

Moa Rosvall

Planarkitekt

Tel. 0470-436 10

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Åby skola (Åbyfors 2:145, del av Åbyfors 7:14), Tjureda

Bakgrund

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för utvidgning av befintlig skolverksamhet, skol- och förskolegård samt att värna om platsens gröna och rekreativa värden. Syftet är vidare att möjliggöra för en ny allmän lekplats i Åby samt att planlägga befintliga gång- och cykelvägar i anslutning till skolan. Syftet är även att upphäva en del av Förslag till stadsplan för kvarteret Åkernejlikan m.m. i Åbyfors (0780-P77/14) för att kunna anlägga en enskild väg och skapa ett nytt servitut för väg till Åbyfors 2:160, som ersättning för det servitut som korsar grönområdet på Åbyfors 7:14.

Åby skola och förskola har vuxit ur sina lokaler på Borgavägen i centrala Åby, samtidigt är en del av befintlig byggnad i dåligt skick. Förslaget innebär att delar av befintlig skola rivs och en ny matsal, omklädningsrum och skola i två våningar byggs på samma plats samt att de tillfälliga paviljongerna tas bort. Eftersom utemiljön idag är för liten inom skolans fastighet används en del av det intilliggande grönområdet och den allmänna lekplatsen som skolgård idag. Planförslaget möjliggör för att utöka utemiljön genom att skolan tar över de delar som redan används som skolgård. Detaljplanen gör det möjligt att ersätta den allmänna lekplatsen med en ny norr om den nya skolgården.

Genom planområdet löper en mindre grusväg som används som infartsväg till ett fritidshus väster om grönområdet. På grund av planförslaget är detta inte längre lämpligt och den måste därför flyttas. För att detta ska vara möjligt måste dock en mindre del av gällande detaljplan nordväst om planområdet upphävas.

Genomförande av samrådet

Detaljplaneförslaget har under tiden 2023-10-25 - 2023-11-29, enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen, varit utsänt till sakägare, myndigheter, kommunala nämnder och bolag samt andra intressenter för samråd. Under samma tid har handlingarna också varit tillgängliga på Stadsbiblioteket samt digitalt på Växjö kommuns hemsida.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Kungörelse har publicerats i Smålandsposten 2023-10-25.

Som en del av samrådet genomfördes även en dialog med skolans elever. Denna gjordes dels genom en förberedande uppgift utförd av skolans lärare, dels av en presentation och skissövning tillsammans med tre av kommunens planarkitekter. Presentationen och övningen gjordes onsdag 2023-11-15 med klass 3-4 och klass 5-6 i syfte att utbilda eleverna kring planprocessen. Syftet var vidare att samla in information om hur de använder det område som de upplever som sin skolgård och vad de värdesätter med den så att detta sedan kan ligga till grund för kommande utformning av skolgården. Mer information om elevdialogen och resultaten av denna finns i bilagan *Elevdialog Åby skola*, daterad 2024-04-05.

Ett samrådsmöte hölls i form av öppet hus måndagen 2023-11-20 klockan 15.00-19.00 i Åbyskolans matsal. Vid det öppna huset fanns det möjlighet för besökare att ta del av utskrivna planhandlingar samt att ställa frågor till planarkitekten och projektledaren från VÖFAB. Det öppna huset besöktes av cirka 15 personer och diskussionerna handlade främst om den nya kommunala lekplatsens placering och utbredning, samt om den kommande ombyggnationen av skolan.

Sammanfattning av samrådet

De yttranden som inkommit under samrådet från myndigheter och bolag handlar främst om utnyttjandegrad, exploateringsavtal och rättigheter.

Föreningars, fastighetsägares och boendes yttranden rör främst placeringen av den nya lekplatsen, buller samt skuggning.

Efter samrådet har en rapport om elevdialogen sammanställts, dagvattenutredningen har uppdaterats och en skuggstudie har genomförts.

Ändring av planförslaget efter samrådet

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

Plankarta

- Användningsgränsen i norr mellan naturområdet (**NATUR**) och skolan (**S**) är justerad för att bevara befintlig stig för skötsel av naturmarken och föreslagen lekplats.
- Användningsgränsen i sydväst mellan skola (**S**) och gång- och cykelväg (**GCVÄG**) är justerad så att befintligt dike fortsatt ligger inom allmän platsmark.
- Område för lokalgata (**GATA₁**) har tillkommit i nordost för att säkerställa kommunens tillgång till naturområdet och den nya lekplatsens tillgänglighet.
- Egenskapsområdet för lekplats (**lek₁**) är justerad för att minska lekplatsens påverkan på omkringliggande bostäder.
- Nockhöjden (**h₁**) är ändrad från 10 meter till 14 meter för att kunna uppnå en god konstruktion och planlösning.
- Markreservat för allmännyttig körtrafik (**z₁**) och prickmark har tillkommit i nordost för att möjliggöra bildandet av servitut.
- Egenskapsbestämmelser om utnyttjandegrad (**e₁** och **e₂**) har tillkommit, dels för att säkerställa möjligheten till hantering av dagvatten inom skolans fastighet, dels för att säkerställa tillräcklig friyta för eleverna.
- Bestämmelse om korsmark i sydost har omformulerats för att även tillåta andra anläggningar än komplementbyggnader som inte är huvudbyggnad. Korsmarken utökas också från 6 till 8 meter.
- Gränsen för prickmark i sydväst justeras till följd av justerad användningsgräns samt minskas från 6 till 4 meter.
- Grundkartan har uppdaterats med fastighetsbeteckningar och rättigheter.

Planbeskrivning

- Text om elevdialogen har tillkommit.
- Text och resonemang kring dagsljus och skugga har tillkommit.
- Text och resonemang kring lågpunkter har tillkommit.
- Text om att arkeologisk utgrävning steg 2 krävs vid exploatering av oexploaterad mark har tillkommit.
- Texter och resonemang kring ekosystemtjänster har tillkommit.
- Texter om föreslagen lekplats och upphävande av stadsplan har förtydligats.
- Konsekvenser för fastigheter och rättigheter har justerats.
- Texter om dagvatten och översvämning har justerats.
- Text och resonemang kring maxvärden för buller har förtydligats.
- Text om brandvatten har tillkommit.

- Text om exploateringsavtal och kostnadsfördelning har utvecklats och förtydligats.

Efter samrådet har även ett antal mindre redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

Polismyndigheten
Värends räddningstjänst
E.ON Energidistribution AB
Trafikverket
Skanova Telia Company AB

Yttranden med synpunkter

Länsstyrelsen i Kronobergs län
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
VEAB (Växjö Energi AB)
Villaägarna Kronoberg
Fastighetsägare ÅBYFORS 2:47
Fastighetsägare ÅBYFORS 2:50
Boende 1, Borgavägen 14

Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Samrådsredogörelsen innehåller en sammanställning av de skriftliga synpunkter som inkommit under samrådet. 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

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt ta till vara och samordna statens intressen

1. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
2. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
3. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för utvidgning av befintlig skolverksamhet, skol- och förskolegård samt att värna om platsens gröna och rekreativa värden. Syftet är vidare att möjliggöra för en ny allmän lekplats i Åby samt att planlägga befintliga gång- och cykelvägar i anslutning till skolan. Syftet är även att upphäva en del av förslag till stadsplan för kvarteret Åkernejlikan m.m. i Åbyfors (0780-P77/14) för att kunna anlägga en enskild väg och skapa ett nytt servitut för väg till Åbyfors 2:160, som ersättning för det servitut som korsar grönområdet på Åbyfors 7:14.

Aktualitet och överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget är i linje med de riktlinjer som ges i den nu gällande översiktsplanen, laga kraft 31 oktober 2023.

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL*Miljö kvalitetsnormer*

I den bifogade Dagvattenutredning för detaljplan Åbyfors 2:145 m.fl., daterad 2023-08-17 anges att föroreningshalterna kommer att öka med den nya markanvändningen. I planbeskrivningen presenteras miljö kvalitetsnormerna för recipienterna Helgasjön och Växjöåsen, Åby. Den nya detaljplanen bedöms inte överskrida kommunens gränsvärden på vattenförekomsterna Helgasjön och Växjöåsen, Åby. Länsstyrelsen har inga synpunkter på kommunens bedömning.

*Hälsa och säkerhet**Elektromagnetisk strålning*

Länsstyrelsen är positiv till att strålningen från nätstationen har undersökts. Magnetfältets styrka för transformatorstationen understiger 0,1 mikrotlesa vilket uppfyller kraven för skola och skolgård, där barn vistas långvarigt.

Dagvatten

När det gäller byggrätten för Skola är det angeläget att det tydligt framgår i planbeskrivningen hur denna är kopplad till vad som redovisas i dagvattenutredningen. Se vidare under rubrik *Översvämning*.

Buller

Länsstyrelsen anser att det i planbeskrivningen kan förtydligas att även maxnivåer bedöms klaras för buller på skolområdet. Länsstyrelsen har för övrigt inga synpunkter på detaljplanens bullerhantering.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning angående översvämningensrisk. Vi kan dock notera att planen inte begränsar hur stor yta som får bebyggas (utöver områdena med prickmark). Planen medför därför en betydligt större byggrätt än vad dagvattenutredningen tagit i beaktande. Det har identifierats två lågpunkter inom planområdet som till största del ligger på naturmark enligt planförslaget. Det är svårt att utläsa hur byggrätten förhåller sig till den södra lågpunkten men den skulle kunna påverka ett område där planen medger ny bebyggelse. Se även synpunkter under rubrik *Dagvatten* om behov av förtydligande.

Strandskydd

Länsstyrelsen har inga synpunkter på kommunens hantering av upphävandet för berört strandskydd i detaljplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL*Naturmiljövärden*

Länsstyrelsen är positiv till att det krävs marklov för att fälla vissa träd. Kommunekologen har varit på plats och gjort en bedömning av naturen i anslutning till skolan. Det är angeläget att bevara större träd i anslutning till skolor för att öka positiva värden för lek, folkhälsa och skuggning.

Barnperspektiv

Det bör finnas en begränsning av exploateringsgraden för att säkerställa plats för utevistelse. Länsstyrelsen konstaterar i övrigt att kommunen på ett bra sätt har redovisat hur ett genomförande av detaljplanen kan få flera positiva effekter ur ett barnperspektiv. Det är mycket positivt att det i samband med att aktuell detaljplan skickas ut på samråd genomförs en dialog med skolans elever. Resultatet av denna ska sedan arbetas in i granskningen.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen (1998:950)

Området som är detaljplanerat för framtida bebyggelse innehåller inte några idag kända fornlämningar, men bör då det är aktuellt med exploatering genomgå en arkeologisk utredning, steg 2 (sökschaktning). Detta för att säkerställa att det inte finns under markytan dolda fornlämningar. Detta motiveras med det relativt goda topografiska läget med till exempel närliggande vattendrag (Helgasjön). Ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning görs med blankett ni finner här: [Fornlämningar och fornfynd | Länsstyrelsen Kronoberg \(lansstyrelsen.se\)](#).

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Plankartan har kompletteras med bestämmelser om exploateringsgrad.

Planbeskrivningen har kompletteras med text och resonemang kring lågpunkterna samt att arkeologisk utredning steg 2 krävs när oexploaterad mark tas i anspråk för bebyggelse.

Det finns inte längre några riktlinjer för maxvärden för buller på skolgårdar, sedan Naturvårdsverkets uppdatering av vägledningen i oktober 2023. Ett resonemang kring att maxvärden i enlighet med vägledningen tillförs dock planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun

Lantmäterimyndigheten har den 24 oktober 2023 mottagit

ovanstående planförslag för samråd och har följande synpunkter.

Plankartan:

- Grundkartan bör innehålla beteckningar på fastigheterna inom grundkarteområdet samt de rättigheter som finns inom området.

Planbeskrivningen:

- På konsekvenser på fastighetsnivå står det för Åbyfors 2:20 att det område där detaljplanen upphävs kan fortsätta användas som tomtmark men för Åbyfors 2:160 står det att samma område ska användas för utfartsväg. Detta bidrar till en oklarhet om planens konsekvenser.
- I planbeskrivningen framgår att kommunen avser att teckna exploateringsavtal för att genomföra detaljplanen men att ett sådant avtal ännu inte är upprättat. Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar ska det i planbeskrivningen, enligt PBL 5 kap 13§ 3 st, redovisas dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. När redovisning av innehållet i exploaterings- och markanvisningsavtal saknas innebär det att det inte finns någon möjlighet för lantmäterimyndigheten att lämna råd enligt PBL 6 kap 40–42§§ rörande innehållet i avtalet.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Grundkartan har kompletteras med fastighetsbeteckningar och rättigheter.

Kommunen har i dagsläget inga planer på att lösa in den hörna av Åbyfors 2:20 som omfattas av upphävandet av stadsplan för kv. Åkernejlikan. Kommunen bedömer att en tillräckligt säker in- och utfart kan anordnas för Åbyfors 2:160 inom Åbyfors 7:14. Planbeskrivningen har kompletterats med en text som förtydligar detta.

Ett utkast på exploateringsavtal har tagits fram och avses undertecknas innan planens antagande. Avtalets innehåll har sammanfattats i planbeskrivningen.

VEAB (Växjö Energi AB)

Elnät:

Godkänner med synpunkter:

Inom planområdet finns även servitut med kraftledningsändamål till förmån för E.ON och VEAB. Jag tror inte VEAB har något här att svara upp på när det gäller kraftledningsändamål.

Kraft och Värme:

Godkänner utan synpunkter.

Wexnet:

Godkänner utan synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Transformatorstationen säkerställs då den planläggs som **E₁ – Transformatorstation**. Ledningarna säkerställs dels genom **u₁**-område och prickmark i norr, dels genom att de är förlagda inom allmän platsmark; **GCVÄG – Gång- och cykelväg**.

Villaägarna Kronoberg

Samråd avseende förslag till ändring av detaljplan för Åby skola (Åbyfors 2:145, Åbyfors 7:14), Tjureda i Växjö kommun, Kronobergs län. Villaägarna Kronoberg har granskat aktuella handlingar såsom planbeskrivning, plankarta, dagvattenutredning m.m.

Synpunkter

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för utvidgning av befintlig skolverksamhet, skol- och förskolegård samt att värna om platsens gröna och rekreativa värden. Syftet är vidare att möjliggöra för en ny allmän lekplats i Åby samt att planlägga befintliga gång- och cykelvägar i anslutning till skolan. Föreslagen detaljplan tycks utifrån uppgifterna i UBM och planbeskrivningen endast i ringa omfattning ge effekter på till exempel hantering av dagvatten, bullernivåer och trafikflöden.

Villaägarna Kronoberg gör initialt bedömningen att förslaget till förändring endast i ringa omfattning kommer att påverka omkringliggande fastigheter såsom Åbyfors 2:21, Åbyfors 2:47, Åbyfors 2:50, Åbyfors 2:133, Åbyfors 2:132, Åbyfors 2:121 med flera. Däremot finns det en högre risk för såväl visuell som ljudpåverkan för fastigheterna Åbyfors 2:103, Åbyfors 2:113, Åbyfors 2:21, Åbyfors 2:47 samt Åbyfors 2:50. Störst risk för påverkan innebär det dock för fastigheterna Åbyfors 2:20 och Åbyfors 2:53 genom anläggandet av ny väg från Västragårdsvägen till Åbyfors 2:160. Vi förbehåller oss därför rätten att återkomma närmare i dessa frågor genom ett granskningsyttrande i samband med samrådsredogörelsen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

En skuggstudie har genomförts med hjälp av en 3D modell. Skuggstudien visar att fastigheterna Åbyfors 2:113 och Åbyfors 2:103 inte påverkas av skuggning från den nya skolbyggnaden. Åbyfors 2:11 påverkas endast marginellt och bedöms inte utgöra något hinder för planförslaget. Detta redovisas i planbeskrivningen och i bilagan *Skuggstudie Åby skola*, daterad 2024-04-22.

Egenskapsområdet för lek inom naturmarken har justerats för att minska den nya lekplatsens påverkan på fastigheterna Åbyfors 2:21, Åbyfors 2:47 och Åbyfors 2:50. Området har minskats något och begränsats till söder om befintlig grusväg vilket innebär att avståndet till fastigheterna i norr varierar mellan 10 meter och 45 meter.

Kommunen bedömer att fastigheterna Åbyfors 2:20 och Åbyfors 2:53, efter anläggandet av den nya infartsvägen, endast marginellt kommer att påverkas då vägen endast försörjer en fastighet.

Fastighetsägare ÅBYFORS 2:47

Den allmänna lekplatser kommer mycket för nära de angränsande hustomterna. Vi tror att en gemensam lekplats med skolan (medveten om ansvarsfrågan) skulle vara bra. Eller att man rustade upp lekplatsen vid byns badplats.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Egenskapsområdet för lek inom naturmarken har justerats för att minska den nya lekplatsens påverkan på de omkringliggande fastigheterna. Området har minskats något och begränsats till söder om befintlig grusväg vilket innebär att avståndet till fastigheterna i norr varierar mellan 10 meter och 45 meter.

Samutnyttjande av lekplatsen under skoltid är inte möjligt då familjer med barn utanför skolålder måste erbjudas möjligheter till lek på allmän platsmark. Med aktuell placering kan skolgården och lekplatsen dock samutnyttjas som en stor lekplats utanför skoltid.

Grönområdet vid Åby skola är en mycket fördelaktig plats för lek då den är centralt belägen i orten. Växjö kommuns översiktsplan pekar ut att det ska eftersträvas en kvarterslekplats på allmän platsmark i anslutning till park, service eller knutpunkt, inom cirka 10 minuters promenadväg från bostaden. Kommunen ska även eftersträva att ha en lekplats på cirka 2 000 kvadratmeter per 1 000 invånare. En lekplats placerad enligt planförslaget uppfyller dessa kriterier.

Fastighetsägare ÅBYFORS 2:50

Flytta in nya lekplatsen där det står naturområde.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Egenskapsområdet för lek inom naturmarken har justerats för att minska den nya lekplatsens påverkan på de omkringliggande fastigheterna. Området har minskats något och begränsats till söder om befintlig grusväg vilket innebär att avståndet till fastigheterna i norr varierar mellan 10 meter och 45 meter.

Boende 1, Borgavägen 14

Nya lekplatsens placering

Lekplatsen bör inte placeras i nära anslutning till befintliga villor och radhus. Detta pga att det blir mycket ljud och skrik vid barnens lek, vilket är helt naturligt och ska inte förhindras. Det finns också en risk för att lekområdet utvidgas in över privat tomter då barnen inte kan veta var gränserna går om där inte finns staket eller annan tydlig gräns.

Jag föreslår att lekplatsen placeras söder om den lilla grusvägen som går genom området och längre västerut. Den skulle kunna placeras så att den sträcker sig över både inritad skolgård och naturområdet. Gränsen mellan skolgård och naturområdet får då flyttas och anpassas efter lekplatsens placering så att den hamnar inom naturområdet. Lekplatsens placering får vara styrande över var gränsen skall dras.

Staket mot Vidingehems radhuslängor, Borgavägen 2-16

När nya lekplatsen är på plats kan det ev. finnas behov av att göra gränsen mot Vidingehems radhuslängor tydlig. På Vidingehems tomtmark är idag klippt gräsmatta men i övrigt finns ingen tydlig avgränsning mot naturområdet. För att förhindra att gräsmattan blir en lekya för samhällets barn kan det finnas behov av att sätta upp staket e. dyl. mot naturområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentars

Egenskapsområdet för lek inom naturmarken har justerats för att minska den nya lekplatsens påverkan på de omkringliggande fastigheterna. Området har minskats något och begränsats till söder om befintlig grusväg vilket innebär att avståndet till fastigheterna i norr varierar mellan 10 meter och 45 meter.

Samutnyttjande av lekplatsen under skoltid är inte möjligt då familjer med barn utanför skolålder måste erbjudas möjligheter till lek på allmän platsmark. Med aktuell placering kan skolgården och lekplatsen dock samutnyttjas som en stor lekplats utanför skoltid.

Önskemålet om staket mot grönområdet kommer att vidarebefordras till Vidingehem. Avsändaren är även välkommen att själv ta kontakt med Vidingehem för att lyfta frågan.