

Detaljplan

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



Europas grönaste stad

Granskningshandling

Dnr: PLAN.2015.217

2019-03-19

Stadsbyggnadskontoret



GRANSKNING 2019-04-01 – 2019-04-23

Johanna Posch Ahl
Planarkitekt
Tel. 0470-436 06

Granskningshandling
Dnr PLAN.2015.217 Dpl 214
Datum: 2019-03-19

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 detaljplanelagt 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 300 bostäder i en- och flerbostadshus i blandade upplåtelseformer.

HANDLINGAR

Detaljplanen innefattar plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och behovsbedömning. Bifogat till planhandlingarna finns bl.a. lokaliseringsprövning, 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 drygt 74 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).

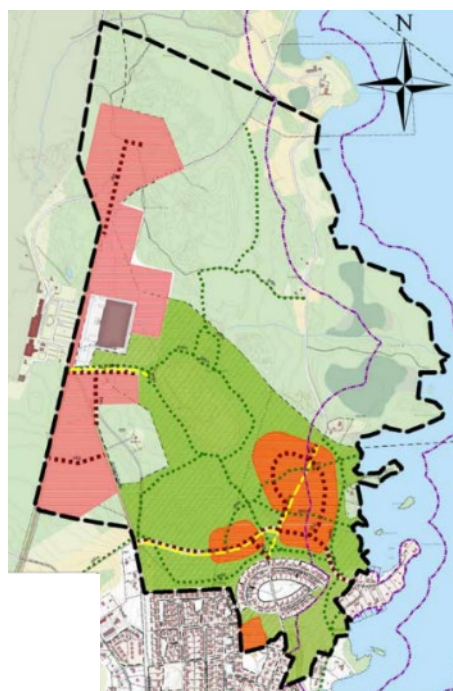
Programmets hela planområde är markerat med svart linje på kartan till höger, där det förutom bostadsområden finns föreslagna grönområden (grönmarkerat område) och verksamhetsområden (rödmarkerat område).

Detaljplaner

Förutom en mindre del i söder (del av väg) och en mindre del i väster (naturområde samt del av område för kontor och industri inom fornlämningsområde), är området tidigare inte detaljplanelagt, men gränsar till följande detaljplaner:

- Detaljplan *Öjaby 28:1 m.fl. i Öjaby* (0780K-P08/4)
- Detaljplan *Öjaby 28:1 m.fl.* (0780K-P2017/13)
- Detaljplan *Norrby 1:1* (0780K-P2018/8)
- 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)

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 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 gröna passager 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

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.



I söder och öster gränsar planområdet till villabebyggelse.

Nordväst om planområdet ligger, förutom Växjö 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 järnvägsgatan/Söderleden.

Vad gäller skolor finns förskolor och grundskola 1-6 i Öjaby. Ny förskola planeras strax söder om planområdet. Närmaste högstadieskola, Pär Lagerkvists skola, 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

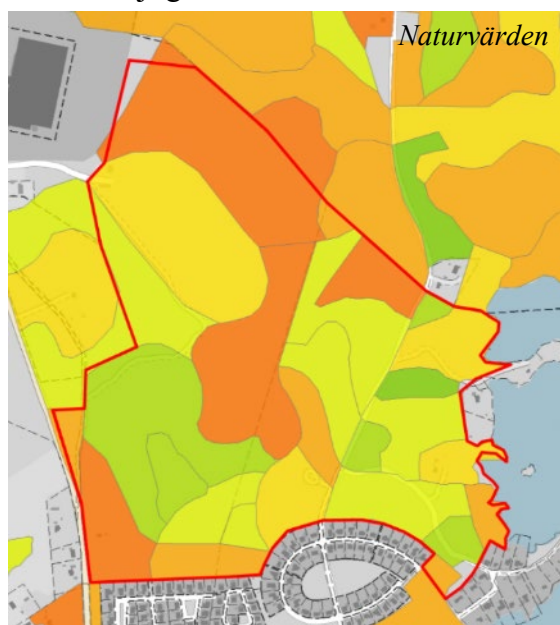
"Råd och riktlinjer - bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet" framtagna av stadsbyggnadskontoret 2006 ska tillämpas för att uppnå godtagbar tillgänglighet. Krav på att utemiljön och byggnader ska uppfylla tillgänglighetskrav för bl.a. rörelsehindrade och synskadade ställs i kommande bygglov.

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.

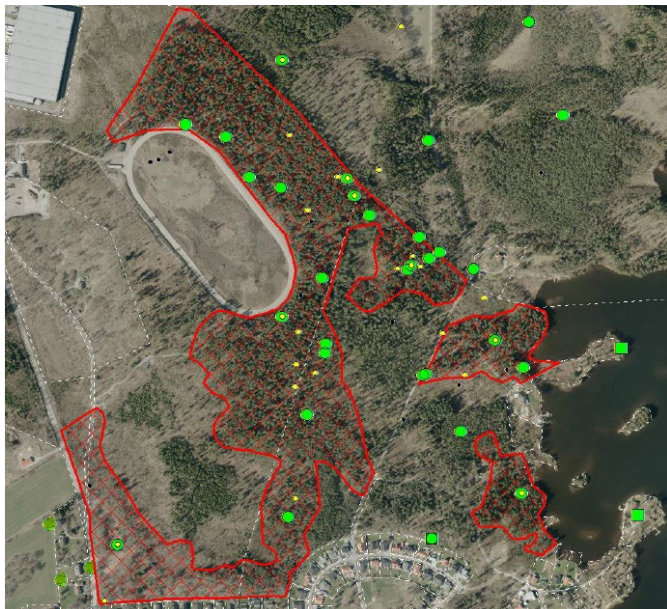


Bilden till vänster visar samrådets planområde indelat efter de bedömda naturvärdena i inventeringen från 2010. Ju rödare och mörkare färg, desto högre värde.

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



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.

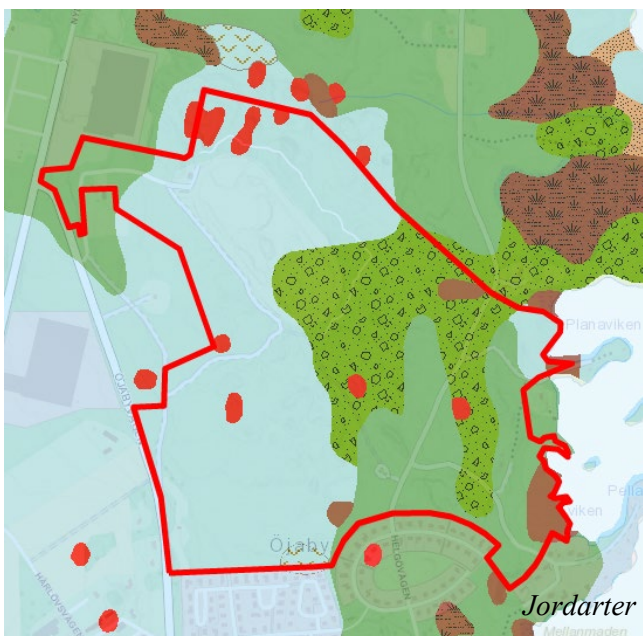
Det föreslås också i inventeringen att det bildas naturreservat för delar av den värdefullaste skogen, som kompensation för de delar som bebyggs, men det är en annan process som inte tas ställning till i detaljplanen.

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).

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 provgropsgrävningar 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 oljeförorening noterades dock inte i provgroparna. 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.

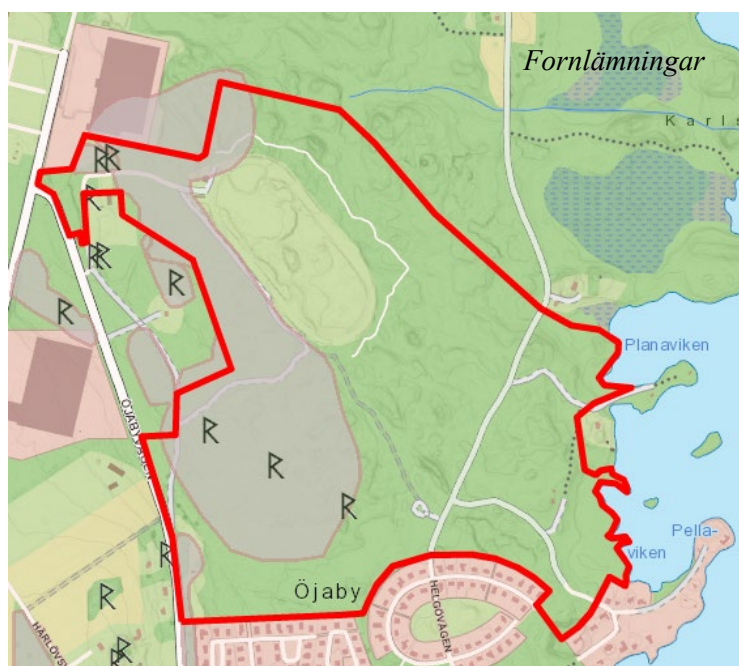
Radon

Delar av planområdet är utpekade som högriskområde vad beträffar markradon. Inom detta område ska därför 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 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.

I det planerade västra bostadsområdet ligger en s.k. älvkvarnsförekomst (RAÄ Öjaby 114:1), ett stenblock med skålgropar, en typ av hållristning. 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) med genomförandetid kvar. 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.

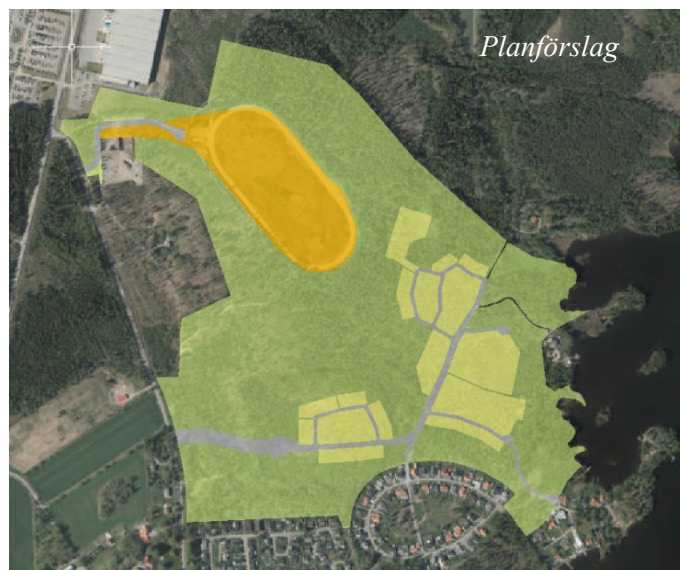
Efter samrådet har planförslaget omarbetats så att en större del av det centrala kuperade och blockrika skogsområdet planläggs som natur. Flera av de befintliga höjderna inom denna del av planområdet sparas och lämnas fria från bebyggelse. Höjderna blir då också en naturlig avgränsning mellan friluftsområdet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

Planförslaget

Planområdet kommer till stor del, framförallt i de norra och västliga delarna, att planläggas som natur. Kommunens avsikt är att 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 B – *bostäder* (gulmarkerat område på kartbilden). I förslaget planeras det för drygt 300 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, 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 har planförslaget omarbetats utifrån den kompletterande naturvärdesinventering och synpunkter som framkommit under samrådet. I granskningsförslaget har därför ytan för bostadskvarter minskat med 4 ha, från ca 13,5 ha till 9,5 ha, och samtidigt har byggnadshöjden ökat från fyra till sex våningar för kvarteren i de centrala delarna av planområdet.

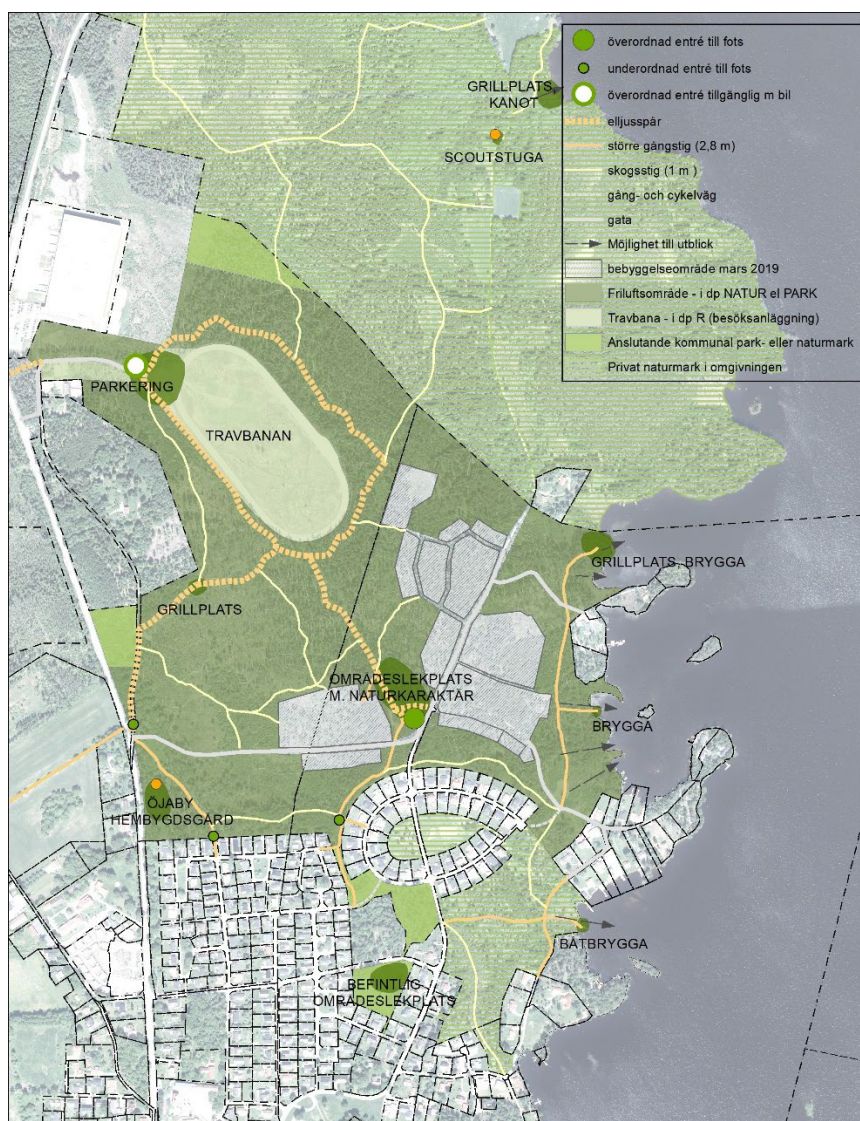
Nya tomter i området skall i så hög utsträckning som möjligt anpassas till befintliga höjdnivåer och terrängförhållanden. Topografin inom området bör ses som en kvalitet och bebyggelse bör så långt som möjligt anpassas till terrängen. På de tomter som har sluttande terräng är det viktigt att de anpassningar 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 övriga 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. 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. Samtidigt planläggs de naturområden som sparas 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. 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 förstärks. Bryggor, grillplatser, bänkar och en områdeslekplats med naturkaraktär planeras också inom planområdet.



Förslag till utveckling av Norra Öjaby friluftsområde

Den befintliga travbanan planläggs som RN – *idrott, rekreation* (orangemarkerat område på kartbilden). 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 föreslås trädplanteras och ges separat gång- och cykelväg. Bilvägarna inom bostadskvarteren förses med enkelsidig trottoar.

Helgövägens sträckning bevaras genom planområdet och föreslås utgöra det nya bebyggelseområdets 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 som går genom det nya bostadsområdet föreslås trädplanteras och ges separat gång- respektive gång- och cykelväg.

Helgövägens sträckning norrut, efter bostadskvarteren, samt vägenslutning till de befintliga husen på och vid Kråkholmen i öster, är idag säkrade genom gemensamhetsanläggning respektive servitut och lämnas utanför detaljplanlagt område. Haguddevägen föreslås bli kommunal gata fram till kommunens pumphus som ligger intill befintlig bebyggelse på Hagudden. Mellan föreslagen bostadsbebyggelse och Hagudden föreslås vägbredden bli något smalare än i övriga planområdet.

Kollektivtrafik

Öjaby trafikeras av stadsbusslinje 4 (linjedragning år 2019) och i dagsläget ligger de närmaste busshållplatserna på Lunnabyvägen, söder om planområdet och på Öjabyvägen, sydöst om planområdet.

Ingen busstrafik föreslås genom planområdet men ett nytt hållplatspar planeras 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

Gatuparkering 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.

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.

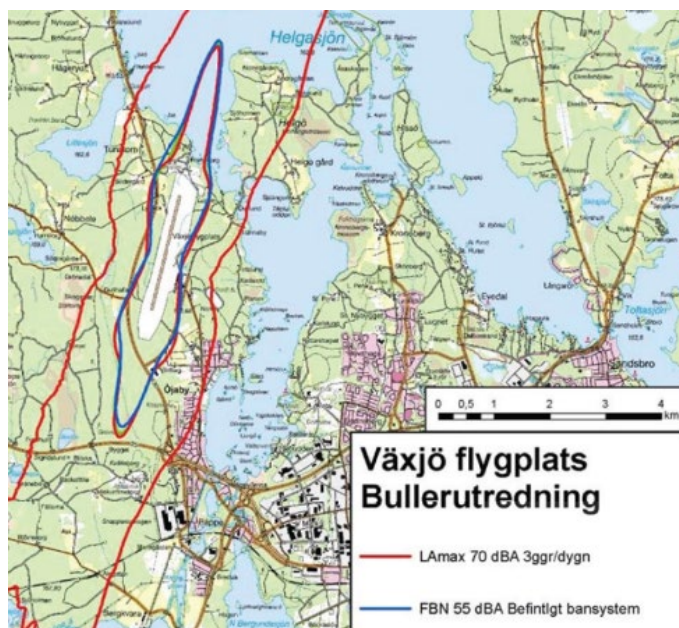
Störningar

Buller

Nordväst om planområdet ligger 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 70 dBA (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 50 dBA ekvivalent nivå eller 55 dBA maxnivå.



Bullerutredningen kommer att kompletteras och uppdateras utifrån planförslaget inför antagande av detaljplanen.

Översvämningsrisk

Delar av planområdet, utmed Helgasjöns strandlinje, bedöms ha risk för översvämnning, 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 översvämnning 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 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.

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. Den föreslagna dikessträckningen är illustrerad i plankartan. Diket utformas så att det ska efterlikna ett naturligt skogsdike. En ny 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 från den nya bostadsbebyggelsen leds i ett slutet system till tre biofilter för fördröjning. Två av dessa biofilter ansluter till det nya dagvattendiket i söder och ett leds direkt till Helgasjön.

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.

Naturligt tillrinnande vatten från skogsområdet i nordväst planeras att tas omhand i mindre diken i bakkant av bostadskvarteren. Vattnet i dessa diken leds vidare till det dikessystem som anläggs i planområdets södra del.

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.

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. 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.

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.

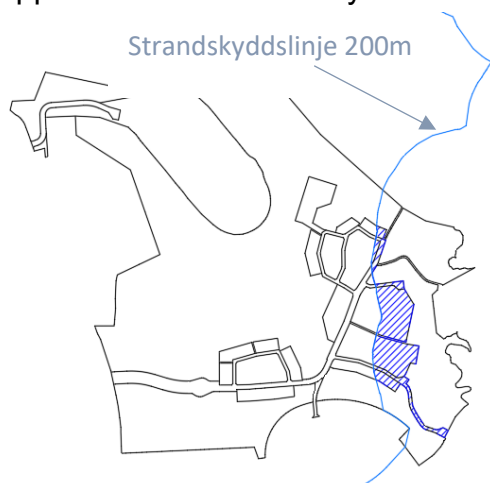
Avfall

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.

Posthantering

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

Upphävande av strandskydd



Runt Helgasjön finns idag ett utökat 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 a₁ – *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.

Tidigare beslut

P.g.a. de strandskyddsbestämmelser 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 vilket överklagades av Växjö kommun. Kommunen fick avslag på sitt överklagande och det utökade strandskyddet kvarstår runt Helgasjön.

Särskilt skäl

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom aktuellt område anger kommunen att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, 7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken. Det angelägna allmänna intresset är bebyggelseutveckling.

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

En lokaliseringsprövning har tagits fram för att visa att föreslagen exploatering inte är möjligt på annan plats utanför strandskyddat område. Lokaliseringsprövningen biläggs planhandlingarna.

Delar av området där strandskyddet föreslås upphävas kan också anses redan ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta redovisas också i lokaliseringsprövningen.

Motivering

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

Växjö växer och det är brist på bostäder i hela kommunen. Enligt ”*Bostadsförsörjningsprogram för Växjö kommun*” (antaget av kommunfullmäktige 2017-03-21) är det idag brist på hyres- och bostadsrätter i Öjaby och därför finns ett behov av flerbostadshus. I planförslaget finns ambitionen att skapa en varierad bebyggelse med både villor, radhus och flerbostadshus.

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. Efter samrådet har en kompletterande naturvärdesinventering tagits fram som har lett till att klassificering inom vissa områden ändrats och den planerade bebyggelsen har också justerats i enlighet med det.

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 släpp/passager i bebyggelsestrukturen, också det för att underlätta rörelser i området. Passage/gångstråk ska anläggas med hänsyn till översvänningsområden.

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 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. 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 miljökvalitet.

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

Luft

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

Vatten

För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT m.m.) och ekologisk status (bottenfauna, fisk m.m.). För grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). Recipient för dagvatten i området är Helgasjön.

Sjö	Ekologisk status	Kvalitetskrav 2021
Helgasjön	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status
	Kemisk ytvattenstatus	Kvalitetskrav
	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. fördröjning av dagvatten ske inom området, för att vattnet ska nå en högre reningsgrad innan det når recipienten.

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 hösten 2019.

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. 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 överensstämma 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 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.
- Samfällighet Öjaby S:5 (landsväg) föreslås upphävas. Ansvar för skötsel och underhåll för väg övergår från delägarfastigheterna till kommunen.
- Gemensamhetsanläggningen Lunnaby GA:1 (väg) föreslås omprövas då delar av den blir allmän platsmark. Ansvar 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 detaljpaneläggningen.



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 allmän platsmark. Infrastruktur ska byggas ut. Kostnader regleras i exploateringsavtal.	Ja. Del av fastigheten regleras till kommunens fastighet och blir allmän platsmark.	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 allmän platsmark och kvartersmark.	Ja. Utbyggnad av vägar, ledningar, dagvattenanläggningar och ytor för rekreation.
(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 allmän platsmark	Ja. Utbyggnad av väg.
Utanför planområdet			
Borstnejlikan 2-6, Brunkullan 1, Höstfloren 2-4, Kråklövern 5-8, Lunnaby 3:4, 3:8, Norrby 1:1, 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

2019-03-19

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. Strandskyddet upphävs inom delar av planområdet, men detta bedöms inte påverka vatten och andra resurser då den föreslagna exploateringen tar mark i anspråk som visserligen berörs av strandskydd men har lägre naturvärde.
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.
4. Påverkan	
4.1. Storlek och fysisk omfattning	4.1. Planområdet är ca 74 ha. Ca 2/3 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:

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

Handläggare: Johanna Posch Ahl
Datum: 2019-03-19