



Arvidsson Ida
Planarkitekt
Tel. 0470-436 15

Byggnadsnämnden

Samrådsredogörelse del av SOLVÄNDAN 2, Högstorp i Växjö kommun Detaljplan för bostäder, granskningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT FRÅN STADSBYGGNADSKONTORET

Byggnadsnämnden ställer ut detaljplaneförslaget upprättat 2021-06-08 för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen.

Enligt upprättad behovsbedömning och planhandlingar bedöms detaljplanens genomförande inte medföra betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

Syftet med detaljplanen är bland annat att möjliggöra för bostäder inom del av fastigheten Solvändan 2 på Högstorp.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Detaljplaneförslaget har under tiden 2020-06-08 – 2020-08-14, enligt 5 kap. 1 plan- och bygglagen, varit utsänt till sakägare samt statliga myndigheter och kommunala förvaltningar för samråd. Under samma tid har handlingarna också funnits tillgängliga på stadsbyggnadskontoret, Växjö kommuns kontaktcenter samt digitalt på Växjö kommuns webbsida.

Nedan redogörs för inkomna yttrande och vilka synpunkter som lämnats samt stadsbyggnadskontorets ställningstagande till synpunkterna.

GODKÄNNANDEN/YTTRANDE UTAN ERINRAN

FTI AB
Polismyndigheten
Eon
Postnord
Region Kronoberg
VEAB
Fastighetsägare Ängsnävan 9
3 st boende på Åbovägen 22

YTTRANDE MED SYNPUNKTER

Länsstyrelsen



Lantmäteriet
Kommunstyrelsen
Tekniska nämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Utbildningsnämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Värendes räddningstjänst
Boende Högstorp - Orrvägen
Fastighetsägare Smörbollen 10
Fastighetsägare Tallörten 19
Boende Åbovägen 22
Fastighetsägare Smörbollen 24
Privatperson
Fastighetsägare Vallmon 6
Fastighetsägare Ängsnävan 10
Fastighetsägare Ängsvändan 6 (sent inkommet)

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR ANGÅENDE TRAFIK

Många yttranden från boenden i närheten av planområdet har synpunkter på trafiken och menar att det redan i dagsläget är en ansträngd trafiksituation på Åbovägen och Högstorpsvägen.

Planområdet är beläget så det finns goda möjligheter att resa med både buss och cykel till målpunkter i Växjö stad. Busshållplats finns precis i anslutning till planområdet och med cykel är det 3 km till stortorget i Växjö. Det ger förutsättningar för att de som flyttar in i området inte kommer behöva använda bil för alla sina transporter.

Verksamheten som finns på platsen för närvarande, genererar också redan viss trafik som kommer försvinna och ersättas med trafik från de boende. Så om det byggs bostäder enligt detaljplanen innebär det att viss trafik kommer försvinna och annan trafik kommer tillkomma.

Säkerhet för barnen på väg till och från skolan. Kommunen har möjlighet att göra insatser för trafiksäkerheten kring skolan för att öka säkerheten för barn på väg till och från skolan. Åtgärderna behöver inte ske i samband med detaljplanen utan kan utredas och sätts in när behov finns. Den nya bebyggelsen kan innebära nytt rörelsemönster för skolbarnen, tidigare har de kunnat snedda över aktuellt detaljplaneområde i och med den nya bebyggelsen kan den möjligheten försvinna. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den tillkommande trafiken inte innebär ökade risker för barnen som passerar på Åbovägen.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR ANGÅENDE NY BEBYGGELSE OCH VÅNINGSENTAL

Samrådsförslaget till detaljplanen tillåter 2-vånings bebyggelse mot Åbovägen och i resterande del av planområdet tillåts bebyggelse upp till 6 våningar. I flera yttranden menar att 6 våningar är för hög bebyggelse för platsen. Genom att tillåta att byggnader uppförs i flera våningar öppnas möjligheter för att marken inom området kan utnyttjas på ett bra sätt. För tillfället finns det mest äganderätter i småhus Högstorp och det finns behov av andra typer av bostäder. Detta detaljplaneförslag



möjliggör det. Vilket gör att människor i olika skeden i livet har lättare att hitta en bostad efter deras behov. Platsen Solvändan 2 bedöms som en lämplig plats för nya bostäder, den har ett bra läge i staden med närhet till mycket, som rekreation, skola och kollektivtrafik. Fastigheten har bara bostäder åt två håll sedan tidigare och det ger möjlighet att anpassa bebyggelsen för att minska störning för de kring boende. För de boende på andra sidan Åbovägen görs anpassningen att inte tillåta högre byggnader är 2 våningar mot gatan. Genom att tillåta högre bebyggelse i övriga området kan marken utnyttjas mer effektivt.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR ANGÅENDE PÅVERKAN PÅ INTILLIGGANDE VERKSAMHETER

I flera yttranden uttrycks oro för hur skolan men också äldreboendet påverkas av nya bostäder i närheten.

Att bostäder och skolverksamhet ligger nära varandra är inte något ovanligt och heller inget som bör undvikas. Att blanda funktioner i en stad är i stället något positivt och kan få skolgården att upplevas mer trygg. Efter skoltid är skolgårdar ofta öde, genom att det finns bostäder i anslutning blir det fler ögon mot skolgården och det är en typ av social övervakning som ökar tryggheten på platser. Utbildningsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret ser inget hinder i att nya bostäder byggs i närheten av Högstorpsskola.

Fastigheten norr om planområdet kan påverkas av viss skuggning från bebyggelse. I bygglovsskedet analyseras hur stor påverkan det blir och det finns regler för hur mycket en fasad får skuggas av annan bebyggelse.

INKOMNA SYNPUNKTER

Nedan redovisas, under samrådet, inkomna synpunkter med stadsbyggnadskontorets kommentar.

Länsstyrelsen

LÄNSSTYRELSENS SAMMANFATTANDE SYNPUNKTER

Länsstyrelsen är positiv till att nya bostäder byggs, inte minst flerbostadshus då detta behövs i stadsdelen Högstorp. Tillgången till grönområde är god och i planen säkerställs tillgängligheten till skogsområdet i öster.

Befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden samt påverkan på stadsbilden behöver belysas bättre. Även frågor som berör bl.a. buller, dagvatten och föroreningar behöver förtydligas.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att möjliggöra byggnation av nya bostäder ca 50 - 100 lägenheter, beroende på vilken typ av hus och lägenheter som byggs. Bebyggelsen tillåts uppföras på mellan 2 - 6 våningar, med högst 2 våningar mot Åbovägen.

KOPPLING TILL ÖVERSIKTSPLANEN SAMT TIDIGARE PLANLÄGGNING

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner (FÖP för Växjö stad 2012). Gällande detaljplan för Solvändan 2 (0780K-P04/14) medger Vård och skola med en byggnadshöjd på 8 meter. I kommunens Grönstrukturprogram (2013) föreslås ett nytt grönt stråk genom Åboskogen.



RÅDGIVNING OM ALLMÄNNA INTRESSEN

Enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen

BEBYGGELSE

Inom planområdet finns befintlig bebyggelse uppförd i 1 våning och där fyra byggnader ligger i en cirkel och har en enhetlig utformning. Byggnaderna har bl.a. utnyttjats för elevhem. Planområdet gränsar till villabebyggelse, en skola och vårdbostad.

Detaljplanen möjliggör byggnation av 50 - 100 bostäder. Närmast Åbovägen tillåts bebyggelse upp till 2 våningar och i den övriga bebyggelse delen upp till 6 våningar.

I Växjö kommuns bostadsförsörjningsprogram från 2017 anges att flerbostadshus inom stadsdelen bör prioriteras vid nybyggnation. Länsstyrelsen delar denna uppfattning och att det bidrar till en större blandning av boendeformer inom stadsdelen. Närheten till skola och grönområde är positivt för barnfamiljer.

Länsstyrelsen anser att vid planering av en högre bebyggelse kan en skuggstudie behöva tas fram.

Länsstyrelsen är positivt till att barnperspektiv, trygghet och tillgänglighet uppmärksammas i planförslaget.

GOD BEBYGGD MILJÖ OCH GESTALTNING

Länsstyrelsen konstaterar att planhandlingen saknar en tydlig redovisning av befintlig bebyggelse, vilken är mycket tidstypisk. Kommunen bör bättre utreda konsekvenserna av planens genomförande och redogöra för befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen anser vidare att Växjö kommun bör ta ett helhetsgrepp kring stadens moderna 1900-tals bebyggelse och miljonprogrammets kulturmiljövärden med aktualisering av befintliga kulturmiljöunderlag.

NATURVÄRDEN OCH GRÖNSTRUKTUR

Länsstyrelsen är positiv till att område med Natur säkerställs i planen och möjliggör en passage för att komma ut i skogen österut.

Eventuella befintliga naturvärden exempelvis större träd inom planområdet är dock inte beskrivna.

TRAFIK OCH KOMMUNIKATION

Planområdet angörs från Åbovägen. Länsstyrelsen noterar att i planbeskrivningen anges att var utfarter mot Åbovägen får placeras begränsas i detaljplanen med utfartsförbud. Vi kan dock inte se att detta har reglerats på plankartan. Det kan även finnas träd att ta hänsyn till.

BULLER

En översiktlig bullerberäkning har gjorts till planarbetet. Kommunen anger att riktvärden för trafikbuller kan klaras för bostäder och uteplats. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver ange årtal för den trafikmängd som används i bullerberäkningen. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att trafikprognosen bör utgå från år 2040.

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTENHANTERING



Länsstyrelsen anser att kommunen behöver tydligare beskriva vilka åtgärder som kan vara aktuella för omhändertagande av dagvatten inom planområdet.

KRAV/ANSPRÅK ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken (MB) Kommunen har i en undersökning kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte. Länsstyrelsen har inget att erinra mot omfattning och innehåll i undersökningen.

FÖRORENADE OMRÅDEN ENLIGT 10 KAP MILJÖBALKEN

Länsstyrelsen anser att det är otydligt skrivet i samrådsförslaget om föroreningar/miljögifter finns eller inte. Jmf. Sid 9 och sid 12.

FORNMINNEN ENLIGT 2 KAP KULTURMILJÖLAGEN (KML)

I planen anges att inga kända fornlämningar är identifierade i planområdet. Om fornlämningar eller arkeologiskt intressanta fynd (föremål) ändå påträffas i samband med schaktningar och liknande ska arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen ska meddelas utan dröjsmål (2 kap. 10 § Kulturmiljölagen). Länsstyrelsen har inget att tillföra gällande arkeologi.

ÖVERPRÖVNINGSGRUNDANDE FRÅGOR

Enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL)

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 OCH 4 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Riksintresse påverkas inte av planförslaget.

MILJÖKVALITETSNORM ENLIGT 5 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken följs, till exempel kommenteras i planbeskrivningen. I planbeskrivningen redovisar kommunen detta på sid 12.

I samrådshandlingarna anges att fördröjning och infiltration av dagvatten i första hand ska ske inom kvartersmark. Det framgår även att sanering av miljögifter ska ske. Länsstyrelsen vill uppmärksamma på att även om sanering görs för att uppnå krav för bostadsbyggande kan det ändå finnas föroreningar kvar i marken som riskerar att följa med infiltrerat dagvatten. Det bör beskrivas hur man säkerställer att detta inte sker och kan påverka MKN för vatten.

HÄLSA OCH SÄKERHET, RISK FÖR OLYCKOR, ÖVERSVÄMNING OCH EROSION

Ett genomförande av planförslaget innebär troligen inte skada på människors hälsa och på miljön, men kommunen behöver dock göra förtydliganden avseende buller, dagvatten, föroreningar under ovanstående rubriker för att detta ska bli tydligt.

Kommentar:

- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av skuggpåverkan från planförslaget på omkringliggande fastigheter.
- En kulturhistorisk dokumentation av befintlig bebyggelse har genomföras, den konstaterat att området inte är av sådan karaktär att det finns anledning att bevara det. Bedömningen följer planförslaget som bilaga och information tillförs i planbeskrivningen.



- Bullerberäkningen är baserad på prognos för 2030, bullerberäkning uppdateras enligt ny prognos inför granskning av detaljplanen.
- Det finns inga kända föroreningar inom planområdet. Planbeskrivningen förtydligas på den informationen.
- Skrivelsen om dagvatten, MKN för vatten och naturvärden justeras och förtydligas

Lantmäteriet

Plankartan:

- Egenskapsbestämmelsen p som finns med bland planbestämmelserna finns inte i plankartan. Om bestämmelsen är avsedd att användas bör den preciseras.
- Lantmäterimyndigheten rekommenderar, i enlighet med Boverket, att undvika illustrationer i plankartan. Illustrationer kan istället redovisas i planbeskrivningen.
- Det har hamnat en plansymbol under texten "Genomförandetiden" under Administrativa bestämmelser som gör texten svårläst.

Planbeskrivningen:

- Under konsekvenser på fastighetsnivå bör tydliggöras att de delar av Solvändan 2 som planläggs som allmän plats genom fastighetsreglering överförs till intilliggande kommunal fastighet.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med text om att mark som planläggs som allmän plats ska överföras till kommunal fastighet. Illustrationen tas bort i plankartan och symbolerna ses över så det stämmer överens i innehålls förteckning och plankarta.

Kommunstyrelsen

En kulturhistorisk dokumentation bör genomföras med tanke på den speciella användning och utformning som befintlig byggnad har.

I övrigt är kommunstyrelsen positiv till detaljplanens utformning.

Kommentar: En kulturhistorisk dokumentation av bebyggelsen inom planområdet har genomförts. Bebyggelsen anses inte ha så stort kulturhistoriskt värde att skyddsbestämmelser är befogat, planbeskrivningen kompletteras med informationen. Dokumentationen följer detaljplanen som bilaga.

Tekniska nämnden

TRAFIK/PARKERING:

Det är bra att parkering skall lösas på egen fastighet och i enlighet med kommunens p-norm, samt att antalet utfarter är reglerat till maximalt 3 stycken. Det framgår i texten att utfarterna skall regleras med utfartsförbud, men det går inte att utläsa på plankartan.

VA:

Anslutning VA

VA-avdelningen ser inte en gemensamhetsanläggning för VA-ledningar som en långsiktigt hållbar lösning. Vid en avstyckning av fastigheten ska vatten och avlopp



lösas med egna serviser till varje fastighet. För att visa att detta går att lösa bör en VA-utredning göras i samband med detaljplanen. Inom delar av området kan det ev. vara svårt att lösa VA med självfall varför det kan bli aktuellt att pumpa avloppsvatten till det kommunala ledningsnätet.

Dagvatten

Idag är kapaciteten på dagvattnet i Åbovägen begränsad varför det är viktigt att dagvatten fördröjs inom kvartersmark innan det leds till det kommunala ledningsnätet. Fördröjningen och omhändertagande av dagvatten inom fastigheten bör ske i sådan omfattning att dagvattenutsläppen till Åbovägen inte förändras jämfört med dagens situation.

Brandvatten

Detaljplanen möjliggör en byggnation på upp till 6 våningar inom området. Vid byggnation på fler än 3 våningar, brukar kravet på brandvattenkapacitet ligga på 20 liter i sekunden. Test av brandposter i området visar att närmst belägna brandpost idag ger ca 121/s vid ett tryck på 2 bar. Särskilda åtgärder kan behövas vidtas på fastigheten för att säkerställa brandskyddet då brandvattenkapaciteten är begränsad i ledningsnätet.

NATUR:

Planförslaget möjliggör en passage till skogsområdet i öster från Åbovägen vilket är bra ur rekreationssynpunkt. En fördjupad förprojektering av stråket bör genomföras för att se över terränganpassning och behov av skärning/bank i förhållande till tillgängligt utrymme inom användningsområdet NATUR och värdefulla träd. I branten direkt öster om föreslagen kvartersmark finns äldre bok och asp i en skogsdunge. Vid anläggning av gång- och cykelvägen måste hänsyn tas till dessa träd. Träden bör mätas in för bästa möjlighet till hänsyn vid projektering. Längs Åbovägen växer en träd-rad med lönnar som är en biotopskyddad alle. Allen utgör ett värdefullt ekologiskt inslag i området. Det bör framgå att för åtgärder som påverkar allén negativt, krävs dispens från Länsstyrelsen.

Kommentar: På plankartan läggs ett utfartsförbud till, efter avstämning med tekniska förvaltningen.

Förutsättningarna för VA, dagvatten och brandvatten förtydligas i planbeskrivningen. Bestämmelsen NATUR ändras till PARK efter samråd med tekniska förvaltningen. En förprojektering är framtagen för en cykelväg där hänsyn är tagen till värdefulla träd. De värdefulla träden ligger inom allmänplats PARK på plankartan. Planbeskrivningen kompletteras med information om allén längs Åbovägen och biotopskydd.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Under förutsättning att nedanstående beaktas har miljö- och hälsoskyddsnämnden inga synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

- Byggnader på upp till sex våningar tillåts i den norra delen av planområdet. Marknivån ligger dessutom cirka fyra meter högre än vid det särskilda boendet på fastigheten Solvändan 3. Vi ser en risk att det blir påtagligt mörkare och skuggigare i bostäder i det särskilda boendet. Planförslaget bör därför kompletteras med en skuggstudie.
- I den östra delen av planområdet finns en pulkabacke som vetter österut och som är mycket populär bland barnen i stadsdelen, och som troligen även används av skolbarnen. Med det nuvarande planförslaget kommer den övre



delen av backen att försvinna vilket kan minska upplevelsen och attraktiviteten. Att exploatera den delen av planområdet bör ställas mot att främja barns och ungas utevistelse, rekreation och upplevelser genom att spara Pulkabacken.

Kommentar: Planförslaget kompletteras med en solstudie, för att kartlägga skuggpåverkan på omkringliggande fastigheter.

Gränsen mellan bostadsfastigheten och backen justeras för att säkerställa att backen fortsatt kan användas av allmänheten.

Utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden har studerat föreslagen detaljplan för kvarteret Solvändan 2 och ser positivt på en nybyggnation då skolan har en vikande demografi. Möjligen är det inte lämpligt med en alltför hög byggnad precis intill skolan, men om byggnaden placeras en bit ifrån är det troligtvis inga problem.

Kommentar: Ett område närmast skola får bestämmelsen "endast komplement byggnader får uppföras" för att ge distans mellan skolans byggnader och den tillkommande byggnaderna.

Kultur- och fritidsnämnden

Tillgängligheten och närheten till olika typer av grönområden från planområdet är relativt god. Positivt att detaljplanen säkerställer allmänhetens tillgång till Åboskogen genom allmänplats NATUR via en gång och cykelväg med koppling till Åbovägen. Betydelsefullt att med bra underhållsrutiner förbättra befintliga grusbelagda vägar från planområdet via Tranvägen till Åbo idrottsplats. Att förbättra möjligheten att fler kan cykla säkert till Åbo idrottsplats minskar bilberoendet och främjar rörelse varje dag.

Under rubriken Friytor och rekreation saknas några viktiga grönområden inom gångavstånd. Ekebergsskogen ligger nära planområdet och har en viktig roll för friluftsliv och rekreation i stadsdelen. Naturreservatet Fylleryd är än mer iordningställt för friluftsliv och aktivitet, där väg 25 kan upplevas som en otrygg barriär från Högstorp. Åboskogen närmast skolområdet har sedan länge en viktig roll som lekmiljö för barn och unga. Självklart viktigt hur gränsen mellan de tillkommande bostäderna och skolområdet utformas. Positiva förslag i detaljplanen där mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning ingår i listan.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras under rubriken Friytor och rekreation med information om Ekebergsskogen och Fyllerydsskogen.

Värends räddningstjänst

Räddningstjänsten skulle önska att tillgängligheten för stora och tunga fordon omnämns. Detta för att det inte ska komma som en överraskning att det krävs både räddningsvägar och uppställningsplatser för att räddningstjänsten ska kunna genomföra en effektiv insats inom området.

Räddningstjänsten rekommenderar att byggnaderna utförs på sådant sätt att utrymning via räddningstjänstens utrustning kan undvikas.

Det finns en brandpost på andra sidan Åbovägen vilken täcker stora delar av området. Beroende på hur bebyggelsen förläggs inom området kan avståndet till brandposten förlängas avsevärt. Om tillgängligheten till brandpost försämras kan den uppstå behov att anlägga en ny brandpost.



I övrigt ser räddningstjänsten inga risker kopplade till omkringliggande verksamheter eller med bebyggelsen i sig.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med text angående;

- tillgängligheten för stora och tunga fordon.
- Att rekommendationen är att byggnaderna utförs på ett sådant sätt att utrymning kan ske utan räddningstjänstens utrustning.
- Information om brandpost och att en ny brandpost kan behövas.

Boende Högstorp - Orrvägen

När man rör sig på Högstorp så känns det som ett trevligt område för att det inte är så höga hus här. 6 våningar kommer sticka ut.

Om det planeras så många nya bostäder på solvändan-2, kommer inte det öka trafiken mycket där barn skall färdas till skolan? Då behöver ju trafiksituationen göras säkrare för barnen.

Behöver inte skolan skärmars av från bostadsområdet för att skapa en tryggare skola så att folk inte vandrar in i skolan?

Kommentar: Se sammanfattande kommentarer på sidan 2.

Fastighetsägare till Smörbollen 10

Ang. ev. bostadsbebyggelse på solvändan, är jag fundersam över att den redan idag intensiva trafiken på Högstorpsvägen kommer att påverkas negativt då kanske 100 ytterligare fordon ska passera åbov-högstorp sv. Finns det några tankar eller planer på att försöka begränsa trafiken på Högstorpsvägen eller finns det ingen gräns för trafikflödet framåt? I övrigt har jag full förståelse för att det måste till mark för bostäder.

Kommentar: I skrivande stund finns det inga planer på att göra åtgärder på Högstorpsvägen med anledning av föreslagen detaljplan. I övrigt se sammanfattande kommentar om trafik på sidan 2.

Fasthetsägare till Tallörten 19

Vi motsätter oss byggnationen av hyreslägenheter på Solvändan 2 Högstorp. På grund av att grönområden försvinner placering av alla bilar och ökande trafik. Det är ju ändå ett skolområde att ta hänsyn till. Bland annat fritidsområde för skolungdomarna även efter skoldagen.

Kommentar: Den mark som tas i anspråk för nya bostäder är redan bebyggd. Det är bara marken kring de befintliga husen som är aktuell för ny byggnation. Detaljplanen säkerställer allmänhetens åtkomst till Åboskogen och utökar den allmänna platsen. Se i övrigt sammanfattande kommentarer på sidan 2.

Boende Åbovägen 22

- motsätter sig men lämnar ingen synpunkt

Fastighetsägare till Smörbollen 24



1. Att bygga sexvåningshus förfular området. Att bygga så högt på den högsta platsen i Högstorp är oacceptabelt. Att folk valt att bosätta sig i Högstorp är att det finns en trevlig atmosfär med villaområde.
2. Det grönområde som finns bör finnas kvar. Förslaget skulle innebära att träden utmed Åbovägen måste tas ner och då försvinner grönska. Vidare så skulle enligt förslaget ännu mer grönområde försvinna ner mot Åboskogen. Idag är det ett populärt område särskilt på vintertid då barn åker pulka i området. Sommartid leker barnen i skogsbrynet.
3. Hänsyn till att det finns ett vårdboende precis jämte innebär att de boende där inte får den lugn och ro som de behöver på vårdboendet. Bygga så nära skolan är heller inte acceptabelt.
4. Vad gäller trafiken på Åbovägen måste hänsyn tas till att det är många skolbarn som passerar Åbovägen, dels vid Örnvägen men också vid Sävsångarvägen. Vi är tacksamma för att det inte hänt några olyckor, då många inte respekterar att högerregeln gäller och att hastigheten på 30 km inte respekteras.
5. Pandemi. Här måste kommunen tänka om att inte trycka ihop folk på ett litet område.
6. Påverkan gentemot skola och vårdboende blir stor vid bygge.
7. Trafiken påverkar oss på Åbovägen, dels bussen som fm/em kör 4 ggr/timme. Mycket biltrafik redan nu. Vi kan inte sitta ute på vår framsida under vardagar, pga bussarna och bilarna. Kommer det att bli 50-100 nya lägenheter är det förödande för oss. Vår miljö kommer att försämrats betydligt med avgaser. Miljön är i fokus idag.

Kommentar:

1. Se sammanfattande kommentar om bebyggelse och höjd på sidan 2.
2. Den mark som planläggs för bostäder är redan bebyggd. Ner mot skogen planläggs med allmänplats PARK för att säkerställa allmänhetens tillgång till skogen och marken nedanför och backen. Backen kommer fortsatt tillhöra samma fastighet som skolan och kan därför nyttjas som tidigare.
3. Se sammanfattande kommentar om påverkan på intilliggande verksamheter.
4. Se sammanfattande kommentar om trafik.
5. Enligt kraven i plan- och bygglagens andra kapitel gör kommunen en lämplighetsbedömning vid framtagandet av detaljplaner. Lokalisering av bebyggelse ska vara lämplig utifrån beskaffenhet, läge och behov. Frågor om bland annat kommunal ekonomi, hälsa, miljö, säkerhet och risker är centrala vid en lämplighetsprövning. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att föreslagen bebyggelse inte är olämplig.
6. Under byggtiden kan viss störning upplevas för verksamheterna i anslutning. Men störningen är övergående och begränsad i tid, om störning uppstår finns vissa åtgärder som kan tas vid byggarbetsplatsen. Hur transporter planeras och vilka tider arbetet förläggs. Störning under byggtiden bedöms därför inte som ett skäl att inte planlägga för bostäder på platsen.
7. Se sammanfattande kommentar om trafik på sidan 2.

Privatperson

Jag anser att det är högst olämpligt med bebyggelse enligt er Beskrivning.



Bebyggelsen inkräktar på skolans (Högstorps skola) och skolbarnens säkerhet och integritet ur flera aspekter. Gällande GDPR-lagen och fotografering kring skolan, hur kan ni garantera att en sådan stor utökning av bostäder inte kränker barnens personliga integritet?

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret och utbildningsförvaltningen bedömer det inte som olämpligt med bostäder intill en skola. Det är inte ovanligt med skolor intill bostäder. Stadsbyggnadskontoret ser inte att ett genomförande av detaljplanen strider mot GDPR-lagstiftningen som handlar om lagring av information.

Fastighetsägare till Vallmon 6

Synpunkter och förslag gällande förslag till detaljplan för Solvändan 2 Högstorp
Som boende på Åbovägen (Solvändan är på Åbovägen 10) anser vi oss som väldigt nära grannar till Solvändan och kommer att bli mycket påverkade av både en riv- och byggprocess men också av det höga antalet bostäder som planeras. Vi är kritiska till och vill motsätta oss det antal lägenheter som föreslås samt höjden på de hus som planeras!

Förslag:

Samtala med boende precis runt området för att ta del av hur det är just nu på Åbovägen med trafik, barn på väg till skolan, grönytor och plats för lek mm. Prata om hur en ökad trafik påverkar boendemiljön.

Titta på hur mycket skolbarn som passerar Åbovägen precis vid skolan på morgon och eftermiddag, en ökad fara för dessa barn med fler utfarter och mer trafik. Om man väljer att bygga är det absolut nödvändigt att bygga säkra, upplysta och blinkande övergångsställen för att minimera risken för olyckor!

Titta på grönytorerna runt och nedanför Solvändan och fundera över hur dessa kommer att minska och att barn och familjer kommer att få mindre yta till lek och fritid.

Bygg hus som passar in i området, men gör det i 2 - 3 våningar för att harmoniera med övrig bebyggelse och natur.

Synpunkter:

De risker och den kritik vi har mot den planerade detaljplanen och bygget är:

- Ökad trafik och därmed buller på en redan hårt trafikerad väg där få håller hastigheten. Fler utfarter mot Åbovägen i ett backkrön kan leda till olyckor.
- Som boende på Åbovägen är vi oroliga för att i hög grad störas av lysen och buller från bilar som parkerar och kör in på planerad parkering.
- Vi anser att det är för få parkeringsplatser planerade i förhållande till antalet lägenheter. Högstorp är ett område där de flesta boende har 1-2 bilar. Vid för få parkeringsplatser kommer boende och deras besökare parkera på gatan. Då Åbovägen är en bussgata är detta inte möjligt vilket riskerar leda till parkeringar på sidogator och ökad trängsel och svårare framkomlighet samt ökat buller och störning för boende. Även snöskottning, sophämtning, postutdelning försvåras av detta.
- Vid Solvändan finns ett övergångsställe och en cykel- och gångväg som leder till skolan. Där passerar ett stort antal barn varje morgon och eftermiddag. Ett bygge med 100 lägenheter och parkering och ökad biltrafik leder till ökad risk för dessa barn. Vi anser att det är olämpligt att lägga en utfart från en stor parkeringsplats precis vid ett övergångsställe till en låg- och



mellanstadieskola. Det riskerar att skapa en farlig skolväg för barnen i området!

- Åbovägen, liksom andra gator -då främst Högstorp svägen är redan idag hårt belastade av trafik. Området är inte dimensionerat för ett stor ökning av trafik som det riskerar att bli om det beslutas att bygga 100 lägenheter.
- Vi anser att den planerade detaljplanen inkräktar för mycket på skolans utemiljö, men också att planera bostäder så extremt när skolan byggnader är anmärkningsvärt. Det blir höga byggnader och parkeringsplatser precis angränsande till skolgården, vilket kommer att störa barnens utemiljö. Backen bakom Solvändan används flitigt för lek av barnen på skoltid och för lek och motion av barn och boende på området. Framförallt vintertid är det en fantastisk pulkabacke som många utnyttjar. Som planritningen ser ut kommer ett 6:våningshus att vara placerat precis vid backen vilket troligen gör att denna yta kommer att försvinna för allmänheten. Högstorp har relativ få grönytor och få lekplatser vilket gör att skolans område och grönytorna bakom utnyttjas av barn och familjer året runt och att nu ta bort en del av detta är olämpligt anser vi.
- Är skolan och förskolan dimensionerad för ett stort ökat antal barn i området?
- Den plan för byggande som föreslås anser vi inte passar in i området med natur och byggnader runtomkring, i synnerhet inte så höga hus som 6 våningar. Detta ställer vi oss väldigt kritiska till!

Vi hoppas att byggnadsnämnden tar inkomna synpunkter på allvar, tittar på området och funderar på hur ett stå pass stort bygge påverkar området, skolan, närboende samt ser till trafiksituationen. Anpassar detaljplanen så att det blir ett färre antal lägenheter i lägre byggnader och att man behåller så mycket grönyta som möjligt och bygger med större avstånd än planerat till skola och grönytor/pulkabackar. Vi hoppas också att byggnadsnämnden tittar över och beräknar antalet parkeringsplatser efter ett verkligt, realistiskt konstaterande (och tar lärdom av andra nyproducerade områden) av behov av antalet parkeringsplatser.

Vi bor som tidigare nämnts på Åbovägen, dock med en liten remsa naturtomt och cykelväg emellan, men vi anser oss som en av de närmsta grannarna och ser att vår boendemiljö och livsmiljö kommer att påverkas negativt av en ökad trafik, ökat buller och störningar av ett trångt område med 100 lägenheter. Vi önskar också få del av fortsatt information på så sätt som våra grannar på Åbovägen har fått. Välkomna med svar samt att komma hit och titta på området innan beslut fattas!

Kommentar: Angående trafik och byggnadernas höjd se sammanfattande kommentarer på sidan 2.

Ännu är det inte klart vilken bebyggelse det blir inom detaljplaneområdet. Utan det står klart först i ett bygglov. Ev. Störningar av ljus från parkerande bilar är därför svårt att hantera redan i detaljplanen. Uppstår olägenheter finns det möjligheter att i efterhand blockera störande ljus.

Gränsen mellan skolan och den nya bostadsfastigheten justeras till granskningen av detaljplanen. Detta för att säkerställa att backen kan användas tillräckligt för skolan och allmänheten. Ambitionen med detaljplanen är att inte påverka skolans verksamhet utan endast ta den del där regionen har haft sin verksamhet i anspråk.



Angående skolans dimension hänvisas till utbildningsnämndens yttrande, i vilket de skriver att det finns en vikande trend med elever på skolan och de välkomnar därför nya bostäder.

Fastighetsägare till Ängsnävan 10

Godkänner inte förslaget. Bjuder in till dialog för att precisera grunderna/synpunkterna till beslutet.

Kommentar: Noterat och yttrande är inbjudna till kommunen för dialog.

Fastighetsägare till Ängsnävan 8

Godkänner med synpunkter enligt nedan.

- Att parkering och in- utfart till det nya området placeras vid nuvarande verksamhets placering.
- Att träd och annan växtlighet bibehålls i så stor utsträckning som möjligt.
- Att man överväger max-antalet våningar till 4 istället för 6, känns mer rimligt i förhållande till befintlig bebyggelse.
- Att det blir max 2 våningar mot Åbovägen.

Kommentar: Utfarter tillåts i den södra delen av området där det finns utfarter sedan tidigare men också i en norra delen av planområdet.

Träden mot Åbovägen skyddas i detaljplanen och av biotopskyddet då de anses vara en allé. Förslaget är att bebyggelse högst får vara 2 våningar mot Åbovägen. Se också sammanfattande kommentar angående byggnadernas höjd på sidan 2.

Fastighetsägare till Ängsvändan 6

Godkänner med synpunkter nedan:

- Trafiksituationen på Åbovägen får inte försämrats, parkering utmed vägen skapar problem.
- Tillgänglighet till skolans område, skogen får inte försämrats eller upplevas som osäker.
- Kommer masten placerad vid vårdboendet att försvinna? Skapar visst oljud redan idag.
- Begränsning av höjd, 2 våningar utmed Åbovägen och i hela området.

Kommentar: Se sammanfattande kommentarer angående trafik och byggnadernas höjd på sidan 2. Avsikten är att i och med detaljplanen säkerställa tillgången till skogen, därför har en remsa med naturmark planerats in vilket ger allmänheten möjlighet att röra sig fritt. Den befintliga masten påverkas inte av planförslaget, men kommunen är medveten om att den skapar oljud och Telia är informerade.

SAMMANFATTNING

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

- Planbestämmelserna på plankartan redigeras:
 - Placeringsbestämmelse har tillkommit.
 - Hur höjden på bebyggelsen regleras har ändrats från antal våningar till tillåten högsta nockhöjd.



- o Mark närmast skolan ändras från prickmark till korsmark, med betydelsen att endast komplementbyggnad får uppföras.
 - o Området för NATUR ändras till PARK och dess avgränsning anpassar efter tekniska förvaltningens förprojektering av cykelväg.
 - o På plankartan läggs ett utfartsförbud till, efter avstämning med tekniska förvaltningen.
-
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av skuggpåverkan från planförslaget på omkringliggande fastigheter.
 - En kulturhistorisk dokumentation av befintlig bebyggelse har genomförts, den konstaterar att området inte är av sådan karaktär att det finns anledning att bevara det. Bedömningen följer planförslaget som bilaga och information tillförs i planbeskrivningen.
 - Bullerberäkning uppdateras enligt ny prognos 2040 inför granskning av detaljplanen.
 - Planbeskrivningen förtydligas med att det inte finns några kända föroreningar inom planområdet.
 - Skrivelserna om dagvatten, MKN för vatten och naturvärden justeras och förtydligas
 - Fastighetsrättsliga konsekvenser förtydligas i planbeskrivningen.
 - Illustrationer tas bort ur plankartan
 - Förutsättningarna för VA, dagvatten och brandvatten förtydligas i planbeskrivningen.
 - En förprojektering är framtagen för en cykelväg där hänsyn är tagen till värdefulla träd. De värdefulla träden ligger inom allmänplats PARK på plankartan.
 - Planbeskrivningen kompletteras med information om allén längs Åbovägen och biotopskydd.
 - Gränsen mellan bostadsfastigheten och backen justeras för att säkerställa att backen fortsatt kan användas av allmänheten.
 - Ett område närmast skola får bestämmelsen "endast komplement byggnader får uppföras" för att ge distans mellan skolans byggnader och den tillkommande byggnaderna.
 - Planbeskrivningen kompletteras under rubriken Friytor och rekreation med information om Ekebergsskogen och Fyllerydsskogen.
 - Planbeskrivningen kompletteras med text angående; tillgängligheten för stora och tunga fordon. Att rekommendationen är att byggnaderna utförs på ett sådant sätt att utrymning kan ske utan räddningstjänstens utrustning. Information om brandpost och att en ny brandpost kan behövas.
 - Samt redaktionella justeringar och omformuleringar för att förtydliga planförslaget.

BESLUTSUNDERLAG

Planbeskrivning daterad 2021-06-08



Undersökning om betydande miljöpåverkan daterad 2021-06-08
Plankarta daterad 2021-06-08
Samrådsredogörelse daterad 2021-06-08

BESLUTET SKICKAS TILL

Sökande

Ida Arvidsson
Planarkitekt