

Planprogram Norra Öjaby Öjaby 28:1, Öjaby 9:4, Lunnaby 3:8 m.fl. Växjö kommun

Planprogram, antaget i KS 2014-10-07
Dnr: KS/2010:340



Innehållsförteckning

1. Inledning	4
2. Plandata	5
3. Förutsättningar	7
3.1 Tidigare ställningstagande	7
3.2 Historia och kulturmiljö	11
3.3 Naturförhållanden	13
3.4 Rekreation och friluftsliv	19
3.5 Befintlig bebyggelse	19
3.6 Trafik	21
3.7 Teknisk försörjning	22
3.8 Hälsa och säkerhet	25
4. Programförslag	30
4.1 Bebyggelseområden	31
4.2 Grönstruktur	35
4.3 Trafik och kommunikationer	38
4.4 Teknisk försörjning	40
5. Genomförandefrågor	41
6. Kommande utredningar och diskussioner	43
6.1.Fornlämningar	43
6.2.Natur	43
6.3.Dagvattensystem	43
6.4.Miljökonsekvensbeskrivning	43
6.5.Trafik	43
7. Konsekvenser och behovsbedömning	44
7.1.Konsekvensbeskrivning	44
•Sociala konsekvenser	44
•Ekonomiska konsekvenser	44
•Kulturella konsekvenser	44
7.2.Behovsbedömning (kommande sida)	45
8. Illustrationer, förslag till placering och utformning	49
8.1.Planerat bostadsområde – Helgövägen	49
8.2.Planerad bebyggelse, Lunnabyvägen	50
8.3.Verksamhetsområde, tre förslag till dispositionsplan	51
8.4.Planområdet - Skissförslag	54

Bilagor:

- Bilaga 1. Naturinventering Naturvärden i skogen norr om Öjaby Växjö 2010
- Bilaga 2. Landskapsanalys Öjaby Norra 2012
- Bilaga 3. Bullerutredning Nylanda verksamhetsområde (Ramböll, 2013)
- Bilaga 4. Planförslag (del – bostadsområde, Sweco, 2013); redigerat i denna planhandling
- Bilaga 5. Kollektivtrafik – Regionförbundets synpunkter (Regionförbundet Södra Småland, 2013)
- Bilaga 6. Rapport – Riksintresseprecisering Växjö Flygplats (Trafikverket, 2012)
- Bilaga 7. Utredning – Spillvattensystemet i Norra Öjaby (Sweco, 2013)

Projektgrupp Växjö kommun:

Annika Johnsson (Miljö- och hälsoskyddskontoret), Monika Maruszczuk (Tekniska förvaltningen, Projektering avd.), Ellen Rube (Tekniska förvaltningen, Trafik- och stadsmiljö avd.), Karoline Wiklund, Elisabeth Olsberg, Mats Fridlund (Tekniska förvaltningen, VA-avd.), Lars Andersson (Tekniska förvaltningen, Park- och naturavd.) Per Gustafsson (Skol- och Barnomsorgsförvaltningen), Patrik Karlsson (Stadsbyggnadskontoret), Maria Elmdahl Arvidsson, Kristina Thorvaldsson, Planeringschef t.o.m. 01.04.2014 och Paul Herbertsson, Planeringschef fr.o.m. 01.04.2014, Agnieszka Årevall (Planeringskontoret)

Program
Öjaby 28:1 Öjaby 9:4 Lunnaby 3:8 m.fl.
Växjö kommun

1. Inledning

Bakgrund planprogram

Området nordöst om Öjaby villabebyggelse har varit omnämnt som utbyggnadsområde sedan 1980-talet. Utbyggnadsområdet finns med i översiktsplanen för Växjö kommun 1991 och för Växjö stad 1997. Myresjöhus (Myresjö Mark AB) förvärvade marken år 2002. År 2003 gjordes en detaljplan för ny villabebyggelse vid Ringblomsvägen som uppfördes 2005-2010. I översiktsplanen för 2005 ändrades det kvarvarande utbyggnadsområdets användning till naturmark. Myresjöhus ansökte om planläggning av programaktuell mark i mars 2010. Kommunstyrelsen gav 2010 kommunchefen i uppdrag att påbörja ett planprogram för Norra Öjaby och att återigen inrymma utbyggnadsområdet i översiktsplanen för Växjö stad. Översiktsplanen vann laga kraft år 2012.

Sedan 1980-talet har marken öster om flygplatsen varit angivet som utbyggnadsområde för verksamheter i översiktsplanen för Växjö kommun. En utbyggnad av verksamhetsmark vid flygplatsen, Nylanda verksamhetsområde, påbörjades i större skala 1997 med postterminalen (Postiljonen 1) och senare Staples regionala huvudlager (Terminalen 1). En tidigare detaljplan för området från 2004 beskrev kontor och företagshotell. I översiktsplan del Växjö stad 2012 är ett större verksamhetsområde markerat för verksamheter som ser ett attraktionsvärde i den nära förbindelsen till flygplatsen och till riksvägarna.

Syfte

Syftet med planprogrammet är att utreda möjligheterna att bygga bostäder på fastigheten Öjaby 9:4, att utöka verksamhetsmarken längs med Nylandavägen för logistikföretag och för företag som har intresse av att lokalisera sig i anknytning till flygplatsen, samt att hitta avgränsningen för den tätortsnära naturmarken norr om Öjaby.

2. Plandata

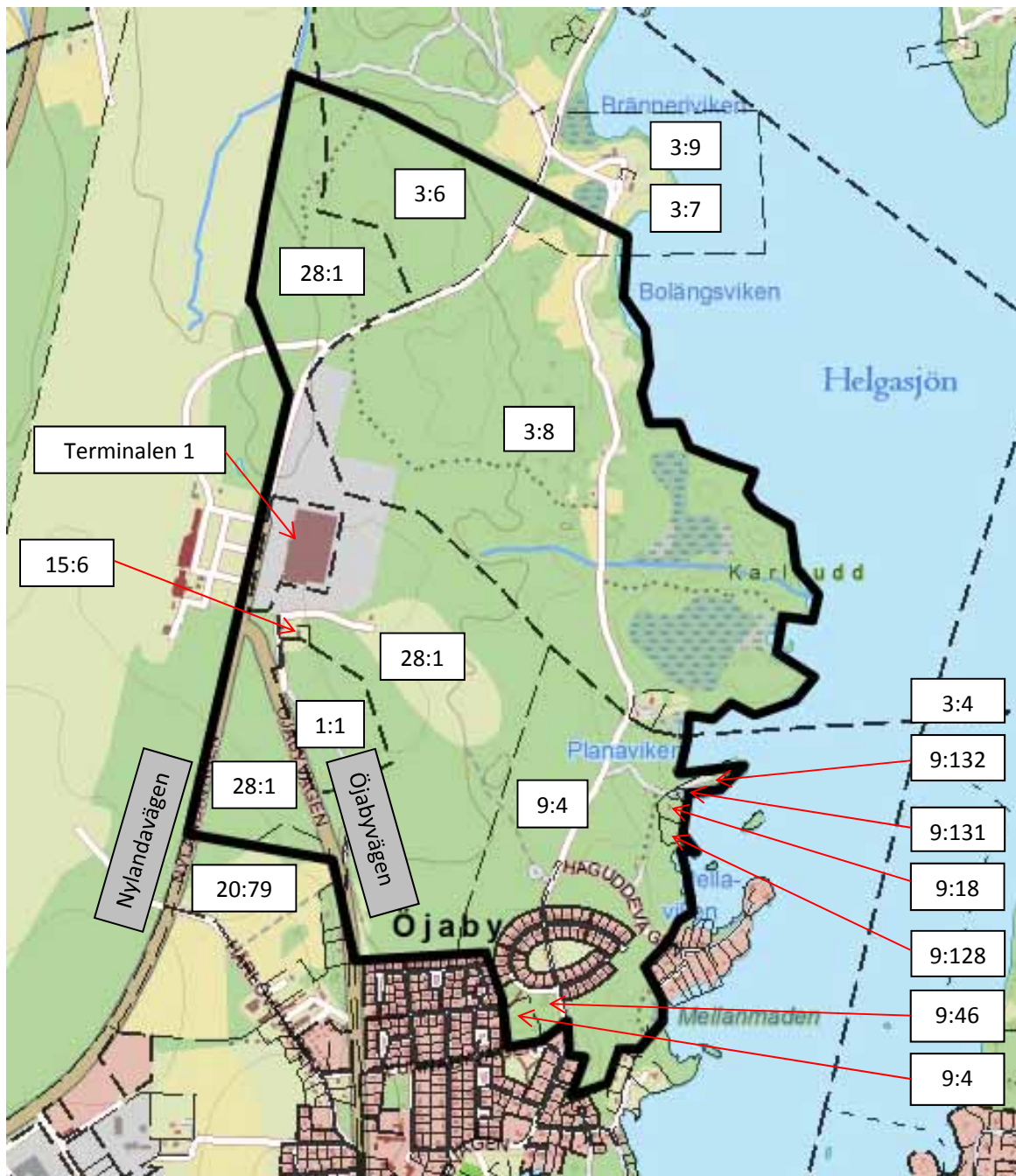
Läge och avgränsning

Området ligger norr om villabebyggelsen i Öjaby ungefär 8 km från Växjö centrum.



Figur 1. Planområdet (gråmarkerad) - översiktlig karta

Området avgränsas i söder av villabebyggelse (bostäderna vid Ringblomsvägen inkluderas i planområdet), i norr av Lunnaby Gård, i öster av Helgasjön och i väster av Nylandavägen. Planområdets utbredning är ca 260 ha.



Figur 2. Planområdet - fastighets beteckning

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet är:

Öjaby 28:1, Öjaby 9:4, Öjaby 9:46, Öjaby 9:128, Öjaby 9:18, Öjaby 9:131, Öjaby 9:132, Lunnaby 3:8, Öjaby 15:6, Öjaby 20:79, Lunnaby 3:7, Lunnaby 3:6, Lunnaby 3:9, Lunnaby 3:4, Terminalen 1, Norrby 1:1 samt fastigheterna vid Ringblomsvägen. Växjö kommun äger Öjaby 28:1 och Öjaby 9:46, Myresjö mark AB äger Öjaby 9:4. Övriga fastigheter ägs av privata markägare. Planområdet sträcker sig över en stor areal och gränsar till många fastigheter.

3. Förutsättningar

3.1 Tidigare ställningstagande

Översiktsplanen

Växjö kommuns översiktsplan, del Växjö stad, ska möjliggöra en expansion av Växjö till 100 000 invånare till år 2030. Vid nybyggnationen som sker i sammanhängande stråk längs med sjöar eller längs med kulturlandskap bör allmänhetens tillgång till dessa säkerställas. Den stadsnära landsbygden bör användas på samma sätt som tidigare och jordbruk och odlingslandskap ska prioriteras bland annat för att hålla landskapet öppet. Gång-, cykel- och kollektivtrafik ska prioriteras genom utbyggnad och förbättring av vägnätet. Det ska finnas gröna stråk och kilar som gör det möjligt att ta sig till fots eller med cykel från bostaden eller arbetet till grönområden och sjöar. Områden för rekreation och friluftsliv ska utvecklas.

Verksamhetsområden ska placeras i stadens utkant längs med riksvägarna eller järnvägarna. Det ska finnas lämpliga avstånd mellan bostäder och verksamheter för att trygga verksamheternas framtida behov och skydda människors hälsa.

Flygplatsens verksamhet ska tryggas genom att ta hänsyn till flygplatsens omgivningspåverkan. Växjö är ett regionalt centrum och därmed en nod för arbetskraft, handel och service men även för nöjen, kultur, utbildning och arbetsplatser. Det är viktigt att skapa förutsättningar för näringslivets utveckling. I översiktsplanen är ett område norr om Öjaby villabebyggelse markerad som ett utredningsområde där markanvändning inte är bestämd på grund av osäkerheten kring riksintressepreciseringen av flygplatsen. Området längs med Nylandavägen är markerat som verksamhetsområde. Övrig mark i planområdet är markerad som naturmark (figur 3).

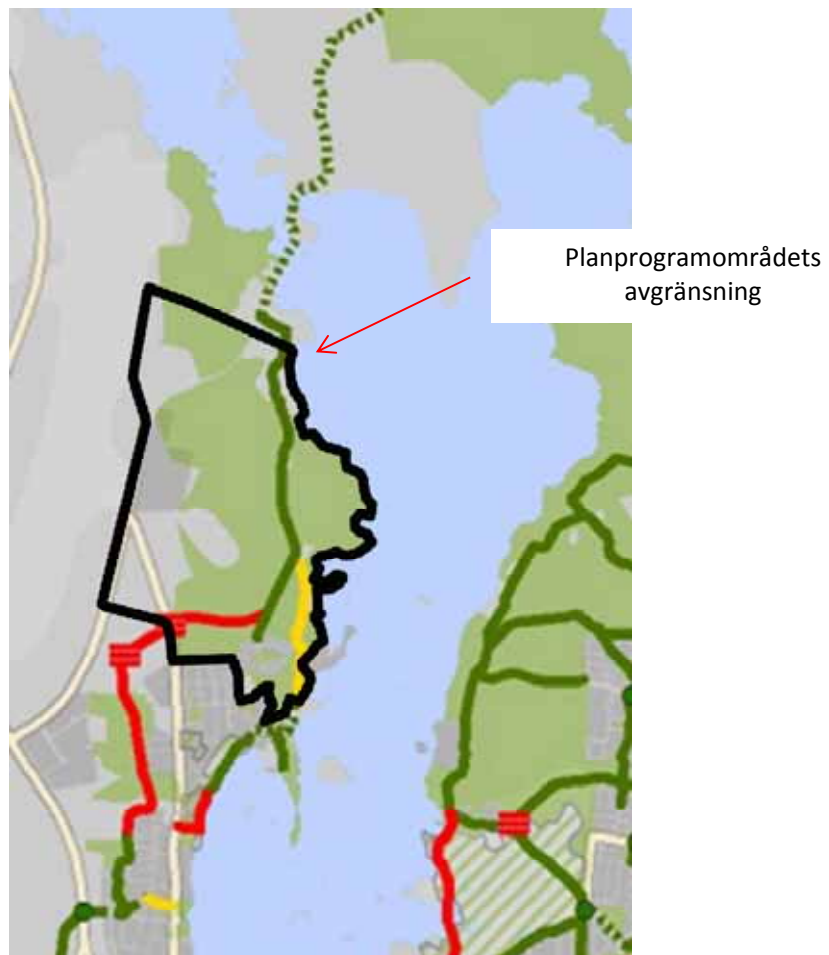


Figur 3. Utsnitt från Översiktsplanen, del Växjö stad (bostäder - gult; utredningsområde - grått, verksamhetsområde - rosa; naturområde - grönt)

Grönstrukturprogram

Grönstrukturprogrammet för Växjö stad och omland, antaget av kommunstyrelsen 2013-04-09, ska stärka och utveckla de gröna stråken i staden. Öjaby saknar gröna stråk genom villabebyggelsen och vid strandremsan. Ett framtida grönt stråk bör utvecklas väster om Öjaby villabebyggelse, söder ut mot Räfte och norr ut mot Helgö. Det finns grönområden väster om den planerade bebyggelsen men tydliga sammanhängande stråk saknas eller behöver utvecklas. Det ska vara lätt att ta sig fram i det gröna stråket längs med en sammanhängande gångväg.

Den befintliga landsbygdsnära bebyggelsen i Lunnaby, med närliggande betesmarker och odlingsmarker, är redan idag integrerad i Öjaby Norra friluftslivsområde och det gröna stråket. Kulturhistoriska värden och fornlämningar som är av intresse kan genom skötsel framhävas och integreras i den gröna strukturen.

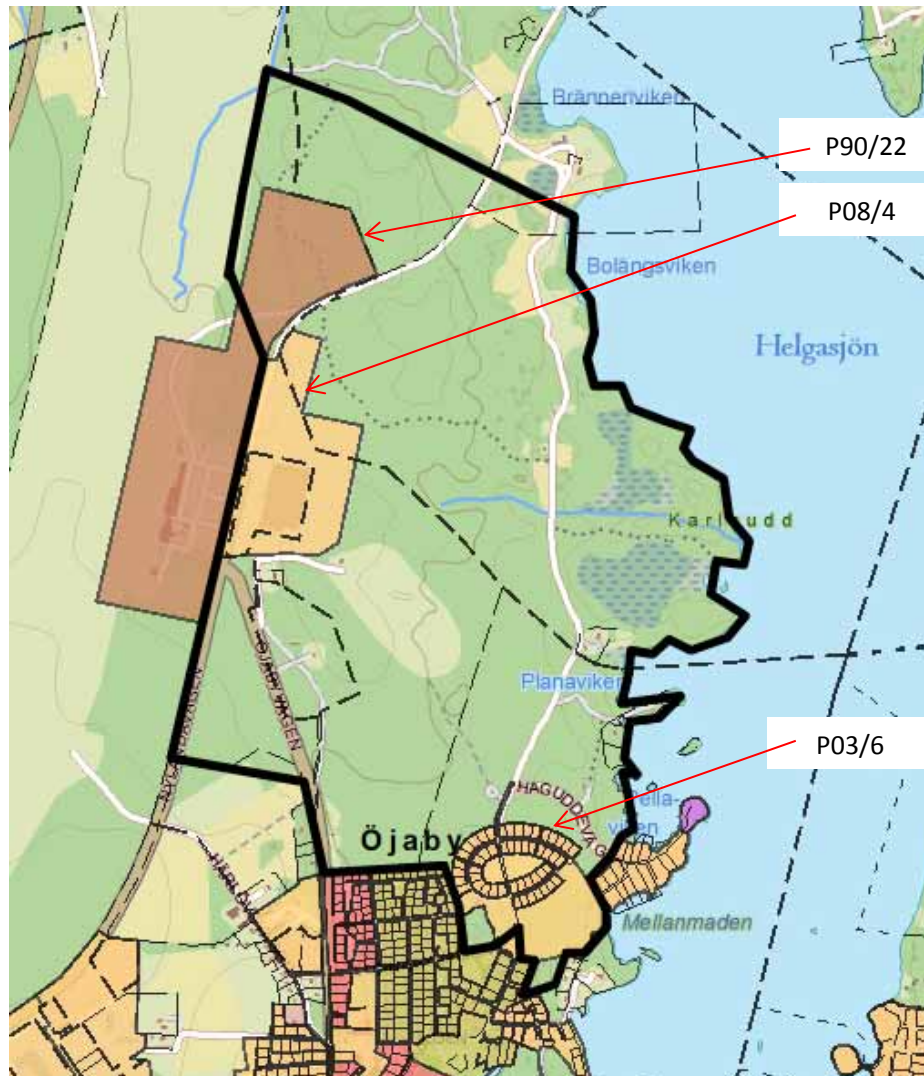


Figur 4. Utsnitt från Grönstrukturprogram – befintliga och planerade 'gröna stråk' (grön – befintligt grönt stråk, gul – stråk som föreslås utvecklas, röd – förslag på nytt stråk)

Gällande detaljplaner och pågående planarbete

Sedan tidigare finns det en detaljplan för Nylanda verksamhetsområde som omfattar flygplatsen och verksamhetsmark norr och öster om flygplatsen (område P90/22 i figur 5). År 2008 detaljpanelades ett ca 16 ha stort område på andra

sidan flygplatsen längs med Nylandavägen som verksamhetsmark (område P08/4 i figur 5) där en fastighet, Terminalen 1, är avstyckad. Bostadsbebyggelsen längs med Ringblomsvägen med omkringliggande naturmark detaljplanerades i maj 2001, antogs i byggnadsnämnden i juni 2002 och vann laga kraft i januari 2003 (område P03/6, figur 5).



Figur 5. Gällande detalplaner inom planområdet

Riksintressen

Väg 30 och Nylandavägen fram till Växjö flygplats är riksintressen. Riksväg 30 utgör en förbindelse mellan de regionala noderna Jönköping och Växjö. Växjö flygplats blev ett riksintresse år 1995. Trafikverket preciserade kriterierna för riksintresset kring flygplatser 2010 och en rapport gällande riksintresset Växjö flygplats sammanställdes år 2012 (bilaga 6). Rapporten klarlägger riksintressets två säkerhetszoner, en inre för den direkta landningssäkerheten och en yttre för att säkerställa nödvändiga luftfartsanläggningar på sikt. Beskrivning av influensområdet för buller från Växjö flygplats finns på sida 26 i planprogrammet.



Figur 6. Riksintresse - Växjö Flygplats samt väg 30 och Nylandavägen

Strandskydd

Strandskyddsbestämmelser finns i Miljöbalken kapitel 7 (SFS 1998:808). Runt Helgasjön finns ett utökat skydd med gränsen 200 m upp på land och 100 m ut i vattnet (Länsstyrelsens beslut 1979). Det pågår en utredning där Länsstyrelsen i Kronobergs Län ser över bestämmelserna och utreder om det finns skäl att föra tillbaka gränsen till 100 m in i land (figur 7). Den 31:a december 2014 ska översynen vara klar.

Bestämmelserna från 1979 avsåg att skydda de allmänna intressena om tillgängliga strandområden. Strandområden är viktiga som rekreatiomsområden. De är också viktiga som rörelsestråk för allmänheten och som spridningskorridorer för biologisk mångfald. Om avsteg från det överordnade intresset att bevara strandskyddet tas för att utveckla staden ska tillgängligheten bevaras och de biologiska värdena skyddas och stärkas inom strandskyddsområdet. Allmänheten ska obehindrat ha tillgång till fri passage. Gränsen mellan en tomt och fri passage kan behöva markeras tydligt för att allmänheten ska ha tillgänglighet. Friluftslivet, rekreatiomsmöjligheter för närliggande bostadsområde och möjligheten att ta sig ner till strandområdet får inte påverkas negativt. Hänsyn ska tas till växt och djurliv så att barriärer för djur inte skapas och så att känslig och orörd natur inte påverkas negativt. Särskilda skäl krävs för att upphäva strandskyddet. Det ska vara ett angeläget allmänt intresse som inte försvårar allmänhetens tillgång till strandområdet eller förändrar livsvillkoren för djur och växter och att intresset även fortsättningsvis är väl avskilt från strandlinjen.



Figur 7. Strandskyddsområde inom planområdet

I detaljplanen för Öjaby 9:4 m.fl. från 2003 (P03/6; se figur 5) har strandskyddet upphävts för några fastigheter på Ringblomsvägen med bedömningen att upphävandet påverkar den biologiska mångfalden endast i liten grad.

3.2 Historia och kulturmiljö

Områdets historik

Öjaby betyder 'byn innanför öarna' enligt den moderna ortnamnsforskningen. Öar, holmar och vikar (t.ex. Dragåsen) som böljande reser sig längs med åsens sträckning är karakteristiskt för Öjabys strandlinje. Lunnaby betyder "byn vid lunden" efter en helig offerlund som troligtvis är dagens Rävbacken. Planområdet ligger i skogsområdet mellan Öjaby villabebyggelse och Lunnaby jordbrukslandskap. Öjaby socken består av många äldre byar, förutom Öjaby och Lunnaby även Helgö, Helgevärma, Tunatorp, Nöbble, Lönås, Hågeryd, Trångshult, Prästtorp och Tixatorp.

De första boplatserna i Öjaby syns i fornlämningar från stenåldern, bronsåldern och järnåldern. Den första kyrkan uppfördes söder om ursprungsbyn i slutet av 1100-talet på samma plats som den nuvarande kyrkan från 1400-talet står på. Det finns också några gamla gårdar som man kan fortfarande urskilja i bymiljön, t.ex. torpen från 1700-1800-talet i kluster längs med de större vägarna. Bergkvara gård lät efter laga skiftet (1864) bygga en utgård, Öjaby herrgård (1880), på sina ägor i Öjaby och nya dagsverkstorp etablerades. Inom planområdet finns backstugorna Fritslund, byggt 1822, Norrby, byggt 1864, Planen, senaste huset byggt 1890, samt Södra lunden, byggt 1842. Backstugor byggdes ofta på allmänningar på otjänlig mark, och de hade inget eget jordbruk eller fordran om dagsverken.

Öjaby har varit en socken sedan 1500-talet och var en egen landskommun från kommunreformen 1886 fram till år 1952 då den inkorporerades med Bergunda landskommun. Öjaby blev en del av Växjö kommun 1971.

Kulturlandskapet

Odlingslandskapet runt Lunnaby har höga naturvärden. Den stadsnära landsbygden i Öjaby har höga rekreativvärden och ska enligt översiktsplanen bevaras. Landskapet bör lämnas öppet med agrara näringar. Jordbruk och skogbruk har lämnat stensamlingar efter sig från olika tidsepoker, som stenmurar och stenrösen. Bostadsbebyggelse i Öjaby har tillkommit under flera sekel längs med de gamla landsvägarna och skapat ett tätt bebyggelselandskap. På de ställen som grus har brutits i åsen har det bildats ett kulligt landskap. Alldeles norr om Ringblomsvägen på planområdets södra del låg tidigare en asfaltsindustri och där finns nu en stor grusplan, vilken är nästan helt igenväxt.

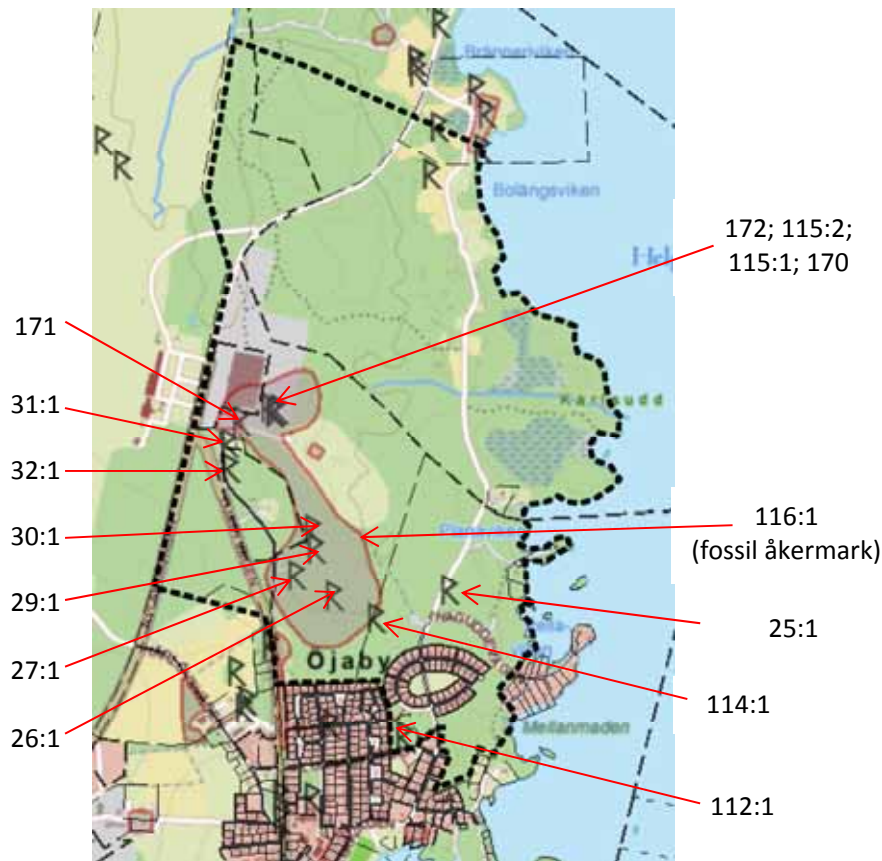
Fornlämningar

Fornlämningar avser bl.a. varaktiga övergivna lämningar efter mänsklig verksamhet under forna tider. Det omfattar även bildningar från ålderdomligt bruk så kallad fossil åkermark. Länsstyrelsen beslutar enligt kulturminneslagen 2 kap. 1§ om fornlämningar som kommer i konflikt med byggande. I Öjaby finns det enligt RAÄ hällkistor från stenåldern, gravrösen från bronsåldern, gravfält från järnåldern.

I planområdet finns det fornlämningsområde med fossil åkermark, Öjaby 116:1 på fastighet 28:1 (se fastighetskarta sida 5). Fornlämningarna utgörs av ett hundratal odlingsrösen med bredden 4-8 m i diameter och 0,2-0,5 m höga. Området är skadat efter stenbrytning, 1800-talets torpodling, skogsavverkning samt efter anläggning av travbanan. Öjaby 38:1 är ett röse från bronsåldern som låg där travbanan ligger idag och bortfördes efter inventering 1950. Öjaby 31:1 är en rektangulär stensättning nära Norrby gård, "Kyrkstenarna". Enligt en sägen markerar stenarna platsen där Öjabyborna började bygga sin första kyrka. Öjaby 31:2 är en grav markerad med rest sten/block. Öjaby 30:1 är en naturbildning som inte kunnat lokaliseras sedan 1950. Öjaby 29:1 är en häll med ett 20-tal älvkvarnsliknande naturbildningar. Idag är hällen överväxt. Öjaby 27:1 är en gravstensättning från bronsåldern/järnåldern, 19 m i diameter, beväxt med ett antal träd. Öjaby 26:1 är ett gravröse från bronsåldern, 15 m i diameter, i skogsområdet norr om villabebyggelsen. Öjaby 114:1 är en hällristning/skålgropsförekomst på gränsen mellan fastigheterna Öjaby 28:1 och Öjaby 9:4. I norra delen av planområdet, nära Lunnaby, finns Öjaby 124:1, en röseliknande stensättning från bronsåldern/järnåldern. Vid en utredning av marken nordöst och syd om fastighet Terminalen 1 som gjordes 2008, påträffades ett gravfält med brända ben i alla gravar. Fornlämningarna är bortplockade efter undersökning. Öjaby 169 är ett gravfält från stenåldern-järnåldern bestående av 2 stensättningar och 2 rösen söder om fastighet Terminalen 1. Öjaby 171 söder om fastighet Terminalen 1 är en lämning efter framställning av träkol och består av en kolningsgrop omgärdad av en vall.

Öjaby 172 öster om fastighet Terminalen 1 finns det fyndplats, övrig kulturhistorisk lämning. Öjaby 170 är en stensättning från bronsåldern-järnåldern

med en skålgrops sten i mitten. Öjaby 115:1 och Öjaby 115:2 är hållristningar. Öjaby 25:1 är en granitsten vid Helgövägen med plan ovansida med en gropliknande naturbildning. Stenen var förr känd som "Vilestenen", vilket skall betyda att det var en sten att vila sig på. Öjaby 112:1 hållristning från stenåldern-bronsåldern uppe på kullen i södra delen av planområdet nedanför Ringblomsvägen, en skålgropsförekomst på ett sprucket block.

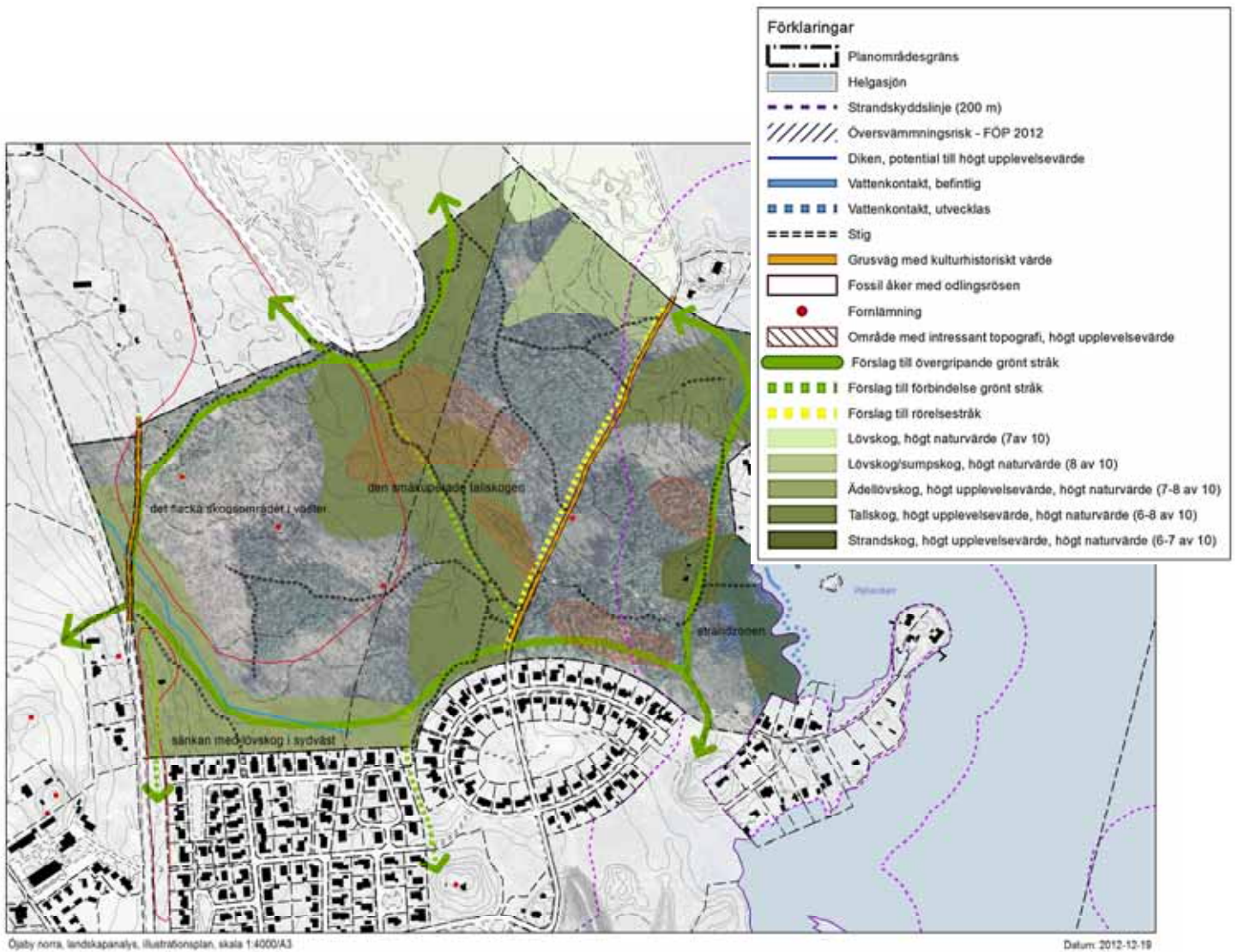


Figur 8. Fornlämningar inom planområdet

3.3 Naturförhållanden

Landskapsbild

Planområdet består i söder och väster av barrskog dominerat av tall. I nordost finns Lunnabys odlingslandskap och ädellövskogar. En landskapsanalys har genomförts av planområdets södra del, fastighet Öjaby 9:4; och del av fastighet 28:1 (se bilaga 1 och bilaga 2). Öjabyåsen som sträcker sig i nord-sydlig riktning har distinkta och karaktäristiska landformer. Terrängen i södra delen av planområdet (i åsens förlängning) är kuperad, och det finns stora stenblock i gruppformationer. Genom planområdet går den gamla vägförbindelsen mellan Öjaby by och Lunnaby by i nordsydlig riktning (Helgövägen). Grusvägen är ett viktigt gång- och cykelstråk (se bilaga 2).



Figur 9. Landskapsanalys för del av planområdet (karta från bilaga 2)

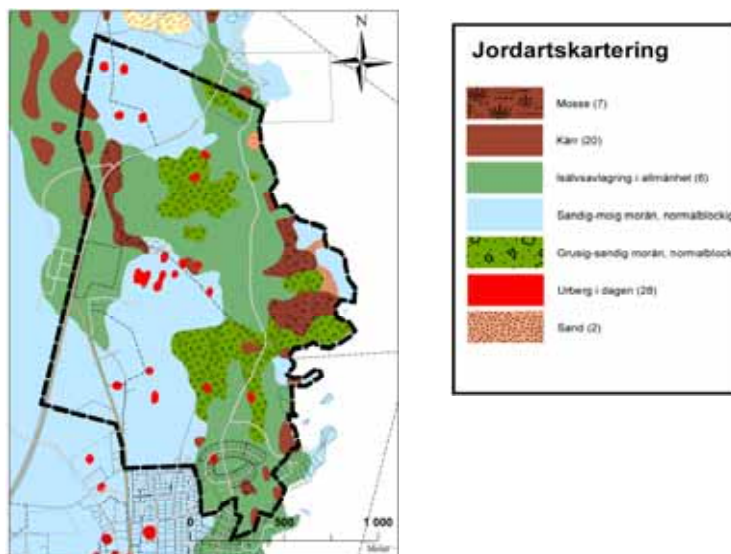
Geologi

De översiktliga geotekniska undersökningar som är gjorda i området är följande: 1977 genom borrhplan med sektioner och siktdiagram, 1974 genom borrhning (Borrld E29), 1973 genom flygbildstolkning och uppföljning i fält, 1972 genom flygbildstolkning och sticksondering, 1961 genom borrhplan och profiler. Geotekniska undersökningar har gjorts på en stor del av fastigheterna inom planområdet.



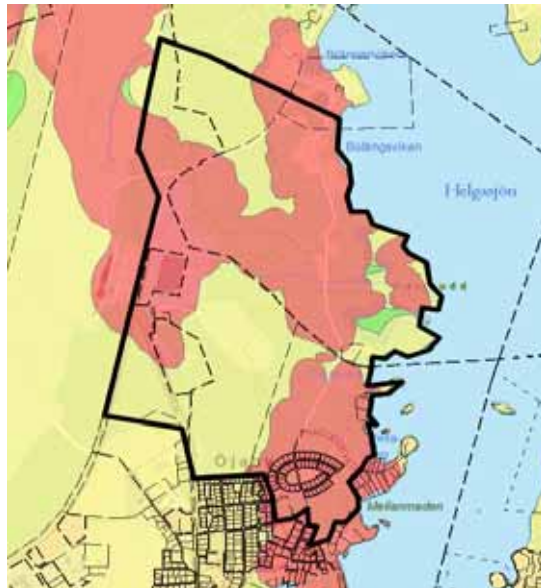
Figur 10. Geotekniska undersökningar

Berggrunden består av Smålandsporfyr och Smålandsgranit. Jordarter inom planområdet är följande: isälvssediment, normalblockig grusig sandig morän och normalblockig sandig moig morän. På några ställen vid strandområdet finns kärrmark. På Karlsudd finns tallmossar. Det finns en tallmosse söder om Ringblomsvägen och norr om den finns en svårbebyggd kärrmark.



Figur 11. Planområde – jordarter

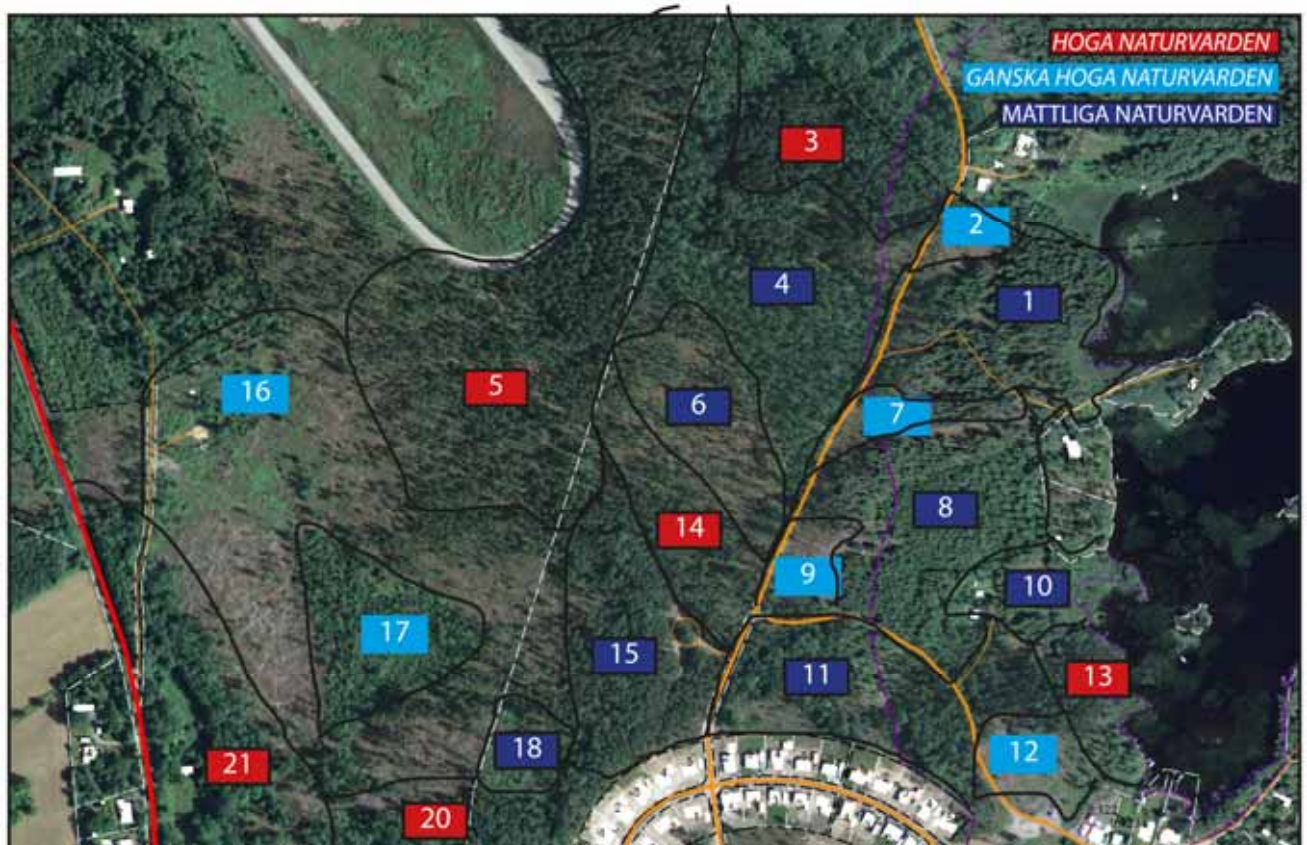
Isälvsedimenten med grusåsens kröning i mitten medför hög sårbarhet i grundvattnet för stora delar av planområdet.



Figur 12. Sårbarhet i grundvattnet

Mark och vegetation

Planområdet Norra Öjaby är ett varierat naturområde med skog och öppet kulturlandskap intill Helgasjön där det finns grusvägar och gångstigar. I sydost i grusåsens förlängning med sina böljande landformer finns den småkuperade skogen med gles och relativt opåverkad tallskog. Det finns områden med stora stenblock och berg i dagen.



Figur 13. Naturinventering 2010 (för kartbeskrivning se bilaga 1)

En värdefull sumpskog finns på fastighet Öjaby 9:4/Lunnaby 3:8 i närheten av torpet Planen (se fastighetskarta s.5).

Strandzonen i söder är låglänt vid strandkanten med en tydlig höjning in mot land. Innan Karlsudd finns en värdefull sumpskog ut mot sjön. Det finns mer flacka områden mitt på fastighet Öjaby 9:4 med kalhyggen. Norr om Ringblomsvägen finns en våtmark i en hålighet som bildats efter grustaget. I sydväst finns en sänka med lövskog där en mindre bäck rinner. Området har höga naturvärden och har potential att utvecklas. Skogsområdet norr om sänkan på fastighet 28:1 är ett flackt och torrt område utan högra naturvärden. Större delen av området är ett hygge med lövsly. Vid Öjabyvägen finns ett värdefullt område med ekar.

På västra sidan av travbanan finns ett område med lägre naturvärden bestående av lövsly och ett område med mer blandskog. Ett stort område öster om travbanan har en flerskiktad värdefull tallskog. Längre öster ut mot grusvägen finns en värdefull flerskiktad och fuktig blandskog med mycket björk där även sumpskogspartier förekommer. Norr om torpet Fritslund finns en mycket värdefull ädellövskog, med lämningar från tidigare ängar och längre norr ut en mycket fin rekreationsskog med ekdominans. Väster om ädellövskogen, norr om fastigheten Terminalen 1 (Staples) finns ett stort produktionskogsområde med hygge utan höga naturvärden. Det består av äldre kvarlämnade tallar och ung lövskog. På andra sidan Nylandavägen i norra delen av planområdet finns områden utan höga naturvärden och områden med varierad skog. Närmast flygplatsfältet norr om Nylandavägen finns ett område med varierad barrskog som har högre naturvärde. Kring Lunnaby gård finns mycket höga naturvärden, ädellövskog med bokdominans och blomrika öppna ängsmarker med stora ekar. *Se vidare kartor och beskrivning av marken i bilaga Landskapsanalys Öjaby Norra 2012, Naturvärden i skogen norr om Öjaby Växjö 2010.*

Flora och fauna

Norra Öjaby är ett kärnområde för biologisk mångfald. Biologisk mångfald som begrepp omfattar variationsrikedom inom arter, inom ekosystem och för olika organismer. För att bevara den biologiska mångfalden bör värdefulla naturmiljöer bevaras och skyddas.

I södra delen av planområdet finns en värdefull och flerskiktad tallskog som används i stor omfattning för promenader. Fältvegetationen domineras av blåbär. På södra delen av Karlsudd finns ett värdefullt område för fågelliv. Det är viktigt att det inte går ett grönstråk ut på Karlsudd som kan störa häckande fåglar, framförallt rovfåglar. Det ovala området söder om travbanan har en hög artrikedom i fältvegetationen och bland insekter och marken skulle kunna utvecklas med speciell skötsel, t.ex. bränning. I Lunnaby finns högsta biologiska och landskapsmässiga värden. Det finns en stor artrikedom i de blomrika markerna och på odlingsmarkerna betar kor och hästar.

En mer utförlig artbeskrivning finns i naturinventeringarna Naturvärden i skogen norr om Öjaby Växjö 2010 och Landskapsanalys Öjaby Norra 2012 (bilaga 1 och bilaga 2).



Figur 14. Strandområde



Figur 15. Sumpskog



Figur 16. Kalhygge



Figur 17. Koja i kuperad miljö



Figur 18. Äldre fritidsbebyggelse



*Figur 19. Ringblomsvägen
bostadsbebyggelse mot Öjabyskogen*



Figur 20. Helgövägen



Figur 21. Skog norr om flygplatsen

Vattendelare och avrinningsområden

Hela planområdet ligger inom samma avrinningsområde och vatten rinner nerströms mot recipienten Helgasjön. Vattendelaren går längs med flygplatsens rullbana och vidare söder ut och norr ut.

Miljö kvalitetsnormer

Helgasjöns ekologiska status är måttlig och dess kemiska status är god. Det har inte uppmäts några dåliga värden för luft.

3.4 Rekreation och friluftsliv

Tillgänglighet

Öjabyskogen är 100 ha stor, men är i dagsläget inte planerat som ett friluftsområde och tillgängligheten behöver öka för att fler ska få tillgång till området. Grönstrukturprogrammet föreslår åtgärder såsom gallring av skog, iordningställande av stigar och stopp längs med stigar, en tydlig entré till naturområdet, samt aktiviteter för barn, till exempel "sagostigar". Kultur- och fritidsförvaltningen har anordnat en promenadväg bredvid travbanan under hösten 2012. Tekniska förvaltningen har gallrat skogen i sänkan intill villabebyggelsen. Grönstrukturprogrammet pekar på vikten av ökad tillgänglighet väster om Öjaby längs med det stadsnära odlingslandskapet. Under hösten 2012 och våren 2013 så anlagd jordbruksgymnasiet i samarbete med kommunen en gångväg längs med travbanan på den västra sidan. Det kan ses som en första del av det längre grönstråket som planeras väster om Öjaby och vidare upp mot Helgö. I grönstrukturprogrammet föreslås också att ett grönstråk ska skapas väster om den planerade bostadsbebyggelsen.

Användbarhet

Det finns höga upplevelsevärden inom planområdet och en stor del av området används till friluftsliv och rekreation. Det finns ett nät av upptrampade stigar i den värdefulla tallskogen som går från villabebyggelsen till området öster om travbanan. Skolor och föreningar använder området till lek och i undervisning. Särskilt värdefullt är det småkuperade området med stora stenblock väster om grusvägen i södra planområdet. Längre norr ut i ädellövskogen finns fina rekreativmöjligheter med promenadstigar.

Det finns en aktiv scoutkår som använder marken och sjön för aktiviteter. Scoutstugan ligger vid grusvägen halvvägs upp mot Lunnaby gård. Den aktiva hembygdsföreningen har sin hembygdsgård i ett torp i skogskanten mot villabebyggelsen invid Öjabyvägen. De anordnar bland annat slätterdagar för att hålla torpets marker öppna.

Inom planområdet finns det också en travbana som abonneras av Växjö Distansklubb på lördager och erbjuder fri körning under övrig tid.

3.5 Befintlig bebyggelse

Bostadsbebyggelse

Det bor 2 165 invånare i Öjaby och 62 649 i staden (statistik 2012). I området finns det: 156 hyresrätter, 52 bostadsrätter och 648 äganderätter.

Bebyggelsen i Öjaby har utvecklats längs med bygatorna i flera sekler. Den äldre bebyggelsesammansättningen med gården och ägor kan fortfarande märkas. Genom åren har samhällets förtätats och byggts ut till en tätt sammanhållen bebyggelsestruktur. Fritidshusbebyggelse i Öjaby tillkom längs med stränder under folkhemstidens era på 1930-40-50-tal. På 1950- och 60-tal byggdes de första större villabebyggelse områdena. Intill planområdet finns villaområden från 1960- och 1970-talet. På 1980- och 1990-talet uppfördes det några flerfamiljshus. På 1990- och 2000-talet tillkom mycket av den permanenta bebyggelsen på de tidigare fritidshustomterna längs med stranden, på t.ex. Hagudden och Dragåsen. Den nya villabebyggelsen längs med den böjda Ringblomsvägen byggdes mellan 2005-2010. I dagsläget förekommer även ytterligare förtätningar i samhället med småhusbebyggelse och radhus.

I planområdet finns några torp som fortfarande fungerar som fritidsbebyggelse/föreningslokal och en fritidshusfastighet som blivit permanentboende. Öjaby Hembygdsgård är ett kulturhistoriskt värdefullt torp som ligger inom planområdet intill Öjabyvägen och villabebyggelsen. Hembygdsföreningen arrenderar fastigheten av Växjö kommun. Öjaby scoutkår har en stuga vid Fritslund. Det finns en mindre hästgård utan boningshus intill travbanan. Ett kompletterande markområde arrenderas intill hästgården. Väster av travbanan ligger torpet Norrby på en större fastighet.

Offentlig och kommersiell service

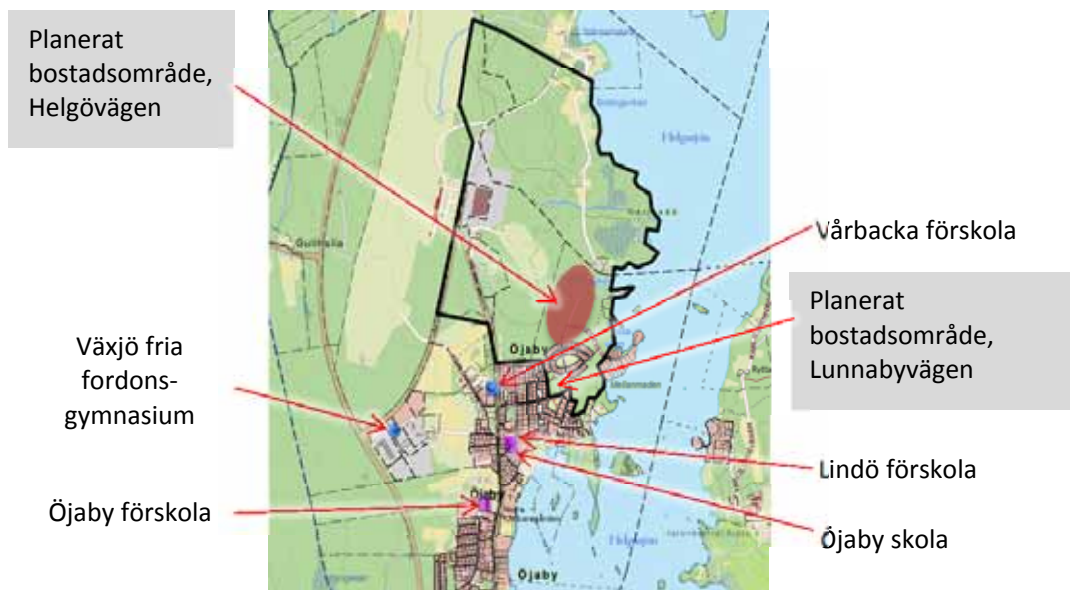
Det finns många olika verksamheter i Öjaby, några exempel är Öjaby Herrgård med restaurang och logi, Munges Bageri och Café, Öjaby Elteknik, Öjaby VVS-service och Öjaby kontorservice AB. Det finns inte några matbutiker i Öjaby. Köpcentrumet Samarkand ligger 6 km från planområdet med ett rikt utbud av affärer och en stor livsmedelsaffär. Även I11 området med bland annat byggvaruhus, elektronikaffärer och en stor livsmedelsaffär finns 6 km bort. I den strategiska planen för stadens utveckling utgör Samarkand och Arenastadsområdet en av noderna i staden.

Det finns aktiva föreningar i planområdet. Öjaby hembygdsförening med hembygdsgården beläget i ett torp norr om villabebyggelsen har en aktiv kalender och har gett ut många böcker om socken. Öjaby scoutkår använder mark och vatten runt omkring Fritslund. Naturskyddsföreningen organiserar undervisning (Öjaby skolskog) i den kuperade delen av tallskogen i södra delen av planområdet. Öjaby kyrka med församlingshem har flera olika aktiviteter.

Det planerade bostadsområdet tillhör upptagningsområde för vårdcentral Strandbjörket. En ny vårdcentral planeras i den första etappen av Bäckaslövsområdet vid Södra järnvägsgatan/Söderleden.

Skola och förskola

Förskolorna i Öjaby är Lindö förskola, Öjaby förskola och Vårbacka förskola. Öjaby skola har förskoleklass, grundskola 1-6 och fritidshem och ligger på Öjabyvägen, dryg 1 km från det tilltänkta bostadsområdet. Högstadieskolan Bergundaskolan ligger ca 5 kilometer från planområdet. En ny skola och förskola för 900 elever planeras i Bredvik och kommer att ersätta Bergundaskolan.



Figur 22. Skolor och förskolor i Öjaby

3.6 Trafik

Gång- och cykelvägar

Det finns bra gång- och cykelvägar i planområdet. Helgövägen, en grusväg som går norrut mot Lunnaby och Helgö. Det kommunala huvudcykeltrafiknätet går på Öjabyvägen fram till Växjö flygplats. Markerad cykelväg finns på Öjabyvägen från Lunnaby vägen, till Bergkvara och vidare in till staden. På villagatorna i Öjaby råder blandad trafik.

Kollektivtrafik

Länstrafikens stadslinjebuss 4 går mellan Öjaby och Högstorp. Ändhållplatsen i Öjaby ligger inte längre vid Lunnabyvägen. Under hösten 2013 har linjen börjat trafikera Öjabyvägen ut till flygplatsen för att centralisera linjen till en enda sträckning som inte kör omvägar inne i bostadsområdet.

Biltrafik

Öjabyvägen är den stora genomfartsvägen i Öjaby. Öjabyvägen, Helgövägen och Nylandavägen är gemensamhetsanläggningar norr om bebyggelsen i Öjaby och norr ut mot Helgö. Hela Öjabyvägen sköts i kommunal regi. En del av Nylandavägen är vägservitut för Helgö-Lunnaby vägsamfällighet. Inom planområdet på fastighet Öjaby 9:4 finns ett vägservitut från Helgövägen och en båtplats vid Planaviken till förmån för Öjaby 9:128.

Tunga transporter

Riksvägarna, det regionala stråket längs med väg 30 och det interregionala stråket längs med väg 25 är transportleder för farligt gods. Nylandavägen är ett riksintresse fram till flygplatsen.

Flyg

Flygplatsen norr om Öjaby byggdes i början av 70-talet och invigdes år 1975. Tidigare fungerade Uråsa militärflygplats som regionens civila flygfält för linjeflyget. När inrikesflyget ökade under 1960-talet påbörjades planerna på att

förlägga en ny flygplats norr om Öjaby. Det har ända sedan flygplatsens tillkomst funnits planer på att förlägga lämplig verksamhetsmark i anslutning till flygplatsen.

Flygplatsen är idag en internationell flygplats med avgångar till Stockholm-Arlanda och Stockholm-Bromma samt till ca 10 stycken utrikesdestinationer. Varje dag landar ungefär 10 flygplan, sammanlagt cirka 60-70 flygplan per vecka. Växjö Småland Airport har planer på att utveckla sin verksamhet om det skulle uppstå möjligheter. Det finns inte några fastlagda planer i dagsläget och det är svårt att förutsäga när en utveckling är möjlig eller hur omfattande utvecklingen kommer att bli framöver. Riksintressepreciseringen från 2012 innehåller två olika scenarion för de närmaste 20-25 åren. Första scenariot omfattar samma destinationer som nu men med en trafikökning på 51 %. Det andra scenariot utgår från ett ökat antal destinationer och en ökning av trafikmängden.

3.7 Teknisk försörjning

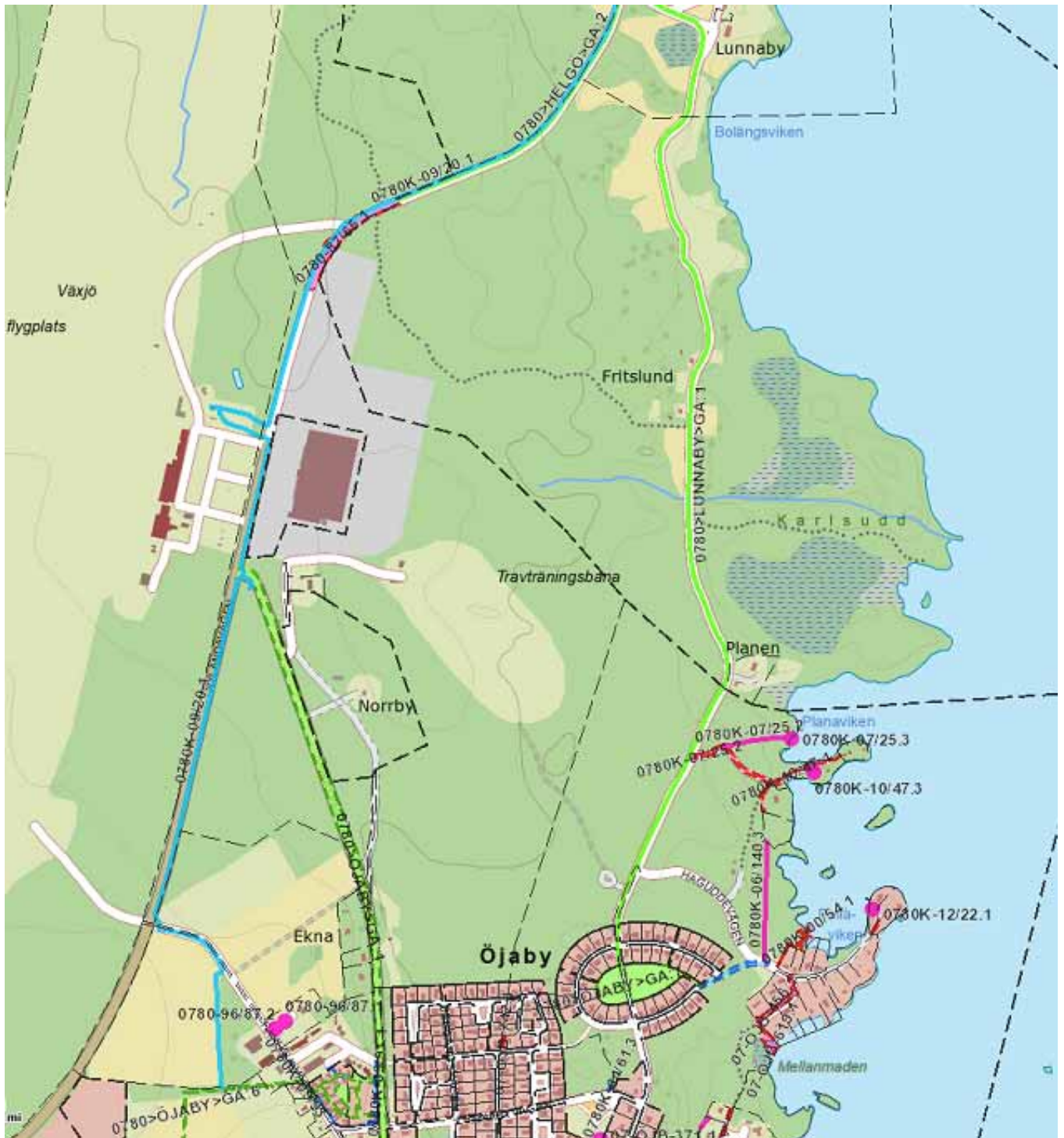
Vatten och spillvatten

Från fastigheterna runt Ringblomsvägen går ledningar genom Korkamossen och längs med Lunnabyvägen vidare genom Öjaby. En pump för spillvatten vid Hagudden anlades 2004 och därifrån går en tryckledning. Tryckledningen från Haguddevägen till Ringblomsvägen är nedgrävd med ledningsrätt. Inom fastigheten Öjaby 9:4 där den nya bebyggelsen planeras finns inga ledningar i dagsläget. Det finns ett servitut för vatten- och avloppsledningar till förmån för fastighet Öjaby 9:128. Ledningsrätt finns längs med Härlövsvägen och Nylandavägen mellan Öjaby och Helgö.

VA-utredningen (2012) för den planerade bostadsbebyggelsen (då 100 villor) på fastighet Öjaby 9:4 visar att självfall är möjligt i nästan hela området förutom i den nordöstra delen av fastigheten. Pumpstationen bredvid Hagudden har kapacitet att ta emot spillvattnet från den planerade bebyggelsen efter mindre ombyggnation. Enligt de VA-utredningar som gjorts 2013 behöver huvudledningsnätet förstärkas och en ombyggnation av befintlig pumpstation i norra Öjaby är nödvändig eftersom det befintliga ledningsnätet inte klarar av ytterligare belastning (164 bostäder).

Vattenledningar finns till flygplatsen och till fastighet Terminalen 1.

Spillvattenledningar går längs med Öjabyvägen, öster om Hembygdsgården, längs med Bergängsvägen, till pumpstation Bolet och sedan vidare längs med Öjabyvägen söder ut. Befintliga spill- och vattenledningar till verksamhetsområdet i norr behöver eventuellt förstärkas för att klara av den ökade belastningen.



Figur 23. Ledningsrätt – blå linje; servitut – rosa linje; gemensamhetsanläggning – grön linje

Dagvatten

I dag leds dagvatten från Ringblomsvägen ner till Helgasjön via ledningar och diken. Området mellan Öjabyvägen och Ringblomsvägen, samt delar av det angränsande skogsområdet, avvattnas via diken och ledningar som mynnar i Helgasjön.

Dagvattenhanteringen från det befintliga verksamhetsområdet är idag inte helt utrett, och måste klargöras i den planerade dagvattenutredningen.



Figur 24. Dagvatten

Avfall och återvinning

Återvinningsstation finns på Öjabyvägen vid badplatsen och vid Runvägen mot Räppe. Grovavfall, trädgårdsavfall och farligt avfall m.m. lämnas närmast på Häringstorp återvinningscentral.

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Fjärrvärme finns framdraget till Syrenvägen och Videvägen väster om Ringblomsvägens bebyggelseområde. Det finns ingen fjärrvärme framdragen till Ringblomsvägen. Fjärrvärme är framdraget längs med Öjabyvägen fram till flygplatsen och till Terminalen 1.

El/Tele

Från kraftledningsstationen på Lunnabyvägen går högspänningsledningar i Ringblomsvägen till omfördelningsstationen på vändplatsen och där ifrån går lågspänningsledningar.

Lågspänningsledning går även längs med strandkanten till fritidsfastigheterna på Öjaby 9:4. Högspänningsledning går längs med Nylandavägen vidare till Helgö.



Figur 25. Högspänningsledning

Flygplatsen har två master, varav en används för radiokommunikation invid stationsbygganden. En mast med antenn för datatrafik finns vid flygplatsen, öster om Nylandavägen vid fastighet Norrby 1:1.



Figur 26. Master

3.8 Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Miljöfarlig verksamhet utgörs av verksamheter som kan orsaka utsläpp till mark, vatten eller luft, som hanterar kemikalier eller avfall eller som kan störa omgivningen genom t.ex. buller eller fukt. Miljöfarlig verksamhet regleras i miljöbalken, 9 kapitlet. Strax norr om Ringblomsvägens villabebyggelse, vid grustakten i Öjabyskogen, har ett asfaltsverk funnits. Verksamheten var i drift under 1950- och 60-talet och lades ner 1966. Det bedöms vara stor till måttlig känslighet för mark och grundvatten och spridningsrisken bedöms vara stor då

verksamheten legat på en grusås. Norr om fastighet Terminalen 1, vid flygplatsen, har en skjutbana bedrivits i ringa omfattning. Det bedöms finnas stora mängder bly i skjutvallen. Känslighet för mark och dess skyddsvärde samt spridningsförutsättningar bedöms vara måttliga. De båda förorenade markerna är inventerade (nr.123157 och nr.122988) och har bedömts vara riskklass 3. Flygplatsen har hanterat stora mängder flygplans- och fordonsbränsle sedan verksamheten startade 1975. Spridningsrisken är stor på norra banområdet och måttlig vid terminalbyggnaden. Markkänsligheten bedöms vara måttlig. Områdets bedöms vara i riskklass 3 (figur 27).



Figur 27. Förorenad mark

Radon

Längs med grusåsens utbredning går ett bälte utmarkerat som ett högriskområde för markradon. Grusåsar är mer genomsläppliga och därför bör halten kontrolleras så att bostadshusen får radonskydd. Riktlinjerna säger att bostäder bör placeras och utformas så att de inte påverkas av markradon (figur 28).



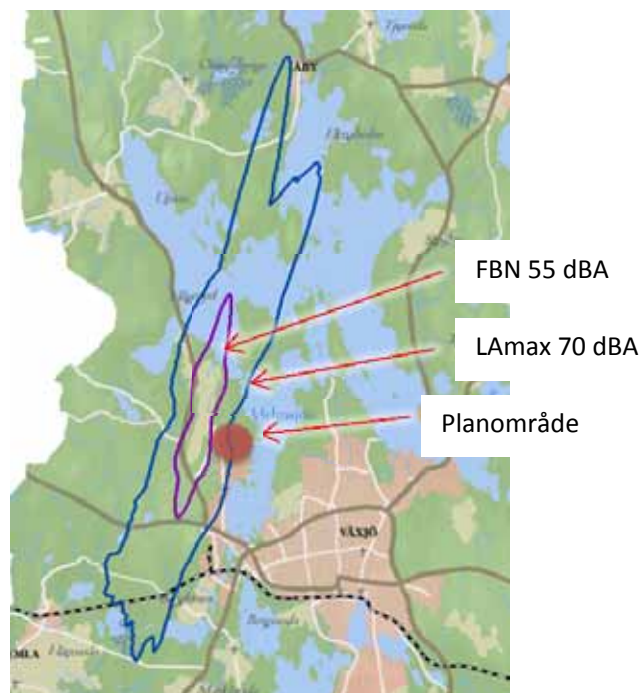
Figur 28. Markradon

Buller

Flygplatsens bullernivåer för landning och uppstigning har beräknats i en bullerutredning utförd av WSP Akustik 2012. Influensområdet enligt riksintressepreciseringen går vid 70 dBA (markerat i blått på kartan bredvid). Som information redovisas även flygbullernivån FBN 55 dBA.

”Inom 70 dB(A) kurvan (3 överskridanden per årsmedeldygn) kan enstaka kompletteringar/förtätningar accepteras på fastigheter i områden med gällande detaljplan. Detta kräver prövning i det enskilda fallet. I glesbebyggda områden inom bullerkurvan bör all nybebyggelse undvikas” (s.45, bilaga6).

Området för den planerade bostadsbebyggelsen ligger utanför influensområdet. Buller från flygplatsens markverksamhet och Nylanda verksamhetsområde har analyserats i en bullerutredning som utförts av Ramböll Sverige AB för detta planprogram (bilaga 3).



Figur 29. Flygbuller 55 dBA och 70 dBA (influensområde)



Figur 30. Flygbuller FBN 55 dBA och LAmx 70 dBA (influensområde och planområde)

Miljöfarlig verksamhet

Växjö flygplats strax utanför planområdet är en miljöfarlig verksamhet pga. flygplanens utsläpp i luften och upphov till buller samt verksamhet på marken. Motorkörning av flygplan för varmkörning och motorkontroll orsakar också utsläpp och buller. Verksamheten innefattar bränslehantering och kemikaliehantering för t.ex. avisning av flygplan, tvätt av flygplan, halkbekämpning och rening av rullbanan.

Brandövningsplats

Småland Airport har en övningsplats för brandövningar ca 150 m från fastighetsgränsen/staketet. Det arrangeras två övningar per år. Bränslet i övningarna är flygbränsle jetA1 som är en typ av flygfotogen. Rökutvecklingen som sker är begränsad då den inte får störa flygtrafiken. Småland Airport håller på att upprätta en åtgärdsplan för släckvattnet från brandövningarna (figur 31).



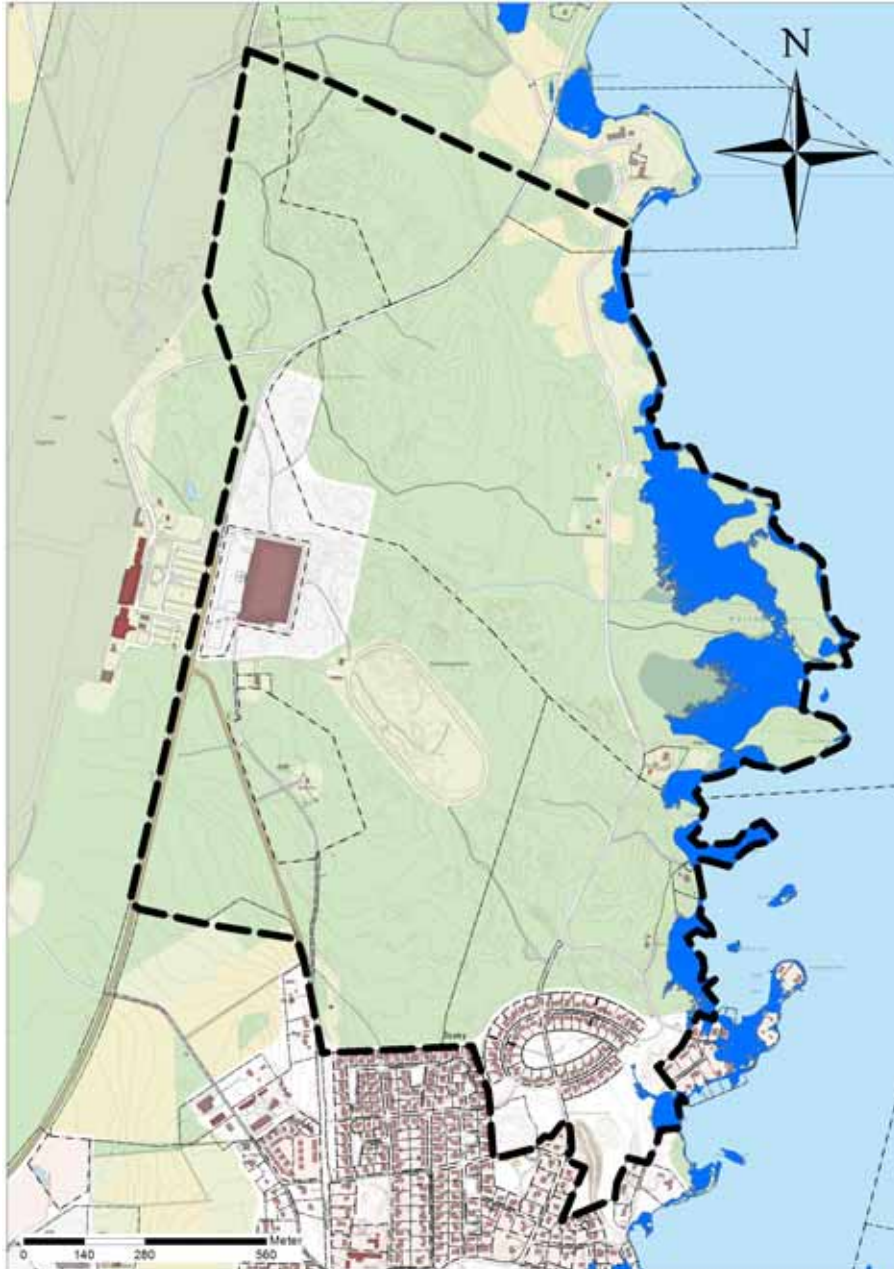
Figur 31. Flygplatsens brandövningsplats

Farligt gods

Riksvägarna är transportleder för farligt gods.

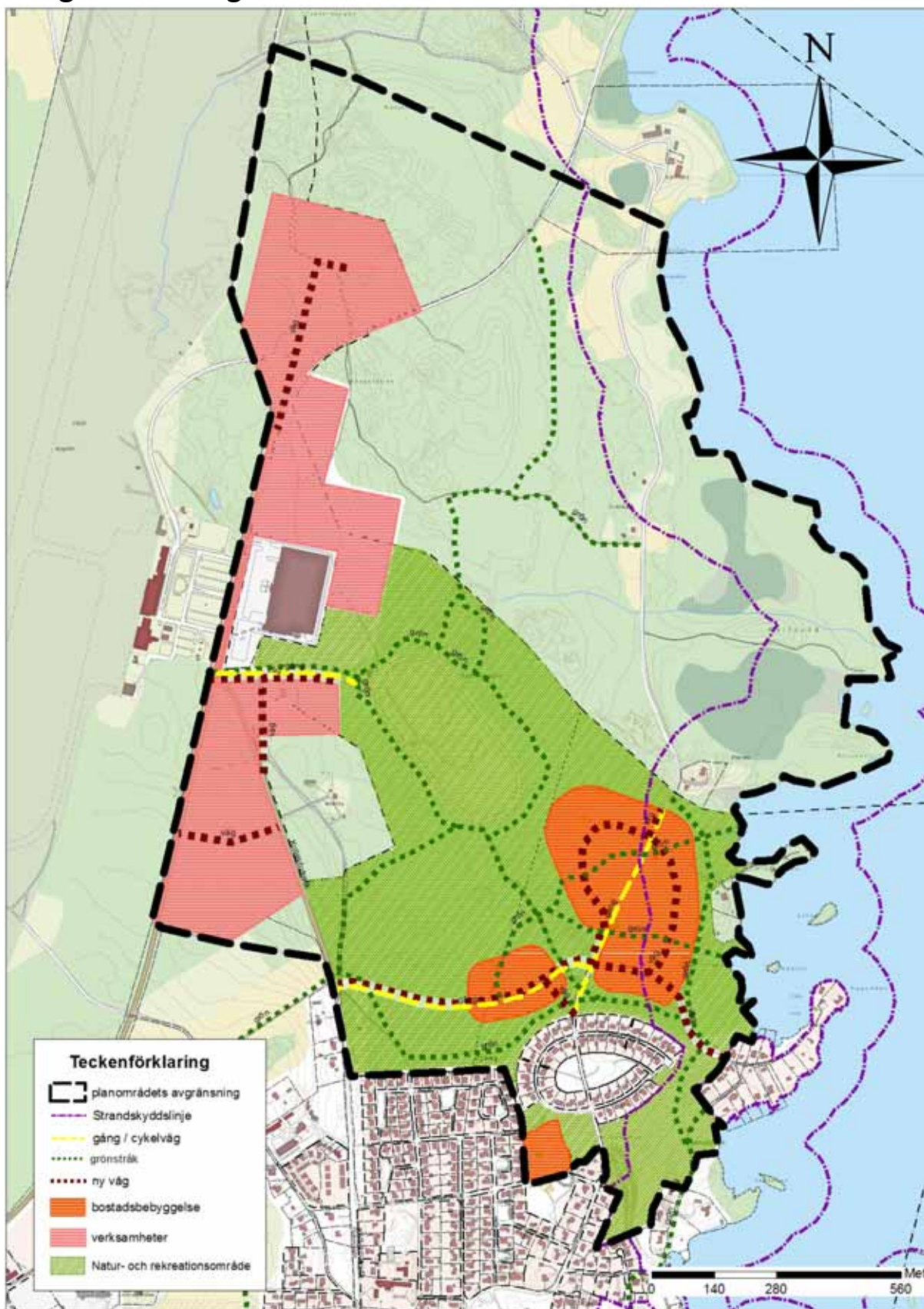
Översvämningsrisk

I planområdet finns det översvämningsrisk längs med en stor del av Helgasjöns strand, det gäller Mellanmaden, Hagudden, Pellaviken, Kråkholmen, lågområdet på Karlsudd och Bolängsviken (figur 32).



Figur 32. Översvämningsrisk inom planområde

4. Programförslag

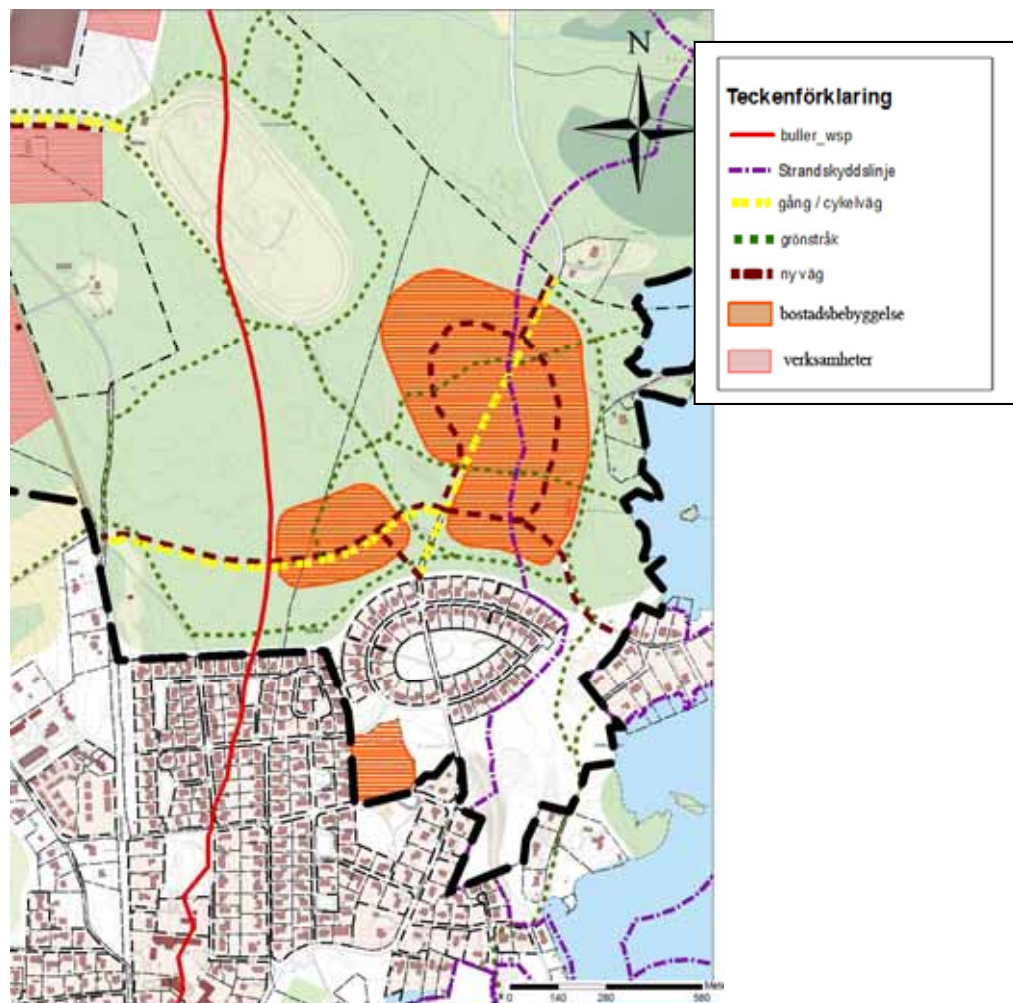


Figur 33. Norra Öjaby - Planförslag

4.1 Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget ger stora möjligheter att anpassa den kommande byggnationen efter terrängen. Särskild den planerade bostadsbebyggelsen i östra delen, vars tomtmarkgränser ska utgöra en ny strandskyddsgräns, bör anpassas till naturens befintliga förutsättningar. Den planerade bebyggelsen är tänkt att bestå av ca 160 bostäder. Förslaget innehåller en blandning av boendeformer. Den föreslagna bebyggelsen håller sig huvudsakligen inom fastighetsgränsen 9:4, förutom västra delen som utökas något västerut på kommunal mark.



Figur 34. Planförslag - del bostäder

På den mindre fastigheten (Öjaby 9:4, planområdets södra del) på höjden norr om Lunnabyvägen föreslås terränghus som sträcker sig tvärs höjdkurvorna samt en förskolebyggnad som också är anpassad till befintliga terrängförutsättningar. En naturvårdsplan som inkluderar gallring bör göras. Området ansluts via Lunnabyvägen.

En kompletterande geoteknisk undersökning bör göras av marken som ska bebyggas. En mätning av markradon bör utföras och om det framkommer att det finns höga värden ska de husen byggas med en radonsäker grundläggning.

En illustrations planförslag som visar en möjlig utformning av bostadsområden på planområdet har utförts av SWECO (2013), och finns bifogat som bilaga 4 till detta planprogram. Illustrationsplaner som visar en möjlig bebyggelse i det planerade bostadsområdet finns i slutet av denna programhandling.

Enligt ÖP (Del Växjö stad) är den västra delen av utredningsområde (väster om fastigheten 9:4) inte lämpligt för bostadsbebyggelse på grund av flygbuller (en röd linje på illustration 34).

Skola och förskola

Antal förskoleplatser och skolplatser i Öjaby kommer att behöva utökas. Planförslaget innebär att det behövs ca 40 förskoleplatser, ca 56 nya skolplatser för F-6 för Öjaby skola samt ca 24 skolplatser för 7-9 i Bergundaskolan. Avståndet till Öjabyskolan är ca 1,7 km från den mest avlägsna delen av bostadsområdet och till Bergundaskolan ca 5 km. En ny förskola föreslås inom det kommande bebyggelseområdet intill Lunnabyvägen. Illustrationsplan med förslag till placering av förskola finns i slutet av denna programhandling.

Verksamhetsområde

Ett verksamhetsområde på ca 30 Ha föreslås längs Nylandavägen (se figur 33). Närheten till flygplatsen gör området attraktivt för etablering. Enligt beskrivningen är området inte lämpligt för etablering av miljöfarlig verksamhet¹ eller verksamhet som försvårar utnyttjandet av flygplatsen. Området planeras framförallt för logistikverksamhet eller annan verksamhet som har fördel i att lokalisera sig i närheten av flygplatsen.

Den del av verksamhetsområdet som ligger närmast travbanan samt kring det befintliga stallet kan prioriteras för verksamheter som har anknytning till travbanan alternativt är mindre störande med buller och mycket trafik.

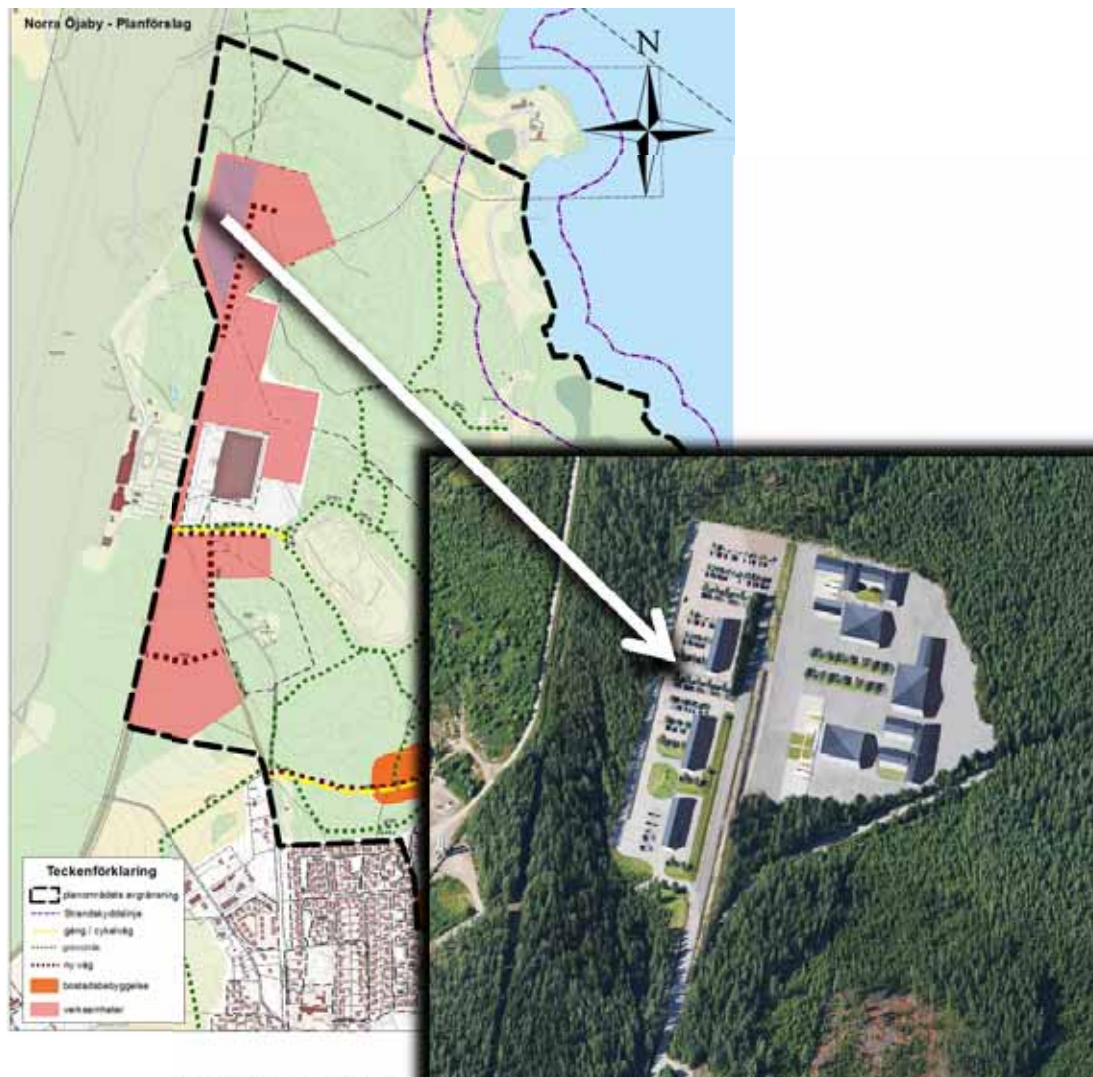
Norr om flygplatsen är det föreslaget att placera en del av verksamhetsmarken innanför riksintresset för Växjö flygplatsen (se figur 35) som enligt Trafikverkets Rapport (Riksintresseprecisering: Växjö Flygplats, bilaga 6) kan vara tillåten under vissa omständigheter:

”Inom riksintresseområdet kan det förekomma kommersiell verksamhet, exempelvis handels- eller eventföretag. Den verksamhetens funktion ingår inte i funktionen riksintresse för luftfart och kan därför behöva avvecklas om flygplatsen behöver ta ytterligare mark i anspråk för luftfartsanknuten utrustning.” (bilaga 6, Riksintresseprecisering, s.19)
”Om det inom riksintresseområdet etableras kommersiell verksamhet som inte är knuten till luftfarten kan det i framtiden ge följd effekter som innebär att utnyttjandet av flygplatsen påtagligt försvåras. Detta för att det då kanske inte finns plats för att etablera den luftfartsanknutna utrustningen som kan komma att krävas (t ex nya rull- och taxibanor, uppställningsplatser för flygplan, parkeringsplatser mm) vilket i sin tur leder till att flygplatsen inte kan trafikeras i den mån som önskas eller krävs. För att säkerställa flygplatsens funktion måste därför sådan

¹ Med miljöfarlig verksamhet avses en verksamhet som kan orsaka skador eller olägenhet för människor eller miljö.

markanvändning som inte är luftfartsanknuten från fall till fall noggrant prövas innan den accepteras inom riksintresseområdet.”(bilaga 6, s.23)
”All markanvändning i riksintresseområdet som kan stå i konflikt med Luftfarts ändamål skall särskilt prövas. Hinderkraven skall alltid uppfyllas. I längs led skall riksintresseområdet siktskydda inflygningsljusen. Verksamhet som innebär att människor uppehåller sig stadigvarande under lågt in- och utflygande flygplan kan vara oacceptabel från risksynpunkt (risk för tredje man). I sidled skall riksintresseområdet möjliggöra byggande av taxibanor och utökning av stationsområdet. Lokalisering av flygplatsens driftsfunktioner och luftfartsanknuten utrustning skall säkerställas, men dessa funktioner behöver inte disponera hela riksintresseområdet.” (bilaga 6,s. 24)

Riktlinjer om att verksamheter inom riksintresseområdet inte ska medföra påtaglig skada på riksintresse ska följas. Preciserar i detaljplan.



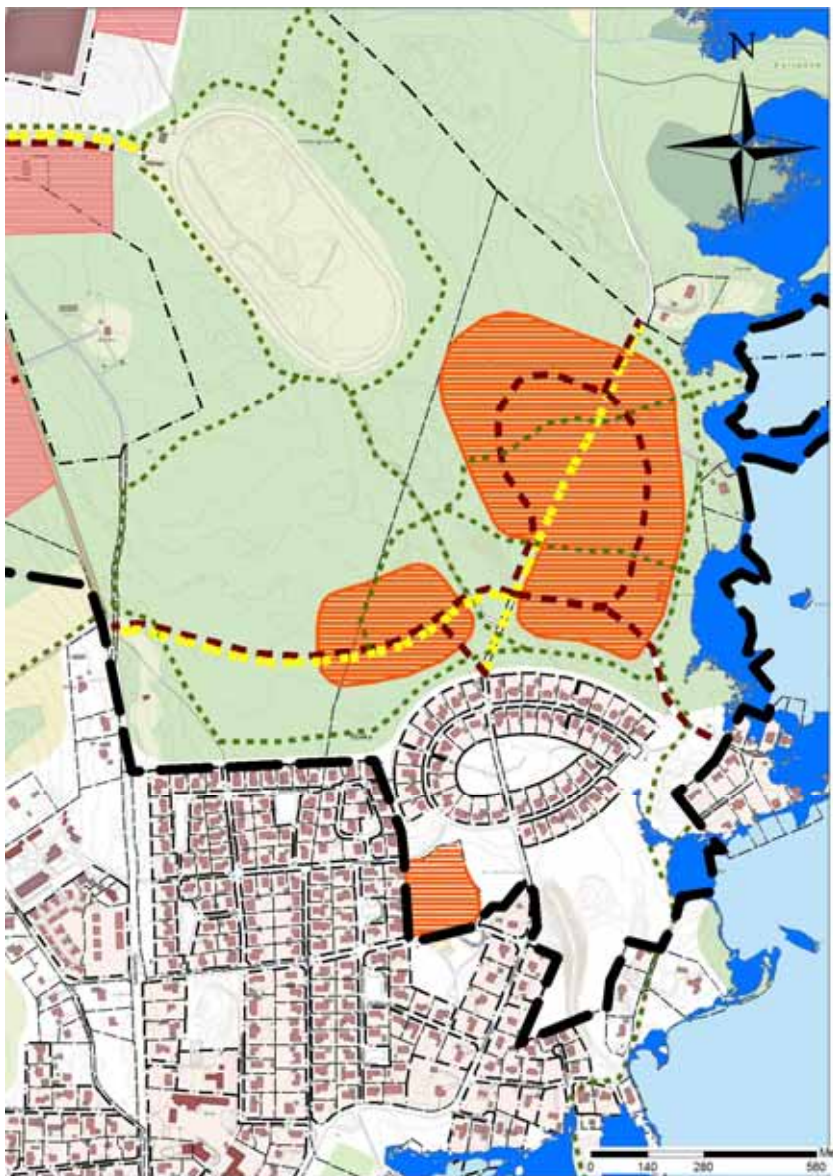
Figur 35. Illustration på en möjlig bebyggelse inom riksintresseområdet.

Bullerutredning

Bullerutredningen avser bullernivåer vid det planerade bostadsområdet från en översiktlig simulering av det tilltänkta verksamhetsområdet och från flygplatsens befintliga markverksamhet. Utredningen visar att bullernivåerna inte överstiger riksvärdet 50 dB(A) ekvivalent nivå som gäller dagtid och att maxvärde inte överstiger riksvärdet 55 dBA i närheten av planerat bostadsområde. Flygplatsens markverksamhet överstiger 40 dBA på natten och det kommer att krävas vissa åtgärder vilket bedöms möjligt. Det är viktigt att verksamheternas lastningsportar riktas bort från den planerade bostadsbebyggelsen i Öjaby.

Översvämningsrisk

Befintlig översvämningsrisk utmed Helgasjöns strand medför inte några konsekvenser för planförslaget då bostäder ej planeras inom området (figur 36).



Figur 36. Planförslag - del bostäder; översvämningsrisk

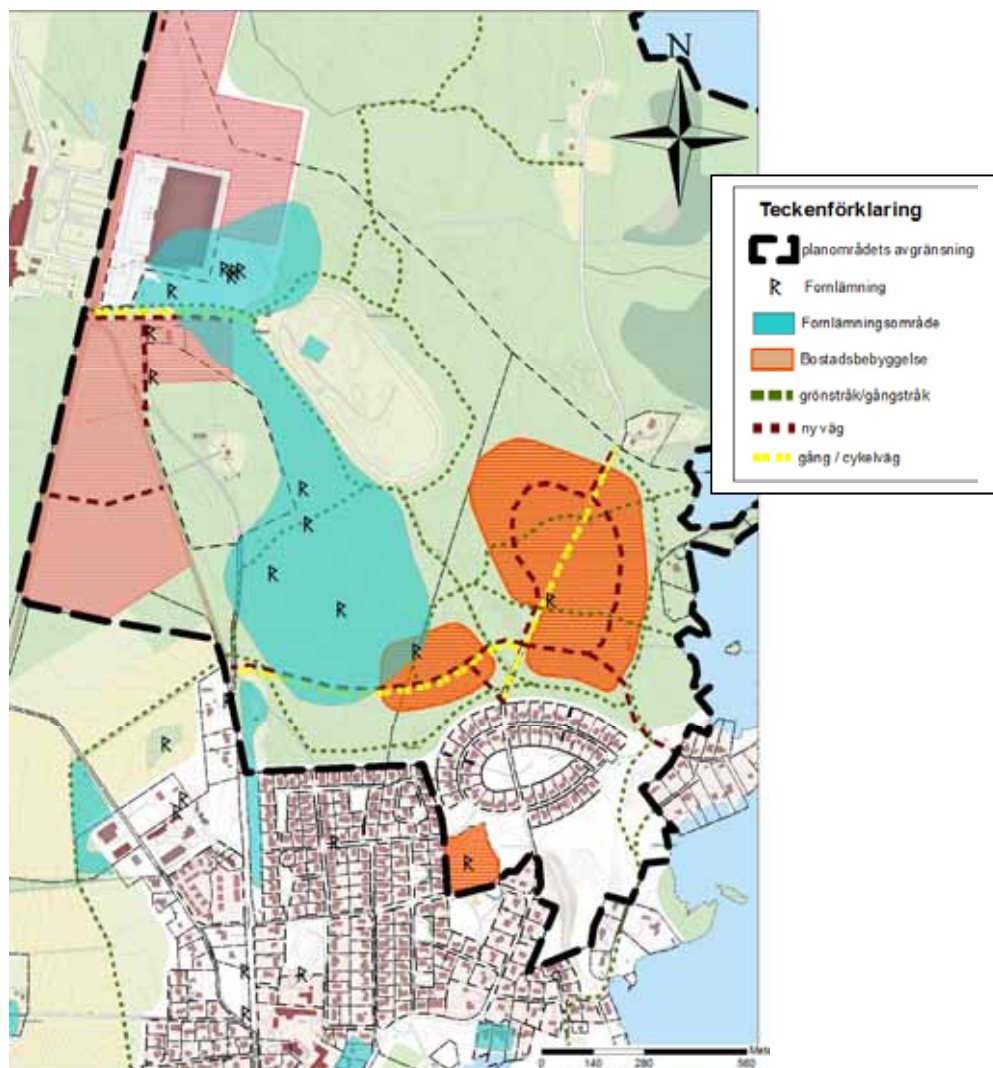
4.2 Grönstruktur

Biologiska och kulturella värden

Ett grönområde från Helgövägen i nordvästlig riktning genom fastigheten 9:4 upp mot travbanan har högt bevarandevärde och ska bevaras som rekreations- och naturområdet. Även den värdefulla sumpskogen i sänkan på den norra delen av fastigheten 9:4 ska undantas från bebyggelse. Helgövägen är markerat som ett grönt stråk i programmet. Det finns förslag att utveckla kopplingen Helgövägen mellan Öjaby, Helgö och över sundet till Kronobergs halvö med en gång- och cykelväg.

Befintliga fornlämningar (figur 37) inom planerat bostadsområde måste säkras och den nya bostadsbebyggelsen ska planläggas så att fornlämningar kan inkluderas i de nya gröna stråken.

Söder om Staples från travbanan ut till Nylandavägen är ett nytt gröonstråk föreslaget för att bevara fornlämningar i en grön miljö samt bryta av det stora verksamhetsområdet och möjliggöra ett gång- och cykelstråk in mot travbanan och naturområdet.



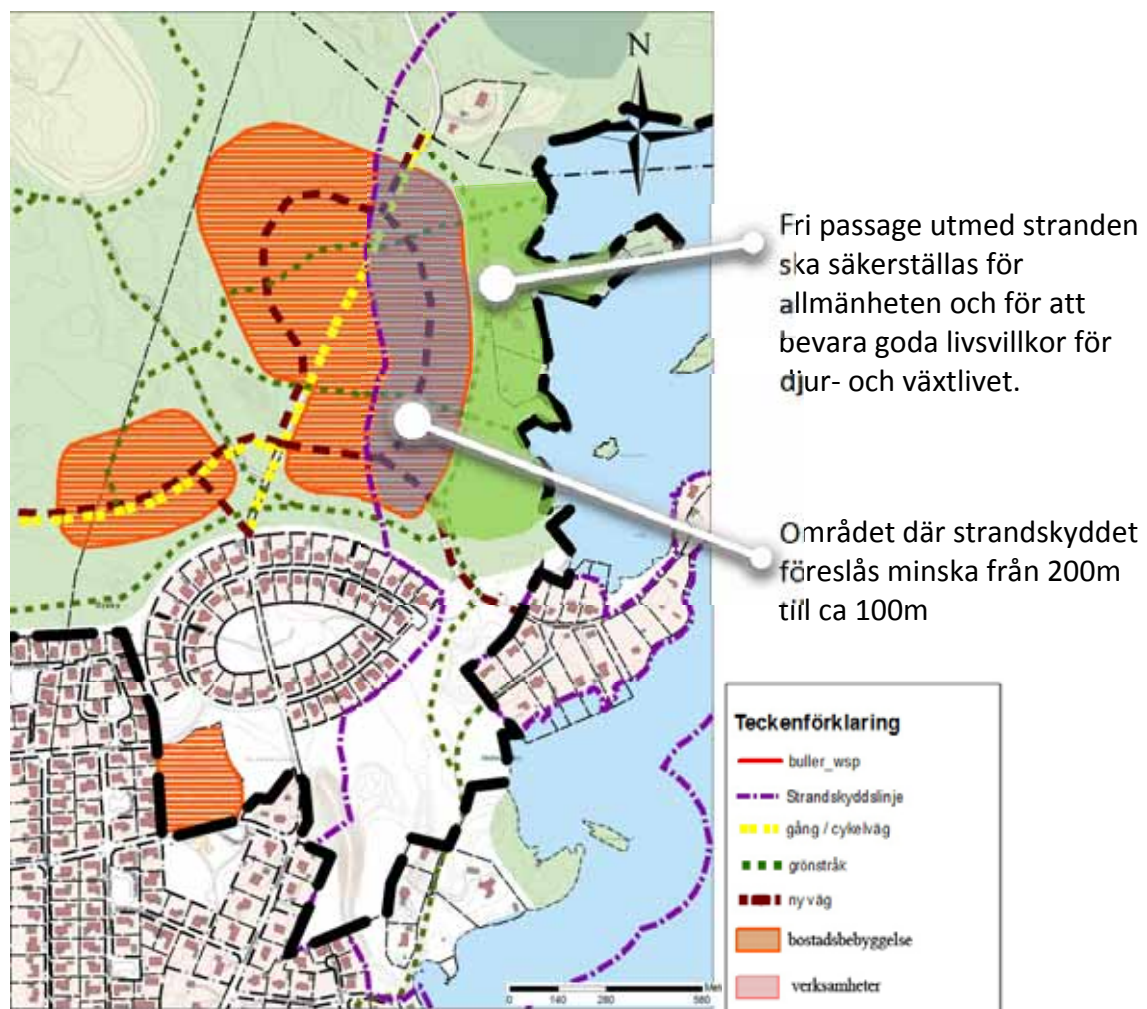
Figur 37. Fornlämningar inom planområdet

Strandskydd

Enligt den nya Plan- och Bygglagen 2 kap. 3§ p.5 är bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet ett allmänt intresse. Kommunen bedömer att bostadsbebyggelse i Norra Öjaby utgör ett starkt allmänt intresse för stadsutveckling och utpekar det som ett särskilt skäl för en minskning av strandskyddsområdet från 200 m till ca 100m.

Fri passage utmed stranden ska säkerställas för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet (figur 38). Strandskyddets syften ska inte påverkas negativt av förslaget. Förslaget bidrar snarare till ökad tillgänglighet till stranden genom "gröna kopplingar" från bostadsområdet samt utveckling av strandområdet som naturområde med möjlighet till rekreation.

Det är viktigt att den nya strandskyddslinjen i öster av den planerade bebyggelsen anpassas till naturens befintliga förutsättningar och att placering av passagen utmed stranden anläggs med hänsyn till översvämningsriskområden.

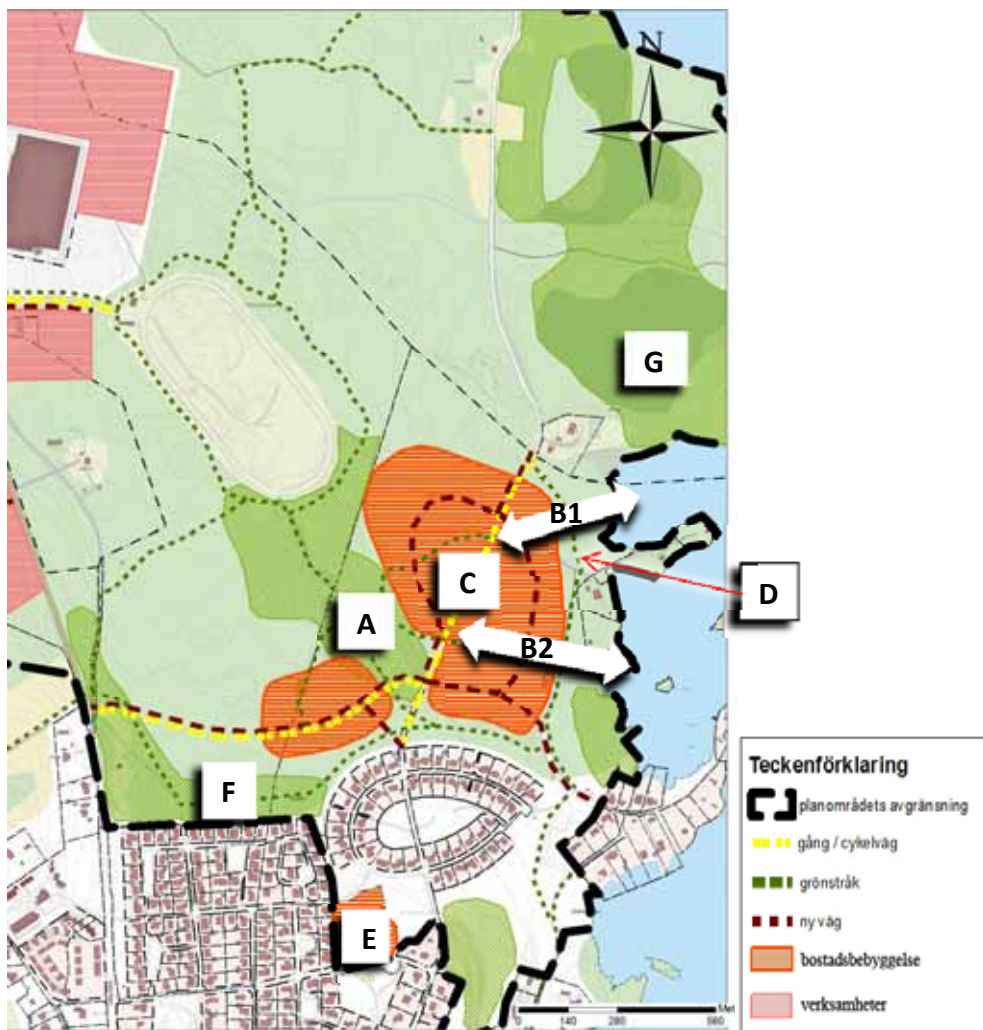


Figur 38. Strandskyddsområde och fri passage

Fritid och rekreation

Naturmarken i skogarna norr om Öjaby lämnas som naturmark för friluftsliv, rekreation, motion och naturvård. Enligt översiktsplanens strukturanalys har området norr om Öjaby potential att bli ett viktigt rekreationsområde i staden.

Från Helgövägen upp mot travbanan finns ett småkuperat och blockigt område som är värdefullt för rekreation och friluftsliv och används flitigt av framförallt barn för både lek och undervisning (A)(figur 39). Öjabyåsen och det karakteristiska landskapet kring den sparas och utvecklas till ett attraktivt rekreationsområde i öst-västlig riktning genom den föreslagna bostadsbebyggelsen. Två gröna stråk med gångvägar föreslås finna i den planerade bostadsbebyggelsen som kopplingar mellan Helgövägen och mötesplatserna vid sjön (B1, B2). Den grusade Helgövägen föreslås bli gång- och cykelväg och utgöra en del av grönstråket mot Helgö för att tillgängliggöra det rörliga friluftslivet (C). Stigen längs med stranden nedanför bostadsbebyggelsen föreslås utveckla till ett mer tillgängligt och attraktivt område för boende och besökare i Öjaby (D). Vegetationen på höjden i det planerade bostadsområdet intill Lunnabyvägen föreslås lämna opåverkat så långt som det är möjligt (E). Kalhygget på fastighet Öjaby 28:1 norr om villabebyggelsen lämnas som naturmark, i första hand på grund av ljudnivåerna från flyget men även på grund av behovet av reservmark för framtida klimatpåverkan och dagvattenhantering (F). Grönstrukturprogram föreslår ett nytt grönt stråk väster om den planerade bostadsbebyggelsen. Det finns ett känsligt fågelliv på Karlsudd och därför bör grönstråket inte ledas ut dit (G).



Figur 39. Grönstruktur inom planområde

4.3 Trafik och kommunikationer

Gång- och cykelvägar

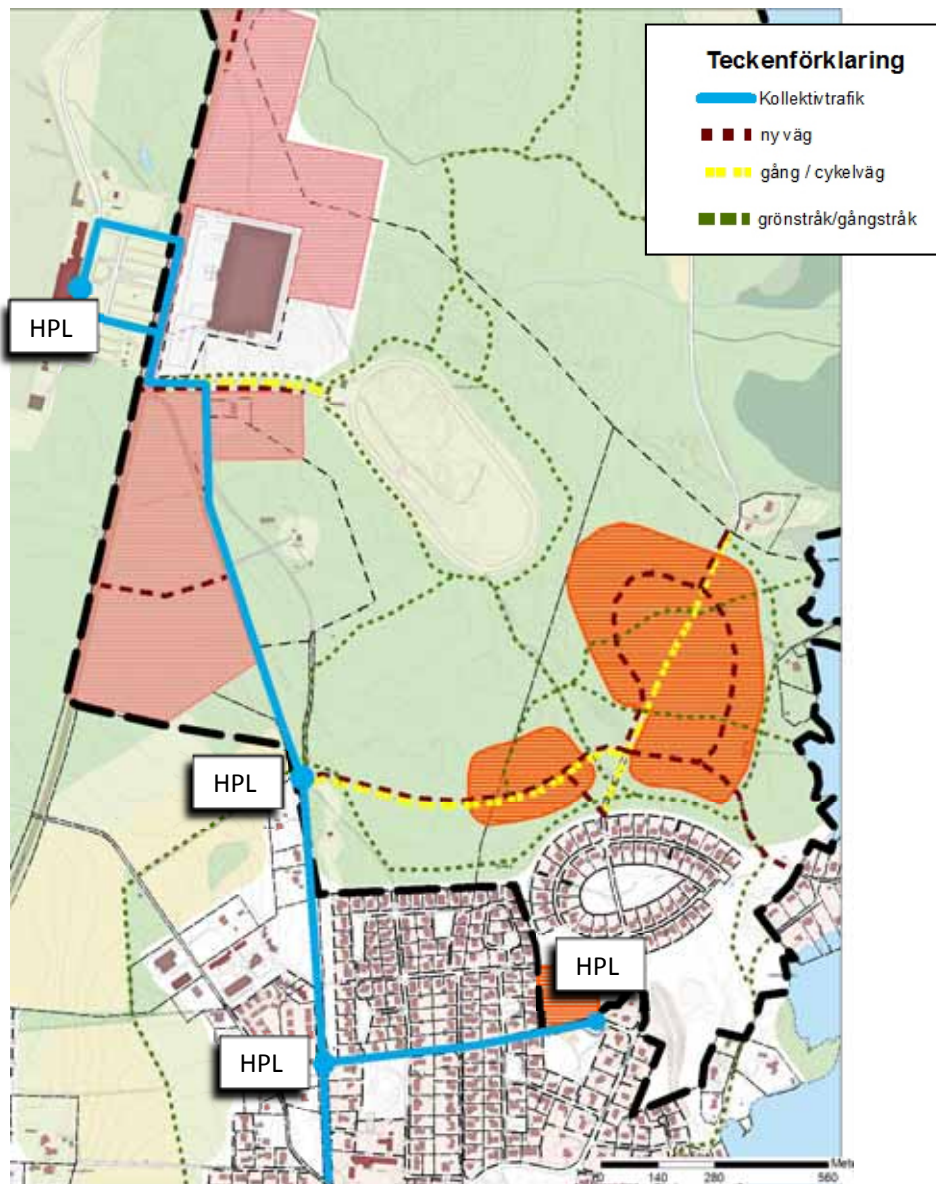
En GC-väg, idag Helgövägen, föreslås utgöra bebyggelseområdets stomme. Därmed prioriteras gående och cyklister som trafikanter. Bilarna som ska vidare norrut får ta sig runt genom områdets bilgator. En GC-väg föreslås binda samman bostadsområdet och Öjabyvägen, antingen längs den nya anslutningsvägen eller längs en annan lämplig sträckning, till exempel till en busshållplats på Öjabyvägen. Gång- och cykeltrafik in i det befintliga bostadsområdet sker på befintliga lokalgator. En GC-väg inom planerat verksamhetsområde föreslås binda samman travbanan och omkringliggande naturområde med Nylandavägen.

Kollektivtrafik

Flera alternativ för kollektivtrafikförsörjning har undersökts (bilaga 5). Dagens linje 4 föreslås fortsätta att gå i befintlig sträckning till flygplatsen eftersom detta alternativ (alternativ nr 1) bedömts ge nästan lika mycket resande som övriga alternativ men till lägre kostnad. Ett nytt hållplatspar byggs längs Öjabyvägen direkt norr om entrégatan till området (figur 40). GC-väg byggs längs entrégatan. Kvällar och helger föreslås den befintliga hållplatsen på Lunnabyvägen bli ändhållplats. För att behålla flexibilitet inför framtiden bör även alternativ 2 och 3 i bilagan möjliggöras genom att entrégatan till området utformas för busstrafik och genom att ett utrymme för att anlägga en vändplan sparas i området. Ytan bör vara stor nog att vända på både för trafik från Helgövägen och från den nya entrégatan.

Bilvägar

Transporter föreslås mata ifrån Öjabyvägen, cirka 300m väster om det föreslagna bebyggelseområdet. Befintlig bostadsbebyggelse vid Ringblomsvägen, söder om den föreslagna bostadsbebyggelsen föreslås också koppla ihop med den nya infartsvägen. Infartsgatan föreslås, genom det västra bebyggelseområdet, alléplanteras och ges separata gång- och cykel vägar. Infartsgatan föreslås också ansluta dagens Haguddeväg. Det nya bostadsområdet kommer generera ytterligare ca 700 bilrörelser per dygn. Området längs Lunnabyvägen ansluts via Lunnabyvägen. Ett eventuellt behov av vägghinder för att leda trafiken från Helgövägen på lokalgatan till Öjabyvägen kommer att utredas i senare skede.



Figur 40. Övergripande trafik inom planerade bostadsbebyggelse (Föreslagen linjesträckning för Kollektivtrafik – blå linje)

Det finns flera tänkbara vägdragningar för att leda trafiken vidare från Öjabyvägen till Nylandavägen i det kommande verksamhetsområdet. Programkartan visar ett förslag med två vägförbindelser. En mindre väg söder om Staples skulle bli huvudvägen för persontrafik till rekreationsområdet, travbanan och mindre störande verksamheter. Den andra vägen, längre söderut, prioriteras för den tunga trafiken. Förslaget att inte göra någon ny vägförbindelse längre söderut medför en trafikökning på Öjabyvägen.

Vägar för tunga transporter

Tunga transporter har direktkontakt med Nylandavägen och leds vidare till riksväg 30 som är planerad för tung trafik.

4.4 Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Det nya bostadsområdet kommer att anslutas till det kommunala spillvattenledningsnätet via pumpstationen bredvid Hagudden och genom tryckledningen till pumpstationen Bolet. Huvudledningsnätet behöver förstärkas och en ombyggnation av befintliga pumpstationer i norra Öjaby är nödvändig för att kunna ta emot det ökade flödet från den nya bebyggelsen. Verksamhetsområdet kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet längs med Öjabyvägen. Befintliga spill- och vattenledningar behöver eventuellt förstärkas för att klara den ökade belastningen.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas inom kvartersmark. Bostadsbebyggelseområdet använder lämpligen strandområdet för dagvattenhantering. För verksamhetsområdet är det väsentligt att ta hänsyn till flygplatsens avvattningsystem och en nödvändig dagvattenutredning måste tas fram innan planering av ett dagvattensystem för detta område påbörjas.

Avfall och återvinning

Hushållsavfall skall sorteras inom varje fastighet. Återvinningsstation finns på Öjabyvägen vid badplatsen.

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Vid eventuell anslutning till fjärrvärmenätet bör ledningarna grävas ner i gatan i samband med att den nya väganslutningen mellan Öjabyvägen och Helgövägen byggs.

EI/Tele

De nya bebyggelseområdena ansluts till det befintliga elnätet. Det kommer att utredas i ett senare skede vilken fördelningsstation som är lämplig.

5. Genomförandefrågor

Huvudmannaskap

Fastighetsägare till fastigheten Öjaby 9:4 som är föreslaget som bostadsområde, kommer att ansvara för planens genomförande. Utbyggnaden inom kvartersmark samt anslutningsväg från Öjabyvägen till det nya bostadsområdet utförs och bekostas av exploatören. Efter färdigställande av allmän platsmark kommer kommunen att ansvara för framtida drift och underhåll av gator och naturmark m.m. i enlighet med genomförandeaftalet.

Marken för det föreslagna verksamhetsområdet ägs av Växjö kommun till 86 %. Resterande 14 % ägs av privata markägare samt utgör en redan bebyggd fastighet. Det kommer att vara ett kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser om inte Växjö kommun finner några särskilda skäl mot detta (4 kap. 7 § PBL). Växjö kommun kommer att ansvara för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmänna platser såsom gator, Va-anläggningar m.m. Rätten till allmänna ledningar inom u-områden ska tryggas genom ledningsrätt eller servitut.

Avtal

Avtal kommer att upprättas mellan Växjö kommun och fastighetsägaren till Öjaby 9:4 och avtalet ska vara undertecknat innan detaljplanen tas upp för beslut i byggnadsnämnden. Avtalet gäller åtaganden för gator, allmän platsmark, allmänna vatten- och spillvattenledningar m.m. De servitut som berörs i exploateringen ska ses över.

Ekonomi

Exploatören ska belastas av genomförandekostnaderna för bostadsområdet och kommunens utgifter för planering av gator och vatten- och spillvattenanläggningar m.m. Enligt tidigare diskussioner med exploatören ska även delar av kostnaden för förstärkning av huvudledningsnätet och ombyggnation av pumpstationerna i norra Öjaby belasta exploatören.

Tidplan och etappindelning

- Bostadsområdet är beräknat att bebyggas med ca 15-20 villor per år och ca 10-20 bostadsrätter per år under en femårsperiod med byggstart under 2016.
- Verksamhetsområdet är ett av Växjö kommuns utvecklingsområden och kommer att bebyggas successivt efter att planläggning och detaljplaner färdigställs.

Verksamhetsområdets första etapp är den redan detaljplanerade marken. Den andra etappen är den kommunägda marken och den tredje etappen är den privatägda marken. Den mark som redan är detaljplanerad (Terminalen 1) samt runt denna omkringliggande mark är lämplig att bebygga i ett första skede. I dagsläget har Fastigheten Terminalen 1 optionsrätt på marken norr om fastigheten (18 199 kvm i 5 år fr.o.m. 2009-11-13) och har planer på att förlänga sin lagerbyggnad. Den kommunägda marken i form av en triangel mellan vägarna Nylandavägen och Öjabyvägen har strategisk placering och en ny vägförbindelse är föreslagen.



*Figur 41. I-a Etapp
(detaljplanlagd mark)*

*Figur 42. II-a Etapp
(kommunal mark)*

*Figur 43. III-e Etapp
(privat mark)*

Konsekvenser för berörda fastigheter

Verksamhetsmarken invid flygplatsen har avgränsats vid fastighetsgränsen och går in i zonen för riksintresset Växjö flygplats.

6. Kommande utredningar och diskussioner

6.1. Fornlämningar

Markarbeten ska föregås av en arkeologisk utredning enligt 2 kap.11§ i kulturmiljölagen. Ytterligare arkeologiska undersökningar (förundersökning och undersökning enligt 2 kap. 13§ kulturmiljölagen) kan vara aktuellt efter resultatet av den arkeologiska utredningen)

6.2. Natur

- Skötsel- och utvecklingsplan för naturområden inom detaljplan
- Inmätning av värdefulla träd
- En kompletterande naturinventering inom planprogramområdet ska övervägas

6.3. Dagvattensystem

För verksamhetsområdet är det väsentligt att ta hänsyn till flygplatsens avvattningssystem och en nödvändig dagvattenutredning måste tas fram innan planering av ett dagvattensystem för detta område påbörjas.

6.4. Miljökonsekvensbeskrivning

En Miljökonsekvensbeskrivning bör upprättas för den planerade verksamhetsmarken.

6.5. Trafik

Placering av anslutningsvägar mellan Öjabylvägen och Nylandavägen ska studeras vidare i samband med kommande detaljplaner och anpassas till samhällets behov i området.

7. Konsekvenser och behovsbedömning

7.1. Konsekvensbeskrivning

- **Sociala konsekvenser**

Det föreslagna bostadsområdet i Norra Öjaby med ca 160 bostadsenheter gynnar befolkningstillväxten i Växjö. Helgövägen som idag är ett gång- och cykelstråk kommer att bli ett centralt rörelsestråk i området, fritt från biltrafik. Att gång- och cykeltrafik prioriteras är positivt för den sociala sammahållningen bland de boende. Det nya rörelsestråket kommer att bidra till en ökad tillgänglighet till Helgasjön för allmänheten. Detta skapar möjligheter att ordna spontana aktiviteter och mötesplatser för de som bor och de som vistas i området. Gångvägen till bushållplatsen kommer att upplevas som otrygg nattetid och länstrafiken kommer återkommande få påtryckningar om att låta busstrafiken köra närmare bostadsområdet, främst från äldre samt föräldrar till tonårsbarn som inte vill att deras barn ska gå långa sträckor från nattbussarna.

- **Ekonomiska konsekvenser**

Det nya bostadsområdets utförande kommer att innebära att behovet av nya bostäder i Öjaby till viss del tillgodoses och att service och teknisk försörjning stärks i närområdet genom uppförandet av en ny förskola och utbyggnad av V-system.

Det planerade verksamhetsområdet kommer att innebära måttliga förändringar för stadsdelen och kommer att medföra positiva konsekvenser för näringslivet. Dagvattenhanteringen inom det planerade verksamhetsområdet samt förstärkning av det befintliga VA-ledningsnätet, inklusive pumpstationer, kan kräva stora åtgärder som medför betydande kostnader.

Det nya området bedöms få fler stadsbussresor/invånare än genomsnittet för Växjö stad trots de långa gångavstånden till hållplatsen. Detta beror främst på att området ligger så långt från centrum att färre går och cyklar. Bilresandet bedöms bli högre än snittet för staden på grund av långa avstånd till arbetsplatser och service och långt avstånd (500-900m) till hållplats. Med föreslagen bibehållen linjesträckning för linje 4 bidrar området till att minska nettokostnaden för skattebetalarna eftersom intäkterna ökar utan ökade driftskostnader.

- **Kulturella konsekvenser**

Den stadsnära landsbygden i Öjaby har höga rekreativvärden och ska enligt översiktsplanen bevaras.

Fornlämningar inom det planerade bostadsområde samt inom den planerade verksamhetsmarken kommer att bevaras och tillvaratas i utformningen så att de blir en del av områdets karaktär.

7.2. Behovsbedömning

Översiktlig bedömning av miljöpåverkan

Plan: Norra Öjaby; Öjaby 28:1, Öjaby 9:4, Lunnaby 3:8 m.fl.

x - del bostadsområde; x - del verksamhetsmark

x - samtliga

	Negativ påverkan.			Positiv påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Miljö									
Miljö kvalitetsnormer			x				x		Bostadsområdet: Det finns inte några dåliga värden för luft. Helgasjöns ekologiska status är måttlig. Verksamhetsmark: förslaget innebär viss ökning av utsläppsgaser och buller från verksamhetsområdet
Miljömål		x		x					Bostadsområdet: Området bedöms inte försvåra kommunens arbete med att uppnå de uppsatta miljömålen. Förslaget bidrar till en ökad tillgänglighet till kultur- och naturmiljön. Gång- och cykeltrafik ges företräde i området. Verksamhetsmark: lastbiltrafik kommer att orsaka ökning av utsläppsgaser och buller i området.
Hållbar utveckling			x x						Bostadsområdet: Planområdets avstånd till Växjö centrum är 7,5 km vilket innebär en viss ökning av bilresor. Verksamhetsmark: en positiv utveckling ur näringslivsperspektiv. Förslaget bidrar till skapandet av arbetsplatser, men påverkar negativt ekologisk hållbarhet.
Riksintressen									
Naturvård								x	
Rörligt friluftsliv								x	
Kulturmiljö								x	
Väg				x					Nylandavägen ska anpassas till planerad trafik inom verksamhetsområdet
Flyg			x						Planerad verksamhetsmarken går in i zonen för riksintresset
Kulturmiljö o landskapsbild									
Stads- landskapsbild			x						Landskapsbilden förändras till följd av att skogs- och ängsmark tas i anspråk för bebyggelse.
Fornminnen							x	x	Bostadsområdet: Fornlämningarna i det planerade bostadsområdet tillgängliggörs. Verksamhetsmark: Fornlämningarna kommer att förbli i sina naturliga miljön.
Kulturmiljöprogram							x		
Kulturhistorisk miljö				x				x	Bostadsområdet: Förslaget att utveckla Helgövägen som ett grönt stråk ger möjlighet för allmänheten att uppleva Öjabys natur- och kulturmiljöer. Hänsyn har tagits till kulturmiljön genom att inkludera den i de planerade grönstråken. Verksamhetsmark: Planering av verksamhetsmarken i närheten av fornlämningsplatser ska försiggå med hänsyn till fornlämningsområden.

Annat								x	
Naturvårdsintressen									
Naturreservat								x	
Natura 2000								x	
Växt och djurliv			x						
Biotopskydd								x	
Annat								x	
Påverkan på vatten									
Strandskydd			x						x Bostadsområdet: Strandskyddszonen runt Helgasjön är 200 meter. Planen framhåller att bostadsbeståndet som är utpekat i den nya PBL som allmänt intresse utgör ett särskilt skäl att minska strandskyddszonen från 200m till ca 100. Fri passage för allmänheten, djur och växtliv ska bevaras. Tillgängligheten till stranden ska öka tack vare föreslagna 'gröna kopplingar'.
Dagvatten			x					x	Det finns goda möjligheter att fördröja och rena dagvatten innan det når sjön. Verksamhetsmark: Nödvändiga ändringar i dagvatten systemet inom den planerade verksamhetsmarken kan krävas stora åtgärder som medför kostnader. Hänsyn måste tas till flygplatsens avvattnings system. Utredning av dagvatten inom området behövs göra.
Grundvatten								x	
Markförhållanden/föroreningar									
Förorenad mark					x				Bostadsområdet: Förorenad mark finns inom det planerade bostadsområdet intill Helgövägens södra del. Marken kan behövas sanera innan den kan bebyggas.
Grundläggning								x	
Hushållning									
Befintlig infrastruktur				x	x				Bostadsområdet: Planerad bebyggelse kopplas till befintligt vägnät genom en ny anslutningsväg. Verksamhetsmark: Nylanda vägen anpassas till lastbiltrafiken
Vatten								x	Programmet bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt.
Mark								x	Den värdefulla naturmarken bevaras. Förslaget hushållar väl med befintliga markresurser.
Alstrande av avfall									
Under byggskedet								x	
Avfallssortering				x				x	Bostadsområdet: Behovet av ny yta för en återvinningsstation
Hälsa									
Buller			x						Bostadsområdet: Flygbuller samt buller från kommande verksamheter kan behövas åtgärdas. Det kan finnas behov av att en kompletterande bullerundersökning tas fram.

Luftkvalitet		x						x	Verksamhetsmark: Förslaget innebär ökande av utsläppsgaser på grund av intensifierad lastbiltrafik i området.
Lukt		x						x	
Radon				x					x Bostadsområdet: Inom del av planområdet finns ett högriskområde för markradon. Mätningar bör göras och lämplig bestämmelse bör föras i detaljplanen.
Strålning								x	
Miljöfarlig verksamhet		x							Verksamhetsmark: Utsläpp och buller från flygplatsen och kommande verksamhetsområde samt bränslehantering och kemikaliehantering bör belysas i MKB i samband med ett kommande detaljplanarbete
Säkerhet									
Trafik					x	x			Bostadsområdet: planerad bostadsbebyggelse ansluts till Öjabyvägen genom en ny väg. Verksamhetsmark: planprogrammet föreslår två anslutningsvägar mellan Öjabyvägen och Nylandavägen.
Explosion				x					Verksamhetsmark: Flygplanens bränslehantering bör belysas i MKB i samband med kommande detaljplanarbete
Översvämning									x
Ras o skred									x
Farligt gods				x					Verksamhetsområde: Riksvägarna; väg 30 är transportleden för farligt gods. Nylandavägen är ett niksintresse fram till flygplatsen, därför viss risk för olyckor föreligger på denna trafikled.
Transportstrategimål									
Bilresor		x	x						Bostadsområdet: Bilresandet kommer att öka något på grund av långa gångavstånd till närservice. Verksamhetsområde: Lastbiltrafik kommer att öka.
Cykelresor					x				x Bostadsområdet: Förslaget prioriterar cykel- och gångtrafik inom det planerade bostadsområdet
Gångtrafik					x				x Bostadsområdet: Gångstråk utvecklas i takt med utbyggnaden av bostadsområdet. Bättre tillgång till gröna områden och strandområdet.
Kollektivtrafik				x	x				Bostadsområdet: Avståndet till närmaste hållplats (500 till 900m) kommer att upplevas som långt. Verksamhetsmark: Möjlighet för anställda inom området att pendla till arbetet.
Planens influensområde									

ÖP					x			
Gällande planer							x	
Pågående planläggning							x	
Mellankommunala intressen					x			Verksamhetsmark: En utveckling av verksamhetsområdet i anslutning till flygplats påverkar positivt näringslivet och det regionala samarbetet.

Kommunens bedömning		Handläggare:
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan	x	Agnieszka Årevall 2014-09-04
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan	x	
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan		
Andra lokaliseringalternativ bör utredas		

MKB behövs inte

MKB behövs

Övrigt: Det kan inte uteslutas att genomförandet av förslaget kan ge upphov till betydande miljöpåverkan. En MKB bör därför upprättas för den planerade verksamhetsmarken i samband med det fortsatta detaljplanarbetet. Frågor som är aktuella att behandla i MKB: dagvatten, buller, lukt, bränslehantering, kemikaliehantering samt riksintresset för Flygplatsen och anslutningsvägar till Nylandavägen.

8. Illustrationer, förslag till placering och utformning

8.1. Planerat bostadsområde – Helgövägen

Illustrationsplan



8.2. Planerad bebyggelse, Lunnabyvägen

Björksbacke, illustrationsplan. Bostäder och förskola



Vy från vändplats vid Lunnabyvägen på en ny förskola (en orange pil på illustrationsplan)



8.3. Verksamhetsområde, tre förslag till dispositionsplan

Alternativ 1



Alternativ 2



Alternativ 3



8.4. Planområdet – Skissförslag

