

Johanna Posch Ahl
Planarkitekt
Tel. 0470-436 06

Granskningsutlåtande 3

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

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder i den norra delen av Öjaby, men också att säkra viktiga naturområden och grönstråk. I förslaget planeras för bostäder och en- och flerbostadshus i blandade upplåtelseformer.

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

Kommunfullmäktige antog 2022-02-15 § 6 detaljplan för Öjaby 9:4 m.fl. (Norra Öjaby). Mark- och miljödomstolen beslutade 2022-09-14 att upphäva kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen. Detta med anledning av att domstolen ansåg att det fanns allvarliga brister i de naturvärdesinventeringar som tagits fram i samband med detaljplanearbetet. Domstolen ansåg därför att underlaget för detaljplanen inte var tillräckligt för att planens konsekvenser för miljön skulle kunna bedömas på ett godtagbart sätt och att det planeringsunderlag som krävts inte funnits tillgängligt i arbetet med att ta fram detaljplanen. Under hösten 2022, våren och sommaren 2023 har Växjö kommun låtit genomföra en ny naturvärdesinventering enligt Svensk Standard (SS 19 90 00:214) för hela planområdet och omarbetat planförslaget utifrån resultatet av inventeringen.

Genomförande av granskningen

Det omarbetade detaljplaneförslaget har under tiden 2023-07-03 - 2023-08-25, enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen, varit utsänt till sakägare, myndigheter, kommunala nämnder och bolag samt andra intressenter för granskning. Under samma tid har handlingarna också funnits tillgängliga på Stadsbiblioteket samt digitalt på Växjö kommuns hemsida.

Detaljplanen handläggs med utökats förfarande.

Underrättelse om granskning har publicerats i Smålandsposten 2023-07-01.



Sammanfattning av granskningen

De yttranden som inkommit under granskningen från myndigheter och bolag handlar främst om hantering av naturvärden och förslag på mindre justeringar av planhandlingarna.

Fastighetsägares, boendes och övriga privatpersoners yttranden rör främst omfattning och höjd på tillkommande bebyggelse, påverkan på naturområdet och naturvärden, trafik och buller.

Efter granskningen har naturvärdesinventeringen färdigställt och dispenser från artskyddsförordningen har sökts och beviljats.

Ändring av planförslaget efter granskningen

Efter granskningen har ändringar gjorts på plankartan vilket medför att planhandlingarna får ett revideringsdatum. Ändringarna innebär ingen påverkan på allmänna intressen utan innebär främst begränsningar för fastighetsägaren och som säkerställande av befintliga naturvärden. De revideringar och justeringar som har gjorts efter granskningen bedöms inte vara av sådan karaktär att de innebär en väsentlig ändring av planförslaget och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer därmed att ingen ny granskning av planförslaget krävs.

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

Plankarta revidering

- Användningsområdet för bostäder har minskat i utbredning för två bostadskvarter i nordöst. Användningsområdet för natur har ökat motsvarande.

Planbeskrivning

- Bilder och illustrationer i planbeskrivningen har uppdaterats för att stämma överens med det reviderade planförslaget.
- Översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14 § 240 har fått laga kraft. Information under rubriken *Översiktsplan* har därför justerats.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text om grundvattnets sårbarhet under rubriken *Geotekniska förhållanden*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare text om taxningsbuller under rubriken *Omgivningsbuller*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text om dispenser från artskyddsförordningen under rubriken *Artskydd*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text om intern tryckhöjning och sprinkler under rubriken *Teknisk försörjning*.
- Planbeskrivningen har justerats avseende text om ledningsrätt inom kvartersmark under rubriken *Förändrad fastighetsindelning*.

- Tabellen *Konsekvenser på fastighetsnivå* i planbeskrivningen har kompletterats med konsekvenser för fastigheten Öjaby 15:6.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text om konsekvenser av att detaljplanen genomförs med exploateringsavtal under rubriken *Exploateringsavtal*.

Efter granskningen har även ett antal mindre redaktionella ändringar gjorts i planhandlingen.

Kvarstående synpunkter

Följande har lämnat synpunkter under samråd och/eller granskning som inte, eller endast delvis, har tillgodosetts:

Sakägare enligt fastighetsförteckning

- Fastighetsägare Vårkragen 2 (samråd)
- Fastighetsägare Vårkragen 3 (samråd och granskning 2)
- Fastighetsägare Vårkragen 4 (samråd, granskning 1 och granskning 2)
- Fastighetsägare Rödklinten 2 (samråd)
- Fastighetsägare Petunian 3 (samråd)
- Fastighetsägare Petunian 5 (samråd, granskning 1 och granskning 2)
- Fastighetsägare Lunnaby 3:4 (samråd, granskning 1, granskning 2 och granskning 3)
- Fastighetsägare och boende Lunnaby 3:7 (granskning 1 och granskning 2)
- Fastighetsägare Lunnaby 3:8 (granskning 2)
- Fastighetsägare Öjaby 4:3 (samråd)
- Fastighetsägare Öjaby 9:13 (granskning 1 och granskning 2)
- Fastighetsägare Öjaby 9:18 (samråd, granskning 1 och granskning 2)
- Fastighetsägare Öjaby 9:27 (samråd, granskning 1 och granskning 2)
- Fastighetsägare Öjaby 9:31 (samråd, granskning 1, granskning 2 och granskning 3)
- Fastighetsägare Öjaby 9:35 (samråd, granskning 1 och granskning 2)
- Fastighetsägare Öjaby 9:36 (granskning 1 och granskning 2)
- Fastighetsägare Öjaby 9:47 (granskning 1 och granskning 2)
- Fastighetsägare Öjaby 9:122 (granskning 1 och granskning 2)
- Fastighetsägare Öjaby 9:123 (granskning 1)
- Fastighetsägare Öjaby 9:124 (samråd, granskning 1 och granskning 2)
- Fastighetsägare Öjaby 9:125 (granskning 1 och granskning 2)
- Fastighetsägare Öjaby 9:126 (samråd, granskning 1 och granskning 2)
- Fastighetsägare Öjaby 9:127 (granskning 1 och granskning 2)
- Fastighetsägare Öjaby 9:128 (samråd)
- Fastighetsägare Öjaby 9:130 (samråd, granskning 1, granskning 2 och granskning 3)
- Fastighetsägare Öjaby 9:132 (granskning 2)

Övriga sakägare och berörda

- Privatperson 1 (granskning 1)
- Privatperson 2 (granskning 1)
- Boende i Öjaby (granskning 1, granskning 2 och granskning 3)
- Boende i Öjaby 2 (granskning 2)
- Boende Öjabyvägen 92 (granskning 2)
- Fastighetsägare Färgkullan 2 (granskning 1 och granskning 2)
- Fastighetsägare Gullriset 8 (granskning 2 och granskning 3)
- Fastighetsägare Öjaby 4:2 (samråd och granskning 2)
- Fastighetsägare Öjaby 9:37 (granskning 1 och granskning 2)
- Fastighetsägare Öjaby 9:38 (samråd, granskning 1 och granskning 2)
- Fastighetsägare Kaprifolen 2 (granskning 3)
- Naturskyddsföreningen i Växjö (granskning 1 och granskning 3)
- Öjaby Hembygdsförening (granskning 3)

Utöver angivna sakägare och berörda ovan har ett gemensamt yttrande med en namnlista inkommit med 142 underskrifter. Flera av dessa har även tidigare yttrat sig under planprocessen. Yttrandet och namninsamlingen är inskickad av fastighetsägare till Öjaby 9:31 och Öjaby 9:130.

Inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

Polismyndigheten
Region Kronoberg
Värendes Räddningstjänst

Yttranden med synpunkter

Länsstyrelsen i Kronobergs län
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
VEAB
Trafikverket
PostNord
Villaägarna Kronoberg
Öjaby Hembygdsförening
Naturskyddsföreningen i Växjö
Fastighetsägare Kaprifolen 2
Fastighetsägare Gullriset 8
Fastighetsägare Lunnaby 3:4
Gemensamt yttrande med namninsamling
Boende i Öjaby

Numrering av yttrande från boende och privatpersoner är densamma som i tidigare utlåtanden, dvs boende och privatpersoner som har yttrat sig under tidigare granskningar har givits samma nummer som i tidigare utlåtanden.

Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Granskningsutlåtandet innehåller en sammanställning av de skriftliga synpunkter som inkommit under granskningen. Yttrandena finns redovisade i sin helhet. Efter respektive yttrande finns ett textstycke med samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar där kommunen bemöter och gör ställningstaganden utifrån yttrandet.

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsen har 2017-01-13 lämnat samrådsyttrande i ärendet, (ärendebeteckning 402-5945-2016) och därefter granskningsyttrande 2019-04-26 (ärendebeteckning 402-2146-2019, samt 2020-04-22 (ärendebeteckning 402-2137-2020).

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder i den norra delen av Öjaby, men också att säkra viktiga naturområden och grönstråk. I förslaget planeras för bostäder i en- och flerbostadshus i blandade upplåtelseformer.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen har inga invändningar mot planförslaget gällande miljö kvalitetsnormerna.

Vi vill dock upplysa om att delar av planområdet har hög sårbarhet för grundvatten enligt SGU:s sårbarhetskarta.

Länsstyrelsen har också uppgift om att det kan finnas en grundvattenkälla i planområdets nordöstra del. Extra försiktighet kan krävas här.

Buller

Den tidigare bullerutredningen från 2022 har reviderats och är nu daterad 2023-05-26.

Länsstyrelsen är positiv till revideringen men uppmärksammar att bullerutredningen fortsatt utgår från prognosåret 2030 för vägtrafikbuller. Boverket bedömer att det är rimligt att utgå från en situation upp till femton år framåt i tiden. Vi anser att kommunen behöver uppdatera bullerberäkningarna i bullerutredningen utifrån prognosår 2040 för bedömning av eventuell effekt på ljudnivåerna från vägtrafiken.

I redovisningen av ljudnivåer från taxning av flygplan på sidan 18 i planbeskrivningen framgår det inte tydligt av texten att maximal ljudnivå nattetid riskerar att överskridas. Kommunen behöver här lägga till en mening om detta för större förståelse av resonemanget i stycke 2 om att avsteg bör kunna göras.

Rådgivning om allmänna intressen

Naturvärden

Kommunen har, under hösten 2022 och våren 2023 låtit utföra en ny naturvärdesinventering enligt Svensk Standard för hela planområdet. Naturinventeringen, daterad 2023-05-12, omfattar dock endast fältdagar höst och vår. Komplettering från sommaren har ännu inte utförts och färdigställts. Resultatet är därigenom fortfarande ett arbetsmaterial. Kommunen och Länsstyrelsen kan stämma av underlagets innehåll efter behov. Här tar vi endast upp några punkter som kommunen behöver justera eller beakta.

- Kommunen bör planera så att det finns tillräckliga skyddszoner till värdefulla skogar. Avståndet mellan område med naturvärdesklass 2 och bostadskvarteren i norr kan behöva utökas med tanke på kanteffekter. Både trädens höjd och risk för stormfällning behöver beaktas.
- Av naturvårdsinventeringen framgår att backsippa förekommer. Det framkommer dock inte att backsippa är fridlyst enligt artskyddsförordningen; AF § 8.

Kravanspråk enligt annan lagstiftning

Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen

Länsstyrelsen hänvisar till tidigare yttranden, ärendenummer 431-715- 2015 och 431-2973-2020, i vilka det meddelats att det krävs ytterligare arkeologiska insatser för den del i sydväst där det planeras för bostäder och som berör den fossila åkern L1953:7653 (tidigare Öjaby 116:1) samt de inom den fossila åkern befintliga fornlämningarna om de berörs, t. Ex. hållristningen L1953:7589 (tidigare Öjaby 114:1). I övrigt är området, som påpekats i yttrandet 431-715-2015 fritt att exploateras.

Artskydd och dispensansökan

Kommunen kommer utifrån det presenterade underlaget att behöva söka dispenser för att ta bort revlumner (artskyddsförordningen AF § 9) respektive flytta grön sköldmossa (AF § 8) inom gatu- och kvartersmark. Grön

sköldmossa bedöms ej ha gynnsam bevarandestatus i länet vilket däremot revlumner har. Om fler arter påträffas i den fullständiga naturinventeringen så kan andra dispenser bli aktuella.

Länsstyrelsen rekommenderar att de tillstånd och dispenser som krävs för att kunna genomföra detaljplanen är beslutade innan detaljplanen antas. Det finns annars en risk för att detaljplanen inte går att genomföra.

Vid en dispensprövning måste det finnas med ett underlag som:

- redogör för hur § 15 uppfylls när det gäller gynnsam bevarandestatus (GYBS) och annan lämplig lösning,
- beskriver varför dispensen behövs,
- anger vad dispens söks för.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Planbeskrivning har kompletterats med text om att delar av planområdet ligger inom område med hög sårbarhet för grundvatten under rubriken *Geotekniska förhållanden*. Grundvattenkällan, som i SGU:s kartunderlag har namnet Planakällan, ligger inom det område som planläggs som NATUR där även områdets höga naturvärden kommer innebära att området behöver hanteras med extra försiktighet.

Trafikmängderna inom planområdet är framför allt orsakade av de planerade bostäderna och en trafikprognos för prognosår 2040 visar på samma trafikmängd som för prognosår 2030. Bullerberäkningarna har därför inte uppdaterats men samhällsbyggnadsförvaltningen anser att de trots det utgår från en situation femton år fram i tiden.

Texten om buller vid taxning av flygplan har förtydligats i planbeskrivningen så att det framgår att maximal ljudnivå nattetid riskerar att överskridas.

Naturvärdesinventeringen är färdigställd med fältdagar även under sommaren. Den fullständiga naturvärdesinventeringen visar inga förändringar av naturvärdesklasser eller skyddsvärda arter för de delar av planområdet som exploateras. Inte heller visar den på några ytterligare arter för vilka dispens behöver sökas.

Användningsområdet för bostäder för två av bostadskvarteren i nordöst har minskat i utbredning för att möjliggöra tillräckliga skyddszoner till delområde 16 (naturvärdesklass 2).

Naturvärdesinventeringen har uppdaterats så att det framkommer att backsippan är fridlyst.

Kommunen har sökt dispens från artskyddsförordningen för revlumner. Revlumner bedöms ha gynnsam bevarandestatus och åtgärden kommer inte att påverka dess status varför praxis enligt "Klinthagenskriterierna" i MÖD 2016:1 gäller. Således krävs ej dispens för den tilltänkta exploateringen av två berörda växtlokaler för revlumner och ansökan och dispens har avvisats (Länsstyrelsens beslut med diarienummer 2023-2024).

Kommunen har sökt dispens från artskyddsförordningen för grön sköldmossa. Länsstyrelsen förelägger i sitt beslut (länsstyrelsens beslut med diarienummer 1171-2024) kommunen att vidta försiktighetsåtgärder till skydd för naturmiljön vid genomförande av exploatering i form av flytt av substrat med exemplar av grön sköldmossa till mer gynnsamma miljöer i norra delen av planområdet där arten också förekommer. Länsstyrelsen har även beslutat om dispens för flytt av den gröna sköldmossan (länsstyrelsens beslut med diarienummer 2027-2024). Föreläggandet och dispensen gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft och genomförs enligt plan.

Planbeskrivningen har kompletterats med text om dispenser från artskyddsförordningen under rubriken *Artskydd*.

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar att länsstyrelsen inte har några ytterligare synpunkter angående arkeologi.

Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun

Planbeskrivningen:

I planbeskrivningen framgår att ledningsrätt behöver bildas för att genomföra detaljplanen och att respektive ledningsägare ansvarar för att ansöka om ledningsrätt inom kvartersmark. Ledningsrätt kan enbart bildas för allmännyttiga ledningar. I plankartan finns inga markreservat för allmännyttiga ledningar inom kvartersmark. Om allmännyttiga ledningar planeras inom kvartersmark bör markreservat för detta läggas ut för att säkerställa att rättighet kan upplåtas för dessa ledningar.

Fastigheten Öjaby 15:6 får genom planförslaget direkt utfart till kommunal gata. Detta bör anges som en konsekvens för denna fastighet. Fastigheten kan också komma att behöva anlägga en ny utfart då befintlig utfart går över mark som planläggs för Natur.

Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll är delvis redovisat i planbeskrivningen. Konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av ett exploateringsavtal är dock inte redovisade.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Allmännyttiga ledningar planeras inte inom kvartersmark utan bedöms kunna placeras inom allmän platsmark. Formuleringen är ändrad i planbeskrivningen så att ordet kvartersmark är borttaget.

Tabellen *Konsekvenser på fastighetsnivå* i planbeskrivningen har kompletterats med konsekvenser för fastigheten Öjaby 15:6.

Planbeskrivningen har kompletterats med text om konsekvenser av att detaljplanen genomförs med exploateringsavtal under rubriken *Exploateringsavtal*.

VEAB

Elnät:

Med synpunkter enl kommentar:

E-områden för nätstationer önskas i detaljplanen. Se bifogad fil för placering då en nätstation behöver placeras på tomtmark, "Plankarta Öjaby Norra E-områden Elnät 20230816."

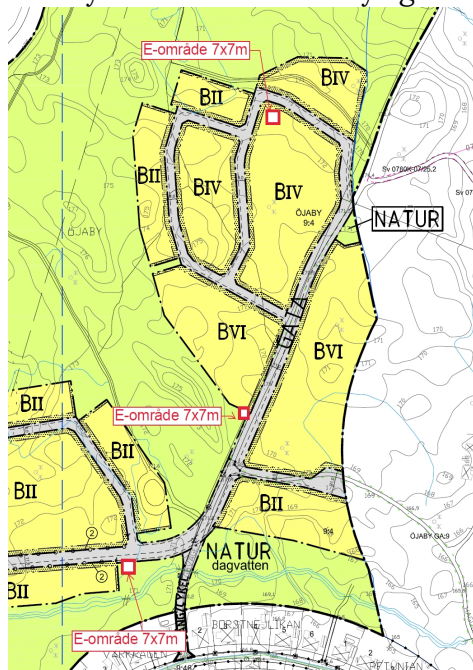
Kraft och Värme:

Godkänner utan synpunkter

Wexnet:

Med synpunkter enl kommentar.

E-område för fiber nod önskas i detaljplanen. I närheten av Öjabyvägen där den nya infarten till den nya gatan blir.



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Inga E-områden införs i planförslaget. Planbestämmelsen NATUR tillåter dock att mindre byggnader och anläggningar för teknisk försörjning får uppföras vilket innebär att nätstationer och fibernod kan uppföras inom naturmarken i anslutning till bebyggelsen och infartsvägen enligt önskemål.

Efter förändring av användningsområdet för bostäder för ett av bostadskvarteren i nordöst ryms föreslagen nätstation strax intill gatan inom det område som planläggs som NATUR och behöver därför inte placeras inom kvartersmark. Efter dialog med VEAB anses detta vara tillräckligt.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder i den norra delen av Öjaby samt att säkra naturområden och grönstråk.

Trafikverket har yttrat sig under tidigare samråds- och granskningskedan och de synpunkter som då framfördes har beaktats eller kommenterat på ett tillfredsställande vis i omarbetat planförslag.

Vid planutformningen har hänsyn tagits och anpassning skett till riksintresset Växjö flygplats och bullrets utbredning från flygplats och flygverksamhet. Med detta konstaterande har Trafikverket inget ytterligare att anföra i planärendet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar att Trafikverket inte har ytterligare synpunkter på planförslaget.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

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.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till Adressen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar att PostNord inte har några direkta synpunkter på planförslaget utan främst framför information om hur postlådor ska placeras vid framtida byggnation. Denna information finns sedan tidigare i planbeskrivningen under rubriken *Posthantering*. Övriga synpunkter vidarebefordras till sökande som ansvarar för planens genomförande inom kvartersmarken.

Villaägarna Kronoberg

Villaägarna Kronoberg har beretts tillfälle att yttra sig över förslag till detaljplan och avger följande synpunkter. Villaägarna ser i huvudsak positivt på de justeringar som gjorts i detaljplanen sedan vårt samrådssvar.

Av särskild vikt är frågor om planering för och säkring av tillräckliga naturområden för såväl nytillkommande boende som för befintliga. Frågor kring ökade infrastrukturella behov gällande el, vatten, avlopp, värme, fiber bör också närmare tas om hand. När det gäller den förväntade ökade trafikintensiteten såväl till som i området måste särskild vikt läggas vid att minimera dessa risker genom planering kring lokalgator, påfarts- och genomfartsleder.

En avslutande generell synpunkt är också att det är av vikt att detaljplanen och områdets utveckling mot blandad bebyggelse kvarstår och att det skapas balansen mellan flerbostadshus i flera våningar och enbostadshus för att ambitionen med området ska kunna nås.

Utöver ovanstående ser inte villaägarna Kronoberg några påtagliga nackdelar med detaljplanen varför vi tillstyrker förslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att frågor som rör planering för och säkring av tillräckliga naturområden, frågor kring ökade infrastrukturella behov och frågor kring den ökade trafikintensiteten har beaktats i framtagandet av planförslaget.

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer med det finns ingen möjlighet att exakt reglera specifik upplåtelseform i en detaljplan. Kvarterens utformning och reglering ger dock goda förutsättningar att skapa en varierad bebyggelse med både villor, radhus och flerbostadshus.

Öjaby Hembygdsförening

Öjaby Hembygdsförening har följt rubr. projekt under flera år.

Vi har inga större invändningar mot villabyggnationen på området men har mycket svårt att förstå att man plockar in byggnader högre än två våningar på området.

Man säger att detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan, har man då inkluderat BOENDEMILJÖN?

Att förstöra boendemiljön genom att bygga på höjden i villasamhället är vi starkt emot.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

I planförslaget finns ambitionen att skapa en varierad bebyggelse med både villor, radhus och flerbostadshus. Genom att föreslå kvarter med bebyggelse i upp till fyra respektive sex våningar tillförs en mer blandad bebyggelse med fler flerbostadshus i Öjaby. En annan anledning till varför man valt att bygga på höjden är för att på så sätt exploatera en mindre andel av det värdefulla frilufts- och rekreationsområdet. Planläggningen innebär en förändring av norra Öjaby genom att det tillförs ett viktigt tillskott av blandad bebyggelse i Öjaby samtidigt som höga naturvärden och välanvända rekreationsytor säkras. Syftet med planläggningen är inte att bevara befintlig bebyggelsekaraktär i Öjaby utan att ge förutsättningar för byggnation av nya bostäder. Den föreslagna bebyggelse som planeras närmast befintlig bebyggelse föreslås bli max två våningar med hänsyn till befintliga bostäder.

Naturskyddsföreningen i Växjö

Till att börja med konstaterar vi att naturvärdesinventeringen inte är komplett. Enligt "Beslut om granskning Detaljplan för ÖJABY 9:4 m.fl." från planarkitekten 2023-05-26 framgår det tydligt att den naturvärdesinventering som ligger uppe på hemsidan ska kompletteras under sommarmånaderna och bifogas innan detaljplan kan godkännas. Vad vi kan se är detta inte gjort. Detta innebär att naturinventeringen är ofullständig och inte kan granskas i sin helhet under granskningsperioden för Detaljplan Öjaby norra 9:4 m.fl. Granskningsperioden borde därför förlängas alternativt förnyas när naturinventeringen är fullständig.

Det framkommer under naturinventeringen att området har höga naturvärden och det förekommer flera fynd av rödlistade, fridlysta och skyddsvärda arter. En stor del av området placeras i naturvärdesklass 2, vilket betyder att det har höga naturvärden medan andra delar bedöms tillhöra naturvärdesklass 3, vilket innebär att det har betydande naturvärden. Bebyggelse och vägbygge på dessa områden innebär självfallet att mark med höga naturvärden skadas.



Naturcentrum (2022-2023) och Ivarsson (2010,2017) visar att området har stor betydelse för flera organismgrupper och att det finns flera skyddsvärda mossor, lavar och svampar samt den känsliga och rödlistade orkidén knärot som senast rapporterades av Ivarsson m.fl. (2020). Knärot har lagligt skydd enligt §8 i Artskyddsförordningen där den är klassad som sårbar (VU). Grön sköldmossa har påträffats på flera platser, i området och finns säkerligen kvar även om den är svår att upptäcka. Grön sköldmossa har lagligt skydd då den är fridlyst enligt §§ 8 och 15 i Artskyddsförordningen samt listas som hänsynsart i EU:s Art- och habitatdirektivs bilaga 2 och i Bernkonventionen.

Naturcentrum (2022-2023) har inte specifikt inventerat fåglarna i området vilket är en svaghet i naturinventeringen och borde kompletteras innan områdets naturvärde fullt ut kan anses undersökts. Det finns flera skyddsvärda fåglar i området vilket kan ses i naturinventeringen tabell 2, det saknas dock i naturinventeringen att även fiskgjuse häckar i närområdet och troligen skulle påverkas. Noteras kan även att fladdermöss inte är inventerade i området, vilket är en svaghet eftersom vi vet att flera hotade fladdermössarter förekommer i Växjö och dess omgivningar. Groddjur och andra vattenlevande organismer har inte heller inventerats men förekommer utan tvekan i fuktstråk och vattensamlingar. Naturcentrum påtalar också i sin rapport att objekt-ID: 18, 19 och 20 kan vara en fortplanteringsmiljö för vattenlevande organismer bl.a. groddjur. Detta gör att bedömningen kring naturvärdesklassen är preliminär vilket bidrar till exploateringsplanernas inverkan på naturvärdena inte fullt ut kan bedömas.

Konsekvenserna av Växjö kommuns detaljplan och byggplaner är att ett område med höga naturvärden fragmenteras och skadas vilket leder till en utarmning av den biologiska mångfalden i och omkring området. Området är även ett viktigt rekreationsområde för Öjaby och används både av förskola, skola och boende i området. Vi avråder därför kommunen från att genomföra denna storskaliga exploatering av området och uppmanar de ansvariga att ta större hänsyn till naturen och till de närboende och ändra planerna så att åtminstone områdena med höga naturvärden undantas från bebyggelse. Vi föreslår att man i stället planerar för att skydda och ytterligare höja naturvärdena och samtidigt gynna allmänhetens tillträde till dessa naturområden.

Vi rekommenderar att hela eller del av området bör få ett permanent skydd, exempelvis i form av naturreservat.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Naturvärdesinventeringen är färdigställd med fältdagar även under sommaren. Den fullständiga naturvärdesinventeringen visar inga förändringar av naturvärdesklasser eller skyddsvärda arter för de delar av planområdet som exploateras och föranleder därför ingen ny granskning.

Samtidigt som detaljplanen tillåter exploatering av naturmark har stor hänsyn tagits till befintliga naturvärden. Delområde 16 med naturvärdesklass 2 lämnas helt utanför exploatering och skydds-zoner till området planläggs också som NATUR. Konsekvenser och påverkan på naturvärden beskrivs utförligare i planbeskrivningen under rubriken *Naturvärden*.

Det fynd av knärot som har dokumenterats sedan tidigare, men som nu inte kunde återfinnas trots flera försök, ligger inom område som planläggs som NATUR och påverkas därför inte av exploateringen. Grön sköldmossa har återfunnits på flera ställen inom planområdet. Kommunen har sökt dispens från artskyddsförordningen för grön sköldmossa och kommer att flytta substrat med exemplar av de förekomster av arten som påverkas av exploateringen till mer gynnsamma miljöer i norra delen av planområdet där arten också förekommer. Sammantaget bedöms inte detaljplanens genomförande försvåra upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos artens bestånd i dess naturliga utbredningsområde.

De flesta fåglar är påtagligt rörliga inom ett större landskap och inte alltid återkommer till samma häckningsplats eller område, vilket gör att många fågelarter kan ha ett begränsat värde vid naturvärdesbedömning av vissa biotoper. I de fall något fågelfynd varit av betydelse för bedömning eller avgränsning av ett naturvärdesobjekt finns arten angiven som naturvårdsart för de naturvärdesobjektet i naturvärdesinventeringen. De få fynd av skyddsklassade arter som finns har inte påverkat någon avgränsning eller bedömning av naturvärdesobjekt.

Kommunen har tagit fram en övergripande habitatsnätverksanalys för fladdermöss för Växjö kommun där förekomster av ytor som skulle kunna fungera som nyckelbiotoper för fladdermöss har identifierats. Inga av dessa ytor förekommer inom planområdet och en fördjupad inventering av fladdermöss har därför inte utförts.

Vattenmiljöer som skulle kunna vara en fortplantningsmiljö för vattenlevande organismer förekommer inom naturvärdesobjekt 18, 19 och 20. Vattenmiljöerna har endast undersökts från ytan och bedömningen av dessa är därför preliminär. Då samtliga av dessa områden redan lämnas utanför område som exploateras gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att bedömningen kring naturvärdesklassen inte påverkar exploateringsplanerna.

Detaljplanen säkerställer de naturområden som sparas genom att de planläggs som allmän platsmark. Kommunstyrelsen har fattat beslut om

bildandet av naturreservat vilket ger ytterligare skydd för den natur som sparas. Befintligt stigsystem förstärks och kompletteras anpassat till områdets naturvärden för att klara av ett högre tryck av besökare. Delar av planområdet ägs idag av en privat fastighetsägare. Delar av denna mark blir nu allmän platsmark och exploatören bidrar ekonomiskt till utvecklingen av friluftsområdet.

Fastighetsägare Kaprifolen 2

Har bullermätningar verkligen gjorts kvällstid?

Med tanke på hur mycket propellerplanen hörs numera sedan skog tagits ner mellan flygplatsen och byggnation i norra Öjaby så har jag svårt att förstå att ny byggnation närmare flygplatsen kan godkännas. När postflyget värmer motorerna 10 minuter innan start kring 23 på kvällarna så är det kraftigt buller norr om Ringblomsvägen

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Bullermätningar har inte utförts kvällstid men de bullerberäkningar som har gjorts utgår från de förhållanden som gäller kvälls- och nattetid. Beräkningar avseende buller från taxning och varmkörning av motorer har gjorts för tre representativa flygplanstyper. Flygplansmodellen som använts som postflyg (Fokker 50) finns med som en av flygplanstyperna i beräkningarna. Information från WSPs bullerdatas för flygplan har använts som underlag för beräkningarna.

Fastighetsägare Gullriset 8

Förändringarna som gjorts i detaljplanen är inte tillräckligt för ett område med så höga naturvärden som framkommer i både tidigare och den nygjorda naturinventeringen.

Detaljplanens inverkan på boende i området

Där detaljplanen planerar bebyggelse är fortfarande det enda området i norra Öjaby med orörd natur för rekreation som dessutom är tillgängligt till fots för och i och med dessa byggplaner kommer områdets karaktär förstöras och även om naturområden/promenadstråk planeras så blir det inte samma rekreation som orörd natur. Naturen som gränsar till detaljplanen är en skogsbruk/jordbruksfastighet och det innebär att skogen som finns där kan avverkas vilket gör att ytterligare natur försvinner och det gör detta området ännu viktigare som friluftsområde och för naturlivet. Det har avverkats mycket skog runtomkring Öjaby de senaste åren för framförallt industri vilket förändrat närmiljön och gör detta område för oss boende väldigt viktigt för hälsa och möjlighet till rekreation och motion.

Detaljplanens inverkan på naturen

Naturinventeringen som är gjord under 2022 och 2023 är under granskningstiden inte färdig utan ska kompletteras under sommarmånaderna enligt tjänsteskrivelsen och detta gör att den inte går att granska i helhet och



vi yrkar på att granskningsperioden behöver förlängas eller komma upp på nytt när naturinventeringen går att granska i sin helhet.

Den naturinventering som är färdig visar på höga naturvärden och det förekommer flera fynd av rödlistade, fridlysta och skyddsvärda signalarter. Stor del av området som planeras för bebyggelse har klass 2 i naturvärde och gränsar till flera områden med klass 3 som riskerar skadas om detaljplanen godkänns. De områden som blir kvar riskerar att fragmenteras och för små områden kan leda till minskade spridningsmöjligheter för mossor, lavar och svampar samt andra organismer. Det kan även leda till uttorkning av naturen samt otillräckliga bo- och födosökmöjligheter för bl.a. fåglar.

Den skyddsvärda mossan Grön sköldmossa har hittats i området och visar att miljön har ett speciellt klimat med rätt fuktighet och tillgång till rikligt med död ved. Grön sköldmossa har lagligt skydd då den är fridlyst enligt §§ 8 och 15 i Artskyddsförordningen samt listas som hänsynsart i EU:s Art- och habitatdirektivs bilaga 2 och i Bernkonventionen. Orkiden Knärot finns i detaljplanens område och i nära anslutning till kvartersmark. Knärot har minskat kraftigt i landet enligt naturvårdsverket och listas som sårbar och finns i områden med gammal skog.

Boken skyddsvärd skog av skogsstyrelsen skriver om Knärot att *"Växten är knuten till gammal barrskog av frisk blåbärsristyp med välutvecklade äldre mossmattor. ... Arten är starkt uttorkningskänslig och föredrar halvskuggigt läge. I södra Sverige växer den gärna på sandiga sediment i gammal barrskog, men bara i lägen där jordarten är luftig men ändå håller en hög och jämn fuktighetsnivå (frisk mark), exempelvis i nedre delen av sluttningar där mosstacket konstant fuktas underifrån och inte torkar upp under torrperioder. Knärot är mycket känslig för uttorkning och markslitage vilket gör att den är starkt hotad av moderna skogsbruksåtgärder. Växtens speciella krav gör att den bara kan utvecklas på vissa platser i skogslandskapet."*

Naturinventeringen visar att det finns höga naturvärden i den tilltänkta detaljplanen och med tanke på att både Knärot och Grön sköldmossa kräver speciella och skyddsvärda miljöer känns det helt olämpligt att göra en detaljplan med bebyggelse i området. Området borde skyddas och bli naturreservat eller friluftsområde.

Tidigare naturinventeringar och artdatabanken visar även på att området är viktigt för fåglar och det finns flera skyddsvärda arter i området och närområdet men det har ändå valt att inte inventera fågelarterna i området vilket borde åtgärdas om detaljplanens inverkan på naturen helt ska kunna avgöras. Det har heller inte inventerats fladdermöss eller groddjur och andra vattenlevande organismer trots att det mest troligen finns i området och detta bör också undersökas.

Risk för skadligt buller

Enligt den nya bullerutredningen finns det risk för att de som bosätter sig i den nya detaljplanen kommer utsättas för oacceptabla nivåer av buller. Enligt bullerutredningen;

”Beräkningar visar att den maximala ljudnivån inte överskrider riktvärdet 55 dBA maximal ljudnivå vid planerade bostäder för ATR72, se Figur 11. Dock överskrids det för flera andra aktuella flygplanstyper, se exempel i Figur 12 och Figur 13. På grund av utformningen av kvarteren blir de maximala ljudnivåerna även på bostädernas sida som vänder sig bort från flygplatsen högre än 55 dBA. Det är alltså inte möjligt att tillskapa sig bullerdämpade sidor där man klarar riktvärdet för maximal ljudnivå nattetid med föreslagen utformning av bostäder.”

Detta visar på att det finns risk för höga nivåer av buller både utomhus vid uteplatser men även inomhus. Detta kan leda till att människor skadas av bullret från flygplatsen vilket kan leda till klagomål på flygplatsen men även till hälsoskadliga effekter hos de boende. Undrar hur kommunen ställer sig till detta och anser att platsen är lämplig för byggnation av boenden?

Behov av bostäder

Det framkommer att kommunen anser att detaljplanen behövs för att möta kommunens bostadsbehov men med tanke på hur stora förändringar kommunen har gjort de senaste åren med nya områden som bl.a. Vikaholm, Bredvik och det snart färdiga Bäckaslövsområdet ifrågasätts detta starkt, när detta undersökts under sommaren finns över 1000 lediga bostäder när hyresrätter och bostadsrätter räknas.

Varför kan inte andra områden i Växjö kommun väljas än denna lilla skyddsvärda skogsmiljö?

Vi anser att hela området bör bli naturreservat eller friluftsområde framförallt med tanke på naturvärdena och områdets betydelse som rekreation för oss boende i närheten.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Detaljplanen säkerställer de naturområden som sparas genom att de planläggs som allmän platsmark. Likt den natur som gränsar till detaljplanen ägs även delar av planområdet idag av en privat fastighetsägare. De delar av denna mark som inte exploateras för nya bostäder och tillhörande infrastruktur blir nu allmän platsmark och exploatören bidrar ekonomiskt till utvecklingen av friluftsområdet. Kommunstyrelsen har fattat beslut om bildandet av naturreservat vilket ger ytterligare skydd för den natur som sparas. Befintligt stigsystem förstärks och kompletteras anpassat till områdets naturvärden för att klara av ett högre tryck av besökare.

Naturvärdesinventeringen är färdigställd med fältdagar även under sommaren. Den fullständiga naturvärdesinventeringen visar inga förändringar av naturvärdesklasser eller skyddsvärda arter för de delar av planområdet som exploateras och föranleder därför ingen ny granskning.

Samtidigt som detaljplanen tillåter exploatering av naturmark har stor hänsyn tagits till befintliga naturvärden. Delområde 16 med naturvärdesklass 2 lämnas helt utanför exploatering och skydds zoner till området planläggs också som NATUR. Konsekvenser och påverkan på naturvärden beskrivs utförligare i planbeskrivningen under rubriken *Naturvärden*.

Grön sköldmossa har återfunnits på flera ställen inom planområdet. Kommunen har sökt dispens från artskyddsförordningen för grön sköldmossa och kommer att flytta substrat med exemplar av de förekomster av arten som påverkas av exploateringen till mer gynnsamma miljöer i norra delen av planområdet där arten också förekommer. Sammantaget bedöms inte detaljplanens genomförande försvåra upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos artens bestånd i dess naturliga utbredningsområde.

Det fynd av knärot som har dokumenterats sedan tidigare, men som nu inte kunde återfinnas trots flera försök, ligger inom område som planläggs som NATUR och påverkas därför inte av exploateringen.

De flesta fåglar är påtagligt rörliga inom ett större landskap och inte alltid återkommer till samma häckningsplats eller område, vilket gör att många fågelarter kan ha ett begränsat värde vid naturvärdesbedömning av vissa biotoper. I de fall något fågelfynd varit av betydelse för bedömning eller avgränsning av ett naturvärdesobjekt finns arten angiven som naturvärdsart för de naturvärdesobjektet i naturvärdesinventeringen. De få fynd av skyddsklassade arter som finns har inte påverkat någon avgränsning eller bedömning av naturvärdesobjekt.

Kommunen har tagit fram en övergripande habitatsnätverksanalys för fladdermöss för Växjö kommun där förekomster av ytor som skulle kunna fungera som nyckelbiotoper för fladdermöss har identifierats. Inga av dessa ytor förekommer inom planområdet och en fördjupad inventering av fladdermöss har därför inte utförts.

Vattenmiljöer som skulle kunna vara en fortplantningsmiljö för vattenlevande organismer förekommer inom naturvärdesobjekt 18, 19 och 20. Vattenmiljöerna har endast undersökts från ytan och bedömningen av dessa är därför preliminär. Då samtliga av dessa

områden redan lämnas utanför område som exploateras gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att bedömningen kring naturvärdesklassen inte påverkar exploateringsplanerna.

Riktvärden för maximal ljudnivå nattetid vid taxning riskerar att överskridas för förekommande flygplanstyper. Då antalet flyg nattetid är få bör avsteg från riktvärden utomhus kunna göras under förutsättning att bostäderna dimensioneras med högre ljudisolering så att ljudnivån inomhus blir acceptabel. Den sammanlagda bedömningen i bullerutredningen är att bullret ej utgör någon större risk för olägenhet i kommande bostäder för detaljplaneområdet. Bullerberäkningar och resonemang kring detta beskrivs utförligare i bullerutredningen och i planbeskrivningen under rubriken *Omgivningsbuller*. Genom att tydligt redovisa beräknade bullervärden i planbeskrivningen gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att flygplatsen i framtiden inte ska drabbas av förelägganden eller förbud.

Enligt kommunens befolkningsprognos förväntas folkmängden i kommunen fortsätta att växa, om än i en något långsammare takt än tidigare år. Bygger vi inte i takt med befolkningsutvecklingen kan vi i framtiden riskera att få en bostadsbrist. Stadsdelen Öjaby har idag en hög andel småhus i äganderättsform och för att skapa en bättre blandning i stadsdelen är det viktigt att skapa möjligheter för bostäder i flerfamiljshus och upplåtelseformer så som t ex bostadsrätter och hyresrätter.

Fastighetsägare Lunnaby 3:4

Det förra detaljplaneförslaget för norra Öjaby överklagades av 131 personer och fick slutligen avslag av Mark- och miljödomstolen. Skälet till detta var en ofullständig naturvärdesinventering – alla årstider ska beaktas.

Nu presenterar kommunen ett förslag till detaljplan där det ingår en ny naturvärdesinventering daterad 23 mars 2023.

Bästa inventeringssäsong i södra och mellersta Sverige är maj till september eller allra helst april till november. Den nu presenterade inventeringen är alltså inte heller något godtagbart underlag för att bedöma konsekvenserna för miljön av den planerade byggnationen i området.

I centrala delen där byggnation planeras anges inventeringsgraden ”medel”, alltså lägre än i övrigt. Varför?

Planakällan, angiven och registrerad av SGU (Id SRG 1984080404), borde tagits upp i inventeringen.

Fladdermöss saknas i inventeringen, fågelarter behandlas summariskt. Enligt dom i Mark- och miljööverdomstolen som inte kunde överklagas är det

förbjudet att avsiktligt störa vilda fåglar. Fyra bostadshus i Solberga, Stockholm kunde därmed inte byggas (DN 27 jan 2023). Fladdermöss är fridlysta. Kräldjur och grodor uppmärksammas inte.

Att naturvärdet är mycket stort framgår trots den ofullständiga naturvärdesinventeringen. Vid en tidigare inventering noterade Tobias Ivarsson 80 ex av orkidén knärot som ej har återfunnits i den nya inventeringen. Ändå kalkylerar planen med slitage från 1000 nybosatta, vilket är anmärkningsvärt i tider av artutrotning.

Det anges i planen att befintligt stigsystem bevaras. Det stämmer inte. Till exempel försvinner den flitigt använda stigen söder om backen nära Lunnaby Planen.

Arkeologitutredningen: sydvästra området där infartsgata och bostadshus planeras kräver varsamhet och övervakning. Händelsen från anläggandet av industriområdet Nylanda 2020 då enligt länsstyrelsen "irreversibla skador på fornlämningarna åsamkades" av exploatören får inte upprepas. 450 kvadratmeter fornfynd från tidig bronsålder till vikingatid schaktades bort trots markeringsband och digitala inmätningar (Smp 26 sept 2020).

Bullermätningarna tangerar och överskrider delvis riktvärdena trots att Sverige har hög tolerans. Fasaderna på vissa planerade byggnader klarar ej gränsen. Husen blir dyrare att isolera för att man ska få acceptabelt inomhusklimat.

Anhopningen av 6- och 4-våningshus med höjder upp till 24 m ger långa skuggor. Vid 57:e breddgraden kastar ett objekt vintertid skuggor sex gånger sin höjd vid middagstid och 38 gånger sin höjd morgon (09.00) och eftermiddag (15.00). I ett obebyggt område där inga hus i närområdet har mer än två våningar skulle effekten av detta bli förödande för oss som bor på norrsidan, och för alla som kan komma att bo i området.

Utbredningen av asfalt och andra hårda ytor kan visa sig ödesdigra i tider av kraftiga skyfall och stora regnmängder.

Att vår fastighet Lunnaby 3:4 ligger närmast är förstås tufft för oss, men viktigare är att betona att klimatförändringar och artutrotning måste beaktas av kommunens tjänstemän och politiker.

Sedan flygplatsen tillkom för ca 50 år sedan har Öjaby utsatts för många och störande förändringar som successivt har påverkat livskvaliteten mycket negativt för de människor som lever i Öjaby. Det räcker nu! Inga fler sådana försämringar!

Vi konstaterar slutligen att kravet från Mark- och miljödomstolen inte

genomförts. Den miljövärdesinventering som presenterats är fortfarande ofullständig.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Naturvärdesinventeringen är nu färdigställd och utförd enligt Svensk Standard (SS 19 90 00:214) med flertalet fältdagar inom spannet april-november. Inom alla områden där byggnation planeras är inventeringen utförd med detaljeringsgrad "detalj". Detaljeringsgraden "medel" har endast utförts för den centrala delen som inte ska exploateras, se figur 1 i naturvärdesinventeringen.

Planakällan ligger inom inventeringsområdet och naturvärden kopplade till denna är inventerade.

De flesta fåglar är påtagligt rörliga inom ett större landskap och inte alltid återkommer till samma häckningsplats eller område, vilket gör att många fågelarter kan ha ett begränsat värde vid naturvärdesbedömning av vissa biotoper. I de fall något fågelfynd varit av betydelse för bedömning eller avgränsning av ett naturvärdesobjekt finns arten angiven som naturvårdsart för de naturvärdesobjektet i naturvärdesinventeringen. De få fynd av skyddsklassade arter som finns har inte påverkat någon avgränsning eller bedömning av naturvärdesobjekt.

Kommunen har tagit fram en övergripande habitatsnätverksanalys för fladdermöss för Växjö kommun där förekomster av ytor som skulle kunna fungera som nyckelbiotoper för fladdermöss har identifierats. Inga av dessa ytor förekommer inom planområdet och en fördjupad inventering av fladdermöss har därför inte utförts.

Vattenmiljöer som skulle kunna vara en fortplantningsmiljö för vattenlevande organismer förekommer inom naturvärdesobjekt 18, 19 och 20. Vattenmiljöerna har endast undersökts från ytan och bedömningen av dessa är därför preliminär. Då samtliga av dessa områden redan lämnas utanför område som exploateras gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att bedömningen kring naturvärdesklassen inte påverkar exploateringsplanerna.

Befintligt stigsystem bevaras i de delar som inte exploateras. Släpp i gatunätet och kvartersstrukturen är anpassad till befintligt stigsystem. Stigsystemet förstärks och kompletteras anpassat till områdets naturvärden för att klara av ett högre tryck av besökare.

Fornlämningsområde är tydligt markerat i form av en upplysning på plankartan. Beslut om ingrepp i fornlämningen fattas av länsstyrelsen och vid genomförandet av detaljplanen kommer kulturmiljölagen att följas.

Den sammanlagda bedömningen i bullerutredningen är att bullret ej utgör någon större risk för olägenhet i kommande bostäder för detaljplaneområdet. Bullerberäkningar och resonemang kring detta beskrivs utförligare i bullerutredningen och i planbeskrivningen under rubriken *Omgivningsbuller*.

Närmaste bebyggelse hamnar minst 100 meter från fastigheten Lunnaby 3:4 med ett skogsområde mellan. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att fastigheten inte kommer påverkas av problem med skuggning från den högre bebyggelsen. För ny bebyggelse inom planområdet hanteras frågor om tillgång till dagsljus som en del av bygglovet.

Övriga synpunkter noteras.

Gemensamt yttrande med namninsamling

142 fastighetsägare och boende har undertecknat skrivelsen. Flera av dessa har även tidigare yttrat sig i planprocessen. Skrivelsen redovisas i sin helhet nedan men bifogas också tjänsteskrivelsen till ansvariga politiker för att redovisa namnunderskrifterna.

Som tidigare motsätter vi oss helt planen för Öjaby Norra 9:4.

Tidigare plan som överklagades och där överklagandet godkändes av Mark- och Miljödomstolen har i den nya planen inte förändrats på sådant sätt att det kan anses som acceptabelt.

Hela planen är en kraftig överexploateringen av ett tidigare av Kommunen utsett viktigt natur – och rekreationsområde. Vi förstår inte riktigt hur man i Kommunen resonerar då man för ca 10 år sedan bedömde området vara mycket värdefullt som natur- och rekreationsområde och nu i princip med den nya planen hackar sönder området till en obefintlighet av rekreation.

Överexploatering

Området har jämfört med tidigare plan minskat i yta (del i nordväst) men samma antal lägenheter dvs drygt 300. Dvs nu ska man klämma in lika många lägenheter på mindre yta.

De höga husen kommer ge en helt oönskad arkitektur och helt förstöra charmen med detta gamla samhälle. Varför har tidigare höghus i andra delar av Växjö ansetts inte passa in men skulle göra det här? Öjaby med sin säregna karaktär av småhus måste bevaras.

Hur är det tänkt med parkeringsplatser för det statistiskt sätt antal 1,3 bilar/familj dvs ca 400 bilar? Sannolikt ännu fler i ett ytterområde där man inte kan förlita sig på allmänna transportmedel.

Bostadsbehovet

Vi frågasätter det behov av bostäder som anges med Kommunens motivation som "viktig samhällsutveckling" för att planera för dessa 300 lägenheter. Ett flertal bostäder såväl hyresrätter som insats står lediga i Växjö. Vid en koll tidigare i somras var antalet lediga över 1000 bostäder. Sannolikt ej inräknat de nya byggnationer som förekommer.

Enligt artikel i Smålandsposten den 3 augusti har David Johansson och Gustav Edgren på TMF ifrågasatt den "höghus" mentalitet som tydligen råder hos stadsplanerare.

"Sju av tio bor helst i ett eget hus- ändå bygger vi på höjden".

Alternativet om området trots alla synpunkter och fakta skall bebyggas är då att göra en motsvarighet till Ringblomsvägen.

Rekreatiomsområde

Planen anger att man sparar värdefulla områden men dessa kommer bli så splittrade av bostäder att de inte upplevs som behagliga. Travbanan och angränsande industrier ger inte utrymme för större rekreation. Större delen av området norr om Travbanan och den planerade bebyggelsen är en privat skogsfastighet där man inte kan ta för givet att människor kan vistas.

Skola

Med ökad befolkning på drygt 1000 personer är det sannolikt att Öjaby skola ej kan ta emot det ökade antalet elever. Detta innebär att skola förordnas på andra ställen ex då Bredvik vilket innebär långa avstånd för elever och föräldrar vilket också bidrar till ökad trafik och risker för barn. Som vi senare anger finns andra betydligt bättre alternativ för bostadsområden av denna storlek.

Skyddsrum

Den omdelbara närheten till Flygplatsen som kan tänkas bli utsatt i händelse av krig, innebär större krav på skyddsrum och hur skall man kunna uppfylla MSB:s krav i detta område?

Trafik

Vi har tidigare påtalat den dåliga trafiksituationen som blir verklighet med ca 300 lägenheter. Man har inte ordnat en vettig anslutningsväg till Nylandavägen utan naivt antar att bilister skall ta omvägen bort till Flygplatsen. Bilister väljer generellt den närmaste vägen vilket innebär att merparten av trafik till och från det planerade området kommer ske genom Öjaby samhälle. Detta ger upphov till ökade risker för barn och passage förbi

Öjaby skola samt därtill kraftigt ökade utsläpp. Detta redan då området belastats med industrier, PostNord och flyget.

Hur är det tänkt att lösa bussförbindelser? Skall bussar gå ner och vända i området?

Natur djur/fåglar

En ny Naturvärdesinventering har genomförts. När det gäller djur och främst fåglar ser man av listan att följande fågelarter finns och häckar i området.

De arter som uppfyller kriterierna för Nära hotad (NT) är:

Björkrast, Buskskvätta, Entita, Rosenfink, Rödvingetrast, Spillkråka, Svart vit flugsnappare, Sävsparv, Talltita, Ärtsångare (Även Kråka och Fiskmåsånges)
Bland sårbara (VU) arter anges: Hussvala

Enligt Es Naturvårdsdirektiv VILDA FÅGLARS RÄTTSLIGA SKYDD GENTEMOT EXPLOATERINGAR

"3.2.1 Fågeldirektivets artskydd Vilda fåglar skyddas enligt artikel 5 i fågeldirektivet mot åtgärder som riskerar att påverka arterna, i artikeln återfinns direktivets skyddsbestämmelse. Av bestämmelsen framkommer att medlemsstaterna måste införa ett generellt skyddssystem för att skydda alla fågelarter som är naturligt förekommande inom gemenskapen.⁷⁵ Enligt artikel 5 är det förbjudet att exempelvis avsiktligt förstöra bon för alla vilda fåglar."

De fåglar som förekommer inom området eller dess omedelbara närhet (500 met) är

Mindre flugsnappare, Röd Glada, Spillkråka, Storlom, Törnskata.

Tyvänn har man "missat" Fiskgjuse som i många år häckat på öar och uddar i områdets närhet. Enligt inventering av Fiskgjuse i Helgasjön genomfört i år är beståndet endast ca 9 par.

Problemet för Storlommen i sjön är den intensiva och snabba båttrafiken som inte alltför sällan innebär att ungar som nyss lämnat bo riskerar att bli påkörda. Dessutom kan ägg i bon förstöras av vågsvall. Tidigare inventeringar har visat på endast 1 eller 2 par som fått ungar i denna del av Helgasjön. (Häckande sjöfåglar vid Helgasjön 2015) Vid flyttperiod kan maximalt ca 5-10 individer ses i flock. Tyvärr är beståndet av storlom i denna del av sjön därför på nedgång. Även vattenkvaliten som är sämre i Öjabyviken påverkar fåglarnas häckningsmöjligheter. Ökad båttrafik, vattenskotrar och mänsklig närvaro i närheten av bon innebär stort problem för dessa ovanliga sjöfåglar enligt tidigare utredningar. Konsekvensen av att låta uppföra bostäder för ca 1000 personer som kommer röra sig i området innebär en stor störning för dessa fåglar vilket kommer decimera antalet ytterligare.

För övriga fågelarter (ej nämnda i inventeringen) skulle det nya området medföra omfattande inskränkning av deras häckningsmöjligheter. Notera att



alla fågelarter numera är fridlysta. Förutom den skog som tas bort för byggnation kommer området runt bebyggelsen få stor förslitning och störning som sannolikt kommer innebära att fåglar ej får den zon som behövs för häckning. Flera av arterna kommer därmed försvinna helt. Detta går helt emot EU:s direktiv.

Natur växlighet

Inledningsvis konstaterar inventeringen att:

"Rödlistade, fridlysta och signalarter som enligt uttag från Artdatabanken rapporterats från inventeringsområdet och inom ett område 500 meter runt om under perioden 1990 till 2023-03-27."

Flera arter är upptagna under följande klassificeringar: akut hotad (CR), starkt hotad (EN), sårbar (VU), nära hotad (NT).

När det gäller växtligheten har man i den nya Naturvärdesinventeringen specialstuderat olika områden som fått separata bedömningar. Vi koncentrerar oss till området som i inventeringen benämns Objekt ID 14 – där merparten av byggnationen planeras samt därtill gränsande Objekt ID 16 där viss byggnation planeras. (Vissa understrykning gjorda av oss)

Objekt ID 14 har fått Naturvärdesbedömning: Påtagligt naturvärde – naturvärdesklass 3:

"Det finns i flera delar ett välutvecklat fältskikt med blåbärs- och lingonris. Flera naturvårdsarter, främst svampar, har påträffats i objektet och det flesta knutna till tall. Död ved förekommer både som högstubbar, torrträd och lågor och på flera av dem har det gjorts fynd av naturvårdsarter. Motivet till klassningen är främst att områdets areal, förekomst av död ved samt flera fynd av naturvårdsarter. Trots många naturvårdsarter är påverkan av skogen för stor för en högre klassning."

Objekt ID 16 Naturvärdesbedömning: Högt naturvärde – naturvärdesklass 2:

"Motivet till klassningen är tillgången på vatten genom området som bidrar till en hög luftfuktighet, den mycket god tillgång på död ved samt den goda förekomsten av naturvårdsarter, främst mossor, varav flera sällsynta."

Inventeringen påpekar också:

"...innebär att det kan finnas fler naturvårdsarter, rödlistade arter och skyddade arter utöver de som påträffats och redovisats. För att med större säkerhet konstatera eller utesluta om vissa arter finns eller inte finns i ett område krävs normalt upprepade, specialiserade, artinriktade och fördjupade inventeringar."

Det sistnämnda tolkar vi som att denna inventering ej är fullständig vilket Kommunens planläggare inte kan ignorera.



Förutom växtlighet som försvinner i om ny bebyggelse kommer hela området att påverkas genom förslitning av markvegetation i om att 1000 personer ytterligare vistas i området. Det är därför sannolikt att mycket av den växtlighet som finns inkl rödlistade arter försvinner.

Förlorade naturvärden

Öjaby har sedan Växjö Västra områdets tillkomst Nylanda på 140 hektar längs Jönköpingsvägen redan förlorat stora naturvärden och vegetation av en omfattning som saknar jämförelse i kommunens långa historia!

Att då skala bort återstående naturområden i norra Öjaby är ogenomtänkt och ett förenklat förfarande av dagens kommunledning, genom att anamma den tidigare kommunledningens mycket ifrågasatta planering.

Vatten kvaliteten

Stor risk finns att vattenkvalitén i Helgasjön kommer försämrats ytterligare i om det nya området. Tänkt är att allt dagvatten skall rinna ut i det dike som anlagts i områdets södra del och mynnar i viken innanför Hagudden. Denna vik är mycket grund vilket innebär att salt, partiklar och andra utsläpp blir en överhängande miljörisk för vattenlevande djur.

Buller

Vi har här gjort några axplock ur buller utredningen med våra egna understrykningar

” Beräkningar visar att den maximala ljudnivån inte överskrider riktvärdet 55 dBA maximal ljudnivå vid planerade bostäder för ATR72, se Figur 11. Dock överskrids det för flera andra aktuella flygplanstyper, se exempel i Figur 12 och Figur 13. På grund av utformningen av kvarteren blir de maximala ljudnivåerna även på bostädernas sida som vänder sig bort från flygplatsen högre än 55 dBA. Det är alltså inte möjligt att tillskapa sig bullerdämpade sidor där man klarar riktvärdet för maximal ljudnivå nattetid med föreslagen utformning av bostäder.”

”..detaljplanen ska bedömning om markens lämplighet för bostäder göras, och målet är att det inte ska begränsa flygplatsens framtida verksamhet. Det får inte föreligga någon betydande risk att flygbullret kan orsaka sömnstörningar och därför utgöra en olägenhet för människors hälsa.”

”.. Risk för överskridande av riktvärdet för maximal ljudnivå nattetid förekommer därmed 1 gång per natt enligt erhållen data..”

”Värt att notera är att taxning vanligtvis sker i nära anslutning till start och landning vilket alstrar betydligt högre ljudnivåer. Vid start och landning tillämpas andra riktvärden för ljudnivåer utomhus. Dock gäller samma krav inomhus, att ljudnivån inte får överstiga 45 dBA””

"Norr om planområdet finns en gällande detaljplan med definition "ej störande verksamhet". Det innebär att planen endast tillåter verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Här kan verksamheter ha hunnit uppföras innan bostäderna i denna detaljplan har hunnit byggas."

*---
"Den sammanlagda bedömningen är att bullret ej utgör någon större risk för olägenhet i kommande bostäder för aktuellt detaljplaneområde."*

Men tydligen finns här en risk både avseende flygplatsen och kommande industribyggnation.

Bättre lämpade områden

Det finns flera lämpligare området att bebygga som dessutom ligger bättre till ur alla aspekter. Ex det tidigare planerade sjukhusområdet i Råppe där närhet till både skola, stora vägar, bussförbindelser, affärer etc innebär en stor miljöbesparing jämfört med att uppföra ett stort antal lägenheter i ett ytterområde som Öjaby Norra. Här har man tydligen helt missat att göra en miljökonsekvens utredning genom att jämföra utsläpp från dessa områden med drygt 1000 personer. Resultatet torde vara en väckarklocka för stadsplanerarna och politiker!

Öjaby är redan miljömässigt hårt belastad genom nya Industriområde, Postnord och inte minst Flygplatsen.

I Råppe finns även närhet till motions- och rekreationsområde i Kvälleberg samt den nya Råppevallen. Området i Råppe har dessutom större byggnadsytor än Öjaby Norra.

Sammanfattningsvis så bör "Öjaby Sjästad" förbli en illusion och hela planen omarbetas. Byt ut området med byggherren till annan plats ex Råppe och gör Öjaby 9:4 till ett Naturvårdsområde.

Gå från ord till handling annars kommer "Växjö Europas Grönaste stad" få ett än mer gråaktigt skimmer.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Vid omarbetning av planförslaget utifrån resultatet i naturvärdesinventeringen har vissa områden utgått medan andra områden har ökat något i utbredning.

I planförslaget finns ambitionen att skapa en varierad bebyggelse med både villor, radhus och flerbostadshus. Genom att föreslå kvarter med bebyggelse i upp till fyra respektive sex våningar tillförs en mer blandad bebyggelse med fler flerbostadshus i Öjaby. En annan anledning till varför man valt att bygga på höjden är för att på så sätt exploatera en mindre andel av det värdefulla frilufts- och rekreationsområdet.

Planläggningen innebär en förändring av norra Öjaby genom att det tillförs ett viktigt tillskott av blandad bebyggelse i Öjaby samtidigt som höga naturvärden och välanvända rekreationsytor säkras. Syftet med planläggningen är inte att bevara befintlig bebyggelsekaraktär i Öjaby utan att ge förutsättningar för byggnation av nya bostäder. Den föreslagna bebyggelse som planeras närmast befintlig bebyggelse föreslås bli max två våningar med hänsyn till befintliga bostäder.

Parkering ska anordnas inom egen fastighet och följa Växjö kommuns riktlinjer om så kallade p-tal. Frågor om parkering utreds och hanteras som en del av bygglovsskedet.

Enligt kommunens befolkningsprognos förväntas folkmängden i kommunen fortsätta att växa, om än i en något långsammare takt än tidigare år. Bygger vi inte i takt med befolkningsutvecklingen kan vi i framtiden riskera att få en bostadsbrist. Stadsdelen Öjaby har idag en hög andel småhus i äganderättsform och för att skapa en bättre blandning i stadsdelen är det viktigt att skapa möjligheter för bostäder i flerfamiljshus och upplåtelseformer så som t ex bostadsrätter och hyresrätter.

Det fria skolvalet påverkar vilken skola barn/föräldrar väljer åt sina barn och samhällsbyggnadsförvaltningen utfår ifrån att utbildningsnämnden kan erbjuda skolplatser till alla Växjös elever.

Det är Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) som har ett övergripande ansvar för landets skyddsrum. Kommunen har i dagsläget inga krav på sig från MSB eller annan myndighet att säkerställa skyddsrum för sina invånare varför frågan inte varit nödvändig att hantera inom den aktuella planen.

Avsikten i detaljplanerna för verksamhetsmark i Norra Öjaby är fortsatt att tung trafik ska styras till Nylandavägen och inte belasta Öjabyvägen. Med ny cirkulationsplats i korsningspunkten mellan riksväg 30 och Nylandavägen kan också trafik från Nylandavägen lättare ansluta till väg 30. Kommunen har vid behov möjlighet att reglera genomfart av tung trafik i Öjaby samt göra insatser för trafiksäkerheten kring skolan för att öka säkerheten för barn på väg till och från skolan. Åtgärderna behöver inte ske i samband med detaljplanen utan kan utredas och sättas in när behov finns.

Öjabyvägen har längs hela sin sträckning genom Öjaby låg reglerad hastighet och gång- och cykelväg med upphöjd kant eller avskiljande betongelement samt längs stora delar av vägen även upphöjd trottoar på motstående sida. Trafiksäkerheten bedöms därför som god för de oskyddade trafikanterna.

Bussar planeras inte i planområdet. Ett nytt bussplatspar har anlagts i anslutning till den nya anslutningsvägen vid Öjabyvägen.

De flesta fåglar är påtagligt rörliga inom ett större landskap och inte alltid återkommer till samma häckningsplats eller område, vilket gör att många fågelarter kan ha ett begränsat värde vid naturvärdesbedömning av vissa biotoper. I de fall något fågelfynd varit av betydelse för bedömning eller avgränsning av ett naturvärdesobjekt finns arten angiven som naturvårdsart för de naturvärdesobjektet i naturvärdesinventeringen. De få fynd av skyddsklassade arter som finns har inte påverkat någon avgränsning eller bedömning av naturvärdesobjekt.

Detaljplanen säkerställer de naturområden som sparas genom att de planläggs som allmän platsmark. Likt den natur som gränsar till detaljplanen ägs även delar av planområdet idag av en privat fastighetsägare. De delar av denna mark som inte exploateras för nya bostäder och tillhörande infrastruktur blir nu allmän platsmark och exploatören bidrar ekonomiskt till utvecklingen av friluftsområdet. Kommunstyrelsen har fattat beslut om bildandet av naturreservat vilket ger ytterligare skydd för den natur som sparas. Befintligt stigsystem förstärks och kompletteras anpassat till områdets naturvärden för att klara av ett högre tryck av besökare.

En naturvärdesinventering av ett område i denna storlek kan aldrig bli fullständig. Naturvärdesinventeringen är färdigställd och utförd enligt Svensk Standard (SS 19 90 00:214) med flertalet fältdagar inom spannet april-november. Kommunen anser att den utgör tillräckligt underlag för detaljplanen.

Samtidigt som detaljplanen tillåter exploatering av naturmark har stor hänsyn tagits till befintliga naturvärden. Delområde 16 med naturvärdesklass 2 lämnas helt utanför exploatering och skydds zoner till området planläggs också som NATUR.

Planområdet omfattar ca 55 ha varav ca 44 ha planläggs som NATUR. Ingen exploatering sker heller inom det strandskyddade området som runt Helgasjön är 200 meter.

Dagvattnet som släpps ut i Helgasjön kommer genom rening i biofilter och dagvattendiket att ha uppnått en sådan reningsgrad att vattenkvaliteten i Helgasjön inte kommer att påverkas.

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

detaljplaneområdet. Bullerberäkningar och resonemang kring detta beskrivs utförligare i bullerutredningen och i planbeskrivningen under rubriken Omgivningsbuller. Genom att tydligt redovisa beräknade bullervärden i planbeskrivningen gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att flygplatsen i framtiden inte ska drabbas av förelägganden eller förbud.

Övriga synpunkter är noterade.

Boende i Öjaby

Att göra rätt betyder inte samma sak för oss människor. För en politiker kan det betyda att stan måste utvecklas med mer verksamhets- och bostadsområden. Stan ska växa till i storlek och invånarantal – hur rätt och viktigt är inte detta?

Med all den kunskap och erfarenhet vi har i dagens samhälle, hur kan man då besluta att en vacker skog med stort värde för både människa och natur ska utplånas till förmån för bostäder? Hur vill du bli ihågkommen som politiker? För att ha låtit gammal skog med rödlistade arter finnas kvar – eller för att ha skövlat och förstört värdefulla naturområden, som aldrig går att återställa?

Vi i Öjaby har fått stora verksamhetsområden precis utanför knuten, Nylanda och runt flygplatsen. Mängder av träd, som skyddar mot både buller och insyn, har sågats ner precis vid våra hus. Där Nylanda nu ska byggas låg en vacker skog som vi lätt nådde till fots. Just nu ser vi en stenöken och framför oss ser vi hur stora lagerbyggnader byggs upp.

Nu ska ytterligare skog skövlats – denna gång till förmån för bostäder. Visst ska lite skog sparas, men ca 300 hushåll ska byggas. Detta är inte vilken skog som helst, den är en av de mer värdefulla i och runt Växjö.

Idag handlar nyheter om olika naturkatastrofer, som till stor del beror på människan. Vi kan inte styra över naturen, det har vi försökt göra alldeles för länge – och hur blir resultatet?

Förhindra all ytterligare bebyggelse i Norra Öjaby. Låt skogen fortsätta vara orörd, låt de växter och djur som lever där fortsätta leva. Låt oss människor ha en nära och vacker skog att komma till.

Ta bort epitetet Gröna Växjö.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samtidigt som detaljplanen tillåter exploatering av naturmark har stor hänsyn tagits till befintliga naturvärden. Detaljplanens säkerställer de naturområden som sparas genom att de planläggs som allmän platsmark. Delar av planområdet ägs i dag av en privat fastighetsägare. Delar av denna mark blir nu allmän platsmark och exploatören bidrar

ekonomiskt till utveckling av friluftsområdet. Befintligt stigsystem förstärks och kompletteras anpassat till områdets naturvärden för att klara av ett högre tryck av besökare. Kommunstyrelsen har fattat beslut om bildandet av naturreservat vilket ger ytterligare skydd för den natur som sparas.

Övriga synpunkter noteras.