

Handläggare
Stina Klyft
0470-436 27

Samrådsredogörelse

Dnr 2015BN0297 Dpl 214

Detaljplan Växjö 13:32 mfl (Telestadshöjden), Teleborg, Växjö kommun

Syfte och huvuddrag

Syftet är att möjliggöra för utbyggnad av området Telestadshöjden (Växjö 13:32 mfl.) i form av bostäder och möjlighet för skola, särskilt boende (vård), centrumverksamhet samt service/icke störande verksamheter för att uppnå en blandad bebyggelse. Området karaktäriseras av en nord-sydlig höjdrygg som är unikt i Växjö. Genom att anpassa bebyggelsen efter de stora höjdnivåerna utmed höjdryggen och bevara utsiktsplatser kan området ges en unik identitet.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2016-06-27 – 2016-09-12 varit utsänt till sakägaren samt statliga och kommunala förvaltningar för samråd. Under nämnda period har handlingarna varit tillgängliga på stadsbyggnadskontoret, kommunens kontaktcenter, stadsbiblioteket och Växjö kommunens hemsida.

Yttranden utan synpunkter

Polismyndigheten i Kronobergs län
VÖFAB
Fastighetsägare, Formsnickaren 2 (Boende 1)
Fastighetsägare, Staketet 4
Fastighetsägare, Timmermannen 12
Fastighetsägare, Växjö 13:13 och Växjö 13:15
Fastighetsägare, Växjö 13:34
Fastighetsägare, Växjö 13:45
Fastighetsägare, Växjö 13:46

Försvarmakten
Luftfartsverket
Växjö flygplats

Yttranden med synpunkter

Länsstyrelsen i Kronobergs län
Kommunstyrelsen
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Tekniska nämndens arbetsutskott
Kultur- och fritidsnämnden

Arbete och Velfärd
Lantmäterimyndigheten
Trafikverket
Region Kronoberg
Värends Räddningstjänst
Växjö Energi Elnät AB
E.ON Elnät Sverige AB
Skogsstyrelsen
Fastighetsägare, Formsnickaren 2 (Boende 2)
Fastighetsägare, Kranskötaren 4
Fastighetsägare, Rörmokaren 2
Fastighetsägare, Rörmokaren 4
Fastighetsägare, Rörmokaren 7
Fastighetsägare, Rörmokaren 8
Gemensamt yttrande för fastighetsägare, Sjöfararen 1-10
Fastighetsägare, Sjöfararen 1
Fastighetsägare, Sjöfararen 10
Fastighetsägare, Skotet 2
Fastighetsägare, Snickarbasen 3
Fastighetsägare, Snickarbasen 4
Fastighetsägare, Utsättaren 4
Fastighetsägare, Växjö 13:23
Brf BoKlok Telestad, styrelsen
Rinkabysjöns samfällighetsförening, styrelsen
Boende i Växjö

Länsstyrelsen i Kronobergs län

”Sammanfattande synpunkter

Länsstyrelsen har synpunkter på överprövningsgrundande fråga vad gäller buller och att speciell hänsyn bör tas till förskolan.

Länsstyrelsen ger vidare råd i frågor som berör allmänna intressen; Kulturhistoriska värden, tillgång till friytor, dagvattenhantering, avfallshantering och masshantering.

ÖVERPRÖVNINGSGRUNDANDE FRÅGOR

ENLIGT 11 KAP 10 § PLAN- OCH BYGGLAGEN

Hälsa och säkerhet - Buller

Bullerutredningen och planbeskrivningen behöver redovisa vilka uppgifter bullerberäkningar baseras på. Beräknade ljudnivåer vid bostadsbyggnaders fasad och uteplats ska redovisas. Bullerutredningen ska visa dagens och den prognostiserade trafikmängden. Bullernivåerna (ekvivalent och maximal) vid fasad för samtliga lägenheter samt vid ev. uteplats ska redovisas.

Enligt planbeskrivningen ska en kompletterande bullerberäkning tas fram inför granskningen med en tydligare redovisning av fasadvärden utmed genomfartsgatan samt möjlig utformning av förskolekvarteret. Länsstyrelsen förutsätter att det även gäller bostädernas uteplatser och förskolans utomhusytor och att hela genomfartsgatan omfattas av utredningen och redovisningen. Även av vårdlokaler med särskilt boende bör redovisas från bullersynpunkt. Bullerutredningen ska utgå från vad planen tillåter.

På förskolegårdar är det enligt Boverkets vägledning Gör plats för barn och unga! (2015) önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA. Den planerade förskoletomten är belägen vid ett trafikutsatt läge vid Torparvägen och genomfartsgatan. Kommunen bör redovisa närmare hur bullerskydd kan anordnas samt se över om särskild planbestämmelse kan vara aktuell.

Länsstyrelsen erinrar om att hantering av buller är överprövningsgrundande då ett genomförande av detaljplanen kan innebära skada på människors hälsa.

Enligt 4 kap 14 § punkterna 4 och 5 kan en planbestämmelse ange att bygglov inte får ske förrän skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten eller att åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits.

Se även Tillgång till friytor.

RÅDGIVNING OM ALLMÄNNA INTRESSEN

ENLIGT 5 KAP 14 § PLAN- OCH BYGGLAGEN

Bebyggelse

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att detaljplanen medger byggrätt ända fram till tomtgräns mot gatan. Särskilt invid genomfartsgatan och i anslutning till gatukorsningar finns möjlighet till att olägligt placerad bebyggelse kan tillkomma.

Kulturhistoriska värden

Telestad har en lång historia som by och senare som herrgård. Området ingår i det uppodlade landskap som i ett skarpt möte angränsar den moderna staden. Vid stadsutbyggnad i området bör kommunen beakta och tillvarata värden i kulturmiljön. Att åkermark tas i anspråk för exploatering ger direkta konsekvenser för landskapet.

Länsstyrelsen ställer sig positiv till att kommunen har delat in bostadsbebyggelsen i tre delområden utifrån platsens topografiska förutsättningar och den rumslighet som befintliga stenmurar och trädriddåer skapar.

Tillgång till friytor

Förskoletomtens placering ligger längs en buller- och trafikutsatt del av Torparvägen. För att minska olägenhet i form av buller och trafik kan kommunen placera förskoletomten längre in på genomfartsgatan. Enligt Boverkets vägledning Gör plats för barn och unga! (2015):

“På skolgårdar eller förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.”

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på Plan- och bygglagen 8 kap 9 § som anger att friytor ska prioriteras framför parkering. Enligt Boverkets vägledning Gör plats för barn och unga! (2015) kan markens disposition klargöras med mer detaljerade bestämmelser, till exempel byggnadens placering eller var det är förbjudet eller tillåtet med parkering, lastning och lossning och var det ska vara friytor.

Dagvattenhantering

Länsstyrelsen är positiv till att det i samrådshandlingen framgår hur dagvatten kan förd-

röjas i bl.a. dammar och att områden för dagvattenhantering finns markerat i plankartan. I samrådshandlingen anges att det kommer krävas dränering och eventuellt en sänkning av grundvattnet. Länsstyrelsen vill påminna om att bortledning av grundvatten är en tillståndspliktig verksamhet och att dränering kan vara en markavvattning som kräver dispens och tillstånd.

I områdets södra del finns ett markavvattningsföretag från 1932. Ökning av mängden vatten i östra diket till markavvattningsföretaget får inte innebära negativ påverkan på markavvattningsföretaget eller att syftet med markavvattningsföretaget kan skadas.

Avfallshantering

Länsstyrelsen har i tidigare yttrande över planprogram för området påtalat behovet av återvinningsstationer för returpapper och förpackningar. I planbeskrivningen redovisas att utrymmen för avfallssortering upprättas inom fastigheten, särskilt har insamling av matavfall nämnts. Kommunen kan vidare redovisa planering för samlingsplatser för returpapper och förpackningar från enbostadshus.

Masshantering

Detaljplanen innebär att ett stort område möjliggörs för exploatering.

Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen på att det i dessa fall kan vara fördelaktigt att redovisa hur eventuella massor som uppstår under byggnationen ska hanteras.

Krav/anspråk enligt annan lagstiftning

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken

Enligt planprogrammet skulle en miljökonsekvensbeskrivning tas fram för den kommande detaljplanen. De betydande miljöaspekterna som togs upp var jordbruksmark, natur, buller, landskapsbild och grund- och dagvatten.

Kommunen har valt att inte ta fram någon miljökonsekvensbeskrivning utan bedömer att det inte är frågan om betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma på att behovsbedömningen inte bedömer barnperspektivet samt att detaljplanens genomförande kan innebära mer än liten påverkan vad gäller trafik och buller.

Förorenade områden enligt 10 kap miljöbalken

Enligt länsstyrelsens EBH-databas finns inga misstänkt förorenade områden inom planområdet.

Enligt 10 kap 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet ska 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.

Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen

Länsstyrelsen är positiv till att den komplexa fornlämningsbilden inom planområdet presenteras och beaktas.

Efter den arkeologiska utredningen, som genomfördes 2013 och 2014, har sex områden pekats ut för fortsatta arkeologiska utredningar och undersökningar. Beslut är tagna till arkeologiska utredningar steg 2 inom områden 2 och 3. Beslut är också tagna om arkeologisk förundersökning inom områdena 1, 4, 5 och 6. Samtliga utredningar och undersökningar kommer utföras under sommaren och hösten 2016. Beroende på resultaten av de

arkeologiska utredningarna och förundersökningarna kan fortsatta arkeologiska undersökningar komma att krävas av de olika områdena.

Länsstyrelsen vill påminna om vikten att de olika arkeologiska momenten benämns korrekt: Arkeologiska utredningar, utförs för att klargöra om fornlämningar berörs, kan omfatta ett steg 1 som innebär inventering och okulär besiktning och ett steg 2 som innebär markningrepp. Förundersökning, används för att karakterisera och avgränsa fornlämningar. Slutundersökning, är för att slutgiltigt dokumentera och ta bort fornlämningar.”

Kommentar:

- En reviderad bullerberäkning har tagits fram där redovisning av vilka uppgifter som beräkningen är baserad på har gjorts i form av en trafikprognos. I beräkningen finns nu även huvudgatan med utöver Torparvägen och Teleborgsvägen. I och med att nya riktvärden för trafikbuller trädde i kraft den 1 juli 2017 (60 dBA vid fasad) överstigs de ekvivalenta ljudnivåerna enbart för ett par av kvarteren utmed Teleborgsvägen och Torparvägen. En planbestämmelser införs för berörda kvarter som reglerar att minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska vara vända mot en ljuddämpad sida i bostäder större än 35 kvm. Enkelsidiga lägenheter är möjligt att uppföra inom berörda kvarter då den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 65 dBA vid fasad i enlighet med ändringarna i förordningen. Ytterligare planbestämmelser rörande buller kommer inte införas på plankartan. Under rubriken *Hälsa och säkerhet – Buller* kommer emellertid ett resonemang kring ljudmiljön inom planområdet föras. De höga maximala ljudnivåer som är beräknade utmed huvudgatan lyfts där fram då de kan medföra extra åtgärder för att klara inomhusvärdena för buller. Även resonemang kring anordnade av en uteplats samt rekommendationer för förskole- och skolgårdar lyfts under denna rubrik i planbeskrivningen. Text om ljudnivån på förskole- och skolgårdar läggs in under *Upplysningar* på plankartan.
- Placering av bebyggelse mot gata har reglerats genom tillägg av 4 meter förgårdsmark (*Byggnader får inte uppföras*) på plankartan.
- Kommunens behov har ändrats sedan planförslaget var ute på samråd. Förskola har ersatts med skola (F-6) med följderna av ett större ytbehov. Båda kvarteren på den nordvästra sidan av huvudgatan har därför slagits ihop för att klara skolans platsbehov. Länsstyrelsens ifrågasättande av placering bedöms fortfarande som relevant då barn även fortsättningsvis kommer vistas på platsen. Nuvarande placering har flera fördelar: direkt ansluten till grönstråk/områden och cykel- och gångstråk utan att behöva korsa trafikerade vägar, närhet till busshållplats och på väg till/från arbete då många antas åka norrut mot Växjö centrum. Dessa har varit andra viktiga parametrar förutom buller i diskussionerna om (tidigare förskolan) skolans placering där diskussionerna landat i att nuvarande läge för skolan är det bästa inom planområdet. Utifrån nordvästra kvarterets storlek bedöms förutsättningar finnas för att skapa en lugn skolgård. Det styrks även av framtagna bullerberäkningen som visar att en skolgård med ljudnivåer under 50 dBA kan skapas om byggnader placeras mot Torparvägen och huvudgatan. Text om ljudnivån på förskole- och skolgårdar läggs in under *Upplysningar* på plankartan och lyfts upp i planbeskrivningen som stöd i den fortsatta bygglovs- och byggnationsprocessen.
- Stadsbyggnadskontoret uppskattar påminnelsen om att bortledning av grundvatten är en tillståndspliktig verksamhet samt att även dräneringen kan vara markavvattning som kräver tillstånd och dispens. Komplettering av informationen görs i planbeskrivningen under rubrikerna *Geotekniska förhållanden – Hydrogeologi* samt *Tekniska frågor*.

- Stadsbyggnadskontoret tackar för upplysning om befintligt markavvattningsföretag beläget inom planområdets södra del. Omledning av dagvatten från den östra sidan av höjdryggen till den västra sidan är inte längre aktuellt även om möjligheten för omledning utmed Torparvägen kommer att behållas. Dagvattnet på den östra sidan planeras istället att ledas ned till naturmarken i befintligt lågstråk där det renas innan det lämnar planområdet genom diket österut. Markavvattningsföretaget kommer däremot påverkas av den planerade våtmarks- och översvämningssområdet i planområdets södra del. Ett upphävande av markavvattningsföretaget blir därför aktuellt för berörd del inom planområdet. Under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor* kompletteras planbeskrivningen med ett stycke om befintligt markavvattningsföretag och att delar av det planeras att upphävas i samband med tillståndsprövningen och anläggandet av våtmarks- och översvämningssområdet.
- Förpacknings- och tidningsindustrin (FTI) har hand om placering av insamlingsplatser för returpapper och förpackningen vilka hördes under samrådet av aktuell detaljplan. Inga synpunkter eller önskemål inkom, därav redovisas eller säkerställs ingen specifik plats inför granskningen. Insamlingsplatserna är dock möjliga att placera bl.a. inom allmänplatsmark och regelbundna träffar sker med kommunen i frågan.
- Tillägg om masshantering görs till planbeskrivningen under rubriken *Masshantering*.
- Tillägg av barnperspektivet och andra sociala parametrar görs till behovsbedömningen. Detaljplanens genomförande avseende trafik ändras från liten till måttlig påverkar i behovsbedömningen medan buller behålls som liten påverkan då större delar av planområdet klarar nu gällande regler.
- Information om hantering vid påträffande av förorenad mark läggs till i planbeskrivningen under rubriken *Förorenad mark*.
- Det noteras att Länsstyrelsen är positiva till hanteringen av kulturmiljön och fornlämningar i samrådsförslaget.

Kommunstyrelsen

”Kommunstyrelsen ställer sig positiv till detaljplanen samt lämnar synpunkter i enlighet med kommunchefens skrivelse daterad 2016-08-23 som sitt yttrande över samrådsförslaget till detaljplan för Växjö 13:32 m.fl. (Telestadshöjden), Teleborg, Växjö kommun.

Synpunkter

Det aktuella området är angett som ‘Stadsbebyggelse, utbyggnad’ i översiktsplan för staden, KF 2012-02-18. Detaljplanen överensstämmer väl med översiktsplanens och planprogrammets intentioner.

Områdets bidrar till att bygga en sammanhållen stad, vilket är positivt ur ett hållbarhetsperspektiv. Detaljplanen förenar också utbyggnaden av staden med bevarande av de kulturmiljöspår som finns i område.

Mötesplatser

I Översiktsplanens generella riktlinjer för den blandade stadsbygden betonas, förutom en effektiv kollektivtrafik, vikten av att skapa mötesplatser och attraktiva offentliga rum i utbyggnadsområden. Ett gestaltungsprogram för de offentliga platserna, likt det som gjordes för Vikaholm, bör tas fram för att skapa en gemensam bild av kvaliteten på den framtida miljön, dess karaktär, innehåll och standard. I ett så stort bostadsområde bör möjligheten att skapa en allmän plats som också samtidigt kan utgöra stadsdelens centrum övervägas.

Verksamhetsområde

I översiktsplanens riktlinjer för Telestad står följande: "Vi kan ge plats åt mer storska- lliga verksamheter längs Södra länken." I planförslaget pekas ett naturområde för dag- vattenhantering ut längs med Södra länken. Handlingen bör kompletteras med en be- skrivning av de avvägningar som ledde till att planering för verksamhetsområde längs Södra länken valdes bort.

Kommunstyrelsen anser att kvarteren närmast området för verksamheter ska möjliggöra för fler typer av verksamheter än bostäder, förslagsvis handel och kontor."

Kommentar:

- Bakgrunden till att ingen centrumbildning utifrån bebyggelse (ex torgyta) har pla- nerats i området är dess placering i stadens utkant. Diskussioner om struktur och funktioner inom planområdet har istället landat i att de offentliga mötesplatserna ska placeras i grönområdena där planområdet anses ha mycket att erbjuda även staden i stort. En översiktlig gröonstrukturskiss har tagits fram inför samrådet med bilder och korta texter för att översiktlig beskriva karaktär, funktion och kvalitéer i delområdena. Inför granskningen kommer en mer detaljerad beskrivning av del- områdena i gröonstrukturskissen göras med tillägg av våtmark- och översväm- ningsområdet i söder. Även en skötselplan kommer tas fram. Detta för att skapa en tydligare gemensam bild över områdets gröna mötesplatser, funktioner och kvaliteter.
- Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *Tidigare ställningstagande - över- siktsplan* med en beskrivning till varför planområdets södra del utmed Södra län- ken planläggs som natur med plats för dagvattenhantering.
- Möjlighet till ytterligare verksamhetsområden inom planområdet har skapats ge- nom att användningen centrumverksamhet har lagts till det nordvästra kvarteret utmed huvudgatan samt bostadsområdet utmed Torparvägen, väster om in- och utfartsvägen till planområdets östra del. Inom användningen bostad tillåts även bostadskomplement, dvs möjlighet till verksamheter i mindre skala. Exempelvis frisör, litet kafé, möteslokal mm bedöms möjligt som komplement till bostadsän- damålet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

"Under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas tillstyrker Miljö- och hälso- skyddsnämnden förslaget till detaljplan.

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida

- *55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och*
- *50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.*

Om dessa värden inte kan klaras finns enligt förordningen möjlighet att anpassa bebyg- gelsen, t ex med tillgång till ljuddämpad sida, så att en acceptabel boendemiljö kan åstadkommas. Utgångspunkten bör dock vara att riktvärdena enligt ovan om möjligt ska följas. Enligt PBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt till möjligheterna att fö- rebygga bullerstörningar. I det aktuella planområdet finns goda möjligheter att klara

riktvärdena om bygggrätten flyttas en bit in från Teleborgsvägen och Torparvägen. Områdets naturnära karaktär och det relativt perifera läget i staden gör att en boendemiljö som är så fri från bullerstörningar som möjligt, bör eftersträvas.

Observera att vårdboenden också omfattas av förordningen och att utemiljön på förskolor också bör klara ovanstående riktvärden.”

Kommentar:

- En reviderad bullerberäkning har tagits fram där redovisning av vilka uppgifter som beräkningen är baserad på har gjorts i form av en trafikprognos. I beräkningen finns nu även huvudgatan med utöver Torparvägen och Teleborgsvägen. Efter att planförslaget var ute på samråd har nya riktvärden för trafikbuller trätt i kraft (den 1 juli 2017) där det enligt ändringarna i förordningen är acceptabelt med 60 dBA vid fasad för bostadsbebyggelse. Det medför att de ekvivalenta ljudnivåerna enbart överstigs inom ett par av kvarteren utmed Teleborgsvägen och Torparvägen. En planbestämmelser införs för berörda kvarter som reglerar att minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska vara vända mot en luddämpad sida i bostäder större än 35 kvm. Enkelsidiga lägenheter är möjligt att uppföra inom berörda kvarter då den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 65 dBA vid fasad i enlighet med ändringarna i förordningen från 1 juli 2017. Ytterligare planbestämmelser rörande buller kommer inte införas på plankartan. Under rubriken *Hälsa och säkerhet – Buller* kommer emellertid ett resonemang kring ljudmiljön inom planområdet föras. De höga maximala ljudnivåer som är beräknade utmed huvudgatan lyfts där fram då de kan medföra extra åtgärder för att klara inomhusvärdena för buller. Även resonemang kring anordnade av en uteplats samt rekommendationer för förskole- och skolgårdar lyfts under denna rubrik i planbeskrivningen. Text om ljudnivån på förskole- och skolgårdar läggs även in under *Upplysningar* på plankartan.

Tekniska nämndens arbetsutskott

”Tekniska nämnden har följande synpunkter på aktuell detaljplan:

- 1. På plankartan borde det stå även “Teknisk försörjning” under NATUR i den östra delen av området för att möjliggöra anläggandet av en eventuell pumpstation. Den eventuella pumpstationen bör hamna minst 50 meter från bebyggelse.*
- 2. Under kapitlet dagvatten på sidan 16 bör det förtydligas att det är dagvatten från tillkommande hårdgjorda ytor samt (om möjligt) dagvatten från parkeringsytan norr om Torparvägen (som idag leds österut) som ska ledas i nytt dike västerut. Övrigt naturligt förekommande yt- och grundvatten i området ska även fortsättningsvis ledas österut till befintligt dike. Eventuella tillstånd kan behövas. Dessa åligger exploitören att hantera.*
- 3. Planen har tagit hänsyn till många för friluftsliv och naturvård viktiga områden och strukturer. Det finns dock några saker som behöver förbättras:*
 - *“Sankmarken” är ett område i nordöst med höga naturvärden med gamla träd och våtmarksmiljöer. En större del av detta område behöver sparas som naturmark. Parkeringen bör därför inte inskränka på naturen och vägen öster om detta kvarteret “Hagmarken” behöver flyttas så att den i sin helhet går väster om befintlig stenmur och trädridå med gamla träd. Även de två större ekar som står vid rondellen bör ligga i naturmarken.*
 - *Kvarteret söder om “Skogen” i den västra delen tar den*

befintliga skogsdungens kantzon i anspråk. Detta är olämpligt eftersom det leder till att den skog som planen ämnar att bevara istället blir än mer stormutsatt och riskerar att blåsa ner. Kvarteregränsen behöver därför flyttas söderut 20-30 meter för att skogen ska kunna bevaras och för att minska risken för farliga träd för närboende. Om det sker höjdförändringar av markytan kan större yta behövas. Detta kvarter ligger också rakt över en talldunge som klarat Gudrun, Pär och efterföljande stormar. Det vore därför bättre om dungen sparades och att det nuvarande kalhygget bebyggs istället. Detta kalhygge kommer att ta lång tid att utveckla till en trivsamt naturmiljö.

4. I planbeskrivningen anges huvudgatan genom området som genomfartsgata. Detta bör justeras då åtgärder görs för att minska risken för genomfartstrafik.”

Kommentar:

- Planbestämmelsen NATUR kompletteras med följande: *Inom området får byggnader och anläggningar för teknisk försörjning uppföras.*
- Planförslaget har ändrats efter samrådet gällande dagvatten därför bedöms yttrandet inte längre aktuellt gällande synpunkterna för dagvatten. Planbeskrivningen kompletteras emellertid med information om att tillstånd för dagvattenanläggningar och eventuell påverkan på befintliga markavvattningsföretag kan krävas samt att ansvarig för tillståndsansökan är berörd exploatör/fastighetsägare och görs hos Länsstyrelsen. Kompletteringen gör under rubrikerna *Förändringar och Konsekvenser - Dagvatten* samt *Tekniska frågor*.
- Parkeringsytan flyttas från ”Sankmarken”/nuvarande våtmarksområde till verksamhetsområdet i planområdets nordöstra hörn. Konsekvensen blir en marginellt längre körsträcka vilket kompenseras med en kortare väg till busshållplatsen norr om Teleborgsrondellen. Bostadskvarteren i ”Hagmarken” och tillhörande infartsväg kommer dock inte att flyttas västerut. Avstånd mellan infartsväg och befintlig våtmark/mosse är 20-30 meter vilket bedöms vara ett tillräckligt hänsynstagande. Önskan om att två stora ekar vid Telestadsrondellen ska placeras inom naturmark tillgodoses inte då verksamhetsmark och cykelväg prioriteras högre i detta fall.
- Kvarteren söder om området ”Skogen” flyttas 30 m söderut i plankartan för att bevara den viktiga kantzonen och så att befintligt skogsområde kan behållas. En ändring av kvartersstrukturen i västra delen av planområdet kommer dock inte göras för att befintlig talldunge ska kunna bevaras. Detta då behovet av bostäder i detta fall väger tyngre än befintlig talldunges värden.
- Benämningen av gatan mellan Torparvägen och Södra länken ändras från genomfartsgata till huvudgata i planbeskrivningen.

Kultur- och fritidsnämnden

”Inom planområdet finns kända fornlämningar och arkeologisk undersökning har visat på fler lämningar med notis om att det är troligt med dolda fornlämningar under mark. Ytterligare utredning är beställd. Beroende på resultatet och krav på åtgärder kan nuvarande förslag behöva förändras.

Planförslaget innebär att stenmurar kommer att tas bort på flera ställen. Kultur- och fritidsnämnden vill betona vikten av att i möjligaste mån värna och bevara de stenmurar som finns kvar i odlingslandskapet. De är inte bara ett vackert inslag i kulturlandskapet utan även en betydelsefull del av det kulturarv vi förvaltar. Borttagande av stenmur kräver dispensprövning genom Länsstyrelsen.

Av samrådshandlingen framgår att ett syfte med detaljplanen är att skapa möjligheter för förskola och särskilt boende (vård). Vid ny-, till och ombyggnad av lokal för kommunal

verksamhet gäller kommunstyrelsens beslut § 40/2014 om riktlinjer för konstnärlig ut-smyckning.”

Kommentar:

- Ytterligare krav på arkeologisk undersökning, förundersökning, finns inom område tre. Beroende på resultatet kan nuvarande förslag behöva ändras. Även för delar av område fem krävs en utredning innan området kan tas i anspråk. Ytterligare utredning för att detaljplanen ska kunna antas krävs dock inte. Båda områdena aktuella för fortsatt arkeologisk utredning är markerade på plankartan och ansökan om fortsatt utredning är inskickad till Länsstyrelsen.
- Stor del av befintliga stenmurar i området har placerats på allmänplatsmark där kommunen har möjlighet att skydda dem. För att få till en bra struktur inom planområdet har dock en del av stenmurarna hamnat inom kvartersmark och en mindre del kommer behövas tas bort vid anläggandet av gator. Information om att stenmurarna är biotopsskyddade i/inom åkermark och kräver dispens hos Länsstyrelsen står beskrivet under rubriken *Natur – Biotopsskydd av stenmurar i åkermark* (både under huvudrubriken *Förutsättningar* och *Förändringar och Konsekvenser*). Stenmurarnas värde lyfts även fram på plankartan under *Upplysningar*.

Arbete och Valfärd

”För att alla kommunens invånare ska ha möjlighet till bostad trots social utsatthet och avstånd till den reguljära bostads- och arbetsmarknaden, välkomnar arbete och välfärd samrådets text och förslag om att ge plats för ett särskilt boende i planområdet för kommuninvånare som har behov av vård för sitt missbruk.”

Kommentar:

Det noteras att Arbete och Valfärd är positiva till planförslaget.

Lantmäterimyndigheten

”Område för allmänna underjordiska ledningar kan markeras med u i plankartan.

Allmänplatsmark (gator och natur/parkmark) ska regleras till angränsande kommunal allmänplatsmarks-fastighet.

Genom avstyckning från i planområdet ingående fastigheter nybildas fastigheter för bostäder, förskola/skola, centrum/vårdverksamhet samt parkering. I det fall större kvartersområden kommer att indelas i flera fastigheter kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar för samverkan mellan fastigheterna för exempelvis utfarter, lek- och utevistelse.”

Kommentar:

- Allmänna underjordiska ledningar planeras att förläggas inom allmänplatsmark. Inget behov av u-område finns därför i nuläget.
- Planbeskrivningen kompletteras med text om reglering av allmänplatsmark samt avstyckning av nu ingående fastigheter i planområde under rubriken *Fastighetsbildning*.

Trafikverket

”Planområdet är beläget i Växjö stad inom kommunalt väghållningsområde. Även om planen inte direkt berör Trafikverkets verksamhet väljer verket att ge följande kommentarer till planförslaget:

- *Det är ett väldigt stort planområde som bland annat kommer generera betydande trafikmängder. Uppgift saknas i planhandlingen om hur många lägenheter området förväntas rymma och hur mycket trafik som kan tänkas genereras i området. En sådan uppgift kan vara värdefull för att förstå skalan på planområdet. Den uppgift om prognosticerad trafik som finns i planhandlingen för Teleborgsvägen, Torparvägen och den nya genomgående gatan genom området förefaller bygga på utvecklingen av hela staden med bland annat ett utbyggt Vikaholm.*
- *Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Växjö flygplats. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Likaså ska Luftfartsverket och Försvarsmakten, i egenskap av sakägare, ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörd flygplats samt Luftfartsverket och Försvarsmakten. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser. Lokaliseringsbedömning sker även hos Försvarsmakten. Läs mer på Försvarsmaktens webbplats (www.forsvarsmakten.se), där blankett finns.*
- *I beskrivningen anges att trafikmatning skall ske via interngatorna inom området. Detta har dock inte säkerställts i plankartan. Utfartsförbud bör införas inom de kvarter som gränsar mot Torparvägen och mot Teleborgsvägen.*
- *Med några få undantag finns det rätt att placera byggnader inom hela kvarterens yta, ända fram till tomtgräns mot gata. En reglering måste införas i plankartan så att olämpligt placerad bebyggelse inte uppkommer i direkt anslutning till gatan genom prickmark eller annan bestämmelse. Särskilt viktigt invid genomfartsgatan och i anslutning till gatukorsningar.*
- *Sett ur barn- och hälsoperspektiv är det lite märkligt att tomten för förskola/skola placeras i ett av de mest trafikutsatta lägena inom planområdet. Visserligen är tomten stor så delar av tomten torde upplevas som lugn och avskärmad av trafik. Utöver det anpassade biltrafikläget så är tomten också väl ansluten till cykelstråk och busshållplats.”*

Kommentar:

- Planhandlingen kompletteras med uppgifter om hur många nya bostäder (cirka 800) som planområdet förväntas inrymmas när det är fullt utbyggt samt en grov uppskattning hur de fördelar inom planområdet. Trafikprognosen från planprogrammet uppdateras även och biläggs planhandlingarna.
- Stadsbyggnadskontoret tackar för informationen om att flygplatsen, Luftfartsverket och Försvarsmakten ska höras i egenskap av sakägare. De har i efterhand fått möjlighet att yttra sig över planförslaget där samtliga svar har varit utan erinran. Ingen flyghindersanalys eller lokaliseringsbedömning har efterfrågats.
- Plankartan kompletteras med utfartsförbud mot Torparvägen och Teleborgsvägen samt på delsträckor utmed huvudgatan genom området. För resterande del av huvudgatan har en begränsning av antal ut-/infarter gjorts ur trafiksäkerhetssynpunkt.
- Placering av bebyggelse mot gata har reglerats genom tillägg av 4 meter förgårdsmark (*Byggnad får inte uppföras*) på plankartan.
- Kommunens behov har ändrats sedan planförslaget var ute på samråd. Förskola har ersatts med skola (F-6) med följderna av ett större ytbehov. Båda kvarteren på den nordvästra sidan av huvudgatan har därför slagits ihop för att klara skolans platsbehov. Men trafikverkets ifrågasättande av placering bedöms fortfarande som relevant då barn även fortsättningsvis kommer vistas på platsen. Nuvarande placering har som trafikverket nämner flera fördelar: direkt ansluten till grönstråk/områden och cykel- och gångstråk utan att behöva korsa trafikerade vägar, närhet till busshållplats och på väg till/från arbete då många antas åka norrut mot Växjö

centrum. Dessa har varit andra viktiga parametrar förutom buller i diskussionerna om (tidigare förskolan) skolans placering där diskussionerna landat i att nuvarande läge för skolan är det bästa inom planområdet. Utifrån nordvästra kvarterets storlek bedöms förutsättningar finnas för att skapa en lugn skolgård. Det styrks även av framtagna bullerberäkningen som visar att en skolgård med ljudnivåer under 50 dBA kan skapas om byggnader placeras mot Torparvägen och huvudgatan. Text om ljudnivån på förskole- och skolgårdar läggs in under *Upplysningar* på plankartan och lyfts upp i planbeskrivningen som stöd i den fortsatta bygglovs- och byggnationsprocessen.

Region Kronoberg

”Region Kronoberg är positiv till detaljplanen men anser att ny lokalisering av förskolan bör övervägas utifrån barns perspektiv.

Synpunkter

Region Kronoberg ser positivt på att detaljplanen lägger stor vikt vid att främja de boendes möjligheter till hållbara transporter genom cykel och kollektivtrafik. En styrka med detaljplanen är också att stort utrymme ges till grönområden och rekreation vilket gynnar folkhälsan.

Region Kronoberg vill gärna lyfta planeringen av kollektivtrafiken i förarbetet till detaljplanen som ett gott exempel. Samarbetet mellan kommunen och länstrafiken har fungerat mycket bra vilket visar sig nu när förslaget till detaljplan är klart.

Barnperspektivet

En viktig utgångspunkt i den regionala utvecklingsstrategin Gröna Kronoberg 2025 är barnperspektivet och hur barn själva upplever faktiskt upplever sin omgivning. Utifrån dessa ifrågasätts lokaliseringen av föreslagen förskola i direkt anslutning till Torparvägen. Även om förskolan har fasaden mot omkringliggande infrastruktur är Torparvägen en relativt vältrafikerad led och korsning. Leden ut från det nya bostadsområdet kan förmodas bli relativt trafikerad och ligger också i förskolans direkta anslutning.

Barn är mer känsliga för buller och luftföroreningar. De andas in mer luft och har större hudyta i förhållande till sin vikt än vuxna. Barnens samspel, lek och lärande påverkas också mer av buller, eftersom dessa förutsätter att man kan kommunicera utan störningar. Genom att placera förskolan så nära trafikerade leder begränsas barnens möjlighet att röra sig fritt i området av trafiksäkerhetsskäl.

Säkerhet hänger ihop med känslan av att känna sig trygg. Även om platsen anses vara säker är biltrafik utifrån barns perspektiv en stor otrygghetsfaktor. Region Kronoberg anser därför att förskolan borde lokaliseras längre ifrån trafikerade vägar.”

Kommentar:

- Kommunens behov har ändrats sedan planförslaget var ute på samråd. Förskola har ersatts med skola (F-6) med följderna av ett större ytbehov. Båda kvarteren på den nordvästra sidan av huvudgatan har därför slagits ihop för att klara skolans platsbehov. Region Kronobergs ifrågasättande av placering bedöms fortfarande som relevant då barn även fortsättningsvis kommer vistas på platsen. Byte från förskola till skola medför också troligen att fler barn kommer röra sig själva i närområdet i jämförelse med förskola där barnen troligen alltid har en förälder i säll-

skap. Nuvarande placering har flera fördelar: direkt ansluten till grönstråk/områden och cykel- och gångstråk utan att behöva korsa trafikerade vägar eller säker övergång (anslutning till busshållplatsen), närhet till busshållplats och på väg till/från arbete då många antas åka norrut mot Växjö centrum. Dessa har varit andra viktiga parametrar förutom buller och luftkvaliteten i diskussionerna om (tidigare förskolan) skolans placering där diskussionerna landat i att nuvarande läge för skolan är det bästa inom planområdet.

- Resonemang - buller: Utifrån nordvästra kvarterets storlek bedöms förutsättningar finnas för att skapa en lugn skolgård. Det styrks även av framtagen bullerberäkningen som visar att en skolgård med ljudnivåer under 50 dBA kan skapas om byggnader placeras mot Torparvägen och huvudgatan. Text om ljudnivån på förskole- och skolgårdar läggs in under *Upplysningar* på plankartan och lyfts upp i planbeskrivningen som stöd i den fortsatta bygglovs- och byggnationsprocessen.
- Resonemang - luftkvalitet: I och med planområdets luftiga och relativt öppna kvarters- och gatustruktur bedöms planområdets genomförande inte försvåra möjligheterna att klara uppsatta miljö kvalitetsmål (MKN) kopplade till luft. 2014 genomfördes beräkningar för luftföroreningshalter år 2013 utmed ett antal gator i Växjö stad. Beräkningarna gjordes för PM10, NO2 (kvävedioxid) och bensen. Delen av Torparvägen som berörs av denna plan är med i denna beräkning (4646 ÅDT). Utifrån de beräkningarna ligger beräknade halter under uppsatta miljö för PM10, bensen och kvävedioxid, där även Växjö kommuns egna (hårdare) miljömål för kvävedioxid klaras. Framtida huvudgatan (cirka 3500 ÅDT) kan jämföras med beräknade halter vid Kungsvägen 62 (3449 ÅDT) som även de ligger under uppsatta miljömål för PM10, kvävedioxid och bensen, där Växjö kommuns egna (hårdare) miljömål för kvävedioxid också klaras.

Värends Räddningstjänst

"Räddningstjänsten vill påtala att planområdet ligger utanför område med normal insatstid (10 minuter) och att byggnader som uppförs i området inte kan förväntas utrymmas via räddningstjänstens stegutrustning. Detta bör föras in i detaljplanen för att tydliggöra rådande förhållanden inför framtida bygglovsansökningar redan i planprocessen.

I detaljplanen belyses att räddningstjänstens framkomlighet behöver beaktas. Räddningstjänsten bedömer detta som positivt men vill förtydliga att räddningstjänsten behöver möjlighet att ställa upp fordon högst 50 meter från byggnaders angreppsväg.

I detaljplanen belyses att brandpostsystemet ska byggas ut i samband med etableringen av det nya området. Räddningstjänsten vill förtydliga att räddningstjänsten har följande behov gällande brandvattenförsörjning:

Flödet i brandpostsystemet bör inte understiga 1200l/min och trycket bör ligga mellan 1,5-7 bar för att tillgodose räddningstjänstens behov. Vidare bör avståndet mellan brandposter inte överstiga 150 meter.

I övrigt har räddningstjänsten inte synpunkter eller anmärkningar att framföra utan tillstyrker planen."

Kommentar:

- Upplysning och tillägg om att planområdet ligger utanför område med normal insatstid (10 min) och att byggnader som uppförs i området inte kan förväntas utrymmas via räddningstjänstens stegutrustning gör på plankartan under *Upplysning* och i planbeskrivningen under rubriken *"Räddningstjänstens tillgänglighet"*.

- Förtydligande och tillägg om möjlighet att ställa upp fordon högst 50 meter från byggnaders angreppsväg samt flöde, tryck och avstånd kopplat till brandpostsystemet gör i planbeskrivning under rubriken "Räddningstjänstens tillgänglighet".

Växjö Energi Elnät AB

"Inom området finns idag två mellanspänningskablar. De kommer tryggas med servitut. För nya ledningar som krävs för att försörja planområdet med kraft kommer de tryggas i första hand med servitut.

Beroende på vilken anslutningseffekt som begärs kan det även bli aktuellt med placering av transformatorstationer på kvartersmark.

För område med bostäder där högsta antal våningar är angivet med II-XVI gäller särskilda regler kring elanslutning. Det är därför viktigt att exploatören tidigt samråder med Veab Elnät kring utformning av anslutning och placering av transformatorstationer om det är aktuellt med byggnation av byggnader över 10 våningar.

Transformatorstationer ska vara fristående med ett avstånd till närmaste byggnad på minst 5 meter.

Förslag till placeringar av transformatorstationerna lämnas på bifogad karta. Beroende på vilken verksamhet som planeras och vilka anslutningseffekter som blir aktuella kan placeringen komma att förändras.

Utöver ovan har vi inget övrigt att erinra."

(Till yttrande finns en karta över förslag till placeringar av transformatorstationer. Kartan finns att få hos stadsbyggnadskontoret vid intresse)

Kommentar:

- Ett tillägg görs i planbeskrivningen under rubriken *Teknisk försörjning – el, tele och data* att transformatorstationer ska vara fristående med ett avstånd på minst 5 meter och kan behöva placeras på kvartersmark. Även information om att det för byggnader över 10 våningar gäller särskilda regler där tidigt samråd ska göras med Veab Elnät gällande anslutning och placering av transformatorstationer.
- Kartan med förslag till placeringar vidarebefordras till de två större exploatörerna/fastighetsägarna.

E.ON Elnät Sverige AB

"Inom områdets södra del har E.ON Elnät en regionnätluftledning 50kV Alvesta — Åryd. Se bifogad karta.

För regionnätluftledningen 50kV har E.ON Elnät ledningsrätt med akt-nummer 0780K-08/49. Denna ledningsrätt innefattar rättighet för oss att inom en 35 meter bred gata ta ner träd.

Kraftledningen enligt ovan omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2008:1, samt ELSÄKFS 2010:1. Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. För att kunna bibehålla ledningarna måste ovannämnda föreskrifter följas. Det får inte göras avkall på el, person eller driftssäkerhet. Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar.

Eftersom regionnätluftledningen 50kV mellan Alvesta-Åryd är en samhällsnyttigt mycket viktig elledning yrkar E.ON Elnät på att det i plankartan sätts ut ett 35 meter brett l-område med luftledningen i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON Elnät föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen l: "Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning. Inom området får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen"

E.ON Elnät noterar att en dagvattendamm planeras att anläggas under vår 50kV luftledning. Inga stolpar får hamna på öar eller stående i vatten så att fordon eller personal hindras från att kunna utföra service eller felavhjälpning på kraftledningen. För vidare bedömning hur vattenområdet påverkar E.ON Elnäts kraftledning bör en mer detaljerad karta med kraftledningens stolpar utplacerade i förhållande till vattnet.

E.ON Elnät vill upplysa om att vi har för avsikt att bibehålla vårt regionala ledningsnät i befintlig sträckning och utförande. Om flytt av luftledning eller ombyggnad/kablifiering av regionnät ska kunna genomföras krävs bl.a. ny koncession. Vi vill understryka att en koncessionsansökan är en lång process, som kan ta flera år att få beviljad. Då ombyggnad av regionnätskraftledningar är omfattande både tidsmässigt och kostnadsmässigt är det viktigt att förutsättningarna för ombyggnad klarläggs tidigt. E.ON förutsätter i så fall att samtliga ombyggnadskostnader inklusive kostnader för koncessionshantering/ansökan tas av den som så begär.

I övrigt har E.ON Elnät inget att erinra."

(Till yttrande finns en karta över luftledningens nuvarande sträckning genom planområdet. Kartan finns att få hos stadsbyggnadskontoret vid intresse)

Kommentar:

- Ett tillägg görs i plankartan där befintligt ledningsrätt markeras ut som l-område med ovanstående förslag till text för planbestämmelsen.
- Tillägg utifrån ovanstående yttrande görs även i planbeskrivningen med följande text under rubriken *Teknisk försörjning - El, tele och data*:
"Kraftledningen omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter som bland annat reglerar höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart utplag och parkeringsplatser", samt att "Inga stolpar får hamna på öar eller stående i vatten så att fordon eller personal hindras från att utföra service eller felavhjälpning på kraftledningen. Tidigt samråd med E.ON. Elnät ska göras under planering och anläggande av framtida dagvattendamm och våtmark så ingen otillåten påverkan sker på luftledningen".

Skogsstyrelsen

"Skogsstyrelsen ser positivt på att kommunen lämnar/planerar områden för rekreation och friluftsliv. Det är positivt om utgångspunkten för planering av nya områden utgår från platsens förutsättningar och så att bebyggelse kan anpassas till skogsområden, stenmurar och fornlämningar. Det ger en historisk förankring i området och skapar en miljö som ger ett mervärde för de som ska leva i dessa områden.

Skogsstyrelsen har inga direkta synpunkter som berör skogens produktions- eller naturvärden."

Kommentar:

Det noteras att Skogsstyrelsen är positiva till förslaget.

Fastighetsägare, Formsnickaren 2 (Boende 2)

”Önskar något mer naturmark. Spara så mycket av bef naturen!”

Kommentar:

- En avvägning har gjorts mellan olika intressen, däribland planområdets förutsättning och befintliga bevarandevärden för naturmarken. En sammanhängande grönsstruktur med större grönområden säkerställs genom natur- eller parkmark.

Fastighetsägare, Kranskötaren 4

”A: Informationen kring detta projekt, hanterat under semestertider, är minst sagt undermålig. Projektet verkar vara ett av de största som projekterats i Växjö varför informationen skall delges ett större område. Att man får information via granne kring detta projekt är underbetyg. Vad är syftet?? Att försöka köra över berörda fastighetsägare med smygprojekt är dömt att misslyckas.

B: I utsänt underlag, saknas irritad förlängning av gång och cykelväg, där den nya bilvägen kan flyttas något närmare cykelvägen.

C: Naturområdet närmast Trädvägen blir med denna förändring i linje med tidigare byggnation på Teleborg. Man skapar en grön ridå mellan de olika hustyperna. Som planen ligger vill man bygga höga hus direkt i anslutning till befintliga villatomter. Detta är orimligt.

D: BSD närmast Trädvägen slopas. Att som föreslagit bygga fyravåningshus så nära inpå befintlig bebyggelse kan endast uppfattas som ett avsteg från all tidigare planering kring bebyggelse på Teleborg.

E: Åtta våningshus på Teleborgshöjden bör begränsas till max sex våningar, vidare bör man ta sig en ordentlig funderare kring det lämpliga med att planera för hus med 16 våningar. Vill man skapa ett nytt Araby??

F: För fortsatt smidig planering av området, behåll den struktur som man försöker tillämpa ute på Vikaholmsområdet, och för övrigt ute på Teleborg. Här håller man sig till 3-4 våningar med väl tilltagna grönområden mellan olika typer av bebyggelse. Man valde att bosätta sig i området mycket beroende på dess karaktär. Planen förändrar detta fullständigt. Sist men inte minst kan det inte handla om begränsning av mark då i princip all mark söderut utgöres av skog.”

Kommentar:

- Information och utskick av samrådsförslaget har skett enligt plan- och bygglagen. Utskick görs enligt den fastighetsförteckning som tas fram av Lantmäterimyndigheten, vilket består av de fastighetsägare som angränsar till planområde samt berörda på annat sätt så som exempelvis ledningsrättsinnehavare. En kungörelse ska annonseras i en ortstidning, vilket gjordes i Smålandsposten den 24 juni. Information om planförslaget har även under samrådstiden varit tillgängligt på stadsbiblioteket, stadsbyggnadskontoret, kommunens kontaktcenter samt på Växjö kommuns hemsida. Samrådstiden är inte reglerad enligt lagstiftningen men normalt brukar vara cirka sex veckor för att allmänhet, myndigheter, berörda förvaltningen och andra intressenter ska ha tid att yttra sig över förslaget. Aktuellt planförslag var ute på samråd i 11 veckor med hänsyn till sommaren och semestertider då extra tid behövs för att många inte är hemma under sin semester.
- Förlängning av gång- och cykelvägen utmed Torparvägen har lagts till så att befintlig gång- och cykelväg från tunnel under Torparvägen och fortsatt västerut finns utmarkerad på plankartan. Våningsantalet inom kvarteren mot befintlig vilabebyggelse vid Trädvägen och Kvistvägen har sänkts och slagits ihop till ett kvarter. Inom kvarteret väster om den nya huvudgatan får som högst 4 våningar

uppföras. I västra delen (30 meter) av kvarteret medges högst två våningar, detta då grönområdet där är som smalast (30 meter).

- Vid planering av nya bebyggelseområde eftersträvas en blandad bebyggelse med varierade boendemiljöer vilket inkluderar villor och radhus så väl som låga och höga flerbostadshus. Behovet av nya bostäder är idag stort vilket inte skiljer sig alltför mycket från tiden då stora delar av Teleborg planerades och byggdes ut. Teleborgs har en varierad bebyggelse med flertalet högre hus (8 vån) vilket nu aktuellt planområde bygger vidare på med möjlighet till ännu högre bebyggelse inom ett kvarter (upp till 16 vån). För utbyggnadsområdet Vikaholm utarbetades en karaktär av den moderna trädgårdsstaden med lägre bebyggelse (som högst 6 vån). Ny bebyggelse medges dock i direkt anslutning till befintlig bebyggelse i norr, med enbart en cykelväg som skiljer områdena åt. I Telestadshöjden har en annan karaktär med högre bebyggelse inom vissa delar arbetats fram men närhet till större sammanhängande grönska och grönområden har varit en utgångspunkt och en karaktär som eftersträvs inom planområdet för Telestadshöjden. En karaktär som även återfinns inom andra delar av Teleborg, precis som du nämner, nu emellertid med högre bebyggelse inom vissa kvarter.

Fastighetsägare, Rörmokaren 2

”Det är positivt att det lämnas ett naturområde mellan vår tomt och det nya området (med förskolan), särskilt som vi fått det beskrivet att naturområden är av lummigare art.

**Den planerade cykelvägen/gångstråket (i samrådshandlingen Dnr: 2015BN0297 Dpl 214, sid 14) ser vi lämpligen placerad utmed den östra delen av naturområdet.*

**Vänder vi oss emot att det planeras för byggnader med så många våningar. Närmast vårt tänker vi då på 5 våningar på skolområdet öster om vårt och upp till 6 våningar söder om skolområdet. Men vi tänker även på de områden där det planeras för 8-16 våningshus. För skolan borde max 3 våningar vara tillräckligt och max 4 våningar för området söder om skolan.”*

Kommentar:

- Cykelvägen/gångstråket genom naturområdet mellan er fastighet och framtida kvarteret väster om den nya huvudgatan kommer att placeras i anslutning till det framtida skolkvarteret. Det säkerställs i plankartan genom ett 6 meter brett område med användningen gång- och cykelväg.
- De två kvarterna närmast er fastighet har slagits ihop till ett då kommunens behov har förändrats från förskola till skola som kräver ett större område. Våningsantalet på kvarteret har justerats inför granskning så endast byggnader med max 4 våningar får uppföras. I västra delen (30 meter) av kvarteret medges högst två våningar, detta då grönområdet där är som smalast (30 meter).

Fastighetsägare, Rörmokaren 4

Boende 1

”Grönområde mellan befintlig bebyggelse och den planerade bör vara väl tilltagen eftersom den hänger ihop med skog som har rikt djur och fågelliv. Dessutom är det ett trevligt rekreationsområde för boende i området.”

Boende 2

”Det bör vara ett större stycke natur öster om befintlig bebyggelse, ända upp till stenmuren och de nuvarande fälten. Öster om befintlig bebyggelse är det ett rikt fågelliv, vilket

börs tas tillvara. Skolan bör inte ligga utmed en genomfartsväg utan ligga längre åt syd-öst.”

Kommentar:

- Att bevara grönområde mellan befintlig bebyggelse och planerad bebyggelse har varit en utgångspunkt i framtagande av samrådsförslag. Dels med hänsyn till befintliga bostäder (inte nya grannar i direkt anslutning) och dels för möjlighet till rörelsestråk inom grönområde. Nuvarande grönområde på cirka 30 meter bedöms som tillräckligt för att uppnå ovanstående beskrivna behov.
- Kommunens behov har förändrats från förskola till skola vilket kräver ett större område, med följderna att de två kvarteren väster om huvudgatan har slagits ihop till ett kvarter. Placeringen av tidigare förskolan/nu skolan i den norra delen av planområdet, väster om planerad huvudgata, har flera fördelar: direkt ansluten till grönstråk/områden och cykel- och gångstråk utan att behöva korsat trafikerade vägar, närhet till busshållplats och på väg till/från arbete då många antas åka norrut mot Växjö centrum. Dessa har varit viktiga parametrar i diskussionerna om skolans placering där diskussionerna har landat i att nuvarande läge för skolan är det bästa inom planområdet. Utifrån nordvästra kvarterets storlek bedöms förutsättningar finnas för att skapa en lugn skolgård trots den relativt trafikerade Torparvägen och huvudgatan. Det styrks även av framtagna bullerberäkningar som visar att en skolgård med ljudnivåer under 50 dBA kan skapas om byggnader placeras mot Torparvägen och huvudgatan.

Fastighetsägare, Rörmokaren 7

”Vi har sett fram emot en bebyggelse på Telestadshöjden då denna kan bidra en trevligare samhälle, fler lekplatser och tätare kollektivtrafik mm. Vi har följt med och granskat planprogrammet och anser att planeringen varit god men nu när detaljplanen är framme för samråd har min uppfattning ändrats radikalt då detaljplanen är en försämring mot planförslaget.

Befintliga förhållanden

Befintligt bostadsområde Trädvägen, Kvistvägen mm byggdes på slutet -70 talet till början på -80 talet och är idag ett välskött område med grönskande trädgårdar. Området sträcker sig från öst till väst och tomterna är berikade med morgon eller kvällssol. Fastigheten Rörmokaren 7 som vi bor i har endast morgonsol då kvällssolen begränsas av befintliga hus. Nedan ser man en vy av morgonsolen som visar sig innan kl 07:30 en morgon i september. Solen slår igenom den glesa blandskogen av björk, asp, tall, bok och gran något som är karakteristisk för Europas grönaste stad.

Befintlig bebyggelses påverkan av byggnation på Telestadshöjden

Vår fastighet Rörmokaren är markerad med rött i nedan bild tagen från detaljplanförslaget. Här har man lagt in huskroppar i riktning öst till väst, på informationsmöte informeras det att fastigheterna kommer med stor sannolikhet istället placeras i längdriktning norr till söder. Vilket innebär att höjderna som är föreslagna i detaljplanen kommer skapa en stor mur mot det som var grönskande skog tidigare.

I planförslaget har man lämnat skog mellan befintlig bebyggelse till nytt område enligt blå markering i nedan bild. Här har man visat hänsyn till de som bor i området idag och värnat om ryktet Europas grönaste stad.

I detaljplaneförslaget har man endast lämnat 30m av skogsremsan vid Rörmokaren som består min 10m av skogsväg och dike varav endast 20m är gles skog. Här har man istället valt att tillåta 4-våningshus på kommunens mark 12:10, vem har utfört detaljplanen, kommunen eller exploatören? Detta anser vi är respektlöst mot befintliga fastigheters insyn, ljusinsläpp och känsla av villatomt.

I söder har man valt att lämna över 60m mot fastigheterna Formsnickaren mm.

I inledningen visade jag en bild av ljuset som slår igenom fönstret en morgon i september. I nedan simulering visas vid samma tidpunkt en bred skugga lägger sig över de närmaste fastigheterna. Rörmokaren 7 är markerad med röd ring. Detta innebär att ljuset försvinner flertalet timmar per dag under både våren och hösten.

Konstruktiva synpunkter och förbättringar av detaljplanen

1. Marken som tillhör kommunen 12:10 vill vi ska förbli skog så att den kan föryngras utan att kalhygge skapas. Här kan även förskola nyttja denna skog. Skogen kommer då att finnas som både insynsskydd och utrymme för rekreation. I och med att man sparar skog belägen på kommunens mark så blir då även avståndet lika Formsnickaren med drygt 60m till ny bebyggelse. Fastigheten direkt väster om ny väg vill kommunen tillåta 6-våningar detta vill vi begränsa till 2-våningar för respekt mot befintlig bebyggelse. Exploatören har flera möjligheter med 2-våningshus det har man visat i andra stadsdelar. Observera att enligt planprogrammet skulle detta vara till stor del orörd mark!

2. I bild nedan vill vi begränsa höjderna på 2st delar av fastigheterna för att bibehålla våra villatomter privata och behålla ljuset in på våra tomter även på vår och höst. vi vill begränsa till 4 våningar i väst och 6 våningar i öst enligt bild. Att bygga hus på 16-våningar är bra om man vill förtäta en innerstad där det är ont om mark, så är ej fallet i Växjö, här finns mark hela vägen söder ut mot Tävelsås.

3. Gå tillbaka till planprogrammet enligt nedan bild där man har lämnat mer skog mellan Rörmokaren 7 och ny sträckning av väg. Utforma med endast gångstig genom skogen och lägg istället cykelvägen vid ny placering av väg. Begränsa antal våningar på "solsidan" öster om ny väg till 4st.

Ta erfarenhet över hur man byggt upp Vikaholmsområdet där många är nöjda, ta även erfarenhet av befintligt område vid klangens väg på Teleborg där hyreshusen blivit alldeles för dominerande.

(Till yttrande finns flygfoto med aktuell fastighet röd markerad, foto över morgonsolen inifrån huset, illustrationsplan från planbeskrivning med aktuell fastighet röd markerad, inzoomning av planprogramsförslag med grönområde blåmarkerat mellan bef bebyggelse vid Trädvägen/Kvistvägen och ny väg, tre inzoomningar av plankarta varav en visar avstånd mellan ny och gammal bebyggelse och en visar förslag till ändringar gällande våningsantal. Slutligen en volymskiss som visar skuggförhållanden och ytterligare en inzoomning av planförslaget vid aktuell fastighet. Ovanstående bilder, kartor mm finns att få hos stadsbyggnadskontoret vid intresse.)

Kommentar:

- I planprogrammet arbetas en översiktlig och mer schematisk struktur fram, vilket studeras mer detaljerat i detaljplanen. Med anpassning utifrån höjdnivåerna har huvudgatan i planprogrammet fått ändra placering för att uppnå en acceptabel/bra lutning. Det har bidragit till en ändrad kvartersstruktur med resultatet att kvartersmark har placerats väster om huvudgatan och närmare er fastighet än planprogrammet. En remsa på 30 meter har bevarats med hänsyn till befintliga bostäder

(inte nya grannar i direkt anslutning) och för möjlighet till rörelsestråk inom grönområde. Nuvarande grönområde på cirka 30 meter bedöms som tillräckligt för att uppnå ovanstående beskrivna behov.

- Vid planering av nya bebyggelseområde eftersträvas en blandad bebyggelse med varierade boendemiljöer vilket inkluderar villor och radhus så väl som låga och höga flerbostadshus. Behovet av nya bostäder är idag stort där en tät stad eftersträvas för att hushålla med resurser och skapa goda underlag för kollektivtrafik och service. Det bidrar till att Telestadshöjden har fått en annan karaktär med högre bebyggelse än exempelvis utbyggnadsområdet Vikaholm som arbetades fram under 2009. Med hänsyn till befintlig villabebyggelse har kvarter som medger över 4 våningar placerats som närmast 65 meter inom aktuellt planområde.
- Kommunens behov har förändrats från förskola till skola vilket kräver ett större område, med följden att de två kvarteren väster om huvudgatan har slagits ihop till ett kvarter. En justering har även gjorts inför granskningen med hänsyn till befintlig bebyggelse där våningsantalet på kvarteret väster om huvudgatan har sänkts. I västra delen medges högst två våningar (30 meter) och mot huvudgatan max 4 våningar. Förgårdsmark/prickade mark (*byggnad får inte uppföras*) på 4 meter har även lagts in i kvarteret ytterkanter.

Fastighetsägare, Rörmokaren 8

”Vi tycker att det är positivt att Växjö som stadsdel är expansivt och att dess invånareantal stiger. Vi har sedan vi flyttade till Teleborg varit medvetna och informerade om att skogspartiet bakom vår tomt mot telestadshöjden kommer att ligga till grund för ny bebyggelse, även om vi hoppats på att så inte skulle bli fallet. Åren har gått och skogspartiet har blivit så mycket mer än bara ett skogsparti. Det har kommit att bli till ett uppskattat strövområde för hela familjen, där man kunnat följa de olika årstiderna. Barnen har nyfiket upptäckt och följt området på djur och natur. Om somrarna har skogen och dess stigar blivit föremål för joggingturer och promenad. Under vintrarna har höjden varit grund för kanske Teleborgs högsta och längsta pulkabacke.

Den illustrationsplan som tagits fram visade sig utifrån samrådsmötet ej vara gällande, något som försvårar möjligheten till att återge synpunkter då man ej görs riktigt insatt i vilket underlag som man skall ge synpunkter på.

Nedan framtagna ”schematiska” bilder visar gammal och ny bebyggelse, Rörmokaren 8 markerad. Ny bebyggelse är placerad utifrån detaljplan med uppskattade höjder på ny bebyggelse enligt detaljplan samt även hänsyn medtagen till marknivåskillnader från terräng.

1) Ny bebyggelse är för hög och förläggs nära tomtmark vilket medför att insynsskydd försvinner

Ny bebyggelse föreslås hamna ca 30 m från vår tomt enligt detaljplan, medan avståndet mellan gammal och ny bebyggelse är vid exempelvis snickarbasen, formsnickaren, tak-täckaren och utsättaren uppemot 60-100 m.

Vår tomt ligger enligt höjdkurva på 172 m, närmsta nya bebyggelse ligger på 175-179 m och enligt samrådsmöte med föreslaget 4-6 våningshus erhålls från dessa full insyn mot vår tomt enligt ”schematisk” bild nedan.

Nedan ”schematiska” bild visar morgonsolen kl 0800 på Rörmokaren 8 mot närmaste bebyggelse. Ny bebyggelse kommer att inkräkta på morgonsolen mellan september och april månad. Ännu tidigare morgnar före 0800 innebär att tomten befinner sig helt i skugga.

Nedan bild visar ”schematiskt” hur landskapsbilden kommer att förändras.

Bild från marknivå tagen mot närmast ny bebyggelse.

Med framtaget förslag mot ny bebyggelse som dels ligger mycket nära tomtgräns men även förespråkar höga 4-våningarshus innebär detta att allt insynsskydd mot vår tomt försvinner. Framtaget förslag påvisar en ny bebyggelse som förläggs med gavelsida mot vår tomt, något som vi skulle vara mer positiva till. Förläggs ny bebyggelse däremot med långsida mot vår tomt i enlighet med ovan "schematiska bilder" skulle full insyn mot tomten erhållas och morgonsolen påverkas, något som vi är mycket kritiska till. Livsnjutningen över att en tidig morgon, ta en kopp kaffe och sätta sig ute i trädgården för att läsa morgontidningen och avlyssna fågelkvitter skulle vara förlorad. Att sätta sig och blicka in i en färgad betongkoloss, höra länstrafikens bussar dundra förbi på den nya tillfartsvägen mot Vikaholm är inget som vi ser fram emot.

2) Värdeminskning

Vi ser att vår tomt Rörmokaren 8 innehar ett attraktivt läge med dess baksida belägen mot angränsande natur. Det förefaller inte lika attraktivt att från tv-soffan eller altanen blicka in i ett höghus med full inblick på tomten. En alltför nära bebyggelse kommer att leda till värdeminskning av vår fastighet.

3) Ägandestruktur på ny bebyggelse

Vi ser i likhet med nya bebyggelsen som är förlagd till Vikaholm att ägandestrukturen på bostäder bör fördelas mellan exempelvis hyresrätt, bostadsrätter och villor. En majoritet åt endera hållet kan leda till olika typer av segregerat boende.

4) Kvarvarande natur och parkområde

Vi är positiva till att nytt område planläggs med åtanke för natur och grönområden och även med åtanke för nya boenden gärna barnfamiljer.

Bevara skogspartiet och naturen mellan gammal och ny bebyggelse, där föryngrig utav detta skogsområdet upprätthålls, och dessutom ligga i linje med marknadsföringen utav Växjö som Europas grönaste stad.

Sammanfattning

*Vi vill vidhålla att man ökar avståndet mellan vår tomtgräns och ny bebyggelse, bevarar naturen däremellan och därefter bygger maximalt två våningar högt. Vidare mot te-
lestadshöjden bygger maximalt 4 våningar högt.*

Har man lämnat en bebyggelse orörd i 30 år bör det vara gängse att skapa en naturlig avgränsning mellan gammal och ny bebyggelse.

(Till yttrande finns 6 volymskisser för ny bebyggelse i kvarteren närmast den befintliga bebyggelsen på Trädvägen och Kvistvägen, 2 volymskisser som visar morgonsolen kl 08.00 den 1 april och 1 september samt 2 bilder över nuvarande förhållande och 3 volymskisser över framtida bebyggelse sett från marknivå i två vinklar. Även en del av plankartan med förslag på nya våningshöjder finns med i yttrandet. Bilderna, del av plankartan och volymskisserna finns att få hos stadsbyggnadskontoret vid intresse.)

Kommentar:

- En detaljplan består alltid av en plankarta och en planbeskrivning. Som underlag kan även utredningar behöva tas fram för att visa områdets lämplighet av bebyggelse samt en illustrationsplan för att underlätta förståelsen av vad detaljplanen medger. Illustrationsplanen visar dock bara ett möjligt förslag av bebyggelse och

kan ändras vid bygglovet. Plankartan däremot är juridiskt bindande och styr efterföljande bygglov och byggnation. Planbeskrivningen är till hjälp vid tolkning och förståelse av plankartan men är inte juridiskt bindande.

- Att bevara grönområde mellan befintlig bebyggelse och planerad bebyggelse har varit en utgångspunkt i framtagande av samrådsförslaget. Dels med hänsyn till befintliga bostäder (inte nya grannar i direkt anslutning) och dels för möjlighet till rörelsestråk inom grönområde. Nuvarande grönområde på cirka 30 meter bedöms som tillräckligt för att uppnå ovanstående beskrivna behov.
- Kommunens behov har förändrats från förskola till skola vilket kräver ett större område, med följderna att de två kvarteren väster om huvudgatan har slagits ihop till ett kvarter. En justering har även gjorts inför granskningen med hänsyn till befintlig bebyggelse där våningsantalet på kvarteret väster om huvudgatan har sänkts. I västra delen medges högst två våningar (30 meter) och mot huvudgatan max 4 våningar. Förgårdsmark/prickade mark (*byggnad får inte uppföras*) på 4 meter har även lagts in i kvarteret ytterkanter.
- Stadsbyggnadskontoret önskar också en varierad ägarstruktur i planområdet men har inte möjlighet att styra det i detaljplanen. Det är upp till varje enskild fastighetsägare att bestämma vilken upplåtelseformen blir vilket många gånger styrs av marknaden och efterfrågan.

Gemensamt yttrande för fastighetsägare, Sjöfararen 1-10

”Vi tycker om att bo i en stad som utvecklas och att det är spännande med ett nytt område som växer fram i vårt grannskap. Telestadshöjden har stora möjligheter att bli ett attraktivt bostadsområde med villor och flerfamiljshus och där några hus kan bli riktigt höga och få en fantastisk utsikt. Några saker vill vi som bor på Seglarevägen längs med Torparvägen då betona som mycket viktiga och angelägna för oss.

1) Viktigast av allt är att de hus som ska byggas längs med Torparvägens sydsida (BII-VIII) inte blir för höga. Vi vill inte ha insyn i våra trädgårdar och hus. Vi vill inte heller få solen skyddad av höga byggnader. Därför utgår vi ifrån att det inom hundra meter från Torparvägen i det området bara byggs hus med högst två våningar.

2) Vi vill att ni sparar den skogs- och buskvegetation som finns i södra kanten längs med Torparvägen för att behålla en grönskande avskildhet mellan områdena. En sådan skogsridå kommer ju också dämpa ljuden från trafiken för våra nya grannar!

3) Trafiken på Torparvägen kommer att öka då nya områden byggts färdiga. Vår erfarenhet är att den trafik som håller hastigheten stör betydligt mindre än de som kör mycket fort med motorcyklar och trimmade bilar. Sträckan ner från Teleborgsvägen och förbi Seglarevägen lockar idag många att köra väldigt fort. Den planerade cirkulationsplatsen Seglarevägen /Torparvägen kommer säkert att dämpa hastigheten något men vi utgår ifrån att fler åtgärder genomförs för att minska hastigheten och därigenom bullret. Det är ju också en fråga om trafiksäkerhet då bl.a. fler cyklister och gående kommer att korsa vägen.”

Kommentar:

- Inom sluttningskvarteret utmed Torparvägen där samrådsförslaget medgav våningsantalet 2-8 våningar har en reglering gjorts i plankartan inför granskning. Våningsantalet har ändrats till 2-4 våningar inom den norra delen av kvarteret (40 meter). Det innebär att möjligheten att uppföra bebyggelse med 8 våningar har flyttats söderut, mellan 55-63 meter från Torparvägens mitt.
- Befintlig vegetation planeras att behållas i så stor utsträckning som möjligt utmed Torparvägen. Inget skydd mot nedtagning kommer dock att införas på plankartan då möjlighet till eventuellt dagvattenhantering genom ett öppet dike behöver finnas utmed Torparvägens södra sida.

- Tillskottet av en rondell vid Seglarvägen samt en in- och utfart mellan Telestadsrondellen och den nya rondellen vid Seglarvägen kommer bidra till en naturlig hastighetsdämpning utmed Torparvägen. Förutom ovanstående planeras för närvarande inga ytterligare hastighetsdämpande åtgärder utmed Torparvägen.

Fastighetsägare, Sjöfararen 1

Boende 1.

”Vi tycker att det viktigaste är att de hus som ska byggas längs med Torparvägens sydsida (B II-VIII) inte blir höga, max 2 våningar och att de byggs längre in från Torparvägen ca 100m. Vi vill att man sparar skogen och buskarna vid vägen. Fint att titta på och det är en fin avgränsning till det nya området. Vi vill inte ha någon gångbro eller gångtunnel uppe hos oss, heller inte någon busshållplats precis utanför tomten.”

Boende 2.

”Vi vill absolut inte det blir högre hus byggda längs med Torparvägens sydsida (B II-VIII) än 2 våningar, dels för insynen, solen och de exteriöra. Spara det gröna längs med vägen samt flytta in området för bebyggelse 100m.”

Kommentar:

- Inom sluttningskvarteret utmed Torparvägen där samrådsförslaget medgav våningsantalet 2-8 våningar har en reglering gjorts i plankartan inför granskning. Våningsantalet har ändrats till 2-4 våningar inom den norra delen av kvarteret (40 meter). Det innebär att möjligheten att uppföra bebyggelse med 8 våningar har flyttats söderut, mellan 55-63 meter från Torparvägens mitt.
- Möjligheten att kunna anlägga en gång- och cykelbro i framtiden kommer finnas kvar i plankartan. Detta då cykelstråket förbi er östra fastighetsgräns är en av två prioriterade huvudcykelstråk på Teleborg. På grund av höjdskillnaderna bedöms inte en tunnel under den lågt belägna torparvägen aktuellt. Ytterligare busshållplatser planeras inte för närvarande utmed Torparvägen utan de nya busshållplatserna planeras att förläggas inom aktuellt planområde.
- Befintlig vegetation planeras att behållas i så stor utsträckning som möjligt utmed Torparvägen. Inget skydd mot nedtagning kommer dock att införas på plankartan då möjlighet till eventuellt dagvattenhantering genom ett öppet dike behöver finnas utmed Torparvägens södra sida.

Fastighetsägare, Sjöfararen 10

Boende 1.

”De byggnader som placeras närmast Torparvägen och vårt hus (Sjöfararen 10 på Seglarevägen) önskar vi ej överstiger 2 våningar. Detta för att det påverkar insynsmöjligheterna till vår tomt negativt.”

Boende 2.

”Hus mot Torparvägen (mitten mot Seglarevägen) bör inte vara högre än 2-3 våningar. Bra om man kan lämna så mycket grönområden som möjligt mellan Torparvägen och nybygget.”

Kommentar:

- Inom sluttningskvarteret utmed Torparvägen där samrådsförslaget medgav våningsantalet 2-8 våningar har en reglering gjorts i plankartan inför granskning. Våningsantalet har ändrats till 2-4 våningar inom den norra delen av kvarteret (40 meter). Det innebär att möjligheten att uppföra bebyggelse med 8 våningar har flyttats söderut, mellan 55-63 meter från Torparvägens mitt.

- Befintlig vegetation planeras att behållas i så stor utsträckning som möjligt utmed Torparvägen. Inget skydd mot nedtagning kommer dock att införas på plankartan då möjlighet till eventuellt dagvattenhantering genom ett öppet dike behöver finnas utmed Torparvägens södra sida.

Fastighetsägare, Skotet 2

Boende 1.

”Mer hänsyn måste tas till befintlig bebyggnad. Viktigt att få det nya området att smälta in i Teleborg. Att gå från en-plansvilla till 5-8 våningshus på några meter fungerar inte. Skola på 2 våningar om 2-3 våningshus längs med Torparvägen gör att villakvarter smälter in i flerfamiljshus bättre. Låt träd o ett litet grönområde finnas mellan väg o ny bebyggelse så att även befintliga hus får ta del av Sveriges grönaste stad. Skippa 16-våningshus. Vi är oroliga över ökad trafik. Görs något åt det?”

(Till yttrandet finns förslag till nya våningsantal inritad på plankartan mot Torparvägen. Kartan finns att få hos stadsbyggnadskontoret vid intresse.)

Boende 2.

”Måste få detta området att smälta in med redan existerande bebyggelse. Det görs inte om man har planer på att bygga hus med höjder på 8-16 våningar. Max borde vara 3-4. Bra vore om man också lämnar ett tydligt grönområde med vägen så träd kan få vara kvar och växa upp. Se karta för tydlighet.”

(Till yttrandet finns förslag till nya våningsantal och grönområde inritad på plankartan mot Torparvägen. Kartan finns att få hos stadsbyggnadskontoret vid intresse.)

Kommentar:

- Inom slutningskvarteret utmed Torparvägen där samrådsförslaget medgav våningsantalet 2-8 våningar har en reglering gjorts i plankartan inför granskning. Våningsantalet har ändrats till 2-4 våningar inom den norra delen av kvarteret (40 meter). Det innebär att möjligheten att uppföra bebyggelse med 8 våningar har flyttats söderut, mellan 55 -63 meter från Torparvägens mitt. Våningsantalet har även sänkts till 4 våningar för skolkvarteret söder om Torparvägen och er fastighet.
- Befintlig vegetation planeras att behållas i så stor utsträckning som möjligt utmed Torparvägen. Inget skydd mot nedtagning kommer dock att införas på plankartan då möjlighet till eventuellt dagvattenhantering genom ett öppet dike och anläggande av cykelväg behöver finnas utmed Torparvägens södra sida.
- I samband med att planområdet byggs ut kommer trafiken i området öka i och med att ett nytt bostadsområde skapas. Kollektivtrafik kommer ledas om så stadsbuss trafikerar planområdets planerade huvudgata. Anläggandet av en rondell vid Seglarvägen samt en ny in- och utfart mellan Telestadsrondellen och den nya rondellen kommer att bidra till en naturlig hastighetsdämpning utmed Torparvägen. För närvarande finns inga ytterligare trafikåtgärder planerade.

Fastighetsägare, Snickarbasen 3

”Från upprörda grannar har det kommit till min kännedom att kommunen/Skanska har för avsikt att hårdexploatera Telestadshöjden. Förslag till detaljplan har skickats ut till vissa fastighetsägare som kommunen ansett berörda. Dessa har också kallats till informations-/samrådsmöte med kommunen. Planförslaget innebär om jag förstått det rätt att mycket hög bebyggelse (upp till 16 våningar) kommer att uppföras i nära anslutning till befintlig villabebyggelse. Om detta kommer att ske är min fastighet (Snickarbasen 3) i

allra högsta grad berörd av detta. Med anledning av ovanstående vill jag härmed framföra nedanstående reservationer/krav.

1. Samrådsförfarandet görs om /förlängs varvid samtliga fastighetsägare i närområdet (inkl jag själv) erhåller planförslaget och kallas till informationsmöte. Som underlag för mötet bör förutom planförslaget också följande underlag föreligga och redovisas

o Perspektivskisser i olika riktningar med utgångspunkt från närliggande/berörda villafastigheter för att klarlägga/visa vilken påverkan ur utseende/miljösynpunkt som bebyggelsen får för dessa

o Soldiagram i olika riktningar med utgångspunkt från närliggande/berörda villafastigheter för att klarlägga i vilken mån bebyggelsen förändrar/påverkar nuvarande ljus-och solförhållanden mm

o Redovisning av avskärmningar/grönytor mm mellan nuvarande villabebyggelse resp. tänkt bebyggelse

o Redovisning av insynsskyddande och bullerdämpande åtgärder

o Översiktlig redovisning hur trafikströmmar, buller mm tas om hand/begränsas samt vilken påverkan detta ger för närliggande villafastigheter.

o Översiktlig redovisning av grönområden/rekreatiomsområden inom det tänkta exploateringsområdet

o Hur befintligt villaområde kommer att sammanlänkas/integreras med det nya bostadsområdet

Först med ovanstående underlag går det att som berörd fastighetsägare göra en helhetsbedömning av vilka konsekvenser den föreslagna utbyggnaden medför för den egna fastigheten.

2. Södra Teleborg har genom årtionden gjort sig känd som en lugn och grön stadsdel präglad av villor och lägre flerfamiljshus. Likaså har närheten till naturen varit ett kännetecken. De som valt att bo kvar här eller att flytta hit har gjort det av just dessa skäl. Den planerade bebyggelsen motverkar och utplånar totalt dessa miljövärden i närområdet. Att uppföra byggnader i 6-16 våningar som detaljplanen antyder i nära anslutning till befintlig villabebyggelse förstör totalt områdets karaktär och är fullständigt obegripligt och oacceptabelt. Markens lutningsförhållanden inom exploateringsområdet förstärker dessutom den upplevda byggnadshöjden.

Som berörd fastighetsägare kräver jag att områdets nuvarande karaktär och den miljö som jag valt att bosätta mig i huvudsakligen bibehålls och bevaras samt att detaljplanen revideras och att byggrätterna maximeras till 2 -4 våningar beroende på placering. Exempelvis kan Vikaholm utgöra ett bra referensobjekt för en kommande planering / utbyggnad.

3. Mitt hus ligger placerat med vardagsrum, altan och trädgård i fritt söderläge. Det innebär sol från tidig morgon till sen kväll i trädgården och på altanen. Utsikten från vardagsrum, altan och trädgård består genomgående av grönska i form av buskar och träd som sticker upp över de låga, kringliggande hustaken. Med en hög kringliggande bebyggelse blir utsikten helt annorlunda, man tittar in i höga, sterila husfasader. Detta medför väsentligt försämrade miljövärden. Detta påverkar naturligtvis också huspriset. Vem väljer att köpa ett hus för att stirra in i massiva, kringliggande fasader och uppleva att de boende där har full insyn i ens eget hus/altan/trädgård. Med all sannolikhet så kommer den planerade byggnationen att negativt påverka attraktionskraften för området samt huspriserna för de närliggande fastigheterna. Jag förutsätter och kräver därför att såd-

ana aspekter beaktas i det fortsatta planarbetet så att ovan nämnda negativa konsekvenser inte uppstår vare sig för mig eller området i sin helhet.

Om mina farhågor ovan är ogrundade så hade dessa kanske kunnat undvikas genom att planmaterial, kallelse till samrådsmöte mm även utsänts till mig.”

Kommentar:

- Information och utskick av samrådsförslaget har skett enligt plan- och bygglagen. Utskick görs enligt den fastighetsförteckning som tas fram av Lantmäterimyndigheten, vilket består av de fastighetsägare som angränsar till planområde samt berörda på annat sätt så som exempelvis ledningsrättsinnehavare mm. En kungörelse ska annonseras i en ortstidning i samband med samrådet av detaljplanen, vilket gjordes i Smålandsposten den 24 juni. Information om planförslaget har även under samrådstiden funnits på stadsbyggnadskontoret, stadsbiblioteket, kommunens kontaktcenter samt på Växjö kommuns hemsida.
- I planbeskrivningen redovisas områdets förutsättningar, planförslaget och dess påverkan som hjälp till tolkning av plankartan med tillhörande planbestämmelser. Det samrådsförslag som tagits fram är en sammanvägning av många intressen och området förutsättningar som nu kommer omarbetas efter inkomna synpunkter inför nästa utskick (granskningen). En sänkning har gjorts av våningsantalet på kvarteren öster och sydöst närmast din fastighet, till som högst 4 våningar respektive 6 våningar. Kvarteren med högre bebyggelse (8 vån resp 16 vån) ligger nu cirka 200 meter resp 260 meter från din fastighet vilket bedöms som ett acceptabelt avstånd.
- I den fördjupande översiktsplanen för Växjö stad (antagen 2012-02-28) har övergripande ställningstagande för Växjö stads struktur och utbyggnad gjorts där Telestadshöjden tillsammans med bl.a. Vikaholm ingår i ett större utbyggnadsområde söder om Teleborg. Vid planering av nya bebyggelseområde eftersträvas en blandad bebyggelse med varierade boendemiljöer vilket inkluderar villor och radhus så väl som låga och höga flerbostadshus. Behovet av nya bostäder är idag stort där en tät stad eftersträvas för att hushålla med resurser och skapa goda underlag för kollektivtrafik och service. Det bidrar till att Telestadshöjden har fått en annan karaktär med högre bebyggelse än exempelvis Vikaholm som tog fram under 2009 där bebyggelse upp till 6 våningar tillåts inom vissa kvarter. Teleborg har en varierad bebyggelse med flertalet högre hus vilket nu aktuellt planområde bygger vidare på med möjlighet till ännu högre bebyggelse inom två kvarter (upp till 8 resp 16 vån). I Vikaholm medges dock ny bebyggelse i direkt anslutning till befintlig bebyggelse i norr, med enbart en cykelväg som skiljer områdena åt. Något som inte medges inom aktuellt planområde där grönska som avskiljare mellan bebyggelse och närhet till sammanhängande grönområden har varit en utgångspunkt och en karaktär som eftersträvats för Telestadshöjden.

Fastighetsägare, Snickarbasen 4

”Vi är många grannar som är upprörda över att kommunen/Skanska har för avsikt att hårdexploatera Telestadshöjden. Jag har som delägare till Snickarbasen 4 fått mig tillsänt kallelse till samrådsmöte 2016-08-29 samt samrådsblankett. Jag anser dock att detta är en så stor förändring av områdets karaktär varför jag först är kritisk till att inte hela området har fått detta tillsänt till sig då exploateringen synnerligen kommer att påverka hela områdets karaktär och inte bara fastighetsägarna som har direkt angränsande fastigheter som mig. Det kan inte åligga mig som fastighetsägare att behöva informera grannar om vilka stora förändringar som planeras för vårt natursköna och lugna om-

råde. Jag anser att därför att samrådsmötet tas om och att samtliga fastighetsägare i området informeras. Dessutom framgick det inte tydligt i förslaget på detaljplan att en mycket hög bebyggelse planeras i området (upp till 16 våningar). Jag anser att Kommunen på ett tydligare sätt måste medvetandegöra detta för samtliga fastighetsägare i området. Det går inte att bara skriva in bygghöjder med romerska siffror som många missförstår eller inte är vana vid att tolka. Detta uppfattar jag som ett sätt från Kommunens sida tillsammans med att skicka ut informationen till ett begränsat antal fastighetsägare i semestertider att taktiskt försöka minimera antalet synpunkter på detaljplanen. Detta anser jag strida mot hela iden med att ha samrådsmöte. Med anledning av ovanstående vill jag härmed framföra nedanstående reservationer/krav.

1. Samrådsförfarandet görs om/förlängs varvid samtliga fastighetsägare i närområdet erhåller planförslaget och kallas till informationsmöte. Som underlag för mötet bör förutom planförslaget också följande underlag föreligga och redovisas:

- Perspektivskisser i olika riktningar med utgångspunkt från närliggande/berörda villafastigheter för att klarlägga/visa vilken påverkan som ur utseende/miljösynpunkt som bebyggelsen får för dessa
- Soldiagram i olika riktningar med utgångspunkt från närliggande/berörda villafastigheter för att klarlägga i vilken mån bebyggelsen förändrar/påverkar nuvarande ljus- och solförhållanden mm
- Redovisning av avskärmningar/grönytor mm mellan nuvarande villabebyggelse resp. tänkt bebyggelse
- Redovisning av insynsskyddande och bullerdämpande åtgärder
- Översiktlig redovisning hur trafikströmmar, buller mm tas om hand/begränsas samt vilken påverkan detta får för närliggande villafastigheter
- Översiktlig redovisning av grönområden/rekreatiomsområden inom det tänkta exploateringsområdet
- Hur befintligt villaområde kommer att sammanlänkas/integreras med det nya bostadsområdet

Först med ovanstående underlag går det för samtliga berörda fastighetsägare göra en helhetsbedömning av vilka konsekvenser den föreslagna utbyggnaden medför den egna fastigheten och befintligt område i stort.

2. Södra Teleborg har genom årtionden gjort sig känd som en lugn och grön stadsdel präglad av villor och lägre flerfamiljshus. Likaså har närheten till naturen varit ett kännetecken. Detta var anledningen till att vi valde att flytta hit för 6 år sedan. Den planerade bebyggelsen motverkar och utplånar totalt dessa naturvärden. I övrigt undrar jag om området undersökts angående biologisk mångfald och skyddande av utsatta arter när det gäller djur och växter. I dagsläget har vi förmån att få njuta av fasan och ett rikt fågelliv. En handlingsplan bör redovisas på samrådsmötet hur naturhänsyn integreras med hårdexploateringen av Telestadshöjden. Den planerade bebyggelsen motverkar och utplånar totalt dessa miljövärden i området. Att uppföra byggnader i 6-16 våningar som detaljplanen antyder i nära anslutning till befintlig bebyggelse förstör totalt områdets karaktär samt kulturhistoriska och naturmässiga värden vilket är fullständigt obegripligt och oacceptabelt. Markens lutningsförhållanden förstärker dessutom den upplevda bygghöjden. Som berörd fastighetsägare kräver jag att områdets karaktär och den miljö som jag valt att bosätta mig i huvudsakligen bibehålls och bevaras, samt att detaljplanen revideras och att byggrätterna maximeras till 2-4 våningar där tvåvåningshusen placeras i anslutning till befintlig bebyggelse. Exempelvis kan Vikaholm utgöra ett bra referensobjekt för en kommande planering / utbyggnad av Telestadshöjden.

3. Vårt Hus ligger placerat med vardagsrum, altan och trädgård i fritt söderläge. Vi har

*investerat stora summor i perspektivfönster för att koppla samman ute- och innemiljö, Det hela bildar en harmonisk enhet som har ökat värdet på vår fastighet. Utsikten från vardagsrum, altan och trädgård består genomgående av grönska i form av buskar och träd som sticker upp över de låga kringliggande hustaken. Med en hög kringliggande bebyggelse blir utsikten helt annorlunda, man tittar in i höga sterila husfasader. Detta medför väsentligt försämrade miljövärden. Detta påverkar givetvis huspriserna, speciellt för oss som investerat stora pengar i perspektivfönster just för att lyfta in naturvärde till innemiljön. Vem väljer att köpa ett hus för att stirra in i massiva, kringliggande fasader och uppleva att de boende där har full insyn i ens eget hus/altan/trädgård. Med all sannolikhet så kommer den planerade byggnationen att negativt påverka attraktionskraften för området samt huspriserna för de närliggande fastigheterna **Jag förutsätter och kräver därför att sådana aspekter beaktas i det fortsatta planarbetet så att ovan nämnda negativa konsekvenser inte uppstår för mig eller området i sin helhet.***

*Om farhågorna ovan är ogrundade så ställer jag mig frågan varför bara vi som har fastigheter i direkt anslutning blev kallade till ett samrådsmöte via ett brev som gick ut i semestertider. Det känns som kommunens agerande utgått ifrån premissen **“Väck inte den björn som sover”** och jag ställer mig frågande om detta är en bra strategi utifrån ett kommuninvånarperspektiv.”*

Kommentar:

- Information och utskick av samrådsförslaget har skett enligt plan- och bygglagen. Utskick görs enligt den fastighetsförteckning som tas fram av Lantmäterimyndigheten, vilket består av de fastighetsägare som angränsar till planområde samt berörda på annat sätt så som exempelvis ledningsrättsinnehavare mm. En kungörelse ska annonseras i en ortstidning, vilket gjordes i Smålandsposten den 24 juni. Information om planförslaget har även under samrådstiden funnits på stadsbyggnadskontoret, stadsbiblioteket, kommunens kontaktcenter samt på Växjö kommuns hemsida. Samrådstiden är inte reglerad enligt lagstiftningen men normaltiden brukar vara sex veckor för att allmänhet, myndigheter, berörda förvaltningen och andra intressenter ska ha tid att yttra sig över förslaget. Aktuellt planförslag var ute på samråd i 11 veckor med hänsyn till sommaren och semestertider då extra tid behövs för att många inte är hemma under sin semester.
- I planbeskrivningen redovisas områdets förutsättningar samt planförslaget och dess påverkan som hjälp till tolkning av plankartan med tillhörande planbestämmelser. En naturvärdesinventering genomfördes i samband med planprogrammet (antaget april 2014) som togs fram innan detaljplanen och redovisas i planbeskrivningen. Det samrådsförslag som tagits fram är en sammanvägning av många intressen och området förutsättningar som nu omarbetas efter inkomna synpunkter inför nästa utskick (granskningen).
- En sänkning av våningsantalet har gjorts på kvarteret väster om huvudgatan närmast er fastighet till två resp fyra våningar. Kvarteren med högre bebyggelse (8 vån resp 16 vån) ligger cirka 170 meter resp 235 meter från er fastighet vilket bedöms som ett acceptabelt avstånd. Texten i planbeskrivningen (*Bebyggelse – bostäder under Förändringar och konsekvenser*) kommer även att kompletteras med tillåtna våningsantal inom respektive delområde för att tydliggöra vad planförslaget innebär.
- I den fördjupande översiktsplanen för Växjö stad (antagen 2012-02-28) har övergripande ställningstagande för Växjö stads struktur och utbyggnad gjorts där Telestadshöjden tillsammans med bl.a. Vikaholm ingår i ett större utbyggnadsområde söder om Teleborg. Vid planering av nya bebyggelseområde eftersträvas en

blandad bebyggelse med varierade boendemiljöer vilket inkluderar villor och radhus så väl som låga och höga flerbostadshus. Behovet av nya bostäder är idag stort där en tät stad eftersträvas för att hushålla med resurser och skapa goda underlag för kollektivtrafik och service. Det bidrar till att Telestadshöjden har fått en annan karaktär med högre bebyggelse än exempelvis Vikaholm som tog fram under 2009 där bebyggelse upp till 6 våningar tillåts inom vissa kvarter. Teleborg har en varierad bebyggelse med flertalet högre hus vilket nu aktuellt planområde bygger vidare på med möjlighet till ännu högre bebyggelse inom två kvarter (upp till 8 resp 16 vån). I Vikaholm medges dock ny bebyggelse i direkt anslutning till befintlig bebyggelse i norr, med enbart en cykelväg som skiljer områdena åt. Något som inte medges inom aktuellt planområde där grönska som avskiljare mellan bebyggelse och närhet till sammanhängande grönområden har varit en utgångspunkt och en karaktär som eftersträvats för Telestadshöjden.

Fastighetsägare, Utsättaren 4

”Vi tycker i grunden att exploatering av detta område är bra.

Våra få synpunkter är följande:

1) I tidigare beskrivningar/utgåvor av arbetsmaterial till presenterad detaljplan är en cykelväg i östlig-västlig riktning utritad söder om vår fastighet i skogspartiet som skiljer bl.a Utsättaren och den nya bebyggelsen. Denna cykelväg finns inte utritad i detaljplanen, men i diskussioner med kommunens tjänstemän i denna frågan förstår vi att den fortfarande är aktuell.

Vi har ingenting emot denna cykelväg då det är viktigt att kunna ta sig fram inom bebyggt område och med utökad bebyggelse så ökar detta behov.

Eftersom den inte preciseras till placering varken i detaljplanen eller av kommunens tjänstemän vi pratat med, framför vi att det är rimligt att den hamnar närmre den nya bebyggelsen än nuvarande bebyggelse (bl.a. Utsättaren) då de nya köparna kan gå in i köpen med vetskap om en kommande cykelväg till skillnad från ägarna av nuvarande bebyggelse.

2) Vi skulle samtidigt även vilja passa på att flagga för vår önskan att rätta ut vår fastighet i dess sydöstra del och därmed köpa till mark från kommunen.

Det borde vara möjligt att kunna ta med detta i anslutning till nuvarande detaljplan då fastigheten Utsättaren 4 ligger med direkt gräns mot det område detaljplanen avser. Vi har pratat med olika tjänstemän inom kommunen om detta och vad vi förstår anser exploatering inom kommunen att det är möjligt att sälja denna mark till oss. Vi har av den anledningen förhoppning om att kunna förverkliga detta. Det skulle ge oss en mer praktisk tomt och dessutom möjliggöra de utbyggnadsplaner vi har på tomten.”

Kommentar:

- Inför granskningen har ett 6 m brett område med användningen gång- och cykelväg markerats ut på plankartan vilket säkerställer dess placering. Möjlighet att uppföra gång- och cykelväg inom användningen natur är dock fortfarande möjlig. Det planerade huvudstråket för gång- och cykel är dock planerad i sträckningen som fastställs i plankartan.
- Stadsbyggnadskontoret har inom kommunen undersökt möjligheten till utökning av er fastighet. Diskussioner har landat i att en utökning av er samt ytterligare tre hörnfastigheter utmed nuvarande fastighetsgräns bör vara möjlig. Ett förslag till

utökning har gjorts på plankartan och planbeskrivningen inför granskningen. Beror på vilka eventuella synpunkter som inkommer under granskningen kan förslag till utökning tas bort eller behållas vid antagande av detaljplanen.

Fastighetsägare, Växjö 13:23

"I planprogram Telestadshöjden står:

• På sidan 6 "Cykelstaden: cykeln prioriteras framför bilen (upphöjda cykelpassager), sammanhängande cykelvägnät, förbättrad cykelparkering, säkrare och tryggare cykling"

• På sidan 13 "Längs med Torparvägen och Teleborgsvägen löper stadens huvudcykelvägnät" och "Vid Telestadsrondellen fortsätter cykelvägen en bit söder ut längs Teleborgsvägen men den planerar att enligt cykelvägplanen att förlängas fram till infarten mot Skir."

På ritningen som följer med planprogrammet är cykelvägar utritade på båda sidorna om Teleborgsvägen hela vägen söderut förbi södra länken.

Vi (boende i Växjö 13:23 m.fl.) skickade in synpunkter på planprogrammet och i samrådsredogörelsen tillhörande planprogram Telestadshöjden (2014-03-14) står följande: Vår synpunkt: "Förutsätter att kommunen bygger en cykelväg på den östra sidan om teleborgsvägen."

Växjö Kommuns svar: "Cykelväg föreslås båda sidorna om Teleborgsvägen förbi under-teknades fastigheter."

I detaljplanen på sidan 3 så finns de nya cykelvägarna utmed Teleborgsvägen utritade på den illustration som var en del i kommunstyrelsen godkände 2014-04-01. I den fortsatta texten i detaljplanen finns dock inte cykelvägarna med. De är till exempel borttagna i figurerna på sidorna 14 och 16 och på kartan sist i detaljplanen.

Vi hemställer om att kommunen i detaljplanen följer fastställt planprogram, Cykelvägarna, som beskrivs i planprogrammet, utmed Teleborgsvägen skall förs in i detaljplanen.

I våra synpunkter på planprogrammet påpekade vi att vi kommer att få svårt att komma ut på Teleborgsvägen från våra fastigheter. I samrådsredogörelsen kommenterade ni detta på följande sätt på sidan 9. "I ett långsiktigt perspektiv kan antalet utfarter mot Teleborgsvägen komma att begränsas och andra alternativ med tex uppsamlingsgator öster om befintliga fastigheter studeras." Från vår fastighet (Växjö 13:23) finns idag inga möjligheter att komma ut på en ny gata som ligger öster om vår fastighet. Befintliga byggnader är placerade för en utfart västerut och dessa skulle behöva byggas om och mer mark måste tillföras öster om vår fastighet om det skulle vara genomförbart.

Vi hemställer om att kommunen planerar Teleborgsvägens utformning så att vi i framtiden kan komma ut på Teleborgsvägen."

Kommentar:

- I planprogrammet redovisas en mer övergripande struktur och intension för området där även kopplingar utanför planprogrammets område visas för att koppla an till viktiga stråk i anslutning till område. I en detaljplan är man bunden till ett specifikt planområde och möjlighet finns inte att reglera utanför detta område. Aktuell detaljplan ansluter enbart utmed en mindre del av Teleborgsvägen söder om Telestadsrondellen. Området mellan kvartersmarken och planområdesgränsen har

användningen gata inom vilken cykelväg får anläggas. Del av detta område i direkt anslutning till kvartersmark får inför granskningen användningen gc-väg (gång- och cykelväg) för att tydliggöra att cykelväg planeras att anläggas. Östra sidan av Teleborgsvägen och fortsatt söder ut på Teleborgsvägens västra sida är fortsättningsvis inte planlagt vilket inte förhindrar att en cykelväg kan anläggas där framöver. Fortsättningen söderut utmed Teleborgsvägen ingår dock inte i denna detaljplan. Utbyggnad av cykelväg utmed Teleborgsvägen och fortsatt söderut är med i kommunens planer och arbete med finansiering pågår. Det är dock mycket svårt att säga när en utbyggnad kan ske.

- Gällande en eventuell uppsamlingsgata öster om er fastighet för att utfart mot Teleborgsvägen skulle begränsas är inget som behandlas i denna detaljplan. Flera frågor, inklusive ovanstående, är idag inte lösta vilket krävs ifall staden ska fortsatt växa söderut. Er synpunkt förs vidare till berörda på kommunledningsförvaltningens översiktsplanegrupp inför kommande planprogram väster om Teleborgsvägen.

Brf BoKlok Telestad, styrelsen

”Först och främst är det glädjande att staden växer, samtidigt väcker det en del frågor hos oss som bor nära. Det är ett stort område som planeras med många nya grannar.

Trafik och buller

Många medlemmar i vår förening upplever trafiken på Torparvägen som störande i nuläget. Framförallt är det bussarna som hörs, även inomhus, när de åker upp för Torparvägen mot Telestadsrondellen. Under det senaste året har dessutom lastbilstrafiken ökat på grund av nybyggnationen på Vikaholm vilket lär fortsätta kopplat till den nya detaljplanen. Dessutom är det uppenbart att även biltrafiken kommer att öka när det nya området är klart, liksom ökad busstrafik.

- Därför vill vi ha en bullervall vid cykelstigen jämte Torparvägen vid föreningens södra tomtgräns. Vallen blir på så sätt en förlängning av den bullervall som är anlagd vid villorna i området väster om vårt, västerut utmed Torparvägen. Vallen “bryts” av via den cykelstig som går in mellan ovan nämna bostadsområden.

Cykeltrafik

Nämnda cykelstig som går norrut från Torparvägen och utmed föreningens vänstra tomtgräns kommer sannolikt få ökad trafik. Denna är förhållandevis smal och det är ofta barn som leker där från vår förening och andra närliggande hus.

- Därför önskar vi att cykeltrafiken av trafiksäkerhetssynpunkt med fördel leds om/hänvisas till cykelstigen utmed Teleborgsvägen öster om föreningens område och den cykelstig som är mellan Ankarevägen och Slupvägen västerut från föreningens område.

Förskolan

En fortsättning på temat trafiksäkerhet är placeringen av den nya förskolan som i nuläget läggs nära Torparvägen.

- För allas säkerhet och barnens i synnerhet är det bättre att planera förskolan längre in på det nya området, längre bort från trafiken på Torparvägen.”

Kommentar:

- Det stämmer att trafik kommer öka i området när aktuellt planområde är utbyggt och byggtrafik kommer troligen trafikera Torparvägen under byggnationstiden. Anläggandet av en rondell vid Seglarvägen samt en ny in- och utfart mellan Telestadsrondellen och den nya rondellen kommer att bidra till en naturlig hastig-

hetsdämpning utmed Torparvägen. Möjlighet till en bullervall på er fastighet utmed Torparvägens norra sida är dock en fråga som inte behandlas i denna detaljplan. Frågan förs dock vidare till berörda i kommunen/exploatören.

- Cykelvägen utmed Teleborgsvägen och mellan Slupvägen/Ankarvägen ingår i stadens cykelnät och är viktiga cykelvägar. Cykelvägen upp förbi er fastighets västra gräns är dock en av två prioriterade huvudcykelstråk för Teleborg och är viktig för att skapa en gen väg norrut och gynna valet av cykel framför bilen. En omledning av cykeltrafiken är därför inte aktuellt.
- Kommunens behov har förändrats från förskola till skola vilket kräver ett större område, med följderna att de två kvarteren väster om huvudgatan har slagits ihop till ett kvarter. Placeringen av tidigare förskolan/nu skolan i den norra delen av planområdet, väster om planerad huvudgata, har flera fördelar: direkt ansluten till grönstråk/områden och cykel- och gångstråk utan att behöva korsa trafikerade vägar, närhet till busshållplats och på väg till/från arbete då många antas åka norrut mot Växjö centrum. Dessa har varit viktiga parametrar i diskussionerna om skolans placering där diskussionerna har landat i att nuvarande läge för skolan är det bästa inom planområdet. Utifrån nordvästra kvarterets storlek bedöms förutsättningar finnas för att skapa en lugn skolgård trots den relativt trafikerade Torparvägen och huvudgatan. Det styrks även av framtagna bullerberäkningen som visar att en skolgård med ljudnivåer under 50 dBA kan skapas om byggnader placeras mot Torparvägen och huvudgatan.

Rinkabysjöns samfällighetsförening, styrelsen

”Det är ett omfattande och grundligt arbete som ligger bakom förslaget till detaljplan, där det föredömligt nog ligger ett planprogram till grund för detaljplanen. Dessutom finns det inom de flesta områden en klar och tydlig koppling mellan program och plan. Byggnader och vägar har anpassats till platsens förutsättningar på ett mycket bra sätt.

Det finns dock ett område där kopplingen mellan planprogram och detaljplan är obegripligt svag. Detaljplanen saknar helt cykelvägar utmed Teleborgsvägens förlängning från rondellen och söderut utmed väg 698. I planprogrammet finns cykelvägarna tydligt markerade på kartan över vägarna i planområdet. I detaljplanen lyser de dessvärre med sin frånvaro. Detaljplanen avviker därför på ett mycket uppseendeväckande sätt från den målsättning som planprogrammet slår fast.

Styrelsen vill därför framhålla och understryka behovet av säkra cykelvägar utmed förlängningen av Teleborgsvägen och väg 698, då ett flertal av de boende i stugområdet dagligen cyklar sträckan på väg till eller från arbetet. Dessa personer är inte heller ensamma om att använda cykel som transportmedel, utan ett stort antal personer från Tävelsås, Torpa och andra platser utmed vägen cyklar också där. Alla utsätts för onödiga risker, då säkra, separata, cykelvägar saknas. Antalet boenden utmed vägen har dessutom ökat och kommer att öka jämfört med när planprogrammet togs fram, bl. a. i Torpa och Rinkaby, i och med att nya tomter har tillskapats. Antalet boende i Tävelsås ökar också. Detta understryker behovet av säkra cykelvägar.

Växjö kommun har en hög ambitionsnivå inom klimatområdet, vilket är mycket positivt. Det är dock viktigt att kommunens arbete inom olika förvaltningar hänger ihop logiskt och stödjer varandra. Allt annat undergräver förtroendet för kommunen som myndighet, med ansvar för att utforma samhällsplaneringen med miljö och människors hälsa som grundvalar. En cykelväg skulle bidra till kommunens klimatarbete, göra det mer säkert och dessutom bidra till att fler personer deltar i kommunens satsning “Växjö cyklar”.

Kommentar:

- I planprogrammet redovisas en mer övergripande struktur och intension för området där även kopplingar utanför planprogrammets område visas för att koppla an till viktiga stråk i anslutning till området. I en detaljplan är man bunden till ett specifikt planområde och möjlighet finns inte att reglera utanför detta område. Aktuell detaljplan ansluter enbart utmed en mindre del av Teleborgsvägen söder om Telestadsrondellen. Området mellan kvartersmarken och planområdesgränsen har användningen gata inom vilken cykelväg får anläggas. Del av detta område i direkt anslutning till kvartersmark får inför granskningen användningen gc-väg (gång- och cykelväg) för att tydliggöra att cykelväg planeras att anläggas. Östra sidan av Teleborgsvägen och fortsatt söder ut på Teleborgsvägens västra sida är även fortsättningsvis inte planlagt vilket inte förhindrar att en cykelväg kan anläggas där framöver. Fortsättningen söderut utmed Teleborgsvägen ingår dock inte i denna detaljplan. Utbyggnad av cykelväg utmed Teleborgsvägen och fortsatt söderut är med i kommunens planer och arbete med finansiering pågår. Det är dock mycket svårt att säga när en utbyggnad kan ske.

Boende i Växjö

*”1. **Stengårdsgårdar**, skyddade enligt lag. Alltså gäller det bara att respektera lagen och därmed sparas också de intressanta gamla träden som står i anslutning till murarna, bl.a en fin lönn, en stor hassel och en del ekar.*

*2. **Den vida utblicken** när man står högst upp nära bronsåldersgraven. Gravarna placeras på platser där människan skulle känna sej andäktig, ana något övernaturligt eller gudomligt. Man ville upprätta kontakt med högre makter och samtidigt signalera till omgivningen att platsen är betydelsefull.*

Citat samrådshandlingen: “Stads- landskapsbild: Höjdryggen i planområdet är tillsammans med den vackra vidsträckta vyn öst men framför allt väst är unikt i Växjö.”

Röset är självklart skyddat av kulturminneslagen. Och det gäller omgivningen 50m där-omkring. Men tagen ur sitt storslagna sammanhang förlorar själva gravhögen sitt budskap. Budskapet om att vi är en del av ett större sammanhang är lika viktigt nu som det var för 3000 år sedan. Här är en plats som nu förmedlar detta. Rätt tillvaratagen skulle platsen kunna berätta detta även för framtida generationer. Fel disponerad blir platsen istället stum i lång framtid.

Därför anser jag att husens placering och antal våningar är helt avgörande. I nuvarande samrådsförslag är 5 stora huskroppar placerade precis i siktlinjen från en människa som står vid bronsåldersgraven. Byggherren har en önskan att bygga 16 våningar i 2 alternativt 8 våningar i 3 hus. Dessutom ska 3 byggnader placeras framför med 6 våningar i varje. Alltså minst 5 riktigt stora, höga hus kommer att placeras så nära fornminnet som terräng och lagstiftning tillåter. Terrängen kommer naturligtvis att schaktas och helt förändras för att få plana ytor att bygga på. Jag har förståelse för en längtan att bygga på höjden, när man befinner sej på denna plats, men höghus nära gravhögen är inte lämpligt.

Om höga hus ska byggas i området skulle det passa bättre att placera dem öster om den stengårdsgård där röset ligger. Det skulle framhäva rösets karaktär och röset skulle bli en viktig komponent i utformandet av miljön kring husen.

(På programhandlingen mars 2014 är det småhusbebyggelse södra delen och sluttingshus norra delen av Skanskas område.)

Sluttningen mot väster kunde användas på ett mycket varsammare sätt. Det är sluttningen som ger platsen karaktär. För mej är det naturligt att där bygga villor, gärna med gröna tag, eller flerbostadshus i form av terrasshus, när man nu har en så unik sluttning att utnyttja. Kvällssol skulle ge området medelhavskänsla. (Kvällssolen på höga hus skulle bara ge bekymmer med markiser, luftkonditionering och andra solskydd.)

3 Bostadsfördelningen.

Kommunen har beslutat om att i nya områden ska olika bostadstyper blandas så långt som möjligt. I nuvarande förslag an knyter det nya villaområdet i sydost till Vikaholmsområdet med deras villor. och i nordväst till Teleborgs villaområde. Alltså stora villakvarter kontrasterande till lägenheterna som placerats uppe på höjden. Detta stämmer inte med begreppet "blandad bebyggelse."

4 Det gemensamma, psykosociala faktorn.

Om man kan uppleva att man hör hemma, trivs på en plats tar man större ansvar för den. Bra att det finns en planerad odlingsyta. För övrigt är inte mötesplatser är inplanerade. Inte heller några arbetsplatser.

Jag saknar i planeringen:

- Torg eller park, som naturlig mötesplats.*
- Plats för offentlig utsmyckning.*
- Plats för kvartersbutik. Självklart för att minska bilresor*
- Möjlighet till litet cafe', pub, pizzeria eller annan restaurang.*
- Kanske litet kvartersgym.*
- Möteslokal för föreningar.*
- Fritidsgård för ungdomar.*
- Lokal för småföretag, ex frisersalong, kontorsarbetsplats, cykelverkstad.*

Kommunen bör ålägga byggherren att reservera nedre planet i flerbostadshus till småföretagare och gemensamhetslokaler.

5. Förskolan bör placeras så långt från Torparvägen som möjligt. För bullernivån.

6. Våtmarken i nordost bör ses som en tillgång. Det är en hotad naturtyp, betydelsefull för biologisk mångfald. Men också utjämnande av dagvatten/ klimatpåverkan. Värderad som 7-8 i planeringsunderlaget. Bra att göra den tillgänglig genom spänger och t.ex picknickplats."

Kommentar:

- Det stämmer att stenmurarna är biotopsskyddade vilket innebär att dispens kommer behöva sökas hos Länsstyrelsen efter att detaljplanen är antagen för de platser ingrepp behöver göras (framför allt vägar). Stor del av stenmurarna har placerats inom allmänplatsmark (natur/park) där kommunen kommer bli fastighetsägare just för att kunna skydda dem längre fram. Detta för att stenmurarna är enbart biotopsskyddade när de ligger inom eller i anslutning till jordbruksmark.
- Nivåskillnaderna inom de två sluttningskvarteren kommer innebära extraordinära åtgärder vid byggnation. Det oavsett vilken typ av bebyggelse som uppförs. Bedömningen är att vid högre bebyggelse kan en större del av höjden förbli orörd till skillnad om småhusbebyggelse skulle uppföras där större del skulle behöva tas i anspråk och förändras. Planförslaget medger dock att bygga både hög- och låg bebyggelse inom sluttningskvarteren. Höjdryggen och platsen vid gravröset för

bronsåldern är speciell för Växjö och har därför skrivits in i planens syfte. Med stöd av det har det i samrådsförslaget funnits en planbestämmelse om att "Bebyggelsens placering och utförande ska anpassas till terrängens förutsättningar". Ytterligare en planbestämmelse har lagts till plankartan inför granskningen, "Siktlinjer ska finnas från höjdryggen västerut", för att tydliggöra betydelsen av siktlinjer mellan bebyggelsen västerut. Ett tillägg kommer även att göras under rubriken *Bebyggelse – bostäder* i planbeskrivningen för att beskriva vilka värden som är betydelsefulla på platsen och hänsyn ska tas till.

- Vid planering av nya områden föreslås sällan högre bebyggelse i anslutning till befintliga villa- eller småhusbebyggelse. Detta av hänsyn till de boende i anslutning till planområdet idag. Möjligheten är större att kunna planera för högre bebyggelse i anslutning till villa- och småhusbebyggelse inne i området då framtida köpare är medvetna om den anslutande högre bebyggelsen. Men även dessa tomt/hus kan vara svårsålda då få vill köpa ett hus i anslutning till högre hus pga ökad insyn/utsatthet. Därav är det ofta så att lägre bebyggelse möter befintliga vilakvarter och den högre bebyggelsen placeras längre in i planområdet där höjden kan trappas upp.
- Fokus vid skapandet av mötesplatser inom planområdet har legat på grönstrukturen. Att i de gröna miljöerna skapa platser både för de kommande boende i området och närområdet samt för boende längre ifrån. Olika typer av verksamheter är möjligt att uppföra i verksamhetsområdet i anslutning till Teleborgsvägen. Inom användningen bostad ges även möjlighet till bostadskomplement. En viss oklarhet råder vad det innebär men möjlighet till möteslokal mm bedöms möjligt som komplement till bostadsändamålet. Tillägg av centrumverksamhet har även gjorts för två kvarter i planområdet för möjliggöra annan användning än bostad i en större skala.
- Kommunens behov har förändrats från förskola till skola vilket kräver ett större område, med följderna att de två kvarteren väster om huvudgatan har slagits ihop till ett kvarter. Placeringen av tidigare förskolan/nu skolan i den norra delen av planområdet, väster om planerad huvudgata, har flera fördelar: direkt ansluten till grönstråk/områden och cykel- och gångstråk utan att behöva korsa trafikerade vägar, närhet till busshållplats och på väg till/från arbete då många antas åka norrut mot Växjö centrum. Dessa har varit viktiga parametrar i diskussionerna om skolans placering där diskussionerna har landat i att nuvarande läge för skolan är det bästa inom planområdet. Utifrån nordvästra kvarterets storlek bedöms förutsättningar finnas för att skapa en lugn skolgård trots den relativt trafikerade Torparvägen och huvudgatan. Det styrks även av framtagna bullerberäkningen som visar att en skolgård med ljudnivåer under 50 dBA kan skapas om byggnader placeras mot Torparvägen och huvudgatan.
- Våtmarken behålls till stor del med funktion som vattenreglerare vid stor flöden och som en plats med natur- och rekreativa värden. Parkeringsytan från samrådsförslaget tas bort och möjlighet till parkering läggs till verksamhetskvarteret utmed Teleborgsvägen.

Förändringar av förslaget efter samråd

De större förändringar som gjorts för **Växjö 13:32 mfl** efter samråd, sammanfattas nedan:

Plankarta

- De två nordvästra kvarteren utmed huvudgatan slås samman för att möjliggöra framtida skola (F-6). Användningen blir SBDC. Våningsantalet sänks till 4 våningar mot Torparvägen/huvudgatan och begränsas till 2 våningar mot befintlig villabebyggelse.
- Kvartersmark för parkering flyttas från den östra infarten till verksamhetsområdet vid Teleborgsområdet och ersätts med naturmark.
- Naturmark utmed huvudgatan i anslutning till Torparvägen ändras till gatumark med tillägg av planbestämmelsen dagvatten.
- Väster om norra busshållplatsen ändras naturmark till parkmark med planbestämmelsen lek för att tydliggöra plats för framtida lekplats.
- Våningshöjden sänkt till 2-4 våning mot Torparvägen i sluttningskvarteret.
- Kvarter utmed huvudgatan (2-8 våningar) begränsas till 1-3 våningar i väster mot lokalgatan och 2-6 våningar mot huvudgatan.
- Begränsning av enbart två våningar mot lokalgata i det södra sluttningskvarteret tas bort där 2-4 våningar nu är möjligt samt att utökning av området med 2-16 våningar mot sydväst och lokalgata.
- Tillägg av 4 meters förgårdsmark mot gata för alla kvarter inom planområdet.
- Utökning av planområdet vid kvarteren Utsättaren och Taktäckaren och ändring från naturmark till bostadsändamål för möjlighet att fyra hörnfastigheter rätas ut.
- Tillägg av planbestämmelsen b för kvarter där ljudnivån överstiger 60 dBA.
- Tillägg av planbestämmelsen l för att tydliggöra befintlig ledningsrätt för luftledning.
- Tillägg av planbestämmelsen a - *Marken ska undersökas för föroreningar vid byggnation* för del av kvarter mot Teleborgsvägen.
- Tillägg av planbestämmelsen n₂ – *Siktlinjer ska finnas från höjdryggen västerut* för de båda sluttningskvarteren.
- Tillägg av utfartsförbud mot huvudgatan i den västra delen av planområdet och tillägg av begränsning av antal utfarter utmed resterande del av huvudgatan.
- Utökning av bostadsgatorna från 7 m till 7,5 m alternativt 9,5 m för att möjliggöra anläggande av trottoar (gäller inte huvudgata vars sektion på 13 m behålls).
- Gång- och cykelvägen genom naturområdet i anslutning till befintlig villabebyggelse i nordväst fastslås genom att ett 6 meter brett område markeras ut i anslutning till framtida kvartersmark för bostäder. Cykelväg utmed Teleborgsvägen säkerställs även genom ett 3 meter brett område i anslutning till kvartersmarken.
- De västra kvarteren inom planområdet har förskjutits cirka 6 meter söderut.
- Markering av fornlämningsområden som fortfarande är aktuella av utredningar samt en skyddszon runt bronsåldersgrav på 50 m.
- Under *Upplysningar* har text om att planområdet ligger utanför normal insatstid (10 min) samt ljudnivå på ytor för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet vid skola/förskola bör inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

Planbeskrivningen

- Tillägg av de avvägningar som gjorts där marken utmed Södra länken föreslås planläggas som naturmark istället för verksamhetsmark.
- Tillägg av motivering om varför del av detaljplanen Växjö 13:32 (0780K-P10/16) ändras innan genomförandetiden har gått ut.

- Tillägg av information att bortledning av grundvatten är en tillståndspliktig verksamhet och dränering kan vara markavvattning som kräver både tillstånd och dispens.
- Tillägg om undersökning om föroreningar av massor på södra delen av kvarteret utmed Teleborgsvägen.
- Uppdaterad text om fornlämningar och fortsatta krav på utredningar.
- Förtydligande gällande bebyggelsens våningsantal, planbestämmelserna n₁ och n₂ samt utökning av fastigheter i anslutning till planområdet (befintligt villaområde) under *Förändringar och konsekvenser – bostäder*.
- Ändring av text under rubriken *Offentlig service* från behov av förskola till skola
- Uppdatering av text under *Lek och rekreation* för grönstrukturskiss och skötselplan
- Uppdatering av text under rubriken *Förändringar och konsekvenser – trafik* utifrån framtagna trafikprognos
- Uppdatering av text om dagvattenhantering efter ändrad lösning samt tillägg om information av ev tillstånd kan behövas för dagvattenanläggningar.
- Tillägg av text om behovet av transformatorstationer och särskilda regler gällande byggnader över tio våningar samt information om befintlig 50 kV luftledning i planområdets södra del under rubriken *El, tele, data*.
- Uppdatering av text under *Buller* då en ny bullerberäkning har tagits fram samt att ändringar i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader trädde i kraft 1 juli 2017.
- Uppdatering av text under *Barnperspektivet*.
- Tillägg under rubriken *Räddningstjänstens tillgänglighet* med information att planområdet ligger utanför normal insattid (10 min) och framtida behov i brandpostsystemet.
- Tillägg av rubriken *Masshantering* och tillhörande text.
- Uppdatering av text under rubriken *Avtal – Exploateringsavtal*.
- Tillägg av text under *Fastighetsrättsliga frågor* rörande fastighetsbildning och befintlig markavvattningsföretag från 1932 i planområdets södra del.
- Uppdatering av text under rubriken *Tekniska frågor* med tillägg av text om tillstånd och dispensbehov kopplat till bortledning av grundvatten, ev markavvattning och dagvattenanläggningar samt undersökningsbehov för föroreningar av massor från upplaget och hänsyn vid höjdsättning inom planområdet för att eftersträva massbalans.
- Behovsbedömningen har uppdaterat för att överensstämja med ovanstående ändringar.

Förslag till beslut

- Detaljplaneförslaget för Växjö 13:32 mfl. (Telestadshöjden) ställs ut på granskning enligt PBL 5 kap 18 §.
- Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

STADSBYGGNADSKONTORET
2017-07-21

Stina Klyft
Planarkitekt