

Planbeskrivning

Detaljplan för

Norra Furuby

Furuby, Växjö kommun



Samråd

Dnr PLAN.2025.24
2026-08-28



Växjö
kommun

Ärendeinformation

Detaljplan för del av Furuby 2:19 (Norra Furuby), Furuby i Växjö kommun
Diarienummer: PLAN.2025.24

Handläggare:

Hanna Andersson, planarkitekt

Telefon: 0470-430 71

E-post: hanna.andersson4@vaxjo.se

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Detta förfarande är valt då planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan, inte antas medföra betydande miljöpåverkan och inte heller bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Detaljplanen är framtagen i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) samt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

Skede	Tidplan
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i SBN 2025-02-25 § 68
Samråd	<i>Här är vi nu!</i> Samråd 2026-08-31 – 2026-09-30
Granskning	Preliminärt granskningsbeslut i SBN under våren 2027
Antagande	Preliminärt antagandebeslut i SBN under hösten 2027
Laga kraft	Preliminärt hösten 2027

Handlingar

Planhandlingar

Planbeskrivning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Plankarta

Grundkarta

Grundkarta med fastighetsförteckning, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Växjö kommun

Utredningar

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

- Dagvattenutredning daterad 2026-06-15, Växjö kommun

Under planprocessen finns utredningarna tillgängliga på kommunens hemsida.

Innehåll

Ärendeinformation.....	2
Planprocessen	2
Handlingar	2
Detaljplanens syfte.....	5
Bakgrund.....	5
Planområdet.....	6
Planförslaget	7
Huvuddrag	7
Vision för områdets utformning och gestaltning	9
Användning allmän plats.....	12
Egenskapsbestämmelser allmän plats.....	13
Användning kvartersmark	13
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	13
Lämplighetsbedömning	18
Genomförandetid	19
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	19
Kommunala ställningstaganden	19
Regionala ställningstaganden	22
Riksintressen	23
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	24
Geotekniska förhållanden.....	27
Hydrologiska förhållanden.....	27
Hälsa och säkerhet	28
Bebyggelse	34
Service	34
Natur och rekreation	35
Kulturmiljö	36
Gator och trafik	37
Teknisk försörjning.....	39
Miljö	42
Miljökvalitetsnormer	43
Ekosystemtjänster	44
Social hållbarhet och barnperspektiv	45
Genomförande.....	46
Konsekvenser för fastigheter och rättigheter	46
Fastighetsrättsliga frågor	48
Tekniska frågor	49

Ekonomiska frågor	50
Organisatoriska frågor	51
Prövning enligt annan lagstiftning.....	51
Upplysningar	52

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Furuby 2:19 i norra delen av Furuby. Detaljplanen skapar förutsättningar för att bygga ut ett nytt bostadskvarter med småhusbebyggelse och tillhörande infrastruktur.

Planen syftar även till att binda samman befintliga bebyggelsegrupper längs med Byvägen. Naturliga kopplingar som binder samman de olika kvarteren säkerställs genom planläggning av en gång- och cykelväg mellan områdena. Planförslaget ger även möjlighet att röra sig mellan naturområde och bostadskvarteren. Genom planläggningen påverkas även parallellt pågående projekt i den norra delen av orten, så som utbyggnad av kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp och utbyggnad av gång- och cykelväg utmed Byvägen, vilka tas hänsyn till och till viss del möjliggörs genom detaljplanen.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden fick under 2023 in ett medborgarförslag gällande att kommunen skulle anlägga och erbjuda kommunala villatomter i norra delen av Furuby. Nämnden beslutade 2023-12-07 § 182 att ge ett positivt svar på förslaget.

Då det inte finns några lediga kommunala villatomter i Furuby, men ändå bedöms finnas en viss efterfrågan på tomter, bedömdes förslaget vara möjligt att börja planera och pröva genom framtagande av detaljplan. Det aktuella markområdet pekas även ut som utbyggnadsområde i kommunens översiktsplan, varför förslaget bidrar till översiktsplanens genomförande. Samtidigt planeras även utbyggnad av kommunal vatten- och avloppsförsörjning till boende norr om planområdet samt utbyggnad av gång- och cykelvägar utmed Byvägen, där projekten till viss del kan stärka varandra vid ett genomförande. Utbyggnaden inom planområdet projekteras så att framtida utbyggnad av ledningsnätet möjliggörs samt att framtida utbyggnad av gång- och cykelvägen inte ska påverkas.

Kommunen äger mark inom planområdet och planerar att anlägga och bereda marken för försäljning av kommunala villatomter.

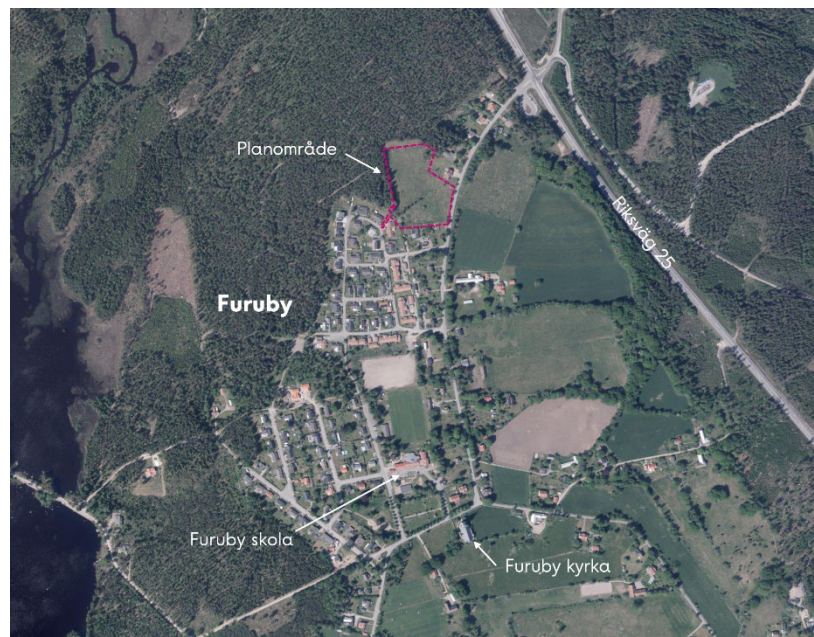


Illustration 1: Planområdet inom rosamarkerat område i norra delen av orten.

Planområdet

Furuby ligger cirka 15 kilometer öster om Växjö stad, söder om riksväg 25 mot Kalmar. Furuby har cirka 400 invånare. I samhället finns en förskola samt en grundskola F-6. Vid riksvägen går buss 218 på vardagar en gång i timmen och den tar ca 20-25 minuter till Växjö station.

Planområdet är beläget i den norra delen av Furuby och omfattar delar av de kommunägda fastigheterna Furuby 2:19 och Furuby 11:10. Sammanlagt är planområdet cirka 1,6 ha stort och omfattar ett markområde med äldre betesmark. Planområdet avgränsas dels av Byvägen i öst, befintliga bostadstomter i norr och söder, samt av stenmuren vid brynet mot naturområdet i väst.

Inom planområdet finns en större yta som tidigare brukats som betesmark. Här finns ett antal mindre träd, lägre vegetation och sly som börjat sprida sig in. I norra ändan finns även ett större dött träd. Marken har viss ytlig förekomst av större stenar. I norr och väst omgärdas markområdet delvis av stenmurar vilka planeras att bevaras och tas hänsyn till vid utbyggnaden. Genom området går det även privata VA-ledningar som ansluter fastigheten Furuby 2:72 till det kommunala VA-ledningsnätet. Dessa ledningar kommer att behöva flyttas.

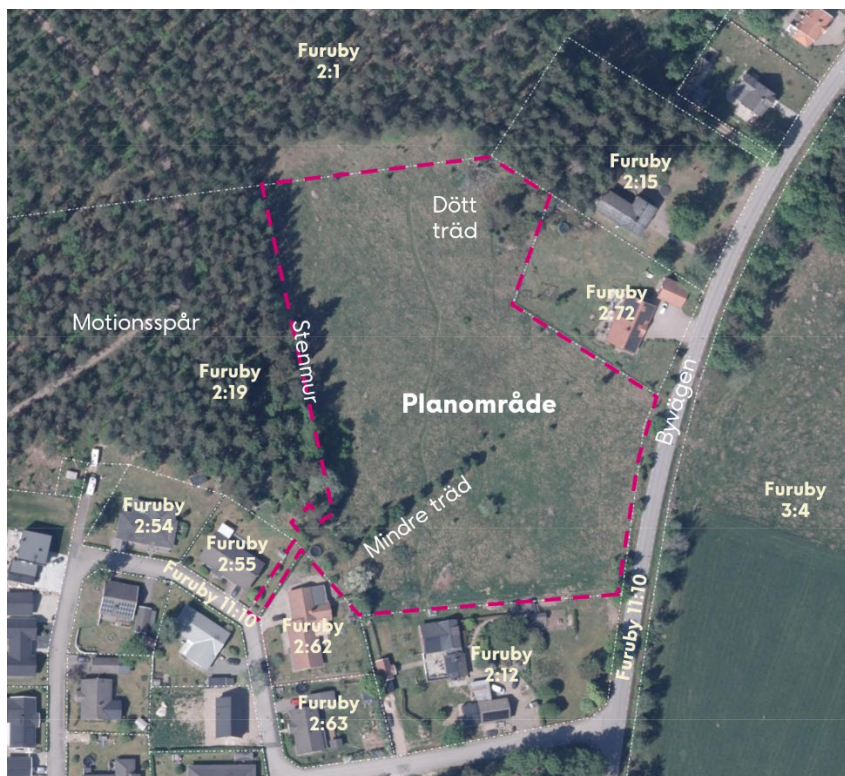


Illustration 2: Planområdet inom rosa streckad linje.

Planområdet är till största del oplanelagt sedan tidigare. I söder tas ett mindre planlagt markområde mellan fastigheterna Furuby 2:55 och Furuby 2:62 med för att tydliggöra hur det nya bostadskvarteret ska kopplas samman med befintligt bostadsområde och hur marken avses användas. Markområdet är planlagt som allmän platsmark men är inte utbyggt som gång- och cykelväg sedan tidigare. Planområdet ligger i direkt anslutning till Byvägen, en gemensam utfart planeras ut mot denna väg.

Planförslaget

Huvuddrag

Planförslaget syftar till att möjliggöra för utbyggnad av ett nytt mindre bostadsområde i norra delen av Furuby. Planområdets avgränsning har satts utifrån kommunens rådighet över marken (fastighetsgränser), landskapselement så som stenmuren i västra delen av betesmarken, hänsyn till elljusspåret och rekreationsvärderna i skogsområdet samt utifrån koppling till befintlig bebyggelse och mellan områdena.

Strukturen inom området baseras på en central lokalgata som trafikförsörjer området. Ytan för de tänkta bostadstomterna är uppdelade i tre kvarter som är tänkta att möjliggöra för totalt 12 villatomter på mellan 1 000 till 1 400 m². Storleken på tomterna bedöms vara lämpligt sett till omgivande tomtstorlekar samt utifrån efterfrågan på större tomter i kommunens mindre orter och landsbygder. Mellan de tre kvarteren planeras två släpp för möjlig passage till och från planområdet. I söder planeras en anlagd gång- och cykelväg som kopplar ihop de befintliga bostadskvarteren med de nya för att boende i området ska kunna röra sig genom orten. I den nordvästra änden planeras ett släpp som tillåter passage mellan planområdet och skogsområdet men även hantering av dagvatten. Passagen avses kopplas samman med elljusspåret i väst.



Illustration 3: Planförslaget lagt ovanpå ortofoto av området, med förslag på tomter.

Området är tänkt att bli ett nytt kvarter med småhusbebyggelse i form av villor, men detaljplanen möjliggör även för par- kedje- eller radhus. Totalt beräknas tolv villatomter kunna styckas av och säljas i den kommunala tomtkön. Byggrätterna regleras utifrån att tillkommande bebyggelse ska följa en struktur med gröna förgårdar ut mot vägen och hålla en maximalnockhöjd om 8,5 meter, vilket motsvarar två våningar. Bebyggelsen ska utföras med sadeltak samt med träpanel men styrs i övrigt inte i detalj, vilket tillåter en viss grad av variation inom området. En vision för området har tagits fram, där principer för gestaltning tydliggörs. Dessa regleras endast delvis med planbestämmelser. Se vidare under *Planförslaget – Vision för områdets utformning och gestaltning*.



Illustration 4: Illustrationsvy av förslaget och möjlig bebyggelse med omgivande bebyggelse och naturområde.

Planförslaget tar hänsyn till och möjliggör även för att parallellt pågående projekt kan genomföras. Tillräcklig yta mot Byvägen lämnas för framtida kommande gång- och cykelväg ska kunna genomföras. Utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet förbereds genom att nya ledningar dras ut till Byvägen.

Utformningen av planen tar även hänsyn till den stenmur som finns i anslutning till västra planområdesgränsen, då det är ett viktigt landskapselement i området. Stenmuren ska bevaras och skötas enligt gällande målbilder, bebyggelse ska hålla avstånd mot muren så att dess värden i viss mån kan bevaras även vid exploatering av området.

Vision för områdets utformning och gestaltning

Området ligger i utkanten av Furuby där 80-talsbebyggelsen, med enstaka nyare tillägg, möter den äldre strukturen utmed Byvägen. Det nya kvarteret som byggs ut blir även ett möte mellan orten, skogen och det öppna landskapet.

Kommunens vision för området är att skapa ett nytt grönt, småskaligt och väl sammanhållet bostadsområde som knyter an till Furubys befintliga bebyggelsestruktur och tar tillvara platsens läge i mötet mellan ort, skog och odlingslandskap. På så sätt kan området bli ett attraktivt tillägg till orten. Området ska upplevas som luftigt och naturnära, med tydliga och trygga kopplingar till omgivande bostadskvarter, Byvägen och skogsområdets rekreationsstråk. Boendemiljön ska ha en viss variation där olika typer av småhusbebyggelse möjliggörs, men ska samtidigt hållas samman genom en enhetlig struktur, gröna förgårdar, byggnation med en tydlig relation till gatan, välavvägda val av färgsättning och fasadmateriäl samt visad hänsyn till platsens landskapselement.



Illustration 5: Konceptillustration för området som ger en bild av visionen.

Visionen är en bild av hur kommunen önskar att området utvecklas, byggs ut och förvaltas. Planbestämmelser som regleras i plankartan ger en viss grundstruktur i området som ska följas. Utöver detta har ett antal principer tagits fram som kan ge stöd för hur visionen kan förverkligas, men är inte bindande. Visionen och principerna kan med fördel diskuteras under bygglovsprocessen för att fånga upp etablerade karaktärsdrag i området och få ett sammanhängande och enhetligt uttryck av den nya bebyggelsen. På så sätt kan en attraktiv boendemiljö växa fram med en tydlig karaktär.

Gestaltnings- och strukturprinciper

- Byggnader ska placeras indragna från vägar och annan allmän platsmark för att skapa en enhetlig och luftig struktur som anknyter till befintlig bebyggelse i området. Huvudbyggnader ska placeras med långsidan mot lokalgatan och högst 6 meter från fastighetsgräns mot allmän platsmark, vilket ytterligare stärker strukturen i området. För de två yttre tomterna mot Byvägen är det lämpligt att huvudbyggnaderna vänder sig mot Byvägen och ska då placeras högst 15 meter från fastighetsgränsen mot vägen.
- Förgårdsmarkerna utmed vägen ska ha en grön karaktär. Det är positivt med planteringar, häckar eller andra avskiljande gröna element som skapar rumsligheter både inom trädgårdarna och längs med gatan. Plank och högre häckar bör undvikas ut mot allmän platsmark, för att behålla områdets öppna och luftiga karaktär.
- Entréer bör placeras ut mot gatan för att få ett levande och tryggt gaturum. Slutna fasader bör undvikas.
- Komplementbyggnader tillhörande friliggande bostadshus ska placeras friliggande och bör placeras med gavel mot lokalgatan. Komplementbyggnader bör underordna sig huvudbyggnaderna.
- Byggnaderna ska uppföras med sadeltak. Olika variationer så som brutet eller valmat tak kan också uppföras. Pulp- och platta tak är inte typiska för området och ska därför undvikas, men kan användas för komplementbyggnader.
- Fasadkulörer bör vara i röda, natur- eller jordnära nyanser. Även ljusa brutna nyanser kan smälta in med omgivningen. En variation är positivt, men färgsättningen bör i första hand samspela med omgivningen. Mot Byvägen är det extra viktigt att färgsättningen harmonierar med den befintliga bebyggelsen.
- Byggnader ska uppföras med fasader i trä eftersom det knyter an till både befintlig bebyggelse och närheten till skogen. Det är även positivt om byggnaderna uppförs med träkonstruktioner. Takmaterial kan variera.
- Viktiga landskapselement som stenmuren ska bevaras. Den bidrar till områdets karaktär och visar kopplingen till det tidigare odlingslandskapet. Muren markerar även en tydlig gräns mellan orten och skogen.
- Släppet mot skogsområdet ska utformas för möjlig passage. Området ska ha viss skötsel för att rörelse i området ska uppmuntras och koppling mot skogsområde och motionsspår stärkas.

På nästa sida visas några illustrationsbilder av området och förslag på bebyggelse som syftar till att ge en idé om hur området kan komma att utformas för att uppnå målbilden. Illustrationerna är endast schematiska och ska inte tolkas som exakta eller bindande.

Illustration 6-9 sida 11: Illustrationsvyer av förslaget och möjlig bebyggelse.



Användning allmän plats

GATA - Gata

Inom planområdet planläggs en lokalgata med vändplats. Gatan ska tillgodose trafikförsörjning i området för boende och eventuella samhällstjänster som sophämtning mm. Gatubredd och mått på vändplats utgår från teknisk handbok och SSAM:s krav på vändytor och ska även rymma ledningar för VA, el och fiber. Användningen **GATA** innefattar även möjlighet att anlägga gröna ytor och planteringar där hänsyn tas till gatans funktion och drift.

Motivet till att reglera markanvändningen för **GATA** görs för att möjliggöra kommunikation och transporter till och inom planområdet. Regleringen görs med hänsyn till behovet av gator och vägar inom sammanhållen bebyggelse enligt 2 kap. 7 § PBL.

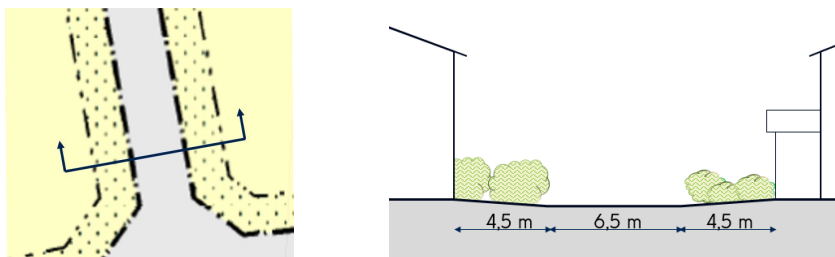


Illustration 10, 11: Sektion av gaturum och förgårdsmark.

PARK - Park

Inom norra delen av planområdet planläggs ett markområde för **PARK** mellan de tänkta bostadstomterna som bildar en grön passage mellan bostadsområdet och skogsområdet. Passagen syftar dels till att möjliggöra rörelser mellan bostadskvarteret och omkringliggande grönområde med motionsspår men syftar även till att möjliggöra ledningsdragning för vatten, avlopp samt svackdike för dagvatten och skyfall. Bredden på släppet på 8,5 meter är satt utifrån att de olika funktionerna ska kunna rymmas och skötas. Ytan ska ha viss skötsel för att möjliggöra passage till skogsområdet.

Regleringen görs med stöd av 2 kap. 7 § PBL och syftar till att möjliggöra gång och rörelse mellan bostadsområdet och närliggande grönområde samt med stöd av 2 kap. 5 § PBL för att möjliggöra vattenförsörjning och avlopp till det nya bostadsområdet.

GCVÄG - Gång- och cykelväg. Drift- och underhållsfordon tillåts.

Mellan Fägrevägen och betesmarken finns idag ett mindre marksläpp planlagt som allmän platsmark. Detta släpp har inte tidigare byggts ut men har i tidigare stadsplan lämnats som möjlig framtida koppling vid utbyggnad av orten. Markområdet samt en sträcka in i det nya bostadskvarteret planläggs för gång- och cykelväg så att den tänkta kopplingen ska kunna byggas ut. Planläggningen syftar till att koppla samman det befintliga och det nya bostadsområdet med gång- och cykelstråk för att kunna röra sig mellan bostadsområdena i orten. Delar av sträckan är redan planlagd allmän platsmark men planläggs på nytt för att tydliggöra planens genomförande. Drift- och underhållsfordon som behöver komma åt området för drift, skötsel och underhåll av väg, skogsmark samt transformatorstation tillåts inom användningsområdet.

Regleringen görs med stöd av 2 kap. 3, 7 §§ PBL och syftar till att få en ändamålsenlig struktur samt att möjliggöra för boende i orten att röra sig mellan bostadsområden, skola och annan samhällsservice.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark.

Användning kvartersmark

B - Bostäder

Planområdet planläggs för användningen **B - Bostäder** för att skapa förutsättningar för att bygga ut ett nytt bostadskvarter med småhusbebyggelse. Strukturen har satts utifrån de förutsättningar som platsen ger samt befintliga fastighetsgränser och möjliggör en utbyggnad av cirka tolv rymliga tomter med god koppling till kollektivtrafik och närhet till grundskola och grönområden. Planförslaget skapar förutsättningar för byggnation av småhusbebyggelse, främst villor men även par-, kedje- eller radhus är möjligt att rymma inom användningen.

Användningen regleras med stöd av planens syfte att skapa ett nytt bostadskvarter med småhusbebyggelse i ett strategiskt läge som även binder ihop befintliga bebyggelseområden och möjliggör samordning vid andra projekt i området. Reglering görs för att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i enlighet med 2 kap. 3 § 5 PBL samt syftar till att markområden ska användas för de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov enligt 2 kap. 2 § PBL.

E₁ - Transformatorstation

Det bedöms finnas ett visst framtida behov av uppförande av ny transformatorstation inom området när det byggs ut. Ett markområde om 9,0 meter x 9,0 meter planläggs för möjligt område för att vid behov kunna uppföra en mindre station samt uppställningsplats. Exakt placering kommer att studeras vidare under planarbetet.

Reglering motiveras med stöd av 2 kap. 5 § PBL med hänsyn till energiförsörjning och energihushållning.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad

Inom kvartersmark regleras ett antal markområden där byggnader inte får uppföras, så kallad prickmark. Prickmark förläggs utmed allmän platsmark, utmed Byvägen i öst samt utmed stenmuren i väst. Varken huvudbyggnader eller komplementbyggnader ska placeras inom dessa områden.

Regleringen utmed den nya gatan i området samt utmed Byvägen syftar till att byggnation inte ska placeras för nära gaturummet samt att ge området en tydlig struktur och karaktär med gröna

förgårdar. De intilliggande bostadsområdena följer också denna struktur. Markområdena utmed den planerade gång- och cykelvägen samt passagen mot skogsområdet regleras också med prickmark för att byggnation ska hålla avstånd till områden där människor ska passera. Bredden utmed vägarna sätts till 4,5 meter, medan bredden utmed gångpassagerna sätts till 3 meter. Utmed stenmuren i väst förläggs ett prickmarksområde om 6 meter från stenmurens ytterkant. Regleringen syftar till att förhindra kommande byggnation som kan skugga stenmuren, för att på så sätt bevara stenmurens värden som biotopskyddsområde.

Regleringarna motiveras med stöd av 2 kap. 3 § 1 PBL för att skapa en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder med hänsyn till natur- och kulturvärden, och miljö- och klimataspekter, samt med stöd av 2 kap. 6 § 1 PBL för att skapa en lämplig byggrätt för byggnader med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Korsmark - Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Utmed Byvägen regleras ett område där endast komplementbyggnader får uppföras. Huvudbyggnader får inte uppföras inom detta område. Området sträcker sig 16 meter in på kvartersmark från Byvägens mitt och syftar till att dels vidhålla den tydliga strukturen med indragna huvudbyggnader längs med Byvägen, dels att säkerställa att riktvärden för buller inte överskrids vid bostädernas fasad. Komplementbyggnader som garage och dylikt kan placeras inom detta område.

Regleringen motiveras med stöd av 2 kap. 3 § 1 PBL och 2 kap. 6 § 1 PBL för att skapa en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse samt en placering av byggnation som tar hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Regleringen motiveras även med stöd av 2 kap. 6a § PBL med hänsyn till att kunna förebygga omgivningsbuller.

ö₁ - Marken får inte förses med byggnadsverk eller andra anordningar som försvårar ytlig avledning av dagvatten och skyfall

Två markområden regleras med bestämmelser som ska möjliggöra ytlig avrinning av dagvatten, främst vid skyfall och större regn. Vattenvolymer kommer delvis från grannfastigheter som riskerar att stängas inne, samt från inom planområdet som riskerar att rinna mot grannfastigheter. Vid projektering kommer en höjdsättningsplan att tas fram som utförs vid genomförande av planen. Regleringen görs för att höjdsättning som utförs på sikt inte ska byggas bort. Regleringen innebär att området kommer att kunna nyttjas som en del av trädgården, men att åtgärder som kan blockera flöden och skapa instängda ytor inte får uppföras inom området.

Regleringen motiveras med stöd av 2 kap. 5 § 5 PBL med hänsyn till risken för översvämning.



Illustration 12: Avrinningsvägar som ska höjdsättas för möjlig avrinning.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Bebyggelsens höjd inom planområdet regleras genom en högsta tillåtna nockhöjd. Nockhöjden avser höjden upp till yttertaketets högsta punkt. De delar som sticker upp över taket, så som skorstenar mm, räknas inte in. Den yngre bebyggelsen i Furuby är till stora delar en- eller en och enhalvsplanshus, men det finns även villor och äldre bostadshus på två våningar. Planförslaget medger bebyggelse med nockhöjd på upp till 8,5 meter inom hela användningsområdet för bostäder, vilket motsvarar två våningar med möjlighet att ha sadeltak. Detta bedöms vara en lämplig höjd inom området med hänsyn till omgivande villabebyggelse.

Regleringen motiveras med stöd av 2 kap. 6 § 1 PBL utifrån att bebyggelse ska placeras och utformas på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt på platsen med hänsyn till stads- och landskapsbild samt intresset av en god helhetsverkan.

h_2 – Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är angivet värde i meter.

Komplementbyggnaders höjd regleras med en högsta tillåtna nockhöjd om 4,5 meter. Nockhöjden avser höjden upp till yttertaketets högsta punkt. De delar som sticker upp över taket, så som skorstenar mm, räknas inte in.

Regleringen motiveras med stöd av 2 kap. 6 § 1 PBL utifrån att bebyggelse ska placeras och utformas på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt på platsen med hänsyn till stads- och landskapsbild samt intresset av en god helhetsverkan.

Utformning

f_1 – Högsta antal våningar är 2

Antal våningar regleras inom kvartersmark till högst två våningar, vilket innebär att villabebyggelse får uppföras med två våningar och inredd vind så länge vinden inte utgör en tredje våning.

Regleringen motiveras med stöd av 2 kap. 6 § 1 PBL utifrån att bebyggelse ska placeras och utformas på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt på platsen med hänsyn till stads- och landskapsbild samt intresset av en god helhetsverkan.

f_2 – Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak eller valmat tak

Huvudbyggnaderna ska utformas med sadeltak eller valmat tak. Även brutet tak omfattas av bestämmelsen.

Regleringen motiveras med stöd av 2 kap. 6 § 1 PBL utifrån att bebyggelse ska placeras och utformas på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt på platsen med hänsyn till stads- och landskapsbild samt intresset av en god helhetsverkan.

f_3 – Fasad ska huvudsakligen utformas med träpanel. Mindre delar får utföras i annat material

Bebyggelsen i närmast omgivning är till största del utformat med träpanel i olika färgsättning. Ny bebyggelses fasad ska huvudsakligen utformas med träpanel, men mindre delar kan utföras i annat material.

Regleringen motiveras med stöd av 2 kap. 6 § 1 PBL utifrån att bebyggelse ska placeras och utformas på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt på platsen med hänsyn till stads- och landskapsbild samt intresset av en god helhetsverkan.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Byggrätterna regleras med en största tillåtna byggnadsarea (BYA) om 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Med tomter om cirka 1 000 till 1 400 m² innebär detta en högsta byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad om 250 - 350 m². Med bygglovsbefriade åtgärder som tillåts utöver den satta bestämmelsen, kan exploateringsgraden i praktiken uppgå till i snitt 30 %. Regleringen syftar till att få en generös byggrätt samtidigt som tomterna hålls luftiga och det finns förutsättningar för stora gröna ytor och omhändertagande av dagvatten.

Regleringen motiveras med stöd av 2 kap. 3 § 1 PBL för att skapa en ändamålsenlig struktur samt med stöd av 2 kap. 3 § 3 PBL för att främja goda miljöförhållanden i övrigt utifrån god hantering av dagvatten.

Placering

Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns mot kvartersmark

Syftet med bestämmelsen är att bostadshusen ska placeras med erforderligt avstånd från fastighetsgräns för att fastighetsägarna ska kunna utföra nödvändig skötsel av byggnaderna inom den egna fastigheten. Bestämmelsen omfattar endast friliggande småhusbebyggelse då par-, kedje- eller radhus kan kräva placering vid fastighetsgräns. Egenskapsbestämmelsen gäller inom all kvartersmark inom planområdet. Begränsning av markens utnyttjande kan omfatta bredare områden.

Regleringen motiveras med stöd av 2 kap. 2 § PBL som syftar till att markområden ska användas för det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Friliggande komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 m från fastighetsgräns

Övriga byggnader utöver huvudbyggnader ska enligt bestämmelsen placeras med ett minsta avstånd om 1,0 meter från fastighetsgräns. Detta för att det ska finnas erforderligt avstånd mellan byggnaderna och fastighetsgräns för att fastighetsägarna ska kunna utföra nödvändig skötsel av byggnaderna inom den egna fastigheten. Egenskapsbestämmelsen omfattar endast friliggande komplementbyggnader som inte byggs ihop med byggnation på grannfastigheten. Egenskapsbestämmelsen gäller inom all kvartersmark inom planområdet.

Regleringen motiveras med stöd av 2 kap. 2 § PBL som syftar till att markområden ska användas för det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

**Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot lokalgata eller allmän väg.
Huvudbyggnad placeras högst 6,0 meter från fastighetsgräns mot allmän plats
eller högst 15,0 meter från fastighetsgräns mot Byvägen**

För att få en enhetlig struktur och följa omgivande bebyggelses struktur ska huvudbyggnader placeras med långsida mot antingen lokalgatan eller Byvägen. Byggnaderna får som högst placeras 6 meter från fastighetsgräns mot allmän plats, vilket skapar en enhetlig struktur. För de två tomter som ligger utmed Byvägen bör huvudbyggnaderna placeras med långsida mot Byvägen, med ett högsta avstånd om 15 meter från fastighetsgränsen mot vägen.

Regleringen motiveras med stöd av 2 kap. 6 § 1 PBL utifrån att bebyggelse ska placeras och utformas på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt på platsen med hänsyn till stads- och landskapsbild samt intresset av en god helhetsverkan.

Fastighetsstorlek

d₁ 900 - Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²

Kvartersmark regleras med en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 900 m². En minsta storlek om 900 m² möjliggör för rymliga tomter samtidigt som det finns flexibilitet för framtida behov och möjligheter att justera fastighetsgränserna.

Bestämmelsen motiveras med stöd av 2 kap. 3 § PBL med hänsyn till en ändamålsenlig struktur.

Markens anordnande och vegetation

n₁ - Markområde ska utformas med mjuka slänter och får inte utformas så att ytlig avledning av dagvatten och skyfall försvåras

Två markområden regleras med bestämmelser som ska möjliggöra ytlig avrinning av dagvatten, främst vid skyfall och större regn. Vattenvolymer kommer delvis från grannfastigheter som riskerar att stängas inne, samt från inom planområdet som riskerar att rinna mot grannfastigheter. Vid projektering kommer en höjdsättningsplan att tas fram som utförs vid genomförande av planen. Regleringen görs för att höjdsättning som utförs på sikt inte ska ändras eller utformas på annat sätt som kan påverka avledningen. Regleringen innebär att området kommer att kunna nyttjas som en del av trädgården, men att markåtgärder som kan blockera flöden och skapa instängda ytor inte får



Illustration 13: Avrinningsvägar som ska höjdsättas för möjlig avringning

göras inom området. Reglering kombineras med utökad marklovsplikt.

Regleringen motiveras med stöd av 2 kap. 5 § 5 PBL med hänsyn till risken för översvämning.

Ändrad lovplikt

a₁ - Marklov krävs även för schaktning, fyllning eller andra åtgärder som förändrar markens höjdläge

Två markområden regleras med bestämmelser som ska möjliggöra ytlig avrinning av dagvatten, främst vid skyfall och större regn. Vattenvolymer kommer delvis från grannfastigheter som riskerar att stängas inne, samt från inom planområdet som riskerar att rinna mot grannfastigheter. Vid projektering kommer en höjdsättningsplan att tas fram som utförs vid genomförande av planen. Regleringen görs för att höjdsättning som utförs på sikt inte ska ändras eller utformas på annat sätt som kan påverka avledningen. Regleringen innebär att området kommer att kunna nyttjas som en del av trädgården, men att markåtgärder som schaktning, fyllning eller andra åtgärder som ändrar markens höjdläge kräver marklov. Marklov ska inte ges om höjdläget ändras och försvårar avledning av ytvatten. Reglering kombineras med bestämmelse om markens anordnande.

Regleringen motiveras med stöd av 2 kap. 5 § 5 PBL med hänsyn till risken för översvämning.

Utförande

b₁ - Färdig golvnivå ska ligga minst 30 cm över gatunivå vid förbindelsepunkt för vatten och avlopp

Planområdet är relativt plant och kommer höjdsättas för att ha en säker avrinning från området. Dagvatten kommer till största del att ledas till grönsläppet i nordväst. För att säkerställa att byggnation inom kvartersmark inte riskerar att översvämmas vid större skyfall regleras en lägsta färdig golvhöjd till 30 cm över gatans nivå vid förbindelsepunkten för vatten och avlopp.

Regleringen görs med stöd av 2 kap 5 § 5 PBL med hänsyn till risken för översvämning.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Utmed allmän platsmark i korsningen mot Byvägen regleras utfartsförbud. Bestämmelsen syftar till att få en trafiksäker utformning av bostadskvarteret där enskilda utfarter inte ska placeras i eller i närheten av den samlade infarten till bostadskvarteret. Utfartsförbud bedöms inte krävas ut mot Byvägen då detaljplanen förordar en gemensam infart till planområdet.

Bestämmelsen motiveras av 2 kap 6 § 6 PBL med hänsyn till behovet av en god trafikmiljö.

Lämplighetsbedömning

Kommunens samlade bedömning är att området är lämpligt för tillkommande bostäder. En efterfrågan finns på fler villatomter i orten, ytterligare bostäder kan även stärka orten som kommunikationsnod och ge ökat underlag för olika typer av service. Fler bostäder i ett strategiskt

läge inom kommunikationsnoden bedöms vara av väsentligt samhällsintresse. Planförslaget följer översiktsplanens intentioner, utvecklingsinriktning och hållbarhetsbedömning.

Planförslaget kopplar samman befintliga bebyggelsegrupper i orten och möjliggör nya passager och kopplingar mellan bostadskvarteren och skogsområdet. Närheten till skogsområdet med gångstråk, och tydliga kopplingar till bostadsområdet och orten i helhet bidrar till områdets attraktivitet. Det kommer att finnas goda förutsättningar för att röra sig genom orten på ett säkert sätt, att ta sig till skola, lekplats, rekreationsområden och andra bostadskvarter. Vatten, avlopp och hantering av dagvatten går att lösa för det antal hushåll som kan bli aktuellt inom planområdet. Planförslaget möjliggör även senare påbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet vid utökning av VA-verksamhetsområdet för fastigheter norr om planområdet.

Viss påverkan kommer att ske då äldre betesmark som inte tidigare har exploaterats tas i anspråk för byggnation. I en sammanvägd bedömning väger intresset av bostadsutveckling, att bygga samman infrastruktur och bebyggelseområden över detta intresse. En naturvärdesinventering kommer även att tas fram för att säkerställa att hänsyn tas till eventuella naturvärden. I planförslaget föreslås att biotopskyddade områden behålls och att hänsyn tas genom ett minsta reglerat avstånd till stenmuren. Dispens kommer sökas för de ingrepp som kommer att behöva göras för nya passager.

Planområdet ligger i ortens utkant, i mötet mellan tätort, skog och odlingslandskap. Reglering av bebyggelsens utformning och storlek med bestämmelser om högsta nockhöjd, utförande, placering och utnyttjandegrad görs med hänsyn till omgivande bebyggelse och karaktär. Viss reglering av markens anordnande, utökat marklov, begränsning av markens utnyttjande och utförande krävs för att säkerställa att både befintlig och framtida bebyggelse inte påverkas negativt vid skyfall. Minsta avstånd regleras även mot Byvägen för att säkerställa att riktvärden för buller vid bostads fasad inte överskrids.

Planförslaget bedöms ge en god hushållning av mark och resurser utifrån beskaffenhet, läge och behov. Med föreslagen reglering bedöms detaljplanen möjliggöra lämplig mark- och vattenanvändning enligt 2 kap. plan- och bygglagen. Planförslaget antas inte heller ge upphov till risk för betydande miljöpåverkan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader, vilket motsvarar 5 år, från det datum detaljplanen fått laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala ställningstaganden

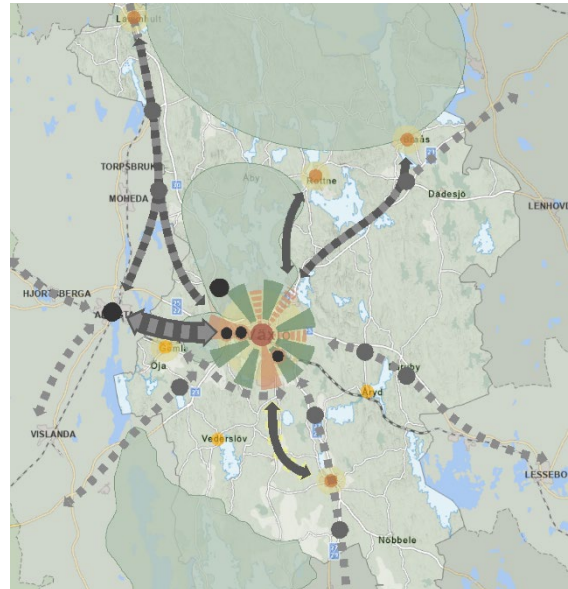
Översiktsplan

Växjö kommuns översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2025-12-09 § 161 och fick laga kraft den 2026-01-06. Översiktsplanen visar kommunens intentioner och utvecklingsinriktning för hur kommunen ska utvecklas.

Utvecklingsinriktning

Översiktsplanens utvecklingsinriktning illustrerar i grova drag kommunens långsiktiga intentioner för den fysiska strukturen och bygger på en flerkärnig struktur där Växjö tätort, de större orterna och landsbygden samverkar och kompletterar varandra till en hållbar helhet. Inriktningen pekar ut områden och stråk som stärker sammanhållningen i kommunen och syftar till att utveckla Växjö som regional motor, främja en attraktiv landsbygd samt skapa ett klimatsmart och tillgängligt transportsystem.

Illustration 15: Utsnitt från översiktsplanens utvecklingsinriktning. Furuby är en viktig kommunikationsnod mellan Växjö och Kalmar.



Furuby pekas ut som en viktig *kommunal kommunikationsnod* i *kommunikationssambandet* mellan Växjö och Kalmar. Kommunala kommunikationsnoder är av vikt för att skapa god tillgänglighet till service och andra funktioner inom hela kommunen. Noden kan till exempel bidra till att stärka kommunikationssamband som kopplar samman de större och mindre orterna och landsbygden. Genom strategiskt placerade kommunikationsnoder med hållplatser och pendlarparkeringar skapas förutsättningar för hållbara transporter och bättre kopplingar mellan landsbygd, service och arbetsplatser. Utveckling av bebyggelse och funktioner kan komma till för att stärka kommunikationsnodens roll och kopplingarna till landsbygden ytterligare.

Mark- och vattenanvändning

I översiktsplanens avsnitt om mark- och vattenanvändning fördjupas utvecklingsinriktningen ytterligare och beskriver mer ingående hur den fysiska miljön föreslås att utvecklas.

Det aktuella planområdet pekas ut som ett utbyggnadsområde för *Sammanhängande bostadsbebyggelse* på kort sikt. Markområden som pekas ut för *Sammanhängande bostadsbebyggelse* ska huvudsakligen bestå av bostadsbebyggelse, men mindre servicefunktioner, grönområde och idrottsanläggningar kan också finnas. På landsbygden ska ny bebyggelse komplettera befintliga strukturer och använda den infrastruktur som redan finns. Riktlinjer för området anger att varierad bostadsbebyggelse ska prioriteras. Markområdet ligger mellan två befintliga områden för sammanhängande bostadsbebyggelse, som genom utvecklingen binds samman.

Furuby är även utpekad som en *mobilitetsnod* – *landsbygdsnod* som är av vikt att utveckla för att ge förutsättningar för hållbart resande och biloberoende boende på landsbygden. Utpekade mobilitetsnoder ska ge möjlighet till parkering, angöring och byten mellan olika trafikslag och även kunna kombineras med servicefunktioner. Ytterligare bostäder i anslutning till

landsbygdsknoder ger ökat underlag för ett hållbart resande, exempelvis genom större underlag för kollektivtrafik och utbyggnad av cykelvägar.

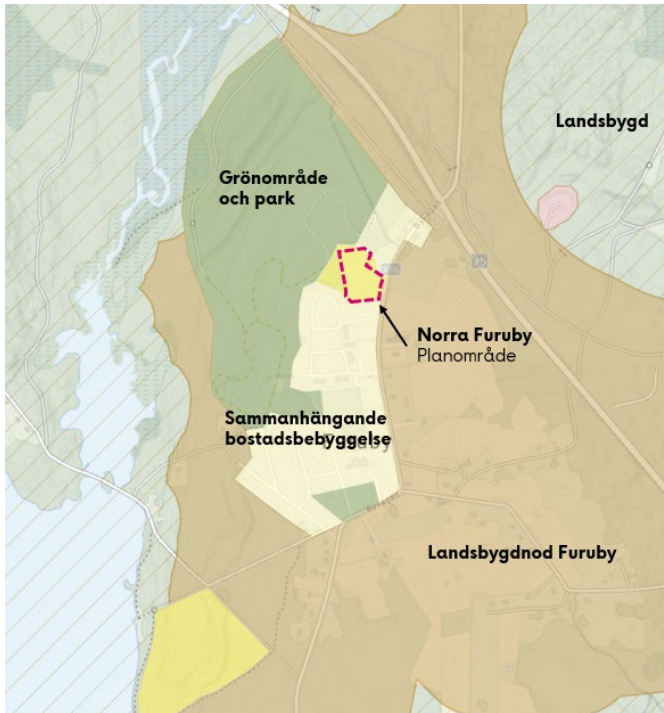


Illustration 16: Mark och vattenanvändning i översiktsplanen. Mörkgult område markerar det utpekade utbyggnadsområdet.

Planområdet utgörs av brukningsvärd jordbruksmark i form av äldre betesmark. För vidare bedömning och konsekvenser av inanspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark, se under rubrik Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken/Jordbruksmark

Väsentligt samhällsintresse

Furuby pekas ut som ett område prioriterat för bostadsbebyggelse då det ger förutsättningar för en ändamålsenlig och sammanhållen bebyggelsestruktur och då ytterligare bostäder på sikt skapar underlag för service och hållbara transporter. Områden som pekas ut kommer till nytta för så stor del av kommunen som möjligt tack vare dess strategiska läge. Genom översiktsplanen har kommunen definierat att dessa områden är av väsentligt samhällsintresse för kommunen att utveckla då de bidrar till att förverkliga utvecklingsinriktningen och stödjer behovet av bostadsförsörjning.

Planförslagets förenlighet med översiktsplanen

Planförslaget bedöms vara av väsentligt samhällsintresse för kommunen då det bidrar till att förverkliga kommunens utvecklingsinriktning och stärker kommunikationssambandet med befolkningsunderlag. Planförslaget bedöms därför vara förenligt med intentionerna i översiktsplanens utvecklingsinriktning. Planförslaget överensstämmer med den planerade mark- och vattenanvändningen och binder samman två befintliga bebyggelseområden med möjlighet att samordna utbyggnaden med planering av gång- och cykelväg samt utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp norr om planområdet.

Den samlade bedömningen är att planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

Planområdet är inte detaljplanlagt idag. Närmsta planlagda markområden i söder omfattas av stadsplan 0780-P80/27 (Stadsplan beträffande kvarteret Ljunghagen m.m) samt ändringsplan 0780K-P2017/16 (Ändring av detaljplan för Furuby 2:49 m.fl). För båda ovanstående detaljplaner har genomförandetiden gått ut.

Stadsplanen från 1980 omfattar stora delar av Furubys norra delar och medger inom de närmsta kvarteren bostadsändamål i varierande utformning. Inom närmsta planlagda område medges fristående bostadshus med högst en våning och inredd vind, där byggnadshöjden får uppgå till 4,0 meter. Högst 25 % av tomten får bebyggas, och garage får högst uppta 40 m².

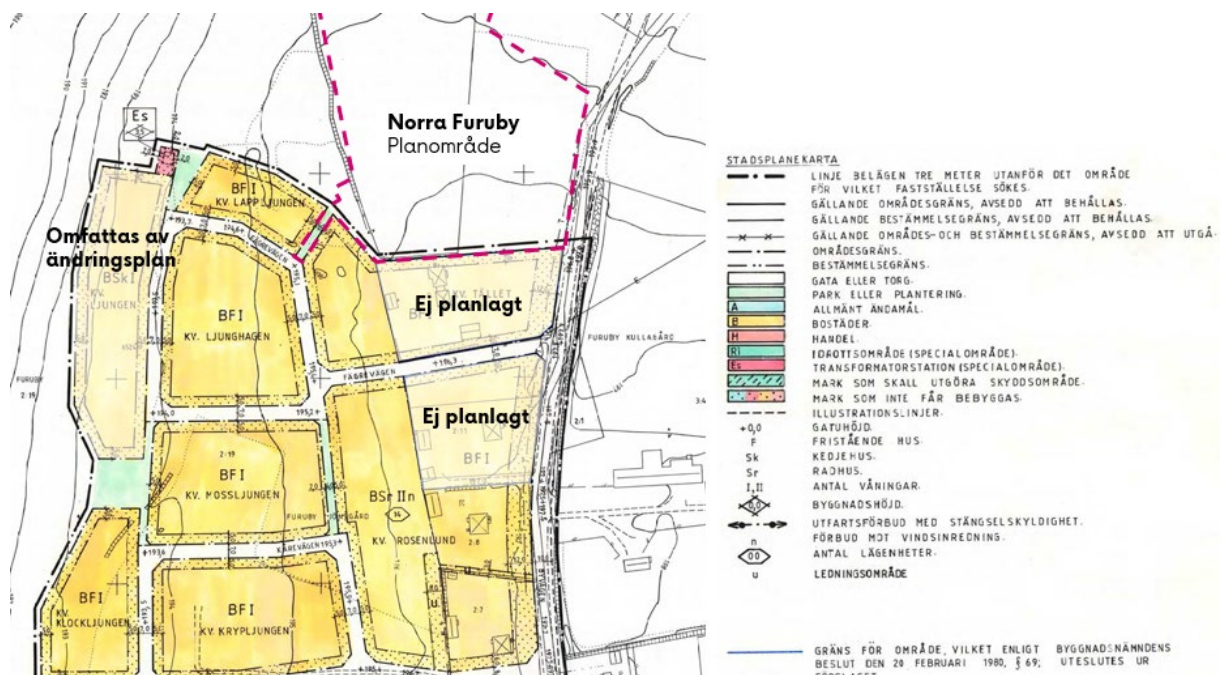


Illustration 17: Utsnitt från stadsplanen från 1980.

Ändringsplanen från 2017 omfattar endast kvarteret Ljungen väster om Fägrevägen. Planen medger bostadsändamål där byggnadsarea får uppgå till 25 % av fastighetsarean och bostadshusen får uppföras med högst två våningar utan inredd vind.

Regionala ställningstaganden Cykla i gröna Kronoberg

Region Kronoberg har tagit fram ett strategiskt dokument för cykelprioriteringar i regionen. Dokumentet som består av två delar lägger grunden för inriktningen hur cykelvägarna ska utvecklas. Del två behandlar analyser av cykelvägsobjekt och prioriteringar av dessa.

För Furuby pekas en sträcka utmed Byvägen ut som ett cykelvägsobjekt. Objektet sträcker sig från busshållplatsen vid riksväg 25 ner till Kårevägen, vilket är cirka 500 meter. I dokumentet beskrivs nuläget längs med Byvägen som smal och dåligt anpassat för oskyddade trafikanter, tex för boende i närområdet och pendlare som rör sig mellan busshållplatsen och tätorten. Åtgärden

syftar till att skapa en tillgänglig förbindelse mellan Furuby tätort och dess kollektivtrafiknod. Möjliga åtgärder som lyfts kan tex vara anläggande av gång- och cykelväg eller breddad gångbana. Hänsyn behöver tas till befintliga tomter och stenmurar.

Nästa steg är att skriva en avsiktsförklaring mellan Trafikverk och kommun inför framtagande av vägplan eller projektering. Denna process har inletts. Det är ännu inte fastställt vilken sida om vägen som kommer att vara aktuellt eller vilken åtgärd som är möjlig.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Planområdet ligger inom civilt MSA-område för Växjö flygplats som är av riksintresse för trafikkommunikationer enligt 3 kapitlet 8 § miljöbalken.

Ett civilt MSA-område (Minimum Sector Altitude) utgör en yta med radien 55 km runt en flygplats inom vilken det finns fastställda höjder för högsta tillåtna objekt och installationer som får tillkomma. Fasta objekt och installationer som är högre än de fastställda höjderna får inte förekomma. Inom MSA-området gäller högsta tillåtna höjd 45 meter inom tätort och 20 meter utom tätort. Vid tillståndsprövning av byggnader eller objekt som är högre än fastställda MSA-höjder ska berörd flygplats remitteras.

Norr om Furuby passerar även riksväg 25 (Halmstad-Växjö-Kalmar) som är av riksintresse för trafikkommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Inom 30 meter från vägområdet får inte byggnader uppföras som kan ha inverkan på trafiksäkerheten utan tillstånd från Länsstyrelsen. Riktlinjer för samhällsplanering RIKTSAM ska vara vägledande för planering längs leder med farligt gods. Markanvändning som kan påverka bilvägens utveckling ska inte tillåtas.

Aktuellt planförslag medför att bostäder uppförs inom tätort som inte är högre än 45 meter. Utifrån detta bedöms ingen påverkan ske på riksintresset för det civila MSA-området runt Växjö flygplats vid ett genomförande av planförslaget.

Planområdet ligger på mer än 200 meters avstånd till riksväg 25:s vägområde. Planförslaget medger bostadsbebyggelse upp till cirka 12 villor vilket är en mindre utökning av tätorten. Planförslaget bedöms därmed inte påverka riksintresset negativt.

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom lågflygningsområde för Ronneby flottilflygplats, Blekinge flygflottilj F17, som är av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § 1 st. miljöbalken. Inom lågflygningsområden ska Försvarsmakten samrådas med vid tillkommande höga objekt. Åtgärder och markanvändning som kan påverka lågflygningsområdet ska inte tillåtas.

Aktuellt planförslag medför att småhusbebyggelse uppförs inom tätort. Riksintresset för lågflygningsområdet runt Ronneby flottilbas, Blekinge flygflottilj F17 bedöms därför inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

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.

Aktuellt planförslag medför ingen ytterligare utbyggnad av vattenkraftverk eller vattenreglering. Ingen försämring i form av vandringshinder, vattenhushållning eller påverkan på natur- och kulturvärden kring vattendrag bedöms ske. Utifrån det bedöms riksintresset för skyddade vattendrag inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Jordbruk är av nationell betydelse enligt 3 kap 4 § miljöbalken. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta inte kan ske genom att annan mark tas i anspråk.

Som näringsgren och som ett samhällsviktigt intresse är jordbruket viktigt att värna och stärka, men samtidigt kan det på vissa platser finnas behov av bebyggelse på jordbruksmark, i synnerhet i anslutning till kommunens tätorter och områden med sammanhållen bebyggelse. Där jordbruksmark föreslås bebyggas behöver därför kommunen föra ett resonemang kring den brukningsvärda markens kvalitet, om exploateringen är ett väsentligt samhällsintresse, samt redogöra för varför inte annan mark kan tas i anspråk. Åkermark och betesmark har flera olika värden, tex för matproduktion, som boendemiljöers identitet, turism, rekreation, biologisk mångfald, kulturmiljövärden och ekosystemtjänster.

Brukningsvärd jordbruksmark

Planområdet består av äldre betesmark och åkermark. Marken har troligtvis brukats lång tid tillbaka. I Ekonomisk karta över Sverige från år 1951 pekas delar av planområdet ut som åkermark med viss förekomst av sten och en mindre del utmed byvägen som betesmark som tidigare varit åkermark. Utifrån flygfoton från år 1964 till idag kan man utläsa att markområdet brukats och har hållits öppet. Kommunen har under perioder arrenderat ut marken för bete. Marken har inte brukats under de senare, men enstaka förfrågningar om att arrendera marken har inkommit till kommunen. Under de

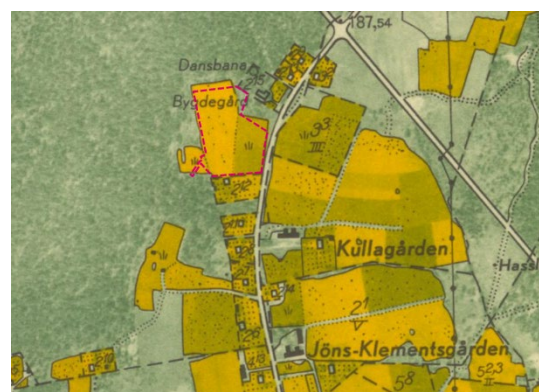


Illustration 18: Utsnitt från ekonomiska kartan från 50-talet.

senaste tio åren har en del sly och mindre träd vuxit upp inom området, men området har till största del bevarats öppet. 2007 beviljades ett förhandsbesked för bostadshus utmed Byvägen på delar av betesmarken varför delar av den ursprungliga ytan redan har tagits i anspråk för bostadsbebyggelse.

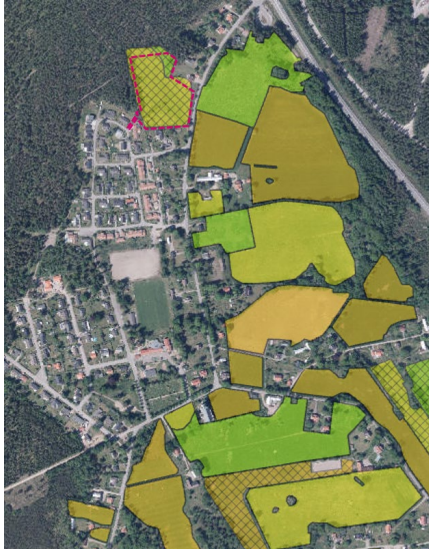


Illustration 19: Jordbruksverkets jordbruksblock.



Bild 1: Vy över betesmarken inom planområdet.

Betesmarken är idag totalt cirka 1,6 ha och omfattas av Jordbruksverkets jordbruksblocksdatas. Jordbruksblocken är klassificerad som ej stödberättigande Åkermark – permanent gräsmark samt Bete. Jordtypen består av sandig morän med viss förekomst av större block och ligger i anslutning till ett större odlingslandskap med brukade åkrar, betesmarker och gräsmarker.

Utifrån markens storlek, historiska brukande, dess beskaffenhet, läge och övriga förutsättningar bedöms marken omfattas av begreppet brukningsvärd jordbruksmark och omfattas därför av 3 kap. 4 § miljöbalken.

Alternativstudie

Furuby tätort ramar i väst in av ett större skogsområde samt i öst av jordbruksmark. Skogsmarken sluttar ner mot Årydsjön och omfattas till stor del av ett stråk av fossil åkermark samt även av höga rekreativevärden. I öst finns ett större sammanhängande odlingslandskap med stödberättigande jordbruksblock, äldre gårdar och aktiva jordbruksverksamheter.

Möjligheterna att utveckla Furuby är därmed begränsade och planområdet har i översiktsplanen bedömts vara den mest lämpliga platsen att utveckla i Furuby. I översiktsplanens hållbarhetsbedömning har en alternativstudie med resonemang om ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark förts. Resonemangen grundar sig i om marken utgör brukningsvärd jordbruksmark, om den föreslagna bebyggelsen bidrar till ett väsentligt samhällsintresse samt om förutsättningar för att ta annan mark i anspråk inte är tillfredställande.

Betesmarken har konstaterats vara brukningsvärd. Blocket är av mindre storlek, är inte stödberättigande och ligger mellan två befintliga bebyggelsegrupper väster om Byvägen. Ett alternativt utbyggnadsområde för orten har studerats öster om Byvägen, område 2 i illustration 20, vilket också utgör brukningsvärd och mer sammanhängande jordbruksmark. Planområdet utgör en relativt liten, ej stödberättigad jordbruksmark som är avskild från den sammanhängande gruppen av jordbruksmarker på östra sidan av Byvägen som bedöms vara mer produktiv mark som bör värnas.

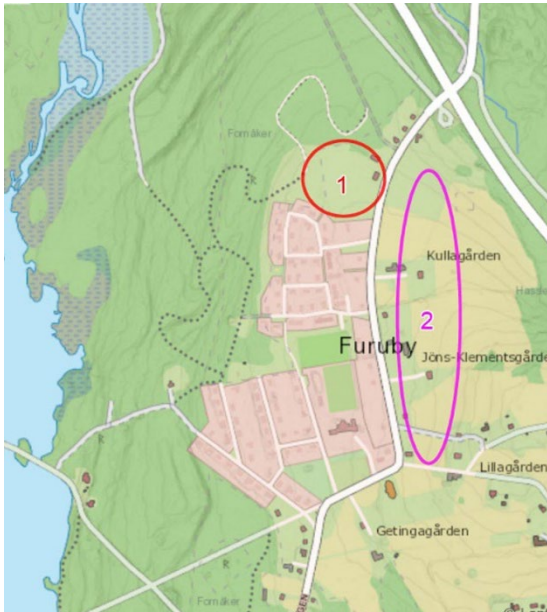


Illustration 20: Utsnitt från översiktsplanens hållbarhetsbedömning. Aktuell område inom område 1 i rött och alternativt utbyggnadsområde inom område 2 i rosa.

På grund av platsens läge mellan två befintliga bebyggelseområden, inom ett markområde som pekats ut för utveckling av ny sammanhängande bebyggelse samt då orten är en utpekad kommunikationsnod med cirka 10 minuters gångavstånd till en transportnod görs bedömningen i översiktsplanen att områdets utveckling utgör ett väsentligt samhällsintresse.

I en sammanvägd bedömning anser kommunen att det är lämpligt att ta en mindre betesmarksyta i anspråk för att kunna skapa sammanhängande bostadsbebyggelse väster om Byvägen, nära kollektivtrafik och inte ta den mest produktiva och sammanhängande jordbruksmarken i anspråk. Lokaliseringen innebär en samhällsutbyggnad som främjar en ändamålsenlig och sammanhängande bebyggelsestruktur vilket även medför ett mer effektivt utnyttjande av den tekniska infrastrukturen.

Sammantaget bedömer kommunen att bestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken är uppfyllda, då åtgärden bidrar till ett väsentligt samhällsintresse och att det inte finns några möjliga alternativa lokaliseringar för åtgärden.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Inom planområdet bedöms det inte finnas något ekologiskt särskilt känsligt område enligt 3 kap. 3 § miljöbalken. En naturvärdesinventering kommer att tas fram inför granskningen för att säkerställa vilka naturvärden som finns och hur planförslaget kan anpassas till dessa värden.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är beläget relativt högt och plant med en svag lutning åt norr-nordväst. Utmed fastighetsgränsen mot Furuby 2:12 har planområdet en högsta marknivå på cirka +196,5 enligt standard RH 2000, med den högsta punkten i sydöstra delen av planområdet. I norr ligger marknivån på cirka +194,5. Området har inga kraftiga nivåskillnader och är relativt plant.



Illustration 21: Ungefärlig avgränsning av planområdet samt höjdkurvor i området.

Enligt SGU:s (Sveriges Geologiska Undersökning) kartunderlag består jordlagren inom planområdet av sandig morän med medelhög genomsläpplighet. Under planarbetet har en okulär kontroll gjorts till ett djup om cirka 1-1,5 meter som visar på förekomst av sandig morän med tendenser mot siltig morän och viss förekomst av block. På markytan förekommer även större block inom området. Morän har generellt sett bra bärighet och borde därför ge goda grundläggningsförhållanden på fastigheten. Skattat jorddjup är enligt SGU mellan 20-30 meter, rapporterade brunnar i närområdet visar på djup ner till berg mellan 21-29 meter.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet tillhör huvudavrinningsområde SE 86 000 (Mörrumsån) och avvattnas till vattenförekomsten Årydsjön (WA25371982) sydväst om planområdet, troligen diffust genom ytligt markvatten. Årydsjön avrinner via Aggaå till Skyeå som har utlopp i Åsnen. Årsmedelnederbörden (SMHI normalperiod 1991-2020) uppgår till ca 800 mm per år där avrinning beräknas uppgå till ca 300 mm per år.

Jordlagret inom planområdet består enligt SGU:s kartunderlag kompletterat med okulär besiktning av sandig morän med tendenser mot siltig morän. Planområdets genomsläpplighet bedöms utifrån ovan underlag ligga i det lägre intervallet av medelhög genomsläpplighet. Området är inte beläget på någon grundvattenförekomst, men sårbarheten för grundvatten bedöms som medelhög.

Det finns inga vattenförrättningar eller vattentäkter inom eller i anslutning till planområdet. Inom 200 meters radie runt planområdet finns ca fem registrerade borrarade brunnar varav en utgör dricksvattenbrunn och resterande energibrunnar. Rapporterade brunnar i närområdet visar på grundvattenivåer på mellan 10 till 20 meters djup.

Hälsa och säkerhet

Radon

Marken inom planområdet är inte utpekad som högriskområde för markradon, dvs området bedöms som normalriskområde för markradon. Kommunens radonkarta är endast översiktlig och markradonhalten ska alltid kontrolleras så att byggnader ges rätt radonskydd.

I områden där gränsvärden för markradon överstigs ska radonsäkert byggande användas. I övriga områden bör åtminstone radonskyddat byggande tillämpas.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Marken har tidigare brukats som odlings- och betesmark.

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

Trafikbuller

Vid bostadsbyggande ska de riktvärden som anges i *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (2015:216), med ändringar i SFS 2017:359 som tillåter högre riktvärden, följas. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (65 dBA för enkelsidiga lägenheter på 35 kvm eller mindre). Om denna ljudnivå ändå överskrids gäller följande:

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte får överskridas vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte får överskridas mellan 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid uteplats gäller riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Varje bostad ska ha tillgång till minst en bullerskyddad uteplats.

Planområdet ligger i anslutning till Byvägen, statlig väg 846, som går genom Furuby. Byvägen har idag en hastighetsbegränsning på 50 km/h, men en sänkning till 40 km/h har nyligen godkänts. Lokala trafikföreskrifter är under framtagande. Enligt Trafikverkets underlag var årsmedeldygnstrafik (ÅDT) för vägen år 2020 452 fordon varav tung trafik cirka 7 %. För prognos 2045 kan en uppräknings ökning om 0,72 % för persontrafik och 1,23 % lastbilar per år antas samt

ytterligare ökning för de bostadskvarter som tillkommer om 50 fordonsrörelser per dag. Ungefärlig prognos ger en ÅDT på 603 fordon vid Byvägen varav 7 % tungtrafik.

Cirka 250 meter från planområdet finns riksväg 25 som är av riksintresse. Hastighetsbegränsningen vid infarten till Furuby är satt till 70 km/h, övriga sträckor är begränsningen 100 km/h. ÅDT låg vid mätning år 2023 på runt 3 400 fordon i snitt i respektive riktning, varav andelen tung trafik är cirka 7 %. För prognos 2045 beräknas ÅDT stiga till mellan 4 200 och 4 400 fordon i vardera riktning, med andel tung trafik om cirka 7 %.

Då planrådets närhet till Byvägen och riksvägen antas medföra en viss bullerpåverkan på planområdet har en översiktlig bullerberäkning enligt Boverkets publikation *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* (Boverket, 2016) gjorts för att uppskatta vilka värden som kan uppkomma och om en mer detaljerad bullerberäkning behöver tas fram. Framarbetade diagram i publikationen redovisar ekvivalenta bullernivåer utifrån hastighetsgräns, trafikmängd och avstånd till vägmitt. Utifrån en ÅDT på 900 fordon och hastighet 50 km/h eller en ÅDT på 1 220 fordon med hastigheten 40 km/h beräknas ungefärliga bullervärden från Byvägen hamna under 55 dBA på 10 meters avstånd från vägmitt samt under 50 dBA på 20-25 meters avstånd från vägmitt. Då angiven ÅDT är långt högre än beräknad prognos bedöms det finnas god marginal.

Gällande bullervärden från riksvägen hamnar bullervärden under 55 dBA på 250 meters avstånd vid en hastighet om 100 km/h och en ÅDT på 8 500 fordon. De två bullerkällorna bedöms inte gemensamt kunna ge högre nivåer än 60 dBA vid fasad.

Reglering av markens användning kommer att göras i förhållande till Byvägen där huvudbyggnad för bostad får placeras som närmst 13 meter från vägkant, vilket motsvarar cirka 16 meter från vägmitt. Regleringen görs för att vidhålla den struktur som finns längs med Byvägen, men regleringen medför även att bostadsbebyggelse kommer att placeras på ett sådant avstånd från Byvägen att bullervärden inte kommer att överstiga 55 dBA vid fasad. Det bedöms finnas utrymme inom tomterna att ordna uteplatser där satta riktvärden klaras.

Utifrån ovan bedöms riktvärden för trafikbuller vid bostäders fasad klaras och det finns inget behov av att ta fram en mer utförlig bullerutredning.

Industribuller

På fastigheterna Furuby 5:11 och Furuby 5:14 finns idag en täktverksamhet samt asfaltproduktion, cirka 1 000 meter nordöst om planområdet. Verksamheten tog nuvarande tillstånd i anspråk 2021-06-11. Tillståndet omfattar blanda annat uttag av berg och moränmaterial, krossning av material, asfaltproduktion, lagring och återanvändning.

I tillståndets villkor 9 specificeras bland annat att buller från verksamheten inte får ge upphov till högre ekvivalent ljudnivå (Leq) utomhus vid bostäder än 50 dB(A) dagtid helgfria vardagar utom lördagar kl. 06.00 - 18.00, 45 dB(A) kvällstid helgfria vardagar utom lördagar kl. 18.00 - 22.00 samt 40 dB(A) övrig tid. Verksamhet som ger upphov till momentana ljud (LFmax) över 55 dB(A) får inte bedrivas nattetid kl. 22.00 - 06.00.

Enligt Boverkets vägledning och Boverkets allmänna råd 2020:2 ska nedan riktvärden tillämpas vid planläggning och bygglovsprövning. Om riktvärden understigs bör bostadsbyggnader kunna medges. För maximala ljudnivåer anges i föreskrifterna att ljudnivåer överstigande 55 dBA inte bör förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen.

Tabell 1: Högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad och vid uteplats. Sammanställt efter Boverkets allmänna föreskrifter BFS 2020:2.

	Leq dag (kl. 06-18)	Leq kväll (kl. 18-22) Lördagar, söndagar och helgdagar Leq dag + kväll (kl. 06-22)	Leq natt (kl. 22-06)
Utomhus vid bostadsbyggnads fasad (Zon A)	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Ljuddämpad sida och uteplats	45 dBA	45 dBA	40 dBA

Verksamhetens tillstånd följer i stort de riktvärden som Boverket anger i sina vägledningar gällande industribuller vid prövning av nya bostäder (zon A). För ljuddämpad sida och uteplats under dagtid (kl. 06-18) är dock Boverkets riktvärden lägre (45 dBA) än tillståndets villkor (50 dBA).

2022 togs det fram en kontrollutredning avseende buller från verksamheter. Utredningen visade på att under maj månad 2022 kunde verksamheten klara de angivna värdena för buller vid de närmsta bostädernas fasader. Ekvivalenta ljudnivåer uppgick högst till 41 dBA under vardagar (kl. 06-18) och vardagskvällar (kl. 18-22). Närmsta bostäderna på fastigheterna Furuby 2:16 och Furuby 3:2 ligger cirka 850 meter från verksamheten. I ljudutbredningskartor fanns även nu aktuellt planområde presenterat. Vid alla redovisade driftfall i utredningen klaras 40 dBA inom planområdet.



Illustration 22: Lokalisering av bergtäkten i förhållande till planområdet.

Utifrån att planförslaget utökar orten marginellt, det finns bostadsbebyggelse som ligger närmre den tänkta tåkten, att de villkor som ställts på maximala ekvivalenta ljudnivåer överensstämmer eller är striktare än ekvivalenta ljudnivåer vid bostadsbyggnads fasad enligt BSF 2020:2 samt att framtagen bullerkontroll visade på att ekvivalenta ljudnivåer understiger 40 dBA inom planområdet vid alla de undersökta driftfallen i maj 2022, bedöms det finnas goda möjligheter att tillåta bostäder inom området med god ljudmiljö som klarar satta riktvärden och inte heller riskerar påverka verksamhetens tillstånd negativt.

För beskrivning och konsekvenser av sprängningar som utförs i täktverksamheten, se avsnittet *Planeringsförutsättningar - Hälsa och säkerhet - Vibrationer*.

Risk för olyckor

Farligt gods

Väg 25 är en del av det funktionellt prioriterade vägnätet (FPV) av nationell och internationell betydelse och är rekommenderad väg för transporter av farligt gods. Vid planeringen nära en led för farligt gods ska Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (2007), RIKTSAM, framtagna av Länsstyrelsen i Skåne län, tillämpas i riskhanteringsprocessen. Riktlinjerna är utformade som tre olika vägledning som tillämpas i riskbedömningen beroende på vilken markanvändning som planeras och på vilket avstånd från transportleden etableringen förläggs. Inom 200 m från en led för farligt gods ska detta system tillämpas.

Planområdet ligger cirka 250 meter från riksvägen. Risk för olyckor bedöms som liten och någon vidare utredning bedöms inte vara nödvändig.

Risk för översvämning

Området omfattas inte av några kända risker för översvämning från vattendrag, sjöar eller vid skyfall vid befintliga förhållande. Marken kommer att höjdsättas med beaktande av både dagvattensystemet och planerade skyfallsvägar enligt framtagen dagvattenutredning.

Förslaget innebär att ytavrinning kommer ske mot släppet i nordväst, ut mot kommunal mark inom skogsområdet. Med tänkt höjdsättning samt en satt lägsta färdig golvhöjd om minst 0,3 meter över lokalgatan bedöms ett skyfall med återkomsttid om 100 år att kunna hanteras utan risk för skada på bebyggelse och fastigheter.

För hantering av dagvatten, skyfall och beskrivning av lösningar se vidare under rubriken *Planeringsförutsättningar och konsekvenser - Teknisk försörjning - Dagvatten*.

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 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 ligger planområdet inte inom ett område där förutsättningar för skred och ras förekommer. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för ras och skred.

Närhet till lantbruk

Planområdet ligger i utkanten av tätorten som omgärdas av ett större odlingslandskap där det finns både åker-, vall- och betesmarker. Brukande av markerna kan periodvis uppfattas som störande, till exempel i form av buller, damm och lukt. Djurhållning och gödselspridning kan också ge upphov till potentiella störningar som flugor och allergener.

Vid exploatering av området kommer närmsta jordbruksblock ligga öster om Byvägen på ett avstånd om cirka 20 meter från byggrätterna. Avståndet mellan jordbruksmark och tänkt bebyggelse bedöms vara tillräckligt som skyddsavstånd med vägen som ytterligare avskiljande element. Planförslaget innebär en utökning av befintlig tätort och bedöms inte ha någon negativ påverkan på befintliga verksamheter i närheten av planområdet.

I direkt anslutning till planområdet på bostadsfastigheten Furuby 2:12 finns även en mindre hönsållning med ett tiotal höns och två tuppar. Fastigheten ligger utanför planlagt område och det krävs därmed ingen anmälan om djurållning till kommunen.

Djurållning med höns och tuppar kan innebära en viss olägenhet för närboende i form av dammning, lukt, flugor och ljud i form av tuppgalande. Då planförslaget innebär att nya bostäder hamnar närmre djurållningen än idag ökar risken för klagomål, vilket kan leda till tillsynsärenden där verksamhetens begränsas eller tvingas utföra åtgärder. Åtgärder kan t ex innebära mörklägningsåtgärder, begränsning av tider som djuren får gå ute, hantering av gödsel så att luktspridning minskar mm.

Utgångspunkten är att planläggningen inte ska föranleda risk för ingripande från tillsynsmyndigheten i efterhand. På landsbygden både krävs det och finns oftast en viss störningstållighet för omgivande jord- och skogsbruksverksamheter vilket inkluderar djurållning, men det finns alltid en risk att klagomål inkommer. Det finns inga tidigare kända klagomål på djurållningen från närboende idag, men förutsättningarna kan vara annorlunda för nya bostäder som placeras närmre och i en annan vindriktning från hönsållningen.

Det är därför svårt att säkerställa eller göra en bedömning om nuvarande djurållning riskerar klagomål från nya grannar där krav på åtgärder skulle kunna ställas. Kommunen bedömer dock att planförslaget kommer att kunna genomföras utan att det uppstår någon oacceptabel risk för olägenhet för människors hälsa, eventuellt med vissa förebyggande åtgärder. Frågan kommer att hanteras vidare genom dialog med berörd fastighetsägare och eventuell justering av planens utformning inför granskning.

Elektromagnetisk strålning

Planförslaget innebär att elnätet kommer att behöva byggas ut. Det kan även krävas en ny transformatorstation i området på sikt, varför planen medger användningen E – transformatorstation inom avsatt markområde. Området bedöms ha gott avstånd till befintlig och planerad bebyggelse. Verksamhetsutövaren ansvarar vid uppförande av eventuell station att elektromagnetiska fält beräknas, kontrolleras och utformas så att anläggningen inte innebär någon risk för människors hälsa eller säkerhet.

Vibrationer

På fastigheterna Furuby 5:11 och Furuby 5:14 finns idag en täktverksamhet samt asfaltproduktion, cirka 1 000 meter nordöst om planområdet. Verksamheten tog nuvarande tillstånd i anspråk 2021-06-11. Tillståndet omfattar bland annat uttag av berg och moränmaterial, krossning av material, asfaltproduktion, lagring och återanvändning.

I tillståndet specificeras avseende sprängning och vibrationer i villkor 12 att sprängningar inte får utföras som medför att dels den sprängningsinducerade vibrationshastigheten, uttryckt som toppvärde i vertikalled mätt i sockel i närmaste bostäder, överstiger värdet 4 mm/s, och inte heller så att luftstötvågor vid närmaste bostäder överstiger värdet 120 Pa mätt som frifältsvärde. Kontroll sker vid ändring av verksamheten eller på tillsynsmyndighets begäran.

De satta gränsvärdena är vedertagna begränsningsvärden som grundar sig på mänskliga komfortnivåer och ofta ställs som villkor i täktverksamheters tillstånd enligt praxis. Skada på bebyggelse uppstår generellt vid högre värden. Inför tillståndsansökan togs det fram en riskanalys med satta riktvärden på vibrationshastigheter för enskilda hus samt beräkningar på avtagande av hastigheten.

Risken analysen visade på att för samtliga inventerade hus, varav ett antal belägna närmre tåkten än det nu aktuella planområdet, underskreds värdena för vibration och luftstötvågor med god marginal.

Utifrån att planförslaget utökar orten marginellt där det redan finns befintliga bostäder på kortare avstånd där villkoren klaras med god marginal, samt att villkoren som ställs för tåkten utgår från vedertagna värden som är satta utifrån mänskliga komfortbehov, bedöms det vara lämpligt att planlägga området för nya bostäder utan risk för människors hälsa och säkerhet eller risk att påverka verksamhetens nuvarande tillstånd negativt. Boende i närheten av tåkten kan även begära att de ska meddelas inför sprängningsarbeten.

Lukt

Verksamheten på fastigheterna Furuby 5:1 och Furuby 5:14 bedriver även asfaltproduktion vilket kan medföra viss lukt för omgivningen. Verksamheten tog nuvarande tillstånd i anspråk 2021-06-11, där villkor 18 anger att om olägenhet i form av lukt uppstår i omgivningen till följd av verksamheten ska utövaren kontrollera och säkerställa att möjliga åtgärder är vidtagna för att olägenhet ska minimeras.

Då planförslaget endast är en marginell utökning av tätorten på ett gediget avstånd, där det redan finns bostadsbebyggelse närmare verksamheten, bedöms det inte innebära någon negativ påverkan på verksamhetens tillstånd eller risk för olägenheter vid planerade bostäder.

För mer information om påverkan från lantbruk, blanda annat i form av lukt, se under *Planeringsförutsättningar och konsekvenser - Hälsa och säkerhet - Närhet till lantbruk*.

Bebyggelse

Bebyggelsen i Furuby är främst uppdelad i två delar, öster respektive väster om Byvägen. Den äldre bebyggelsen med gårdar ligger i den östra delen. Kyrkan uppfördes på 1880-talet i östra delen av orten och i direkt anslutning till byvägen. Den västra delen har modernare bebyggelse från 1920-talet och framåt där många hus byggdes i samband med de byggnads- och stadsplaner som togs fram mellan 1960- och 1980-talet. Området har efter det kompletterats ytterligare med nya villor, senast fyra villor utmed Fägrevägen och enstaka hus spridda i orten. Norr om kyrkan finns ortens skola som är uppförd i rött tegel med tidstypiskt formspråk från mitten av 50-talet och som sedan är tillbyggd 1970-talet och framåt.

Planområdet är inte exploaterat sedan tidigare men omges av bostadsbebyggelse i både norr och söder. Bebyggelsen som ligger längs med Byvägen är norr om planområdet inte planlagt. Utmed vägen finns en tydlig bebyggelsestruktur med något indragna huvudbyggnader, stora trädgårdar och äldre träd. Direkt sydväst om planområdet finns den bebyggelse utmed Fägrevägen som härstammar från stadsplanen från 1980-talet. Bebyggelsen här är mestadels enplans- eller en- och enhalvplanshus, men även enstaka tvåvåningshus finns. Bebyggelsen är till stora delar homogen inom kvarteret med låga sadeltak, långsidor ut mot vägen, mestadels vit- eller gulmålade träfasader och vitmålade fönster- och dörrfoder. Enstaka tegelklädda hus, valmade tak och platt tak, samt andra färgsättningar förekommer också.



Bild 2 och 3: Vy längs med Byvägen samt vy längs med Fägrevägen.

Service

Inom orten Furuby finns en kyrka och en F-6 skola samt en idrottsförening Furuby IF som erbjuder innebandy, fotboll och gruppträning. Föreningen är även nyligen skapat en seniorgård som är en mötesplats för äldre i syfte att få de i rörelse. Orten ingår också i Furubysocken med aktivt sockenlag och hembygdsföreningen Hovmantorp-Furuby

Natur och rekreation

Naturvärden

Planområdet omfattar en äldre betesmark som omgärdas av bostadstomter och skogsmark. Området har inte arrenderats ut under senare år och består idag av grästäckt mark samt en del sly och mindre buskar och träd. I norra delen av planområdet finns ett större dött träd.

En naturvärdesinventering tas fram under planarbetet för att säkerställa vilka naturvärden som finns och hur planförslaget kan anpassas till dessa värden. Utredningen är inför samrådet ännu inte färdigställd, men en preliminär bedömning visar på att det finns visst naturvärde inom planområdet. Planhandlingarna kommer att uppdateras inför granskningen när den fullständiga rapporten inkommit.

Skogsområdet planläggs inte men kan påverkas vid ledningsdragning. Naturvärdesinventering kommer därför även omfatta delar av närliggande skogsområde.



Bild 4: Motionsspåret i skogsområdet.

Rekreation och friytor

Planområdet lokaliseras direkt i anslutning till befintligt elljusspår och rekreationsområde, vilket är positivt för framtida boende i området. Enligt kommunens lek- och aktivitetsprogram eftersträvas en allmän områdeslekplats per 1 000 invånare och inom 500 meter från bostaden. Från planområdet i norra delen av Furuby är avståndet till allmän lekplats söderut cirka 650 meter. Befintlig lekplats har nyligen rustats upp som den samlande lekplatsen för Furuby tätort och inga fler lekplatser planeras i Furuby enligt utvecklingsplanen för lekplatser.

Föreslagna bostäder om cirka tolv villatomter bedöms inte vara av den omfattningen att behov av ännu en lekplats på orten finns.

Biotopskydd

Den stenmur som delvis omgärdar planområdet omfattas idag av det generella biotopskyddet enligt miljöbalkens 7 kap. 11 § och förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. (1998:1252). Biotopskydd är en form av områdesskydd som används för att skydda mindre mark- och vattenområden som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur och växtarter. Åtgärder som sker inom ett biotopskyddat område eller som kan skada biotopen får inte utföras enligt miljöbalken. Dispens behöver i så fall sökas och beviljas. Stenmuren bedöms omfattas av det generella biotopskyddet då den med en sida ligger i anslutning till betesmark, omfattas av mer än ett lager stenar samt är längre än vad den är bred.



Bild 5: Stenmuren längs med västra delen av planområdet.

Stenmuren planeras till största del lämnas inom oplanelagt område och kommer inte att påverkas direkt av den ändrade markanvändningen. För släppen som planeras i nordväst och sydväst kommer det att krävas åtgärder där stenmuren flyttas eller tas bort. Detta kommer att kräva en ansökt och godkänd dispens, vilket avses sökas innan detaljplanen antagits.

Stenmuren kommer i övrigt att få ligga kvar i sin nuvarande utbredning och är tänkt att skapa en naturlig tomtavgränsning mot skogsmarken i väst och ett landskapselement som kontinuitetsinslag i framtida boendes trädgårdsmiljöer. Då planområdet vid en exploatering inte längre kommer att omfattas av jordbruksmark kommer stenmuren att förlora sitt biotopskydd på sikt.

För att försöka bevara biotopens värden kommer kvartersmark närmast stenmuren beläggas med prickmark. Syftet är att stenmuren fortsatt ska kunna vara solbelyst.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Planområdet ligger direkt i anslutning till en större fornlämning L1955:7963, Fossil åker. Länsstyrelsen har vid förfrågan konstaterat att det inom fornlämningen finns rikligt med kolningsanläggningar, både registrerade och oregistrerade. Länsstyrelsen bedömer att det trots att området brukats som odlingsmark i närtid kan finnas intakta boplatslämningar under ploglaget i området. Bedömningen görs utifrån att området är relativt bra för ett forntida boplatsläge samt dess närhet till fossil åkermark.

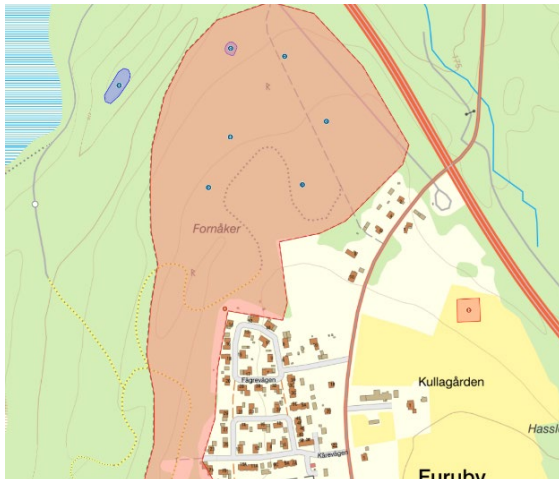


Illustration 23: Utsnitt från RAÄs kartunderlag Fornsök som visar norra delen av Furuby och utpekade fornlämningar i rött.

Inför exploatering kommer det utföras en arkeologisk utredning, steg 2 (sökshaktning), inom planområdet. För åtgärder inom fornlämning, så som ledningsdragning, krävs tillstånd för ingrepp i fornlämning enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Krav kan ställas på schaktningsövervakning och att i markytan synliga lämningar kan undvikas. Tillstånd kommer att sökas under planarbetet.

Gator och trafik

Motortrafik

Området ligger invid Byvägen. Byvägen har en hastighet om 50 km/h och en årsmedeldygnstrafik på 452 fordon om året (siffror från mätår 2020). Andel tunga fordon låg 2020 på cirka 7 %. Med en årlig uppräknings bedöms nuvarande årsmedeldygnstrafik hamna på ungefär 473 fordon med 8 % tunga fordon.

Trafikverket har nyligen godkänt en sänkning av hastighetsbegränsningen till 40 km/h utmed Byvägen vilket håller på att implementeras. Planområdet saknar för övrigt någon utbyggd infrastruktur varför nya strukturer kommer att byggas ut vid ett genomförande av planen. Planområdet kommer att trafikförsörjas från Byvägen där den mindre lokalgatan ska anslutas. Bostadstomterna ska ha utfart mot lokalgatan och ingen utfart ska placeras mot Byvägen. Planförslaget medger ny bostadsbebyggelse där trafikrörelser beräknas uppgå till cirka 50 fordon om dagen. Lokalgatan kommer endast att belastas med denna trafik då det är en återvändsgränd. För prognos 2045 beräknas årsmedeldygnstrafik för Byvägen uppgå till 603 fordon om dagen varav 7 % tunga fordon. Planförslaget bedöms vara väl anpassat till den trafikstring som beräknas.

Gång- och cykeltrafik

Inom tätorten finns ett antal sträckor med gång- och cykelvägar samt stigar och motionsspår som binder samman ortens områden. Planområdet är inte exploaterat sedan tidigare och nya gång- och cykelvägar kommer att behöva anläggas som binder samma de nya bostadskvarteren med befintliga. Då de befintliga bostadskvarteren i norra delen av Furuby planerades i slutet av 1970-talet, planlades även en passage mellan fastigheterna Furuby 2:55 och Furuby 2:62 som en möjlig passage till framtida utbyggnader. Passagen har aldrig byggts ut men planeras vid genomförande av planförslaget att anläggas som gång- och cykelväg.

För att möjliggöra kopplingar ut till grönområdet och motionsspåret är det även av vikt att lämna passager mellan bostadsområdet och skogsområdet i planförslaget.

Utmed Byvägen planeras även en gång- och cykelväg att anläggas som pekas ut i regionens strategiska dokument Cykla i gröna Kronoberg. Denna gång- och cykelväg hanteras i ett separat projekt, men planförslaget tar höjd för framtida utbyggnad av vägen genom att hålla ett tillräckligt avstånd till vägområdet. Gång- och cykelvägen kan stärka kopplingen till kollektivtrafiknoden och möjliggöra för att fler kan röra sig inom orten på ett säkert sätt.

Planförslaget innebär att befintligt behov av ny gång- och cykelväg längs med Byvägen stärks ytterligare. Planförslaget och Byvägsprojektet stärker varandra och stärker även kopplingen till kollektivtrafiknoden vid väg 25. Även om det på sikt tillkommer en större gång- och cykelväg utmed Byvägen är det av vikt att kopplingar mellan bostadskvarteren och grönområdet möjliggörs. Planförslaget innebär utbyggnad av en ny sträcka med gång- och cykelväg som kopplar samman det nya bostadskvarteret med Fägrevägen samt anläggande av en passage mellan bostadskvarteret och grönområdet.

Kollektivtrafik

Vid riksvägen går buss 218 på vardagar en gång i timmen och den tar ca 20-25 minuter till Växjö station. Planförslaget kan ge ökat underlag för bättre turtäthet för kollektivtrafiken.

Parkering, varumottagning, utfarter

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 B – den bilburna landsbygden. Parkeringsbehovet och placering av parkeringsytor hanteras i bygglovet.

Planområdet kommer att trafikförsörjas av en lokalgata som ansluter till Byvägen. Lokalgatan är en återvändsgata och kommer inte ha någon genomfart för motortrafik utöver trafik till och från bostadsfastigheterna inom planområdet. Den gemensamma utfarten mot Byvägen kan på sikt korsas av en gång- och cykelväg, planförslaget och utformning av utfarten tar därför höjd för att vägområdet kan komma att breddas. Bostadsfastigheters enskilda uppfarter ska förläggas utmed lokalgatan och får inte förläggas ut mot Byvägen eller i korsning. Inte heller mot parkmark eller mot gång- och cykelväg. Exakt placering av utfarterna följs upp i bygglovet.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Byggnader ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Räddningstjänstens krav för säkerhet, utrymning m m behandlas vidare i samband med bygglovet.

Inga ytterligare åtgärder bedöms krävas för räddningstjänstens tillgänglighet under planarbetet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Tätorten omfattas av verksamhetsområde för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen i Furuby. Planområdet ligger i direkt anslutning till verksamhetsområdet som omfattar vatten, spillvatten och dagvatten som planeras utökas vid planläggning för nya villatomter.

De fem tomter som ligger norr om planområdet har idag enskilda anläggningar för vatten- och avloppsförsörjning. Ett intentionsbeslut har fattats att även bygga ut kommunala vatten- och avloppsledningar som ska omfatta dessa tomter. Genom att planlägga och bygga ut inom planområdet knyts befintlig bebyggelse i centrala respektive norra Furuby ihop och möjliggör på så vis en effektiv och samhällsekonomiskt bra utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i hela området.

En första förprojektering har gjorts där påbyggnad av det befintliga nätet planeras dras från en anslutningspunkt vid Fågevägen. För att få ett naturligt fall för spillvatten planeras ledningsdragningen gå genom skogsmark väster om planområdet. Kapaciteten i befintligt ledningsnät för spillvatten och vatten bedöms i stort som tillräcklig, förprojektering kommer att säkerställa att anslutning kan ske på ett tekniskt bra sätt.

Brandvattenförsörjning

Enligt Svenskt Vattens publikation P114 krävs det vid släckning direkt från brandpost för bostadsbebyggelse på upp till tre våningar ett vattenuttag med ett flöde på 10 l/s. Generellt sett ska inte avståndet mellan brandposter överstiga 150 meter, vilket innebär att avstånd mellan uppställningsplats och närmsta brandpost inte ska överstiga 75 meter.

Brandvattentillgången i Furuby är begränsad. Det finns idag två brandposter vid Fågevägen på cirka 120 meters avstånd till planområdet. Brandposternas kapacitet ligger på 5 l/s vid 3 bar respektive 8 l/s vid 3 bar. Då nya vattenledningar planeras i området kommer det att finnas möjlighet att anlägga nya brandposter i området som även kan försörja befintligt bebyggelseområde norr om planområdet, men flödet kommer inte upp i 10 l/s. För att kunna ge tillräcklig brandvattenkapacitet till nya brandposter skulle det innebära en stor ekonomisk investering som inte bedöms vara rimlig. Kommunen arbetar med att ta fram en brandvattenplan med strategier för hur brandvattensförsörjning ska kunna lösas i kommunens tätorter på sikt.

Dagvatten

Kapaciteten i befintligt dagvattensystem i Furuby är begränsad och kan inte ta emot ytterligare volymer dagvatten. Exploateringen kräver därför en alternativ hantering av tillkommande volymer. Under planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram, daterad 2026-06-15. Beräkningar av flöden och volymer följer metoder i Svenskt Vattens skrift P110.

Idag avleds ytligt rinnande vatten från planområdet till omgivande skogsområde som även fungerar som naturlig mottagare vid intensiva regnhändelser. Utifrån områdets markförutsättningar och vid framtida exploatering har fördröjningsbehovet beräknats till cirka 108 m³ vid dimensionering för ett 10-årsregn under framtida klimatförhållanden. Återkomsttiden har satts efter typ av bebyggelse och riktlinjer i P110, där VA-huvudmannen ansvarar för regn upp

till en återkomsttid på 10 år för gles bebyggelse. Det beräknade fördröjningsbehovet vid exploatering är satt utifrån att belastningen nedströms ligger kvar i nivå med befintligt flöde idag.

Dagvattenhanteringen ska utformas med utgångspunkt i att genomförande av planförslaget inte ska orsaka någon ökad hydraulisk eller miljömässig belastning på det omgivande naturområdet jämfört med dagens förhållanden. För att fördröja och omhänderta de beräknade volymerna om 108 m³ finns olika alternativ, tex genom punktmagasin i forma av en teknisk fördröjningsanläggning eller genom att fördela fördröjningsvolymen över ett större område.

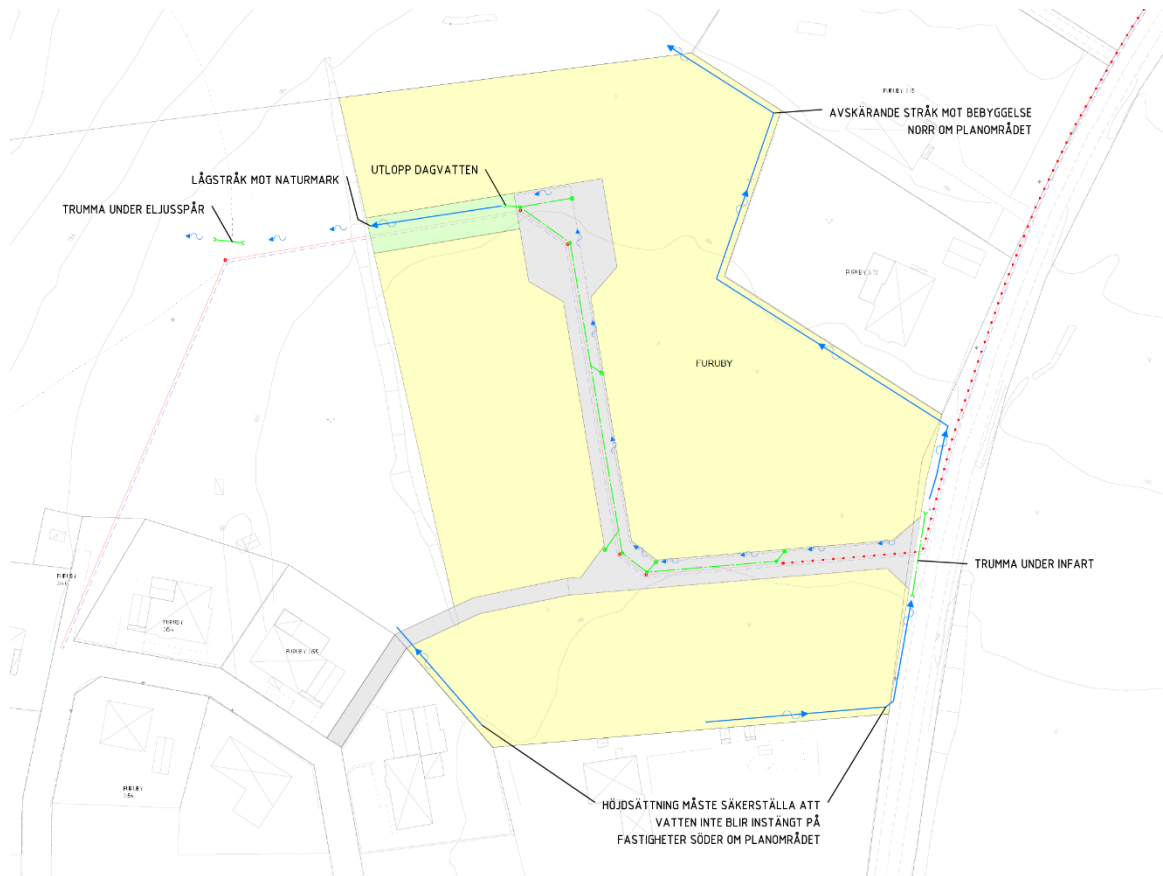


Illustration 24: Förslag på dagvattensystem för området. Ingen bebyggelse eller andra åtgärder som kan hindra yttlig avvattnings får uppföras inom ytorna som används för avrinning.

För att undvika större anläggningar som kräver omfattande schaktning och ökat drift- och skötselunderhåll föreslås ett dagvattenhanteringssystem där gatan höjdsätts för att kunna avleda ytvatten från allmän platsmark till grönsläppet i nordväst. Vid grönsläppet planeras ett svackdike innan dagvattnet leds vidare ut till naturområdet. Ytan kan utformas för att möjliggöra fördröjning och viss rening av dagvattnet. Längre nedströms planeras även en trumma vid elljusspåret för att säkerställa fortsatt avledning nedströms till det befintliga lågstråket i väst. Det ytvatten som idag leds genom planområdet från grannfastigheterna uppströms föreslås avledas med hjälp av terrasserade ytor utmed planområdets ytterkanter där höjdsättningen medför en naturlig avrinning av ytvatten. Dagvattenhanteringen föreslås kompletteras med lokalt omhändertagande av dagvatten inom varje enskild bostadsfastighet, vilket följs upp vid startbeskedet.

Förslaget innebär att dagvatten kommer att kunna avledas och till viss del fördröjas inom planområdet innan det släpps ut till naturmark med naturlig avledning till Årydsjön. Hanteringen bedöms inte ge några negativa konsekvenser nedströms förutsatt att åtgärderna genomförs och att fastighetsägare anlägger fördröjningsanläggningar för lokalt omhändertagande av dagvatten inom sina fastigheter.

Skyfall

För att säkerställa en säker ytavrinning även vid skyfall har en analys av befintlig och framtida skyfallssituation tagits fram vid ett 100-årsregn. Vid befintliga förhållanden har området en naturlig ytavrinning i nordlig riktning. Kartering utifrån befintlig markanvändning och markhöjder visar inga större stående vattensamlingar inom planområdet. För framtida exploatering har en skyfallskartering gjorts där höjddata och marktäckningsdata har anpassats utifrån den förprojekterade höjdsättningen för hantering av dagvatten samt plankartans föreslagna användningsytor.



Illustration 25 och 26: Skyfallskartering vid befintliga förutsättningar till vänster och vid ändrad markanvändning till höger.

Vid skyfall med återkomsttid om 100 år bedöms förslaget kunna genomföras utan negativ påverkan på byggnader eller fastigheter, utifrån ett genomförande av det föreslagna dagvattenhanteringssystemet och den förprojekterade höjdsättningen inom planområdet. Det planerade släppet mot skogsmark i nordväst kommer även utformas som en skyfallsväg. För att säkerställa att inga byggnader påverkas vid större regn rekommenderas en lägsta färdig golvnivå om minst 0,3 meter över intilliggande lokalgata.

Uppvärmning

Det finns ingen möjlig anslutning till fjärr- eller närvärme i orten.

EI

Planområdet ligger inom E.ONs koncessionsområde. Elnätet är utbyggt i närliggande bostadsområden och det finns goda förutsättningar att ansluta området och de nya bostadstomterna. Ett markområde i sydvästra delen av planområdet planläggs för att möjliggöra uppförande av en ny transformatorstation. Vid utbyggnad av området behöver nya elledningar och kabelskåp uppföras inom området utmed lokalgatan.

Fiber

Planområdet ligger inom Wexnets område för fiber. Det finns goda förutsättningar för att anlägga och ansluta området och de nya bostadstomterna till ledningsnätet för fiber.

Avfall

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

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. Vid nybyggnation av villor, radhus och liknande förespråkas placering av postlådor i en lådsamling vid infarten till området. Exploatör bör kontakta posten i god tid före byggnationens start.

Miljö

Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram som en del av detaljplanearbetet. Undersökningen är utförd av samhällsbyggnadsförvaltningen och bifogas planhandlingarna.

Planförslaget innebär att tidigare oexploaterad betesmark tas i anspråk för bostadsändamål. Detta medför att jordbruksmark tas ur produktion, att landskapsbilden förändras och att en biotopskyddad stenmur berörs. Planområdet berör även riksintressen för trafikkommunikationer, totalförsvaret och skyddade vattendrag. Planförslaget bedöms dock inte medföra påtaglig skada på dessa intressen. Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms kunna följas. Planen bedöms inte heller medföra oacceptabla risker avseende buller, vibrationer, lukt, farligt gods, översvämning, trafiksäkerhet eller människors hälsa i övrigt. För vissa frågor krävs fortsatt hantering, bland annat dispens för ingrepp i biotopskyddad stenmur, tillstånd för åtgärder inom fornlämningsområde, eventuella åtgärder avseende närhet till djurhållning samt kompletterande naturvärdesinventering och fortsatt analys av ekosystemtjänster.

Sammantaget bedömer kommunen att detaljplanen är förenlig med miljöbalkens bestämmelser, översiktsplanens intentioner och en långsiktigt hållbar utveckling. Planförslaget bedöms bidra till bostadsförsörjningen, en mer sammanhållen bebyggelsestruktur, förbättrade kopplingar till rekreation samt stärkt underlag för service och hållbara transporter i Furuby. Planen innebär samtidigt att jordbruksmark tas i anspråk, vilket motverkar vissa mål om bevarande av jordbruksmark. I en samlad avvägning bedöms detta dock vägas upp av planens samhällsnytta och av att alternativa lokaliseringar har bedömts mindre lämpliga.

Kommunens sammanvägda bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Någon strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte tas fram.

Miljökvalitetsnormer

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

Luft

För luft finns det miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna baseras på krav i EU-direktiv.

I Växjö kommun är det endast inom tätorten längs med högtrafikerade gator så Storgatan, Sandsbrovägen och Mörners väg där risk för överskridanden av miljö kvalitetsnormer har identifierats. För Växjös mindre orter och landsbygd finns det ingen känd risk för överskridande av normerna.

Då planförslaget medger gles småhusbebyggelse i en mindre ort som inte har någon tidigare känd problematik med luftkvaliteten bedöms genomförandet av detaljplanen 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 Årydsjön (WA25371982) vars huvudavrinningsområde är Mörrumsån (SE 86 000). Området berör inte någon grundvattenförekomst.

Tabell 2: Nuvarande statusklassning samt miljö kvalitetsnormer för Årydsjön (WA25371982), från Vatteninformationssystem Sverige (VISS 2026)

Vattenförekomst	Statusklassning beslutad förvaltningscykel 3 (2017-2021)	Kvalitetskrav (beslutad MKN)
Årydsjön (WA25371982)	God ekologisk status	God ekologisk status 2021
	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus 2021 (undantag med mindre stränga krav för kvicksilver och bromerade difenyletrar samt undantag med tidsfrist till 2027 för benso(a)pyren)

Årydsjön bedöms har god ekologisk status samt uppnår inte god kemisk status enligt förvaltningscykel 3 (2017-2021). Beslutade miljö kvalitetsnormer är god ekologisk status samt god kemisk status. Statusklassningen är några år gammal men det pågår arbete att ta fram nya bedömningar för 2027. Planhandlingar och konsekvenser uppdateras efter dessa bedömningar inför granskning och antagande då det förväntas ha kommit ny information då.

Bedömningen av måttlig ekologisk status baseras på att alla klassade biologiska och fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorer har god eller hög status. Endast den hydromorfologiska kvalitetsfaktorn *Konnektivitet* har dålig status, men kan inte själv sänka vattenförekomstens ekologiska till lägre än god status. Den ekologiska statusen är oförändrad mot föregående förvaltningscykel. Kvalitetsfaktorn *Konnektivitet* har dålig status, detta på grund av begränsade möjligheter för vatten- och landlevande organismer förflytta sig uppströms och nedströms i anslutande vattenförekomster. Utpekade påverkanskällor som rör ekologisk status för sjön är *Förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar för vattenkraft, industri och för kvarndammar*. Vissa åtgärder har utförts och planeras både uppströms och nedströms Årydsjön som kommer att påverka konnektiviteten positivt. Planen bedöms dock inte ha rådighet över påverkanskällan.

God kemisk status uppnås inte med avseende på *Kvicksilver* och *Bromerade difenyletrar (PBDE)*. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrider i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster, varför dessa ämnen omfattas av mindre stränga krav då det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till motsvarande god nivå. Utsläpp av kvicksilver och PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen. Halterna får dock inte öka. Kraven för god kemisk status uppnås inte heller för parametern *Benso(a)pyren*. Orsaken till halterna är okända, varför vattenförekomstens beslutade kemiska status omfattas av undantag för benso(a)pyren med tidsfrist till 2027. Skäl för tidsfristen anges vara kunskapsbrist. Utpekade påverkanskällor med betydande påverkan som rör kemisk status för Årydsjön är *Punktkällor - Förorenade områden (vid Åryds glasbruk), Diffusa källor - Skogsbruk, Atmosfärisk deposition samt Okänd signifikant påverkan (Benso(a)pyren)*.

I framtiden dagvattenutredning har även beräkning gjorts av föroreningsgraden i dagvatten som släpps ut till recipient. De beräknade föroreningshalterna klarar Växjö kommuns riktvärden för föroreningar i dagvatten vid utsläpp till recipient. I beräkningarna har det inte inkluderats möjlig rening av dagvattnet.

I och med att viss rening kommer att ske innan det når recipienten bedöms föroreningarna inte ha någon negativ påverkan på sjöns status. För benso(a)pyren bedöms inte planförslaget ha någon sannolik påverkan på sjöns status. Då planen inte bedöms ha rådighet över övriga påverkanskällor som är utpekade för vattenförekomsten samt att föroreningshalterna klarar satta riktvärden, bedöms genomförandet av detaljplanen inte försvåra möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är produkter och tjänster som ekosystem levererar. Ett ekosystem är allt levande och den miljö som finns i ett natur- eller grönområde. Vårt samhälle är beroende av fungerande ekosystem och dess biologiska mångfald. Ekosystemen kan bidra med många funktioner och tjänster vilka är grundförutsättningen för människors hälsa och välfärd. Fungerande ekosystem som levererar ekosystemtjänster är också avgörande för att kunna hantera olika utmaningar kopplade till exempelvis klimatförändringar och mark- och resursanvändning. Vilka ekosystemtjänster som kan levereras, och till vilken grad de levereras, påverkas av hur vi planerar för framtidens Växjö.

Ekosystemtjänster delas upp i fyra olika kategorier:

- Stödjande, exempelvis biologisk mångfald och livsmiljöer för växter och djur som är en förutsättning för att övriga ekosystemtjänster ska fungera.
- Reglerande, exempelvis träd som renar luft och vatten.
- Kulturella, exempelvis friluftsområden och parker som ger människan upplevelser och livskvalitet.
- Försörjande, exempelvis åkrar som producerar livsmedel.

Växjö kommun använder ett systematiskt arbetssätt för att hantera ekosystemtjänster i samhällsbyggnadsprocessen. Arbetssättet belyser ekosystemtjänsters värde samt eventuell förlust och kompensation av identifierade värden. Målet med arbetssättet är att i största möjliga mån skapa förutsättningar för att bevara och utveckla ekosystemtjänster i samband med exploatering och att naturens ekosystemtjänster bidrar till ett hållbart samhälle. Genom att höja kunskapen om ekosystemtjänsters funktion och värde samt hur de påverkas av exploatering möjliggörs hållbara beslut för Växjö kommuns utveckling.

Området är ett öppet landskap som visar tydliga spår på att det använts som odlings- och betesmark. Då äldre jordbruksmark bebyggs kommer en möjlig försörjande ekosystemtjänst gå förlorad. De viktigaste identifierade funktionerna som levererar ekosystemtjänster är dock kopplingen till elljusspåret i skogsområdet västerut. Vid en utbyggnad av området med bostadsbebyggelse är det därför av stor vikt att tillgängligheten till elljusspåret inte försämras vilket säkerställs genom att stråk planeras från kvarteret ut till skogsområdet.

En naturvärdesinventering är på gång att tas fram under 2026 och en uppdaterad bedömning av vilka ekosystemtjänster som skulle kunna påverkas av en utbyggnad tas fram när naturvärdesinventeringen är klar. Vid en första bedömning så finns det troligen inga höga värden kopplat till stödjande ekosystemtjänster som exempelvis artrikedom, fridlysta arter och pollinering som påverkas.

Social hållbarhet och barnperspektiv

Planområdet ligger i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse och infrastruktur. Genom att koppla samman planområdet med en gång- och cykelväg till Fägrevägen och passager ut till det anslutande skogsområdet skapas goda möjligheter för barn och vuxna att röra sig i orten och exempelvis ta sig mellan bostad, skola, fritidsaktivitet och natur på ett tryggt sätt. Planförslaget medger bostadsbebyggelse för småhusbebyggelse men begränsar inte möjligheten att även uppföra kedjehus, radhus, parhus och även andra typer av ägandeformer, vilket vid behov kan skapa en viss variation i boendemiljön som passar olika hushåll och livssituationer. Området ligger i direkt anslutning till ett skogsområde med elljusspår och goda möjligheter för både lek och rekreation. I södra delen av orten längs med Idrottsvägen finns även en allmän lekplats som nyligen rustats upp. Det finns goda möjligheter att röra sig från planområdet till lekplatsen genom orten.

Det finns planer på att anlägga gång- och cykelväg längs med Byvägen, vilket ytterligare skulle öka tryggheten för gångtrafikanter och cyklister som rör sig längs med vägen. Busshållplatsen vid riksväg 25 är ett naturligt färdmål som skulle tillgängliggöras ytterligare med säkra gång- och cykelvägar. Genomförandet av planförslaget beräknas ge möjlighet för uppförande av ytterligare

tolv småhus eller villor i området, vilket kan ge både ökat underlag för kollektivtrafiken och utbyggnaden av gång- och cykelvägen längs med Byvägen.

Genomförande

Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

Fastigheter

Tabell 3: Ekonomiska, fastighetsrättsliga samt tekniska konsekvenser för respektive fastighet inom och innanför planområdet.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Furuby 2:19 Ägare: Växjö kommun	Byggrätt skapas för bostäder. Avstyckning genom fastighetsbildning möjlig. Markförsäljning av avstyckade fastigheter planeras. Kostnader för utbyggnad, drift och skötsel av allmän platsmark och infrastruktur. Förrättningskostnader för avstyckningar.	Mark som planläggs som kvartersmark ska genom lantmåteriförrättning avstyckas till nya fastigheter. Mark som planläggs som allmän platsmark inom Furuby 2:19 ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Furuby 11:10.	Utbyggnad av allmän platsmark (gata, gc-väg), ledningsnät och dagvattenanläggningar. Privata ledningar över planområdet ska flyttas.
Furuby 11:10 Ägare: Växjö kommun	Kostnader för utbyggnad, drift och skötsel av allmän platsmark och infrastruktur. Förrättningskostnader för fastighetsreglering av allmän plats.	Mark som planläggs som allmän platsmark inom Furuby 2:19 ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Furuby 11:10.	Utbyggnad av allmän platsmark i form av gc-väg och infartsväg från Byvägen. Utbyggnad av ledningsnät. Omfattas av framtida utbyggnad av VA-ledningsnätet och eventuell gång- och cykelväg längs med Byvägen, hanteras inte i detaljplanen.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet			
Furuby 2:72 Ägare: Privat	Kostnader för flytt av VA-ledningar hanteras inom projektet och kommer inte belasta fastighetsägaren.	VA-avtal sägs upp genom överenskommelse eller fastighetsreglering.	Ny förbindelsepunkt för spillvatten och avloppsvatten, eventuell tillfälliga lösningar kan krävas vid utbygganden.
Furuby 2:15 Furuby 2:13 Furuby 2:9 Furuby 2:16 Furuby 3:2 Ägare: Privat	Ingen påverkan av detaljplanen. Omfattas av framtida utbyggnad av VA-ledningsnätet och eventuell gång- och cykelväg längs med Byvägen, hanteras inte i detaljplanen.	Ingen påverkan av detaljplanen. Omfattas av framtida utbyggnad av VA-ledningsnätet och eventuell gång- och cykelväg längs med Byvägen, hanteras inte i detaljplanen.	Ingen påverkan av detaljplanen. Omfattas av framtida utbyggnad av VA-ledningsnätet och eventuell gång- och cykelväg längs med Byvägen, hanteras inte i detaljplanen.
Furuby 2:1 Ägare: Privat	Ingen påverkan av detaljplanen. Omfattas av framtida eventuell gång- och cykelväg längs med Byvägen, hanteras inte i detaljplanen.	Ingen påverkan av detaljplanen. Omfattas av framtida eventuell gång- och cykelväg längs med Byvägen, hanteras inte i detaljplanen.	Ingen påverkan av detaljplanen. Omfattas av framtida eventuell gång- och cykelväg längs med Byvägen, hanteras inte i detaljplanen.
Furuby 2:46 Furuby 2:54 Ägare: Privat	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.
Furuby 2:62 Ägare: Privat	Möjligt fastighetsköp av planlagd kvartersmark inom kommunens fastighet Furuby 2:19.	Möjligt fastighetsköp av planlagd kvartersmark inom kommunens fastighet Furuby 2:19.	Ny gång- och cykelväg anläggs i anslutning till fastigheten. Buskage och eventuella privata tillhörigheter inom kommunens mark kommer behöva avlägsnas.
Furuby 2:55 Ägare: Privat	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Ny gång- och cykelväg anläggs i anslutning till fastigheten. Buskage och eventuella privata tillhörigheter inom kommunens mark kommer behöva avlägsnas.

Furuby 2:12 Ägare: Privat	Eventuella åtgärder för att minska störning av fjäderfän kan krävas. Utgångspunkt är att fastighetsägaren inte ska belastas med krav på åtgärder.	Ingen påverkan.	Eventuella åtgärder för att minska störning av fjäderfän kan krävas.
-------------------------------------	--	-----------------	--

Rättigheter

Över planområdet finns idag privata dricksvatten och spillvattenledningar mellan fastigheten Furuby 2:72 och det kommunala ledningsnätet längs med Fägrevägen. Ledningar omfattas av oinskrivet avtalsservitut till förmån för FURUBY 2:72, avtalsservitut MEX0074. Planförslaget medför att ledningarna inte kan ligga kvar, avtalet ska därför sägas upp genom överenskommelse eller fastighetsreglering vid genomförandet av planen.

Wexnet har idag ledningar över planområdet där delar som ligger inom Furuby 11:10 omfattas av avtalsservitut 0780IM-01/5620.1. Ledningar inom Furuby 2:19 omfattas inte av något avtal. Planförslaget medför att ledningar som hamnar inom kvartersmark inte bör ligga kvar. Ledningar föreslås flyttas och förläggas i allmän platsmark vid genomförande av planen.

Fastigheten Furuby 2:19 omfattas av ett nyttjanderättsavtal, MEX0542, vilket ger nyttjanderättshavaren jakträtt inom planområdet. I och med att området planläggs som kvartersmark och kommer att säljas till privata fastighetsägare kommer avtalet att behöva uppdateras efter nytt område.

Fastigheten Furuby 2:19 omfattas av ett nyttjanderättsavtal, mex0075, vilket ger nyttjanderättshavaren rätt till att nyttja mark inom planområdet för motionsspår. Detta påverkas inte av planförslaget.

Det saknas rättigheter för E.ONs ledningar innanför och utanför planområdets utbredning.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Lantmäteriförrättningar genom fastighetsreglering och avstyckning krävs för att fastighetsindelningen ska överensstämma med den markanvändning som detaljplanen anger. När detaljplanen fått laga kraft kommer kommunen ansöka om och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs inför genomförande av planen och försäljning av kommunala villatomter. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen.

- Den mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig kommunal gatufastighet.
- Den mark som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål ska genom fastighetsbildning avstyckas till lämplig kvartersfastighet.

- Den mark som planläggs som kvartersmark för transformatorstation kan vid behov avstyckas till egen fastighet genom fastighetsbildning, alternativt kan ledningsrätt bildas.

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer och styr inte fastighetsindelningen inom kvartersmark. Möjlighet finns att ändra fastighetsindelningen genom exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering. Efter att avstyckade fastigheter sålts ansvarar respektive fastighetsägare för att ansöka om och bekosta eventuell fastighetsbildning inom kvartersmark.

Rättigheter

Vid genomförande av planen behöver följande rättigheter behandlas.

- Privata vatten- och avloppsledningar som omfattas av avtalsservitut MEX0074 ska på sikt flyttas och ersättas med ny anslutning till det kommunala ledningsnätet. Avtal sägs upp genom överenskommelse eller fastighetsreglering vid flytt av ledningarna.
- Nyttjanderättsavtal MEX0542 för jakt rätt justeras när planen har fått laga kraft då det inte är lämpligt att utföra jakt inom villabebyggelsen.
- Respektive ledningshavare för el, fiber mm ansöker om ledningsrätt för säkerställande av ledningar inom planområdet.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Masshantering

Planområdet är idag relativt plant. Jordtypen är av sandig morän med mindre förekomst av stenblock. Allmän platsmark och kvartersmark kommer att grävas ut och terrasseras på delar av området där befintliga massor i området kan omfördelas. De översta skikten med matjord som inte är lämpliga som terrasseringsunderlag kommer i den mån det är möjligt att användas för utfyllnad inom lämpliga delar av planområdet. Kommunen eftersträvar att uppnå massbalans inom planområdet, men vid ett genomförande är det troligt att massor även kommer att behöva omhändertas utanför planområdet då det inte finns större allmänna ytor avsatta inom planområdet där massorna skulle kunna förläggas. När detaljplanen fått laga kraft kommer masshantering och massbalans att studeras vidare i detaljprojekteringen.

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 en ny lokalgata och en ny gång- och cykelväg anläggs inom planområdet. Lokalgatan ansluts med ny utfart mot Byvägen. En förprojektering av gatu- och gång- och cykelvägsnätet kommer att ha utförts i samband med detaljplanens framtagande. I utbyggnaden av allmän plats ingår även anläggande och anordnande av passager som kopplar mot motionsslingan i skogsområdet samt nödvändiga driftvägar genom skogsmark.

Planerad gång- och cykelväg längs med Byvägen är ett separat projekt och hanteras inte i detaljplanen, men planförslaget anpassas för att inte hindra en framtida utbyggnad av gång- och cykelväg. Trafikverket och kommunen planerar att ingå ett avsiktsavtal gällande projektet.

Utbyggnad vatten och avlopp

Växjö kommun är VA-huvudman och ansvarar för projektering och anläggande av de vatten- och avloppsledningar inom detaljplanen som tillhör den allmänna anläggningen. Beslut om att utöka verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten kommer att fattas av kommunfullmäktige när detaljplanen har fått laga kraft.

Det kommunala ledningsnätet för dricksvatten och spillvatten kommer att byggas ut inom planområdet och anslutas till det befintliga kommunala ledningsnätet. En förprojektering av ledningarna kommer att ha utförts i samband med detaljplanens framttagande. Utbyggnaden inom planområdet projekteras så att framtida utbyggnad av ledningsnätet till fastigheter norr om planområde möjliggörs.

Över planområdet finns idag privata dricksvatten- och spillvattenledningar som ansluter till det kommunala ledningsnätet. Dessa kommer att behöva flyttas vid utbyggnad av området, en ny förbindelsepunkt kommer istället att upprättas i Byvägen. Kommunen bekostar flytt av ledningarna. Under själva arbetet med byte av ledningar kan provisoriska lösningar krävas.

Lösningar för hantering av dagvatten inom planområdet kommer att anläggas vid genomförande av detaljplanen. Detta beskrivs utförligare under avsnittet *Planeringsförutsättningar och konsekvenser – Teknisk försörjning – Dagvatten*.

Byggdagvatten

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

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen kommer att ha kostnader för utbyggnad av allmän platsmark och utbyggnad av ledningsnät och anläggningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten inom planområdet.

All utbyggnad av allmän platsmark bekostas av kommunen. Utbyggnad av ledningsnät och VA-anläggningar bekostas av kommunens VA-huvudman. Kommunen kommer att ha få intäkter i form av markförsäljning och anläggningsavgifter för VA m.m. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp regleras enligt vid tillfället gällande VA-taxa. En kostnads kalkyl kommer tas fram i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren. Tomter kommer att säljas terrasserade.

Planavgift

Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglovsansökan vid genomförandet av detaljplanen, detta då tecknat planavtal reglerar finansiering av kostnader för detaljplanens framtagande.

Drift allmän plats

Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av allmän plats. Detaljplanen innebär tillkommande allmän platsmark i form av gator, gång- och cykelväg samt parkmark (mindre passage ut mot skogsområdet). Detta kommer innebära ökade driftskostnader.

Drift på lokalgator omfattar bland annat snöröjning, halkbekämpning, sandsopning, rensning av rännstensbrunnar, kontroll av skick och belysning. Drift av gång- och cykelväg omfattar snöröjning, kontroll av skick m.m. Skötsel av parkmark mellan skogsmark och kvarteret kan omfatta olika grad av skötsel beroende på val av utförande. Syftet och målbilden är att det ska vara lämpligt för passage. Under planarbetet kommer en kostnadskalkyl att tas fram.

Skogsområdet och stenmur i gränsen mot planområdet planläggs inte och sköts därmed enligt skogsbruksplan och gällande målbilder. Fokus är skötsel med hänsyn till motionsspåret.

Drift vatten och avlopp

Genomförandet av detaljplanen innebär att vatten- och avloppsnätet i Furuby utökas. Då dagvattenutredningen visar att föroreningshalter underskrider kommunens satta riktvärden krävs ingen reningsanläggning för dagvatten i området. Viss rening sker vid en eventuell fördröjningsyta som även kräver viss skötsel och underhåll. Detta innebär ökade driftkostnader. En kostnadskalkyl kommer att tas fram under planarbetet.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. När detaljplanen har fått laga kraft kan utbyggnad av allmän platsmark och teknisk infrastruktur inom planområdet påbörjas och bostadsfastigheter styckas av. Exakt tidplan för när utbyggnad ska påbörjas är ännu inte satt.

Prövning enligt annan lagstiftning

Exploatering och ingrepp i område som omfattas av registrerad fornlämning kräver tillstånd för ingrepp i fornlämning enligt Kulturmiljölagen (1988:950). Tillstånd ansöks hos Länsstyrelsen. För åtgärder i anslutning till fornlämning krävs arkeologisk utredning, steg 2.

Stenmuren i angränsning till planområdet är biotopskyddad. För åtgärder inom biotopskyddat område eller åtgärder som påverkar biotopen negativt krävs dispens. Kommunen avser söka dispens inom planarbetet.

Upplysningar

Dagvatten som uppstår inom kvartersmark ska i första hand hanteras och fördröjas lokalt inom fastigheten i ett trögt system. Detta för att uppnå en god dagvattenhantering på både lokal och mer övergripande nivå.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hanna Andersson
Planarkitekt