

Kerstin Ivansson
Planarkitekt
0470 - 410 00

LAGAKRAFTBEVIS

Detaljplan för bostäder

Diarienummer: PLAN.2013.811
Fastighet: ÖPESTORP 3:4, Gemla
Ärende: Detaljplan för bostäder

Byggnadsnämnden antog 2019-03-28 § 61 detaljplanen för Öpestorp 3:4. Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2019-04-05 enligt 11 kap 10 § att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har vunnit laga kraft 2019-04-25

För kännedom till:
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten
Sökande/berörda

STADSBYGGNADSKONTORET

UTLÅTANDE

Dnr 2013BN0811 Dpl 214

Datum: 2018-11-19

Detaljplan för

ÖPESTORP 3:4 m.fl. fastigheter, Gemla i Växjö kommun

Syftet med detaljplanen är att skapa fler bostäder i Gemla och på så sätt möjliggöra för fler att flytta till Gemla eller att stanna kvar på orten även om livsvillkoren ändras.

Pendlingsmöjligheterna med tåg till och från Gemla har gjort att det finns en större efterfrågan på bostäder på orten. Inom planområdet kommer även möjligheten för en förskola skapas då inga utbyggnadsmöjligheter finns vid nuvarande förskola. Detaljplanen för ÖPESTORP 3:4 har under perioden 2018-07-04 tom. 2018-09-16 varit utställd för granskning enligt 5 kapitlet plan- och bygglagen. Underrättelse om granskning har skickats till sakägare samt och kommunala förvaltningar. Under granskningstiden har handlingar funnits tillgängliga på Växjö kommuns kontaktcenter (reception Björnen) samt på stadsbiblioteket i Växjö. Planhandlingarna har även funnits tillgängliga digitalt på Växjö kommuns hemsida.

Yttrande utan synpunkter

Kommunstyrelsen

Yttrande med synpunkter

Länsstyrelsen i Kronoberg

Länsstyrelsen har 2014-12-04 lämnat samrådsyttrande i ärendet.

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen bemött synpunkterna i samrådet genom att bättre anpassa den nya bebyggelsen utifrån landskaps- och markförhållanden, naturvärden, arkeologi och grönstråk. Synpunkter lämnades även avseende miljö kvalitetsnormer för vatten, strandskydd, samt hälsa och säkerhet.

Naturvärden

Länsstyrelsen uppmärksammade kommunen i samrådet om att det inom områdets stora avverkningsytter kunde finnas förekomst av den strikt enligt artskyddsförordningen skyddade hasselmusen. Kommunen har låtit utföra en hasselmusinventering 2015-04-28. Inga bon hittades inom området eller angränsande närområde.

Länsstyrelsen är positiv till inventeringen och har inga ytterligare synpunkter.

Arkeologi

Efter samrådet har både en arkeologisk utredning och förundersökning gjorts för området. Resultat redovisas i planbeskrivningen under fornlämningar.

Länsstyrelsen har inga synpunkter.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken

MKN för vatten är redovisat på ett bra sätt med koppling till områdets dagvatten.

Strandskydds upphävande enligt 7 kap miljöbalken

I planbeskrivningen förtydligas att gällande strandskydd för bäcken inom planområdet

ligger kvar inom markanvändning för naturområde och fornlämningsområde. Strandskyddet upphävs därmed inte.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Översvämning

Kommunen anger att när det gäller föreslagen dagvattenhantering inom planområdet så har markens mottaglighet för dagvatten bedömts som god av Tekniska förvaltningen och bör inte bidra till översvämning inom området. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Buller

Kommunen har redogjort i text att de klarar 55 dBA för nybyggnationen (utifrån äldre kraven) och kring prognosen av fordon. Länsstyrelsen saknar dock ett tydligare underlag för att kunna utläsa vad bullernivåerna hamnar på idag.

Förorenad mark

Området har undersökts översiktligt och undersökningar visar på en heterogen föroreningsituation. Bland annat har barium, krom, zink och aromater påträffats samt betydande avfallsmängder. Åtgärdsbehov föreligger på området enligt undersökningen. Länsstyrelsen är positivt till att en utredning har genomförts. Länsstyrelsen delar konsultens rekommendation att det behövs ytterligare undersökningar för att avgränsa föroreningarna och utreda åtgärdsbehovet närmare. Syftet är bland annat att efterbehandlingsåtgärden ska bli så bra som möjligt. Exempelvis kan ytterligare grundvattenprover vara lämpligt. Samråd hålls med fördel med tillsynsmyndigheten. Då bostäder planeras och människor kommer att vistas på området behöver marken uppfylla relevanta krav. Innan sanering sker kan en anmälan enligt § 28 förordning (1998:899) behöva lämnas in till tillsynsmyndigheten. Det kan även gälla vid andra typer av ingrepp på området.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vidhåller synpunkten från samrådet. Av planbeskrivningen framgår att området till förskolan angörs via Industrivägen. En väg från Industrivägen finns dock inte i detaljplanekartan.

Tekniska nämnden

En kalkyl gällande investeringar och drift måste godkännas av respektive nämnd innan detaljplanen kan vinna laga kraft. Länsstyrelsens synpunkter i samrådet om att den nya bebyggelsen bör anpassas till landskapsbilden och utjämning av höjdskillnader minimeras, stämmer inte helt med den förprojektering som gjorts. För att få massbalans inom området och för att få en rimlig lutning på gatorna har profilen rätats ut så att kuperingen i området delvis försvunnit.

I samrådsskedet yttrade tekniska sig om att skoltomten inte skulle placeras så långt in i området då skolan alstrar mycket trafik men nu i granskningshandlingen är skoltomten placerad ännu längre in i området vilket är direkt olämpligt.

Sedan detaljplanen var ute på samråd har GSP (Grönstrukturprogrammet) för Gemla fastställts med nya inventeringar, bedömningar och kunskapssammanställning vilket bör återkopplas till förslaget för ny detaljplan.

[https://kaiior.vaxjo.se/hkarta/assets/pdf/gronstruktur/01ier/Gemla/Gronstruktur Gemla webb.pdf](https://kaiior.vaxjo.se/hkarta/assets/pdf/gronstruktur/01ier/Gemla/Gronstruktur%20Gemla%20webb.pdf).

Bebyggelsen är planerad väldigt nära befintligt elljusspår vilket gör att elljusspåret troligtvis behöver dras om. Det saknas en konsekvensbeskrivning om det och ett förtydligande om vem som tar kostnaden för detta.

Det finns förslag på att den stig som går genom området mellan idrottsplatsen och elljusspåret behöver utvecklas. Det är viktigt att det finns utrymme för det och att konsekvenserna beskrivs. Nu kan det bli problem med omdragning eftersom fornlämningsområdet kan hindra anläggande av ny stig i nytt läge. Det är oklart hur detta har utretts? Planen kommer på ett effektivt sätt skapa en barriär i det sammanhängande grönstråk som behövs finnas kvar såväl för växt- och djurlivet som människor. Spridningskorridorer finns utpekade i GSP men saknas i planbeskrivningen. Det är tveksamt om det går att resonera att stråk behålls/innebär liten påverkan när barriäreffekter istället skapas. Bebyggelse tillåts inom en betydande del av en betesmark med naturvärden knutna till gamla träd, flora och brynmiljö. Beskrivning av hur exploateringen påverkar naturvärdena saknas. Planen motverkar måluppfyllelsen i miljöprogrammet. Naturvärdesinventeringen genomfördes för Gemla i januari månad vilket ger en mycket dålig bild av naturvärdena. Det framgår inte i planbeskrivningen om något fältbesök genomfördes under vegetationsperiod då också insektslivet med pollinatörer är aktiva. Har det inte gjorts någon inventering under vegetationsperioden går det inte att på ett rättvisande sätt göra en bedömning av miljöpåverkan.

Lantmäterimyndigheten

Fastigheten Getaskärv 3:9 ska vara med i sin helhet i planen. Den får annars ett område som är icke planlagd. Samt att ett område med icke byggbar kvartersmark som hamnar inne i fastigheten mellan de olika detaljplanerna. Fastigheten Getaskärv 3:24 ska vara med i sin helhet i planen. Fastigheten kommer annars att beröras av två detaljplaner samt att ett område med icke byggbar kvartersmark som hamnar inne i fastigheten mellan de olika detaljplanerna.

Getaskärv 3:24

Som fastighetsägare till Getaskärv 3:24 har vi mottagit handlingarna till rubricerad detaljplan och har följande att tillägga. Först vill vi nämna att vi finner det mycket positivt att Växjö kommun har planer på att utveckla Gemla som ort genom att tillskapa möjligheten för nybyggnation och på sätt öka inflyttningen. Vi ser att flera punkter från samrådet har förtydligats och bearbetas till det bättre. I granskningshandlingarna ser vi att ni i text beskrivit en alternativ infart till en eventuell förskola i områdets nordöstra del med denna infarts stöds inte i plankartan. Då trafiken till ev. förskola skall ledas in på denna väg behöver plankartan förtydligas med detta och även infartsförbud från den inre lokalgatan in till skoltomten upprättas. På så sätt blir text och karta "ett" och ett sammanhang finns för framtiden. Risken är annars att ev. förskole trafik leds in på den nya lokalgatan förbi vår fastighet och det har inte bullerberäkningar och trafikmängden anpassats till i nuvarande förslag.

Kvarstående synpunkter från samråd och/eller granskningsskedet som ej, eller endast delvis, blivit tillgodosedda

Getaskärv 3:14
Getaskärv 3:24
Getaskärv 2:50

Justeringar av planen efter granskning

- Planområdet har utökats så att det omfattas även av område för en eventuell infart till en förskola i området. Fastigheter som blir berörs av den har lagts till så som Getaskärv 2:14, 2:49 och 2:50. Ett revideringsdatum har satts på kartan och ägaren till fastigheterna har fått möjlighet att yttra sig berörande denna förändring.
- Utförbud för trafik till eventuell skola har lagts till på plankartan för att säkerställa att inte hämtning och lämning kommer ske på bostadsgatan.
- Fastigheten Getaskärv 3:24 har lagts till på plankartan enligt önskemål ifrån Lantmäteriet.
- Planbeskrivningen har kompletterats med kartor som visar dagens bullervärden
- Text om fastighetsbildning och konsekvenser på fastighetsnivå har uppdaterats.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Med hänvisning till utlåtande 2018-11-19 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget än de justeringar och förtydligande som angetts ovan.
Detaljplaneförslaget upprättat 2018-06-18, reviderat 2018-06-18 antas enligt 5 kap PBL.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Ivansson
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Detaljplan för

ÖPESTORP 3:4 m.fl., Gemla, Växjö kommun

Växjö 
kommun

Europas grönaste stad

Plan nr: 0780K-P2019/7

Dnr: 2013BN0811

Stadsbyggnadskontoret



Laga kraft 2019-04-25

Kerstin Ivansson
Planarkitekt
Tel. 0470- 436 67

PLANBESKRIVNING
Daterad: 2018-06-18
Reviderad: 2018-11-19
Laga kraft: 2019-04-25
Plan nr: 0780K-2019/7

Dnr 2013BN0811 Dpl 214

Detaljplan för **Öpestorp 3:4 m.fl. fastigheter, Gemla i Växjö kommun**

Handlingar

Planbeskrivning med redovisning av planens genomförande
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning
Arkeologisk utredning samt förundersökning
Översiktlig miljöteknisk markundersökning
Hasselmusinventering

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa fler bostäder i Gemla och på så sätt möjliggöra för fler att flytta till Gemla eller att stanna kvar på orten även om livsvillkoren ändras. Pendlingsmöjligheterna med tåg till och från Gemla har gjort att det finns en större efterfrågan på bostäder på orten. Inom planområdet kommer även möjligheten för en förskola skapas då inga utbyggnadsmöjligheter finns vid nuvarande förskola.

Bakgrund

Kommunfullmäktige har beslutat att ge byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för fastigheten Öpestorp 3:4 m.fl. i Gemla. Byggnadsnämnden gav 2014-06-23 §130 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Öpestorp 3:4 m fl.

Läge och areal

Planområdet omfattar del av fastigheten Öpestorp 3:4 och Getaskärv 3:14 i sin helhet samt delar av fastigheterna Getaskärv 2:28, Getaskärv 3:9 och Getaskärv 3:24. Öpestorp 3:4 ägs av Växjö kommun. Övriga fastigheter är privata.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för Gemla antogs av kommunfullmäktige den 2013-08-27 § 174. I den pekas detaljplaneområdet ut som tätortsområde för nyetablering.

Detaljplaner

Fastigheterna Öpestorp 3:4 och Getaskärv 3:14 omfattas i dag inte av någon detaljplan. De privata fastigheterna Getaskärv 2:28, Getaskärv 3:9 och Getaskärv 3:24 omfattas av Byggnadsplan 07-Öja-506 och ändringsplanen 0780K-P01/18.2. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

Grönstrukturprogrammet för Gemla

Grönstrukturprogrammet för Gemla från år 2016 redovisar ett förslag till nytt grönstråk tvärs igenom området för detaljplanen. Syftet med stråket är att koppla ihop befintligt stråk i sydväst och elljusspåret. Då detaljplanen medger bostadsbebyggelse kommer ett eventuellt framtida grönstråk att behövas läggas i västra delen av planområdet inom område för naturmark. Syftet med grönstråket kommer att kunna uppfyllas. Grönstrukturprogrammet pekar även ut två områden inom detaljplanen som områden med höga naturvärden. Större delen av dessa två områden kommer att bevaras genom markanvändningen NATUR i detaljplanen, men viss del kommer behövas tas i anspråk för bostadsbebyggelse och lokalgator.

BEFINTLIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintresse

Området ingår i avrinningsområdet för Mörrumsån i Kronobergs län.

Gator och trafik

Gransholmsvägen, väg 712 ligger i direkt anslutning till planområdet och har en skyltad hastighet på 40 km/h och en årsdygns trafik på 1088 fordon.

Gång- och cykel

En gång- och cykelväg av god standard går utanför planområdet längs med Gransholmsvägen.

Kollektivtrafik

Buslinje 114 trafikerar Gransholmsvägen utanför planområdet. Närmsta busshållplats ligger vid Folkparken ca 300 m ifrån infarten till planområdet. Där går det ett par bussar på morgonen och några på eftermiddag/kväll på vardagar, men ingen mitt på dagen. Vid Gemla centrum finns bussförbindelse med bland annat Växjö centrum 2 gånger/h på morgonen och under dagtid en buss varannan timme på vardagar. Restiden in till Växjö centrum är ca 25 min.

Tågstationen ligger ca 1,5 km norr om planområdet. Där finns förbindelser med bland annat Alvesta och Växjö. Restiden är 6-8 minuter till respektive station från Gemla. Tåg stannar i Gemla för av- och påstigning nästan varje timme. Det är tätare avgångar på morgon och kväll.

Rekreation

I anslutning till och inom planområdet finns många gångstigar som är delar i ett större grönstråk. Norr om planområdet finns ett elljusspår som även används som skidspår vintertid. I anslutning till elljusspåret finns grillplats och någon enstaka bänkar att slå sig ner på. Öster om planområdet ligger Gemla Folkpark som kan erbjuda trivseldans.

Mark och natur

Planområdet består av tre höjddarter med två mellanliggande lågområden. Höjddpartierna i nordost med sydvästlig sluttning tillsammans med terrassbildningen i väster och höjden i söder är några av områdets största kvaliteteter. Planområdet består idag av dels ett skogsområde dominerat av barrskog och hyggesmark i varierad ålder i väster och dels ett område av betes-/hagmark med varierad andel träd i öster. Stora delar av planområdet har inte några höga naturvärden men några delområden är bevarandevärda.



Bild från betesmarken till vänster, delar av Höjden i mitten samt hyggesmarken till höger.

Från *höjden* har man en fin utsikt söderut över våtmarken. Området har potential att utvecklas genom att siktlinjer även skapas till övriga delar av området. *Blandskogen* i nordöst har potential att utvecklas till en mycket fin rekreativmiljö med höga naturvärden, framför allt om antalet ekar som finns idag plockas fram och gynnas. *Granskogen* i väster har en viktig funktion som buffert ned mot våtmarken vars potential att utvecklas till en fin rekreativmiljö är god om exempelvis siktlinjer öppnas upp ned mot våtmarken.



Bild från blandskogen i nordöst med flertalet fina ekar till vänster, granskogen i sluttning ned mot våtmarken i mitten samt utsikten från höjden söderut mot våtmarken.

Det finns för närvarande ett par stigar i området. Det s.k. "Stenbandet" som förbinder elljusspåret i norr med idrottplatsen Granvallen en bit söderut, passerar genom planområdet och verkar vara ett populärt rörelsestråk. Ytterligare en stig finns i området mellan elljusspåret och angränsande bebyggelse i nordöst som dels sträcker sig över en privat fastighet och ansluter till Parkvägen och dels fortsätter ned utmed bebyggelsen i öster.

Strandskydd

Öster om planområdet går en bäck som omfattas av strandskydd. Avståndet mellan bäcken och föreslagna tomter är över 100 meter, men planområdet sträcker sig ända fram till bäcken. Området som omfattas av strandskydd inom detaljplanen är reglerat med markanvändningen NATUR - naturområde samt FORN- område för fornlämningar. Strandskyddet kommer inte att upphävas inom detaljplanen.

Geoteknik

Större delen av området består av sandig-moig morän, normalblockig med undantag för ett område med isälvsediment i sydväst och en remsa kärr utmed bäcken i väster. I de norra delarna av hyggesmarken finns ett mindre blockrikt området i slutningen mot väster. Det finns en geologisk undersökning från september 1979 över större delen av området. Undersökningen innefattade flygbildstolkning, okulärbedömning, sticksondering och viktsondering med provtagning där inga negativa markförhållanden för byggnation i området påträffades.

Skyddade arter enligt artskyddsförordningen - Hasselmus

Hasselmusen är skyddad enligt artskyddsförordningen. En hasselmusinventering har tagits fram för området under april månad år 2015, nedan finns resultatet.

Tidigare fynd av hasselmus i trakten

De mest närliggande fynden på artportalen mellan 1990 och 2015 är från Alvesta, Grimslöv och norr om Dänningelanda. Inga fynd närmare än fem kilometer finns. Från 70-talet finns en rapport från Engaholm 4 km VNV om det undersökta området. Dock är kunskapen om hasselmöss ganska begränsad i länet och inga direkta systematiska inventeringar har gjorts, vilket gör det troligt att det finns hasselmöss närmare det inventerade området än vad de fåtaliga rapporterade fynden visar.

Beskrivning av området

Det inventerade området utgörs av äldre igenväxande betesmark med riklig förekomst av olika buskar. Bland annat finns vildhallon, enbuskar, olika bärbuskar, brakved, unga granar, aspsly, druvfläder med mera. Mikroklimatet i gläntan är gynnsamt och de borde även finnas en tillräcklig födoresurs för att hasselmöss ska kunna trivas.

Inventering

Sök efter hasselmusbon utfördes i området den 28/4 2015. Då undersöktes busksnår och dylikt efter föregående års bon. Inga bon av hasselmus kunde hittas. Inte heller hittades några bon på närliggande hyggen. Eftersom arten inte heller är känd i den omedelbara närheten kan sannolikt hasselmus avskrivas från området.

Fornlämningar

Stora delar av planområdets västra del berör ett större område med fossil åkermark. Det finns ca 150 stycken odlingsrösen inom hela den fossila åkermarken varav några ligger inom planområdet. Storleken på odlingsrösen varierar mellan 3-8 m i

diameter. Området finns registrerat hos Riksantikvarieämbetet under namnet, RAÄ-nummer Öja 109:1.

En arkeologisk utredning och en arkeologisk förundersökning är framtagen för området. Resultatet av utredningarna är att fornlämningarnas placering och utbredning har bestämts. Likaså har typ av fornlämning dokumenterats. Detaljplaneförslaget har anpassats efter de arkeologiska utredningarnas resultat genom att alla utom en fornlämning och en liten del av skyddsområde från fornlämning lämnas inom markanvändning för natur och bestämmelsen FORN. En fornlämning i form av en skålgrop finns inom kvartersmark för bostäder och tillstånd krävs för att ta bort den, markerat med FORN och röd skraffering på plankartan.

Se rapport *arkeologisk utredning från 2015 samt rapport arkeologisk förundersökning 2018*.

Förorenad mark

I samband med samrådet av förslaget till detaljplan kom till kommunens kännedom att det finns en mindre deponi inom planområdet. I samrådsförslaget var området planerat för bostäder. Området har nu utretts i två steg där det först har tagits fram en översiktlig miljöteknisk markundersökning för att uppskatta deponins utbredning och innehåll. Därefter har ett PM tagits fram där deponin har mätts in och mängden massor som behöver sanerats grovt beräknats. I den översiktliga markundersökningen togs 11 stickprov i området som pekades ut i samrådet. Fyra av de punkterna översteg mätningarna för nivån mindre känslig markanvändning till känslig markanvändning, vilket innebär att dessa punkter måste saneras innan bostadsbebyggelse kan släppas fram. Avfallet man hittad i dessa punkter var bildäck, skrot, färgslagg och tegel. Området ger idag ingen negativ påverkan på de boende i närheten, men behöver saneras. Inga föroreningshalter har uppmätts i grundvattnet och därför bedöms deponiområdet som mindre farligt men behöver åtgärdas. Se utredning *Översiktlig miljöteknisk markundersökning daterad 2015-03-13, framtagen av konsultbolaget WSP*.

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

Detaljplaneförslaget medger byggnation för bostadsändamål med högsta våningsantal som varierar mellan två och tre våningar. Planområdet angörs via infart ifrån väg 712, Gransholmsvägen. Inom planområdet finns också stor del bevarade naturområden samt områden för fornlämningar. Områdets karaktär är villabebyggelse med inslag av lägre flerbostadshus som har stora grönytor för de boende. Det är önskvärt i den mån det går att bebyggelsen och tomterna anpassas till de höjdskillnaderna som finns inom området för att skapa en varierad bebyggelse och upplevelse av området som knyter an till naturen. Det är likaså önskvärt att färgsättningen av byggnaderna även gör detta. Träfasader är att föredra.

B, bostäder

Inom gulmarkerat område på plankartan med bokstaven B, är tillåten markanvändning bostäder. Inom bostadsområde markerat med bestämmelsen II på plankartan får högst två våningar uppföras och högsta exploateringsgrad är 25% av fastighetsarean, markerat e₁ 25 på plankartan. I mellersta delen av detaljplanen, markerat med B III e₁ 35 får bostäder uppföras i högst tre våningar och högsta tillåtna exploateringsgrad är 35% av fastighetsarean. Parkering ska lösa inom den egna fastigheten.

BS, bostäder skola

I östra delen av planområdet planeras i första hand flerbostadshus i två våningar med en högsta tillåtna exploateringsgrad på 35% av fastighetsarean. Parkering till bostäderna ska lösas inom den egna fastigheten. Detaljplanen möjliggör även en byggnation av en förskola inom området i två våningar med en exploateringsgrad på 35% av fastighetsarean. Detta innebär att planen möjliggör för en förskola med cirka 6 avdelningar där barnen har en skolgård med friyta som är över 30 m²/barn. Förskolan angörs via Industrivägen och hämtning och lämning sker likaså där. Vid en byggnation av en förskola på cirka 6 avdelningar kommer det behövas 20 parkeringsplatser till de anställda. Yta för att lösa parkeringarna inom område för skola finns men kan även med fördel samordnas med Gemla folkparks parkering. Gällande riktvärden för skolgård och utemiljö ifrån naturvårdsverket på 50 dBA bedöms klaras med marginal.

Ett område med naturmark finns också reglerat mellan befintliga fastigheter och kommande bostäder alt. förskola för att skapa en minska insyn på befintliga fastigheter.

GATA, bostadsgata

Med markering GATA är tillåten markanvändning bostadsgata. Kommande bostadsbebyggelse angörs och nås genom detta område.

GATA₁, gata för skoltrafik

Med markering GATA₁ är tillåten markanvändning gata för skoltrafik med hämtning och lämnings funktion. Inom området skapas också möjlighet för parkeringsplatser till besökande av elljusspåret.

GC-väg, gång- och cykelväg

Ifrån Parkvägen möjliggörs en anslutning med gång- och cykel till det nya bostadsområdet, markerat med GC-väg på plankartan.

NATUR, naturområde

Områden markerat med grönt och ordet NATUR kommer befintlig vegetation att bevaras. Dagvatten kommer även att tas omhand samt ledas vidare inom detta

område. Anläggningar för teknisk försörjning så som transformatorstation och likande får uppföras.

Inom inringat naturområde med texten *deponi* ska människor inte vistas innan marken är sanerad då marken stabilitet är osäker och det finns risk för skador vid vistelse inom detta område då deponin består av gamla bildäck etc. Området finns registrerat hos kommunen och kommer så småningom att saneras. Till dess gäller ovanstående restriktioner. Området ska inhägnas.

FORN, fornlämningsområde

Utifrån framtagna arkeologiska utredningar bevaras ett naturområde med fornlämningar. Naturområdet är avgränsat efter fornlämningarnas skyddsområden och inga ingrepp i området får ske utan länsstyrelsens tillstånd och vidare undersökning. Markerat med grönt och bestämmelsen FORN på plankartan. I kanten av område för bostadsändamål finns tre områden markerade med röd skraffering. Inom dessa områden behövs tillstånd från länsstyrelsen för att göra åtgärder. Enligt beslutad förundersökningsrapport anges att länsstyrelsen har för avsikt att lämna tillstånd för ingrepp i dessa områden.

PLANENS INVERKAN PÅ MILJÖ

Störningar

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft

Förordning om miljö kvalitetsnormer för luft reglerar förekomst av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly för partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren i utomhusluft. Flertalet ämnen regleras via gränsvärdesnormer. Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljö kvalitetsnormerna. Växjö kommun kontrollerar luftkvaliteten kontinuerligt och har även gjort en större beräkning av luftkvaliteten 2006 som följdes upp 2013. Resultaten ifrån uppföljningen redovisas i rapporten "Luftkvalitet i Växjö, Miljö-och hälsokontoret juli 2014" Utifrån dessa mätningar drar Växjö kommun slutsatsen att planförslaget inte bidrar till att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft försämras i området.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster

Miljö kvalitetsnormerna för vatten anger vilken vattenstatus som ska uppnås vid en viss tidpunkt. Statusklassningen är i vattenförvaltningen ett sätt att beskriva vattnets kvalitet. Målet i vattenförvaltningen är att vattnet ska uppnå god status samt att inte försämra vattnets status.

Dagvattnet inom området leds idag bort via en mindre bäck i våtmarksområdet i västra delen av planområdet samt en i södra delen av området. Slutrecipient är Helige å som ingår i Mörrumsån sträckan benämns Bokabäcken-Bergkvarasjön. Den ekologiska statusen bedöms idag vara otillfredsställande. Detta enbart med avseende

på fisk då många vandringshinder finns under sträckan. God kemisk status kommer inte uppnås utifrån kvicksilver men är annars god.

Utgångspunkten för MKN vad gäller sjöar och vattendrag är att god ekologisk och kemisk ytvattenstatus ska uppnås senast år 2021.

Dagvatten ska i första hand omhändertas och fördröjas inom tomtmark. Det dagvatten som inte kan omhändertas, exempelvis från gator, leds till två mindre områden i naturmarken (se plankartan, dagvatten). Där sker en reducering av dagvattenföroreningarna genom sedimentation innan det når recipienten Helige å. Utifrån ovanstående dagvattenhantering bedöms det dagvatten som kommer till recipienten Helige å, ha så god kvalitet att uppsatta miljökvalitetsmål efterföljs.

Buller

Enligt 4 kap 33a § PBL ska planbeskrivningen till en detaljplan som avser en eller flera bostadsbyggnader, om det inte anses obehövt, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.

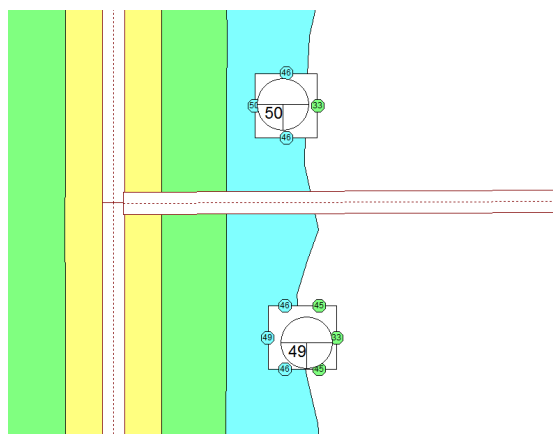
Trafikprognos 2013

En trafikprognos har gjorts där siffrorna baseras på att Gemla och Öja är fullt utbyggda i enlighet med den fördjupning av översiktsplanen som finns för området. Norr om utfart från planområdet beräknas det gå ca 1500 ÅDT (ÅDT = års dygns trafik = medel över hela veckan) varav 7 % är tung trafik. Söder om utfarten till planområdet beräknas det gå ca 1300 ÅDT, 7 % varav tung trafik. Skyltad hastighet är 40km/h i båda riktningarna. Totalt beräknas det bli en allmän trafikminskning till år 2030 =10% = -120 fordon. Väg mellan befintliga bostäder: 240 f/d, 0 % tung trafik och 30 km/h

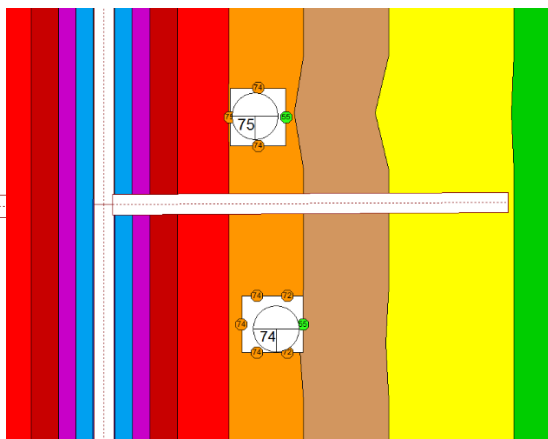
Framtagen trafikprognos för beräkningar av buller kan fortfarande anses aktuell. Ett av de utpekade utbyggnadsområdena för bostäder har sedan prognosen togs fram byggts klart. Årsdygnstrafiken för Gransholmsvägen 712 har dock minskat till 1088 fordon där lastbilar utgör 5% av fordonen (55 lastbilar). Dessa förändringar bedöms inte förändra de maximala ljudnivåerna i beräkningen eftersom de uppnås vid enstaka tillfällen när en lastbil eller annat tungt fordon passerar. Kommande bebyggelse bedöms ej heller påverka de maximala värdena nämnvärt eftersom område kommer endast ha enstaka lastbilar och några sopbilar som passerar området i veckan.

Buller

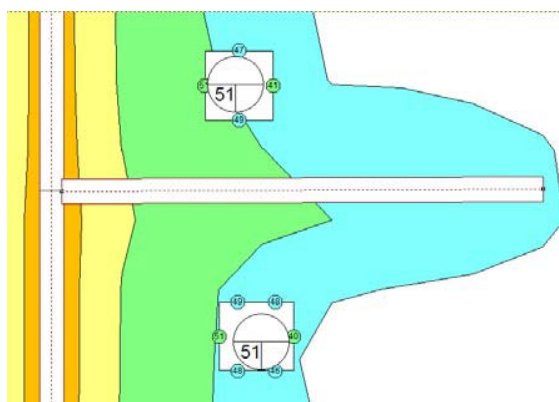
Detaljplanen är påbörjad innan den 1 januari 2015 vilket innebär att gällande förordning för trafikbuller ej går att applicera på detaljplanen. Nedan visas beräkningar för dagens trafik utmed Gransholmsvägen samt vid ny infart till bostadsområdet.



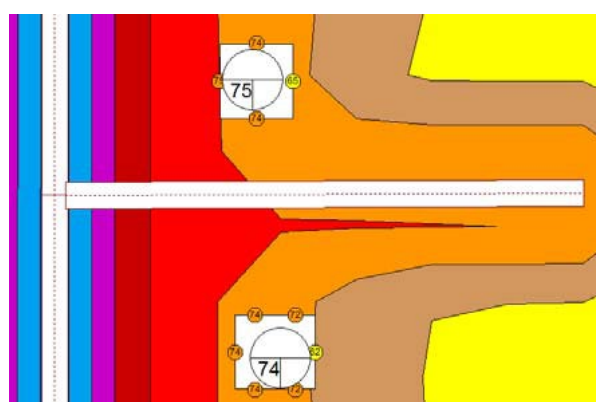
Ekvivalent ljudnivå, dagens trafik



Maximal ljudnivå, dagens trafik



Ekvivalent ljudnivå, trafikprognos 2013



Maximal ljudnivå, trafikprognos 2013

Föreslagen bebyggelse bedöms klara tidigare riktlinjerna på 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för de nya bostäderna. Vid den planerade infart till de nya bostadshusen finns två befintliga bostadsbyggnader som är uppförda innan år 1997. Enligt naturvårdverkets vägledning för trafikbuller för befintliga bostäder som är byggda innan år 1997 är högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå 55 dBA vid fasad, vilket bostäderna bedöms klara med god marginal. Högsta tillåtna maximala ljudnivå anges ej. De maximala ljudnivåerna för bostäderna är höga. Ljudnivån uppstår när en lastbil passerar. Enligt gällande förordning för trafikbuller är högsta tillåtna maximala ljudnivå vid uteplats 70 dBA vilket får överskridas 5 gånger per genomsnittlig maxtimme mellan kl. 06-22. Eftersom det passera färre än 1 lastbil genomsnittligen per timme och dag bedöms de höga maximala ljudnivåerna som acceptabla utifrån dagens förordning för trafikbuller.

Översvämning

I planområdet finns tydliga lågstråk och lågpunkter i terrängen. Hänsyn kommer att tas till dem vid markberedning av tomterna så att de får rätt lutning.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Tidsplan

Detaljplanen kommer handläggas med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900 då byggnadsnämnden gav uppdrag till Stadsbyggnadskontoret 2014-06-18 att ta fram detaljplan för området. Förslaget är förenligt med översiktsplanen för Gemla och bedöms inte vara av stor betydelse eller medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen beräknas antas vinter 2018.

Genomförande tid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen 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

Växjö kommun är huvudman för allmän platsmark. All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatören. Växjö kommun är fastighetsägare inom planområdet.

Planekonomi

Kommunen kommer att ha utgifter i samband med utbyggnad av vägar, ledningar och lösning för dagvattenhantering samt inköp av mindre markområden. Kommunen kommer att få inkomster genom försäljning av tomter samt försäljning av mindre markområden. Kommunen kommer även ha utgifter för sanering av deponi om ej ansvarig hittas. Planavgift kommer att tas ut för bygglovspliktiga åtgärder.

Fastighetsbildning

Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser på fastighetsnivå, se tabell.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Öpestorp 3:4	Utgifter i form av utbyggnad av vägar, ledningar, dagvatten samt inköp av mark. Inkomster vid försäljning av mark.	Del av fastigheten Öpestorp 3:4 ska överföras till fastigheten Getaskärv 2:28 samt Getaskärv 3:24.	Utbyggnad av vägar, ledningar och dagvattenhantering

		Del av fastigheten Getaskärv 2:28, Getaskärv 3:9, 2:50 samt Getaskärv 3:24 ska överföras till fastigheten Öpestorp 3:4.	
Getaskärv 2:28	Utgifter i form av inköp av mark från Öpestorp 3:4. En del av kostnaden regleras genom markbyte.	Del av fastigheten Öpestorp 3:4 ska överföras till fastigheten Getaskärv 2:28. Del av fastigheten Getaskärv 2:28, ska överföras till fastigheten Öpestorp 3:4.	Eventuell flytt av staket.
Getaskärv 3:9	Ökad byggrätt. Ev. inköp av mark från Getaskärv 2:28	Del av fastigheten Getaskärv 3:9 ska överföras till fastigheten Öpestorp 3:4.	Eventuell flytt av staket.
Getaskärv 3:24	Ökad byggrätt. Utgifter i form av inköp av mark från Öpestorp 3:4. En del av kostnaden regleras genom markbyte.	Del av fastigheten Öpestorp 3:4 ska överföras till fastigheten Getaskärv 3:24. Del av fastigheten Getaskärv 3:24 ska överföras till fastigheten Öpestorp 3:4.	Infart till bostadsområdet placeras längs med fastighetsgränsen. In-/utfart till tomt kan påverkas vid utbyggnad.
Getaskärv 3:14	Nej	Nej	Infart till bostadsområdet placeras längs med fastighetsgränsen. In-/utfart till tomt kan påverkas vid utbyggnad.
Getaskärv 2:50, 2:14, 2:49	Ökad byggrätt på samtliga fastigheter.	Del av fastigheten Getaskärv 2:50 avses överföras genom markköp till kommunens fastighet Öpestorp 3:4	Ev. staket och annat kommer behövas flyttas.
Utanför planomr.			

Getaskärv 3:7	Nej	Nej	Nej
----------------------	-----	-----	-----

Teknikförsörjning

Dagvatten

Dagvatten ska i den mån det är möjligt infiltreras på den egna fastigheten. Del av dagvattnet kommer att tas hand om i det kommunala ledningsnätet. Då kapaciteten i ledningsnätet är begränsad får inte mer dagvatten ledas dit än vad det idag finns kapacitet för.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom kvartersmark. Dagvatten inom fastigheten ska omhändertas i ett trögt system som innebär att vatten från tak och hårdgjorda ytor ska avledas över gräsytor och mark där infiltration är möjlig. Dagvattenhanteringen ska prövas i bygglovskedet i samråd med tekniska förvaltningen.

Inom planområdet avsätts två ytor för dagvattenhantering i naturmarken.

Vatten- och avlopp

Vatten och avloppsledningar finns längs Gransholmsvägen och Parkvägen. En modellberäkning genomfördes under sommaren 2014. Från dessa beräkningar kan det konstateras att anslutningen av det planerade bostadsbebyggelsen inte kommer orsaka kapacitetsproblemen i det befintliga spillvattenledningsnätet. Befintlig pumpstation har nyligen fått utökad kapacitet genom ombyggnad. Kommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Tekniska utredningar

Grov massberäkning och projektering av området finns framtagen av tekniska förvaltningen våren år 2018.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Tillgängligheten för räddningstjänsten skall beaktas och behandlas vidare i framtida bygglov.

Avfall

Växjö kommun vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så 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.

Övrigt

Posthantering

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Växjö kommuns miljömål

I Växjö kommuns miljöprogram (antaget av kommunfullmäktige 2014) anges en miljöpolicy och mål inom tre profilmråden; Leva livet (konsumtion och avfall), Vår natur (natur, biologisk mångfald, sjöar) och Fossilbränslefritt Växjö (energi och transporter). Detaljplanen bedöms ha förutsättningar för att uppnå kommunens miljömål.

Leva livet

Matavfall i kommunen samlas in för att tillverka biogas vilket leder till minskad miljöpåverkan.

Vår natur

Planområdet angränsar till större naturområden.

Fossilbränslefritt Växjö

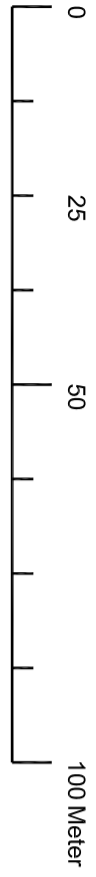
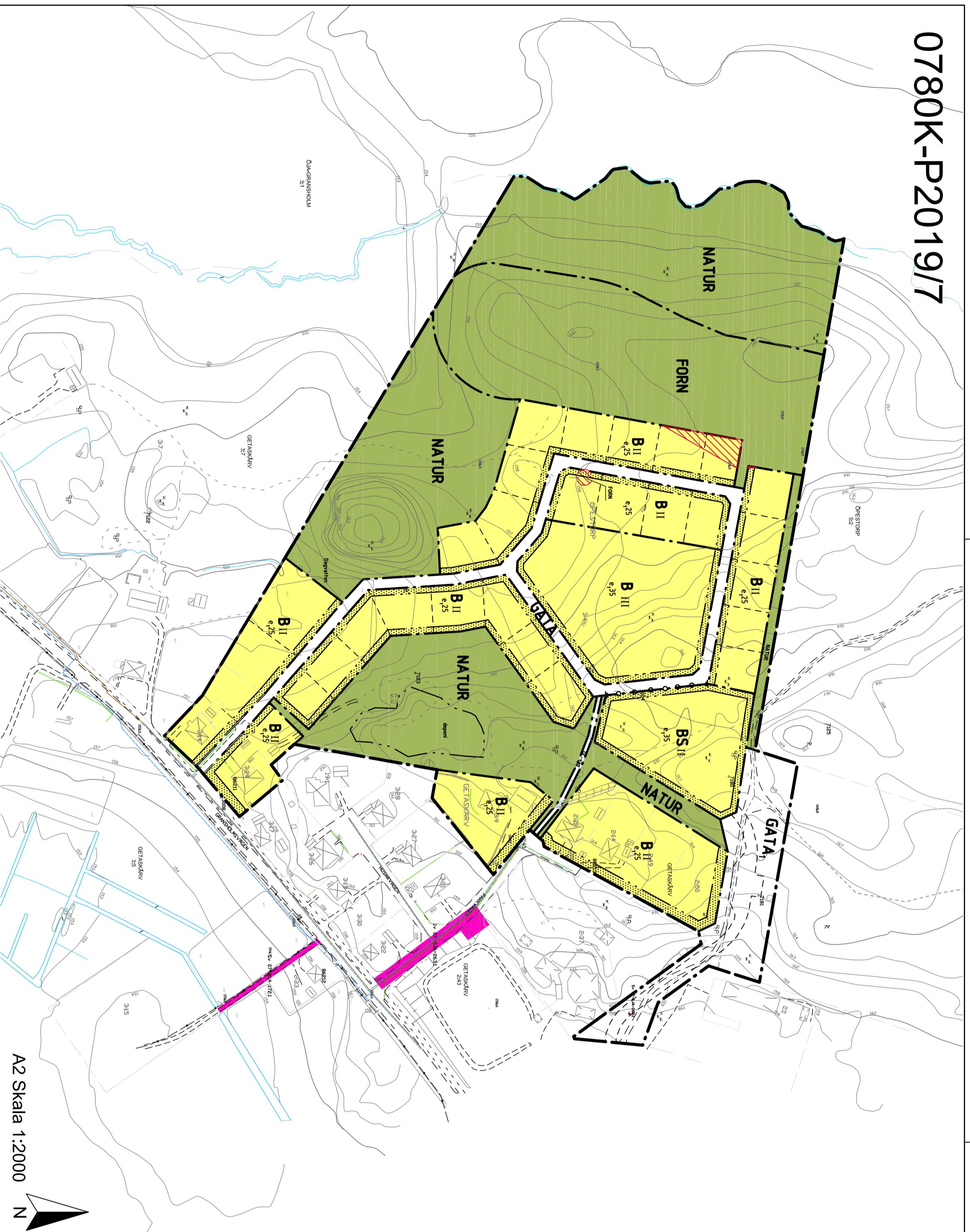
Området ligger nära skola och matbutik och det är lätt att ta sig dit med cykel. Hållplats för kollektivtrafiken finns nära.

Miljökonsekvensbeskrivning

Förslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 § bedöms därför inte vara nödvändig.

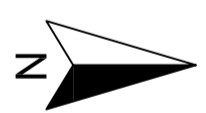
STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Ivansson
Planarkitekt



- Bebyggelser**
- Träskott, skogsparti, odlar, skogsparti och samfällighet med samma huvudsaksslag
 - Träskott, odlar i skilskottad (skilskottad)
 - Odlar till huvudsaksslag
 - Samfällighet
 - Egendomsgränser
 - Besittningsvärdnad eller tvärvärdnad
 - Utmärkt område eller tvärvärdnad
 - Övrigt byggnadsgrenar eller tvärvärdnad
 - Trafikledningsgränser
- Gränser**
- Planområdesgränser
 - Användningsgränser
 - Egenskapsgränser
 - Illustrationslinje
- ANVÄNDNING AV ALLMÄNPLOTSMARK**
- NATUR
 - FORN
 - GATA
 - EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK
 - UPPLYSNING
- GRÄNSER**
- Planområdesgränser
 - Användningsgränser
 - Egenskapsgränser
 - Illustrationslinje
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
- BS Bostäder, skola
 - B Bostäder
 - III Högst tillåtna antal våningar
 - e₃₅ Största tillåtna byggnadsareal i % av fastighetsarean
- EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK**
- Byggnad får ej uppföras.
 - III Högst tillåtna antal våningar
 - e₃₅ Största tillåtna byggnadsareal i % av fastighetsarean
- EGENSKAPER FÖR ALLMÄNPLOTSMARK**
- deponi Deponi, området ska inhägnas tills sanering sker.
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
- BS Bostäder, skola
 - B Bostäder
- EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK**
- Byggnad får ej uppföras.
- EGENSKAPER FÖR ALLMÄNPLOTSMARK**
- deponi Deponi, området ska inhägnas tills sanering sker.

A2 Skala 1:2000



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angivna användning och utformning är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

- GRÄNSER**
- Planområdesgränser
 - Användningsgränser
 - Egenskapsgränser
 - Illustrationslinje
- ANVÄNDNING AV ALLMÄNPLOTSMARK**
- NATUR Naturområde, inom området får hantering av dagvattnen ske. Anläggning för tekniskförsörjning får uppföras.
 - FORN Fornlämningsområde, ingrepp i området får ej ske utan länsstyrelsens medgivande.
 - GATA Bostadsgata
 - GATA₁ Gata för skottrafik
 - GC-väg Gång- och cykelväg
- EGENSKAPER FÖR ALLMÄNPLOTSMARK**
- deponi Deponi, området ska inhägnas tills sanering sker.
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
- BS Bostäder, skola
 - B Bostäder
- EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK**
- Byggnad får ej uppföras.
 - III Högst tillåtna antal våningar
 - e₃₅ Största tillåtna byggnadsareal i % av fastighetsarean
- EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK**
- Byggnad får ej uppföras.
- EGENSKAPER FÖR ALLMÄNPLOTSMARK**
- deponi Deponi, området ska inhägnas tills sanering sker.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetiden går ut 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Kommunen är huvudmann för allmän platsmark.

UPPLYSNING
Fornlämningsområde, tillstånd krävs ifrån länsstyrelsen för åtgärder inom området

Antagen av Byggnadsnämnden §
Byggnadsnämndens sekr. Laga kraft
Byggnadsnämndens sekr.

0780K-P2019/7 Dnr. 2013BN0811

Detailplan för:
Öpestorps 3:4 m.fl. Gemla Växjö kommun

Stadsbyggnadskontoret 2018-06-18; Reviderad 2018-11-19

Kerstin Ivarsson, Planarkitekt

A2

Valen- och avloppsledningarna redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2018-06-25

Grundkarta över ÖPESTORP 3:4, Gemla Växjö kommun			
Upprättad 2018-06-25			
Lansstyrelsen i Växjö kommun, Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun			
UPPDRAGS FÖRVALTNINGSOMRÅDE			
PLANSTYRELSE	HÖJUSSTYRELSE	REKONSTRUKTION	SKALA 1:2000
SVENNER 99 15 00	RH2000	18M0122	