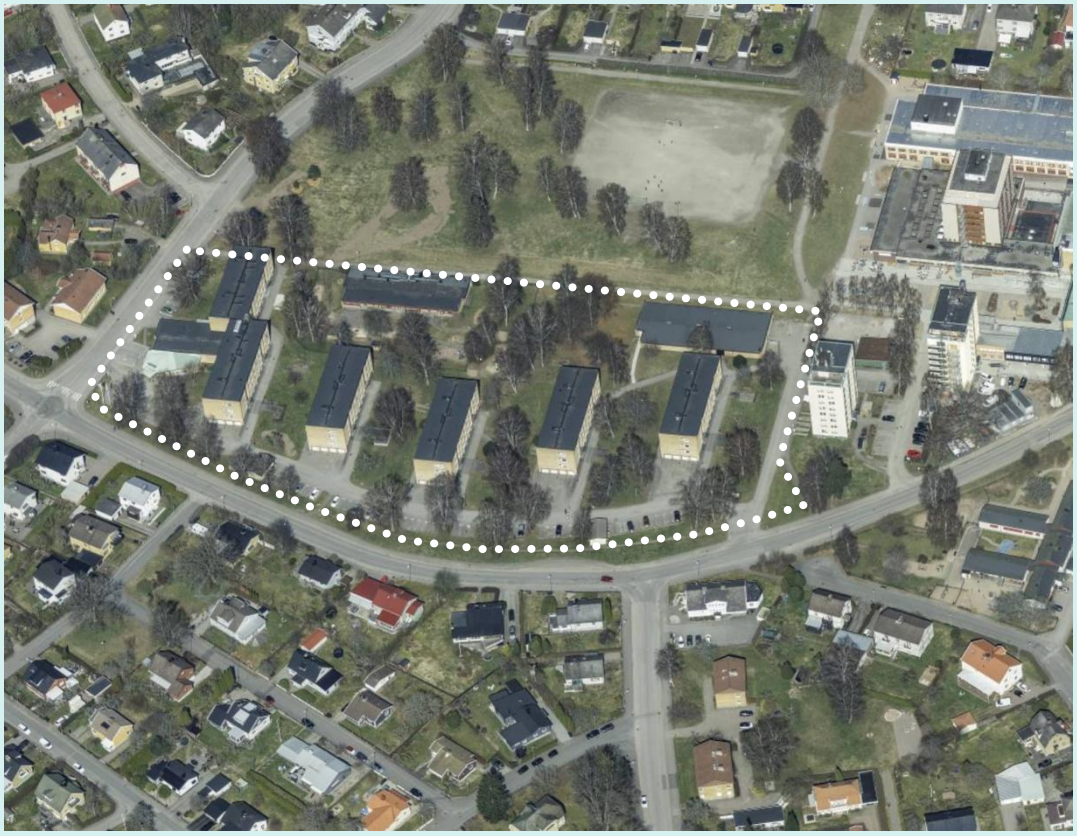
Planbeskrivning

Detaljplan för Domprostemossen 2

Söder, Växjö kommun



Granskning

Dnr PLAN.2021.985
2026-09-03

Växjö kommun

Ärendeinformation

Detaljplan för DOMPROSTMOSSEN 2, Söder i Växjö kommun
Diarienummer: PLAN.2021.985

Handläggare:
Sofie von Elern, planarkitekt
Telefon: 0470-431 43
E-post: sofie.vonelern@vaxjo.se

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande eftersom detaljplanen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.

Detaljplanen är framtagen i enlighet med plan-och bygglagen (2010:900) samt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Skede	Tidplan
Planbesked	Beslut om planbesked i BN 2020-03-26 § 60
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i BN 2021-12-09 § 240
Samråd	Samråd 2024-11-11 – 2024-12-15
Granskning	*Här är vi nu!*
Antagande	Antagandebeslut i SBN preliminärt under vintern/våren 2027
Laga kraft	Preliminärt 2027

Handlingar

Planhandlingar

Planbeskrivning
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Plankarta
Samrådsredogörelse

Grundkarta

Grundkarta med fastighetsförteckning, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Växjö kommun

Utredningar

Följande utredningar och underlag har tagits fram i samband med framtagandet av detaljplanen:

- Hydrologisk undersökning, daterad 2024-05-10, Norconsult
- Antikvarisk förundersökning Södergårdens f.d. förskola, daterad 2025-06-11, WSP
- Geoteknisk utredning i form av geotekniskt PM och markteknisk undersökningsrapport (MUR), daterad 2026-04-30, Norconsult
- Sol- och skuggstudie, daterad 2026-05-22, Växjö kommun

Under planprocessen finns utredningarna tillgängliga på kommunens hemsida.

Innehåll

Ärendeinformation ... 2
Planprocessen ... 2
Handlingar ... 2
Detaljplanens syfte ... 4
Bakgrund ... 4
Planområdet ... 4
Planförslaget ... 5
Gestaltningsprinciper ... 8
Användning allmän plats ... 9
Användning kvartersmark ... 9
Egenskapsbestämmelser kvartersmark ... 10
Lämplighetsbedömning ... 13
Genomförandetid ... 14
Planeringsförutsättningar och konsekvenser ... 14
Kommunala ställningstaganden ... 14
Riksintressen ... 16
Geotekniska och hydrologiska förhållanden ... 18
Hälsa och säkerhet ... 20
Bebyggelse ... 27
Service ... 27
Natur och rekreation ... 28
Kulturmiljö ... 29
Gator och trafik ... 31
Teknisk försörjning ... 32
Miljö ... 34
Miljökvalitetsnormer ... 35
Ekosystemtjänster ... 36
Social hållbarhet ... 37
Genomförande ... 38
Konsekvenser för fastigheter och rättigheter ... 38
Fastighetsrättsliga frågor ... 38
Tekniska frågor ... 39
Ekonomiska frågor ... 39
Organisatoriska frågor ... 40
Prövning enligt annan lagstiftning ... 40
Upplysningar ... 40

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och centrumverksamheter inom fastigheten Domprostemossen 2. Utöver befintliga bostäder och verksamheter möjliggörs för en förtätning med nya bostäder i den norra delen av fastigheten i en högre höjd, nio till tolv våningar. Ny bebyggelse anpassas till att ta hänsyn till och förstärka områdets karaktär avseende hur bebyggelsen möter upp parkområdet och omgivande bebyggelses skala och karaktär.

Bakgrund

Det kommunala fastighetsbolaget Vidingehem (då Växjöbostäder) kom 2019 in med en ansökan om planbesked för möjlighet att förtäta fastigheten Domprostemossen 2 med fler bostadsbyggnader i upp till tolv våningar, men önskemål fanns även att bygga högre än så. Ansökan innehöll ett flertal olika förslag på förtätning med komplettering av två till fyra punkthus i 9 - 16 våningar i fastighetens norra del samt eventuell komplettering av upp till fyra trevåningshus i fastighetens södra del.

2020 gav kommunen ett positiv planbesked om att i en ny detaljplan skapa möjlighet för fler bostäder inom fastigheten. I skrivelsen till beslutet framförs sammanfattningsvis att åtta till nio våningar är en rimlig höjd för ny bebyggelse i fastighetens norra del mot parken. Någon del av bebyggelsen (mot parken) kan prövas sticka upp högre, t ex till tolv våningar. Höga hus kräver noggranna anpassningsstudier, skuggstudier mm. Tillbyggnad i fastighetens södra del mot Södra Ringvägen upp till tre våningar bedömdes också rimligt att pröva i detaljplan. Byggnadsnämnden gav 2021-12-09 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.

Under detaljplaneprocessen har förutsättningar inom planområdet lett till att ett planförslag arbetats fram som enbart möjliggör nya bostadsbyggnader i fastighetens norra del i nio till tolv våningar, och inga nya bostäder i fastighetens södra del. Byggrätten bedöms kunna inrymma 60-100 nya bostäder. De förutsättningar som legat till grund för ställningstagandet om en mindre byggrätt jämfört med vad som bedömts rimligt i planbeskedet är bland annat förekomsten av kommunala huvudavloppsledningar inom fastigheten och möjligheten att ordna parkering.

Planområdet

Planområdet är ca 2,3 ha stort och omfattas av fastigheten Domprostemossen 2 och mindre delar av fastigheterna Växjö 10:11 och Växjö 10:28. Fastigheten Domprostemossen 2 ägs av det kommunala bostadsbolaget Vidingehem AB. Fastigheterna Växjö 10:11 och Växjö 10:28 utgörs av kommunal gatumark. Planområdet är beläget i stadsdelen Söder i Växjö stad. I norr angränsar planområdet till parkområdet Domprostmossen, i väster av Bergundavägen, i söder av Södra Ringvägen och i öster av fastigheter med bostäder och skola.

Planområdet är bebyggt med flerbostadshus med hyresrätter i tre våningsplan. Det finns även en närbutik, en förskolebyggnad som nyttjas för öppen förskola samt en garagebyggnad med parkeringsplatser. Bostadsbebyggelsen utgörs av lamellhus placerade i nordsydlig riktning med tilltagna bostadsgårdar mellan byggnaderna. Området har en öppen karaktär mot den intilliggande parken. Bostadsbebyggelsen och närbutiken avses bevaras, medan förskolan och eventuellt även parkeringsgaraget avses rivas för att ge plats åt fler bostäder inom fastigheten.

Planförslaget

Planförslaget möjliggör för en förtätning av bostäder inom fastigheten Domprostemossen 2. Nya bostadsbyggnader medges i fastighetens norra del mot parken Domprostmossen. Två till tre nya flerbostadshus i punkthusform kan uppföras med en höjd av 30-40 meter, vilket motsvarar nio till tolv våningar. Flerbostadshusen bedöms sammanlagt kunna inrymma 60-100 nya bostäder beroende på om två eller tre nya bostadsbyggnader uppförs. Den högsta byggnaden på tolv våningar placeras i den västra delen av den nya byggrätten i siktlinjen från Liedbergsgatan/Wennerbergsgatan. Resten av den nya byggrätten möjliggör för nio våningar, vilket möter upp skalan på de befintliga niovåningshusen på fastigheterna öster om planområdet. Byggnadernas proportioner ska ge ett slankt och smäckert uttryck sett från parken norr om planområdet.

Befintliga bostäder och livsmedelsbutik bevaras i planförslaget, men en före detta förskola rivs för att ge plats åt de nya bostadsbyggnaderna. Om tre nya bostadsbyggnader uppförs kommer även det befintliga parkeringsgaraget behöva rivas och ersättas med ett nytt parkeringsgarage i två plan och eventuellt ett underjordiskt plan. Det nya parkeringsgaraget planeras i den nordöstra delen av fastigheten och kan komma att sammanbyggas med den tredje bostadsbyggnaden. Angöring till fastigheten sker från Bergundavägen och Södra Ringvägen.

Bilderna på nästa sida visar två exempel på situationsplaner framtagna av Norconsult som visar på möjliga lösningar av en nybyggnation på fastigheten med två respektive tre nya bostadsbyggnader. Situationsplanerna är framtagna utifrån en byggnadsarea på 325 m2 per ny bostadsbyggnad (13 x 25 m) och det parkeringsbehov en sådan exploatering medför. Viktiga aspekter har varit att bevara karaktären på utemiljöerna med uppvuxna träd och grönytor med koppling och siktlinjer mot parken. Umgänges- och lekytor samt lösningar för dagvattenfördröjning föreslås i anslutning till ny bebyggelse.

Observera att detaljplanen inte reglerar den exakta eller slutliga placeringen eller utformningen av byggnader och yttre miljö utan detta hanteras i bygglovsprocessen.

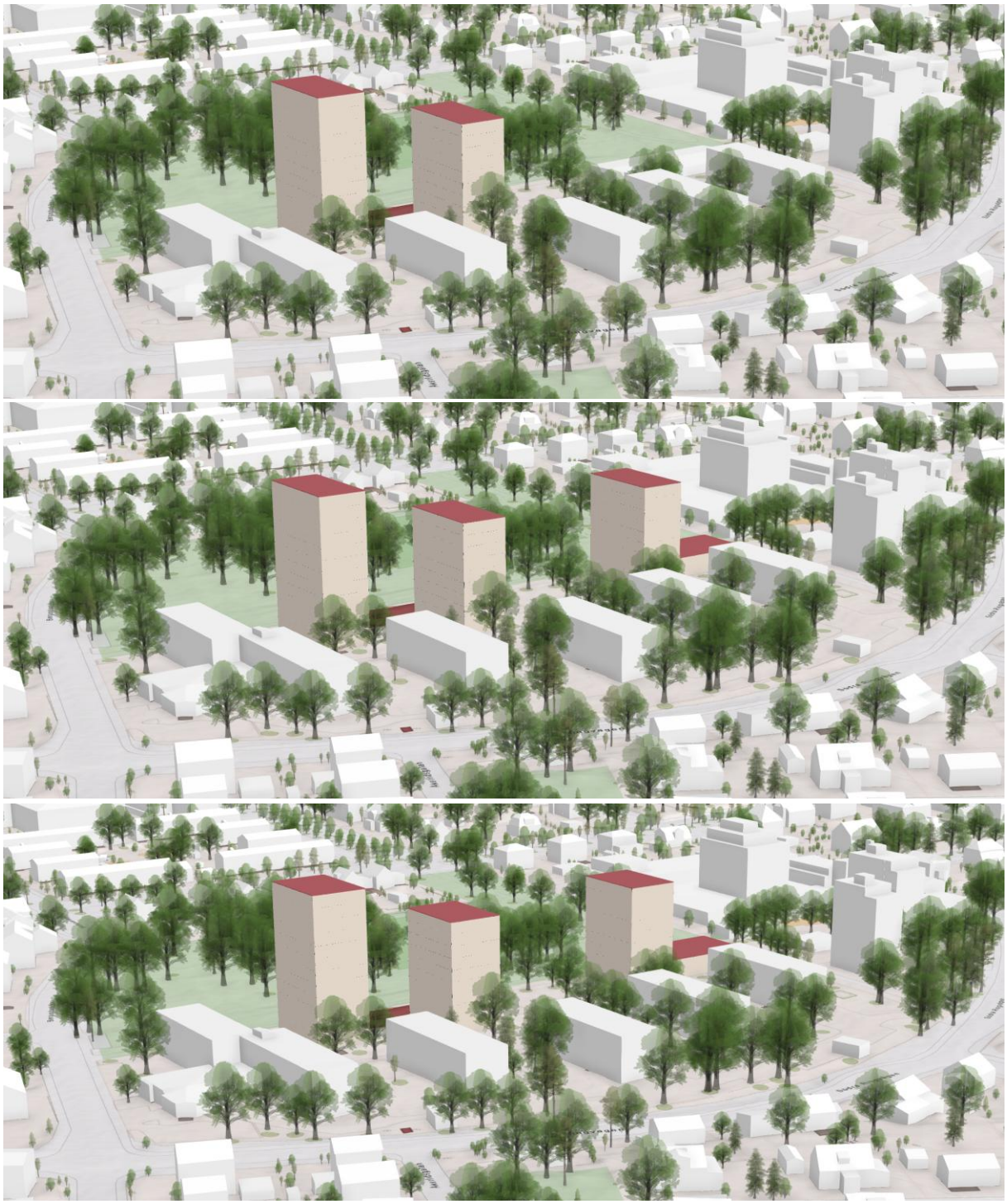


Exempel på situationsplan för två nya bostadsbyggnader, Norconsult 2025



Exempel på situationsplan för tre nya bostadsbyggnader, Norconsult 2025

Bilderna nedan visar en 3D-modell framtagen av Växjö kommun med olika byggnadsförslag. De första två bilderna baseras på situationsplanerna ovan, alltså med två eller tre nya bostadsbyggnader med proportionerna 13 x 25 m i planvy. Den tredje bilden visar byggnadernas proportioner vid maximal längd på kortsida som är reglerat till 15 m (15 x 21 m i planvy). Den fjärde bilden visar byggrättens utbredning med gula transparanta volymer, alltså hur spelrummet för byggnadernas placering begränsas. Bilderna är tagna från sydväst.



Överst: två byggnader 13x25 m, mitten: tre byggnader 13x25 m, underst: tre byggnader 15x21 m.



Byggrättens utbredning med gula transparenta volymer

Gestaltningsprinciper

Eftersom planområdet ligger i anslutning till riksintresset för Växjö stad och Söders trädgårdsstadskaraktär och eftersom ny bebyggelse kommer uppföras inom ett befintligt område från 60-talet behövs vissa gestaltningsprinciper tas i beaktning vid ett genomförande av detaljplanen och diskuteras under bygglovsprocessen:

- Byggnaderna kommer uppföras i cirka nio till tolv våningar. Stor omsorg ska läggas på gestaltningen av byggnaderna och dess fasader så att de får en god samverkan med de befintliga byggnaderna och att det blir en god helhetsverkan inom området. Fasadkulörer utgår lämpligen från en färgskala i vitt till gult med inslag av rött, för att anpassa de nya byggnaderna till befintliga byggnader inom och i närheten av planområdet.

- Byggnaderna ska upplevas slanka och smäckra sett från parken i norr. Byggnadernas kortsidor ska riktas mot parken och reglering införs om maximal längd på kortsidan, alltså fasaden mot parken. Balkonger tillåts utöver reglerad byggnadsarea och maximal längd på kortsida men dess utformning ska fortsatt ge intryck av slanka byggnadskroppar. Att byggnaderna upplevs slanka sett från parken gör att byggnadsvolymerna anpassas till befintlig bebyggelse inom kv Domprostemossen och kv Jägaren.

- I västra delen av planområdet tillåts högre våningsantal för en byggnad, tolv våningar. Denna byggnad kommer att placeras i siktlinje från Liedbergsgatan/Wennerbergsgatan och kan därmed komma att bli ett landmärke i den delen av stadsrutnätets axel vilket kan motsvara de äldre fondbyggnadernas funktion. Att denna byggnad har en hög nivå på gestaltningen blir extra viktigt eftersom den kommer synas väl.

- Vid utformning av bebyggelse, parkering och utemiljö inom planområdet är det viktigt att tänka på trygghetsaspekter så som god överblickbarhet, belysning, orienterbarhet och förvaltning. Det är viktigt att utformningen av fastigheten bidrar till att koppla samman miljöerna kring de nya bostadsbyggnaderna med de befintliga bostadsbyggnaderna för att miljöerna inte ska upplevas som skilda enheter utan uppmuntra social interaktion mellan boende.

- Vid placering av byggnader och planering av den yttre miljön ska hänsyn tas till att i stor utsträckning bevara uppvuxna träd och befintlig karaktär på grönytor med siktlinjer och koppling mot parkområdet norr om planområdet.

- Om befintligt parkeringsgarage rivs och ersätts med ett nytt parkeringsgarage ska detta utformas på ett sätt som minskar upplevelsen av barriär mellan parken och bostäderna inom planområdet och ökar upplevelsen av trygghet. En sluten fasad bör undvikas genom att fasaden innehåller fönster eller öppningar.

Användning allmän plats

GATA

Inom planområdets södra och sydvästra del inom fastigheterna Växjö 10:11 och 10:28 planläggs ett mindre markområde längs med Södra Ringvägen och Bergundavägen som **GATA**. Området är en del av gatornas vägområde och utgörs idag av trottoar och vägdike.

Regleringen görs för att kunna reglera placering av utfarter från kvartersmark mot gatumark med hänsyn till trafiksäkerheten, i enlighet med 2 kap 6 § 2 och 6 p. PBL. Användningen GATA innebär att befintlig markanvändning kan fortgå.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark.

Användning kvartersmark

B - Bostäder

Större delen av fastigheten Domprostemossen 2 regleras med användningen **B - bostäder**. Användningen omfattar bostadsbebyggelse och bostadskomplement. Regleringen skapar förutsättningar för förtätning av bostäder inom fastigheten samt omfattar även befintlig bostadsbebyggelse med angöringsytor och friytor.

Regleringen görs i enlighet med detaljplanens syfte samt i enlighet med utpekad markanvändning (sammanhängande bostadsbebyggelse) i översiktsplanen. Markanvändningen bedöms vara lämplig med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov enligt 2 kap 2 § PBL.

C – Centrum

I den sydvästra delen av planområdet regleras användningen **C - centrum**. Användningen centrum omfattar olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Även komplement till centrumverksamheten ingår i användningen. Reglerat område omfattar en befintlig livsmedelsbutik inklusive angöring och parkering.

Regleringen görs i enlighet med pågående markanvändning och detaljplanens syfte. Markanvändningen bedöms vara lämplig med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov enligt 2 kap 2 § PBL, samt tillgodoser möjligheten att anordna rimlig samhälls- och kommersiell service inom områden med sammanhållen bebyggelse enligt 2 kap 7 § PBL.

E_1 – Transformatorstation

I den södra delen av planområdet regleras en mindre yta med användningen **E_1 - transformatorstation**. Inom området finns en befintlig transformatorstation som ska finnas kvar på platsen.

Regleringen görs med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov enligt 2 kap 2 § PBL.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Prickmark, mark som inte får förses med bebyggelse, regleras för ett fyra meter brett område utmed fastighetsgränsen mot parkområdet i norr, mot Bergundavägen och i den sydvästra delen mot Södra ringvägen där den biotopskyddade allén finns. Prickmark regleras även inom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Regleringen av prickmark mot parkområdet syftar till att byggnader inte ska hamna för nära parkområdet för att parken inte ska upplevas privatiserad. Regleringen mot Bergundavägen syftar till att byggnader inte ska placeras nära vägen ur trafiksäkerhetsperspektiv. Regleringen vid den biotopskyddade allén syftar till att bevara ett bebyggelsefritt område vid allén. Regleringen vid markreservatet tydliggör att detta område inte får bebyggas. Regleringarna görs med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov enligt 2 kap 2 § PBL och med hänsyn till trafiksäkerheten enligt med 2 kap 6 § 2 och 6 p. PBL.

Marken får endast förses med komplementbyggnad och annan anläggning än byggnad

Runt byggrätterna för bostadsbyggnader regleras områden med korsmark, där marken endast får förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader. Inom området kan mindre komplementbyggnader så som förrådsbyggnader, miljöhus, carportar och tak över cykelparkeringar uppföras. Befintliga komplementbyggnader finns redan inom området idag. Det är även möjligt att uppföra parkeringsplatser och andra anläggningar som inte räknas som byggnader, så som plank och murar. Bevarande av friyta ska prioriteras framför parkering.

Motiv till regleringen är att bevara friytorna mellan befintlig bostadsbebyggelse för att ta tillvara på områdets karaktär och naturmiljö. Mindre komplementbyggnader bedöms emellertid kunna uppföras. Regleringen görs med hänsyn till områdets stadsbild och karaktär, natur- och kulturmiljö samt intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § 1 PBL.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd på bostadsbyggnad är angivet värde i meter

Inom kvartersmark för bostadsändamål regleras bostadsbyggnaders höjd genom högsta nockhöjd. Nockhöjden är höjden upp till takkonstruktionens högsta del på en byggnad, vilket medför att exempelvis skorsten och andra tekniska anordningar kan gå över denna höjd.

Nockhöjd vid befintliga bostadsbyggnader regleras till 13 meter vilket medger befintlig bebyggelse. För ny bostadsbyggnation regleras nockhöjd till 30 respektive 40 meter vilket ska

möjliggöra för nio respektive tolv våningar. Den högre höjden, 40 meter, begränsas till den västra delen av den nya byggrätten. Den högre byggnaden ligger i siktlinjen från Liedbergsgatan/Wennerbergsgatan.

Reglering av nockhöjd görs i enlighet med detaljplanens syfte, att möjliggöra nya bostäder i den norra delen av fastigheten i en högre höjd, nio till tolv våningar och att ny bebyggelse ska utföras med hänsyn till stadsbild och kulturmiljö i enlighet med 2 kap. 6 § 1 PBL.

h_2 – Högsta nockhöjd på parkeringsgarage är angivet värde i meter

Inom egenskapsområdet för ny bostadsbebyggelse i den nordöstra delen av planområdet regleras högsta nockhöjd på parkeringsgarage till 8 meter. Höjden möjliggör för parkeringsgarage med två plan eller ett plan samt parkeringsdäck på taket. Ett underjordiskt plan kan även bli aktuellt.

Regleringen görs med hänsyn till stadsbild och kulturmiljö i enlighet med 2 kap. 6 § 1 PBL.

h_3 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Inom kvartersmark för centrumändamål regleras byggnaders höjd genom högsta nockhöjd 6 meter vilket medger befintlig livsmedelsbutik.

Regleringen görs med hänsyn till stadsbild och kulturmiljö i enlighet med 2 kap. 6 § 1 PBL.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Tre områden inom kvartersmark regleras som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Regleringen berör två befintliga avtalsservitut för optokabel (0780IM-02/3467.1) respektive fjärrvärmeledning (D202200417924:1.1) samt ett område med befintliga kommunala avloppsledningar. Ledningsrätt avses bildas för de kommunala avloppsledningarna. Markreservaten medför att det inte är möjligt att uppföra byggnader, plank, murar mm inom områdena utan ledningsägarens tillåtelse.

Motivet till regleringen av markreservatet är att ge ledningsägaren tillgänglighet för framtida underhåll i enlighet med 2 kap. 5 § 3 PBL.

Utnyttjandegrad

e_1 – Största byggnadsarea är angivet värde i m2 per bostadsbyggnad. Balkonger tillåts utöver angiven byggnadsarea.

Inom egenskapsområdet för ny bostadsbebyggelse i den nordöstra delen av planområdet regleras största byggnadsarea till 325 m^2 per bostadsbyggnad. Det innebär att bostadsbyggnader ska uppföras som punkthus eller på liknande sätt med slanka byggnadskroppar. Balkonger tillåts utöver byggnadsarea men dess utformning ska fortsatt ge intryck av slanka byggnadskroppar.

Motiv till regleringen är att begränsa ny bebyggelses intryck i stadsbilden och att bevara områdets karaktär att bebyggelsen öppnas upp mot parkområdet i norr med hänsyn till områdets stadsbild, kulturmiljö och karaktär samt intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § 1 PBL.

e_2 – Största byggnadsarea är angivet värde i m2 per bostadsbyggnad. Parkeringsgarage får sammankopplas med en (1) bostadsbyggnad. Bostadsbyggnad och parkeringsgarage betraktas då som för sig enskilda byggnader beträffande byggnadsarea. Balkonger tillåts utöver angiven byggnadsarea.

Inom egenskapsområdet för ny bostadsbebyggelse i den nordöstra delen av planområdet regleras största byggnadsarea till 325 m^2 per bostadsbyggnad. Det innebär att bostadsbyggnader ska uppföras som punkthus eller på liknande sätt med smala byggnadskroppar. Parkeringsgarage som får sammankopplas med en (1) bostadsbyggnad. Bostadsbyggnad och parkeringsgarage betraktas då som för sig enskilda byggnader beträffande byggnadsarea. Det ska invändigt vara tydligt var avgränsningen mellan garage och bostadsbyggnad är. Förbindelse mellan byggnaderna får dock förekomma.

Motiv till regleringen är att begränsa ny bebyggelses intryck i stadsbilden och att bevara områdets karaktär att bebyggelsen öppnas upp mot parkområdet i norr med hänsyn till områdets stadsbild, kulturmiljö och karaktär samt intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § 1 PBL.

e_3 – Största byggnadsarea per komplementbyggnad är 150 m^2.

Inom område med korsmark regleras största byggnadsarea per komplementbyggnad till 150 m^2. Komplementbyggnader kan exempelvis utgöras av förrådsbyggnader, miljöhus, carportar, garage och tak över cykelparkeringar. Det är viktigt att placering av komplementbyggnader tar hänsyn till upplevelsen av trygghet, både inom planområdet och för personer som rör sig på kringliggande gator.

Motiv till regleringen är att begränsa komplementbyggnadernas intryck och bevara områdets karaktär med mycket friyta och grönska. Detta med hänsyn till områdets stadsbild, kulturmiljö och karaktär samt intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § 1 PBL.

Utformning

f_1 – Bostadsbyggnaders kortsidor ska orienteras mot den norra fastighetsgränsen och får inte överstiga längden 15 meter. Balkonger och parkeringsgarage tillåts utöver angiven längd.

Ny bebyggelses proportioner regleras genom maximal längd 15 meter på kortsidan för att säkerställa att de nya höga byggnadskropparna upplevs slanka från parken Domprostemossen. Kortsidan ska därför orienteras mot den norra fastighetsgränsen. Balkonger tillåts utöver reglerad längd på kortsida men dess utformning ska fortsatt ge intryck av slanka byggnadskroppar. Om maximal byggnadsarea utnyttjas (325 m^2 per byggnad exklusive balkonger) innebär det en byggnadskropp med proportionerna ca 15 x 21 m.

Motiv till regleringen är att bidra till god gestaltning av ny bebyggelse anpassat till områdets karaktär. Kortsidan regleras för att säkerställa intrycket av slanka byggnader sett från parken Domprostemossen i norr. Proportionerna är även anpassade till befintlig bebyggelses intryck och riktning. Detta med hänsyn till områdets stadsbild, kulturmiljö och karaktär samt intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § 1 PBL.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Idag har fastigheten utfarter mot Bergundavägen och en utfart mot Södra Ringvägen. Fler utfarter mot gatorna bedöms olämpligt med hänsyn till trafiksäkerheten. Därför regleras utfartsförbud utmed en större del av Södra Ringvägen samt utmed korsningen Bergundavägen/Södra Ringvägen. Bestämmelsen gäller motorfordon. Anslutningar för gång- och cykeltrafikanter får anordnas inom det aktuella området.

Regleringen av utfartsförbud görs med stöd av behovet att ordna en god trafikmiljö enligt 2 kap. 6 § 6 PBL.

Skydd mot störningar

m_1 – Byggnadskonstruktioner ska skyddas mot inträngande vatten upp till nivån +163,0

Inom egenskapsområden för ny bostadsbebyggelse och parkeringsgarage i den norra delen av planområdet regleras bestämmelse om att byggnadskonstruktioner ska skyddas mot inträngande vatten upp till nivån +163,0 m. Detta avser skydd mot översvämning i samband med skyfall och skydd mot inträngande grundvatten vid eventuell byggnation av källare. Angiven höjd har anpassats utifrån beräknade översvämningsnivåer i samband med så kallat 100-årsregn. Bestämmelsen gäller ej enklare komplementbyggnader så som tak över cykelparkeringar.

Skydd mot inträngande vatten kan lämpligen erhållas genom att lägsta nivå på färdigt golv ligger över nivån +163,0 och att byggnadskonstruktioner under nivån +163,0, så som underjordiskt garage och andra källarkonstruktioner, utförs med vattentät betong.

Regleringen görs för att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse utifrån grundvattenförhållandena och risken för översvämning enligt 2 kap 5 § 2 och 5 PBL.

Lämplighetsbedömning

Planförslaget innebär förtätning av fler bostäder i ett befintligt bostadsområde. Detta innebär en utveckling av sammanhängande bostadsbebyggelse i enlighet med kommunens översiktsplan. Planförslaget stärker även den regionala kärnan genom att skapa förutsättningar för ett ökat utbud av bostäder och befolkningsunderlag samt till viss del även centrumfunktioner.

Ny hög bebyggelse tillåts i ett bostadsområde med befintliga lägre flerbostadshus. Det innebär en förändring av bebyggelsens skala inom planområdet. Skalan har anpassats till närliggande hög bebyggelse och bedöms inte inverka negativt på upplevelsen av stadsbilden eller det närliggande riksintresset för Växjö Stad. Hög bebyggelse inom området kan även skapa positiva nya inslag i stadsbilden. Exempelvis kan den högsta byggnaden i siktlinjen från Liedbergsgatan/ Wennerbergsgatan skapa ett nytt landmärke. Den höga bebyggelsens proportioner ska säkerställa ett slankt intryck sett från parken Domprostemossen. Respektavstånd till närliggande småhusbebyggelse säkerställs genom placering av den höga bebyggelsen i den norra delen av planområdet.

Förtätning i ett befintligt bostadsområde innebär en god hushållning av mark och resurser genom att befintlig infrastruktur kan nyttjas och att marken delvis redan är exploaterad. Viss utökning av

hårdgjorda ytor kommer emellertid ske på mark som idag är grönyta och kvarstående grönytor kommer nyttjas av fler boende i området. För att kompensera förlusten av vegetation och friyta bör kvarstående grönytor utvecklas och nya träd planteras.

Bullerriktvärdena bedöms klaras för både ny och befintlig bostadsbebyggelse. Planförslagets genomförande innebär att dagvatten som alstras inom planområdet ökar något till följd av tillkomst av hårdgjorda ytor. En hydrologisk utredning visar hur dagvattnet kan hanteras och fördröjas inom fastigheten för att inte skapa en ökad belastning på dagvattenledningssystemet. En geoteknisk utredning visar att planförslaget är geotekniskt genomförbart.

Kommunens samlade bedömning är att detaljplanen är lämplig utifrån 2 kap. plan- och bygglagen och förenlig med kommunens översiktsplan. Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och hushållning av mark, vatten och andra resurser.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla från det datum detaljplanen fått laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

För planområdet gäller kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2025-12-09 § 161.

Utvecklingsinriktning

Planområdet ligger inom det område som i översiktsplanens utvecklingsinriktning pekas ut som den regionala kärnan. Den regionala kärnan ska fortsätta att utvecklas som stadens och regionens kommersiella och kulturella centrum, med stor hänsyn till de kulturhistoriska värdena och den småskaliga karaktären. Ett ökat utbud av bostäder, specialbutiker, restauranger, caféer, kultur och nöjen ska främjas.

Mark- och vattenanvändning

Översiktsplanen pekar ut den avsedda användningen av mark- och vattenområden. Planområdet berörs i översiktsplanen av tre kategorier inom mark- och vattenanvändning; *Bebyggelse*, *Grön- och blåstruktur* och *Transportinfrastruktur*.

Bebyggelse

Det aktuella planområdet utpekat som område för sammanhängande bostadsbebyggelse med avsikten utvecklad användning. Enligt de generella riktlinjerna ska området i huvudsak utgöras av bostäder, men med möjlighet till viss blandning av andra funktioner, som handel, service, kontor och andra icke störande verksamheter.

Specifika riktlinjer för kvarteret Domprostemossen, det aktuella planområdet, är:

- Ny bebyggelse söder om parken ska placeras fristående.
- Ny bebyggelse får uppföras till en höjd av högst nio våningar där enstaka bebyggelse i kv Domprostemossen mot Bergundavägen kan vara högre, dock högst 12 våningar.
- Ny bebyggelse mot Södra Ringvägen får uppföras till en höjd av högst tre våningar och placeras i anslutning till gavlar på befintliga byggnader.
- Ny bebyggelse ska utformas med entréer mot Södra Ringvägen och/eller parken.
- Bebyggelsen vid korsningen Södra Ringvägen bör utvecklas som stadsdelscentrum med butik och andra funktioner.
- Området ska vara möjligt att korsa för allmän gång- och cykeltrafik mellan parken och Södra Ringvägen.
- Äldre träd och trädmiljöer ska värnas.

Grön- och blåstruktur

Planområdet gränsar i norr till parkområdet ”Dompan” som i översiktsplanen pekas ut som grönområde och park med utvecklad användning. Specifika riktlinjer för Dompan är att parken ska utvecklas för fler funktioner, innehålla varierade ytor för evenemang och aktiviteter, rörelsestråk och genvägar ska utvecklas, äldre träd ska värnas och funktionen för dagvattenhantering ska bibehållas. Mellan kvarteret Domprostemossen och kvarteret Jägaren pekas ett grönstråk ut med avsikten ändrad användning.

Transportinfrastruktur

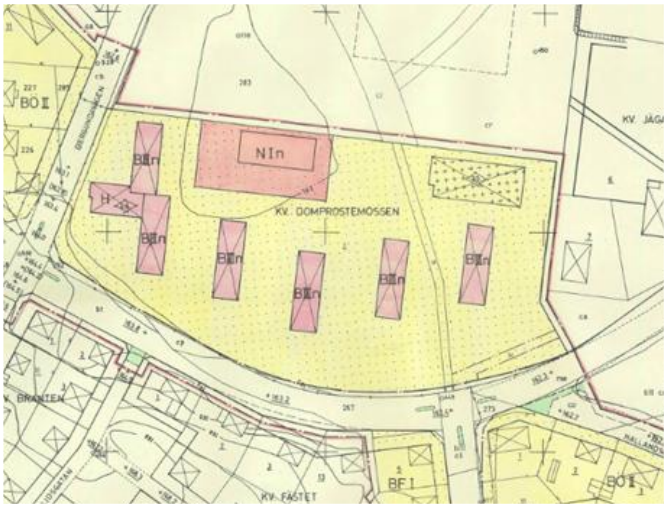
Planområdet gränsar i söder till Södra Ringvägen som är utpekad som cykelväg (utvecklad användning). Mellan kvarteret Domprostemossen och kvarteret Jägaren pekas ett gångstråk ut med avsikten utvecklad användning.

Detaljplanens förenlighet med översiktsplanen

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner. Detta gäller både utvecklingsinriktning och mark- och vattenanvändning. Planförslaget stärker den regionala kärnan genom att skapa förutsättningar för ett ökat utbud av bostäder och befolkningsunderlag samt till viss del även centrumfunktioner. Planförslaget möjliggör för sammanhängande bostadsbebyggelse och bedöms följa de specifika riktlinjerna för kvarteret Domprostemossen. Planförslaget bedöms inte ha negativ påverkan på möjligheterna att utveckla parken Dompan, grönstråket/gångstråket mellan planområdet och kvarteret Jägaren eller cykelvägen utmed Södra Ringvägen.

Detaljplan

Planområdet är idag detaljplanelagt. Gällande detaljplan för planområdet är *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen beträffande kvarteret Pumpen m.m. i Växjö* (0780K-293) från 1968. Inom fastigheten Domprostemossen 2 medger gällande detaljplan område för bostadsändamål som får bebyggas med tre våningar, område för handelsändamål med byggnadshöjd 4,5 m samt område för daghem och dylikt som får bebyggas med en våning. Inom fastigheterna Växjö 10:11 och 10:28 medges område för gata eller torg. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.



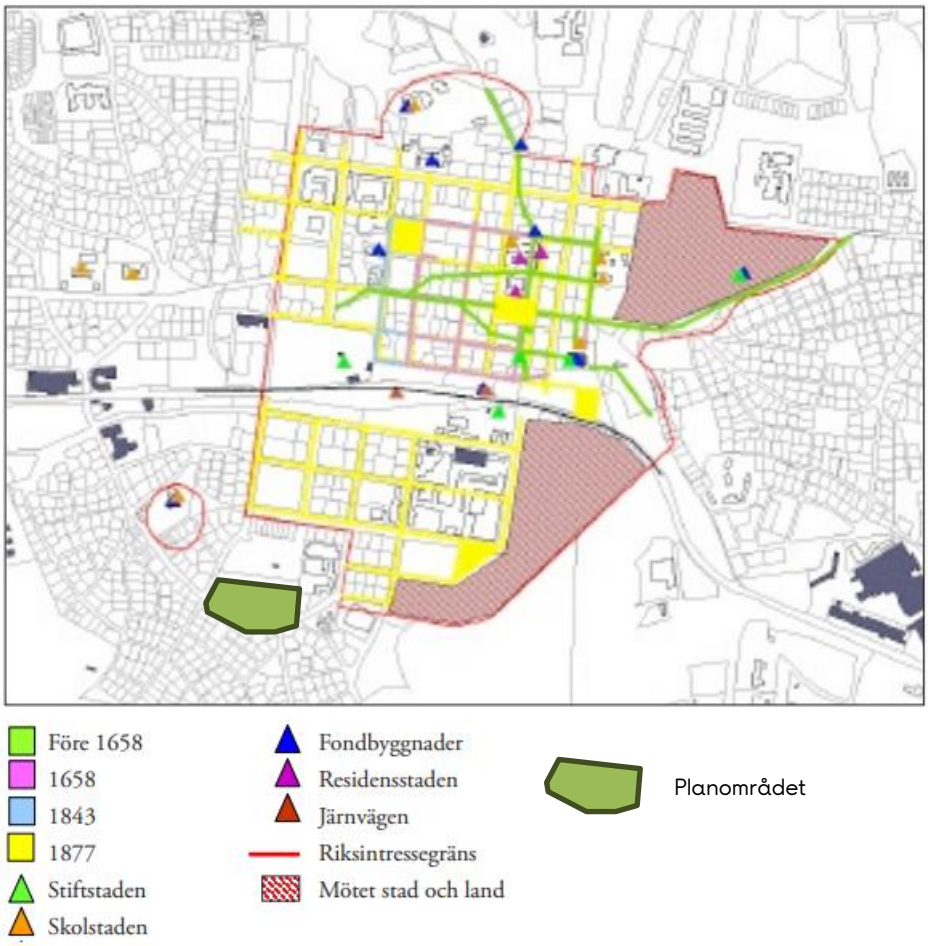
Planbesked

Ansökan om planbesked inkom 2019-11-28 och beslutades om i byggnadsnämnden 2020-03-26 § 60. Enligt planbeskedet är byggnadsnämnden beredd att ändra gällande detaljplan för Domprostemossen 2 i syfte att skapa möjlighet för fler bostäder inom den aktuella fastigheten i Växjö.

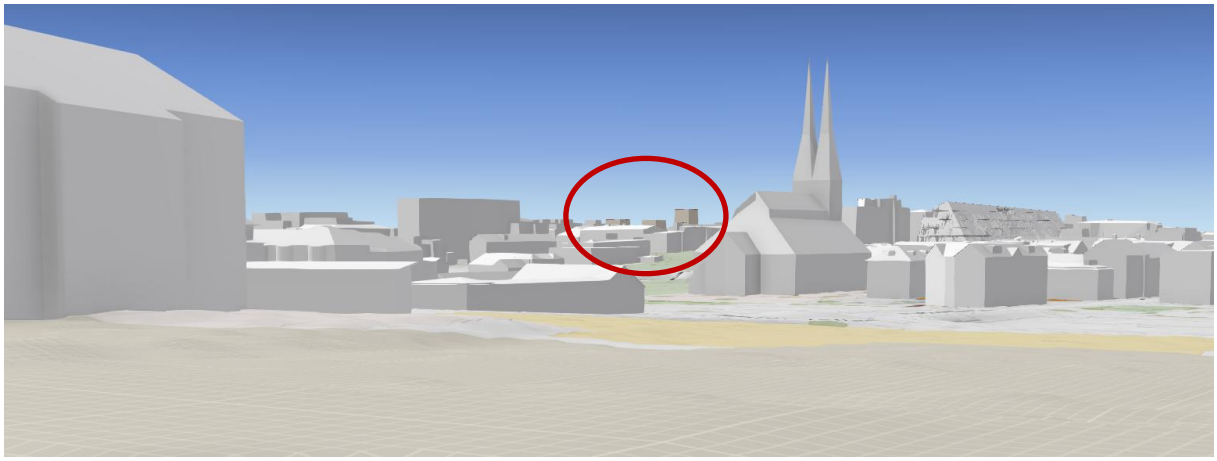
Riksintressen

Kulturmiljövård

Växjö stad är riksintresse för kulturmiljövård (G27) enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken. Planområdet ligger strax utanför riksintresset men gränsen för riksintresset kan inte ses som absolut och nya tillägg utanför gränsen för riksintresset kan också påverka upplevelsen av riksintresset. Riksintresset har följande motivtext: *Stifts- och residensstad av medeltida ursprung med dominerande domkyrkoområdet och successivt framvuxen rutnätsplan som speglar stadsutvecklingen under 1600- och 1800-talen. (Skolstad). Uttrycken för riksintresset är följande: Kyrkomiljön med den medeltida domkyrkan, Gamla gymnasiet och andra skolbyggnader, biskopsgården Östrabo i avskildhet från och förening med staden samt f.d. domprostgården. 1600-talsstaden med gatunätets grunddrag, tomtstruktur och spår av den tidigare västra infarten. Senempirestadens utvidgningar och låga, ofta putsade bebyggelse samt det sena 1800-talets esplanadstad med tillväxt mot söder, väster och norr. Fondbyggnader som markerar rutnätets avslutning vid olika tidpunkter, torg och öppna platser, utblickar, parker och grönstråk. Offentliga byggnader och annan bebyggelse som hör samman med förvaltningsstaden. Gamla infartsvägar och stadens direkta övergång i öppen landsbygd i öster. Offentliga byggnader, parker och järnvägsområdet.*



Planområdet ligger söder om riksintressets avgränsning och den föreslagna bebyggelsen kommer vara synlig från delar av riksintresseområdet, men bedöms inte negativt störa utblickar och siktlinjer knutna till riksintressets värden. Planförslaget kan komma att upplevas i fonden av siktlinjen från Östrabo mot domkyrkan men i en mycket begränsad omfattning. Domkyrkans dominans kvarstår och påverkan på riksintresset bedöms därför vara liten till obetydlig.



Vy från 3D-modell över Växjö stad och den planerade nya bebyggelsen vid Domprostemossen. Vyn visar siktlinjen från Östrabo mot domkyrkan, varifrån den planerade bebyggelsen kan vara synlig (vegetation dock ej inräknad).

Trafikkommunikation

Planområdet ligger inom civilt MSA-område för Växjö flygplats som är av riksintresse för trafikkommunikationer enligt 3 kapitlet 8 § miljöbalken. Ett civilt MSA-område (Minimum Sector Altitude) utgör en yta med radien 55 km runt en flygplats inom vilken det finns fastställda höjder för högsta tillåtna objekt och installationer som får tillkomma. Fasta objekt och installationer som är högre än de fastställda höjderna får inte förekomma. Inom MSA-området gäller högsta tillåtna höjd 45 meter inom tätort och 20 meter utom tätort. Vid tillståndsprövning av byggnader eller objekt som är högre än fastställda MSA-höjder ska berörd flygplats remitteras.

Aktuellt planförslag medför att bostäder uppförs inom tätort som inte är högre än 45 meter. Utifrån detta bedöms ingen påverkan ske på riksintresset för det civila MSA-området runt Växjö flygplats vid ett genomförande av planförslaget.

Skyddade vattendrag

Planområdet berörs av riksintresse för *Mörrumsån med tillhörande käll- och biflöden* som är ett skyddat vattendrag enligt 4 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresseområdet omfattar stora delar av Växjö kommun. Riksintresset innebär att ingen ytterligare utbyggnad får göras inom området som medför försämring i form av vandringshinder och vattenhushållning. Nya vattenkraftverk, vattenregleringar eller vattenöverledningar för kraftändamål får inte utföras. Vid lokalisering av ny bebyggelse inom riksintresseområdet ska sjöars och vattendrags utpekade natur- och kulturvärden värnas.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Norconsult har på uppdrag av Vidingehem utfört en hydrologisk utredning 2024 i syfte att utreda dagvattenhantering och planförslagets påverkan och grundvatten. Eftersom om ytterligare markundersökningar bedömdes behövas avseende geoteknik och hydrogeologi har Norconsult även utfört en geoteknisk utredning 2026. Den geotekniska utredningen har syftat till att klargöra mark- och grundvattenförutsättningar, bedöma stabilitet, sättningsrisker, påverkan på grundvatten och grundläggningsprinciper. Sammanfattningsvis bedömer Norconsult att detaljplanens intentioner är geotekniskt genomförbara.

Jordarter och jordlagerföljd

Enligt SGU:s översiktliga jordartskartering utgörs en större del av marken inom planområdet av kärrtorv. I de östra delarna av planområdet utgörs marken av sandig morän. Jordlagren har undersökts närmre i den geotekniska utredningen från 2026 genom hejarsondering, jordbergsondering och skruvprovtagning. Av resultaten framgår att det översta jordlagret utgörs av mull med en tjocklek på 0,1 till 0,3 meter. Under detta finns fyllningsmassor med en tjocklek mellan 1 och 3 meter. I vissa delar av området finns ett underliggande torvlager med en tjocklek på 0,5 till 2 meter. Det avslutande jordlagret består av sand som vilar på berget. Bergytan har ett djup på 8 till 12 meter från markytan.

Grundvatten och infiltrationsförmåga

I den hydrologiska utredningen från 2024 utfördes ingen mätning av grundvattennivån men Norconsult bedömde att grundvattennivån låg strax under markytan. Mätning av

grundvattennivån har emellertid utförts under februari 2026 med två grundvattenrör. Grundvattennivån som uppmättes varierade från 1,2 till 1,7 meter respektive 2 till 2,4 meter under markytan. Norconsult har gjort bedömningen att de uppmätta grundvattennivåerna är högre än under sommaren, men något lägre än normalt för årstiden. Under sensommaren uppskattas nivåerna ligga 2–3 meter under markytan.

Eftersom torv huvudsakligen påträffas ner till 2 meters djup, återfinns torven ovanför den nivå där grundvattenytan är inmätt. Det innebär att torven redan är dränerad och konsoliderad. Noterade marksättningar talar även för detta.

Markens genomsläpplighet bedöms vara låg till följd av förekomsten av torv. Att torven är dränerad och konsoliderad försämrar infiltrationsförmågan ytterligare.

Sättningar och stabilitet

Inom planområdet förekommer sättningsrisk, huvudsakligen på grund av torvinblandning i de ytligare jordlagren. Vid platsbesök har Norconsult noterat marksättningar och sättningar hos mindre konstruktioner. Men befintliga byggnader uppvisar inte några synliga sättningsskador. Detta indikerar att sandlagret under byggnaderna har tillräcklig bärighet för att hantera de större lasterna. Samma förhållande gäller sannolikt även vissa asfalterade ytor inom området.

Belastningar som tillförs marken kan leda till ytterligare deformation om de inte leds ner till djupare, mer bärande lager. Även befintliga ledningar kan påverkas negativt av framtida markbelastningar, vilket understryker vikten av att nya laster förankras i stabilare undergrund.

Områdets totalstabilitet bedöms som tillfredsställande, vilket innebär att marken har tillräcklig stabilitet för nuvarande och planerade förhållanden.

Grundläggning

Vid grundläggning av de större byggnader som möjliggörs i detaljplanen, föreslås pålning till berg för att minska sättningsrisken samt säkerställa byggnadernas stabilitet. En lämplig metod är att schakta bort sättningsbenägna ytjordlager och utföra pålning från det fastare lagrets överkant. Detta är särskilt relevant vid planering av källarvåning. Vid planering av pålning måste risken för block i marken beaktas och borrade stålrörspålar bör övervägas som alternativ. Om ett mindre parkeringsgarage med avsevärt lägre bygghöjd uppförs, kan alternativa grundläggningsmetoder övervägas för denna byggnad.

För att säkerställa tillräcklig bärighet för vägar och mindre konstruktioner rekommenderas att sättningskänsliga jordlager ersätts med stabilt material. Det kan även vara nödvändigt att förstärka byggvägar och tillfällig grundläggning för tyngre maskiner under byggskedet.

Konsekvenser för grundvatten

I den hydrologiska utredningen från 2024 konstaterade Norconsult att genomförande av ett underjordiskt garage kan kräva grundvattenbortledning genom sänkning av grundvattennivån, antingen tillfälligt vid länshållning av schakt eller permanent vid dränering av grunden för garaget. Grundvattenbortledning är en vattenverksamhet som kräver tillstånd enligt miljöbalken.

Enligt 11 kap. 12 § i miljöbalken kan undantag göras om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen påverkas av grundvattenbortledningens påverkan på vattenförhållandena.

I den geotekniska utredningen från 2026 har riskerna för eventuell omgivningspåverkan och möjligheterna till undantag från tillstånd för vattenverksamhet bedömts. Norconsult framför att torven återfinnes över den nivå på vilken grundvattenytan är inmätt och är därmed redan dränerad och konsoliderad. Byggnation som innebär temporär grundvattenbortledning kommer därför inte att riskera skada några allmänna eller enskilda intressen i området, varför inget tillstånd för vattenverksamhet är nödvändigt. Dock rekommenderas vattentät betong användas om källare ska anläggas eftersom permanent dränering inte bör anläggas på större djup än 1 meter under mark. Detta för att grundvattenflödena i området inte ska påverkas. I detaljplanen har det därför införts en bestämmelse om att byggnadskonstruktioner ska skyddas mot inträngande vatten upp till nivån +163,0, vilket bland annat avser skydd mot inträngande grundvatten vid byggnation av källare. Vid schaktning kan spont begränsa grundvatteninträngning och hålla schaktet torrt. Varken spont eller pålning till fast mark och/eller berg bedöms påverka grundvattensituationen negativt. Det bedöms vara uppenbart att undantaget från tillstånd för vattenverksamhet är tillämpligt.

Kontroller och ytterligare utredning inför och under byggskede

När byggnadernas exakta placering har definierats i projekteringen bör kompletterande undersökningar av jordlager och berggrund utföras.

Innan byggskede ska kontrollprogram upprättas för att kartlägga eventuella pågående marksättningar inom området innan byggnationen påbörjas. Vid schaktning och pålning behöver kontinuerlig mätning göras av markrörelser. En riskanalys behöver även tas fram med fokus på vibrationer och portrycksförändringar till följd av eventuella pålningsarbeten.

Avseende att tillämpa undantaget från tillstånd för vattenverksamhet rekommenderas att i byggskedet kontrollera och verifiera detta med löpande mätningar av grundvattennivåer och markrörelser på sättningsbenägna byggnader inom påverkansområdet, vilket utgör underlag vid en eventuell tillsynskontroll av länsstyrelsen.

Hälsa och säkerhet

Radon

Marken inom planområdet är inte utpekat som högriskområde för markradon, dvs området bedöms som normalriskområde för markradon. Kommunens radonkarta är endast översiktlig och markradonhalten ska alltid kontrolleras så att byggnader ges rätt radonskydd. I områden där gränsvärden för markradon överstigs ska radonsäkert byggande användas. I övriga områden bör åtminstone radonskyddat byggande tillämpas.

Förorenad mark

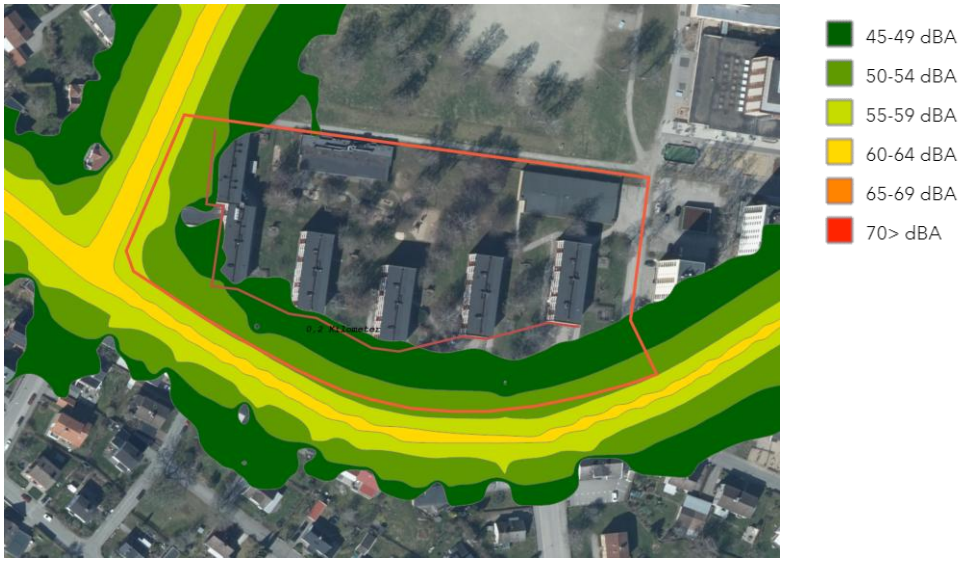
Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

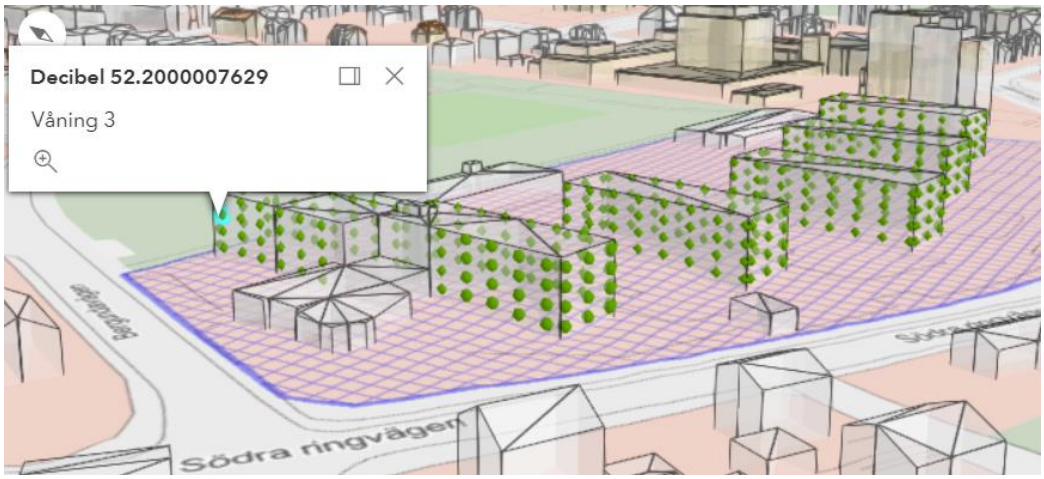
Omgivningsbuller

Vid nybyggnad av bostadshus ska Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216), med ändringar SFS 2017:359, följas. Enligt gällande förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (65 dBA för enkelsidiga lägenheter på 35 kvm eller mindre). Vid uteplats, om en sådan anordnas, gäller riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. En privat balkong eller uteplats som inte uppfyller riktvärden på ljudnivåer kan utgöra ett komplement, så länge tillgång finns till en (gemensam) uteplats som uppfyller riktvärden.

Enligt kommunens bullerkartering från 2019 uppgår buller vid fasad som högst till strax över 52 dBA i den nordvästra av byggrätten vid befintlig bostadsbyggnad. Majoriteten av byggrätten för befintliga bostadshus och samtliga nya bostadshus ligger inom område som enligt karteringen understiger 45 dBA ekvivalentnivå. Bullernivån är som högst vid våning 3 vid befintliga bostäder. I markplan (våning 1) är bullernivån ca 1-1,5 dBA lägre. För att bedöma ekvivalent ljudnivå bör dock beräkningen av buller utgå från år 2040.



Ekvivalent ljudnivå enligt kommunens bullerkartering från 2019. Röda linjer anger fastighetsgränsen för Domprostemossen 2 och gränsen för befintliga bostäders fasader.



Ekvivalent ljudnivå i olika våningsplan enligt kommunens bullerkartering från 2019. Markerat fasadvärde på 52,2 dBA är i det högsta fasadvärdet vid befintliga bostadsbyggnader, vid våning 3 i det nordvästra hörnet av fastigheten. På våning 1 vid samma hörn är fasadvärdet 50,9 dBA. Ovanför våning 3 minskar fasadvärdet.

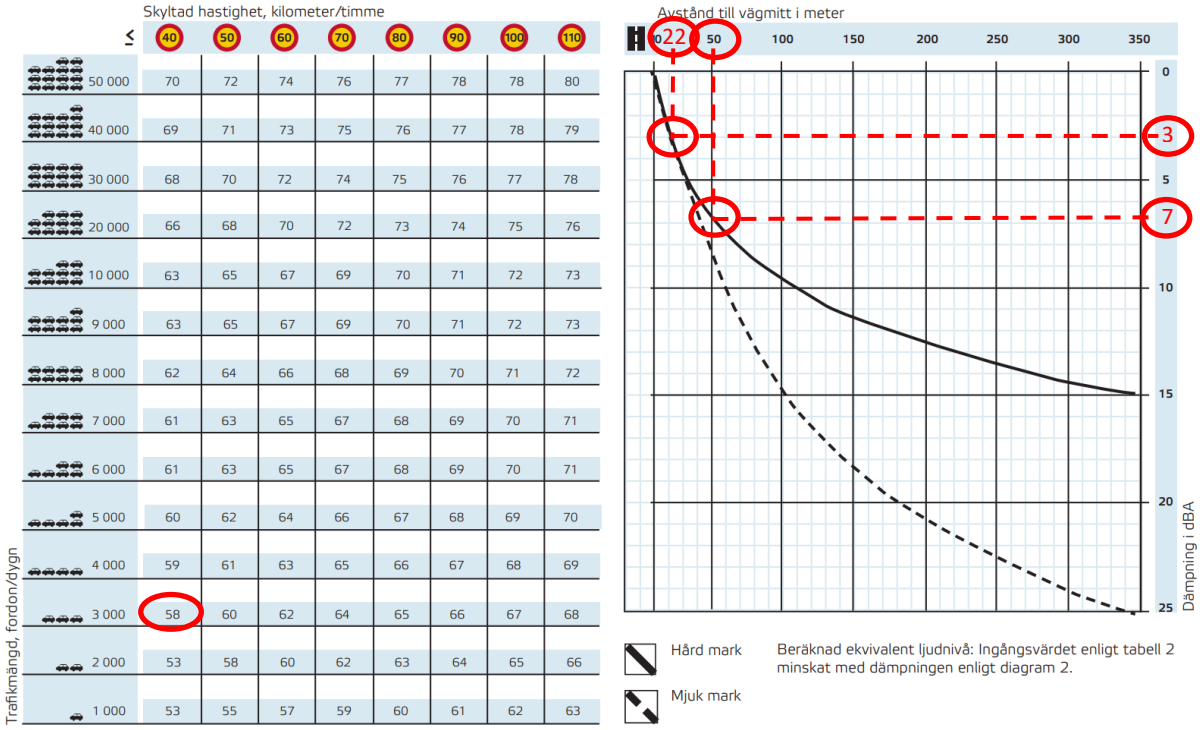
För att bedöma vilka bullernivåer för år 2040 har Boverkets skrift *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* använts. Skriften visar hur ekvivalenta ljudnivåer översiktligt kan bedömas utifrån uppgifter om trafikmängd, skyltad hastighet och avstånd mellan väg och mottagare.

Växjö kommun har tagit fram en trafikprognos för intilliggande gator för år 2040. ÅDT (årsdygnstrafik) vid Södra Ringvägen bedöms uppgå till 2700 fordon och vid Bergundavägen 3000 fordon. Hastighetsbegränsningen på vägarna är 30 km/h. Närmsta byggrätt för befintliga bostäder inom planområdet ligger 22 meter från vägmitt från Bergundavägen (i nordvästra delen av planområdet) och 23 meter från vägmitt från Södra Ringvägen (i sydvästra delen av planområdet). Närmsta byggrätt för nya bostäder ligger drygt 50 m från vägmitt (Bergundavägen).

Gatunamn	ÅDT Nuläge	% tung trafik	ÅDT 2040	% tung trafik	Hastighet
Södra Ringvägen	1 202	2 %	2 700	2 %	30 km/h
Bergundavägen	1 125	4 %	3 000	4 %	30 km/h

Trafikprognos framtagen av Växjö kommun 2023-12-18

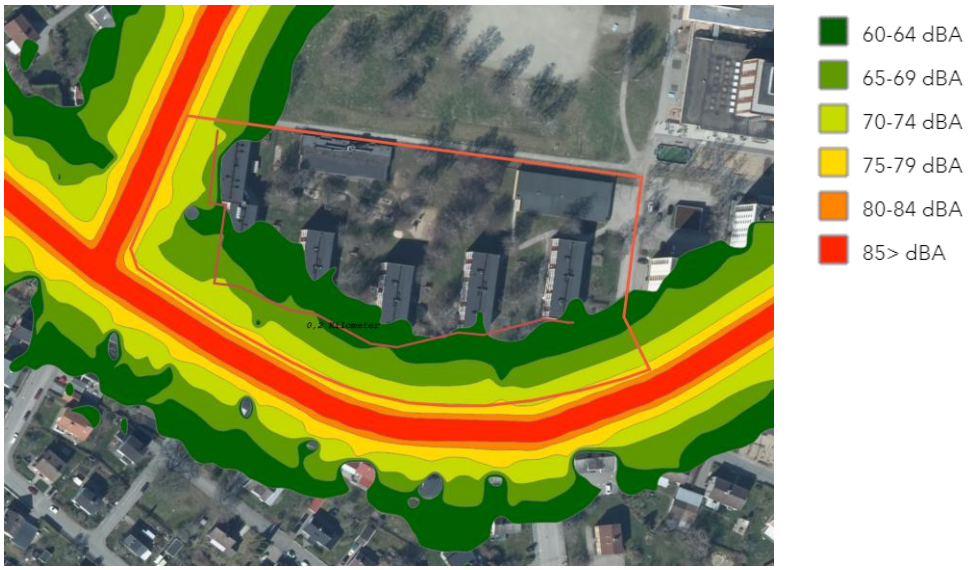
För att bedöma ekvivalenta ljudnivåer inom planområdet har beräkningsmodell 2 använts. Vid ÅDT 3000 fordon och hastighet 40 km/h blir ljudnivån 58 dBA. Avståndet 22 m från vägmitt innebär en sänkning med 3 dBA till ca 55 dBA. Hastigheten 30 km/h finns inte med i beräkningstabellen, men bedöms leda till ytterligare en sänkning av ljudnivån med ca 2 dBA, alltså 53 dBA ekvivalentnivå vid närmsta befintliga bostadsfasad. Eftersom ljudnivån vid fasad vid våningar högre upp kan vara högre (enligt karteringen från 2019 1-1,5 dBA högre på våning 3 än våning 1) bedöms detta kunna leda till en ökning av ljudnivån med upp emot 2 dBA, alltså 55 dBA. Vid ny bostadsbebyggelse, med ett närmsta avstånd på drygt 50 m från vägmitt bedöms ljudnivån med enlig samma beräkningssätt uppnå som högst 49 dBA vid fasad i markplan och 51 dBA vid högre våningsplan.



Riktvärdet om ekvivalent ljudnivå på högst 60 dBA vid bostadsbyggnaders fasader underskrids således vid både befintliga och nya bostäder. Beräkningsmetoden är visserligen översiktlig men Växjö kommun bedömer att de beräknade ljudnivåerna vid fasad är så pass långt ifrån riktvärdet att en mer utförlig bullerutredning inte är motiverad.

Avseende riktvärdena vid uteplats finns det några befintliga bostadslägenheter som har balkonger riktade mot Bergundavägen där riktvärdet om ekvivalent ljudnivå på 50 dBA kommer överskridas. Det finns emellertid gemensamma uteplatser mellan bostadsbyggnaderna som uppfyller riktvärdena, vilket är tillräckligt för att uppfylla trafikbullerförordningen.

För bedömning av maximal ljudnivå vid uteplats bedöms kommunens kartläggning från 2019 kunna nyttjas eftersom ökning av årsdygnstrafiken inte bedöms påverka de maximala ljudnivåerna. Maximal ljudnivå 70 dBA bedöms uppfyllas vid alla befintliga balkonger, dock på gränsen vid balkongerna mot Bergundavägen i de västra bostadshusen. Även för maximal ljudnivå är det enligt trafikbullerförordningen tillräckligt att det finns gemensamma uteplatser som uppfyller riktvärdena.



Maximal ljudnivå bullerkartering 2019. Röda linjer anger fastighetsgränsen för Domprostemossen 2 och gränsen för befintliga bostäders fasader.

Buller som kan upplevas från ljudet av lek och bollspel i parken och vid närliggande skolor bedöms inte innebära en olägenhet för boende inom planområdet.

Risk för olyckor

Det föreligger ingen känd risk för olyckor.

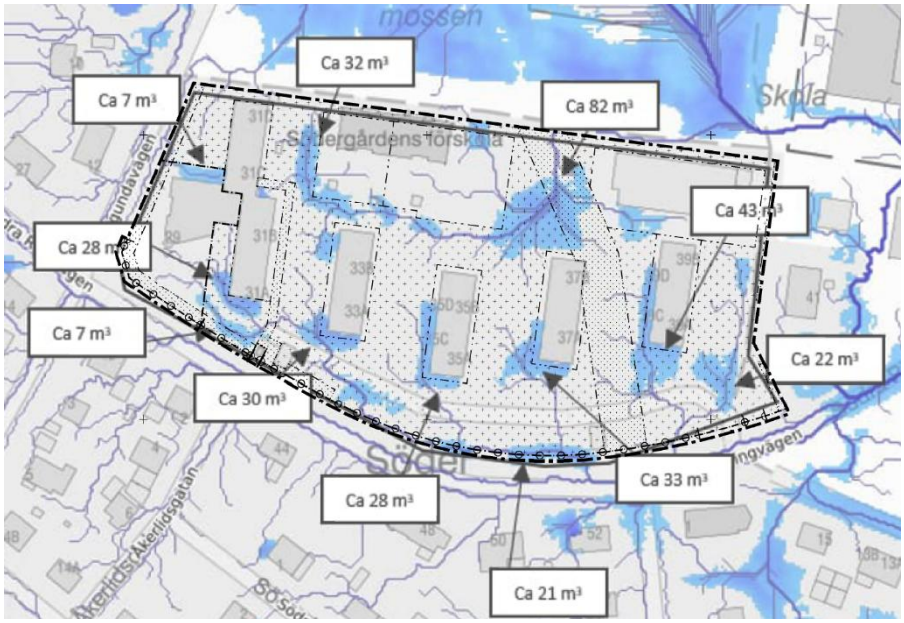
Risk för översvämning

Planområdet ligger i ett låglänt område där översvämningsrisk vid skyfall kan uppstå inom lågpunkter i topografin. Området är dessutom utpekat i översiktsplanen som område med översvämningsrisk på ledningsnätet.

I en hydrologisk utredning som tagits fram av Norconsult (2024) på uppdrag av Vidingehem har översvämningsrisken analyserats närmre. I utredningen konstateras att topografin inom planområdet innebär att avledningen av ytvatten sker norrut till Domprostemossen och söderut till Södra Ringvägen. En lågpunktkartering har utförts för ett regn på 70 mm inklusive bedömning av infiltration, dränering eller befintligt ledningsnät. Ett flertal lågpunkter finns emellertid inom området där vatten kan komma att ansamlas vid kraftigt regn. Flera av lågpunkterna finns vid befintliga byggnader, framför allt vid befintliga garageinfarter i källarplan. Det finns även lågpunkter inom fastigheten som bedöms bero på marksättningar. Lågpunkterna kan eventuellt orsaka problem vid kraftigt regn. Utredningen gör dock bara ett generellt avdrag för ledningsnätet och tar inte hänsyn till den faktiska placeringen av ledningsnätet. Eftersom fastighetsägaren inte upplevt problem med vattenansamlingar bedöms det rimligt att anta att befintligt ledningsnät är tillräckligt dimensionerat för att hantera lågpunkterna.

Eftersom kapaciteten i dagvattensystemet riskerar att överskridas vid extrem nederbörd är det vid höjdsättning av området viktigt att säkerställa att vatten kan avledas ut från området ytledes. Kvartersmark bör generellt höjdsättas till en högre nivå än anslutande gatumark för att en tillfredsställande avledning av yt- och dräneringsvatten ska kunna erhållas. Detta för att säkerställa att byggnader inte riskerar översvämmas. För att minimera risken för att vatten blir

stående mot fasad vid skyfall bör byggnader anläggas med lutning från fasaden. Lutningen innebär att skyfall förhindras från att ledas in mot byggnadens grundkonstruktion, där entréer och garageinfarter är extra viktiga. Höjdsättningen bör även utformas så att skyfall leds till skyfallsleder så som gator, vägar och diken.



Lågpunktskartering med rinnvägar från den hydrologiska utredningen (Norconsult, 2024) i förhållande till plankartans egenskapsområden.

Detaljplanens byggrätt för ny bebyggelse i kvarterets norra del har anpassats till lågpunktskarteringen för att säkerställa att befintliga rinnvägar huvudsakligen kan kvarstå. Särskilt viktigt är att rinnvägen från planområdets norra del ut till parkområdet inte blockeras. Denna rinnväg ligger inom u-område där ledningsrätt ska bildas. Inom området kommer kommunen inte tillåta förändringar i marknivån. Byggrätten är även anpassad för att ny bebyggelse inte placeras i de större lågpunkterna och därmed riskerar att tränga undan större volymer vatten i förhållande till nuläge. Därmed bedöms detaljplanen inte leda till att översvämningsrisken vid bebyggelse nedströms påverkas med än försumbart. Inom byggrätten för nya bostadsbyggnader och parkeringsgarage regleras att byggnadskonstruktioner ska skyddas mot inträngande vatten upp till nivån +163,0 i syfte att säkerställa att ny bebyggelse skyddas mot översvämningsriskerna.

Mindre komplementbyggnader så som förrådsbyggnader, miljöhus och tak över cykelparkeringar möjliggörs fortfarande inom områden med befintliga lågpunkter. För denna enklare typ av byggnader av lågt värde där få personer vistas bedöms det inte behöva säkerställas att ingen skada riskeras i samband med översvämning, i enlighet med Boverkets vägledning kring utgångspunkter på bedömning av översvämningsrisk.

Vid fortsatt projektering i samband med genomförandet är det viktigt att höjdsättningen av fastigheten anpassas för att säkerställa möjlighet till rinnvägar mellan befintlig och ny bebyggelse och att lågpunkter inte i större omfattning tas bort.

Risk för erosion

Växjö kommun ligger inte inom område med påtaglig risk för erosion. Det finns områden inom kommunen där lätteroderade jordarter förekommer, vilka kan ge lokala förutsättningar för erosion, men i Växjö kommuns översiktsplan ligger planområdet inte inom ett område där förutsättning för erosion förekommer. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för erosion.

Risk för ras och skred

Växjö kommun ligger inte inom ett område med påtaglig risk för ras och skred. I Växjö kommuns översiktsplan ligger planområdet inte inom ett område där förutsättningar för skred och ras förekommer. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för ras och skred.

Dagsljus och skugga

Planområdet är idag bebyggt med byggnader i upp till tre våningar. Planförslaget innebär att det kommer bli möjligt att bebygga de norra delarna av planområdet med ca 30-40 meter höga byggnader. Därmed kommer skuggbildningen inom området och vid närliggande fastigheter förändas vid ett genomförande av detaljplanen.

En sol- och skuggstudie har tagits fram, se bilaga, för att visa på skuggbildningen från en möjlig byggnation med högsta tillåtna höjder på ny bebyggelse. Skuggbildningen redovisas under olika tider vid vår- och höstdagjämning och sommarsolstånd, vilka är vedertagna tider på året som ger en tydlig återgivning för skuggpåverkan. Även skuggbildningen vid vintersolstånd redovisas.

Vid vår- och höstdagjämning och sommarsolstånd påverkas befintliga bostäder väster om ny bebyggelse en kort tid på morgonen och förmiddagen. Framåt sen eftermiddag/kväll når skuggorna bebyggelsen öster om planområdet. Viss skuggning sker av parkområdet under dagtid. Under vintersolståndet, då solen står lågt och dagarna har få soltimmar, är aktuellt område endast solbelyst mitt på dagen. Skuggorna från ny bebyggelse når då befintlig bostadsbebyggelse norr om planområdet och parkområdet.

Bedömningen är att ny bebyggelse, trots sin höga höjd, ger en liten skuggpåverkan på omgivningen. Den skuggbildning som ändå uppstår bedöms inte vara en betydande olägenhet. Enligt rättspraxis är förtätning i centrala delar av tätorter, innebärande bland annat skuggning och insyn, något som man som närboende kan förvänta sig. Ny bebyggelse bedöms inte hindra förutsättningarna att ordna goda solförhållanden vid befintliga och nya bostäder eller vid lek- och vistelseytor.

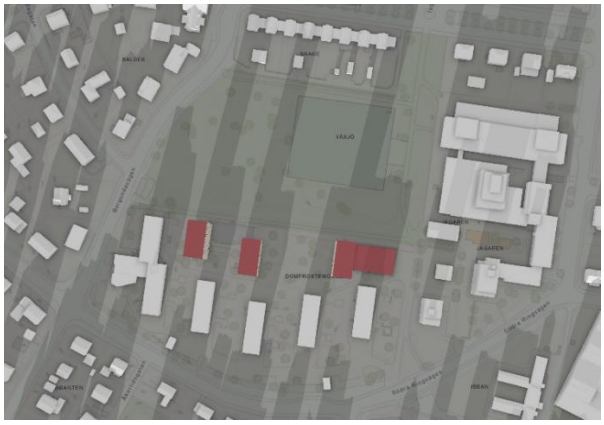
Nedan visas utdrag ut sol- och skuggstudien vid de tidpunkter skuggbildningen bedöms påverka närliggande bostäder och fastigheter som mest. För fler tidpunkter, se bilaga.



Vår- och höstdagjämning kl 9.00



Sommarsolstånd kl 19.00



Vintersolstånd kl 13.00

Bebyggelse

Området är idag bebyggt med lamellhus från 60-talet. Se mer information om befintlig bebyggelse under rubriken *Kulturmiljö*.

Skyddsrum

Inom planområdet finns det aktiva skyddsrum. Vid planerade byggnadsåtgärder som direkt eller indirekt kan påverka skyddsrumsfunktionen ska MSB, enligt plan- och bygglagen, ges tillfälle att yttra sig vid tekniskt samråd. Samrådet ska uppmärksamma inblandade aktörer på att skyddsrumslagstiftningen måste beaktas vid byggprojekt. Skyddsrum får endast avvecklas om det finns särskilda skäl.

Service

Planområdet är lokaliserad inom Växjö stad med närhet till både kommersiell och offentlig service. Inom planområdet finns en livsmedelsbutik. Förskola, grundskola och gymnasium finns i nära anslutning till planområdet.

Natur och rekreation

Planområdet innehåller idag större sammanhängande grönytor mellan befintliga byggnader. Strukturen på grönytorna kan beskrivas som gröna stråk som öppnas upp och binds ihop med parkområdet norr om planområdet.

Vegetationen utgörs av större uppväxta träd, buskage och gräsytor. Trädskiktet utgörs i huvudsak av utspridda solitärer av björk samt ett fåtal bokar och fågelbär. Huvuddelen av träden är uppskattningsvis 30-50 år gamla där de grövsta är ca 60 cm i diameter. Den relativt låga åldern innebär att det saknas naturvårdsintressanta strukturer så som håligheter, grov bark, blottad ved m.m. Inga träd inom planområdet bedöms uppfylla Naturvårdsverkets definition av särskilt skyddsvärda träd. Trädskiktet bidrar dock med värdefulla gröna inslag i ett övrigt tätbebyggt område och kan vara viktiga som spridningskorridorer och tillfälliga gömställen för olika arter. De bidrar även med ekosystemtjänster, se mer under avsnittet Ekosystemtjänster.

Planförslaget tillåter byggrätt för nya bostäder i den norra delen inom mark som idag delvis utgörs av trädbevuxen grönyta. Även om vissa befintliga byggnader och hårdgjorda ytor rivs för att ge plats åt ny bebyggelse, innebär planförslaget ändå en viss ökning av hårdgjorda ytor i förhållande till nuläge. Nya byggnader och hårdgjorda ytor ska i den mån det går placeras med hänsyn till befintliga natur- och rekreationsvärden. För att kompensera förlusten av vegetation bör kvarstående grönytor utvecklas och nya träd planteras. Det är viktigt att de sammanhängande grönytorna inte fragmenteras och att den övergripande karaktären på grönytorna bevaras. Exempelvis bör placeringen av nya bostadsbyggnader anpassas för att bevara gröna stråk och siktlinjer ut mot parkområdet. Exempel på situationsplan under rubriken Planförslag ger ett exempel på hur fastigheten kan planeras för att bevara så mycket grönska som möjligt och bevara karaktären med koppling och siktlinjer mot parken.

Rekreation och friytor

Grönytorna inom planområdet skapar förutsättningar för lek och rekreation. Idag finns ett flertal gemensamma möblerade uteplatser i anslutning till bostadsbyggnaderna. Lekytorna utgörs av en förskolegård vid den f.d. förskolan och en mindre lekplats avsedd för bostäderna.

Vid förtätning med nya bostäder är det viktigt att friytor inom kvartersmark bevaras i så stor utsträckning som möjligt och prioriteras över parkerings- och angöringsytor. Utformningen av friytor inom planområdet behöver även förändras och utvecklas när delar av befintliga miljöer exploateras. Utformning av friytor på kvartersmark styrs inte i detaljplanen men ska beaktas i bygglovsskedet.

Planområdet gränsar i norr direkt till parken Domprostemossen. Parken utgörs idag av en större gräsyta med uppvuxna träd, en grusad bollplan och gång- och cykelvägar. Kommunen har uppmärksammat ett behov att utveckla parkens innehåll och rörelsestråk. Med en förtätad bebyggelse och fler boende på Söder ökar värdet av att ha en park med hög kvalitet på Domprostemossen som främjar spontan lek, rörelse och idrott. Parken har då potential att utvecklas till en stadsdelspark och mötesplats. En utveckling av parken skulle bidra till ökad kvalitet och tillgång till grönska för boende inom fastigheten Domprostemossen 2 eftersom förtätad bostadsbebyggelse innebär att fastighetens egen friyta minskar och ska nyttjas av fler boende. Utveckling av parken ligger emellertid utanför ramarna för denna detaljplan, men fler boende i området kan utöka incitamenten till att utveckla parken i framtiden.

Biotopskydd

Längs med Södra Ringvägen precis i fastighetsgränsen står ett antal 30-40-åriga björkar. De sex västligaste av dessa bedöms uppfylla definitionen av en biotopskyddad allé, se bild nedan. Tre av björkarna bedöms stå på fastigheten Domprostemossen 2 och tre av träden står på angränsade fastighet i söder (Växjö 10:28). Allén bedöms inte påverkas av planförslaget, men om åtgärder som riskerar att skada allén ändå planeras utföras krävs dispens från länsstyrelsen.

Det står björkar även längre österut i en ungefärlig fortsättning på ovan nämnda allé, dessa bedöms dock inte uppfylla definitionen, då de inte står på rak rad och bedöms varken vara planterade eller skötta i syfte att utgöra en allé.



De sex västligaste träden utmed Södra Ringvägen, markerade inom röd ring, bedöms omfattas av biotopskydd.

Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse

Fram till 1877 tillhörde marken på Söder domprostgården därav namnet på platsen för planområdet. Redan i 1914 års stadsplan planlades området som kvarter för offentlig verksamhet. Med tiden kom syftet dock att ändras och 1961 ritade arkitektfirman ARTON från Helsingborg de parallellställda lamellhusen vilka bildade en bågform som öppnade sig ut mot grönområdet. Lamellhusen är uppförda i tre våningsplan med en källardel som nyttjas till bland annat garage som angörs från gaveln av bygganden. Mellan husen skapades bilfria gårdar med plats för sandlåda och piskställning. En mindre matbutik var integrerad i bebyggelsen. Arkitekterna låg också bakom såväl barnstugan och parkeringsgaraget som tillkom senare under decenniet. Dessa byggnaders tillkomst blockerade till viss del tanken med att husens bågform skulle integrera grönytan med bostadsområdet.

Bostadshusen har en tidstypisk arkitektur med viss omsorg i detaljer som en viss terränganpassning och ribbverk som markerar trapphusen. Fönster har bytts men portarna i fernissat trä finns kvar. Förskolebyggnaden från 1969 följer bostadsbebyggelsens arkitektur med det gula teglet, detaljer i rödfärgad liggande panel och dekor med vertikalt spjälverk. Även parkeringsgaraget från 1969 är i gult tegel och har en enkel taksarg i rödfärgad liggande panel. På

dessa byggnader har vissa fönster och dörrar bytts. Ett stort ventilationsaggregat har placerats på förskolans platta tak vilket har en negativ inverkan. Närbutiken har under åren givits en större omgestaltning.

Området bedöms tidstypiskt både till form, volym samt material och är, trots fönsterbyte, till större delar oförvanskat. Eftersom ett genomförande av detaljplanen kommer innebära rivning av förskolan och eventuellt även av parkeringsgaraget har kulturvärdena för dessa byggnader dokumenterats och värderats i en antikvarisk förstudie (WSP 2025).

Förskolebyggnaden bedöms ha vissa kulturhistoriska värden men är inte att betrakta som en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad enligt PBL. Det är ett tidstypiskt exempel på förskola som uppförts under 60-talet integrerad i ett bostadsområde. Byggnaden har gestaltats med en för tiden normal kvalitet vad gäller exteriör, planlösning och interiör. En del förändringar har gjorts men byggnaden har huvudsakligen bevarat sina ursprungliga tidstypiska karaktärsdrag och närmiljön har inte förändrats nämnvärt. Området byggnaden ligger i har gestaltats likartat av samma arkitektkontor för samtliga byggnader.

Parkeringsgaragets främsta kulturhistoriska värde är att det ingår i ett sammanhang med hela bostadsområdet och är ritat av samma arkitekter. Det har dock inte samma arkitektoniska värde eftersom det är betydligt enklare gestaltat än övriga byggnader. Den långa byggnadens fönsterlösa söderfasad upplevs monoton vilket sänker det miljövärde byggnaden har som en del av Domprostemossens bebyggelse. Garaget har sammantaget ett lågt kulturhistoriskt värde.

Områdets karaktär

I underlaget till Växjö kommun översiktsplan finns en analys och inventering över olika karaktärsområden i den byggda miljön. Planområdet ligger inom det utpekade karaktärsområdet ”*Den växande och enhetliga staden 1960-1980*”. Den växande och enhetliga staden karaktäriseras av funktionell, enkel och regelbunden arkitektur, trafikseparering, bilfria bostadsgårdar, stora parkeringsytor, både storskalig och småskalig bebyggelse. Söder och väster om planområdet gränsar området till karaktärsområdet ”*Trädgårdsstaden och folkhemmet 1900-1960*”. Trädgårdsstaden karaktäriseras av oregelbundenhet, tydligt avgränsade och stora tomter, fristående villor, panelklädda ekonomibyggnader, höga träd och skolmiljöer. Som riktlinjer för karaktärsområdena anges att: **Vid förtätning ska områdets karaktär tas tillvara och värnas för att bevara och stärka stadens värden och identitet**.

Planförslaget innebär en förtätning av högre bebyggelse än den befintliga trevåningsbebyggelsen inom planområdet. Skalan är dock inte helt ny i området utan möter upp de befintliga niovåningshusen på fastigheterna direkt öster om planområdet. Generellt bedöms skalan även passa in i det utpekade karaktärsområdet för den växande och enhetliga staden. De flerbostadshusområden som uppfördes under sent femtiotal fram till miljonprogrammets slut 1975 kom ofta att präglas av en kombination av höga och låga lamellhus. Dessa var ofta i tre och åtta våningar. Den lägre höjden krävde då inte installation av hiss och den högre relaterade till vissa krav på brandutrymning. Inom områdena var variationen stor hur de högre och lägre lamellerna placerades i förhållande till varandra. Ibland kunde de gemensamt bilda omslutande gårdar och ibland var de gruppvis uppdelade där byggnaderna ofta var mer parallellt placerade. Det var inte ovanligt att de högre byggnadskropparna placerades i anslutning till en intilliggande lägre bebyggelse.

Ytterligare anpassning till den befintliga karaktären i området sker genom reglering av den högre bebyggelsens proportioner, där kortsidan regleras för att säkerställa intrycket av slanka byggnader sett från parken Domprostemossen från norr. Proportionerna är även anpassade till befintlig bebyggelses intryck och riktning.

Hög bebyggelse inom området kan även skapa positiva nya inslag i stadsbilden. Exempelvis kan den högsta byggnaden i siktlinjen från Liedbergsgatan/Wennerbergsgatan skapa ett nytt landmärke.

Planområdets anpassning till karaktärsområdet trädgårdsstaden och folkhemmet sker främst genom att den högre bebyggelsen inte placeras i direkt anslutning till den låga villabebyggelsen. Mot söder och väster sker succesiv höjdövergång mellan de nya höga byggnaderna och villabebyggelsen genom de befintliga lamellhusen i tre våningar. Mot norr och nordväst bildar parkområdet Domprostemossen ett naturligt respektavstånd. Den nya högre bebyggelsen kommer vara synlig från villabebyggelsen, men bedöms inte förvanska områdets karaktär.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § kulturmiljölagen).

Gator och trafik

Planområdet angränsar till Bergundavägen i väster och Södra Ringvägen i söder. Trafikprognosen för 2040 anger en årsdygnstrafik (ÅDT) på 3000 fordon på Bergundavägen och 2700 fordon på Södra Ringvägen.

Angöring till planområdet med motortrafik sker från både Södra Ringvägen (idag i den sydöstra delen av planområdet) och från Bergundavägen.

Gång- och cykeltrafik

Angöring till planområdet för gång- och cykeltrafik sker idag från omgivande bostadsgator samt från parkområdet Domprostmossen. Öster om fastigheten, mellan kvarteret Domprostemossen och kvarteret Jägaren finns en gång- och cykelväg som förbinder parkområdet med Södra Ringvägen.

Kollektivtrafik

Växjö centrum ligger ca 500 meter norr om planområdet, var kollektivtrafik i form tåg- och busstrafik (lokal- och regionbussar) finns tillgänglig.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsbehovet för boende och besökare ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Även cykelparkering ska ombesörjas inom kvartersmark. Dokumentet ***Nya P-tal – för ett grönare och mer tillgängligt Växjö***, antaget av byggnadsnämnden 2019-06-24, anger riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov för cykel och personbil. Kommunen delas i dokumentet upp i tre zoner. Planområdet ligger inom zon G – den gångbara staden.

Parkeringsbehovet och placering av parkeringsytor hanteras i bygglovet. Det bedöms finnas goda förutsättningar att lösa parkeringsbehovet inom fasigheten. Idag finns det 122 parkeringsplatser för bilar inom fastigheten. Det totala parkeringsbehovet för befintlig och ny bebyggelse bedöms till ca 150-180 platser, enligt gällande P-tal, beroende på om två eller tre nya bostadsbyggnader byggs enligt största tillåtna byggnadsarea. De befintliga parkeringsplatserna bedöms kunna kompletteras genom fler markparkeringar i anslutning till befintliga parkeringsplatser och infarter samt genom att ersätta befintligt parkeringsgarage i den nordöstra delen av fastigheten med ett nytt parkeringsgarage med parkering i ett plan, samt ett utomhusplan på taket alternativt ett parkeringshus i två plan. Det kan även bli aktuellt att förse parkeringsgaraget med ett underjordiskt plan.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Byggnader ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Räddningstjänstens krav för säkerhet, utrymning m.m. behandlas vidare i samband med bygglovet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vatten- och spillvattenledningarna i området bedöms ha tillräcklig kapacitet för att klara planerad byggnation. Det kan emellertid finnas behov av intern tryckhöjning inne i de nya byggnaderna och alternativt inne på fastigheten. Detta blir en kostnad som faller på exploatören som även får stå för installationen.

Genom fastigheten passerar en större huvudledning för spillvatten. Området runt ledningen planläggs som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och ledningsrätt avses bildas.

Parkeringsgarage större än 50 kvm erfordrar oljeavskiljare vid golvavlopp. Om parkeringsgarage utförs med källarplan måste spillvatten från golvbrunnar i källarplan pumpas upp till spillvattenledningen. Alternativt kan golvbrunnar ersättas med markrännor utan utlopp, där vattnet samlas upp och avdunstar.

Brandvattenförsörjning

Det finns tre brandposter som angränsar till planområdet, samtliga är belägna på västra sidan, från sydväst till nordväst. Brandposterna har god kapacitet, varav två av brandposterna har 26 l/s vid 5 bar och en har 19 l/s vid 4 bar. Avståndet mellan brandpost och räddningstjänstens uppställningsplats bör inte överstiga 75 meter och avstånd mellan brandposter bör inte överstiga 150 meter. För att samtliga bostäder ska kunna försörjas med brandvatten behöver brandposter placeras inom detaljplaneområdet. Exploatören/fastighetsägaren ansöker om brandpostavtal hos VA-avdelningen.

Vid behov av sprinkler på fastighetens byggnader ska exploatören kontakta VA-avdelningens abonnentingenjörer i ett tidigt skede då sprinklerreservoar kan krävas på fastigheten.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Inom planområdet finns befintliga dagvattenledningar som ansluter till det kommunala ledningsnätet. Det aktuella området ligger långt ner i det kommunala ledningssystemet och ledningarna är hårt belastade idag. Kommunen har pekat ut området runt Domprostemossen som ett riskområde för översvämningar i samband med att ledningsnätet blir överbelastat.

Ytterligare byggnation, inklusive tillhörande parkeringsytor och övriga hårdgjorda ytor, innebär en ökad mängd dagvatten som behöver tas omhand, även om vissa befintliga byggnader rivs. Den ökade avrinningen som förtätningen skulle innebära kan inte ledas till de befintliga ledningarna, därför krävs fördröjning av dagvattenavrinningen från de tillkommande hårdgjorda ytorna. Dagvatten som uppstår inom planområdet ska tas omhand och fördröjas inom kvarteret i ett trögt system.

Norconsult AB har på uppdrag av Vidingehem tagit fram en hydrologisk utredning för planområdet, daterad 2024-05-10, med förslag till dagvattenhantering inom planområdet baserat på ett möjligt exploateringsförslag. Dagvattenflöden beräknats för regn med en återkomsttid på 5 och 20 år och en rinntid på 10 minuter. Vid beräkning av framtida dagvattenflöde har en klimatfaktor på 1,25 använts.

Baserat på ett möjligt exploateringsförlag bedöms dagvattenflödet från planområdet öka, dels på grund av ökad hårdgöringsgrad, dels på grund av kraftigare nederbörd vid hänsyn till framtida klimatförändringar. Erforderlig fördröjnings/magasinsvolym för det undersökta exploateringsförslaget bedöms uppgå till totalt ca 80 m^3 och har beräknats utifrån att flödet från planområdet inte ska överskrida befintliga flöden. För att hantera volymerna föreslås i första hand öppna dagvattenlösningar genom upphöjda och nedsänkta regnbäddar, men även slutna dagvattenlösningar med rörmagasin under jord.

Regnbäddar utförs med växtlighet och kan tillskapa en trög avledning, fördröjning och rening, samt dessutom bidra till estetiska och ekologiska värden. Till följd av underliggande marks begränsade infiltrationskapacitet och tidvis höga grundvattennivåer kan regnbäddar behöva utföras med tät botten och dräneringsledning som kopplas till ledningsnätet. Rörmagasin utförs med täta väggar och botten. Dagvattnet fördröjs och kan till viss del renas i magasinet, främst genom sedimentation.

Den hydrologiska utredningen visar att det finns goda förutsättningar för fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet. Dagvattenhanteringen kommer bevakas i samband med bygglovsskedet i samråd med VA-avdelningens abonnentingenjörer och kommer behöva anpassas till den exploatering som genomförs. Vid ökad andel hårdgjord yta i förhållande till exploateringsförslaget i den hydrologiska utredningen kan en större fördröjningsvolym därmed krävas. Det bedöms finnas goda förutsättningar att, vid behov, inrymma ytterligare fördröjningsvolymer inom fastigheten.

I Växjö kommuns dokument *Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten* samt *Riktlinjer för oljeavskiljare*, som finns tillgängliga på vwww.vaxjo.se, finns riktvärden för föroreningar i dagvatten vid utsläpp av avloppsvatten till det kommunala dagvattensystemet samt riktlinjer om

oljeavskiljning. Oljeavskiljning krävs för parkeringsgarage på över 50 kvm och utomhusparkering med fler än 30 parkeringsplatser.

Genom fastigheten passerar en större huvudledning för dagvatten. Området runt ledningen planläggs som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och ledningsrätt avses bildas.

Uppvärmning
Fjärrvärmenätet är utbyggt till området.

El
Ny bebyggelse kommer anslutas till det kommunala elnätet. En befintlig nätstation finns i den södra delen av planområdet.

Fiber
Fiber är utbyggt i området.

Avfall
Växjö kommun vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Utrymmen för sortering av avfall etc. ska följa ***Handbok för avfallsutrymmen*** och ***Avfallsföreskrifter för Växjö kommun***. Båda dokumenten finns på www.ssam.se.

Posthantering
Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. Vid nybyggnation av villor, radhus och liknande förespråkas placering av postlådor i en lådsamling vid infarten till området. I flerbostadshus efterfrågas en fastighetsbox på entréplan där boende tar emot sin post. Exploatör bör kontakta posten i god tid före byggnationens start.

Miljö
Miljöbedömning
En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram som en del av detaljplanearbetet. Undersökningen i sin helhet finns bifogad till planbeskrivningen.

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken och medför ingen skada på natur- och kulturvärden. Förslaget berör inget Natura 2000-område, medför ingen skada på något riksintresse och medför heller inte någon risk att miljökvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen motverkar inte att nationella, regionala eller lokala miljömål följs och är förenligt med kommunens översiktsplan.

Kommunen bedömer att detaljplanens tänkbara effekter inte kommer att medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller innebär olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser, vare sig på kort eller lång sikt. Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning behöver inte genomföras och det finns inget behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljökvalitet. Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljökvalitetsnormer finns för luft och vatten.

Luft

En preliminär bedömning av luftkvaliteten (med hjälp av VOSS – Verktyg för Objektiv Skattning med Spridningsmodellering) med avseende på kvävedioxid och partiklar (PM10) har utförts för Bergundavägen och Södra Ringvägen i anslutning till planområdet, utifrån planerad byggnation och trafikmängd för prognosår 2040. Enligt den preliminära bedömningen underskrider halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10) den nedre utvärderingströskeln, vilket innebär att ingen fördjupad kartläggning eller kontinuerliga mätningar behöver utföras för att kontrollera att miljökvalitetsnormerna följs.

Enligt bedömningen beräknas inte heller det politiskt beslutade miljömålet *Frisk luft* att överskridas. Tillåtna halter av luftföroreningar för miljömålet är skarpare än för miljökvalitetsnormen då de utgår från lågrisknivåer för cancer och riktvärden för skydd mot sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material eller kulturföremål. Riktvärdena sätts med hänsyn till känsliga grupper.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

Vatten

För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status (miljögifter och föroreningar) och ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer). För grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status och kvalitativ status (dvs att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). Recipient för dagvatten inom planområdet är Växjösjön.

Vattenförekomst	**Statusklassning (förvaltningscykel 3)**	**Kvalitetskrav**
Växjösjön	Otillfredsställande ekologisk status	God ekologisk status 2033
	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus

Tabell: Nuvarande statusklassning samt miljökvalitetsnormer för Växjösjön, från Länsstyrelsens vatteninformationssystem (VISS 2024)

Den sammanvägda ekologiska statusen för Växjösjön är klassad i VISS som ”otillfredsställande” baserad på kvalitetsfaktorerna Växtplankton, Bottenfauna, Makrofyter, Fisk, Näringsämnen, Konnektivitet och Morfologiskt tillstånd. Den sammanvägda kemiska statusen med prioriterade ämnen ”uppnår ej god” med avseende på kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE), av övriga prioriterade ämnen är endast bly och blyföreningar, kadmium och kadmiumföreningar samt nickel och nickelföreningar klassade. Dessa uppnår god status. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. (VISS, 2024)

I den hydrologiska utredningen framtagen av Norconsult AB (2024) föreslås lösningar för att fördröja dagvatten, som leder till att dagvattenflödet från planområdet inte ska överskrida befintliga flöden samt att dagvattnet till viss del renas, se mer under avsnittet *Dagvatten*. Inom ramen för utredningen är föroreningsberäkningar utförda för planområdet för att uppskatta vilken påverkan befintlig och framtida markanvändningen har på dagvattnets innehåll av föroreningar, samt att bedöma hur recipienten och dess miljökvalitetsnormer kan komma att påverkas.

Beräkningarna visar att mängderna och koncentrationerna av föroreningar förväntas minska för flertalet av de studerade ämnena i framtiden jämfört med befintliga koncentrationer, under förutsättningen att föreslagna dagvattenåtgärder genomförs. Undantag gäller för mängder och koncentrationer av Kvicksilver (Hg) samt mängderna för Krom (Cr) som förblir oförändrade jämfört med befintlig situation. Samtliga studerade ämnen uppfyller Växjö kommuns dagvattenhandboks riktvärden för utsläpp av dagvatten från verksamhetsutövare till det kommunala dagvattensystemet.

Resultaten visar att även om reningsåtgärderna innebär en minskning i koncentrationer och halter, så är den bara marginellt bättre än befintlig situation, detta härleds till den befintliga bebyggelsen som inte kommer påverkas av exploateringen och som idag inte har någon rening av dagvattnet. Även dagvatten från befintlig byggnation som leds utan fördröjning till det kommunala ledningsnätet, kommer emellertid fördröjas innan det når recipienten Växjösjön genom att vattnet först leds till lagunerna i Strandbjörket. I lagunerna sker en reducering av dagvattenföroreningarna genom sedimentation.

Sammanfattningsvis bedöms föreslagen exploatering med föreslagna dagvattenåtgärder inte ha en negativ påverkan på möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är produkter och tjänster som ekosystem levererar. Ett ekosystem är allt levande och den miljö som finns i ett natur- eller grönområde. Vårt samhälle är beroende av fungerande ekosystem och dess biologiska mångfald. Ekosystemen kan bidra med många funktioner och tjänster vilka är grundförutsättningen för människors hälsa och välfärd. Fungerande ekosystem som levererar ekosystemtjänster är också avgörande för att kunna hantera olika utmaningar kopplade till exempelvis klimatförändringar och mark- och resursanvändning. Vilka ekosystemtjänster som kan levereras, och till vilken grad de levereras, påverkas av hur vi planerar för framtidens Växjö.

Planområdet bidrar idag till ekosystemtjänster kopplat främst till större sammanhängande gröna och icke hårdgjorda ytor med uppvuxna träd. Dessa miljöer bidrar med flera rekreativa ekosystemtjänster som stora ytor för boende att vistas, leka och mötas i och möjlighet till avkoppling. De bidrar också till estetiska värden samt reglering av lokalklimat genom att ge skugga. Större gröna ytor kan även bidra till infiltration av vatten. Dessa möjligheter bedöms dock vara begränsade på grund av förekomst av torvjordar med låg infiltrationsförmåga.

Planförslaget tillåter byggrätt för nya bostäder i den norra delen inom mark som idag delvis utgörs av trädbevuxen grönyta. Även om vissa befintliga byggnader och hårdgjorda ytor rivs för att ge plats åt ny bebyggelse, innebär planförslaget ändå en viss ökning av hårdgjorda ytor i

förhållande till nuläge. Planförslaget innebär även att kvarstående grönytor kommer nyttjas av fler boende i området. Sammantaget innebär planförslaget en viss förlust av ekosystemtjänster. För att kompensera förlusten av befintliga ekosystemtjänster bör kvaliteten i kvarstående grönytor höjas och nya träd planteras. Ett alternativ för kompensation kan även vara att kompensera med kvaliteter i närliggande park, vilket även skulle vara till nytta för boende inom planområdet.

Den hydrologiska utredningen ger förslag på hur behovet av dagvattenfördröjning skulle kunna tillgodoses genom bland annat regnbäddar med växtlighet som kan öka planområdets möjlighet att bidra med fördröjning och rening av dagvatten samtidigt som biologisk mångfald och estetiska värden främjas.

Social hållbarhet

Trygghet, jämställdhet och barnperspektiv

Den norra delen av fastigheten Domprostemossen 2 och parkområdet kan idag upplevas som en otrygg miljö. Gångstråket i parkområdet som stäcker sig längs med fastighetens norra del samt den befintliga förskolebyggnaden med entré mot gångstråket kan upplevas frånkopplade från bostadsområdet. Förskolebyggnaden nyttjas dessutom bara begränsade tider under veckan. Parkeringsgaraget i den nordöstra delen av fastigheten upplevs som en barriär mellan parken och bostadsområdet.

Förtätning med hög bebyggelse innebär att fler människor kommer bo inom fastigheten, vilket kan innebära både fördelar och nackdelar utifrån ett trygghetsperspektiv. Å ena sidan kan ökad befolkning på samma yta innebära en ökad anonymitet och minskad informell social kontroll, å andra sidan innebär en ökad befolkning mer närvaro i området. Förutsättningar finns att förbättra den upplevda tryggheten inom den norra delen av planområdet och i parkområdet genom att de nya bostadsbyggnaderna kopplar samman parken med de befintliga bostäderna bättre.

Vid utformning av bebyggelse, parkering och utemiljö inom planområdet är det särskilt viktigt att tänka på trygghetsaspekter så som god överblickbarhet, belysning, orienterbarhet och förvaltning. Det är viktigt att utformningen av fastigheten bidrar till att koppla samman miljöerna kring de nya bostadsbyggnaderna med de befintliga bostadsbyggnaderna för att miljöerna inte ska upplevas som skilda enheter utan uppmuntra social interaktion mellan boende.

Om befintligt parkeringsgarage rivs och ersätts med ett nytt parkeringsgarage ska detta utformas på ett sätt som minskar upplevelsen av barriär mellan parken och bostäderna inom planområdet och ökar upplevelsen av trygghet. En sluten fasad bör undvikas genom att fasaden innehåller fönster eller öppningar.

Inom planområdet är trafiken idag samlad till utkanterna av fastigheten, vilket skapar förutsättningar till friytor med lek- och vistelsemöjligheter i en trafiksäker miljö. Denna aspekt bör bevaras vid förtätning inom fastigheten och friytor bör utvecklas så att lek och andra funktioner fortsatt främjas.

Förtätning av bostäder på en central plats i staden medför närhet till service, kollektivtrafik, gång- och cykelstråk, förskolor och skolor, arbetsplatser och kultur- och fritidsaktiviteter, grönytor och rekreationsområden, vilket är positivt ur ett jämställdhets- och barnperspektiv.

Genomförande

Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Domprostemossen 2	Ökad byggrätt	Ny ledningsrätt för spill- och dagvattenledningar ska upprättas enligt markreservat i plankartan.	Markförhållanden innebär att större byggnader föreslås grundläggas genom pålning. Eventuell källare behöver skyddas mot risk för inträngande vatten. Lösningar för att fördröja dagvatten krävs.
Växjö 10:11	Inga	Inga	Inga
Växjö 10:28	Inga	Inga	Inga
Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet			
Jägaren 9	Inga	Inga	Inga
Jägaren 11	Inga	Inga	Inga

Planområdet berörs av följande rättigheter:

- 07-IM1-99/6345.1 – Avtalsservitut för transformatorstation till förmån för Växjö Energi Elnät AB, belastar Domprostemossen 2. Aktuellt område regleras som E_1 – transformatorstation i plankartan. Rättigheten påverkas inte av detaljplanen.
- 0780IM-02/3467.1 – Avtalsservitut för optokabel till förmån för Växjö Energi AB, belastar Domprostemossen 2. Aktuellt område regleras som u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). Rättigheten påverkas inte av detaljplanen.
- D202200417924:1.1 – Avtalsservitut för fjärrvärmeledning till förmån för Växjö Energi AB, belastar Domprostemossen 2. Aktuellt område regleras som u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). Rättigheten påverkas inte av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer och styr inte fastighetsindelningen. Möjlighet finns att ändra fastighetsindelningen genom exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering, men inga lantmäteriförrättningar krävs för att fastigheterna ska överensstämma med detaljplanens markanvändning. Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning inom kvartersmark.

Nya rättigheter

Följande nya rättigheter avses bildas:

- Ledningsrätt för avloppsledningar (spill- och dagvattenledningar) som korsar planområdet i nordsydlig riktning och är reglerat som u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) i plankartan. Ledningshavaren, kommunens VA-avdelning, ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning och att rättighet skapas för befintliga ledningar samt svarar för hela förrättningskostnaden.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Allmän plats inom detaljplanen i form av gata är redan utbyggd. Växjö kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för drift och förvaltning av allmän platsmark inom planområdet.

Utbyggnad vatten och avlopp

Detaljplanen medför inte något behov av utbyggnad av vatten och avlopp eftersom befintliga vatten- och spillvattenledningar i området bedöms ha tillräcklig kapacitet. Exploatör ansvarar för planering och bekostnad av eventuell intern tryckhöjning inne på fastigheten.

Byggdagvatten

Under byggnationsskedet kan byggdagvatten och länsvatten uppstå som är förorenat med partiklar vilket ska sedimenteras innan utsläpp till dagvattenledning. Det kan exempelvis ske genom översilning över gräsyta eller sedimentering i container innan utsläpp till ledningsnät eller dike.

Byggdagvatten kan även vara förorenat i andra avseenden (exempelvis innehållandes tungmetaller) och ska även då renas före utsläpp till dagvattenledning. Föroreningshalter ska då underskrida angivna riktvärden i gällande riktvärdeslista i Växjö kommuns Dagvattenhandbok.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen kommer inte ha några utgifter i samband med detaljplanen. Samtliga kostnader för plangenomförandet belastar exploatören.

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren. Utöver byggandet av husen innebär detta att fastighetsägaren anlägger ev. vägar, parkeringsplatser, ledningssystem, lekplatser mm inom kvartersmark.

Planavgift

Planavtal har tecknats med sökande och därför kommer ingen planavgift tas ut.

Drift allmän plats

Detaljplanens genomförande innebär ingen förändrad drift av allmän plats.

Drift vatten och avlopp

Detaljplanens genomförande innebär ingen förändrad drift av vatten och avlopp.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal upprättas.

Brandpostavtal

Brandpostavtal kan behöva tecknas mellan VA-avdelningen och fastighetsägaren, eftersom det finns behov av ytterligare brandposter i området. Om ny förbindelsepunkt behövs tillkommer en anläggningsavgift. Alternativt behöver ny brandpost anläggas på kommunal mark, vilket bekostas av exploatören.

Prövning enligt annan lagstiftning

Inom planområdet finns en enkelsidig allé mot Södra Ringvägen som bedöms omfattas av biotopskydd och dispens krävs för skadliga åtgärder. Ansökan om dispens sker hos länsstyrelsen.

Om grundvattenbortledning blir aktuellt vid genomförande av detaljplanen kan det vara en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap § 9 miljöbalken. Tillståndsansökan görs hos mark- och miljödomstolen. Norconsult har i den geotekniska utredningen (2026) gjort bedömningen att undantaget från tillstånd för vattenverksamhet är tillämpligt.

Upplysningar

På plankartan finns följande upplysningar:

- **Dagvatten ska omhändertas lokalt på kvartersmarken i ett trögt system.** Upplysningen innebär att dagvatten som uppstår inom planområdet ska kunna hanteras och fördröjas inom kvartersmark innan det når det allmänna ledningsnätet. Exempel på hur dagvatten skulle kunna fördröjas beskrivs i den hydrologiska undersökningen (Norconsult, 2024). I samband med bygglov studeras detta närmare.

- **Inom planområdet finns en enkelsidig allé som bedöms omfattas av biotopskydd och dispens krävs för skadliga åtgärder.** Se även föregående rubrik *Prövning enligt annan lagstiftning*

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Sofie von Elern
Planarkitekt