

Ida Arvidsson

Planarkitekt

Tel. 0470-436 15

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Utfarten 3, Teleborg

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att ge utökad byggrätt för bostäder inom fastigheten Utfarten 3. Detaljplanens utformning förhåller sig till närheten till den trafikerade Teleborgsvägen samt den ledningsrätt som finns över fastigheten Utfarten 3. Kommunen har en ambition att utveckla angränsande Teleborgsvägen till en stadsgata med högre och tätare bebyggelse. Därför föreslås en högre bebyggelse inom planområdet, där det som lägst får byggas tre våningar och högst upp till sex våningar beroende på val av konstruktion och takutformning. Ytor för utomhusvistelse och parkering ska finnas inom den egna fastigheten. Delar av kommunens fastighet Växjö 12:10 ingår också i planområdet för att säkerställa befintliga förhållanden. Det handlar om värdefulla träd, utfartsförbud samt en teknisk anläggning.

Byggnadsnämnden gav sökande ett positivt planbesked 2020-03-26 för att kunna ersätta befintlig byggnation med högre bostadshus och fler bostäder av högre kvalitet. Byggnadsnämnden beslutade 2021-12-09 § 236 att ge stadsbyggnadskontoret, numer samhällsbyggnadsförvaltningen, i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för rubricerat område.

Genomförande av granskningen

Detaljplaneförslaget har under tiden 2023-12-15 - 2024-01-15, enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen, varit utsänt till sakägare, myndigheter, kommunala nämnder och bolag samt andra intressenter för granskning. Under samma tid har handlingarna också funnits tillgängliga på Stadsbiblioteket, på Teleborgs bibliotek samt digitalt på Växjö kommuns hemsida.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Sammanfattning av granskningen

De yttranden som inkommit under granskningen från myndigheter och remissinstanser har endast synpunkter av redaktionell karaktär och bidrar inte till någon förändring av planförslaget.

En flyghindersanalys har tagits fram inför antagande och har lagts till som utredning.



Ändring av planförslaget efter granskningen

De justeringar som har gjorts efter granskningen bedöms inte vara av sådan karaktär att de innebär en väsentlig ändring av planförslaget och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer därmed att ingen ny granskning av planförslaget krävs.

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

Plankarta justering

- Upplysning om att dagvatten ska hanteras i ett trögt system har lagts till.

Planbeskrivning

- Upplysning om att det kan krävas ny flyghinderanalys och samordning med flygtrafiktjänst för Växjö Småland Airport vid byggnation om kran används som överstiger max höjd, har lagts till.
- Tabell med konsekvenser på fastigheter och rättigheter har uppdaterats med information om fjärrvärmeledningar och optokablar.
- Information om fiberledningsnätet och elnät har lagts till under Genomförandebeskrivningen.
- Översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14 § 240 har vunnit laga kraft. Information under Kommunala ställningstaganden - Översiktsplan har därför justerats.
- Information om dagvattenhantering har lagts till som en upplysning under Planförslaget och Genomförandebeskrivningen.

Efter granskningen har även ett antal mindre redaktionella ändringar gjorts i planhandlingen.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns efter granskningen.

Inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

Region Kronoberg
Värendes räddningstjänst
Polismyndigheten
Luftfartsverket

Yttranden med synpunkter

Länsstyrelsen i Kronobergs län
Växjö Småland Airport
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Villaägarna Kronoberg

Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Granskningsutlåtandet innehåller en sammanställning av de skriftliga synpunkter som inkommit under granskningen. Yttrandena finns redovisade i sin helhet. Efter respektive yttrande finns ett textstycke med samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar där kommunen bemöter och gör ställningstaganden utifrån yttrandet.

Länsstyrelsen Kronoberg

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 3342-2023, daterat den 25 juli 2023.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att ge utökad byggrätt för bostäder inom fastigheten Utfarten 3.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras.

Växjö Småland Airport

Efter att tagit del dokumentationen så har Växjö Småland Airport inget att erinra på det redovisade förslaget, så länge som de redovisade maxhöjderna på byggnationer/markutformning följs.

Dock rekommenderar flygplatsen att detaljplanen med fastställda höjder flyghinderanalyseras för att säkerställa att ingen påverkan sker av flygplatsens publicerade procedurer eller påverkan på inflygnings- eller navigationshjälpmedel.

Vänligen notera att eventuell kran vid uppförande som överstiger detaljplanens eller flyghinderanalysens max höjd för platsen måste flyghinderanalyseras samt samordnas med flygtrafiktjänsten för Växjö Småland Airport.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

En flyghindersanalys har beställts för att säkerställa att förslaget inte påverkar flygplatsens publicerade procedurer eller inflygnings- eller navigationshjälpmedel.

Ovanstående information om eventuell kran som överstiger detaljplanens eller flyghindersanalysens maxhöjd läggs till i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun

Lantmäterimyndigheten har den 14 december 2023 mottagit ovanstående planförslag för samråd och har följande synpunkter.

Plankartan:

En begränsning av byggrätten med största bruttoarea inom användningsområdet kan vara problematisk om området avses delas in i flera fastigheter eftersom byggrätten då skulle kunna förbrukas innan alla fastigheter är bebyggda.

Planbeskrivningen:

Planens konsekvenser för befintlig ledningsinfrastruktur inom planområdet behöver redovisas för berörda fastigheter. Det står om fjärrvärmeledningar som kan behöva flyttas, men det finns även fiberledningar som försörjer grannfastigheten Utfarten 2 inom byggbar mark. Om ledningen ska vara kvar i befintligt läge inom kvartersmark krävs att detta läge säkerställs med u-område i detaljplanen för att ledningsrätt ska kunna bildas för ledningen. Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Då exploatören planerar att bebygga hela fastheten i ett sammanhang ser inte förvaltningen att det finns risk för att planbestämmelserna skulle ge problem vid en eventuell uppdelning av fastigheten. Om fastigheten skulle delas upp finns fortfarande krav på att parkering och utemiljöer ska anordnas på den egna fastigheten samt bestämd maximal nockhöjd, vilket begränsar möjligheten att använda upp all byggrätt inom ett begränsat område.

Befintlig optokabel kommer troligtvis att behöva flyttas vid utförande av planen. Ny placering är inte bestämd och ledningarna kan därför inte skyddas med hjälp av u-området i plankartan. Troligtvis är ny draging på allmän platsmark i Gamla Teleborgsvägen en mer lämplig draging. Beskrivning av den befintliga fiberledningen samt konsekvenser vid exploatering har lagts till planbeskrivningen.

Villaägarna Kronoberg

Villaägarna Kronoberg vidhåller den sedan tidigare lämnade inställning som presenterades i samband med yttrandet avseende detaljplan för Utfarten 3, Teleborg, Växjö Kommun, Kronobergs län.

Villaägarna Kronoberg anser avslutningsvis att kommunens svar på de synpunkter som framkommit i samrådsredogörelsen tillsammans med de

gjorda justeringar som därefter gjorts i planhandlingarna är tillfyllest och tillstyrker därför fortsatt förslaget om detaljplan för Utfarten 3, Teleborg, Växjö Kommun, Kronobergs län.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Synpunkter noteras.

Växjö Energi AB

Elnät:

Med synpunkter enl kommentar: Om nätstationen med tillhörande utrustning behöver optimeras ska uppkomna kostnader betalas av exploitören.

Kraft och Värme:

Med synpunkter enl kommentar: Flytt av ledning samordnas med VEAB, samt bekostas av exploitören.

Wexnet:

Med synpunkter enl kommentar: Flytt av ledning samordnas med Wexnet, samt bekostas av exploitören.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Ovanstående information har lagts till i planbeskrivningen.