

Planförfattare: Rebecca Martinsson planeringskontoret/Sweco

Projektgrupp: Mikael Johansson och David Johansson (mark- och exploateringsenheten), Jonas Yngström, Ola Eriksson och Patrik Karlsson (stadsbyggnadskontoret), Ellen Rube (tekniska förv.), Margareta Johansson (miljö- och hälsoskyddsförv.)

Beställningsadress: Växjö kommun, kommunledningsförvaltningen
Planeringskontoret, Box 1222, 351 12, Växjö

Telefon: 0470-41000

Handlingar:

- programhandling
- samrådsredogörelse

Bilder:

Ellen Rube, Rebecca Martinsson, Susanne Arvidsson, Tobias Ivarsson Förbo AB (Fredrik Hedström), Sweco (Margareta Diedricht), Sollentuna kommun (Stefan Larsson), Skanska (Tobias Abrahamsson).

Innehåll

1. Inledning	4
<i>Bakgrund</i>	4
<i>Syfte</i>	4
2. Plandata	4
<i>Läge och avgränsning</i>	4
<i>Markägoförhållanden</i>	4
3. Förutsättningar	5
<i>Tidigare ställningstagande</i>	5
<i>Historia och kulturmiljö</i>	8
<i>Områdets historik och kulturlandskap</i>	8
<i>Naturförhållanden</i>	9
<i>Rekreation och friluftsliv</i>	12
<i>Befintlig bebyggelse</i>	13
<i>Trafik</i>	13
<i>Teknisk försörjning</i>	14
<i>Hälsa och säkerhet</i>	15
4. Programförslag	17
<i>Bebyggelseområden</i>	18
<i>Grönstruktur</i>	20
<i>Trafik och kommunikationer</i>	20
<i>Teknisk försörjning</i>	22
5. Genomförandefrågor	24
6. Konsekvenser	25
<i>Alternativ</i>	25
<i>Sociala konsekvenser</i>	25
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	25
<i>Miljökonsekvenser</i>	26
7. Kommande utredningar och diskussioner	27

1. Inledning

Bakgrund

Växjö kommun och Skanska har tecknat ett ramavtal. Syftet med avtalet är att tillsammans genomföra den inledande planeringsfasen innefattande utredningar, detaljplanearbete samt förändring av fastighetsgräns.

Syfte

Planprogrammets syfte är att ge övergripande målsättningar för fortsatt detaljplanearbete inom planområdet. Planområdet föreslås omfatta ca 500 bostäder anpassade efter den spännande terrängen. Området föreslås vara blandat med flerbostadshus, grupphus och enfamiljshus även service och handel ska kunna rymmas inom området. Den tätaste bebyggelsen och målpunkterna föreslås främst i anslutning till huvudgator med kollektivtrafik.

2. Plandata

Läge och avgränsning

Planområdet är ett exploateringsområde på ca 45 hektar i Växjö stads södra delar. Avståndet till Växjö centrum är ca 5 km. Området avgränsas i norr av Torparvägen och i öster av Teleborgsvägen. Norr och väster ut gränsar området mot stadsdelen Teleborg och stadsutvecklingsprojektet Vikaholm.

Markägoförhållanden

Marken ägs till största delen, 78%, av Skanska Mark och Exploaterings Bygg AB. Skanskas fastighet heter Växjö 13:32. Växjö kommun äger 22 % av planområdet, Växjö kommuns fastigheter heter Växjö 12:10 och 13:35. Planområdet omfattar också en mindre bit, 0,6 ha, privatägd mark längs Teleborgsvägen.



Figur1 kommunalt markinnehav, rosa markering

3. Förutsättningar

Tidigare ställningstagande

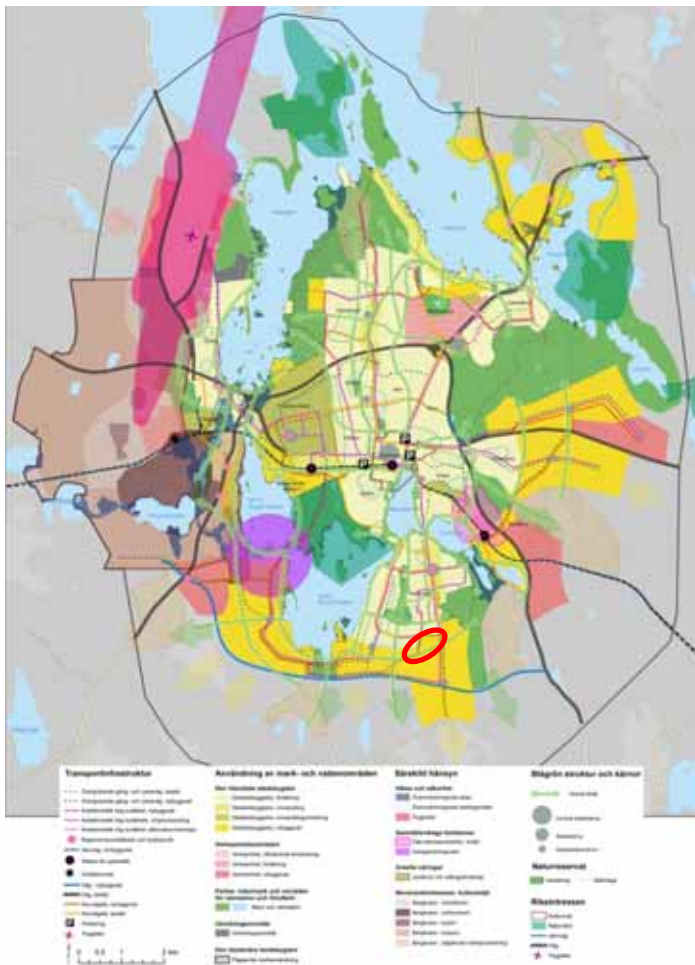
Översiktliga planer

Översiktsplanen

I Växjö kommuns översiktsplan, del Växjö stad (antagen av kommunfullmäktige i februari 2012) redovisas planområdet som en del av ett större utbyggnadsområde för stadsbebyggelse.

Översiktsplanen anger ett antal riktlinjer för stadsbebyggelse. Några riktlinjer att eftersträva är:

- en blandning av bostäder, service, kontor och andra icke störande verksamheter
- en blandning av boendeformer
- en tät bebyggelse och målpunkter nära kollektivtrafikstråken
- många träd
- attraktiva mötesplatser, offentliga rum och gröna rum
- placera och utforma bostäder så att de boende får en god ljudmiljö, god luftkvalitet och ingen påverkan från markradon
- varumärket Europas grönaste stad genomsyrar byggprojektet
- föra en tidig dialog med boende och verksamma.



Figur 2, Översiktsplan, del Växjö stad



Figur2,1, Framtida övergripande struktur södra Växjö

Grönstrukturprogram

I grönstrukturprogram 2013 föreslås utvecklingsprinciper för den gröna strukturen. Några viktiga principer som berör området.

- I grönstråk ska vi kunna röra oss genom stadsbebyggelsen till våra gröna kilar. Ett övergripande öst-västligt grönstråk från Vikaholm till Skir och Teleborgs naturreservat föreslås utvecklas genom området. En finare struktur av gröna stråk på stadsdelsnivå ska komplettera.
- Grönområden med en variation av upplevelsevärden ska skapas inom området så att man som boende har möjlighet att nå ett område större än 1 ha (kvarterspark) inom 300 m från sin bostad.
- Möjlighet till utevistelse i grön miljö ska eftersträvas inom 50 m från bostaden.
- Eventuell förskola inom området föreslås placeras i direkt anslutning till park- eller naturområde. Är inte det möjligt bör det vara max 300 m till närmsta grönområde större än 1 ha.
- Hänsyn ska tas till områdets kulturhistoriska värden och där det är intressant ska de tas till vara för att tillföra området mervärden.
- Möjlighet för odling ska kunna skapas i eller i nära anslutning till bostadsområden.

Transportstrategi

Växjö kommun har en ”Transportstrategi – för ett hållbart Växjö” antagen av kommunfullmäktige 2005 som består i en vision, målsättningar och strategiområden med åtgärder.

De delar av visionen som berör planområdet består i:

- större tillgänglighet för alla invånare, t.ex. att kunna nå målpunkter utan bil
- minskad skjutsning med bil till skola
- ny bebyggelse i goda kollektivtrafikstråk

Strategiområden med åtgärder som berör planen:

- Samhällsplanering: krav på miljökonsekvensbeskrivning, tät bebyggelse kring kollektivtrafikens hållplatser, gena kollektivtrafikstråk, gena och snabba huvudcykelstråk, inte bygga nya räta vägar/förbifarter för bilar,

närhet till rekreation samt handel.

- Cykelstaden; cykeln prioriteras framför bilen (upphöjda cykelpassager), sammanhängande cykelvägnät, förbättrad cykelparkering, säkrare och tryggare cykling, drift och underhåll i fokus.
- Utvecklad kollektivtrafik; prioritera kollektivtrafiken framför bilen, förbättrad framkomlighet, skapa bra bytespunkter.
- Hållbar biltrafik; sänkning av hastigheter från 50 till 30 km/h på lokalgator, hastighetssäkring av gångpassager och cirkulationsplatser.

Gällande detaljplaner och pågående planarbete

Planområdet gränsar i väster till detaljplan för Vikaholm (P10/16), i nordväst mot Trädvägen m.fl (P78/16), i norr huvudsakligen till detaljplan för Torparvägen (P87/38). Norr om Torparvägen, runt Telestadsherrgård, finns en detaljplan från 2012 som möjliggör bostäder.

Den västra delen av planområdet omfattas av det övergripande planprogrammet för hela stadsutvecklingsprojektet Vikaholm. Där föreslås en östlig anslutningsväg till Vikaholm samt en mindre grupp med huvudsakligen småhusbebyggelse..



Figur 3. Vikaholm-Telestadshöjden

Riksintressen

Hela Mörrumsåns avrinningsområde omfattas av miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark och vatten som finns för vissa områden i landet.

Strandskydd

Området omfattas inte av något strandskydd.

Naturresevat

Området omfattas eller gränsar inte till något naturresevat.

Jordbruksmark Miljöbalken 3 kap 4§

Brukningvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Byggnation på Telestadshöjden anses tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och ett ändamålsenligt byggande av staden. Andra sammanhängande jordbruksmarker i anslutning till staden föreslås i översiktsplanen värnas och ägnas särskild hänsyn.

Historia och kulturmiljö

Områdets historik och kulturlandskap

Telestads by var en av de större i Växjötrakten och hade vid medeltidens slut tio gårdar. Byn låg nordväst om planområdet i närheten av dagens vattentorn. Planområdet utgjorde byns utmarker och användes då främst för bete.

Under 1700-talet köptes mark in av stadsbor främst för att bedriva ett mer marknadsinriktat jordbruk samt för att kunna bygga ståndsmissiga bostäder utanför staden. Ett exempel på detta är Telestads herrgård. Därefter växte en större godsbildning fram, Teleborg, anpassat för än mer marknadsanpassat jordbruk.

Fornlämningar

På höjden i anslutning till Torparvägen finns en känd boplats. Smålands museum har vid provschakt funnit härdar och enstaka fynd av flintavslag och keramik. Nedanför, väster om, boplatsen finns fossil åkermark. På höjdryggen finns ett antal väl bevarade gravrösen som är särskilt skyddsvärda. Höjdpartierna inom området utgöra goda boplatslägen och det finns därmed betydande risk för fornlämningar. Vid Telestadsrondellen finns också en känd boplats.

En arkeologisk undersökning, steg 1, för hela området samt en förundersökning för den kända boplatsen har gjorts under hösten/vintern 2013/2014. Vidare arkeologiska undersökningar kommer att krävas i den fortsatta planläggningen.



Figur 4, Fornlämningar

Naturförhållanden

Landskapsanalys

Under hösten 2012 har en landskapsanalys tagits fram av Växjö kommuns Marielle Almqvist och Maria Arvidsson. Landskapsanalysen inkluderar landskapsbild (terräng), natur-, kulturmiljö- och rekreationsvärden



Figur 5. Landskapsanalys

Landskapsbild

Fuktpartierna

Upp mot Telestadsrondell och Teleborgsvägen finns en sänka och därefter begränsas området av den parallellrygg som löper utanför planområdet i öster. I den norra delen finns ett kärr omgivet av en fuktskog och i den södra delen finns diken omgivna av öppen mark som håller på att växa igen.

Öppna markerna

Planområdet omfattar främst en kraftigt markerad höjdrygg med nord-sydlig utsträckning. Mot väster sluttar terrängen relativt brant (höjdskillnaden är ca 20 m) mot befintlig byggelse i nordväst och skogsmarken i väster. De öppna markerna som de senaste året verkat ligga i träda bryts av tydliga gränser med stengärdesgårdar dolda av täta träd- och buskridåer, vilket starkt bidrar till rumslighet och karaktär

Den låglänta skogen

Nedanför den stora höjden mot väster har terrängen en relativt flack lutning mot Rinkabydiken i den västra kanten av planområdet. Området drabbades hårt av stormarna Gudrun och Per och utgörs idag främst av ung lövskog men också några kvarvarande partier med äldre barrskog.



Figur 6. Utsikt mot väster



Figur 7. Stengärdesgård med trädridå

Naturvärden

Planprogramområdet finns med i länets naturvårdsprogram för sina landskapsmässiga värden. Naturvårdsprogrammet är från 1989. En naturinventering med bedömning har gjorts av Tobias Ivarsson under hösten 2012. I planprogrammet beskrivs områden med höga naturvärden, värden mellan 6-10.



Figur 8, höga naturvärden

Fuktpartierna

Ett varierat och ganska sumpigt område med öppna partier, lövskog och kärr. Det finns ganska mycket död ved i området som bedöms ha höga naturvärden, värde 7.

Öppna markerna

Gamla igenväxta åkrar omgärdade av stenvägar och olika lövträd och buskar. Enstaka buskar och sly börjar dyka upp på åkrarna. Området bedöms ha ganska höga naturvärden, värde 6. Särskilt stenvägar och dess träd och buskar har höga naturvärden.

Mindre del av den låglänta skogen

I ett mindre område upp mot Torparvägen, runt kullen öster om Trädvägen, finns en fuktig lövdominerad skog med en liten bäck som bedöms ha höga naturvärden, värde 7.



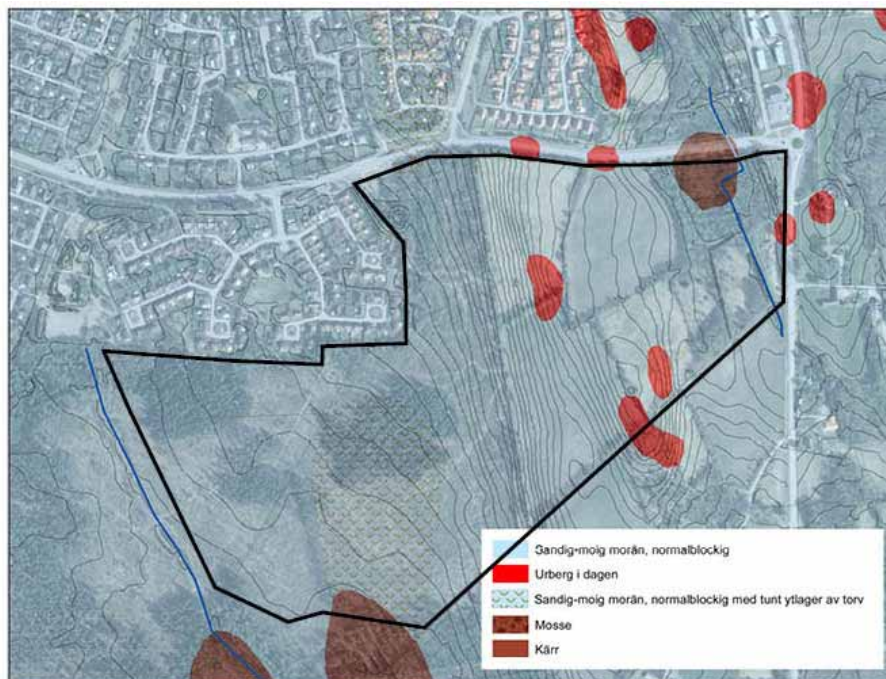
Figur 9, myr/kärr



Figur 10, Lövdominerad skog med liten bäck

Geologi

Sammanställning av tidigare geotekniska undersökningar har under hösten 2012 gjorts av Stig Johansson på Tyréns.



Figur 11, Jordarter

Befintliga undersökningar visar att grundläggningsförutsättningar är relativt goda inom större delen av området. Undantagen utgörs av mossmarken vid Torparvägen med relativt höga exploateringskostnader, samt den västra delen där kompletterande geotekniska undersökningar bör utföras.

Fuktpartierna

I lågstråket utefter Teleborgsvägen är det organiska lagret mäktigt. Djup på ca 2,5 m har noterats i myrmarken vid Torparvägen.

Öppna markerna

Höjdryggen utgörs av en moräntäckt bergrygg, där berg i dagen förekommer på ett flertal ställen. Moränen, som är av sandig siltig typ, har inom ryggdelen en mäktighet av 1,0-2,0 m. Överliggande mull-, vegetationsjord har en mäktighet av 0,3-0,5 m. På sluttningarna i väster respektive öster ökar moränens mäktighet.

Den låglänta skogen

Inom västra delen förekommer under vegetationstäckets siltig morän. Inom område finns en svagt markerad sänka där ett tunnare torvlager kan förekomma. Under torven kan här förekomma skikt av sand och silt. Även tunnare lager av lera kan inte uteslutas.

Hydrogeologi

Inom området finns en yt- och grundvattendelare, som sammanfaller med höjdryggens höjdpunkter. Avvattning sker till befintliga dikessystem i väster respektive öster. Dikena rinner söderut och mynnar i Rinkabysjön.

Moränens täta sammansättning och ringa genomsläpplighet medger snabba och kraftiga grundvattenfluktuationer vid nederbörd eller snösmältning.

Detta förhållande medför att utefter de kraftiga sluttningarna, sker en stor del av vattenströmningen i de ytliga organiska jordlagren.

Vid nedre delen av sluttningarna sker ställvis utläckage av yt- och grundvatten. Grundvattenytan ligger i markytan inom gränzonen mellan åker- och skogsmarken mot väster och i lågstråket mot öster.

Även inom den västra delen ligger grundvattenytan i eller mycket nära markytan inom delar av området. Detta till följd av täta jordlager och flacka marklutning.

Miljö kvalitetsnormer

Området avvattnas mot Rinkabysjön. Rinkabysjöns ekologiska status är 2009 klassad till måttlig status samt god kemisk status. Det finns risk att god ekologisk status inte uppnås till år 2015.

Rekreation och friluftsliv

Öppna markerna

Det öppna landskapet längs höjdryggen bjuder idag på stora upplevelsevärden. Från höjdryggen har besökaren en vacker vy åt väster över den öppna sluttningen och den låglänta skogen. Det är också den delen av området som framför allt verkar användas för rekreation. Flera upptrampade stigar sträcker sig parallellt med stengärdesgårdarna. Platser att uppehålla sig vid hittas längs höjdryggen, det finns bl.a. en mindre ej anlagd grillplats samt att platsen för bronsåldersgravröset är speciell. Se figur 5 Landskapsanalys.

Den låglänta skogen

Även den låglänta skogen närmast villaträdgårdarna på Skottvägen, Trädvägen och Kvistvägen verkar till viss del användas för rekreation. Söder om Skottvägen/Trädvägen finns en fin rekreationsskog, en äldre barrskog, med mycket blåbär. Söder om Kvistvägen finns en uppräjd och trevlig skog som troligen sköts av de boende. En skogsstig leder från den välskötta skogen mot sydväst till utbyggnadsområdet Vikaholm.



Figur 12, Bronsåldersgravröse



Figur 13, Söder om Skottvägen/Trädvägen

Befintlig bebyggelse

Bebyggelse

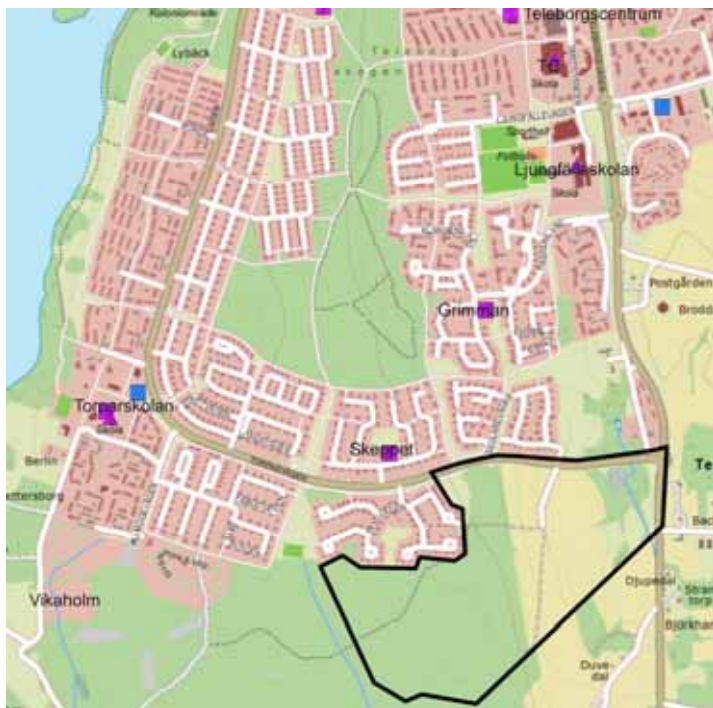
Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Området gränsar i nordväst till villabebyggelse, Trädvägen m.fl., från slutet av 70-talet och i norr mot villabebyggelse, Seglaren, från början 2000-talet. Runt Telestads herrgård pågår nybyggnation. Öster om Teleborgsvägen samt söder om planområdet finns äldre bebyggelse av mer lantlig karaktär.

Offentlig och kommersiell service

Det är drygt 1,5 km från planområdet till Teleborgs stadsdelscentrum. Här finns bl.a. närmsta matvaruaffär, vårdcentral, större idrottshall samt grundskolan Teleborgscentrum, TC, med årskurs 7-9.

Närmsta grundskolorna är Ljungfälleskolan med årskurs F-6 och Torparskolan med årskurs F-2. När förskolan på Vikaholm byggts ut kommer Torparskolan succesivt utvecklas med fler årskurser.

Närmsta förskolorna är idag förskolan Skeppet och Grimman. Ny förskola kommer att byggas på Vikaholmsområdet.



Figur 14, Service

Trafik

Gång

Inom området finns endast upptrampade stigar som används för Teleborgarnas vardagspromenader. Längs Torparvägen och Teleborgsvägen finns idag ingen trottoar.

Cykel

Inom planområdet finns inga cykelvägar. Längs med Torparvägen och Teleborgsvägen löper stadens huvudcykelvägnät. Från Seglarenvägen och Teleborgsskogen kommer huvudcykelvägar norrifrån mot Torparvägen. Vid Telestadsrondellen fortsätter cykelvägen en bit söder ut längs Teleborgsvägen.

Kollektivtrafik

En utredning kring den framtida kollektivtrafiken i södra Växjö har gjorts av Växjö kommuns Ellen Rube vintern 2013. Utredningen belyser långsiktiga hållplatslägen och konsekvenser för kollektivtrafiken.

Idag går stadsbusstrafikens linje 5 (Sandsbro-Teleborg) på Torpvägen förbi området norra del. Linje 5 vänder vid Löparvägen och går en gång i halvtimmen. Till Löparvägen går också linje 1 (Kronoberg-Teleborg) var tionde minut. Den linjen går mot Torparvägens västra delar.

I programhandlingen redovisas förslag på långsiktiga hållplatslägen samt behovet av en tillfällig hållplats på kortare sikt. Beroende på om föreslagna bussgator byggs och vilken täthet bebyggelsen får vid genomförande kan linjesträckningar påverkas varför kommande detaljplaner även föreslås ta hänsyn till möjliga hållplatslägen.

Bil

Inom planområdet finns inga bilvägar idag. Området gränsar till infartsvägen Teleborgsvägen och huvudgatan Torparvägen som matar västra och södra delen av Teleborg. Trafikflödena på Teleborgsvägen fram till Skirvägen är idag 4800 åvdt (vardagsdygnstrafik) och på Torparvägen 3000 åvdt.

Enligt dagens bedömning av framtidens trafikflöden (utifrån trafikprognos scenario 1 ÖP 2030) uppskattas Teleborgsvägen få 15 400 f/åmd (fordon/årsmedeldygn). Torparvägen och östra infarten till Vikaholm uppskattas få 3000 f/åmd. Framtida flöden behöver utredas ytterligare under detaljplanearbetet.

Hastigheten på Teleborgsvägen förbi området är idag 50/70 km/h och på Torparvägen 60 km/h.



Figur 15, Torparvägen



Figur 16, Teleborgsvägen

Tunga transporter

Ungefär 6 % av trafiken på Teleborgsvägen är tung trafik.

Teknisk försörjning

En översiktlig VA-utredning (vatten och avlopp) har tagits fram av DHI under hösten 2012.

Vatten- och avlopp

Spillvatten (avlopp) finns ej inom planområdet idag. Spillvattennätet norr ut är hårt belastat. VA-utbyggnadsplanen förutsätter att områdets uppkomna spillvatten avleds väster ut genom Vikaholm.

Dagvatten

Inga hårdgjorda ytor finns inom området idag, endast naturmarksavrinning. Planområdet kan delas in i 4 delavrinningsområden. Två områden, varav ett större, leder till Rinkabydiket och två mindre områden leder mot det östra diket. Båda dikena mynnar ut i Rinkabysjön. I och med översvämningssituationen vid Rinkabysjön är det särskilt viktigt att dagvattnet fördröjs inom området.



Figur 17, Delavrinningsområden och höjdkurvor. Väst leder till Rinkabydiket och Öst till östra diket

Avfall och återvinning

Planområdet berörs inte av avfall och återvinning idag.

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Det finns möjlighet att ansluta området till befintligt fjärrvärmenät.

E/

Växjö Energi Elnät AB har en mellanspanningsledning belägen i norra delen av området, i närheten av den befintliga bebyggelsen vid Torparvägen. E.ON elnät har söder om planområdet en 50 kV regionnätsluftledning, Alvesta-Åryd.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Öster om Teleborgsvägen har det funnits en handelsträdgård. Det kan därmed finnas risk för att planområdet använts som deponi för handelsträdgården. Riskerna bör utredas vidare enligt länsstyrelsen men hur det kan utredas är oklart.

Radon

I kommunens översiktsskartering är området utpekad som ett normalriskområde för markradon, vilket innebär att all bebyggelse skall uppföras radonskyddat.

Buller

Gällande riktvärden ska tillämpas. Idag gäller bullerriktvärdet 55 dBA till bostäder, vilket ska klaras längs med Teleborgsvägen. Inga skäl till avsteg kan medges i och med att det inte kan anses vara en central del av staden

eller tätare kollektivtrafikstråk av stadskaraktär redan idag. Utgångspunkter för framtida bullersituationen är enligt trafikprognosen ca 15000 f/åmd. Då behövs ett avstånd till bostäder från vägens mitt på ca 50 meter. Andra ändamål än bostäder kan förläggas närmre.

Luftkvalitet

Idag finns inga kunskaper om dålig luftkvalitet inom området.

Miljöfarlig verksamhet

Inga stora lantbruk med brukningscentrum finns i området närhet. Betesmark gränsar till området söder ut, detta bör klargöras för köpare av mark.

Luftledning

Där gata och gång-och cykelväg passerar kraftledning gäller särskilda föreskrifter för utformning av kraftledning.

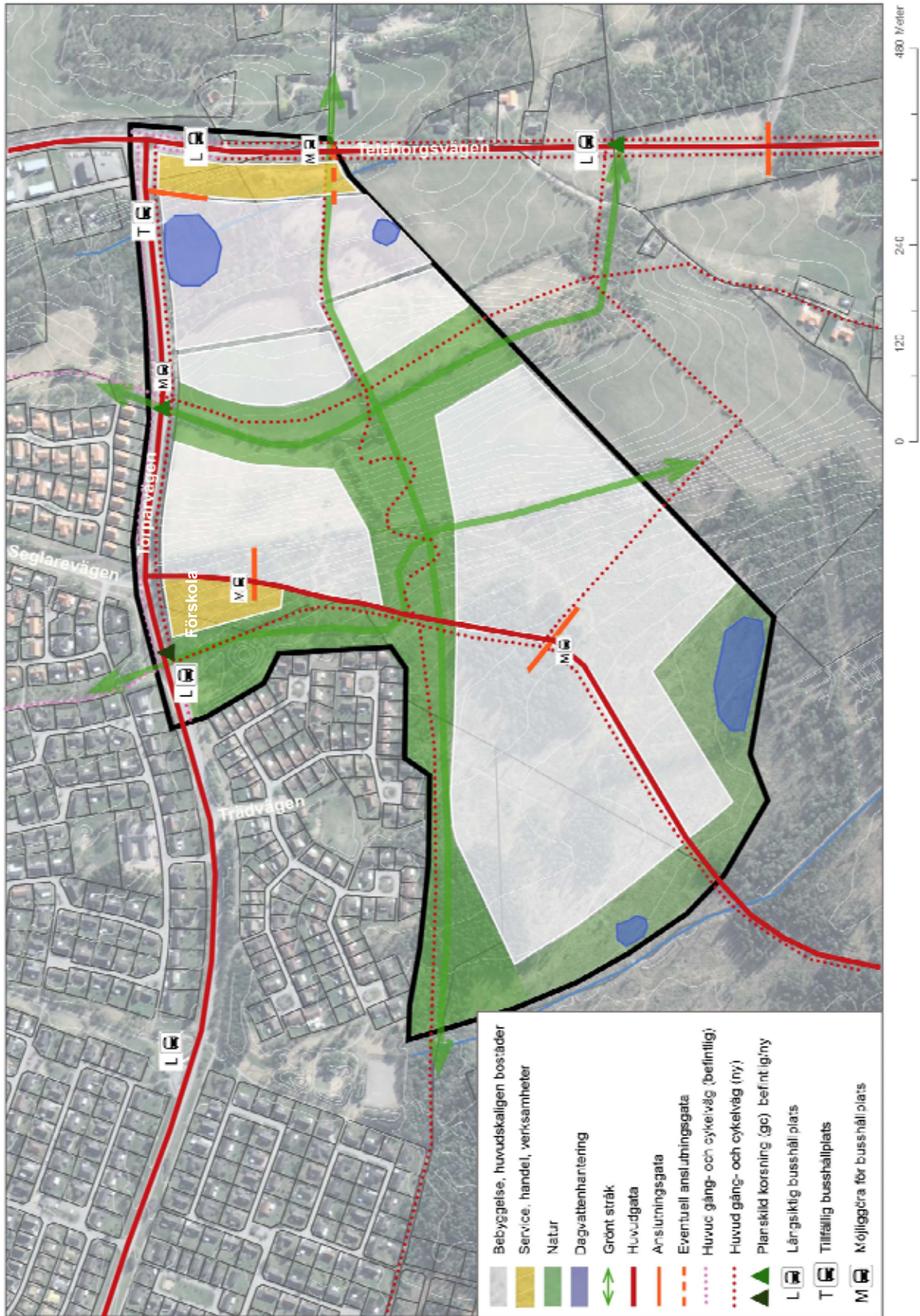
Farligt gods

Teleborgsvägen är varken utpekad, rekommenderad eller förbjuden led för farligt gods. Hänsyn till risker med trafik med farligt gods bör därmed beaktas i planeringen.

Översvämningsrisk

Inga kända översvämningsrisker inom området. Dagvattenflöden från området till Rinkabysjön måste begränsas.

4. Programkarta



Bebyggelseområden

Bostäder

Målsättningar för område att:

- lokalisera tät bebyggelse, flerfamiljshus och grupphus, närmast Torparvägen och Teleborgsvägen.
- lokalisera småhusbebyggelse längre in i området.
- få en blandning av boendeformer och lägenhetsstorlekar.
- detaljplanen bör vara flexibel så att det som efterfrågas kan byggas.
- bebyggelsen i Telestadshöjdens slänter ska anpassas till terrängen, t.ex. terrasshus, sluttningshus och suterränghus.
- detaljplanen reglerar marknivåer inom område för småhusbebyggelse, främst i de brantaste partierna. Anledningen är att undvika stödmurar och att bebyggelsen ska anpassas efter terrängen.
- bostäderna ska klara riktvärden för buller.
- all bebyggelse ska uppföras radonskyddat.

Särskilda boende

Målsättningar för område:

- möjliggöra för ett gruppboende för ca 12 personer vilket drivs av Arbeta och välfärd. Boendet bör ligga avskilt i områdets utkant.

Skola och förskola

Målsättningar för området att:

- möjliggöra för en förskola med 4-6 avdelningar, storlek på tomt 4000-7000 kvm beroende på närhet till grönområde.
- förskola lokaliseras lämpligen i anslutning, inte längre än 300 meter, från större grönområde som är mer än 1 hektar stort.
- förskola lokaliseras lämpligen inom 200 meters avstånd från kollektivtrafikens hållplatslägen.

Kommersiell service

Målsättningar för området att:

- målpunkter (service, handel och kontor) lokaliseras i anslutning till Teleborgsvägen.

Verksamheter, företag

Målsättningar för området att

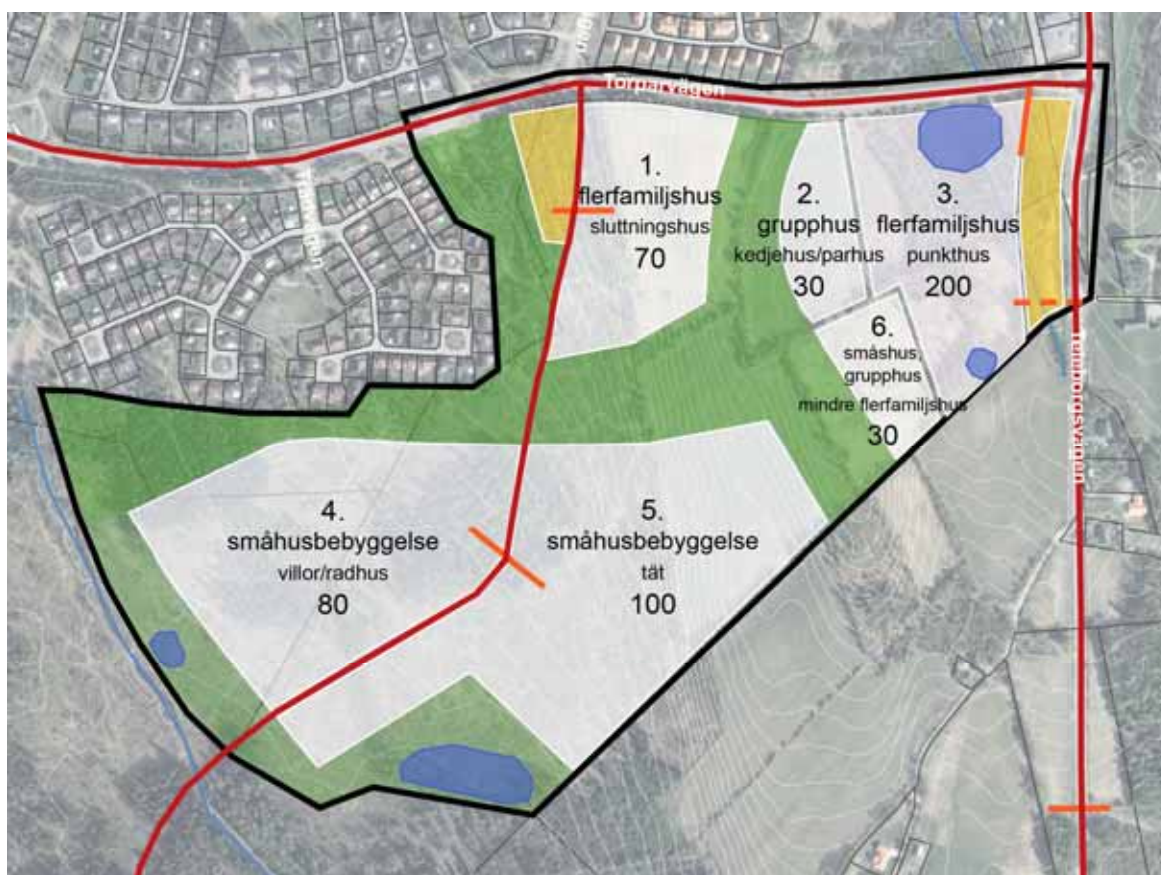
- möjliggöra för mindre icke störande verksamheter inom område.



Figur 18, Halssmycket, Lerum

Figur 19, Hestra Parkstad, Borås

Figur 20, Gåshaga Pirar, Lidingö



Figur 21, Stavstensudde

Figur 22, Kvarnskogen, Sollentuna

Figur 23, Nysäter, Mölnlycke

Grönstruktur

Biologiska och gröna värden

Målsättningar för området att:

- stengärdesgårdarna sparas och utgör strukturella och rumsskapande element i den framtida bebyggelsen.
- bevara lövskogen med liten bäck bakom bebyggelsen vid Trädvägen i anslutning till Torparvägen.
- Skötesplan för naturmarken tas fram under detaljplanearbetet.



Figur 24, stengärdesgård med träd- och buskridå

Fritid, rekreation och lek

Målsättningar för området att:

- höjdryggen hålls fri från bebyggelse som utgångspunkt för ett av områdets större rörelsestråk till fots och på cykel.
- de högst belägna platserna får vara allmänt tillgängliga med utblickar/siktlinjer, från t.ex. grillplatsen och stenåldersgravröset (minst 50 meters skyddsavstånd från fornlämningsområdet till bebyggelse).
- rörelsestråk anläggs längs samtliga stengärdesgårdarna.
- ett grönt stråk i öst-västlig riktning från Vikaholm till Skir genom området skapas.
- ett grönt stråk från Teleborgsskogen och söder ut mot Torpa skapas.
- en större gemensam anlagd lekplats för barn och ungdomar anläggs.
- det inom 50 m från bostaden finns en gröning med bl.a. lekplats för de minsta barnen. Dessa hamnar ofta på bostadsgårdar och privata tomter.
- det finns mindre grönområde (minst 1 ha) inom 300 m från bostaden.
- det finns ytor för spontanidrott inom området.

Trafik och kommunikationer

Gång- och cykelvägar

Målsättningar för området:

- cykelväg båda sidor om Teleborgsvägen och Torparvägen.
- förlängning av det viktiga och gena gång- och cykelstråket norrifrån,

över Telestadsherrgård, genom området i nord-sydlig riktning. Gång- och cykelvägen bör korsa Torparvägen planskilt (bro) vid höjdpunkten.

- en alternativ gång-och cykelpassage förslås i lågpunkter strax väster om Telestadsrondellen.
- gång- och cykelväg i öst-västlig riktning, Vikaholm-Skir genom området.
- gång- och cykelväg parallellt med den östliga infartsvägen till Vikaholm.

Kollektivtrafik

Målsättningar för området:

- långsiktiga hållplatslägen strax söder om Telestadsrondellen och vid gång- och cykeltunnel väster om Seglarevägen.
- en temporär hållplats kan behövas på kort sikt vid Torparvägen strax väster om Telestadsrondellen.
- att detaljplaner möjliggör för ytterligare hållplatslägen längs östra infarten till Vikaholm och Torparvägen.



Figur 25, busshållplats

Bilvägar

Målsättningar för området:

- Torparvägen och Teleborgsvägen får en hastighetsbergränsning på huvudsakligen 60 km/h. Kortare avsnitt kan utformas som 40-sträckor. Gatorna bör utformas för busstrafik och parallell gång- och cykelväg.
- Östra infarten till Vikaholm ska tillhöra huvudgatunätet, utformat för 40 km/h i den norra delen och 60 km/h i den syd-västra delen.
- Området ansluts med trafik från Torparvägen strax väster om Telestadsrondellen och från Östra infarten till Vikaholm.
- Antalet anslutningar mot Teleborgsvägen ska hållas nere. Ytterligare anslutning från Teleborgsvägen kan provas i planområdets södra del eller ännu längre söder ut, korsningstyp måste studeras.
- Lokalgator inom området bör utformas så att 30 km/h efterlevs.

Teknisk försörjning

Spillvatten

Målsättningar för området:

- Spillvattnet leds till den planerade pumpstationen på Vikaholm. Därifrån vidare via överföringsledningen i Södra Bergundasjön till Sundets reningsverk. Spillvatten från de östra delarna av planområdet kräver troligen pumpning för att undvika djupa schakter. En pumpstation placeras lämpligen i en av de lägre punkterna i den östra delen.
- Befintlig bebyggelse öster om Teleborgsvägen bör förberedas för anslutning till kommunalt VA-nät i samband med exploatering i Telestadshöjden.

Dagvatten

Målsättningar för området:

- detaljplanen ska reglera dagvattenhantering så att översvämningar nedströms förhindras och så att god ekologisk status i recipienten uppnås.

Östra delen

Fördröjningsmagasin för dagvatten från den östra delen dimensioneras för ett 100-årsregn med en varaktighet på 24 timmar, vilket innebär volymer om 2910 m³ respektive 730 m³ (under förutsättning att skogsdiket kan tillföras 10 l/s från området).

Kapaciteten på skogsdiket som är recipient för den östra delen av Telestadshöjden måste utredas noggrant innan volymer för fördröjning av dagvatten fastställs eftersom befintliga fastigheter redan idag har problem med översvämningar vid höga flöden i diket.

Västra delen

Fördröjningsmagasin för dagvatten från den västra delen dimensioneras för att fördröja hälften av volymen av ett 100-årsregn med en varaktighet på 11 timmar, vilket innebär volymer om 4950 m³ respektive 560 m³. Den andra hälften av 100-årsregnet fördröjs, om möjligt, på Växjö kommuns fastighet nedströms exploateringsområdet längs Rinkabydiket.

Rinkabydiket får tillföras max 100 l/s dagvatten utöver nuvarande flöde från området.

Dricksvatten

Målsättningar för området:

- Inkopplingspunkter för vatten till Telestadshöjden är möjliga vid Trädvägens förlängning i öster, den planerade pumpstationen på Vikaholm och vid Seglarevägen. En noggrannare utredning av tryckzonerna i dricksvattennätet behöver göras innan man kan anvisa anslutningspunkter för dricksvatten.

Brandvatten

Målsättning för området:

- att brandvattenförsörjning ska finnas i området.

Avfall och återvinning

Målsättning för området:

- ”Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar” ska tillämpas inom området.

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Målsättningar för området:

- Området ska helt eller delvis förses med fjärrvärme. Hur stor del som ansluts avgörs slutgiltigt av de affärsmässiga förutsättningarna när området byggs ut.

EI

Målsättning för området:

- att transformatorstationer (ca 4-6 st) ska lokaliseras till grönområden, vara friliggande samt placeras på sådant avstånd från byggnader som inrymmer bostäder, kontor eller handel att de uppfyller gällande föreskrifter.

- Där huvudgata och gång- och cykelväg passera regionätsledning ska särskilda föreskrifter om utformning beaktas.

5. Genomförandefrågor

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av gator, naturmark mm. All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av den byggherre som äger marken. Utöver byggandet av husen innebär det att byggherren anlägger vägar, parkeringar, ledningssystem, lekplatser med mera inom kvartersmark. Växjö kommunen äger 22 % av marken inom planområdet och Skanska Mark och Exploatering Bygg AB äger resterande 78 %.

Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Växjö kommun och Skanska Mark och Exploatering Bygg AB. Detta skall vara undertecknat innan detaljplanen tas upp för beslut i byggnadsnämnden. 0,6 ha i planområdets östra del utmed Teleborgsvägen ägs av en tredje markägare. Överenskommelse med denne markägaren skall upprättas innan detaljplanen tas upp för beslut i byggnadsnämnden.

Ekonomi

Markägare bekostar infrastrukturutbyggnad inom respektive område. Efter fullgjord exploatering beräknas för kommunen ett underskott på ca 3 mkr.

Etapvindelning

Planläggningen bör ske i en etapp bl.a med anledning av att hela områdets avlopp ska ledas västerut. För att kunna lokalisera ledningarna till framtida lokalgator behöver gatornas läge läggas fast. Planläggning påbörjas lämpligen efter att investeringsbeslut är fattat om utbyggnad av den etapp i stadsutvecklingsprojektet Vikaholm som innehåller den pumpstation som Telestadshöjdens avlopp ska ledas till.

Marknadsläget kommer att styra i vilken ordning etapperna i Telestadshöjden byggs ut. Beroende på om lokaler, småhus eller flerbostadshus efterfrågas kommer utvecklingen att se olika ut.

Tidplan

Ännu har inte en noggrann tidplanestudie genomförts. De angivna tiderna är preliminära.

Samråd mars-april. 2013

Godkännande program KS april 2014

Antagande detaljplan, 2015/2016

Byggstart 2017/2018

Konsekvenser för berörda fastigheter

När detaljplanen vunnit laga kraft ska parterna byta mark med varandra i området kring nuvarande fastighetsgränser. Syftet med markbytet är att skapa ett exploateringsområde för varje part med lämplig utformning. De nya ägo gränserna som skapas skall följa detaljplanens kvartersgränser.

6. Konsekvenser

Alternativ

Miljökonsekvensbeskrivningen som också gärna får belysa sociala och ekonomiska konsekvenser ska beskriva rimliga alternativ med hänsyn till syfte och geografisk räckvidd. Konsekvenserna av alternativen skall identifieras, beskrivas och bedömas. Förslag på lämpliga alternativ.

1. Nollalternativet

Nollalternativet skulle i detta fall kunna innebära att området inte bebyggs. Effekten skulle bli att området fortsatte att användas för jord- och skogsbruk samt för rekreation. Det bedöms då inte bli några konsekvenser för miljön inom området. Området ligger strategiskt och kan utnyttja befintlig infrastruktur. Om inte området används för stadsbyggande skall det kunna leda till att annat mindre ändamålsenligt område bebyggs vilket kan ge större investeringskostnader.

2. Alternativ utan de inre kvarteren

Områden 4-5 med den glesaste bebyggelsen, 180 bostäder, kommer att ha längre till hållplats för kollektivtrafik med tät trafik. Vilket kan leda till att de boende främst kommer att använda bilen, vilket bl.a. strider mot kommunens uppsatta mål om att öka andelen kollektivtrafik. En ökad biltrafik leder förutom ökade utsläpp av koldioxid till t.ex. ökade krav på utrymme för parkering i centrum samt behov av ökad kapacitet på Teleborgsvägen och Söderleden.

3. Planprogramförslaget

Konsekvenserna av en utbyggnad i enlighet med programhandlingen beskrivs här nedan.

Sociala konsekvenser

Fullt utbyggt finnas ca 500 nya bostäder i området vilket kan gynna befolkningstillväxt och fler invånare i Växjö. Ett ökat befolkningsunderlag längs Teleborgsvägen och Torparvägen skapar förutsättningar för en god kollektivtrafik. Det föreslagna handels- och serviceområdet längs Teleborgsvägen kan ge ökat serviceutbud vilket ger närhet och tillgänglighet till service för invånarna i södra Växjö stad. De föreslagna gena gång- och cykelstråken kopplar samman området med målpunkter och andra områden i staden vilket skapar förutsättningar för en tillgänglig stadsdel där cykeln kan bli ett attraktivt alternativ till bilen. Området är bitvis mycket kuperat vilket är negativt för tillgänglighet för rörelsehindrade och cyklisterna.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunala investeringar behövs främst i VA-utbyggnad, allmänna platser och i det lokala gatunätet. Överförningsledning till Sundet är dimensionerat för att klara Telestadshöjden. Pumpstation och ledning från Vikaholm till området krävs dock. Skanska som stor markägare i området har också stora ekonomiska kostnader och intäkter med projektet. Nuvarande hushåll på främst Teleborg får ett större och allsidigare utbud av bostäder att välja bland, vilket kan passa olika skeden i livet och olika plånböcker.

Miljökonsekvenser

Kommunen har under framtagande av programmet samrått med länsstyrelsen kring avgränsning av kommande miljökonsekvensbeskrivning.

Avgränsning miljökonsekvensbeskrivningar

Programmets syfte är att möjliggöra för sammanhållen bebyggelse innehållande både handel, service och ca 500 bostäder. Projektgruppen har gjort bedömningen att miljökonsekvensbeskrivning kommer att behöva upprättas i samband med vidare detaljplanearbetet.

Jordbruksmark

Enligt miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Programförslaget innebär att ca 13 hektar jordbruksmark tas i anspråk för stadsbebyggelse. Bevarande av jordbruksmark syftar till att värna lantbruket och att ge en hållbar livsmedelsproduktion. I Telestadshöjdens jordbrukslandskap finns stengärdesgårdar som är biotopskyddade. Stengärdesgårdarna föreslås spara endast mindre genombrott kan krävas.

Förslaget kan ge negativa konsekvenser för en hushållning av jordbruksmark. Miljömålet ”Ett rikt odlingslandskap” berörs.

Skäl för utbyggnaden av området är att en utbyggnad leder till ett ändamålsenligt samhällsbyggande. Befintliga vägar med en god kollektivtrafik kan användas, i anslutning till dessa planeras den tätaste bebyggelsen och målpunkterna. Förslaget leder till ett effektivt markutnyttjande. I kommunens översiktsplan pekas annan särskilt viktig jordbruksmark ut i anslutning till staden.

Natur

Programförslaget innebär att område i den östra delen som enligt gjord naturinventering anses ha höga naturvärden tas i anspråk för stadsbebyggelse. Område består till stora delar av fuktig lövskog med ganska mycket död ved, ett mindre kärr och enstaka äldre ädellövträd. Inga rödlistade arter har hittats vid inventeringen. Stengärdgårdar och det mindre området med höga naturvärden i anslutning till Trädvägens bebyggelse föreslås sparas.

Att bebygga den östra skogen samt mindre ingrepp i stengärdesgårdarna kan ge negativa konsekvenser för det djur- och växtliv som kräver denna naturtyp. Miljömålen som berörs är ”Ett rikt växt- och djurliv”, ”Myllrande våtmarker” och ”Levande skogar”.

Det anses bli svårt att bevara skogspartiet inom stadsbebyggelsen, det kommer ställas krav från boende att skogen blir mer rekreationsvänlig. Dessutom kan inte ett bra kollektivtrafikläge användas för tät bostadsbyggnation och målpunkter.

Särskild skötselplan för naturmarken ska tas fram under detaljplanearbetet.

Buller

Enligt trafikprognosen för Växjö stad bedöms Teleborgsvägen på längre sikt kunna få flöden på ca 15 000 fordon/åmd och Torparvägen och Östra infarten till Vikaholm ca 3000 fordon/åmd.

Särskilt de höga flödena på Teleborgsvägen kan ge negativa konsekvenser för människors hälsa. Miljömålet "God bebyggd miljö" berörs. Området i sig genererar trafik till sin omgivning vilken kan påverka befintlig bebyggelse längs Teleborgsvägen och Torparvägen vilket kan få konsekvenser på människors hälsa utanför planområdet.

Boendemiljön längs Teleborgsvägen vid området bedöms inte bli god på lång sikt varför bostäder inte föreslås lokaliseras i direkt anslutning till vägen. Det anses inte heller finnas några särskilda skäl för avsteg från bullerriktvärdena. Andra ändamål så som handel, icke störande verksamhet och kontor förslås längs vägen istället.

Hänsyn till buller ska även tas till bostadsbebyggelse längs Torparvägen och Östra infarten till Vikaholm.

Med anledning av utbyggnad av Växjö stad söder om Teleborg kan det bli aktuellt med åtgärder för att minska bullerstörningar längs Teleborgsvägen och Torparvägen utanför planområdet. Frågan får utredas vidare i kommande miljökonsekvensbeskrivning.

Landskapsbild

Området består av en kraftigt markerad höjdrygg. Uppe på höjdryggen finns ett öppet jordbrukslandskap med stengärdesgårdar bevuxna med träd- och busridåer. I sluttningarna och nedanför dessa finns både ung och äldre skog och våtmarker. Utsikten från höjdpunkterna är vidsträckt och sällsynt i Växjö.

En byggnation av området skulle förändra landskapet och därmed ge konsekvenser för landskapet och kulturmiljön.

Planprogrammet föreslår att sluttningarna bebyggs men att höjdryggen sparas som natur för rekreation och utblick. En besökare av området kommer inte få samma naturupplevelse som idag när området är bebyggt. Det är viktigt att bebyggelse i sluttningarna anpassar sig till terrängen så att landskapet kan upplevas trots att det är bebyggt. De synliga fornlämningarna och stengärdesgårdarna i området föreslås sparas som en del av den gröna strukturen.

Dagvatten

Två större västliga delavrinningsområden leder till Rinkabydiket och två mindre östliga leder till östra diket. Båda områdena leder till Rinkabysjön som har kända översvämningsproblem.

Mer hårdgjorda ytor inom området leder till mer dagvatten som kan få negativa konsekvenser för djur- och växtliv längs Rinkabydiket och Östra diket. Det kan även ge materiella skador och negativa konsekvenser på bebyggelse längs Östra diket och Rinkabysjön. Miljömålen ett "Rikt växt- och djurliv", "Levande sjöar och vattendrag" och "God bebyggd miljö" berörs.

Krav ska ställas i detaljplanen på lokalt omhändertagande av dagvatten, samt att dagvattendammar ska möjliggöras i enligt med den översiktliga VA-utredningen och planprogrammet.

Grundvatten

Längs höjdryggens sluttningar sker en hel del av vattenutströmningen i de ytliga organiska jordlagren. Vid nedre delen av sluttningarna sker ställvis utläckage av yt- och grundvatten. Inom delar av de låglänta områdena ligger grundvattenytan i eller mycket nära markytan.

För att kunna bebygga områdets slänter och låglänta delar utan skador eller konsekvenser på bebyggelsen krävs dränering och eventuellt en sänkning av grundvattenytan. Att sänka grundvattenytan kan ge konsekvenser för växt- och djurlivet. Miljömålen ”Grundvatten av god kvalitet” och ”Ett rikt växt- och djurliv berörs.

I detaljplanens kedet ska tekniska lösningar kring dränering inom de kraftiga släntpartierna studeras. Även förhållandena med hög grundvattennivå inom de flacka låglänta områdena ska studeras vidare.

Bortledning av grundvatten är en vattenverksamhet enl 11 kap. 2§ miljöbalken. Permanent grundvattensänkning – markavvattning kräver tillstånd innan arbetena påbörjas.

7. Kommande utredningar och diskussioner

Fornlämningar

- Förundersökningar krävs för utpekade områden.

Natur

- Skötselplan för naturområden inom detaljplanen
- En kompletterande naturinventeringen för skyddade arter enligt förordningen ska övervägas.

Geoteknik / hydro

- Kompletterande geotekniska undersökningar i västra delen av området pga högt stående grundvatten.
- Studera tekniska lösningar kring dränering inom de kraftiga släntpartierna.

Trafik

- Trafikprognosen bör fördjupas med studier kring framtida trafikflöden för planområdets omkringliggande huvudgator.

Dagvatten

- Utredda kapaciteten på det östra skogsdiket som är recipient för den östra delen av Telestadshöjden.

Dricksvatten

- Noggrann utredning av tryckzonerna i dricksvattennätet.