

**Johanna Posch Ahl**  
Planarkitekt

Samhällsbyggnadsnämnden

# Beslut om granskning Detaljplan för ÖJABY 9:4 m.fl. (Norra Öjaby), Öjaby

## Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ställer ut detaljplaneförslaget upprättat 2023-05-26 för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Bakgrund

Mark- och miljödomstolen beslutade 2022-09-14 att upphäva kommunfullmäktiges beslut 2022-02-15 § 6 om att anta detaljplan för Öjaby 9:4 m.fl. (Norra Öjaby).

Mark- och miljödomstolen ansåg att det finns allvarliga brister i den naturvärdesinventering som tagits fram i samband med detaljplanearbetet då det saknas väsentlig information för att domstolen ska kunna ta ställning till om utredningen är utförd på ett godtagbart sätt och om de slutsatser som dras i utvärderingen är tillförlitliga. Domstolen ansåg därför att underlaget för detaljplanen inte är tillräckliga för att planens konsekvenser för miljön ska kunna bedömas på ett godtagbart sätt och att det planeringsunderlag som krävts inte funnits tillgängligt i arbetet med att ta fram detaljplanen. Beslutet att anta detaljplanen stred därför mot bestämmelsen i 5 kap. 8 § PBL.

Mark- och miljödomstolen bedömde också att det sannolikt förekommer områden med höga miljövärden, samt rödlistade arter och signalarter i de i planen utpekade exploateringsområdena och där det enligt planen ska anläggas vägar. Till följd av detta, samt den bristande utredningen, ansåg mark- och miljödomstolen att det inte heller är visat att marken som genom detaljplanen får tas i anspråk för att bebyggas från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet med hänsyn till naturvärdena på platsen eller att bebyggelsen placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till naturvärdena på platsen. Av samma anledning går det inte heller att avgöra om det krävs dispenser från artskyddet för att kunna genomföra planen eller om det i så fall är sannolikt att sådana dispenser kommer beviljas. Det är därför inte heller visat att planen är förenlig med bestämmelsen i 2 kap. 4 § och 2 kap. 6 § första stycket första punkten PBL eller att den kan fungera självständigt på ett

sådant sätt att det framgår av planen att de behov den genererar kan lösas och genomföras.

Under hösten 2022 och våren 2023 har en ny naturvärdesinventering enligt Svensk Standard (SS 19 90 00:214) utförts för hela planområdet. Inventeringen kommer även att kompletteras under sommarsäsongen 2023 innan detaljplanen antas. Planförslaget har omarbetats utifrån resultaten i naturvärdesinventeringen. Detta har medfört att ett bostadskvarter har utgått helt och andra bostadskvarter har utökats något.

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

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

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

## Bedömning

Växjö kommun har haft en obruten positiv befolkningstillväxt sedan mitten av 1960-talet. Enligt kommunens befolkningsprognos förväntas folkmängden i kommunen fortsätta att växa med cirka 1000 personer per år. Det är viktigt att vi bygger i takt med befolkningsutvecklingen annars riskerar vi att få en bostadsbrist. Stadsdelen Öjaby har idag en hög andel småhus i äganderättsform och för att skapa en bättre blandning i stadsdelen är det viktigt att skapa möjligheter för bostäder i flerfamiljshus och upplåtelseformer så som t ex bostadsrätter och hyresrätter.

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

Plan- och bygglagen innehåller inte någon bestämmelse enligt vilken ett detaljplaneärende ska anses vara avslutat om ett beslut om antagande av en detaljplan har upphävts av högre instans. Enligt mark- och miljööverdomstolens dom P 13201-19 bör en bedömning för hur ett

detaljplaneärende ska handläggas när en kommun vill fortsätta planarbetet sedan ett antagandebeslut har upphävts av högre instans göras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de förändringar i planförslaget som blivit följden av mark- och miljödombstolens upphävande av antagandebeslutet inte är av större omfattning än att det kan hanteras genom en ny granskning. De ändringar som gjorts kan inte tillmätas en avgörande betydelse för sakägarna och de prövningar av markens lämplighet som gjorts utifrån plan- och bygglagen och annan berörd lagstiftning påverkas i huvudsak inte.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget innebär en lämplig markanvändning samt att hänsyn tagits till både allmänna och enskilda intressen. Nästa steg i planprocessen är att ställa ut planförslaget för granskning.

Bedömningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på bifogad undersökning om betydande miljöpåverkan. Undersökningen har samrått med Länsstyrelsen i Kronobergs län, vilka delar kommunens bedömning (se samrådsredogörelse).

## Ändring av planförslaget

Följande ändringar har gjorts i planhandlingarna i förhållande till tidigare antagandehandling daterad 2020-03-16, reviderad 2021-11-12:

### Plankarta

- Planförslaget har omarbetats utifrån resultatet i ny naturvärdesinventering.
- Bostadskvarteret längst i nordväst har utgått och området planläggs istället som NATUR.
- Bostadskvarteret längst i nordöst har minskat något.
- Bostadskvarteren i sydväst har utökats i norr och öster.
- Bostadskvarteren i det centrala området har utökats i väster. Gatustrukturen har justerats för att anpassa sig efter den nya bebyggelsestrukturen.
- Planområdesgränsen vid fastighet Öjaby 15:6, i planområdets nordvästra del, har ändrats för att möjliggöra för fastighetsägaren att utöka sin fastighet norr ut.
- Planbestämmelse p<sub>1</sub> har utgått då ett av kvarteren där bestämmelsen förekom har utgått och i det andra kvarteret har bestämmelsen ersatts med prickmark.
- Upplysning b<sub>1</sub> har utgått då kvarteret där denna bestämmelse förekom har utgått.
- Upplysning om att dagvatten på kvartersmark ska tas om hand i ett trögt system har tillkommit.

## Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har flyttats över till en ny dokumentmall för planbeskrivning vilket har inneburit att den dels har fått ett annat utseende men även att den fått en delvis förändrad disposition. Standardskrivningar under rubrikerna *Skyddade vattendrag*, *Risk för erosion*, *Risk för ras och sked* och *Byggdagvatten* har tillkommit. Även ett antal redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen.
- Bilder och illustrationer i planbeskrivningen har uppdaterats för att stämma överens med det förändrade planförslaget.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en lämplighetsbedömning under rubriken *Lämplighetsbedömning*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text om ny översiktsplan under rubriken *Översiktsplan*.
- En ny naturvärdesinventering har utförts och planbeskrivningen har kompletteras med en redovisning av resultaten av denna och med utförligare beskrivning av konsekvenserna som planförslaget får på befintliga naturvärden, under rubrikerna *Naturvärden* och *Artskydd*.
- MKN för vatten har uppdaterats med aktuella kvalitetskrav.
- Marksamfällighet Öjaby S:5 finns inte längre. Planbeskrivningen har justerats utifrån detta.
- Gemensamhetsanläggning Öjaby ga:9 har tillkommit. Planbeskrivningen har justerats utifrån detta.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text under rubrikerna *Drift allmän plats* och *Drift vatten och avlopp*.

## Konsekvensanalys

Ett exploateringsavtal och en kostnads kalkyl för genomförandet av detaljplanen kommer att upprättas innan detaljplanen antas. Innehållet i exploateringsavtalet beskrivs övergripande i planbeskrivningen.

Detaljplanens konsekvenser på ett hållbart samhälle redovisas i planbeskrivningen.

## Implementering och uppföljning

Genomförande av detaljplanen redovisas i planbeskrivningen.

Beslutet kommuniceras enligt plan- och bygglagen och planenhetens interna rutiner.

## Beslutsunderlag

Planbeskrivning daterad 2023-05-26

Undersökning om betydande miljöpåverkan daterad 2023-05-26

Plankarta 1 daterad 2023-05-26

Plankarta 2 daterad 2023-05-26

## **Planeringsunderlag**

Övriga handlingar som ligger till grund för avvägningar i planhandlingarna nås av nämndens ledamöter via länken nedan. Efter att beslut fattats kommer handlingarna att finnas tillgängliga på kommunens hemsida.

Naturvärdesinventering daterad 2023-05-12

Bullerutredning daterad 2020-03-12, revision 5 daterad 2023-05-26

[Öjaby 9.4 mfl \(Norra Öjaby\)](#)

## **Beslutet skickas till**

Sökande

Anneli Ekstedt  
Avdelningschef