

Detaljplan

ÖJABY 9:4 (NORRA ÖJABY), Öjaby Växjö kommun

Växjö
kommun

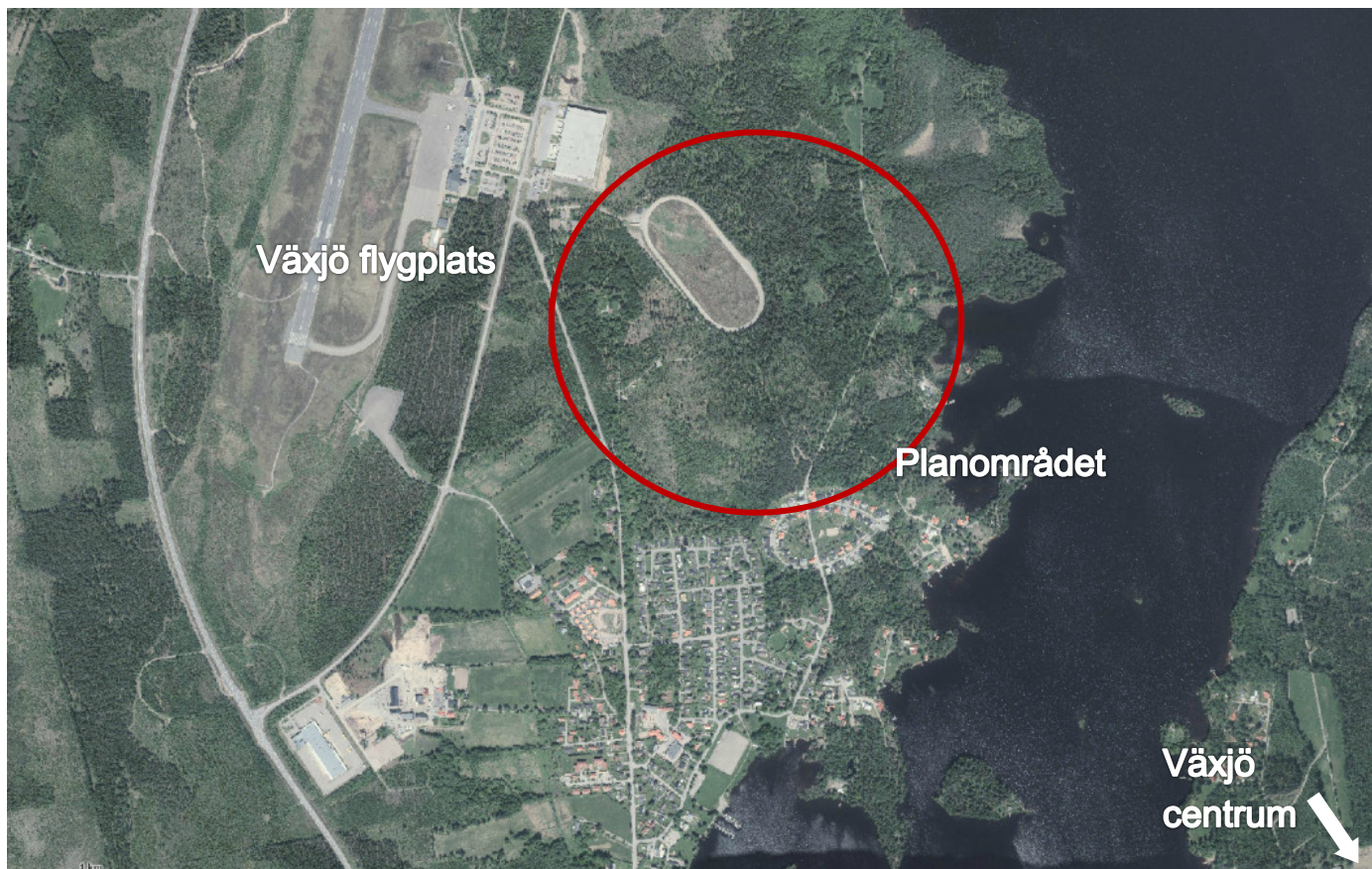
Europas grönaste stad

Samrådshandling

Dnr: 2015BN0217

2016-11-17

Stadsbyggnadskontoret



SAMRÅD t.o.m. 2017-01-09

Dnr 2015BN0217 Dpl 214.1

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

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 detaljplanelagt och syftet med att nu planlägga är att möjliggöra nya bostäder i norra Öjaby, men också att säkra viktiga naturområden och grönstråk. I förslaget planeras det för ca 220 bostäder i en- och flerbostadshus i blandade upplåtelseformer.



HANDLINGAR

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

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i den norra delen av Öjaby, c:a 8 km nordväst om Växjö centrum och omfattar c:a 73 ha.

Markägoförhållanden

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.

TIDIGARE STÄLLNINGSSTAGANDEN

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 kartbild 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

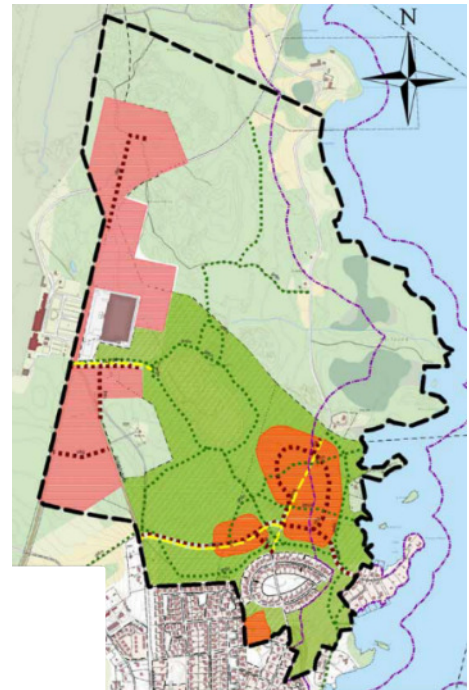
Området är tidigare inte detaljplanelagt, men gränsar till följande detaljplaner:

- Detaljplan *Öjaby 28:1 m.fl. i Öjaby* (0780K-P08/4)
- Byggnadsplan *Öjaby 20:4 m.fl. i Öjaby* (07-ÖJB-593)
- Stadsplan *Öjaby Ingelsgård 9:46 m.fl. i Öjaby* (07-ÖJB-739)
- Detaljplan *Del av Öjaby 9:4 m.m. i Öjaby* (0780K-P03/6)
- Detaljplan *Öjaby 9:126, Hagudden i Öjaby* (0780K-P04/17)

Planarbete pågår även omedelbart nordväst om det aktuella området, där två detaljplaner håller på att tas fram för verksamhetsmark.

Grönstrukturprogrammet

Kommunens grönstrukturprogram antogs av kommunstyrelsen 2013-04-09. I programmet kan man om norra Öjaby bl. a. läsa att det är önskvärt att skapa nya grönstråk och utveckla befintliga. Förslaget bedöms vara förenligt med grönstrukturprogrammet. De delar som avses bebyggas har enligt grönstrukturprogrammet lägre naturvärden, medan delar med högre naturvärden reserveras för friluftsliv och rekreation. Sammanhängande grönstråk ska säkras genom bostadsområdena.



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.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

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 används sporadiskt.



I söder och öster gränsar planområdet till villabebyggelse.

Nordväst om planområdet ligger Växjö flygplats, samt ett verksamhetsområde där det pågår detaljplanearbete för att utöka området.

Offentlig och kommersiell service

Det planerade bostadsområdet tillhör idag upptagningsområde för vårdcentral Strandbjörket. En ny vårdcentral, som kommer ligga närmare, är under uppbyggnad i Bäckaslövsområdet vid Södra järnvägsgränd/Söderleden.

Vad gäller skolor finns förskolor och grundskola 1-6 i Öjaby. Ny förskola planeras strax söder om planområdet. Närmaste högstadieskola, Bergundaskolan, ska ersättas av en ny skola som nu byggs 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 c:a 6 km från köpcentret Grand Samarkand och handelsområdet I11, där det finns ett rikt utbud av kommersiell service och c:a 7,5 km från Växjö centrum med dess serviceutbud.

Tillgänglighet

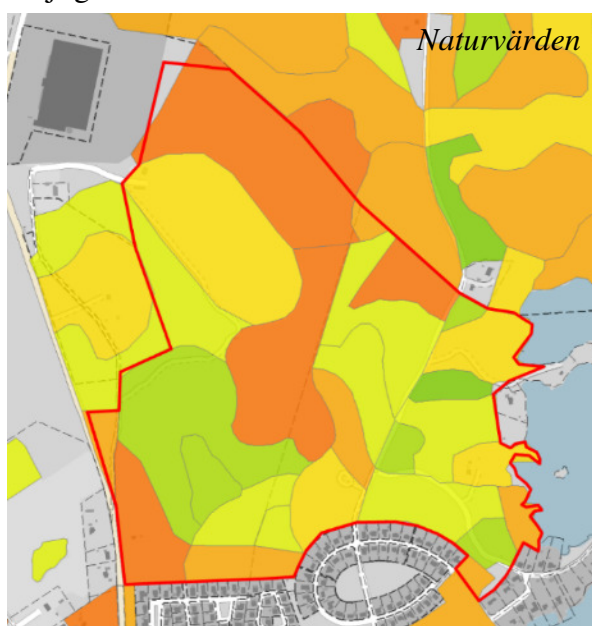
”Råd och riktlinjer - bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet” framtagna av stadsbyggnadskontoret 2006 ska tillämpas för att uppnå godtagbar tillgänglighet för alla med nedsatt rörelseförmåga.

Natur

Mark och vegetation

I samband med planprogrammet gjordes en landskapsanalys av fastigheten Öjaby 9:4 och en del av Öjaby 28:1. Planområdet är i huvudsak 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 har också utförts (Tobias Ivarsson, 2010) med syfte att bedöma områdets naturvärden. I inventeringen föreslås bl.a. 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 planområdet indelat efter bedömda naturvärden. Ju rödare och mörkare färg, desto högre värde.

Avsikten i planförslaget är att i hög utsträckning bevara de områden som har höga naturvärden.

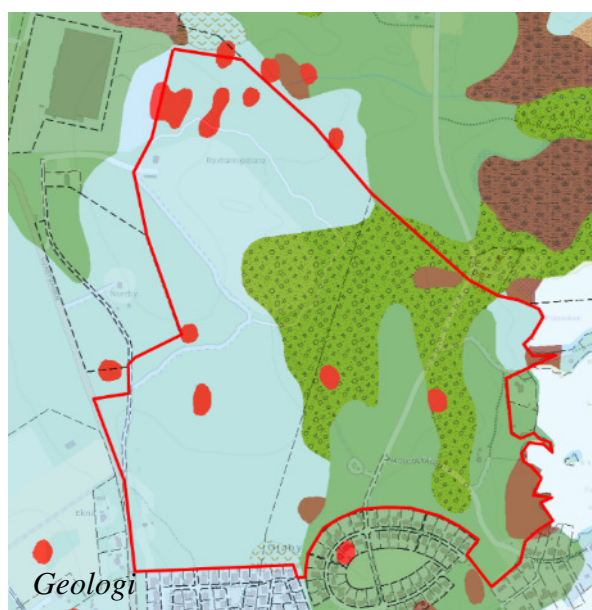


Geotekniska förhållanden

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 utav kärr (brun markering).

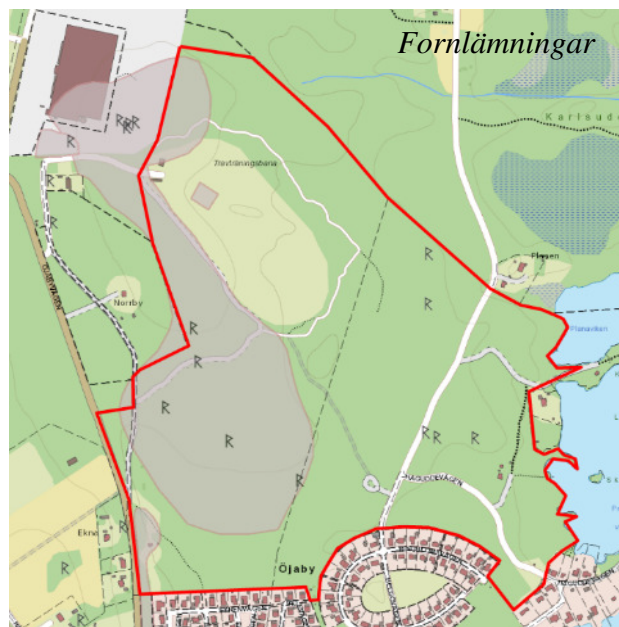
Radon

Delar av planområdet är utpekade som ev. högriskområde vad beträffar markradon. Markradonhalten bör 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 fornlämningsituationen 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.

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.

I naturinventeringen utförd 2010, kan läsas att det finns många tecken på att skogarna används flitigt av skolor, förskolor och föreningar.

Planförslaget

Planområdet kommer till stor del, framförallt i de norra och östliga delarna att planläggas som natur. Kommunens avsikt är bevara värdefulla skogsområden och grönstråk, samt skapa nya stråk och möjliggöra för gång- och cykelförbindelser. Också närmast strandlinjen säkras marken som natur, både för allmänhet och för djur- och växtliv.

Bebyggelse

Området föreslås i detaljplanen bebyggas framförallt i den östra delen och där få användningen *bostäder* (B) (gulmarkerat område på kartbilden). I förslaget planeras det för ca 220 bostäder i en- och flerbostadshus och avsikten i förslaget är att det blir blandade upplåtelseformer för bostäderna. I övervägande del blir den högsta tillåtna våningshöjden två våningar, där det kan vara lämpligt för villor och radhus/kedjehus och i en



mindre del av området blir det tillåtet med upp till fyra våningar, där det blir möjligt att byggas flerbostadshus.

Grönstruktur

Störst del av planområdet planläggs som NATUR (grönmarkerat område på kartbilden). Bl.a. kommer områden med höga naturvärden bevaras, men också områden med kända fornlämningar och en bred passage mellan den planerade bebyggelsen och strandlinjen får natur som användning. Större fornlämningsområden har markerats med FORN och föreslås skötas som naturmark. Grönkilar och släpp planeras mellan bostäder och i bostadskvarter.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Det nya bostadsområdet föreslås nås via en ny väg som ansluter Öjabyvägen i väster. I planprogrammet som föregick detaljplanen, föreslås att infarten alléplanteras och ges separata gång- och cykelvägar. Väganslutningar till de befintliga husen (Hagudden och Kråkholmen m.fl) i öster, ska säkras i plan men föreslås få enskilt huvudmannaskap.

Kollektivtrafik

Öjaby trafikeras av stadsbusslinje 4 (linjedragning år 2016) och i dagsläget ligger de närmaste busshållplatserna på Lunnabyvägen, söder om planområdet och på Öjabyvägen, öster om planområdet.

Resecentrum ligger ca 7,5 km sydöst om planområdet.

Parkering

Gatemarksparkering får enligt riktlinjerna (antagna av byggnadsnämnden 2009) inte tillgodoräknas för att tillgodose parkeringsbehovet, utan parkering ska ske på den egna fastigheten. Utemiljön och gröna gårdar ska prioriteras framför parkeringar.

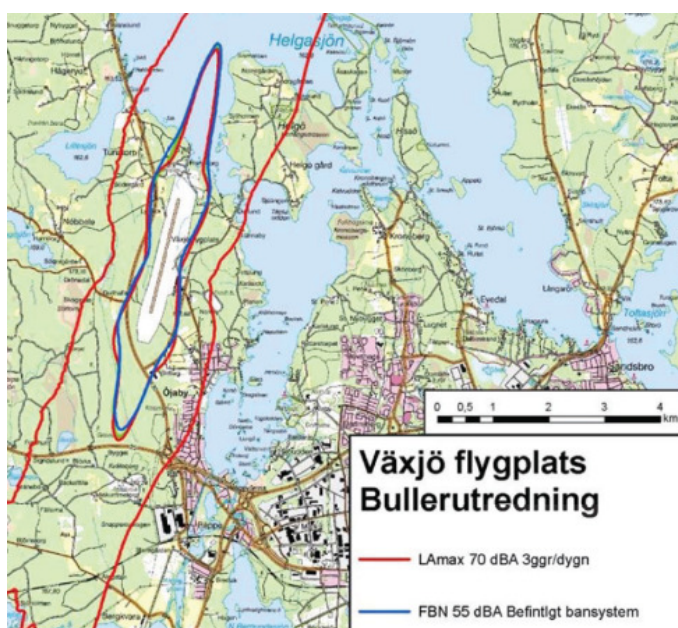
Parkeringsbehovet och hur detta löses, hanteras i bygglovets.

Störningar

Buller

Nordväst om planområdet ligger Växjö 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)

Influensområdet enligt riksintressepreciseringen går vid 70dBA (röd linje på kartan till vänster). Planområdet ligger delvis inom influensområdet, men all planerad bostadsbebyggelse ligger utanför.



I planprogrammet kan läsas att bullerutredningen avser bullernivåer vid det planerade bostadsområdet från en översiktlig simulering av det tilltänkta verksamhetsområdet och från flygplatsens befintliga markverksamhet. Utredningen visar att bullernivåerna inte överskrider 50dBA ekvivalent nivå eller 55dBA maxnivå.

Luft

Enligt Växjö kommuns beräkningar av luftföroreningar i Växjö tätort år 2014 ligger luftens partikel och föroreningsvärden på godtagbara nivåer under gällande MKN.

Översvämningrisk

Delar av planområdet, utmed Helgasjöns strandlinje, bedöms ha risk för översvämning, men ingen bebyggelse planeras i de delarna, varför det inte ska 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. I planprogrammet kan läsas att det befintliga spill- och vattenledningsnätet kan behöva förstärkas och även att befintliga pumpstationer i den norra delen av Öjaby behöver byggas om för att ta emot det ökade flödet.

Dagvatten

Dagvattnet leds idag från planområdet ner till Helgasjön via ledningar och diken. För att bl. a. klargöra hur dagvattenhanteringen från verksamhetsområdet går till, har en dagvattenutredning utförts (SWECO, 2016) som mynnat ut i två stycken rapporter, en för bostadsområdet och en för verksamhetsområdet.

I rapporten för bostadsområdet föreslås olika metoder och steg för att leda och rena dagvatten innan vattnet släpps ut i recipienten. Området föreslås planläggas för att kunna hantera befintliga flöden, men också fördröjning av ett 10-årsregn.

Dagvattnet föreslås huvudsakligen ledas i stråk norr om och söder om bostadsområdena och fördröjas i dagvattendammar eller magasin. Dagvattenanläggningar föreslås på plankartan i naturmarken. För dagvattenanläggningar som hamnar i strandskyddat område ska dispens sökas.

På fastighetsnivå är det viktigt att dagvatten omhändertas och fördröjs i ett trögt system, som innebär att vatten från tak och hårdgjorda ytor ska avledas över gräsytor och mark där det är möjligt. En lägsta golvnivå för bebyggelsen skrivs in på plankartan.

Värme

Fjärrvärmenätet är utbyggt väster och söder om planområdet. Vid eventuell anslutning bör ledningarna grävas ner i gatan i samband med att den nya väganlutningen mellan Öjabyvägen och Helgövägen byggs.

El

Området ska anslutas till det befintliga elnätet.

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 trafiksäkert sätt. 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.

Räddningstjänsten

Tillgängligheten för räddningstjänsten ska beaktas och behandlas vidare i bygglov.

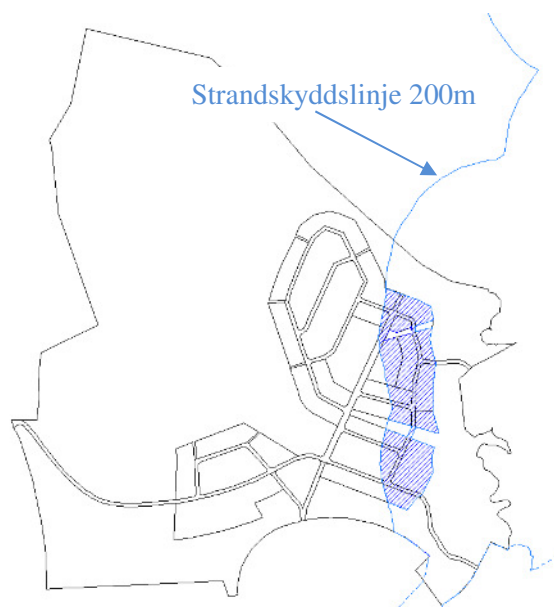
Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. En samling av brevlådor vid husentréerna efterfrågas av posten.

Avfall

Avfallshantering ska ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Utrymmen för sortering av avfall etc ska följa ”Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar” (Tekniska förvaltningen 2003-05-06)

Upphävande av strandskydd



Runt Helgasjön finns idag ett utökad strandskydd med gränsen 200 m på land och 100 m i vattnet (länsstyrelsens beslut 1979).

Ett upphävande av strandskyddet föreslås inom vissa delar av planområdet, för kvartersmark och gator. De aktuella områdena markeras på plankartan med blå skraffering (se kartan till vänster) och administrativ bestämmelse a₂ – *Område inom vilket strandskydd upphävs (kvartersmark och gata)*. Strandskyddet upphävs som närmast 100 meter från strandlinjen och en bred fri passage säkerställs mellan föreslagen bebyggelse och strand. Strandskyddets syfte vad

gäller allmänhetens tillgänglighet till strandskyddat område, påverkas på detta sätt i liten omfattning. Tvärtom kan tillgängligheten öka genom att grönstråk utvecklas. Vad gäller påverkan på växt- och djurliv anses det positivt att i hög utsträckning undanta skogsområden med höga och mycket höga naturvärden, utanför strandskyddat område, från byggnation och istället ta mark i anspråk som visserligen berörs av strandskydd, men har lägre naturvärde.

Pga. de nya strandskyddsbestämmelserna som trädde i kraft 1 juli 2009 skulle länsstyrelsen, senast 31 december 2014, fatta nytt beslut om det utökade strandskyddet. Länsstyrelsen beslutade att behålla samtliga utökade strandskydd i kommunen och detta har senare överklagats av Växjö kommun. Skulle överklagandet leda till en revidering av strandskyddet runt Helgasjön och att det minskas till 100 meter, skulle det innebära att samtlig bostadsbebyggelse i planförslaget hamnar utanför strandskyddat område. Överklagandet ligger för närvarande hos regeringen för beslut och frågan är ännu inte utredd.

Särskilt skäl

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom aktuellt område anger kommunen att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett mycket angeläget intresse, bebyggelseutveckling.

Enligt Plan- och bygglagen 2 kap. 3:5 § är bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet ett allmänt intresse och ska främjas vid planläggning.

Motivering

Intresset att ta området i anspråk för bostadsbebyggelse för att utveckla staden, bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset.

De största naturvärdena, enligt kommunens inventeringar, finns i de centrala delarna av Norra Öjaby. För att bl. a. skydda de höga naturvärdena är avsikten att dessa områden till störst del planläggs som NATUR och bostadsbebyggelsen istället placeras på mark med lägre naturvärden, dock inom strandskyddat område.

Fri passage

Ny bebyggelse kommer enligt förslaget som närmast hamna 100 meter från strandlinjen. Fri passage utmed stranden kommer att säkras, både för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Sammanhängande gångstråk planeras i nord-sydlig riktning för att förbättra möjligheterna att röra sig i området. Mellan de nya bostäderna planeras öppningar/grönkilar i bebyggelsestrukturen, också det för att underlätta rörelser i området. Passage/gångstråk ska anläggas med hänsyn till översvämningssområden.

Konsekvenser och behovsbedömning

De förändringar som följer med planförslaget bedöms ej vara av sådan art att särskild miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas.

En översiktlig behovsbedömning biläggs planhandlingarna.

Nationella miljömål

Planförslaget bedöms inte motverka de nationella miljömålen.

Växjö kommuns miljömål

I Växjö kommuns reviderade miljöprogram (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*. Passager genom det nya bostadsområdet och mellan strandkant och bebyggelse ska främja livsvillkoren för djur och växtlighet. 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 finns 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 miljökvalitet. Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljökvalitetsnormer finns för luft och vatten.

Enligt Växjö kommuns beräkningar av luftföroreningar i Växjö tätort år 2006 ligger luftens partikel- och föroreningsvärden på godtagbara nivåer under gällande MKN.

Sjö	Ekologisk status 2009	Kvalitetskrav 2015
Helgasjön	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status
	Kemisk ytvattenstatus 2009	Kvalitetskrav 2015
	God kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus

Fördröjning av dagvatten ska ske inom området, för att det ska få en naturlig renhetsgrad innan den når recipienten.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara bestämmelserna.

PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Handläggning och tidplan

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande med målsättning att antas senast hösten 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet, bortsett från de vägar som i plankartan har planbestämmelse a₁ – *enskilt huvudmannaskap av väg*. Det innebär att kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av gator, naturmark mm. 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. Avtalet gäller ansvar för gator, allmän platsmark, allmänna vatten- och spillvattenledningar m.m.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäteriförrättningar

Lantmäteriförrättningar genom fastighetsreglering, avstyckning och ledningsrätt kan krävas för att fastighetsindelningen ska överensstämja med den markanvändning som detaljplanen anger. 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 överensstämja med planen. Berörda fastighetsägare ansöker om och bekostar eventuella gemensamhetsanläggningar. Respektive ledningshavare ansöker om ledningsrätt för säkerställande av ledningar på kvartersmark.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar 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.
- Samfällighet Öjaby S:5 (landsväg) föreslås upphävas genom att anläggningsbeslut omprövas. Ansvaret för skötsel och underhåll för väg övergår från delägarfastigheterna till kommunen.
- Gemensamhetsanläggningen Lunnaby GA:1 (väg) föreslås omprövas/ombildas, då delar av den blir allmänplatsmark. Ansvaret för skötsel och underhåll för väg

övergår från delägarfastigheterna dels till kommunalt, dels till enskilt huvudmannaskap.

- Servituten (väg):
 - 07-ÖJB-375.1
 - 07-ÖJB-452.1
 - 07-ÖJB-453.1
 - 07-ÖJB-59.1
 - 07-ÖJB-91.1
 - 07-ÖJB-322.1
 som belastar Öjaby 9:4 föreslås upphävas genom att anläggningsbeslut omprövas. Vägen blir allmänplatsmark med enskilt huvudmannaskap.

- Servituten (väg):
 - 07-ÖJB-110.1
 - 07-ÖJB-111.1
 - 0780K-06/140.2
 - 0780K-07/25:2
 som belastar Öjaby 9:4 föreslås upphävas genom att anläggningsbeslut omprövas. Vägen blir allmänplatsmark med enskilt huvudmannaskap.

Övriga rättigheter inom och utanför området lämnas opåverkade av detaljplaneläggningen:

- | | |
|---|---|
| • Öjaby GA:1 (väg) | • 0780K-06/140.4 (avlopp) |
| • 0780K-98/95.1 (gångväg) | • 0780K-07/25.2 (väg) |
| • 0780K-98/95.2 (bad- och båtplats) | • 0780K-07/25.3 (båtplats) |
| • 0780K-98/123.1 (gångväg) | • 07-IM1-88/2007.1 (dike) |
| • 0780K-98/123.2 (bad- och båtplats) | • 0780IM-05/8099.1 (transformatorstation) |
| • 0780K.00/54.1 (brygga, bad- och båtplats) | • 0780IM-08/2312.1 (optokabel) |
| • 0780K.00/54.2 (gångväg) | • 0780K-04/61.1 (vatten och avlopp) |
| • 0780K-04/134.1 (bad- och båtplats) | • 0780K-04/61.2 (pumpstation för avlopp) |
| • 0780K.04/134.2 (gångväg) | • 0780K-13/29.1 (vatten och avlopp) |
| • 0780K-06/140.3 (vattenledning) | |

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Öjaby 9:4 Ägare: OBOS Mark AB	Ja. Marken får ny användning och byggrätt. Del av fastigheten blir allmänplatsmark. Infrastruktur ska byggas ut. Kostnader regleras i exploateringsavtal.	Ja. Del av fastigheten regleras till kommunens fastighet och övergår till allmänplatsmark.	Ja. Utbyggnad av vägar, ledningar och dagvattenanläggningar.

Öjaby 9:46, 28:1 Ägare: Växjö kommun	Ja. Marken får ny användning och byggrätt. Del av fastigheten blir allmänplatsmark. Infrastruktur ska byggas ut. Kostnader regleras i exploateringsavtal.	Ja. Del av fastigheten blir allmänplatsmark.	Ja. Utbyggnad av vägar, ledningar och dagvattenanläggningar.
(Byggnad) Öjaby 28:1) Ägare: Öjaby Scoutkår	Nej	Nej	Nej
Marksamfälligheter inom området			
Öjaby S:5 Ägare: Privat	Ja. Kostnader och ansvar för väg övergår till kommunen.	Ja. Föreslås övergå till allmänplatsmark	Nej
Utanför planområdet			
Aklejan 1, Borstnejlikan 2-6, Brunkullan 1, Höstfloxen 2-4, Kråklövern 5-8, Lunnaby 3:4, 3:8, Norrby 1:1, Petunian 1-5, Rödklinten 1-9, Vårkragen 1-5, Ägare: Privat	Nej	Nej	Nej
Öjaby 15:2, 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	Ja. Kostnader vid lantmäteriförrättning kan uppkomma.	Ja. Servitut föreslås upphävas och övergå till allmänplatsmark med enskilt huvudmannaskap.	Ja. Vägsträckning till fastigheten kan påverkas vid utbyggnad.
Öjaby 20:4 Ägare: Växjö kommun	Nej	Nej	Nej

EKONOMISKA FRÅGOR

De ekonomiska frågorna ska regleras i ovan nämnda exploateringsavtal.

STADSBYGGNADSKONTORET
2016-11-17

Marina S. Martinsson
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: 16BN0970

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. Vatten och andra resurser påverkas inte.
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 de fall vägar eller kvartersmark hamnar inom fornomsråde 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 området dagvatten. Matavfall ska samlas in för biogastillverkning. Gator i området ska vara lokalgator, utan genomfartstrafik och med låg hastighet.
3.5. EG:s miljölagerstiftning	3.5. Ingen påverkan.
4. Påverkan	
4.1. Storlek och fysisk omfattning	4.1. Planområdet är ca 73 ha. Mer än hälften av ytan planläggs som natur, resten blir bostadsmark med tillhörande allmänplatsmark.
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:

5. Kommunens sammanvägda bedömning	
5.1. Finns risk för BMP?	5.1. Nej
5.2. Behövs MKB?	5.2. Nej

Handläggare: Marina S. Martinsson

Datum: 2016-11-17