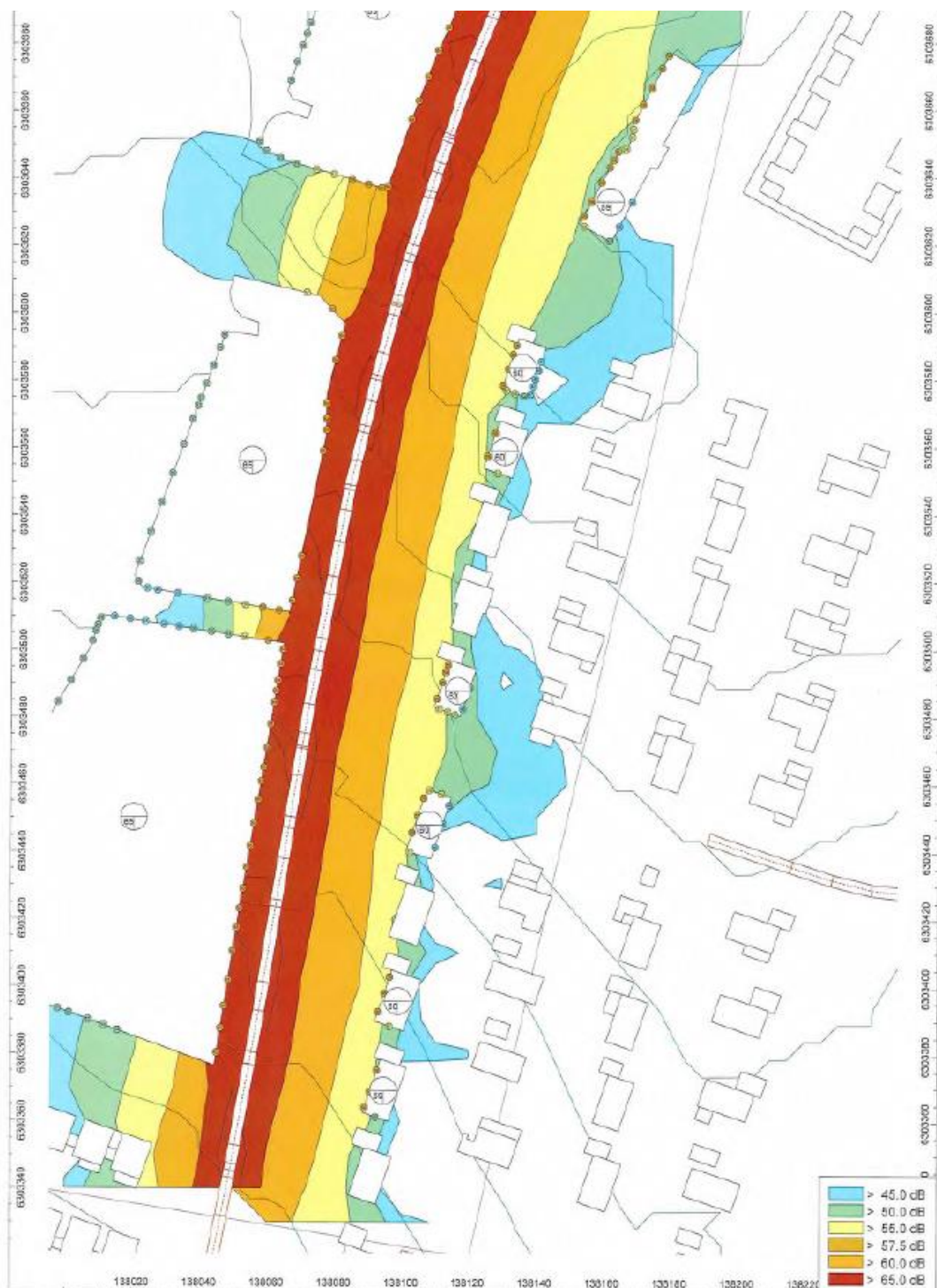
Ny bebyggelse reflekterar olika beroende på typ av fasad. I detta fall har beräkning gjorts med högreflekterande fasad. Befintliga hus blir utsatta för maxvärden på ca 72-74 dBA. Det innebär att ny bebyggelse med reflekterande fasad endast innebär marginell skillnad på befintlig bebyggelse jämfört med dagsläget (utan byggnader) Beräkningen grundar sig på trafikprognos för år 2030 (7030 fordon/dygn ÅDT).

### Reflektion ekvivalent ljud, utan ny bebyggelse





### Reflektion ekvivalent buller, vid ny bebyggelse med reflekterande fasadmateriäl



#### **Beräknade reflekterande ekvivalent ljud vid ny bebyggelse väster om Torparvägen, med reflekterande fasad.**

Ny bebyggelse reflekterar olika beroende på typ av fasad. I detta fall har beräkning gjorts med högreflekterande fasad. Befintliga hus blir utsatta för ekvivalenta värden på upp till ca 60 dBA. Det innebär att ny bebyggelse med reflekterande fasad endast innebär marginell skillnad (1 dBA) på befintlig bebyggelse jämfört med dagsläget (utan byggnader)

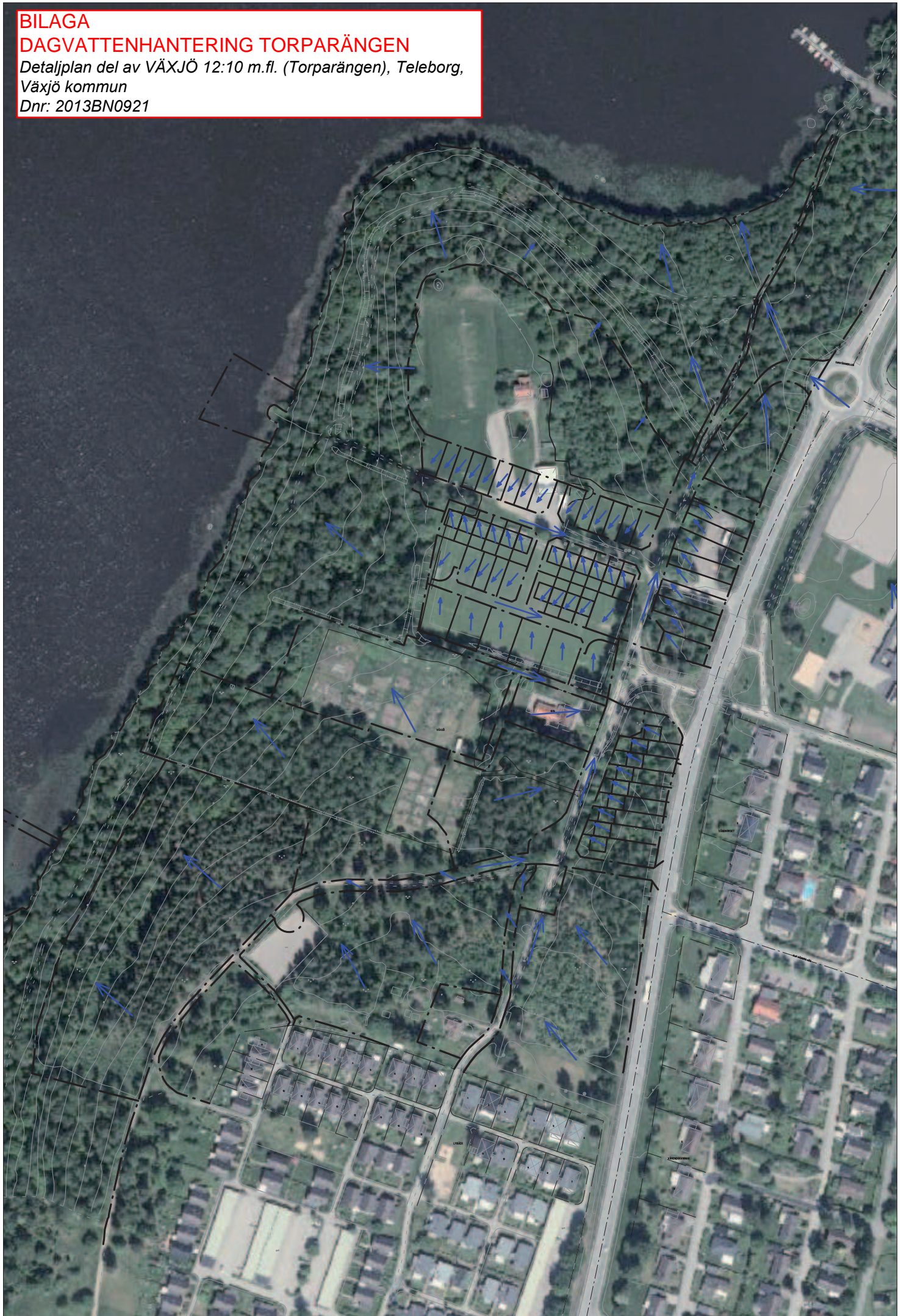
Beräkningen grundar sig på trafikprognos för år 2030 (7030 fordon/dygn ÅDT).

**BILAGA**

**DAGVATTENHANTERING TORPARÄNGEN**

Detaljplan del av VÄXJÖ 12:10 m.fl. (Torparängen), Teleborg,  
Växjö kommun

Dnr: 2013BN0921



**VOLYMSTUDIEN SYFTAR TILL ATT GE INDIKATION PÅ MÖJLIGA EFFEKTER PÅ LANDSKAPSBILDEN I OCH MED EN UTBYGGNAD AV BEBYGGELSE I OMRÅDETS NORRA DEL.**



**Vy från bryggan i Furutåviken, norr om området.** Studie utifrån bebyggelse med 5-6 våningar.



**Vy från Södra Bergundasjön, ute på sjön.** Studie utifrån bebyggelse med 5-6 våningar.



**Fågelperspektiv, från sydost.** Ej slutlig utformning. Observera att volymernas placering ej är helt överensstämmande med detaljplanens utformning och bestämmelser. Den illustrerade bebyggelsen är endast ett exempel på ungefärlig typ av höjdvolymer som kan uppkomma i området.

## Torparängen – Kulturhistorisk beskrivning av Teleborgstorpen



*Ekonomiska kartan 1950.*

Teleborgstorpen har ett stort värde i och med att de visar oss idag att en herrgård inte kunde uppföras utan att det fanns arbetare som bidrog till ägarnas välstånd. Skyltarna till torpen längs med Torparvägen bidrar till att förmedla denna kunskap.



*Torpet Furutå*



*Furutå vid laga skifte 1850 (inre i nord-sydlig riktning)*

Telestads by hade under 1700-talet ett tiotal gårdar som låg samlade i närheten av det nuvarande vattentornet. Redan vid storskiftet av utägorna 1788 fanns ett torp vid Furutå, som då tillhörde Skräddaregården. Vid laga skiftet 1850 hade Skräddaregården flyttat ut från den gamla bykärnan till den plats där Vallens gård idag ligger. Telestads herrgård med Tufvan som huvudbyggnad tillkom också under 1800-talet och kring sekelskiftet 1900 uppfördes Teleborgs slott som ny huvudbyggnad. Torpet Furutå kom att tillhöra Teleborgs slott och torpen London och Lybäck uppfördes, liksom ett antal fler torp som nuförtiden kallas Teleborgstorpen

Torpet Furutå är relativt välbevarat till sitt yttre. Det är ovisst om byggnaden söder om torpet tidigare har varit en ekonomibyggnad. Den lilla byggnaden omedelbart öster om torpstugan är dock troligen av senare tillkomst. Bakom denna finns även en jordkällare. Framför torpstugan finns en gårdsplan med växter som bör bevaras. Det är dock inte troligt att den stora granen skulle ha varit en del av torpmiljön. Även norr och öster om torpstugan finns fruktträd, syrener och bärbuskar. Dessa är en viktig del av en torpmiljö.

Torpstugan bör bevaras till sitt yttre så likt nuvarande skick som möjligt och det är viktigt att man finner en användning för byggnaden. En tomtplats bör bevaras kring torpet Furutå. Det är positivt om även en del av de gamla växterna kan bevaras.

Torpet London är väl avgränsat med en trädgård där det finns en jordkällare, fruktträd, buskar och blommor. Mot baksidan är torpstugan tillbyggd men framsidan ter sig fortfarande relativt autentisk. Om torpet kan hanteras i framtiden liksom hittills så är det bra. Dock bör betongpannorna på taket bytas mot tegel-pannor vid tillfälle.



*Torpet London*



*Förslag till tomtplatsavgränsning.  
Flygfoto över Furutå 2014.*



*Torpet Lybäck*

Torpet Lybäck är också väl avgränsat med en trädgård. Byggnaden kan nog vara relativt autentisk men har ett utseende med detaljer som är av senare tid än speciellt Furutå. Tillammans med den välskötta trädgården kan det te sig väl idylliskt.

I allmänhet kan sägas om byggnaderna att de bör bevaras så långt som möjligt. Fasaderna bör ha träpanel målade med Falu rödfärg. Snickerierna får gärna vara röda. På taket bör det ligga tegelpannor. Det är viktigt att byggnaderna används. Torparna hade ofta lite mark till förfogande där de kunde odla och ha lite djur. Växter är betydelsefulla såsom fruktträd och bärbuskar. Med fördel kan informationsskyltar sättas upp i anslutning till torpen.