

# Sädesärlan 1

## Ändring av detaljplan för Gårdsby-Tofta 7:3 m.fl., Sandsbro, Växjö kommun



## Samråd

Samrådshandling  
Dnr PLAN.2022.1381  
2023-07-07

# Ärendeinformation

## Ärendet berör

del av fastigheten Sädesärlan 1

## Ärendet avser

Ändring av detaljplan Gårdsby-Tofta 7:3 m.fl., Sandsbro skola, Växjö kommun

Diariern för ändringen: PLAN.2022.1381

Diariern för ursprungsplan som ändras: 0780K-P03/29

Handläggare:

Markus Hulenvik, planarkitekt

Telefon: 0470-436 01

E-post: markus.hulenvik@vaxjo.se

## Läsanvisning

Denna planbeskrivning avser ändring av gällande detaljplan Gårdsby-Tofta 7:3 m.fl. i dess sydvästra hörn (del av fastigheten Sädesärlan 1). Planbeskrivningen kompletterar befintligt plandokument (Gårdsby-Tofta 7:3 m.fl.) och ska därmed läsas tillsammans med dess planbeskrivning.

Ny plankarta med ändringar upprättas. För tolkning av de planbestämmelser som inte ändras hänvisas läsaren till den ursprungliga planbeskrivningen.

## Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Ärendet avser en ändring i gällande detaljplan avseende prickmark. Omfattningen av planändringen bedöms inte vara större än att standardförfarande kan användas.

Planändringen är förenlig med översiktsplanen och bedöms inte ha betydande intresse för allmänheten. Förfarandet att ändra gällande detaljplan anses därmed vara motiverat.

Skede	Tidplan
Planbesked	Beslut om planbesked i byggnadsnämnden 2022-03-24 § 73
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i byggnadsnämnden 2022-10-26 § 197
Samråd	Samråd tredje kvartalet 2023
Granskning	Granskningsbeslut i samhällsbyggnadsnämnden fjärde kvartalet 2023 Granskning under minst tre veckor.
Antagande	Antagandebeslut i samhällsbyggnadsnämnden första kvartalet 2024
Laga kraft	Våren 2024

## **Handlingar**

### **Planhandlingar**

Planbeskrivning, ändring av detaljplan (denna handling)

Reviderad plankarta för detaljplan Gårdsby-Tofta 7:3 m.fl. (ursprungsplan som uppdaterats med aktuella ändringar)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Bilaga: Ursprunglig plankarta och planbeskrivning för detaljplan Gårdsby-Tofta 7:3 m.fl., laga kraft 2003-11-19

### **Grundkarta**

Grundkarta med fastighetsförteckning, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Växjö kommun

### **Utredningar**

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

- Trädinventering daterad 2022-08-29, Norconsult
- Checklista för utveckling och kompensation av ekosystemtjänster daterad 2023-03-13, Växjö kommun
- Naturinventering 2023-06-15, Växjö kommun.

Under planprocessen finns utredningarna tillgängliga på kommunens hemsida.

## Innehåll

Ärendeinformation.....	2
Läsanvisning .....	2
Planprocessen .....	2
Handlingar .....	3
Detaljplanens syfte.....	5
Bakgrund.....	5
Planområdet.....	5
Planförslaget .....	7
Lämplighetsbedömning .....	8
Genomförandetid.....	9
Tekniska frågor .....	9
Ekonomiska frågor .....	9
Konsekvenser.....	9

## Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att göra det möjligt att placera idrottshall för Sandsbro skola på södra delen av fastigheten Sädesärlan 1.

Gällande detaljplans syfte är bl.a. att möjliggöra utbyggnad av skolverksamhet. Syftet med aktuell ändring sammanfaller därmed med gällande detaljplans syfte.

## Bakgrund

Fastigheten Sädesärlan 1 omfattar Sandsbro skola med tillhörande idrottshall och ägs av kommunala fastighetsbolaget Vöfab.

Idrottshallen byggdes som en tillfällig lösning efter att delar av Sandsbro skola, inklusive dåvarande idrottshall, brann ner 2017. Avsikten från fastighetsägaren var då att så småningom istället uppföra en permanent större idrottshall på annan plats inom skolfastighetens östra del för att uppfylla behovet av en sporthall med fullmått i norra delen av Växjö. Men de krav och behov som en sådan större sporthall medför i form av yta, angöring och framkomlighet visade sig vara svåra att uppfylla inom skoltomten i Sandsbro.

I och med att ny skola med tillhörande sporthall nu byggs i Hagavik ca 3 kilometer från den nu aktuella platsen så bedöms behovet av större sporthall i norra delen av Växjö vara tillgodosett. Behovet av större sporthall i Sandsbro har därmed förändrats. Nu anses befintlig idrottshall vara tillräcklig för att fylla dagens behov i Sandsbro.

Nuvarande idrottshall har endast ett tidsbegränsat bygglov eftersom gällande detaljplan ej medger byggnader på den aktuella platsen (prickad mark). Samhällsbyggnadsförvaltningen har nu fått i uppdrag att ändra gällande detaljplan i den del som berör idrottshallen. Syftet med ändringen är att kunna medge permanent bygglov för befintlig idrottshall samt att kunna bygga ut hallen med två omklädningsrum och förråd.

## Planområdet

Planområdet är beläget i stadsdelen Sandsbro i nordöstra delen av Växjö.

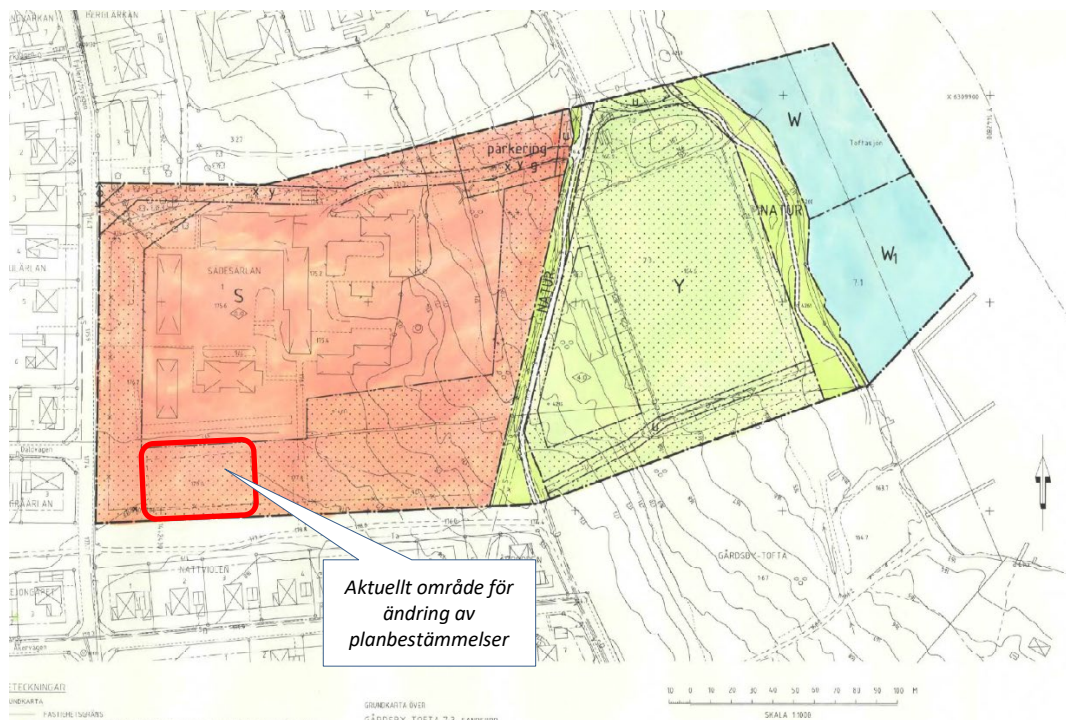
Planområdet som berörs av ändringen är ca 0,2 ha stort och ligger i kanten av en skolgård med skogsmiljö. På platsen finns idag en idrottshall samt träd av varierande storlek och ålder.

Området avgränsas i söder av ett allmänt parkstråk med cykelväg. All mark som omfattas av detaljplaneändringen är kvartersmark och ägs av kommunens fastighetsbolag.



Ändringen av detaljplan omfattar endast sydvästra delen av en större detaljplan, *Detaljplan Gårdsby-Tofta 7:3 m.fl.* (Dnr 0780K-P03/29), som inrymmer både skolans fastighet, intilliggande idrottsplats och ett vattenområde i Toftasjön. Efter aktuell planändring kommer nuvarande bestämmelser i *Detaljplan Gårdsby-Tofta 7:3 m.fl.* fortsatt att gälla tillsammans med de

bestämmelser som tillförts och justerats i dess sydvästra del. Planområdets utbredning kommer därmed inte ändras.



Gällande detaljplan Gårdsby-Tofta 7:3 m.fl. med röd markering för område som berörs av aktuella ändringar.

Som en del i det nationella arbetet mot en digital samhällsbyggnadsprocess så digitaliseras både aktuell planändring och de delar av originalplanen som kommer att finnas kvar oförändrade även efter ändringen. I digitaliseringsarbetet har tidigare bestämmelser tolkats om till idag gällande bestämmelser, det vill säga att gamla planbestämmelser har tolkats om till nutida bestämmelser i enlighet med Boverkets gällande föreskrifter och allmänna råd om reglering i detaljplan. Det digitaliserade materialet ersätter dock inte originalhandlingen. Den digitaliserade detaljplaneinformationen är enbart en tolkning av den gällande planen. Vid beslut, som exempelvis bygglov, inom de delar som ej berörs av ändringen är det originalhandlingen som är juridiskt gällande.



Skräfferat område av gällande detaljplan berörs ej av ändringen.

## Planförslaget

Planförslaget innebär en ändring av befintlig detaljplan för Gårdsby-Tofta 7:3 m.fl. i dess sydvästra hörn enligt kartutsnitt nedan. Utanför området som berörs av aktuell ändring kommer nuvarande planbestämmelser fortsatt att gälla.

Följande ändringar görs i plankartans sydvästra del:

- Området för ändring omfattar hela den yta som har getts användning "SY" (skol- och idrottsändamål). Tidigare var denna mark planlagd som S, vilket även innefattar komplement så som exempelvis idrottshall. Men i och med att platsen i första hand är avsedd för idrottshall så förtydligas nu användningen genom att komplettera S -skola med beteckningen Y -idrott.
- Prickmark tas bort motsvarande den yta som befintlig idrottshall upptar samt möjlighet för tillbyggnad av omklädningsrum österut och mindre kompletterande påbyggnader.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd begränsas till max 8 meter. Det är samma begränsning av höjd som finns i befintlig detaljplan över skoltomten. Bestämmelsen ges beteckningen **h<sub>3</sub>** i plankartan.
- Idrottshallen ligger placerad omgiven av träd av olika storlekar och slag. Träden i området ger flera positiva effekter på närmiljön och bör generellt sparas i möjligaste mån. Utöver att träden både gynnar djurliv och innebär en kreativ lekmiljö för skolbarn så ger de även upplevelsevärden för människor som vistas och rör sig i närområdet, exempelvis på gång- och cykelvägen söder om planområdet. Det finns några träd, framför allt ett par bokar norr om idrottshallen, som bedöms ha ett lite högre värde. Träden uppfyller inte definitionen av s.k. "särskilt skyddsvärda träd" enligt miljöbalken 12 kap. Men de bör ändå beaktas och bevaras i så lång utsträckning som möjligt. Bokarna norr om idrottshallen har dels ett värde i sig själva, men de fyller även en viktig funktion genom att de ger skugga som svalkar över delar av lekytan norr om planområdet. För att större och värdefulla träd inte ska fällas utan tydlig motivering och avvägning så finns en bestämmelse i plankartan som innebär att det krävs marklov för att få fälla träd som har en stamdiameter som överstiger 70 cm, mätt 130 cm ovan mark. Exempel på när det kan anses vara motiverat att fälla även grövre och värdefulla träd är då de är sjuka eller bedöms utgöra en säkerhetsrisk. Bestämmelsen har beteckningen **a1** i plankartan.
- Den del av plankartan som ändras ges ny genomförandetid som gäller i 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Bestämmelsen om genomförandetid har beteckningen **A<sub>1</sub>** och gäller endast för användningsområdet "SY" i plankartans sydvästra hörn. Se även under avsnittet "Genomförandetid".





bedöms innebära en lämplig markanvändning samt att hänsyn tagits till både allmänna och enskilda intressen.

## Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen *Gårdsby-Tofta 7:3 m.fl.* gick ut 2013-12-31. Den del av plankartan som ändras ges ny genomförandetid som gäller i 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning. Bestämmelsen om genomförandetid har beteckningen **A<sub>1</sub>** och gäller för användningsområdet "SY" i sydvästra delen av Sädesärlan 1.

## Tekniska frågor

### Dagvatten

Dagvatten som uppstår inom skolområdet leds idag åt två olika håll. Dels leds dagvatten via ledningar västerut som därefter leder vidare norrut mot Helgasjön, dels leds dagvatten österut förbi fotbollsplanen mot Toftasjön.

Regnvatten från idrottshallens tak släpps idag via stuprör ut över mark och infiltreras i gräset vid varje stuprör. Dagvatten som infiltrerar i marken tas upp av träd eller leds med grundvattnet mot Toftasjön. I och med aktuell ändring av detaljplan permanentas ett tak (sporthallen), men takvattnet är relativt rent. Utifrån markens utformning i närområdet med stora grönytor med träd bedöms det heller inte uppstå problem med översvämning vid skyfall.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Samtliga kostnader för planens genomförande bekostas av exploatören.

### Planavtal

Planavtal har tecknats mellan Växjö kommuns samhällsbyggnadsnämnd och Vöfab.

## Konsekvenser

Aktuell planändring innebär att befintlig idrottshall kan ligga kvar samt ges möjlighet att byggas ut på begränsad yta. Träd kan komma att påverkas vid utnyttjande av den nya byggrätten. Men anpassning i byggrätt samt planbestämmelse om utökad lovplikt för fällning av träd begränsar eventuell påverkan på befintliga träd. Inventering av träd har genomförts. Inga särskilt skyddsvärda träd påträffades.

Inventering av fridlysta arter har genomförts för att säkerställa att inga fridlysta arter påverkas negativt av detaljplanen.

Påverkan på dagvatten bedöms bli liten. Takvattnet är relativt rent och bedöms fortsatt kunna infiltreras i marken som ekosystemtjänst till fördel för träden i området. Planen bedöms inte innebära problem med översvämning vid skyfall.

Utifrån planförslagets begränsade omfattning och förutsättningarna på platsen har bedömningen gjorts att planförslaget inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och

hushållning av mark, vatten och andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

### **Barnperspektivet**

Att uppmuntra till fysisk aktivitet är positivt för befolkningen i allmänhet, men särskilt för barn och ungdomar.

Förhållanden under barn- och ungdomsåren har stor betydelse för både den psykiska och fysiska hälsan under hela livet. Insatser för att främja hälsa och förebygga ohälsa bland barn och unga är därför en god investering. Aktuellt ärende innebär att befintlig idrottshall på del av skolgård medges. Därmed gynnas möjligheterna till fysisk aktivitet för barn och unga, både under skoltid och fritid.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN