



Johanna Posch Ahl

Planarkitekt

Tel. 0470-436 06

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

Kommunfullmäktige antog 2024-08-27 § 135 detaljplan för ÖJABY 9:4 m.fl. (Norra Öjaby), Öjaby i Växjö kommun.

Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen avslog överklagandena 2025-09-09. Beslutet överklagades till Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen gav inte prövningstillstånd 2026-01-23.

Länsstyrelsen beslutade 2024-09-09 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har fått laga kraft 2026-01-23.

Julia Hjertqvist
Samhällsbyggnadsnämndens sekreterare

För kännedom
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen i Kronobergs län
Sökande

Planbeskrivning
**Detaljplan för
ÖJABY 9:4 m.fl. (Norra Öjaby)**
Öjaby, Växjö kommun



**Laga kraft
2026-01-23**

Dnr PLAN.2015.217
2023-05-26, rev. 2024-05-31



**Växjö
kommun**

Ärendeinformation

Detaljplan för Öjaby 9:4 m.fl. (Norra Öjaby), Öjaby i Växjö kommun
Diarienummer: PLAN.2015.217

Handläggare:

Johanna Posch Ahl, planarkitekt

Telefon: 0470-436 06

E-post: johanna.posch-ahl@vaxjo.se

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Detta förfarande har valts då detaljplanens anses ha betydande intresse för allmänheten. Detaljplanen är dock förenlig med kommunens översiktsplan och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Skede	Tidplan
Planprogram	Beslut om antagande i KS 2014-10-07 § 283
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i KS 2015-02-03 § 45 Beslut om uppdrag i BN 2015-03-25 § 70
Samråd	Samråd 2016-11-21 – 2017-01-09
Granskning 1	Granskning 1 2019-04-01 – 2019-04-23
Granskning 2	Granskning 2 2020-04-01 – 2020-04-22
Antagande	Beslut om antagande i KF 2022-02-15 § 6
Upphävt antagandebeslut	Mark- och miljödomstolens beslut 2022-09-14
Granskning 3	Granskning 3 2023-07-03 – 2023-08-25
Antagande	Beslut om antagande i KF 2024-08-27 § 135
Laga kraft	2026-01-23

Handlingar

Planhandlingar

Planbeskrivning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Plankarta del 1

Plankarta del 2

Samrådsredogörelse

Utlåtande 1

Utlåtande 2

Granskningsutlåtande 3

Grundkarta

Grundkarta med fastighetsförteckning, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Växjö kommun

Utredningar

Följande utredningar och underlag har tagits fram i samband med framtagandet av detaljplanen:

- Arkeologisk utredning inför planerat bostadsområde inom fastigheten Öjaby 9:4, Rapport 2015:5, Landskapsarkeologerna
- Bullerutredning DP Öjaby 9:4 m.fl., daterad 2020-03-12, revision 5: 2023-05-26, WSP Environmental Sverige
- Dagvattenutredning Öjaby Norra, daterad 2016-07-15, Sweco
- Hinderanalys Detaljplan Öjaby 9:4 m.fl., daterad 2021-10-05, WSP Samhällsbyggnad
- Luftberäkning med hjälp av VOSS, 2019-12-05, Stadsbyggnadskontoret Växjö kommun
- Naturinventering 2010 Skogar norr om Öjaby, Tobias Ivarsson
- Naturinventering 2017 Skogar norr om Öjaby, Tobias Ivarsson
- Naturvärdesinventering i Öjaby, daterad 2023-09-20, Naturcentrum AB

Under planprocessen finns utredningarna tillgängliga på kommunens hemsida.

Innehåll

Ärendeinformation.....	1
Planprocessen	1
Handlingar	1
Detaljplanens syfte.....	4
Bakgrund.....	4
Planområdet.....	4
Planförslaget	6
Allmän plats	6
Kvartersmark.....	9
Lämplighetsbedömning	10
Genomförandetid.....	10
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	11
Kommunala ställningstaganden	11
Riksintressen	12
Geotekniska förhållanden.....	13
Hälsa och säkerhet	14
Service.....	20
Natur och rekreation.....	20
Kulturmiljö	28
Gator och trafik.....	29
Teknisk försörjning.....	29
Miljö	32
Miljökvalitetsnormer.....	32
Barnperspektivet	33
Genomförande.....	34
Konsekvenser på fastigheter	34
Fastighetsrättsliga frågor	35
Tekniska frågor	36
Ekonomiska frågor	37
Organisatoriska frågor	38

Detaljplanens syfte

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 i en- och flerbostadshus i blandade upplåtelseformer.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2015-02-03 § 45 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja planläggning i Öjaby med utgångspunkt i planprogram för Norra Öjaby. Planprogrammet för Norra Öjaby antogs av kommunstyrelsen 2014 och har legat till grund för denna detaljplan och tidigare antagna detaljplaner för verksamhetsmark och ny förskola.

Efter att detaljplanen varit på samråd omarbetades planförslaget utifrån en kompletterande naturvärdesinventering (2017) och synpunkter som framkommit under samrådstiden. I ett första granskningsförslag minskade ytan för bostadskvarter med 4 ha, från ca 13,5 ha till 9,5 ha, och samtidigt ökade byggnadshöjden från fyra till sex våningar för kvarteren i de centrala delarna av planområdet. Efter den första granskningen omarbetades planförslaget återigen och detaljplanen ställdes ut för en andra granskning. Bebyggelse inom strandskyddat område utgick och ytan för bostadskvarter minskade med ytterligare drygt 1 ha. Samtidigt ökade utnyttjandegraden och vilka kvarter som tillåter bebyggelse i upp till fyra våningar.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2022-02-15 § 6. Antagandebeslutet överklagades och mark- och miljödomstolen upphävde antagandebeslutet med hänvisning till brister i utförda naturvärdesinventeringar. Under hösten 2022 samt våren och sommaren 2023 har en ny naturvärdesinventering utförts för hela planområdet och planförslaget omarbetats ytterligare en gång. Ett bostadskvarter har utgått och andra kvarter har utökats något, ytan för bostadskvarter är nu 7,9 ha. Våningshöjden eller utnyttjandegraden har inte förändrats.

Planområdet

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

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

Planområdet består till stor del av barrskog dominerat av tall. Större delen av planområdet är, förutom några mindre stugor och förrådsbyggnader, obebyggt naturområde. I de centrala delarna av planområdet, i Öjabyåsens förlängning, är terrängen kuperad och det finns stora stenblock i gruppformationer och berg i dagen. I den nordvästra delen, på kommunens mark, finns en travbana som i dagsläget arrenderas av Växjöortens Travklubb och som framför allt används för träning.



Planområdet

I anslutning till planområdet finns barrdominerad, rationellt brukad skogsmark av olika karaktär och ålder. Söder och sydöst om planområdet ligger villabebyggelse och i sydväst ett mindre odlingslandskap. 200 meter öster om planområdet ligger Helgasjön och nordväst om planområdet ligger Växjö flygplats och nyligen planlagd verksamhetsmark som nu håller på att byggas ut.



Planförslaget

Delar av planområdet planläggs för bostäder, framför allt de östra delarna. Den föreslagna bostadsbebyggelsen håller sig huvudsakligen inom fastigheten Öjaby 9:4, förutom en mindre del i väster som ligger på kommunal mark. Det nya bostadsområdet, som är uppdelat i två områden, föreslås angöras via en ny infartsväg som ansluter Öjabyvägen i väster.

Övriga delar av planområdet, framför allt de norra och västliga delarna, kommer att planläggas som natur. Kommunens avsikt är att till största delen bevara värdefulla skogsområden och öka tillgängligheten till rekreationsområdet. Området närmast Helgasjön, inom strandskyddat område, lämnas utanför detaljplanen.

Den befintliga travbanan lämnas också utanför planområdet då kommunens planer för travbanans framtida utveckling är osäker. Travbanan kan också komma att ingå i ett framtida naturreservat. I dagsläget planeras ingen förändrad eller utökad användning av travbanan.



Planförslaget

Allmän plats

GATA

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

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

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

En ny anslutningsväg från Öjabyvägen ordnas fram till travbanan, vilken samordnas med entré till friluftsområdet för besökare med bil.

GÅNG/CYKEL

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

NATUR

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

Naturmark tas i anspråk och blir i och med den planerade bostadsbebyggelsen mindre, samtidigt säkerställs de naturområden som sparas genom att planläggas som allmän platsmark. Tillsammans med ett ökat antal boende i området kommer det sannolikt innebära ett högre slitage på de delar som blir kvar. De områden som planläggs som NATUR ska bevaras och utvecklas med fokus både på områdets höga naturvärden och dess höga rekreativvärden.

Tillgängligheten till och inom området förbättras bland annat genom att områdets entréer förstärks. En förstärkt entré för den som kommer till fots eller cykel planeras vid gamla Helgövägen i söder, i anslutning till det nya bostadsområdet. Entré för den som kommer med bil planeras vid travbanan i nordväst. Här tillåts parkering för friluftsändamål inom naturmarken.



Förslag till utveckling av Norra Öjaby friluftsområde

Befintligt stigsystem förstärks och kompletteras anpassat till områdets naturvärden. Spåret kring travbanan inklusive anslutande stickspår kan komma att förses med belysning i form av elljusspår. Grillplatser, bänkar och en områdeslekplats med naturkaraktär planeras också inom planområdet.

Det strandskyddade området närmast Helgasjön lämnas utanför planområdet men tillgängligheten till Helgasjön på ett par platser och möjligheten att röra sig längs sjön föreslås förstärkas.

Inom användningen NATUR får mindre byggnader och anläggningar för teknisk försörjning, lek och rekreation uppföras. Dessa ska uppföras med hänsyn till områdets naturvärden.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av gator, naturmark m m.

Kvartersmark

B – Bostäder

Delar av planområdet planläggs för bostäder, framför allt de östra delarna, och får användningen B – Bostäder. I förslaget planeras det för drygt 340 bostäder i en- och flerbostadshus och avsikten i förslaget är att det blir blandade upplåtelseformer för bostäderna. I de centrala delarna av planområdet, längs Helgövägen, blir det tillåtet med våningshöjd upp till fyra respektive sex våningar och dessa kvarter är i första hand avsedda för flerbostadshus. I övrigt blir den högsta tillåtna våningshöjden två våningar och där kan det vara lämpligt med villor och radhus/kedjehus samt lägre flerbostadshus.

Största tillåtna byggnadsarea (BYA) i procent av fastighetsarean är 30 % för friliggande småhus och 35 % för övrig bebyggelse. De olika bostadskvarteren är inte styrda för en viss bebyggelsetyp utan utnyttjandegraden/exploateringsgraden styrs utifrån bostadstyp.

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

Parkering

Gatumarksparkering får inte tillgodoräknas för att tillgodose parkeringsbehovet, parkeringsbehovet för boende och besökare ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Även cykelparkering ska ombesörjas inom kvartersmark. Dokumentet **Nya P-tal – för ett grönare och mer tillgängligt Växjö**, antaget av byggnadsnämnden 2019-06-24, anger riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov för cykel och personbil. Kommunen delas i dokumentet upp i tre zoner. Planområdet ligger inom zon C – cykelstaden. Utemiljön och gröna gårdar ska prioriteras framför parkeringar.

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

Parkeringsbehovet och placering av parkeringsytor hanteras i bygglovet.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Byggnader ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Om bebyggelse uppförs som baserar sig på utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning krävs planering för uppställningsplatser. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten m fl. Räddningstjänstens krav för säkerhet, utrymning m m behandlas vidare i samband med bygglovet.

Räddningstjänsten bedömer att insatstiden till området överstiger normal insatstid (10 minuter) men understiger 20 minuter. Insatstiden är bland annat avgörande för när utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning får tillgodoräknas. Bostadshus med mer än tre våningar kräver andra lösningar, till exempel särskilda trapphus.

Tillgängligheten för räddningstjänsten ska beaktas och behandlas vidare i bygglovet.

Avfall

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

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. 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.

Lämplighetsbedömning

Växjö kommun har haft en obruten positiv befolkningstillväxt sedan mitten av 1960-talet. Enligt kommunens befolkningsprognos förväntas folkmängden i kommunen fortsätta att växa med cirka 600 personer per år. Det är viktigt att vi bygger i takt med befolkningsutvecklingen annars riskerar vi 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.

I samband med framtagandet av planprogram för Norra Öjaby och detaljplanen för planområdet har det gjorts en lokaliseringsbedömning utifrån plan- och bygglagen och annan berörd lagstiftning. Detaljplanens utformning av allmän platsmark och kvartersmark samt reglering av byggrätt, utformning och placering har anpassats utifrån de kunskapsunderlag som tagits fram i samband med planarbetet för att klara kraven i 2 kap. plan- och bygglagen, så som buller, översvämning, markförhållanden, naturvärden, strandskydd, vatten- och luftföroreningar m m. Planering är en avvägning mellan olika intressen och planförslaget visar hur hänsynstaganden mot naturvärdena har utvecklats från samråd till antagande för en bra helhetsbedömning.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen lämplig utifrån 2 kap. plan- och bygglagen och bestämmelser i enlighet med kommunens översiktsplan. Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och hushållning av mark, vatten och andra resurser.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen fått laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla med den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

För planområdet gäller kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14 § 240.

Planområdet är i översiktsplanen utpekat dels för sammanhängande bostadsbebyggelse där en varierad bostadsbebyggelse ska prioriteras och planprogram för Norra Öjaby ska tillämpas, och dels som grönområde och park som ska utvecklas som tätortsnära rekreationsområde.

Planförslagets förenlighet med översiktsplanen

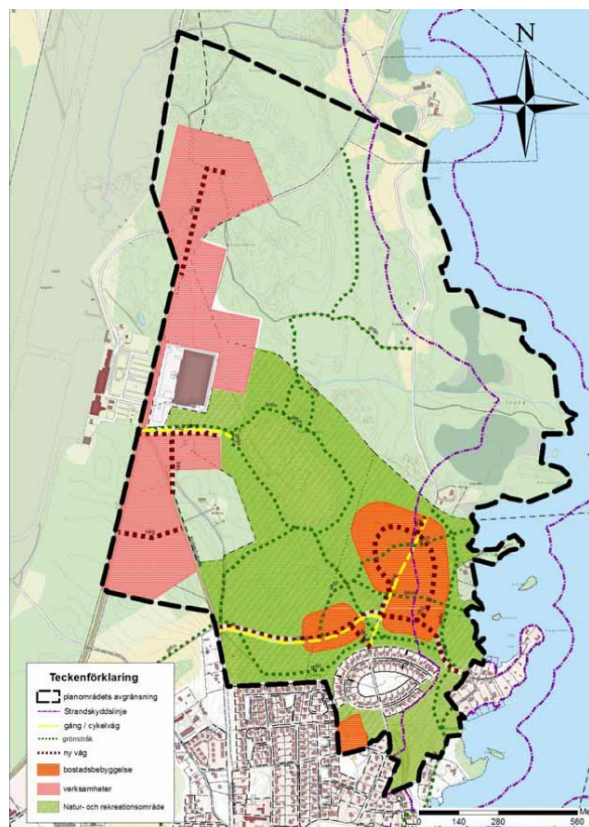
Planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner genom att det dels planeras för bostäder, dels att grönområden viktiga för rekreation säkras.

Planprogram

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

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

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



Detaljplan

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

Detaljplaner inom planområdet

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

Planer utanför planområdet

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

Grönstrukturprogrammet

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

Föreslaget bedöms vara förenligt med grönstrukturprogrammet.

Riksintressen

Trafikkommunikation

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

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

Flygplatsen har utrustning för navigation och kommunikation som inte får riskeras att störas ut av tillkommande installationer eller verksamheter inom planområdet. Uppförande av belysning inom

planområdet ska ske i samråd med flygplatsen för att inte orsaka störningar för flygplan på marken eller under inflygning. Detta gäller även tillfälliga ljuskällor som byggplatsbelysning m m. Hänsyn ska också tas vid anläggande av solceller, både vad gäller placering och så att inga elektromagnetiska- eller radiostörningar uppkommer.

Skyddade vattendrag

Planområdet berörs av riksintresse för Mörrumsån med tillhörande käll- och biflöden som är ett skyddat vattendrag enligt 4 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresseområdet omfattar stora delar av Växjö kommun.

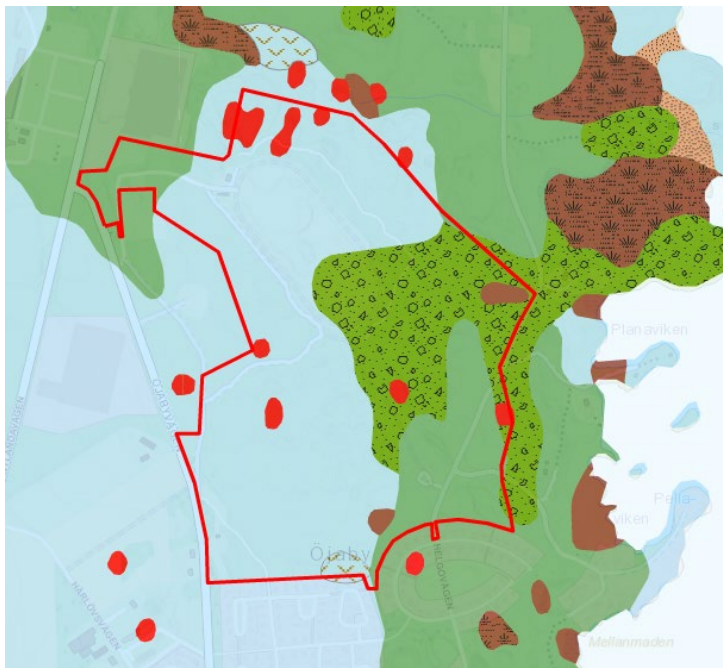
Riksintresset innebär att ingen ytterligare utbyggnad får göras inom området som medför försämring i form av vandringshinder och vattenhushållning. Nya vattenkraftverk, vattenregleringar eller vattenöverledningar för kraftändamål för inte utföras. Vid lokalisering av ny bebyggelse inom riksintesseområdet ska sjöars och vattendrags utpekade natur- och kulturvärden värnas.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Geotekniska förhållanden

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

Delar av planområdet ligger inom område där grundvattnets sårbarhet klassas som hög.



Jordarter

Hälsa och säkerhet

Radon

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

Förorenad mark

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

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

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

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

Omgivningsbuller

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

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

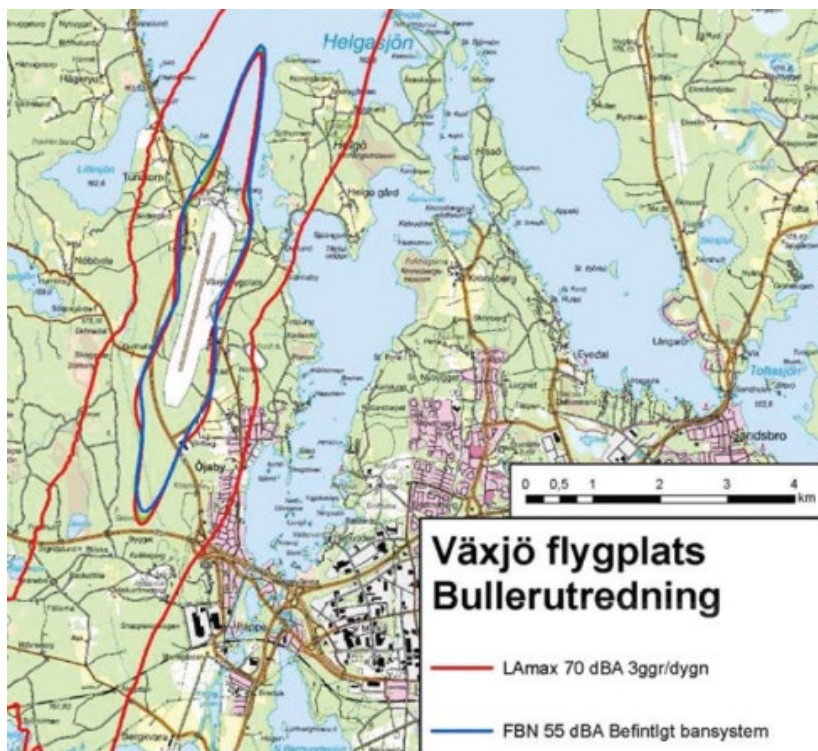
Nordväst om planområdet ligger Växjö flygplats. Till planprogrammet för Norra Öjaby utfördes dels bullerutredningar gällande flygplatsens bullernivåer för landning och uppstigning (WSP Akustik, 2012), dels en bullerutredning om markverksamheten på flygplatsen och Nylanda verksamhetsområde (Ramböll Sverige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

Inför den andra granskningen har en uppdaterad och fördjupad bullerutredning som behandlar alla bullerkällor inom och intill planområdet tagits fram, vilken har uppdaterats inför den tredje granskningen (WSP, 2023).

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

Flygbuller

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



Vägrafikbuller

I bullerutredningen från 2020, reviderad 2023, konstateras att riktvärden avseende vägrafikbuller om 60 dBA vid fasad, ekvivalent ljudnivå, klaras vid samtliga beräknade fasader. Ljudnivån vid fasad underskrider 55 dBA respektive 70 dBA vid samtliga fasader. Ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplats om 50 dBA respektive 70 dBA klaras inte vid samtliga fasader men med planering av bebyggelsen går skyddade uteplatser att skapa för samtliga bostäder, där riktvärdena klaras med avseende på vägrafikbuller.



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

Verksamhetsbuller från flygplatsens markverksamhet

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

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

bullerstörningar undviks i största möjliga utsträckning, varför underhållskörning av motorer bör vara hänvisade till att ske i skydd av flygplatsbyggnaden.



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

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

Vid mindre flygplatser inkluderas vanligtvis taxning och varmkörning av motorer i det som räknas som flygbuller då detta inte bidrar på ett väsentligt sätt till de ljudnivåer som alstras i samband med start och landning, varken maximala eller ekvivalenta. I detta fall har taxningen ändå beräknats separat för att avgöra dess påverkan på de planerade bostäderna. Ljudnivåer har beräknats för tre olika flygplanstyper då de visar en spridning mellan förekommande flygplanstyper.

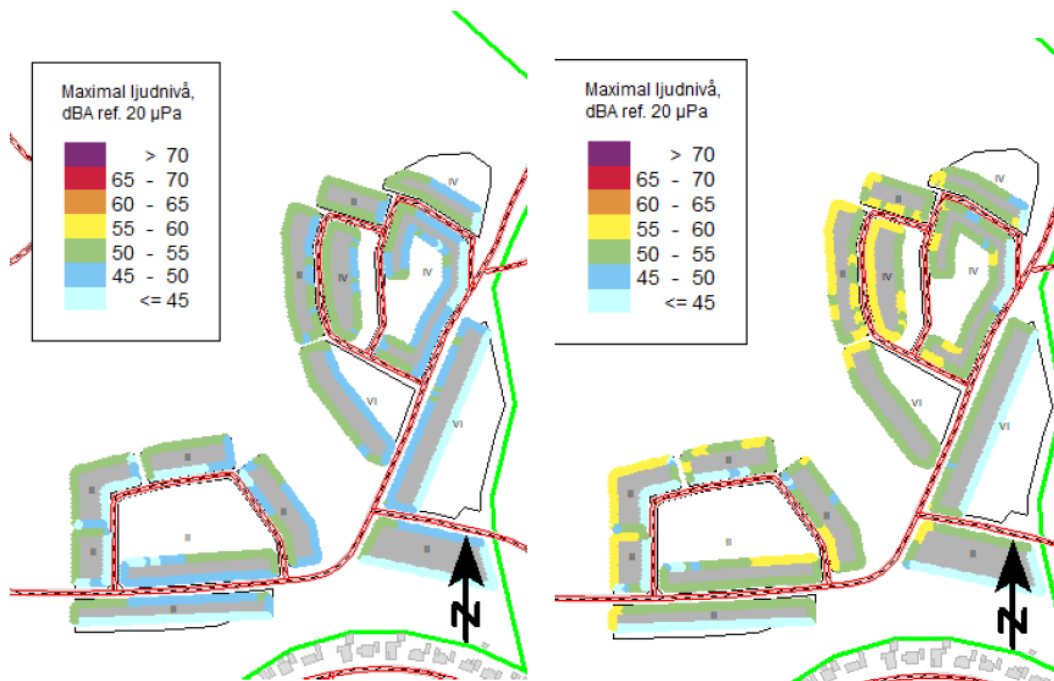
De ekvivalenta ljudnivåerna under den mest utsatta timmen blir lägre än 40 dBA vid fasad. Det innebär att riktvärdet dagtid, kvällstid och nattetid klaras för samtliga flygplanstyper. Beräkningarna visar att den maximala ljudnivån inte överskrider riktvärdet 55 dBA maximal ljudnivå vid planerade bostäder för en av de beräknade flygplanstyperna. Dock överskrids det för andra aktuella flygplanstyper. På grund av utformningen av kvarteren blir de maximala ljudnivåerna även på bostädernas sida som vänder sig bort från flygplatsens högre än 55 dBA. Det

är alltså inte möjligt att tillskapa bullerdämpande sidor där man klarar riktvärdet för maximal ljudnivå nattetid.

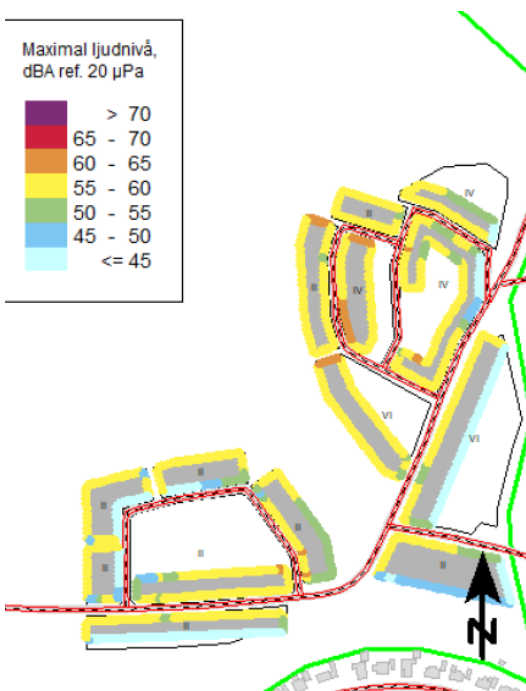
Antal flyg under nattetid är få. Då det idag sker högst en start eller landning per natt bör avsteg från riktvärden utomhus kunna göras under förutsättning att bostäderna dimensioneras med högre ljudisolering så att ljudnivån inomhus blir acceptabel. Även om trafikeringen ökar är det ej troligt att antalet flyg nattetid blir fler än fem, vilket är antalet accepterade överskridande enligt Boverkets byggregler. Om bostäderna klarar Boverkets byggregler om högst 45 dBA maximal ljudnivå inomhus vid taxning för den mest bullrande flygplanstypen är risken för olägenhet mycket liten.



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



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



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

Risk för översvämning

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

Marken där bebyggelse planeras är kuperad och marknivåerna varierar. För att minska eventuell risk för översvämning skrivs en längsta golvhöjd in som bestämmelse på plankartan. Vid detaljprojektering är det viktigt att områdets höjdsätts så att skyfallsvägar säkras, detta för att byggnader inte ska skadas vid extrem nederbörd. En förprojektering har utförts som en del av detaljplanearbetet och denna visar att det är möjligt att undvika instängda områden.

Risk för erosion

Växjö kommun ligger inte inom område med påtaglig risk för erosion. Det finns områden inom kommunen där jordarter så som sand och svämsediment förekommer, vilka kan ge lokala förutsättningar för erosion, men i Växjö kommuns översiktsplan (överklagad) ligger planområdet inte inom ett område där förutsättning för erosion förekommer. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för erosion.

Risk för ras och skred

Växjö kommun ligger inte inom ett område med påtaglig risk för ras och skred. Det finns aktsamhetsområden för skred och ras där finkorniga jordarter så som lera och silt förekommer, men i Växjö kommuns översiktsplan (överklagad) ligger planområdet inte inom ett område där förutsättningar för skred och ras förekommer. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för ras och skred.

Service

Det planerade bostadsområdets närmsta vårdcentral är vårdcentralen Skärvet i Bäckaslövsområdet vid Södra järnvägsgatan/Söderleden.

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

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

Natur och rekreation

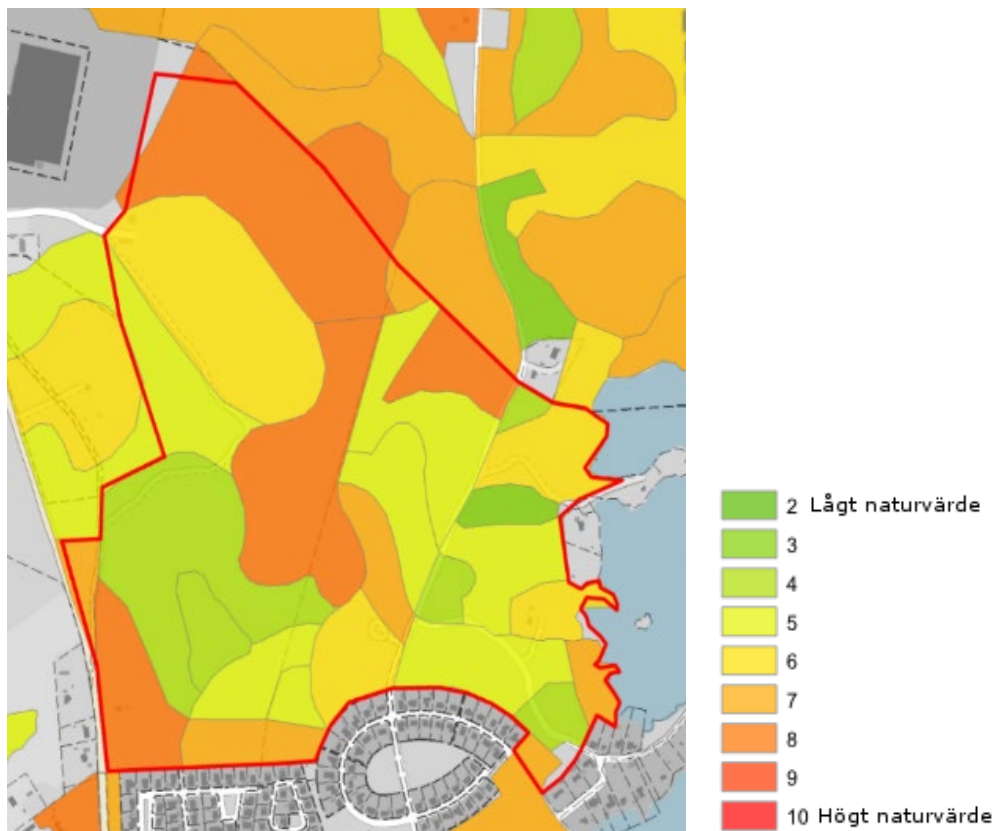
Planområdet utgörs av barrdominerade skogsmarker med hyggen, ungskogar, gallringsskogar samt mindre inslag av äldre högvuxen skog och sumpskogar. Det finns inslag av lövträd och framför allt i den västra delen mer enhetliga bestånd med lövskog. Längst i sydväst finns flera gamla och grova ekar. Centralt i den norra delen finns också en travbana som omger en stor yta med ruderatmark.

Naturvärden

I samband med framtagandet av planprogrammet och som en del i detaljplanearbetet har ett flertal inventeringar och utredningar utförts för att kartlägga planområdets naturvärden.

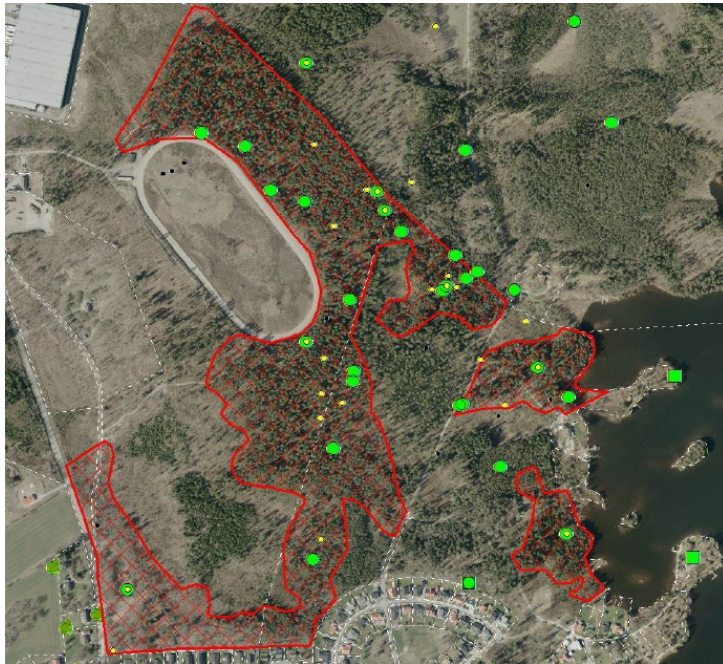
En landskapsanalys av fastigheten Öjaby 9:4 och en del av Öjaby 28:1 gjordes i samband med planprogrammet. I landskapsanalysen beskrivs planområdet som ett naturområde i huvudsak bevuxet med skog av olika typ. Skogen domineras av tall, men det finns inslag av ädellövskog och sumpskog. Öjabyåsen sträcker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

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



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

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



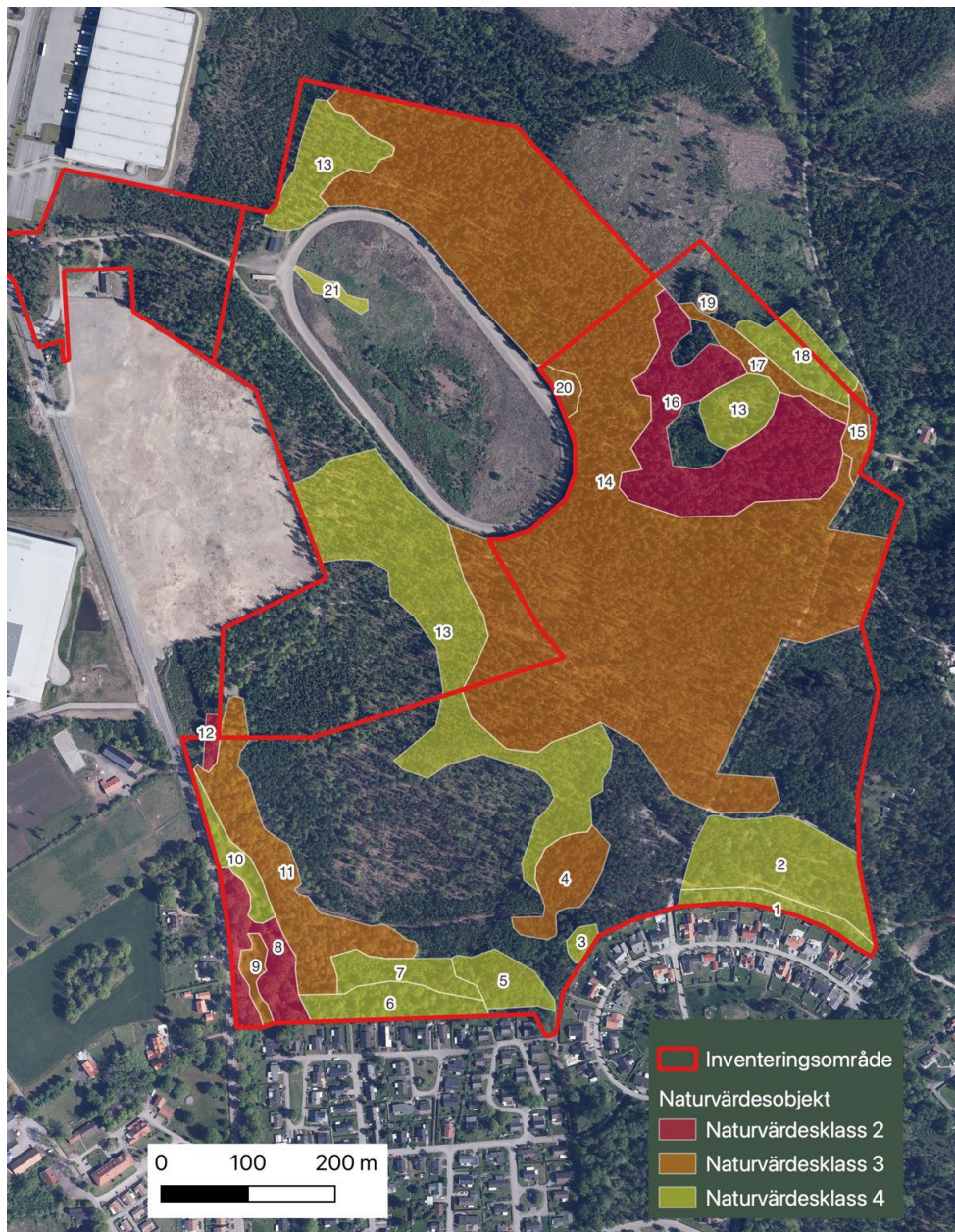
Bilden visar resultatet från den kompletterande inventeringen från 2017. Röd rastrering visar områden med höga naturvärden. Gröna och gula punkter visar förekomster av rödlistade arter respektive signalarter. Kvadrater är fågelarter listade i fågeldirektivet. Svarta punkter är arter med lägre naturvärde.

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

Efter det upphävda antagandebeslutet och inför den tredje granskningen har en ny naturvärdesinventering enligt Svensk Standard (SS 19 90 00:214) tagits fram (Naturcentrum AB, 2023). I denna har områden av positiv betydelse för biologisk mångfald avgränsats och beskrivs som naturvärdesobjekt eller landskapsobjekt. Naturvärdesobjektens betydelse för biologisk mångfald bedöms enligt en skala i fyra naturvärdesklasser, där naturvärdesklass 1 innebär högsta naturvärde, naturvärdesklass 2 innebär högt naturvärde, naturvärdesklass 3 påtagligt naturvärde och naturvärdesklass 4 innebär ett visst naturvärde.

Flera naturvårdsarter påträffades i samband med inventeringen. Fynden omfattar signalarter, rödlistade arter och fridlysta arter av i första hand kryptogamer men även inom andra organismgrupper. Många av naturvårdsarterna är knutna till död barrved, gärna i fuktiga miljöer. Ett annat viktigt habitat för naturvårdsarter är grova och gamla ekar.

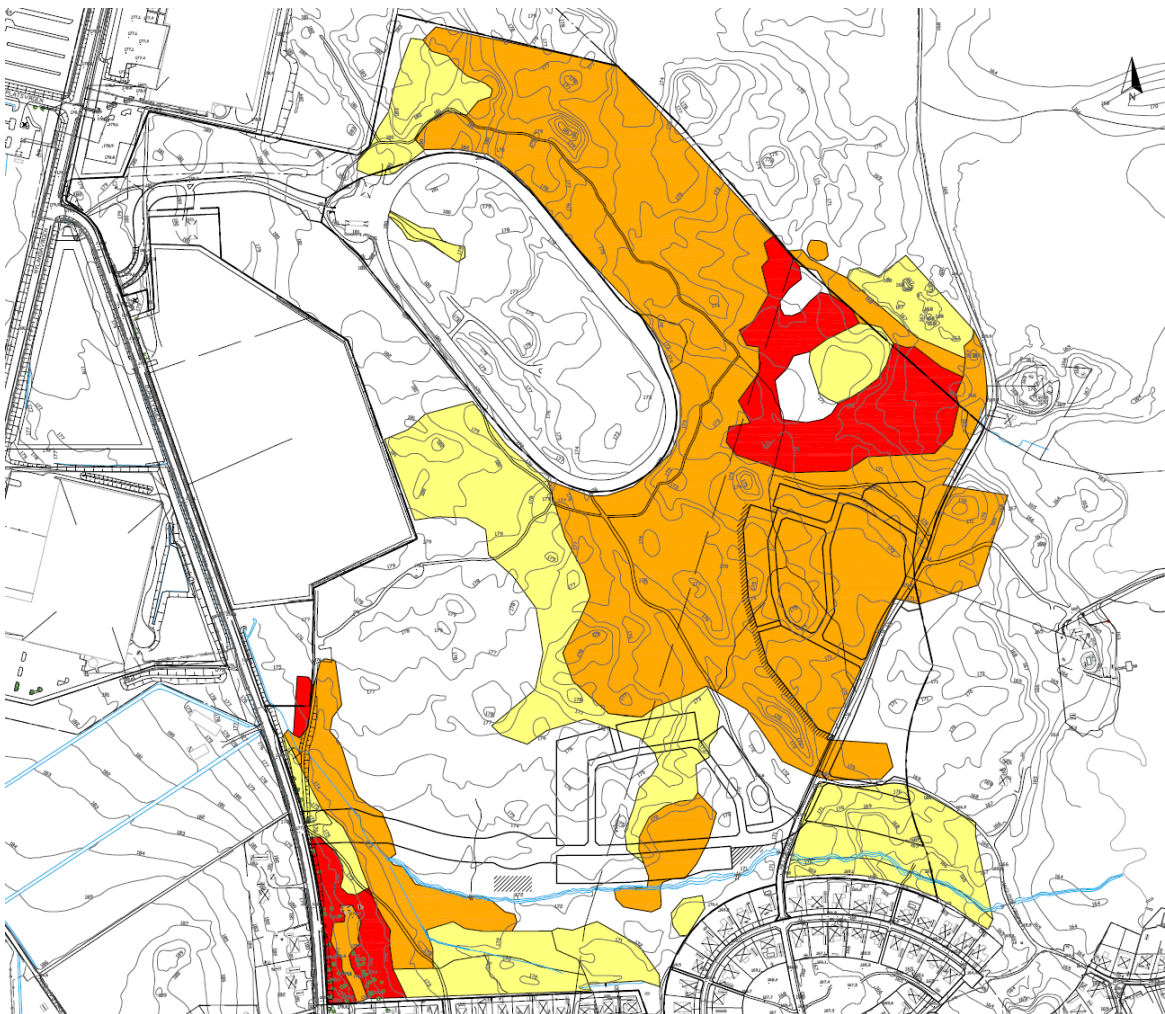
Bland fridlysta arter, utöver fåglar där samtliga arter är fridlysta, påträffades grön sköldmossa, revlumner och liljekonvalj. Två förekomster av revlumner och två förekomster av grön sköldmossa påträffades inom område som föreslås planläggas som kvartersmark. Dessa beskrivs utförligare under rubriken Artskydd. Vid tidigare inventeringar, i samband med arbetet inför bildandet av naturreservatet, har orkidén knärot påträffats. Denna kunde inte återfinnas vid den aktuella inventeringen. Det tidigare påträffade beståndet ligger ca 100 meter från föreslagen kvartersmark och skulle beståndet finnas kvar påverkas det inte av planförslaget.



Avgränsade och bedömda naturvärdesobjekt med objektsnummer. Objekten beskrivs utförligare i rapporten.

Tre av de avgränsade naturvärdesobjekten inom planområdet har bedömts ha högt naturvärde (naturvärdesklass 2). I planområdets sydvästra del är det områden med lövdominerat bestånd på näringsrik jordmån med flera grova och gamla ekar som har det högsta värdet (område 8 enligt inventeringen), men även anslutande områden med yngre lövträdsbestånd och lövskog utmed och i anslutning till fuktstråk har påtagligt och visst naturvärde. Största delen av detta område planläggs för natur och det kommer därmed bevaras. Anläggandet av infartsvägen från Öjabylvägen till de nya bostäderna innebär dock ett intrång i detta område vilket kommer ha påverkan på områdets naturvärden.

I planområdets nordöstra del finns ett större område (område 16 m.fl. enligt inventeringen) av sumpskog med högt naturvärde (naturvärdesklass 2). Här domineras trädskiktet av klibbal, gran och björk. Det finns också gott om död ved och på den döda veden har flera naturvårdsarter påträffats. Planförslaget har omarbetats utifrån resultaten i naturvärdesinventeringen och hela detta område lämnas utanför planerad bostadsbebyggelse och bevaras som naturmark. Ny bostadsbebyggelse planeras söder om området. Bebyggelsen kan komma att påverka den kvarvarande naturmarken negativt genom kanteffekter och ökade störningar. För att minska denna påverkan sparas en buffertzon mellan bebyggelsen och sumpskogen. Många av sumpskogens värden är beroende av hydrologin i området. I dagvattenutredningen (Sweco, 2016) som togs fram i samband med planprogrammet är planområdets rinnvägar kartlagda. Vattnet till sumpskogsområdet kommer i huvudsak från väster och rinnvägarna påverkas därför inte av den planerade bebyggelsen.



Bilden visar planförslagets användningsgränser i förhållande till i de bedömda naturvärdesobjekten. Även ytor som tas i anspråk för områdesdränering och som kan komma tas i anspråk för biofilter utanför kvartersmark är markerat med raster.

Ett av de största avgränsade och bedömda naturvärdesobjekten är det stora barrskogsområde som ligger centralt i planområdet och sträcker sig vidare västerut norr om travbanan (område 14 enligt inventeringen). Barrskogen är gallrad och fläckvis avverkad men träden står tätt och det förekommer död ved. Den döda veden förekommer både som högstubbar, torrträd och lågor och på flera av dem har det gjorts fynd av naturvårdsarter. Klassningen är också kopplad till områdets areal. Stora delar av detta område med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) sparas och planläggs som natur. Delar av området kommer dock att tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Den föreslagna bostadsbebyggelsen är koncentrerad till en sammanhållen del i anslutning till Helgövägen och trots att barrskogsområdet minskar i omfattning kommer det fortfarande att utgöra ett förhållandevis stort sammanhållet område.

Ytterligare ett område med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) i planområdets södra del (område 4 enligt inventeringen) tas i anspråk för bostadsbebyggelse och infartsväg. Området består av ett förhållandevis litet bestånd på fuktig till blöt mark där trädsiktet domineras av gran och tall men med ett inslag av björk och rönn. Det finns gott om liggande död ved av gran och tall och även några tallhögstubbar. Klassningen motiveras av områdets naturlighet, den goda tillgången på död ved och förekomsten av naturvårdsarter. Området ligger i anslutning till den föreslagna infartsvägen och det är därför svårt att undanta det från exploatering. Det ligger även i anslutning till områden med lägre naturvärden som tas i anspråk för bebyggelse. Infartsvägens placering har anpassats utifrån avvägningar mellan områdets olika värden och begränsningar, bl a förekomsten av större ekar inom området.

Inom naturvårdsobjektet förekommer revlummer och grön sköldmossa. Revlummer förekommer inom område som föreslås planläggas som gata och kvartersmark och två av fem förekomster av grön sköldmossa hamnar också inom område som föreslås planläggas som kvartersmark. För de bestånd som hamnar inom kvartersmark och gata har dispens från artskyddsförordningen sökts och beviljats. Detta beskrivs utförligare under rubriken Artskydd.

Avsikten i planförslaget är att i hög utsträckning bevara de områden som har höga naturvärden och planförslaget och bostadsbebyggelsens utbredning har under planprocessens gång anpassats utifrån utförda inventeringar. Hänsyn tas till de höga naturvärdena i norra delen av planområdet. Trots detta tas områden med påtagliga naturvärden inom planområdet i anspråk vilket innebär att naturvärden och rödlistade arter påverkas negativt av planens genomförande. Utbyggnaden kan också komma att påverka ett större område än det som tas i anspråk för kvartersmark och gata genom kanteffekter (ex ökad vind- och solexponering i bevarade bestånd, ändrade skuggförhållanden m m), fragmentisering (bostadskvarteren utgör spridningsbarriärer) och ökade störningar (ex förändringar i hydrologin m m).

Rekreation och friytor

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

Den landskapsanalys som togs fram 2012 i samband med planprogrammet beskriver att stora delar av planområdet, längs stranden men framför allt i den kuperade och blockrika skogen väster om Helgövägen, används mycket för rekreation. Området används frekvent av närboende

för promenader, löpning, ridturer och bär- och svampplockning. I naturinventeringen, utförd 2010, kan läsas att det finns många tecken på att skogen används flitigt av skolor, förskolor och föreningar. Öjaby scoutkår är en av de föreningar som bedriver aktivitet i området.

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

Sammanhängande gröna passager mellan bostadsområdena och gröna släpp mellan kvarteren säkras.

Strandskydd

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

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

Vid anläggandet av anläggningar för rening och fördröjning av dagvatten samt vid utveckling av området närmast vattnet för friluftslivet, inom det strandskyddade området, måste dispens sökas.

Artskydd

Inom mark som föreslås planläggas för gata och kvartersmark för bostäder förekommer två bestånd av revlumner och två bestånd av grön sköldmossa. Båda dessa arter är fridlysta enligt Artskyddsförordningen (SFS 2007:845) och dispens för att avverka (revlumner) respektive flytta (grön sköldmossa) bestånden har sökts och beviljats.

Det är inte möjligt att bevara dessa lokaler där revlumner och grön sköldmossa förekommer om detaljplanen ska vara genomförbar då de ligger i ett centralt läge i direkt anslutning till den föreslagna infartsvägen och områden som i övrigt ansetts lämpligt för kvartersmark.



Bilden visar förekomst av revlumner (orange markering) och grön sköldmossa (grön markering) inom och i anslutning till planerad exploatering.

Revlummer

Revlummer är en krypande lummerväxt som växer i långa revor med uppräta skott. Revlummern sprider sig med sporer som sitter i axlika samlingar i spetsen på de uppräta skotten. Revlummer trivs främst i barrskog, blandskog och lövskog men förekommer också i både friska och torra gräsmarker, och kan växa i förhållandevis triviala miljöer.

Revlummer är fridlyst i hela landet enligt Artskyddsförordningen 9 §, vilket innebär att det är förbjudet att gräva eller dra upp exemplar med rötterna eller plocka för försäljning eller kommersiella ändamål. På den svenska rödlistan klassas arten som livskraftig (LC) vilket den varit vid samtliga tillfällen den bedömts.

Revlummer bedöms ha en gynnsam bevarandestatus nationellt och regionalt. Sammantaget bedöms inte detaljplanens genomförande försvåra upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos artens bestånd i dess naturliga utbredningsområde. Påverkan på artens lokala bevarandestatus bedöms som neutral, sett till om den lokala populationen avgränsad till Växjö tätort med omnejd. Det finns många bestånd av revlummer i både närområdet och kommunen som helhet. Bevarandestatusen på regional och nationell skala bedöms inte heller påverkas.

Åtgärden bedöms inte påverka revlummerns bevarandestatus negativt. Artens möjlighet att finnas kvar i en livskraftig population inom dess naturliga utbredningsområde i framtiden försämrars inte.

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

Grön sköldmossa

Grön sköldmossa växer huvudsakligen på murken och mycket mjuk ved av framför allt gran men även på lövträd och tall. Mossan växer normalt sett på lågor men förekommer även på stubbar, framför allt granstubbar. Livsmiljön behöver vara fuktig åtminstone under delar av året. Arten kräver påtagligt mjuk ved för att överleva och kan således inte direkt nyttja nyfallna lådor. Delar av substratet som arten växer på är normalt sett endast lämpliga under några få år. För en långsiktig överlevnad för arten krävs därför ett kontinuerligt tillflöde av lämpligt substrat inom artens spridningsavstånd.

Grön sköldmossa är fridlyst enligt Artskyddsförordningen § 8, vilket innebär att det är förbjudet att plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växterna samt att ta bort eller skada frön eller andra delar. På den svenska rödlistan är arten klassad som livskraftig (LC). Enligt Naturvårdsverket (2020) är den samlade bedömningen av bevarandestatusen för grön sköldmossa i boreal zon gynnsam med en stabil trend för både 2013 och 2019. Enligt fynduppgifter på Artportalen har mossan i Kronobergs län sin huvudsakliga utbredning i den norra halvan av länet och endast några få kända förekomster i den södra delen av länet. Riktade

inventeringar i samband med bland annat detaljplaner och vägplaner har visat på flera förekomster kring Växjö stad.

Totalt har tio förekomster av grön sköldmossa noterats inom planområdet, fem i den norra delen av planområdet och fem i den södra delen inom och i anslutning till planerad exploatering. Förekomsterna i den södra delen finns inom ett litet och begränsat område och bedöms inte vara avgörande för artens fortlevnad i området. Förekomsterna i den norra delen av planområdet bedöms vara av större betydelse då dessa finns i ett större område med lämpligt habitat. Genom att flytta stockar med arten och med potential för arten från området som exploateras till lämpligare område i norr bedöms bevarandestatusen för grön sköldmossa i området inte försämras. Sammantaget bedöms inte detaljplanens genomförande försvåra upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos artens bestånd i dess naturliga utbredningsområde.

Dispens har sökts från artskyddsförordningen för grön sköldmossa. Länsstyrelsen förelägger i sitt beslut (Länsstyrelsens beslut med diarienummer 1171-2024) kommunen att vidta försiktighetsåtgärder till skydds 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.

Kulturmiljö

Fornlämningar

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

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

I det planerade västra bostadsområdet ligger en s.k. älvkvarnsförekomst (RAÄ Öjaby 114:1), ett stenblock med skålgropar, en typ av hållristning. Avsikten är att blocket ska bevaras och därför prickmarkeras det i plankartan, tillsammans med ett område om fem meters radie omkring fornlämningen.

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

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



Fornlämningar

Gator och trafik

Öjabyvägen går genom hela Öjaby och har längs hela sin sträckning genom Öjaby låg reglerad hastighet och enkelsidig gång- och cykelväg samt längs stora delar av vägen trottoar på motstående sida.

Genom planområdet går i dag Helgövägen. Den förbinder villaområdena söder om planområdet med fastigheterna norr om planområdet och vidare mot Helgö i norr. Haguddevägen ansluter till Helgövägen och de boende på Hagudden använder idag denna anslutning mot Öjaby.

Kollektivtrafik

Öjaby trafikeras av stadsbusslinje 4 (linjedragning 2023). Ingen busstrafik föreslås genom planområdet men ett nytt hållplatspar har anlagts längs Öjabyvägen direkt norr om infarten till området. Infartsvägen förses med separat gång- och cykelväg bl a för att skapa möjlighet för de boende i planområdet att med cykel och till fots ta sig ut till den nya busshållplatsen.

Växjö station ligger ca 8 km sydöst om planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

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

Höjden på de nya byggnaderna överstiger tre våningar vilket innebär att det kan finnas behov av en intern tryckhöjning inne i de nya byggnaderna alternativt inne på fastigheten. Exploatören ansvarar för att bekostar och installerar denna tryckhöjning.

Brandvattenförsörjning

Brandposter behöver uppföras inom planområdet. Utbyggnaden av brandpostsystemet ska göras i samråd med räddningstjänsten. Räddningstjänstens brandvattenbehov är 1200 l/min per brandpost i anslutning till flerbostadshus med fler än 3 våningsplan och 600 l/min till bostadshus med 3 eller färre våningsplan. Vattentrycket bör ligga mellan 1,5-7 bar. Avståndet mellan brandposterna bör inte överstiga 150 meter. Brandposter i anslutning till gator inom planområdet kommer till största delen kunna täcka behovet inom planområdets bostadskvarter. I de fall detta inte är möjligt kan brandvatten behöva ordnas inom kvartersmark.

Vid behov av sprinkler på fastighetens byggnader bör exploatören kontakta kommunens VA-avdelning i ett tidigt skede.

Dagvatten

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

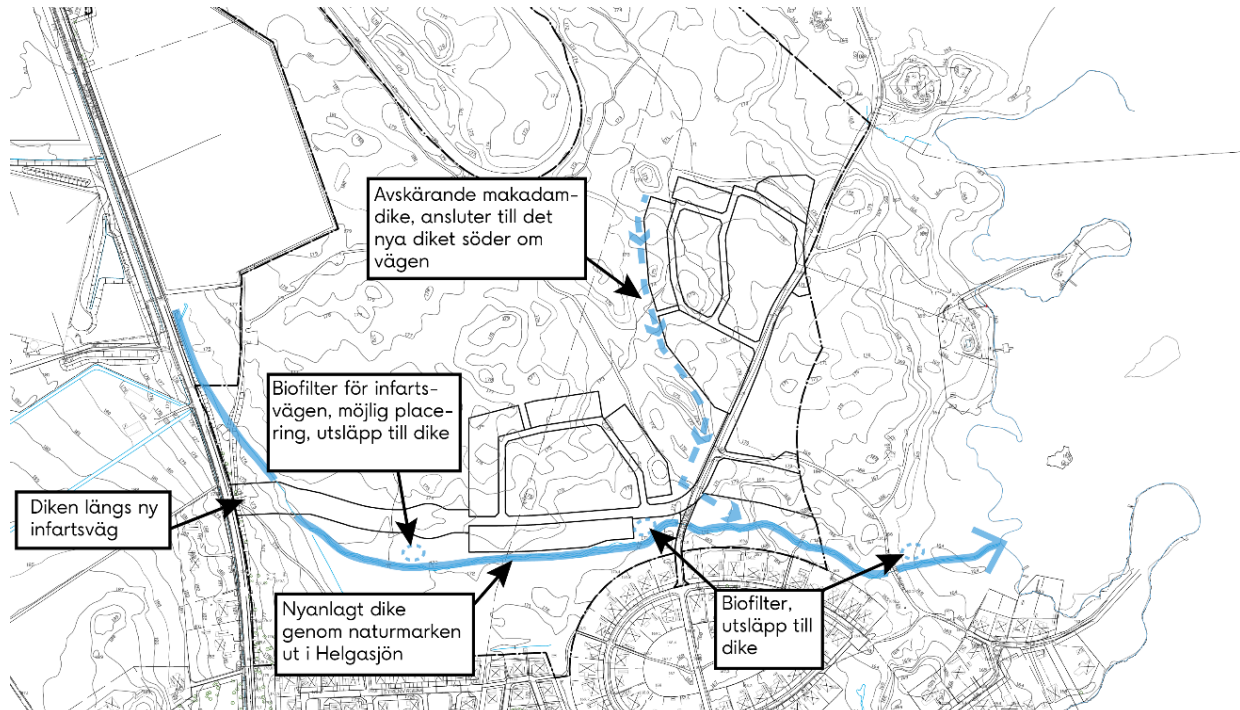
Dagvatten från det nya verksamhetsområdet i nordöst leds genom planområdet i ett nyanlagt dike genom naturmarken söder om föreslagen bebyggelse, hela vägen till Helgasjön. Diket har utformats så att det ska efterlikna ett naturligt skogsdike. En ny fördröjnings-/reningsanläggning för dagvatten från verksamhetsområdet anläggs vid Öjabyvägen strax utanför planområdet, söder om fastigheten Flygplanet 2, för rening av dagvattnet innan det leds vidare i det nya diket.

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

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

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

Naturligt tillrinnande vatten från skogsområdet i nordväst planeras att tas omhand i avskärande makadamdiken i bakkant av bostadskvarteren. Vattnet i dessa diken leds till det nya dagvattendiket i söder.



Principskiss, förslag till hantering av dagvatten inom planområdet.

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

Uppvärmning

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

El

Området ska anslutas till det befintliga elnätet.

För att försörja planerad bostadsbebyggelse med el krävs transformatorstationer och nya högspänningsledningar. Placering av transformatorstationerna och ledningsdragning ingår som en del av detaljprojekteringen av området. Användningen NATUR tillåter uppförandet av mindre byggnader och anläggningar för teknisk försörjning.

Miljö

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För varje detaljplan ska en undersökning om betydande miljöpåverkan tas fram för att bedöma den påverkan planens genomförande kan ha på miljö, hälsa och hushållning av mark, vatten och andra resurser. En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram av planenheten som en del av detaljplanarbetet. Undersökningen i sin helhet finns bifogad till planbeskrivningen.

Ett genomförande av detaljplanen innebär påverkan på befintlig naturmark som till viss del tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse, men den sammanlagda bedömningen är att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Konsekvenserna av planens genomförande bedöms inte vara av sådan art att särskild miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvalitet. Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljökvalitetsnormer finns för luft och vatten.

Luft

Växjö kommun kontrollerar luftkvaliteten kontinuerligt. Mätningarna görs av miljö- och byggavdelningen i samarbetet med Kronobergs luftvårdsförbund och visar att nuvarande halter av kvävedioxid, partiklar och bensen i Växjö ligger klart under miljö kvalitetsnormerna.

En preliminär bedömning av luftkvaliteten (med hjälp av VOSS – Verktyg för Objektiv Skattning med Spridningsmodellering) med avseende på kvävedioxid och partiklar (PM10) har utförts för de nya gatorna inom planområdet samt för Öjabyvägen i höjd med Öjaby badplats, utifrån planerad byggnation och trafikmängd för prognosår 2040. Enligt den preliminära bedömningen underskrider halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10) den nedre utvärderingströskeln, vilket innebär att ingen fördjupad kartläggning eller kontinuerliga mätningar behöver utföras för att kontrollera att miljö kvalitetsnormerna följs.

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

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

Vatten

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (miljögifter och föroreningar) och ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvalitativ status (dvs att det råder

balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). Recipient för dagvatten inom planområdet är Helgasjön.

Helgasjön	Statusklassning 2023	Kvalitetskrav
	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2023
	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus

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

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

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara bestämmelserna.

Barnperspektivet

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

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

Genomförande

Konsekvenser på fastigheter

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Öjaby 9:4 Ägare: OBOS Mark AB	Marken får ny användning och byggrätt. Del av fastigheten blir allmän platsmark genom marköverlåtelse. Infrastruktur ska byggas ut. Kostnader regleras i exploateringsavtal.	Del av fastigheten regleras till kommunens fastighet och bli allmän platsmark (användning NATUR och GATA). Mark som planläggs som kvartersmark ska genom avstyckning avskiljas till nya fastigheter. Del av gemensamhetsanläggningarna Lunnaby ga:1 och Öjaby ga:9 omprövas i dess läge.	Utbyggnad av vägar, ledningar och dagvattenanläggningar.
Öjaby 9:46, Öjaby 28:1 Ägare: Växjö kommun	Marken får ny användning och byggrätt. Del av fastigheten blir allmän platsmark (användning NATUR och GATA) och kvartersmark (användning B – bostäder). Markförsäljning kommer ske av mark som planläggs som kvartersmark. Infrastruktur ska byggas ut. Kostnader regleras i exploateringsavtal.	Del av fastigheten blir allmän platsmark (användning NATUR och GATA). Del av Öjaby 28:1 (användning B – bostäder) regleras till Öjaby 9:4 (exploateringsfastigheten).	Utbyggnad av vägar, ledningar, dagvattenanläggningar och ytor för rekreation. Lokalgata inom fastighet Öjaby 9:46 byggs om till gc-väg.

(Byggnad) Öjaby 28:1 Ägare: Öjaby Hembygdsförening	Användningen NATUR innebär restriktioner för bygglovspliktiga åtgärder.	Utbredning av föreningens nyttjanderätts- område påverkas.	Ingen påverkan.
Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet			
Borstnejlikan 2-6, Brunkullan 1, Höstfloxen 2-4, Kråkklövern 5-8, Lunnaby 3:4, 3:8, Flygplanet 1-2, Petunian 1-5, Rödclinten 1-9, Terminalen 1, Vårkragen 1-5 Ägare: Privat	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.
Öjaby 15:6 Ägare: Privat	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Anläggande av ny utfart direkt till kommunal gata.
Öjaby 15:2, 20:1, 20:74, 20:76, 20:79, 34:1 Ägare: Privat	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.
Öjaby 9:18, 9:35, 9:47, 9:122, 9:123, 9:124, 9:127, 9:128, 9:131, 9:132 Ägare: Privat	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.
Öjaby 20:4 Ägare: Växjö kommun	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

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

gemensamhetsanläggningar. Respektive ledningshavare ansöker om ledningsrätt för säkerställande av ledningar.

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer och styr inte fastighetsindelningen inom kvartersmark. Möjlighet finns att ändra fastighetsindelningen genom exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering.

- Mark för allmän platsmark ska överföras från Öjaby 9:4 till av kommunen ägd fastighet.
- Mark för kvartersmark för bostäder ska överföras från Öjaby 28:1 till av exploitören ägd fastighet.

Rättigheter

- Gemensamhetsanläggningen Lunnaby ga:1 (väg) ska omprövas (i dess läge) då delar av den blir allmän platsmark. Omprövningen sker för de delar som ligger inom planområdet. Ansvaret för skötsel och underhåll för väg övergår från delägarfastigheterna till kommunen för de delar som ligger inom planområdet.
- Gemensamhetsanläggningen Öjaby ga:9 (väg) ska omprövas (i dess läge) då delar av den bli allmän platsmark. Omprövningen sker för de delar som ligger inom planområdet. Ansvaret för skötsel och underhåll för väg övergår från delägarfastigheterna till kommunen för de delar som ligger inom planområdet.

Övriga rättigheter inom och utanför planområdet lämnas opåverkade av detaljplanläggningen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Masshantering

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

Byggdagvatten

Under byggnationsskedet kan byggdagvatten och länsvatten uppstå som är förorenat med partiklar vilket ska sedimenteras innan utsläpp till dagvattenledning och recipient. Det kan exempelvis ske genom översilning över gräsyta eller sedimentering i container innan utsläpp till ledningsnät eller dike.

Byggdagvatten kan även vara förorenat i andra avseenden (exempelvis innehållandes tungmetaller) och ska även då renas före utsläpp till dagvattenledning. Föroreningshalter ska då underskrida angivna riktvärden i gällande riktvärdeslista i Växjö kommuns **Dagvattenhandbok**.

Utbyggnad allmän plats

Växjö kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för projektering och anläggande av allmän platsmark inom planområdet.

Genomförandet av detaljplanen innebär att nya gator anläggs inom planområdet. En förprojektering av gator har utförts i samband med detaljplanens framtagande. Plankartans användningsgränser för GATA har anpassats utifrån projekteringen. Som en del av utbyggnaden av allmän plats ingår också ombyggnad av befintlig lokalgata inom fastighet Öjaby 9:46 till gång- och cykelväg.

I utbyggnaden av allmän plats ingår även utveckling av friluftsområdet med förstärkta entréer och stigsystem samt nya grillplatser, bänkar och en områdeslekplats med naturkaraktär.

Utbyggnad vatten och avlopp

Nytt kommunalt ledningsnät för dricksvatten, spillvatten och dagvatten kommer byggas ut i hela planområdet. Det befintliga spill- och vattenledningsnätet kan behöva förstärkas och befintliga pumpstationer i den norra delen av Öjaby kan behöva byggas om för att ta emot det ökade flödet. Utbyggnad av hantering av dagvatten beskrivs utförligare under rubriken *Dagvatten*.

Växjö kommun ansvarar för projektering och anläggande av de vatten- och avloppsledningar inom detaljplanen som tillhör den allmänna anläggningen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen kommer att ha kostnader i samband med utbyggnad av allmän plats och utbyggnad av ledningsnät och anläggningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten inom planområdet. Kostnadsfördelningen för utbyggnad av allmän plats regleras i ett exploateringsavtal, vilket beskrivs utförligare under rubriken *Exploateringsavtal*.

Kommunen kommer att ha få intäkter i form av markförsäljning, bygglov inklusive planavgift och anslutningsavgifter för VA m m. Anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten och avlopp regleras enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren. Utöver byggandet av husen innebär detta att fastighetsägaren anlägger eventuella vägar, parkeringsplatser, ledningssystem och lekplatser m m inom kvartersmark.

Planavgift

En planavgift kommer tas ut för bygglovspliktiga åtgärder.

Drift allmän plats

Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av allmän plats. Detaljplanen innebär tillkommande allmän platsmark i form av gator, gc-vägar och naturmark och kommer innebära ökade driftskostnader.

Drift på lokalgator omfattar snöröjning, halkbekämpning, sandsopning, kontroll av skick och belysning.

Bebyggelsenära naturmark kräver skötselinsatser för att kunna hållas säkra och tillgängliga för rekreation. Vid skötsel av naturområdet är det viktigt att hänsyn tas till områdets höga naturvärden och rekreativvärden. I samband med att nytt naturreservat bildas för naturmarken inom planområdet kommer en skötselplan tas fram.

Drift vatten och avlopp

Genomförandet av detaljplanen innebär att den totala längden för ledningsnätet för vatten och avlopp ökar och reningsanläggningar för dagvatten tillkommer. Detta innebär ökade driftskostnader.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal rörande utbyggnaden av aktuellt område ska tecknas mellan exploatören och Växjö kommun innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet slår fast ansvar, utförande och kostnadsfördelning av detaljplanens genomförande. Exploatören och kommunen ska upprätta en separat överenskommelse om fastighetsreglering gällande marköverföringarna.

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

Exploatörerna ska inte till fullo stå för kostnader för åtgärder som är till nytta för mer än bara detaljplaneområdet. Sådana åtgärder utgörs i denna detaljplan av utvecklingen av friluftsområdet. Dessa åtgärder bekostas till viss del av exploatören och till viss del av Växjö kommun som huvudman för allmän plats. För nyanläggning av ny anslutningsväg från Öjabyvägen fram till befintlig travbana står Växjö kommun som huvudman för allmän plats för hela investeringen. Efter genomförande av exploateringsavtalet är exploatören, i egenskap av fastighetsägare, befriad från gatukostnadsersättning kopplad till detaljplanen.

Skulle exploatören av någon anledning inte kunna uppfylla sina åtaganden, vid exempelvis konkurs eller tvist om avtalets innehåll, är det kommunens ansvar att iordningställa allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Johanna Posch Ahl
Planarkitekt

Undersökning om betydande miljöpåverkan - Checklista för detaljplan ÖJABY 9:4 m.fl. (NORRA ÖJABY), Öjaby, Växjö kommun

Vid upprättande av en detaljplan ska en undersökning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), en så kallad "undersökning om betydande miljöpåverkan" (tidigare kallad behovsbedömning). Om så är fallet avgränsar undersökningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande strategisk miljöbedömning (SMB). Undersökningens syfte är att främja hållbar utveckling genom att identifiera miljöfrågor som behöver hanteras i den fortsatta detaljplaneprocessen, även i de fall planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen sker utifrån bedömningskriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Dnr: PLAN.2015.217

Kommentarer:		
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen.		
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a §§ miljöbalken?		1.1 Nej
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i § 6 och i bilagan miljöbedömningsförordningen (2017:96)?		1.2 Nej
2. Platsen		
2.1. Markanvändning		2.1 Området är idag obebyggt och till störst del skogbevuxet. Delar i planområdet med högst naturvärden avses planläggas som natur- och rekreationsområden, medan delar med i huvudsak lägre naturvärden planläggs för bostäder.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser		2.2. Tidigare obebyggd mark tas i anspråk, men i och med det tillgodoses ett annat viktigt samhällsintresse, då det tillkommer fler bostäder i den växande staden. Mark med mycket höga naturvärden bevaras i hög utsträckning som natur.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer (MKN)		2.3. MKN påverkas inte.
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv		2.4. Merparten av de kända fornlämningar som finns i planområdet skyddas i planen i och med att de hamnar inom naturområde. I de fall vägar eller kvartersmark hamnar inom fornområde ska dispens sökas för ingrepp i fornlämning.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen		2.5. Naturinventering och landskapsanalys har utförts i området. I hög utsträckning föreslås den mark med bedömda höga eller mycket höga naturvärden planläggas som natur.
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden		2.6. Påverkas ej. Växjö flygplats är riksintresse för kommunikationer. Planområdet ligger nära men utanför riksintresseområdet.
3. Planen		
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder		3.1. Området är tidigare inte planlagt. Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse med tillhörande infrastruktur, samt för rekreation och friluftsliv i naturområdena.
3.2. Andra planers miljöpåverkan		3.2. Ingen påverkan.
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål		3.3. Planförslaget bedöms inte hindra nationella eller lokala miljömål att uppnås.

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

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:		
5. Kommunens sammanvägda bedömning		
5.1. Finns risk för BMP?		5.1. Nej
5.2. Behövs MKB?		5.2. Nej

Handläggare: Johanna Posch Ahl
Datum: 2023-05-26