

# Detaljplan

ÖJABY 9:4 m.fl. (NORRA ÖJABY),  
Öjaby, Växjö kommun

Växjö  
kommun

*Europas grönaste stad*

Antagandehandling

Dnr: PLAN.2015.217

2020-03-16, rev. 2021-11-12

Stadsbyggnadskontoret



**ANTAGANDEHANDLING**

**Johanna Posch Ahl**  
Planarkitekt  
Tel. 0470-436 06

**Antagandehandling**  
Dnr PLAN.2015.217 Dpl 214  
Datum: 2020-03-16  
Reviderad: 2021-11-12

*Detaljplan för*

## **ÖJABY 9:4 m.fl. (NORRA ÖJABY), Öjaby i Växjö kommun**

### **PLANBESKRIVNING**

#### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Kommunstyrelsen beslutade i februari 2015 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att pröva planläggning i Öjaby, med utgångspunkt i planprogrammet för Norra Öjaby. Området är tidigare inte detaljplanlagt och syftet med att nu planlägga är att möjliggöra nya bostäder i den norra delen av Öjaby, men också att säkra viktiga naturområden och grönstråk. I förslaget planeras det för drygt 340 bostäder i en- och flerbostadshus i blandade upplåtelseformer.

#### **HANDLINGAR**

Detaljplanen innefattar plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och behovsbedömning. Bifogat till planhandlingarna finns bl.a. dagvattenutredning, arkeologisk utredning och naturinventeringar.

#### **PLANDATA**

##### **Läge och areal**

Planområdet ligger i den norra delen av Öjaby, ca 8 km nordväst om Växjö centrum och omfattar ca 55 ha.

##### **Markägoförhållande**

Tre fastigheter ligger inom planområdet; Öjaby 9:4 som ägs av OBOS Mark AB och fastigheterna Öjaby 9:46 och 28:1 som är i kommunal ägo. Även marksamfälligheten Öjaby S:5 ligger delvis inom planområdet.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplanen

I översiktsplanen för Växjö stad, antagen av kommunfullmäktige 2012-02-28, är en av visionerna att Växjö ska expandera till 100 000 invånare till år 2030. För att nå detta mål, krävs bl.a. en kraftig ökning av tillväxttakten genom att nya bostads-, verksamhets- och rekreationsområden tillskapas.

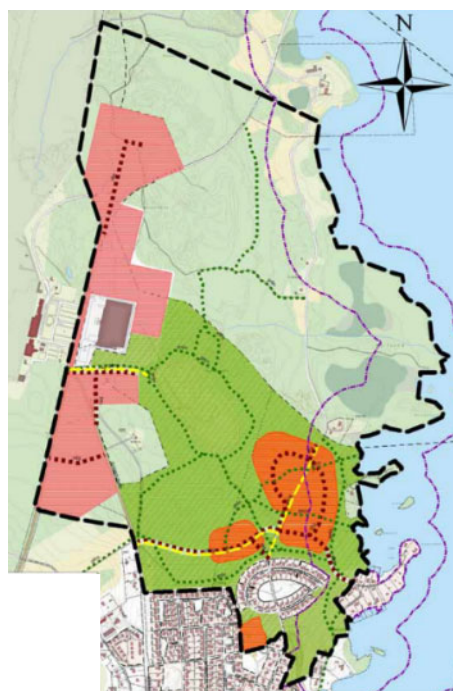
I kommunens översiktsplan är marken inom planområdet utpekad som utredningsområde och natur. Planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner genom att det dels planeras för bostäder och dels att grönområden, viktiga för rekreation, säkras.

### Planprogram

Planeringskontoret har tagit fram ett planprogram för Norra Öjaby, vilket antogs av kommunstyrelsen 7 oktober 2014.

Syftet med planprogrammet var bl.a. att utreda möjligheterna att bygga bostäder på fastigheten Öjaby 9:4. I det aktuella området föreslogs i programmet ca 160 bostäder i blandade boendeformer (orange område på kartbilden till höger).

Programmets hela planområde är markerat med svart linje på kartan till höger, där det förutom bostadsområden finns föreslagna grönområden (grönmarkerat område) och verksamhetsområden (rödmarkerat område).



### Detaljplaner

Förutom en mindre del i söder (0780K-P03/6 - del av väg) och en mindre del i väster (0780K-P2017/13 - naturområde samt 0780K-P08/4 - del av område för kontor och industri inom fornlämningsområde), är området tidigare inte detaljplanelagt.

### Detaljplaner inom planområdet

Nummer	Namn	Laga kraft	Genomf.tid
0780K-P03/6	Del av Öjaby 9:4 m.m. i Öjaby	2003-01-30	2010-12-31
0780K-P08/4	Öjaby 28:1 m.fl. i Öjaby	2008-03-26	2019-12-31
0780K-P2017/13	Öjaby 28:1 m.fl.	2017-10-12	2022-10-12

### Planer utanför planområdet

Nummer	Namn	Laga kraft	Genomf.tid
07-ÖJB-593	Öjaby 20:4 m.fl. i Öjaby	1963-06-19	
07-ÖJB-739	Öjaby Ingelsgård 9:46 m.fl. i Öjaby	1973-12-21	
0780K-P04/17	Öjaby 9:126, Hagudden i Öjaby	2004-08-19	2010-12-31
0780K-P2018/8	Norrby 1:1	2018-05-15	2023-05-15

Fastigheter inom de detaljplaner som har genomförandetid kvar bedöms inte påverkas negativt av den pågående planläggningen. Ägare till dessa får även möjlighet att lämna synpunkter under granskningsperioden.

### Grönstrukturprogrammet

Kommunens grönstrukturprogram antogs av kommunstyrelsen 2013-04-09. I programmet är stora delar av planområdet utpekade som kärnområde för den biologiska mångfalden och särskilt värdefullt rekreationsområde, samtidigt som en utveckling av området anses nödvändig och det är önskvärt att skapa nya grönstråk och utveckla befintliga. Delar av rekreationsområdet tas i anspråk för ny bebyggelse samtidigt som viktiga naturområden och grönstråk säkras i detaljplanen. De delar som avses bebyggas har lägre naturvärden, medan delar med högre naturvärden reserveras för friluftsliv och rekreation. Även områden med höga naturvärden tas dock i viss mån i anspråk i planområdets sydvästra del för bostadsbebyggelse och anslutningsväg och områden med höga naturvärden kan påverkas negativt genom exempelvis kanteffekter och att spridningsvägar bryts. Sammanhängande gröna passager ska säkras genom bostadsområdena.

Förslaget bedöms vara förenligt med grönstrukturprogrammet.

### Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2015-02-03 § 45 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja planläggning i Öjaby med utgångspunkt i planprogrammet för Norra Öjaby.

### Riksintressen

Växjö flygplats, som ligger nordväst om planområdet, är av riksintresse för kommunikationer. Planområdet ligger utanför flygplatsens riksintresseområde, i vilket flygplatsens markområde och område med luftfartsanknuten utrustning ligger.

Då detaljplanen tillåter bebyggelse upp till sex våningar, vilket kan innebära byggnadsverk högre än 20 meter, har en flyghinderanalys tagits fram (WSP 2021). Den visar att detaljplanen höjdmässigt inte innebär hinder för flygtrafiken på Växjö flygplats.

Flygplatsen har utrustning för navigation och kommunikation som inte får riskeras att störas ut av tillkommande installationer eller verksamheter inom planområdet. Uppförande av belysning inom planområdet ska ske i samråd med flygplatsen för att inte orsaka störningar för flygplan på marken eller under inflygning. Detta gäller även tillfälliga ljuskällor som byggplatsbelysning m m. Hänsyn ska också tas vid anläggande av solceller, både vad gäller placering och så att inga elektromagnetiska- eller radiostörningar uppkommer.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Bebyggelse

#### Nuläge

Större delen av planområdet är, förutom några mindre stugor och förrådsbyggnader, obebyggt naturområde. I den nordvästra delen, på kommunens mark, finns en travbana som i dagsläget arrenderas av Växjöortens Travklubb och som framför allt används för träning.

Söder och sydöst om planområdet ligger villabebyggelse.

Nordväst om planområdet ligger, förutom Växjös flygplats, nyligen planlagd verksamhetsmark som nu håller på att byggas ut.



#### Offentlig och kommersiell service

Det planerade bostadsområdets närmsta vårdcentral är den nybyggda vårdcentralen Skärvet i Bäckaslövsområdet vid Södra järnvägsgränd/Söderleden.

Vad gäller skolor finns förskolor och grundskola F-6 i Öjaby. Ny förskola planeras strax söder om planområdet. Närmaste högstadieskola, Pär Lagerkvistskolan, finns i Bredvik.

Det finns i dagsläget ingen mataffär i Öjaby, men andra verksamheter som exempelvis café och bageri, el- och VVS-firmor finns i området. Planområdet ligger ca 6 km från köpcentret Grand Samarkand och handelsområdet I11, där det finns ett rikt utbud av kommersiell service, och ca 8 km från Växjö centrum med dess serviceutbud.

## Tillgänglighet

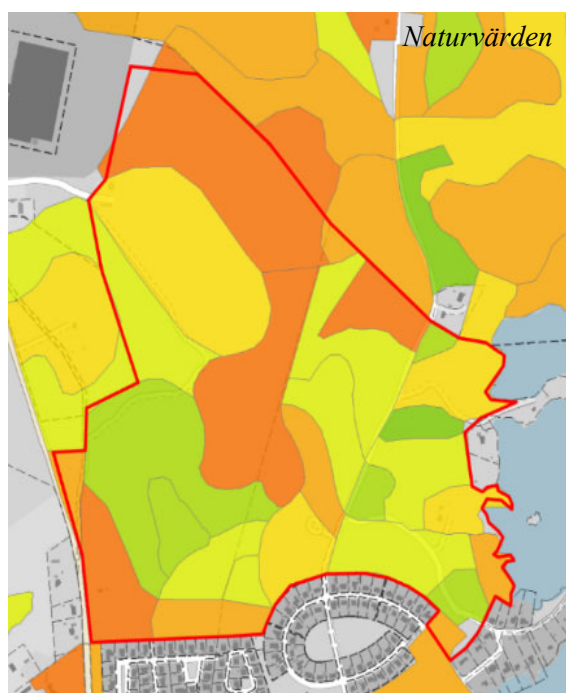
”Råd och riktlinjer - bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet” framtagna av stadsbyggnadskontoret 2006 ska tillämpas för att uppnå godtagbar tillgänglighet. Krav på att utemiljön och byggnader ska uppfylla tillgänglighetskrav för bl.a. rörelsehindrade och synskadade ställs i kommande bygglov.

## Natur

### Mark och vegetation

I samband med planprogrammet gjordes en landskapsanalys av fastigheten Öjaby 9:4 och en del av Öjaby 28:1. I den kan det bl.a. läsas att planområdet i huvudsak är ett naturområde bevuxet med skog av olika typ. Skogen domineras av tall, men det finns inslag av ädellövskog, lövskog och sumpskog. Öjabyåsen sträcker sig i nord-sydlig riktning och i åsens förlängning är terrängen kuperad med grupper av stora stenblock.

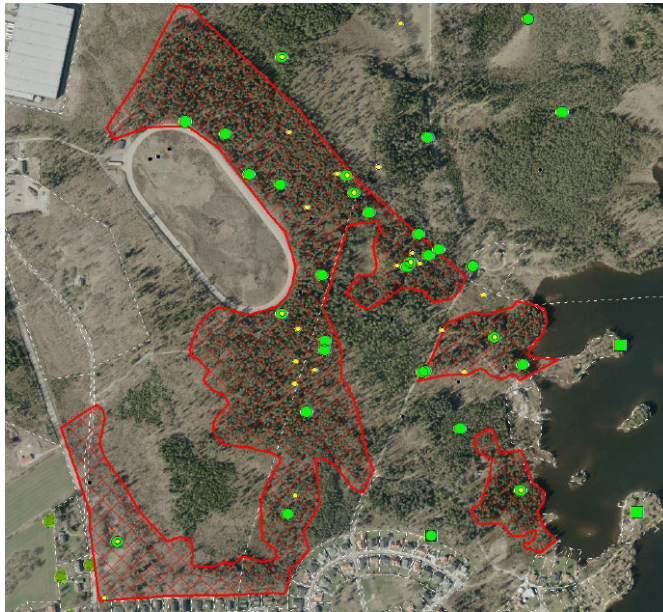
En naturinventering (Tobias Ivarsson, 2010) togs också fram i samband med planprogrammet, med syfte att bedöma områdets naturvärden. I inventeringen föreslogs bl.a. att vissa områden med särskilt höga värden ska lämnas orörda och även att tall, lövträd och död ved ska sparas i största möjliga mån.



Bilden till vänster visar samrådets planområde indelat efter de bedömda naturvärdena i inventeringen från 2010. Ju rödare och mörkare färg, desto högre värde.

Avsikten i planförslaget är att i hög utsträckning bevara de områden som har höga naturvärden. Vissa mindre ytor med höga naturvärden i planområdets västra del tas dock i anspråk för bostadsbebyggelse och anslutningsväg.

Efter samrådet gjordes en komplettering (Tobias Ivarsson, 2017) till naturvärdesinventeringen från 2010. Kompletteringen visar bl.a. på nya fynd av höga naturvärden och med resultatet att vissa områden fått en högre naturvärdesklassificering och vissa har fått en lägre värdering. Planförslaget har därför omformats efter samrådet för att bättre anpassa sig till de nya fynden.



Bilden till vänster visar resultatet från den kompletterande inventeringen från 2017. Röd rastring visar områden med höga naturvärden. Gröna och gula punkter visar förekomster av rödlistade arter respektive signalarter. Kvadrater är fågelarter listade i fågeldirektivet. Svarta punkter är arter med lägre naturvärde.

Det föreslås också i inventeringen att det bildas naturreservat för delar av den värdefullaste skogen, som kompensation för de delar som bebyggs. Kommunstyrelsen fattade 2019-08-20 beslut om att ett förslag till nytt naturreservat i norra Öjaby ska tas fram. Detta är en process som ligger utanför planprocessen och enligt beslutet ska förslag till naturreservat behandlas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

### Geotekniska förhållanden

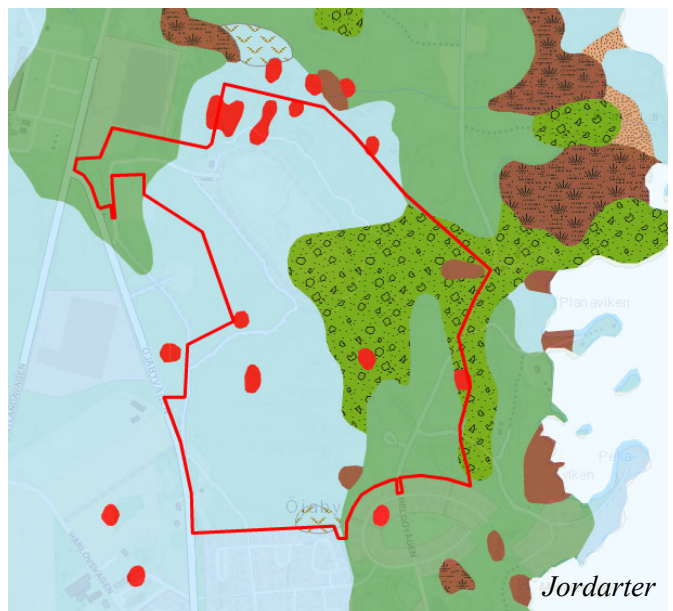
Marken består till störst del av normalblockig sandig-moig morän (ljusblå markering på kartan), grusig-sandig morän (grön-prickig markering) och isälvsmaterial (grön markering). På några ställen finns berg i dagen (röd markering) och även några få platser som består av kärr (brun markering).

### Masshantering

De mest kuperade områdena inom planområdet planläggs som natur, men även inom föreslagna bostadskvarter förekommer höjdskillnader. I detaljprojekteringen ska hänsyn tas vid höjdsättning av framför allt gator och kvartersmark för att eftersträva massbalans inom planområdet.

### Förorenad mark

I de södra delarna av planområdet, i anslutning till Helgövägen, låg tidigare en grustäkt med krossverk och asfaltverk. Verksamheten flyttade från platsen 1966.



Inför byggnation längs Ringblomsvägen i början av 2000-talet utfördes ett antal provgrovsgrävningar och i några punkter påträffades avfall i fyllnadsmassorna. Även under byggnationen av bostäderna påträffades plåtskrot och hoppresade tunnor med rester av olja/tjära m m. Någon oljeförening noterades dock inte i provgrovarna. I samband med projektering av nytt dike för avledning av dagvatten från det nya verksamhetsområdet väster om planområdet har en översiktlig miljöteknisk undersökning av fyllnadsmassor utförts för en del av dikessträckningen. Inga föroreningshalter över tillämpade riktvärden påträffades.

Inför byggnation inom planområdet ska markundersökningar utföras inom område för det tidigare asfaltverket och vid behov ska marken saneras innan byggnation får utföras. Även område för angränsande grustäkt bör ingå i undersökningen då hela området kan ha använts som upplag för avfall.

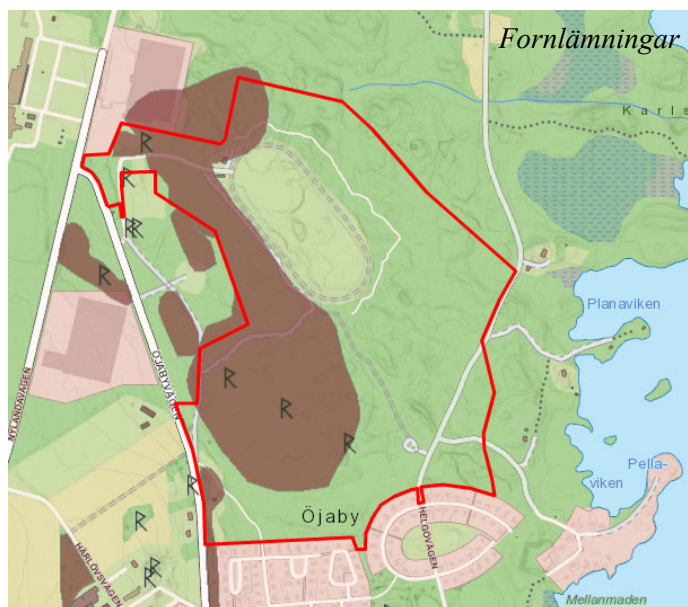
Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

### Radon

Delar av planområdet är utpekade som högriskområde vad beträffar markradon. Inom område med höga halter markradon ska radonsäkert byggande användas. I övriga områden bör åtminstone radonskyddat byggande tillämpas. Markradonhalten bör alltid kontrolleras så att byggnader ges rätt radonskydd.

### Fornlämningar

I området finns sedan tidigare kända fornlämningar och inför samrådet har en arkeologisk utredning i två etapper utförts, för att visa på fornlämningssituationen i området. Inga nya fornlämningar påträffades, men det registrerades ett antal kulturhistoriska lämningar. Gränserna och placeringen för vissa fornlämningar justerades något. Det framkom också under utredningen att en s.k. vilesten (RAÄ Öjaby 25:1) var borttagen. Det bedömdes efter utredningen att fler fornminnen sannolikt inte bör påträffas.



Länsstyrelsen skrev i sitt ställningstagande att skyddet för fornlämningarna kvarstår och att det vid exploatering av fornlämningsområden ska ansökas om ingrepp i fornlämning.

I det planerade västra bostadsområdet ligger en s.k. älvkvarnsförekomst (RAÄ Öjaby 114:1), ett stenblock med skålgropar, en typ av hällristning. Avsikten är att blocket ska bevaras och



därför prickmarkeras det i plankartan, tillsammans med ett område om fem meters radie omkring fornlämningen.

I den nordvästra delen av planområdet ligger kvartersmark planlagd för kontor och industri i detaljplan *Öjaby 28:1 m.fl. i Öjaby* (0780K-P08/4). Inom kvartersmarken ligger fornlämning RAÄ Öjaby 169, som är ett gravfält från stenåldern-järnåldern bestående av två stensättningar och två rösen, och RAÄ Öjaby 171, som är en lämning efter framställning av träkol och består av en kolningsgrop omgärdad av en vall. Detta område planläggs som naturmark för att på så sätt undvika påverkan på dessa fornlämningar.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § Kulturmiljölagen).

## Friytor

### Lek och rekreation

I Öjaby, i och utanför det aktuella området, finns varierade naturområden för lek, friluftsliv och rekreation.

Den landskapsanalys som togs fram 2012 i samband med planprogrammet beskriver att stora delar av planområdet, längs stranden men framför allt i den kuperade och blockrika skogen väster om Helgövägen, används mycket för rekreation. Området används frekvent av närboende för promenader, löpning, ridturer och bär- och svampplockning. I naturinventeringen, utförd 2010, kan läsas att det finns många tecken på att skogarna används flitigt av skolor, förskolor och föreningar. Öjaby scoutkår är en av de föreningar som bedriver aktivitet i området.

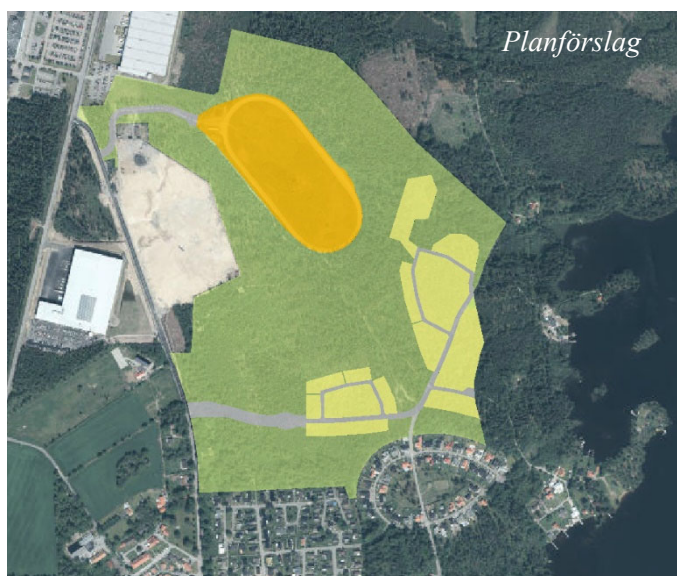
Efter samrådet har planförslaget omarbetats så att större delar av det centrala kuperade och blockrika skogsområdet planläggs som natur. Flera av de befintliga höjderna inom denna del av planområdet sparas och lämnas fria från bebyggelse. Höjderna blir då också en naturlig avgränsning mellan friluftsområdet och planerade bostäder.

## Planförslaget

Planområdet kommer till stor del, framförallt i de norra och västliga delarna, att planläggas som natur. Kommunens avsikt är att till största delen bevara värdefulla skogsområden och grönstråk, samt skapa nya stråk och möjliggöra för gång- och cykelförbindelser. Området närmast Helgasjön, inom strandskyddat område, lämnas utanför detaljplanen.

## Bebyggelse

Området föreslås i detaljplanen bebyggas, framförallt i den östra delen, och där få användningen B – bostäder (gulmarkerat område på kartbilden). I förslaget planeras det för drygt 340 bostäder i en- och flerbostadshus och avsikten i förslaget är att det blir blandade upplåtelseformer för bostäderna. I de centrala delarna av planområdet, längs Helgövägen, och närmast travbanan, blir det tillåtet med våningshöjd upp till fyra respektive sex våningar och dessa kvarter är i första hand avsedda för flerbostadshus. I övrigt blir den högsta tillåtna våningshöjden två våningar och där kan det vara lämpligt med villor och radhus/kedjehus.



Efter samrådet omarbetades planförslaget utifrån den kompletterande naturvärdesinventering och synpunkter som framkommit under samrådstitiden. I ett första granskningsförslag minskade ytan för bostadskvarter med 4 ha, från ca 13,5 ha till 9,5 ha, och samtidigt ökade byggnadshöjden från fyra till sex våningar för kvarteren i de centrala delarna av planområdet. Efter det första granskningsförslaget har planförslaget återigen omarbetats och bebyggelse inom strandskyddat område har utgått. Ytan för bostadskvarter har minskat med ytterligare ca 1 ha till 8,6 ha, och inför antagande är ytan 8,4 ha. Samtidigt har utnyttjandegraden ökat och de kvarter som tillåter bebyggelse i upp till fyra våningar har även ökat något.

Nya tomter i området skall i så hög utsträckning som möjligt anpassas till befintliga höjdnivåer och terrängförhållanden. Topografin inom området bör ses som en kvalitet och bebyggelse bör så långt som möjligt anpassas till terrängen. På de tomter som har sluttande terräng är det viktigt att de anpassningar som görs är väl avvägda och smälter in i omgivningen. Det innebär bl.a. att branta tillskapade slänter mot naturmark och intilliggande tomter i möjligaste mån skall undvikas.

## Grönstruktur och friytor

Störst del av planområdet planläggs som NATUR (grönmarkerat område på kartbilden). Bl.a. kommer stora delar av det centrala kuperade och småblockiga skogsområdet och områden med höga naturvärden bevaras, men också områden med kända fornlämningar. Strandskyddat område närmast Helgasjön lämnas utanför detaljplanen vilket lämnar en bred passage mellan planerad bebyggelse och strandlinjen. Släpp/passager ut i naturen planeras mellan bostäder och i bostadskvarter.

Naturmark tas i anspråk och blir i och med den planerade bostadsbebyggelsen mindre. Tillsammans med ett ökat antal boende i området kommer det sannolikt att innebära ett högre slitage på de delar som blir kvar. Utbyggnaden kan också komma att påverka den kvarvarande naturmarken negativt genom kanteffekter (ex ökad vind- och solexponering i bevarade bestånd, ändrade skuggförhållanden m m), fragmentering (bostadskvarteren utgör spridningsbarriärer) och ökade störningar (ex förändringar i hydrologin m m). Samtidigt

säkerställs de naturområden som sparas genom att planläggas som allmän platsmark och de områden som planläggs som NATUR ska bevaras och utvecklas med fokus både på områdets höga naturvärden och dess höga rekreativvärden.



*Förslag till utveckling av  
Norra Öjaby friluftsområde*

Tillgängligheten till och inom området förbättras bland annat genom att områdets entréer förstärks. En förstärkt entré för den som kommer till fots eller cykel planeras vid gamla Helgövägen i söder, i anslutning till det nya bostadsområdet. Entré för den som kommer med bil planeras vid travbanan i nordväst. Befintligt stigsystem förstärks och kompletteras anpassat till områdets naturvärden. Spåret kring travbanan inklusive anslutande stickspår kan komma att förses med belysning i form av elljusspår. Tillgängligheten till Helgasjön på ett par platser och möjligheten att röra sig längs sjön föreslås förstärkas. Grillplatser, bänkar och en områdeslekplats med naturkaraktär planeras också inom planområdet.

Den befintliga travbanan lämnas utanför planområdet. I dagsläget planeras ingen förändrad eller utökad användning av travbanan men en ny anslutningsväg från Öjabyvägen ordnas fram till travbanan, vilken samordnas med entré till friluftsområdet för besökare med bil.

## Gator och trafik

### Gatunät, gång- och cykeltrafik

Det nya bostadsområdet föreslås nås via en ny väg som ansluter från Öjabyvägen i väster. Infartsvägen ges separerad och enkelsidig gång- och cykelväg. Bilvägarna inom bostadskvarteren förses med enkelsidig trottoar.

Planerade bostäder ska där så är möjligt angöras mot bostadsgator och inte huvudgatan/infartsvägen. Detta regleras i plankartan genom utfartsförbud. Placering av utfarter mot huvudgatan från kvarteret i sydväst är beroende av framtida fastighetsindelning och utformning av bostäderna, och är därför i nuläget inte möjligt att fastställa i plankartan utan regleras genom en begränsning av antalet utfarter. De mindre bostadsgatorna och utfarter från större flerbostadshuskvarter blir naturliga avbrott för att hålla nere hastigheten på huvudgatan.

Helgövägens sträckning bevaras genom planområdet och föreslås utgöra det nya bebyggelseområdes stomme. Vägens sträckning, vägförbindelsen mellan Öjaby by och Lunnaby by, är belagd i de äldsta kartorna över Lunnaby och Öjaby från tidigt 1700-tal. Detta innebär att sträckningen troligen är i princip densamma sedan minst tidig medeltid och troligen ända sedan byarna etablerades. Genom att behålla vägens sträckning kan det medeltida landskapet, med byarna Öjabys och Lunnabys placering och förhållande, fortsatt vara möjligt att läsa och förstå.

Den del av Helgövägen som binder samman det planerade bostadsområdet med de befintliga områdena i söder (Ringblomsvägen bl. a.) föreslås bli gång- och cykelväg för att leda trafiken till och från planområdet via Öjabyvägen istället för genom befintlig bostadsbebyggelse. Den del av Helgövägen som går genom det nya bostadsområdet ges separerad och enkelsidig gång- och cykelväg.

### **Kollektivtrafik**

Öjaby trafikeras av stadsbusslinje 4 (linjedragning år 2020) och i dagsläget ligger de närmaste busshållplatserna på Lunnabyvägen, söder om planområdet och på Öjabyvägen, sydväst om planområdet.

Ingen busstrafik föreslås genom planområdet men ett nytt hållplatspar har anlagts längs Öjabyvägen direkt norr om infartsvägen till området. Infartsvägen förses med separat gång- och cykelväg bl.a. för att skapa möjlighet för de boende i planområde att med gång och cykel ta sig ut till den nya busshållplatsen.

Resecentrum ligger ca 8 km sydöst om planområdet.

### **Parkering**

Gatumarksparkering får inte tillgodoräknas för att tillgodose parkeringsbehovet, utan parkering ska ske på den egna fastigheten. Utemiljön och gröna gårdar ska prioriteras framför parkeringar.

För flerbostadshusen har parkering i underjordiskt garage diskuterats. Då grundvattnet i området är högt krävs ytterligare utredningar innan det kan bli aktuellt. Enligt 11 kap. 9 § miljöbalken kan grundvattenbortledning vara en tillståndspliktig vattenverksamhet.

Parkeringsbehovet och hur detta löses, hanteras i bygglovet.

## Störningar

### Buller

Nordväst om planområdet ligger Växjös flygplats. Till planprogrammet för norra Öjaby utfördes dels bullerutredning gällande flygplatsens bullernivåer för landning och uppstigning (WSP Akustik, 2012), dels en bullerutredning om markverksamheten på flygplatsen och Nylanda verksamhetsområde (Ramböll Sverige AB, 2013).

Inför den andra granskningen har en uppdaterad och fördjupad bullerutredning som behandlar alla bullerkällor inom och intill planområdet tagits fram (WSP, 2020). Denna bullerutredning har reviderats inför antagandet (WSP, 2021).

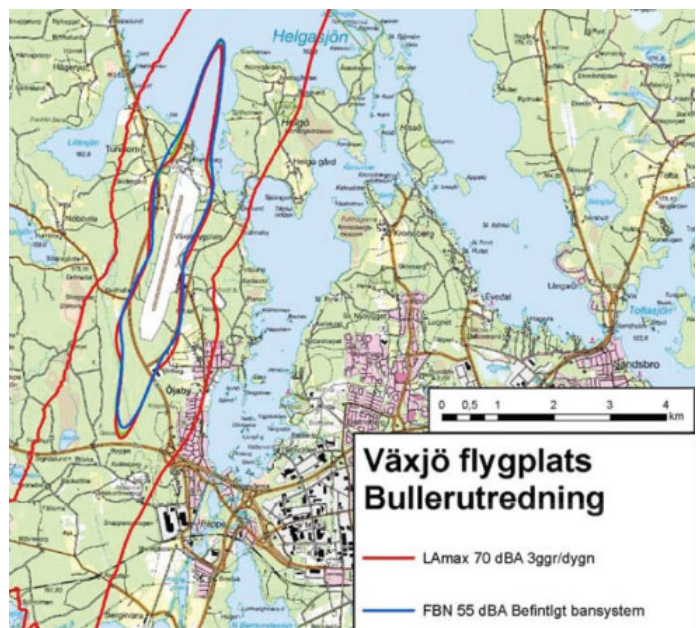
För trafikbuller, väg- och flygtrafik, vid nybyggnad av bostadsbyggnader gäller *”Förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader”*, med ändringar SFS 2017:359. Buller från flygplatsens markverksamhet jämförs med riktvärden för industri- och verksamhetsbuller. De riktvärden som bör gälla vid planläggning och bygglovsprövning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industribuller och annat verksamhetsbuller finns angivna i Boverkets rapport 2015:21 *”Industri och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning”*.

Buller från industribyggnader inom närliggande verksamhetsområde har inte bedömts påverka ljudnivåerna vid bostäderna och har därför exkluderats i bullerutredningen. Däremot är den tunga trafiken till och från verksamheterna på allmänna vägar inkluderade i trafikbullerberäkningarna i utredningen.

Den sammanlagda bedömningen i bullerutredning är att bullret ej utgör någon större risk för olägenhet i kommande bostäder för detaljplaneområde.

### Flygbuller

Influensområdet enligt riksintressepreciseringen går vid 70 dBA (röd linje på kartan). Planområdet ligger delvis inom influensområdet, men all planerad bostadsbebyggelse ligger utanför. Riktvärden avseende flygbuller klaras avseende ekvivalent och maximal ljudnivå för planerad bebyggelse med avseende på de kurvor som är presenterade i riksintressepreciseringen. I flygplatsens tillstånd tillåts högre trafik än vad som används i beräkningar i riksintressepreciseringen. Även om flygkapaciteten fördubblas görs bedömningen att riktvärdena enligt Trafikbullerförordningen och flygplatsens tillstånd kommer klaras vid bostäder inom detaljplanen.



### Vägtrafikbuller

I bullerutredningen från 2020, reviderad 2021, konstateras att riktvärden avseende vägtrafikbuller om 60 dBA vid fasad, ekvivalent ljudnivå, klaras vid samtliga beräknade fasader. Ljudnivån vid fasad underskrider 55 dBA vid samtliga fasader. Ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplats om 50 dBA respektive 70 dBA klaras inte vid samtliga fasader, men med planering av bebyggelsen går skyddade uteplatser att skapa för samtliga bostäder, där riktvärdena klaras med avseende på vägtrafikbuller.



*Ekvivalent och maximal ljudnivå från vägtrafik. Färgmarkeringen avser högsta nivå vid någon våning.*

### Verksamhetsbuller från flygplatsens markverksamhet

De ljudkällor som klassas som flygplatsens markverksamhet är snöröjning med snöskrapa och snöslunga, reservkraftsanläggning, underhållskörning av flygplansmotorer, taxning av flyg vid start och landning samt varmkörning av motorer.

Underhållskörning av motorer sker i dagsläget enbart vid behov och vid oförutsedda tillfällen. Planerade underhållskörningar sker ej vid Växjö flygplats. Vid underhållskörning av flygplan där flygplanet står skärmat av flygplatsbyggnaden alternativt i den norra delen av flygplatsområdet klaras riktvärden både avseende ekvivalent och maximal ljudnivå. Om underhållskörning av motorer körs på den södra delen av rampen, där motorn inte skärmas av flygplatsbyggnaden mot bostäderna inom planområdet blir den ekvivalenta ljudnivån beräkningsmässigt över 45 dBA och riktvärden för industribuller kan komma att överskridas kvälls- och nattetid. Underhållskörning av flygplansmotorer sker dock så sällan att dessa

underhållskörningar kan ses som enstaka händelser. Enligt flygplatsens miljötillstånd ska trafikledning dessutom ske på ett sådant sätt att bullerstörningar undviks i största möjliga utsträckning, varför underhållskörning av motorer bör vara hänvisade till att ske i skydd av flygplatsbyggnaden.



*Ekvivalent och maximal ljudnivå från underhållskörning av flygmotorer. Färgmarkering avser högsta nivån vid någon våning.*

När snöröjning och reservkraft körs klaras riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid de planerade bostädernas fasader alla tider på dygnet. Den maximala ljudnivån när snöröjning och reservkraft är i drift är även den betydligt lägre än riktvärdet nattetid om högst 55 dBA. Vid uteplats klaras ej riktvärdet 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga möjliga placeringar av uteplats intill bostäderna. Snöröjning sker dock inte som daglig verksamhet utan bör räknas som enstaka händelser som sker på vintern när behovet att använda uteplatser inte bedöms vara särskilt stort.

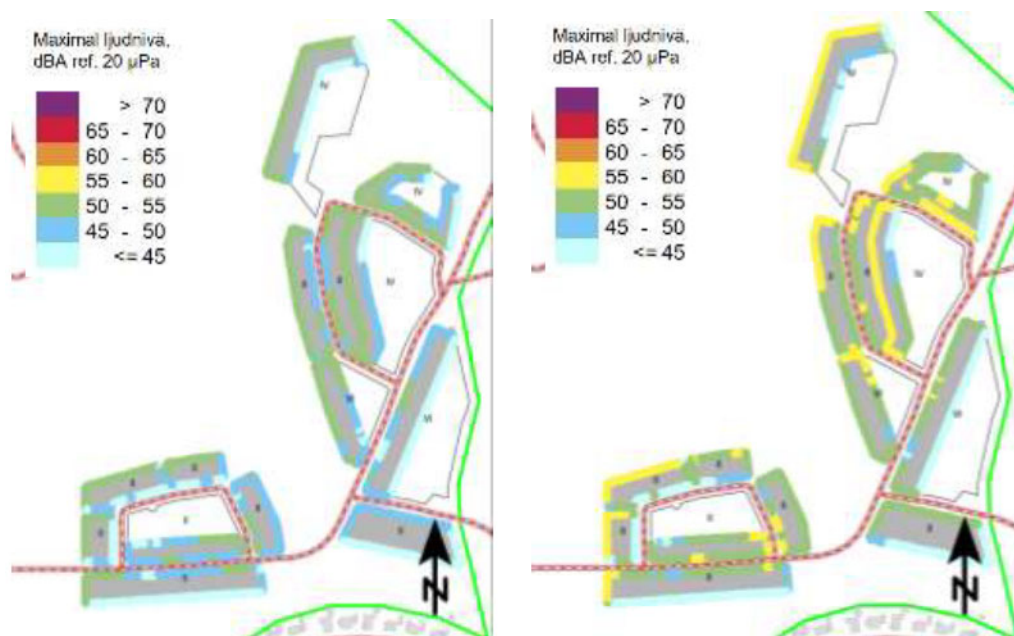
Vid mindre flygplatser inkluderas vanligtvis taxning och varmkörning av motorer i det som räknas som flygbuller då detta inte bidrar på ett väsentligt sätt till de ljudnivåer som alstras i samband med start och landning, varken maximala eller ekvivalenta. I detta fall har taxningen ändå beräknats separat för att avgöra dess påverkan på kommande bostäder.

De ekvivalenta ljudnivåerna under den mest utsatta timmen blir lägre än 40 dBA vid fasad. Det innebär att riktvärdet dagtid, kvällstid och nattetid klaras för samtliga flygplanstyper. Riktvärdet nattetid för den maximala ljudnivån beräknas överskridas för vissa flygplanstyper. Då detta idag sker högst en gång per natt bör avsteg från riktvärden utomhus kunna göras under förutsättning av bostäderna dimensioneras med högre ljudisolering så att ljudnivån

inomhus blir acceptabel. Även om trafikeringen ökar är det ej troligt att antalet flyg natttid blir fler än fem, vilket är antalet accepterade överskridande enligt Boverkets byggregler. Om bostäderna klarar Boverkets byggregler om högst 45 dBA maximal ljudnivå inomhus vid taxning för den mest bullrande flygplanstypen är risken för olägenhet mycket liten.

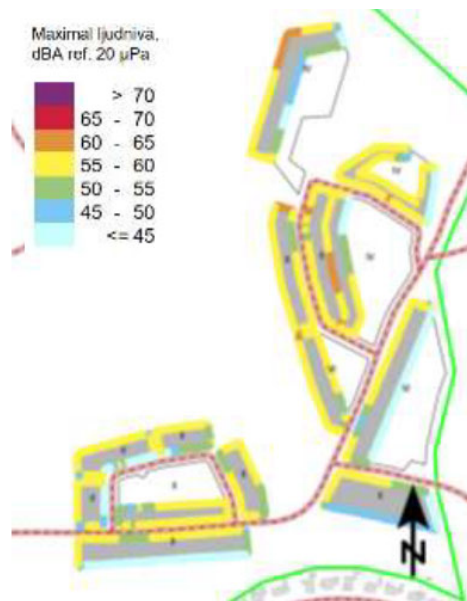


*Ekvivalent och maximal ljudnivå från snöröjning och reservkraft. Färgmarkeringen avser högsta nivån vid någon våning.*



*Maximal ljudnivå vid fasad från taxning av flygplanstypen ATR72 och Fokker F50.*





*Maximal ljudnivå vid fasad från taxning av flygplanstypen Boeing 737-800.*

### **Översvämningsrisk**

Utmed Helgasjöns strandlinje bedöms det finnas risk för översvämning, men då det strandskyddade området lämnas utanför detaljplanen och ingen bebyggelse planeras i de delar där risk för översvämning finns, ska det inte innebära konsekvenser för planförslaget.

Marken där bebyggelse planeras är kuperad och marknivåerna varierar. För att minska eventuell risk för översvämning skrivs en lägsta golvhöjd in som bestämmelse på plankartan.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Vatten och avlopp ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Det befintliga spill- och vattenledningsnätet kan behöva förstärkas och befintliga pumpstationer i den norra delen av Öjaby kan behöva byggas om för att ta emot det ökade flödet.

Bostadskvarteret närmast travbanan i nordöst kan inte anslutas med s.k. självfall till de kommunala VA-ledningarna i gatan. Fastigheterna i kvarteret måste därför ha egen pumpstation som pumpar spillvatten och dagvatten från den egna fastigheten till ledningarna i gatan. Upprättande och skötsel av sådan pumpstation och ledningar på egen tomt ansvarar fastighetsägaren själv för. Kvarteret lämpas sig därför bäst för flerbostadshus inom en fastighet.

#### **Dagvatten**

Naturvatten leds i dag från planområdet ner till Helgasjön via ledningar och diken. För att ta ett helhetsgrepp på dagvattenhanteringen för norra Öjaby, där planområdet, nytt verksamhetsområde och flygplatsen ingår, har en dagvattenutredning utförts (Sweco 2016) som mynnat ut i två stycken rapporter, en för bostadsområdet och en för verksamhetsområdet.

Dagvatten från det nya verksamhetsområdet i nordöst föreslås ledas genom planområdet i ett nytt dike genom naturmarken söder om föreslagen bebyggelse, hela vägen till Helgasjön.

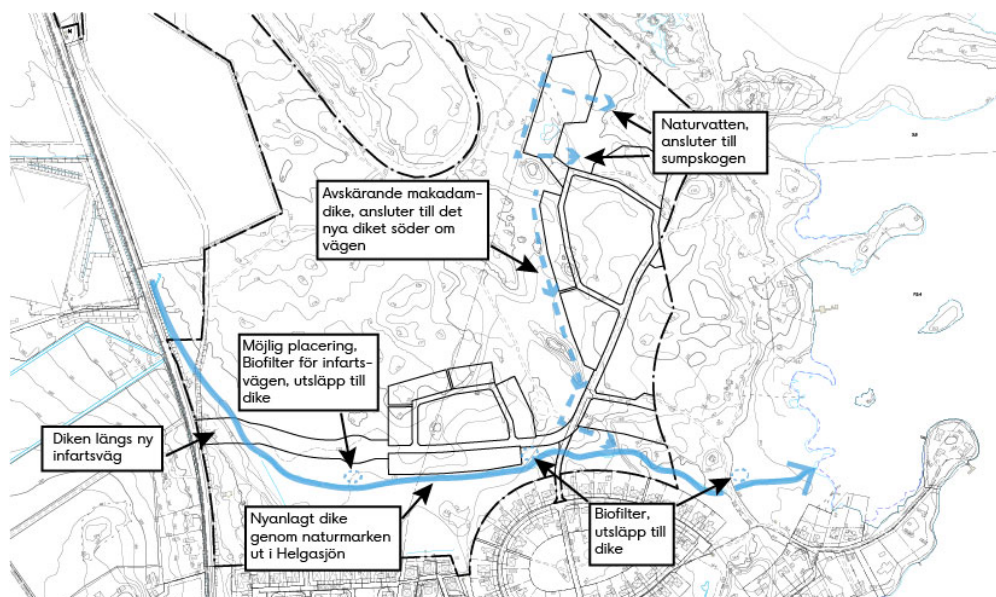
Diket utformas så att det ska efterlikna ett naturligt skogsdike. En ny fördröjnings-/reningsanläggning för dagvatten från verksamhetsområdet anläggs vid Öjabyvägen strax utanför planområdet, söder om fastighet Norrby 1:1, för rening av dagvattnet innan det leds vidare i det nya diket.

Dagvatten som uppstår inom planområdet ska i första hand omhändertas och fördröjas inom varje fastighet i ett trögt system. Vatten från tak och hårdgjorda ytor kan avledas över gräsytor eller annan mark där infiltration är möjlig eller genom att det leds till underjordiska fördröjningsmagasin.

Dagvatten från infartsvägen omhändertas i öppna diken. Rening av dagvatten kan ske i dikesslätten och om detta inte är tillräckligt leds dagvatten till ett biofilter för ytterligare rening. Dagvatten från övriga gator, tillsammans med det dagvatten som inte omhändertas inom kvartersmark, leds söderut i ett slutet system till två biofilter för ytterligare fördröjning och rening. Biofiltren ansluter till det nya dagvattendiket i söder och leds via diket vidare till Helgasjön. De biofilter som hamnar inom planområdet föreslås placeras inom allmän platsmark. Ett biofilter föreslås placeras utanför planområdet, nedströms diket inom strandskyddat område.

För dagvattenanläggningar som hamnar inom strandskyddat område ska dispens sökas. Ansvar för anläggning utanför detaljplanlagt område regleras med servitut.

Naturligt tillrinnande vatten från skogsområdet i nordväst planeras att tas omhand i avskärande diken i bakkant av bostadskvarteren. Diket ska utformas så att allt för stora markskärningar undviks och så att tillgängligheten till naturområdet inte hindras. Vattnet i dessa diken leds till det nya dagvattendiket i söder. För bebyggelsekvarteret längst i nordväst leds naturvattnet med fördel direkt till angränsande sumpskog i öster. Dagvatten från gator får inte ledas direkt till sumpskogen utan rening. Förändrad markanvändning i området innebär en förändrad hydrologi vilket i sin tur påverkar befintliga naturvärden. Genom att leda naturvattnet direkt till sumpskogen kan denna negativa påverkan minska något.



*Principskiss, förslag på hantering av dagvatten inom planområdet*

Arbeten i ett vattenområde, t ex omgrävning av dike, anläggande av trumma eller bortledning av grundvatten kan vara tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap 9 § miljöbalken.

### Värme

Fjärrvärmenätet är utbyggt väster och söder om planområdet. Växjö kommuns energiplan förordar fjärrvärme för att det är viktigt att värna om en uppvärmningsform med minsta möjliga primärenergiindex och möjligheten att öka tillgången till förnybar el.

### El

Området ska anslutas till det befintliga elnätet.

I den östra delen av planområdet finns en befintlig luftledning för lågspänning. Ledningen planeras att markläggas i samband med planens genomförande. För att försörja planerad bostadsbebyggelse med el krävs transformatorstationer och nya högspänningsledningar. Placering av transformatorstationerna och ledningsdragning ingår som en del av detaljprojekteringen av området. Användningen NATUR tillåter uppförandet av mindre byggnader och anläggningar för teknisk försörjning.

### Barnperspektivet

Det är nära till skog och rekreationsområden. I området kommer det anläggas lokalgator med låg hastighet och nya gång- och cykelstråk för att barn ska kunna röra sig i området på ett trafiksäkert sätt. Trafiksäkra lösningar för passage över den nya vägen genom planområdet är en viktig aspekt för att stärka tillgängligheten till naturområdet. Söder om planområdet planeras en ny förskola. Skogsområdena används flitigt av skolor, förskolor och föreningar och avsikten är att dessa aktiviteter ska kunna fortsätta och även underlättas då stråk förbättras och platser tillgängliggörs. I planområdet planeras även för en områdeslekplats med naturkaraktär.

Den sammanbindande länken mellan Ringblomsvägen och planområdet föreslås bli gång- och cykelväg för att leda trafiken till och från planområdet via Öjabyvägen istället för genom befintlig bostadsbebyggelse där många barn bor.

### Räddningstjänstens tillgänglighet

Byggnader ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten m.fl.

Brandposter behöver uppföras inom planområdet. Utbyggnad av brandpostsystemet ska göras i samråd med räddningstjänsten. Räddningstjänstens brandvattenbehov är 1200 l/min per brandpost i anslutning till flerbostadshus med fler än 3 våningsplan och 600 l/min till bostadshus med 3 eller färre våningsplan. Vattentrycket bör ligga mellan 1.5-7 bar. Avståndet mellan brandposterna bör inte överstiga 150 meter. Brandposter i anslutning till gator inom planområdet kommer till största delen kunna täcka behovet inom planområdets bostadskvarter. I de fall detta inte är möjligt kan brandvatten behöva ordnas inom kvartersmark.

Räddningstjänsten bedömer att insatstiden till området överstiger normal insatstid (10 minuter) men understiger 20 minuter. Insatstiden är bland annat avgörande för när utrymning

med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning får tillgodoräknas. Bostadshus med mer än tre våningar kräver andra lösningar, till exempel särskilda trapphus.

Tillgängligheten för räddningstjänsten ska beaktas och behandlas vidare i bygglov.

### **Avfall**

Växjö kommun vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så att det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Utrymmen för sortering av avfall etc ska följa ”*Handbok för avfallsutrymmen*” och ”*Avfallsföreskrifter för Växjö kommun*”. Båda dokumenten finns på [www.ssam.se](http://www.ssam.se).

### **Posthantering**

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

### **Strandskydd**

Runt Helgasjön finns idag ett utökat strandskydd med gränsen 200 m på land och 100 m i vattnet (Länsstyrelsens beslut från 2014, ersätter tidigare beslut från 1979).

Förutom en mindre del som planläggs som NATUR, mellan planerad bebyggelse och Helgövägen i planens norra delar, lämnas hela det strandskyddade området utanför detaljplanen.

Vid anläggandet av anläggningar för rening och fördröjning av dagvatten samt vid anläggandet av stigar, grillplatser och bryggor för friluftslivet, inom det strandskyddade området, måste dispens sökas.

### **Konsekvenser och behovsbedömning**

För varje detaljplan ska en behovsbedömning göras för att bedöma den påverkan planens genomförande kan ha på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Det ska tydligt framgå om planens genomförande kan innebära en betydande påverkan eller inte. Om planen medför en betydande påverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Konsekvenserna av planens genomförande bedöms ej vara av sådan art att särskild miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas. En översiktlig behovsbedömning biläggs handlingarna.

### **Nationella miljömål**

Planförslaget bedöms inte motverka de nationella miljömålen.

### **Växjö kommuns miljömål**

I miljöprogram för Växjö kommun (antaget av kommunfullmäktige 2014-06-17) anges en miljöpolicy och mål inom tre områden; Leva livet (konsumtion och avfall), Vår natur (natur, biologisk mångfald, sjöar) och Fossilbränslefritt Växjö (energi och transporter).

### *Leva livet*

Matavfallet ska samlas in i planområdet för att tillverka biogas, vilket leder till minskad miljöpåverkan. Gator ska utformas och exempelvis miljöhus ska placeras så att onödiga transporter undviks.

### *Vår natur*

Områden med höga naturvärden ska bevaras och säkras i detaljplanen som NATUR. De boende i planområdet kommer att ha nära till område för friluftsliv och rekreation. Dagvatten ska omhändertas i ett trögt system och nya dagvattenanläggningar för att motverka att sjöar, vattendrag och natur påverkas negativt.

### *Fossilbränslefritt Växjö*

Gång- och cykelstråk ska utvecklas för att ge möjlighet att gå och cykla i området. Hållplatser för kollektivtrafiken planeras i närområdet. Utbyggnad av bostadsområden kan också ge underlag för utökad kollektivtrafik i hela Öjaby. Fjärrvärme finns utbyggd i närliggande bebyggelseområden och möjlighet ska ges för bebyggelsen att ansluta till nätet.

## **Miljökonsekvensnormer (MKN)**

Miljökonsekvensnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvalitet.

Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljö kvalitetsnormer finns för luft och vatten.

### *Luft*

Växjö kommun kontrollerar luftkvaliteten kontinuerligt och har även gjort en större beräkning av luftkvaliteten 2006 som följdes upp 2013. Resultaten från uppföljningen redovisas i rapporten "Luftkvalitet i Växjö", framtagen av miljö- och hälsoskyddskontoret i juli 2014. Beräkningarna visar att luftens partikel- och föroreningsvärden ligger på godtagbara nivåer under gällande MKN.

En preliminär bedömning av luftkvaliteten med avseende på kvävedioxid och partiklar (PM10) har utförts för de nya gatorna inom planområdet samt för Öjabyvägen i höjd med Öjaby badplats, utifrån planerad byggnation och trafikmängd för prognosår 2030. Enligt den preliminära bedömningen underskrider halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10) den nedre utvärderingströskeln, vilket innebär att ingen fördjupad kartläggning eller kontinuerliga mätningar behöver utföras för att kontrollera att miljö kvalitetsnormerna följs.

Enligt bedömningen beräknas inte heller det politiskt beslutade miljömålet *Frisk luft* att överskridas. Tillåtna halter av luftföroreningar för miljömålet är skarpare än för miljö kvalitetsnormen då de utgår från lågrisknivåer för cancer och riktvärden för skydd mot sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material eller kulturföremål. Riktvärdena sätts med hänsyn till känsliga grupper.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

### *Vatten*

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (miljögifter och föroreningar) och ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer).

För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). Recipient för dagvatten i området är Helgasjön.

<b>Helgasjön</b>	<b>Statusklassning 2020</b>	<b>Kvalitetskrav</b>
	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2021
	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus

Utgångspunkten för MKN är att god ekologisk ytvattenstatus ska uppnås senast år 2021. För att minska belastningen på Helgasjön ska bl. a. rening och fördröjning av dagvatten ske inom planområdet i dagvattendiken och biofilter, för att vattnet ska nå en högre reningsgrad innan det når recipienten. Biofilter och dagvattendiken ska dimensioneras och projekteras så att föroreningsbelastningen i dagvattnet underskrider riktvärdena för dagvattenutsläpp efter att ha passerat dagvattenanläggningarna.

Helgasjön bedöms idag inte uppnå god kemisk status med avseende på kvicksilver och bromerade difenyletrar (PDBE). Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster. Utsläpp av PDBE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen. Miljöövervakning av dessa miljögifter saknas vilket bidrar till en viss osäkerhet vid bedömning av risken för försämring till 2027.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara bestämmelserna.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### **Handläggning och tidplan**

Detaljplanen handläggs genom utökat planförfarande och målet är att den ska antas senast under 2020.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

#### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatören. Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av gator, naturmark m.m. Ansvarsfördelningen mellan exploatör och kommunen ska regleras i ett exploateringsavtal.

#### **Avtal**

Exploateringsavtal rörande utbyggnaden av aktuellt område ska tecknas mellan exploatören och Växjö kommun innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet slår fast ansvar, utförande och kostnadsfördelning av detaljplanens genomförande.

Växjö kommun som huvudman för allmän plats ansvarar för projektering och byggnation av allmän plats inom planområdet. Byggnation ska ske genom upphandling av extern entreprenör enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Kostnaden debiteras till största delen exploatören.

Exploatören ska inte till fullo stå för kostnader för åtgärder som är till nytta för mer än bara detaljplaneområdet. Sådana åtgärder utgörs i denna detaljplan av utvecklingen av friluftsområdet. Dessa åtgärder bekostas till viss del av exploatören och till viss del av Växjö kommun som huvudman för allmän plats. För nyanläggning av ny anslutningsväg från Öjabyvägen fram till befintlig travbana står Växjö kommun som huvudman för allmän plats för hela investeringen.

Växjö kommun ansvarar för projektering och anläggande av vatten- och avloppsledningar inom detaljplanen. Anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten och avlopp regleras enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Lantmäteriförrättningar

Lantmäteriförrättningar genom fastighetsreglering, avstyckning, anläggningsåtgärd och ledningsrätt krävs för att fastighetsindelningen ska överensstämma med den markanvändning som detaljplanen anger. Exploatören och kommunen ansöker gemensamt om och exploatören bekostar fastighetsbildningsåtgärder för ombildning till allmän platsmark. Exploatören och övriga privata fastighetsägare ansöker om och bekostar själva de fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark som behövs för att deras fastigheter ska bildas eller ombildas för att överensstämma med planen. Berörda fastighetsägare ansöker om och bekostar eventuella gemensamhetsanläggningar. Respektive ledningshavare ansöker om ledningsrätt för säkerställande av ledningar på kvartersmark.

### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer och styr inte fastighetsindelningen. Möjligheter finns att förändra fastighetsindelningen genom exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering.

- Mark för allmän plats ska överföras från Öjaby 9:4 till av kommunen ägd fastighet.
- Mark för kvartersmark för bostäder ska överföras från Öjaby 28:1 till av exploatören ägd fastighet.
- Den del av samfällighet Öjaby S:5 (landsväg) som ligger inom planområdet ska upphävas genom fastighetsreglering och föras till lämplig fastighet. Ansvaret för skötsel och underhåll övergår till den fastighet dit markområdet överförs.
- Gemensamhetsanläggningen Lunnaby ga:1 (väg) ska omprövas (i dess läge) då delar av den blir allmän platsmark. Omprövningen sker inom planområdet och fram till Ringblomsvägen. Ansvaret för skötsel och underhåll för väg övergår från delägarfastigheterna till kommunen för de delar som ligger inom planområdet.

Övriga rättigheter inom och utanför området lämnas opåverkade av detaljplaneläggningen.

## Konsekvenser på fastighetsnivå

<b>Fastighet</b>	<b>Ekonomiska</b>	<b>Fastighetsrättsliga</b>	<b>Tekniska</b>
<b>Inom planområdet</b>	<b>Ja/Nej</b>	<b>Ja/Nej</b>	<b>Ja/Nej</b>
<p><b>Öjaby 9:4</b> Ägare: OBOS Mark AB</p>	<p><b>Ja.</b> Marken får ny användning och byggrätt.</p> <p>Del av fastigheten blir allmän platsmark genom marköverlåtelse.</p> <p>Infrastruktur ska byggas ut. Kostnader regleras i exploateringsavtal.</p>	<p><b>Ja.</b> Del av fastigheten regleras till kommunens fastighet och blir allmän platsmark (användning natur och gata).</p> <p>Mark som planläggs som kvartersmark ska genom avstyckning avskiljas till nya fastigheter.</p> <p>Del av gemensamhetsanläggningen Lunnaby ga:1 omprövas i dess läge.</p>	<p><b>Ja.</b> Utbyggnad av vägar, ledningar och dagvattenanläggningar.</p>
<p><b>Öjaby 9:46, 28:1</b> Ägare: Växjö kommun</p>	<p><b>Ja.</b> Marken får ny användning och byggrätt.</p> <p>Del av fastigheten blir allmän platsmark (användning natur och gata) och kvartersmark (användning bostäder).</p> <p>Markförsäljning kommer ske av mark som planläggs som kvartersmark.</p> <p>Infrastruktur ska byggas ut. Kostnader regleras i exploateringsavtal.</p>	<p><b>Ja.</b> Del av fastigheten blir allmän platsmark (användning natur och gata).</p> <p>Del av Öjaby 28:1 (användning bostäder) regleras till Öjaby 9:4 (exploateringsfastigheten).</p>	<p><b>Ja.</b> Utbyggnad av vägar, ledningar, dagvattenanläggningar och ytor för rekreation.</p> <p>Lokalgata inom fastighet Öjaby 9:46 byggs om till gc-väg.</p>
<p><b>(Byggnad) Öjaby 28:1</b> Ägare: Öjaby Hembygdsförening</p>	<p><b>Ja.</b> Användningen natur innebär restriktioner för bygglovspliktiga åtgärder.</p>	<p><b>Ja.</b> Utbredning av föreningens nyttjanderättsområde påverkas.</p>	<p><b>Nej</b></p>
<p><b>Marksamfälligheter inom planområdet</b></p>			
<p><b>Öjaby S:5</b> Ägare: Privat</p>	<p><b>Ja.</b> Kostnader och ansvar för väg övergår till kommunen.</p>	<p><b>Ja.</b> Föreslås övergå till allmän platsmark.</p>	<p><b>Nej</b></p>



<b>Fastighet</b>	<b>Ekonomiska</b>	<b>Fastighetsrättsliga</b>	<b>Tekniska</b>
<b>Utanför planområdet</b>	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Borstnejlikan 2-6, Brunkullan 1, Höstfloren 2-4, Kråklövern 5-8, Lunnaby 3:4, 3:8, Flygplanet 1, Flygplanet 2, Petunian 1-5, Rödclinten 1-9, Terminalen 1, Vårkragen 1-5 Ägare: Privat	Nej	Nej	Nej
Öjaby 15:2, 15:6, 20:1, 20:74, 20:76, 20:79, 34:1 Ägare: Privat	Nej	Nej	Nej
Öjaby 9:18, 9:35, 9:47, 9:122, 9:123, 9:124, 9:127, 9:128, 9:131, 9:132 Ägare: Privat	Nej	Nej	Nej
Öjaby 20:4 Ägare: Växjö kommun	Nej	Nej	Nej

#### EKONOMISKA FRÅGOR

De ekonomiska frågorna ska regleras i ovan nämnda exploateringsavtal.

#### STADSBYGGNADSKONTORET

Johanna Posch Ahl  
Planarkitekt

## Behovsbedömning - Checklista för detaljplan ÖJABY 9:4 m.fl. (NORRA ÖJABY), Öjaby, Växjö kommun

Vid upprättande av en detaljplan ska en bedömning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), en så kallad behovsbedömning. Om så är fallet avgränsar behovsbedömningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande miljöbedömning (MKB). Behovsbedömningens syfte är att främja hållbar utveckling genom att identifiera miljöfrågor som behöver hanteras i den fortsatta detaljplaneprocessen, även i de fall planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen omfattar effekter både inom och utanför detaljplanens planområde och sker utifrån bedömningskriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Dnr: PLAN.2015.217

Kommentarer:	
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4.	
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a § miljöbalken?	1.1 Nej
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i MKB-förordningen (1998:905) 3 § eller bilaga 3?	1.2 Nej
2. Platsen	
2.1. Markanvändning	2.1 Området är idag obebyggt och till störst del skogbevuxet. Delar i planområdet med höga naturvärden avses planläggas som natur- och rekreationsområden, medan delar med lägre naturvärden planläggs för bostäder.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	2.2. Tidigare obebyggd mark tas i anspråk, men i och med det tillgodoses ett annat viktigt samhällsintresse, då det tillkommer fler bostäder i den växande staden. Mark med mycket höga naturvärden bevaras i hög utsträckning som natur.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer (MKN)	2.3. MKN påverkas inte.
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	2.4. Merparten av de kända fornlämningar som finns i planområdet skyddas i planen i och med att de hamnar inom naturområde. I de fall vägar eller kvartersmark hamnar inom fornområde ska dispens sökas för ingrepp i fornlämning.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	2.5. Naturinventering och landskapsanalys har utförts i området. I hög utsträckning föreslås den mark med bedömda höga eller mycket höga naturvärden planläggas som natur.
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	2.6. Påverkas ej. Växjö flygplats är riksintresse för kommunikationer. Planområdet ligger nära men utanför riksintresseområdet.
3. Planen	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	3.1. Området är tidigare inte planlagt. Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse med tillhörande infrastruktur, samt för rekreation och friluftsliv i naturområdena.
3.2. Andra planers miljöpåverkan	3.2. Ingen påverkan.
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	3.3. Planförslaget bedöms inte hindra nationella eller lokala miljömål att uppnås.

3.4. Miljöproblem	3.4. Den planerade byggnationen bedöms inte skapa miljöproblem. Nya dagvattenanläggningar föreslås för att hantera områdets dagvatten. Matavfall ska samlas in för biogastillverkning. Gator i området ska vara lokalgator, utan genomfartstrafik och med låg hastighet.
3.5. EG:s miljölagstiftning	3.5. Ingen påverkan.
<b>4. Påverkan</b>	
4.1. Storlek och fysisk omfattning	4.1. Planområdet är ca 55 ha. Ca 4/5 av ytan planläggs som natur och för rekreation, resten blir bostadsmark med tillhörande allmän platsmark.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	4.2. Planförslaget bedöms vara förenligt med Växjö kommuns översiktsplan, samt med andra angränsande planer.
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	4.3. Bebyggelsen planeras utanför bullerstörda områden och områden som riskerar att översvämmas. Trafiken ökar i området, men bedöms vara lokaltrafik på gator med låga hastigheter. Möjlighet att åka kollektivt finns och kan öka ännu mer när bostadsområden byggs ut och underlag för kollektivtrafik då ökar. Dagvattenanläggningar föreslås på flera platser inom planområdet för att rena dagvatten bättre och undvika översvämning. Natur med höga eller mycket höga värden bevaras i hög utsträckning.
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	4.4. Vissa naturvärden och kulturvärden kan påverkas negativt, men planförslaget bedöms inte leda till stor negativ påverkan.

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:

<b>5. Kommunens sammanvägda bedömning</b>	
5.1. Finns risk för BMP?	5.1. Nej
5.2. Behövs MKB?	5.2. Nej

**Handläggare:** Johanna Posch Ahl  
**Datum:** 2020-03-16, reviderad 2021-11-12