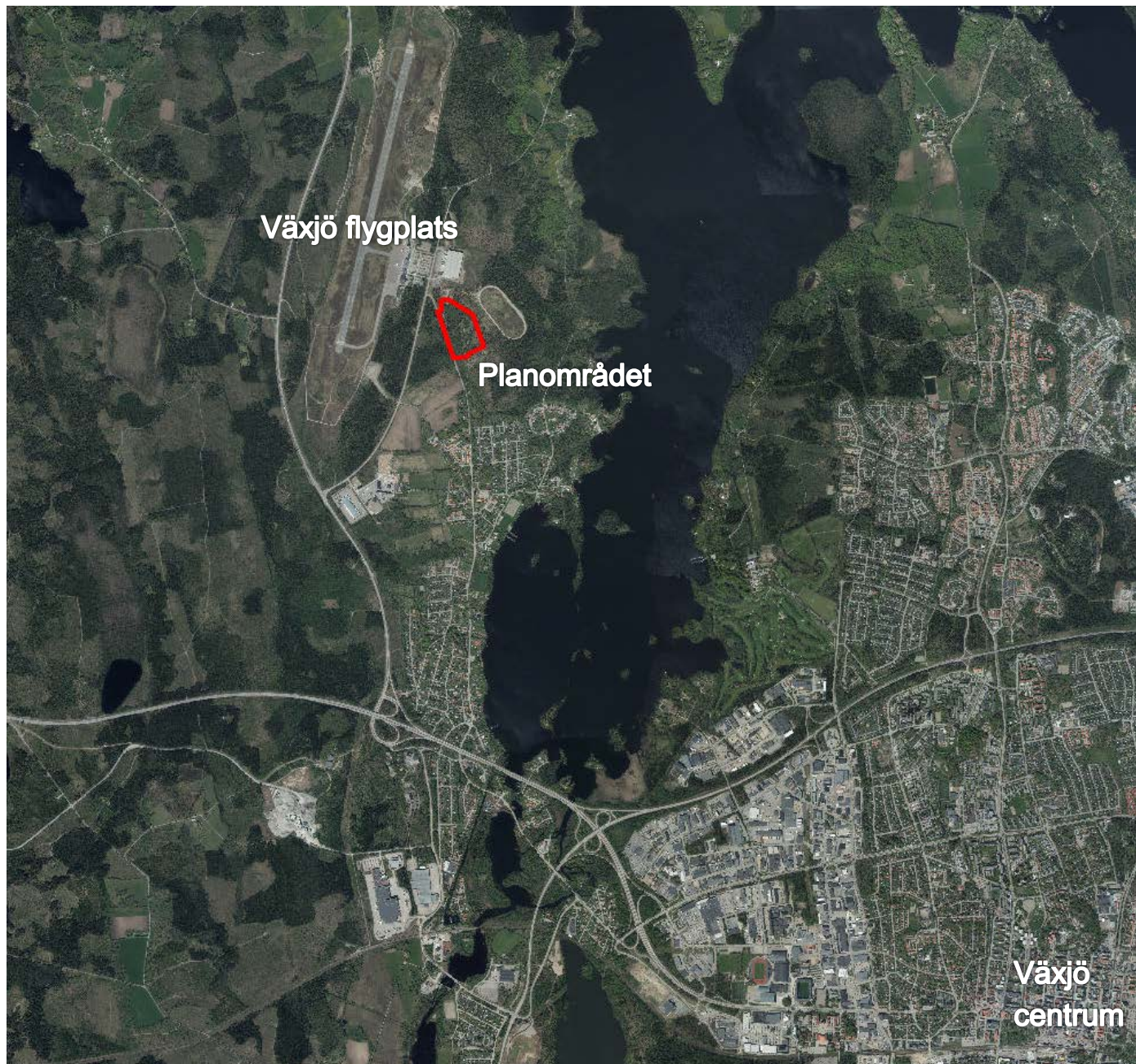


Detaljplan

NORRBY 1:1, Öjaby
Växjö kommun



Antagen av KF 2018-04-17 § 122

Laga kraftbevis

Datum 2018-05-17 Dnr 2016BN1262 Dpl 214

Kommunfullmäktige antog 2018-04-17 § 122
NORRBY 1:1, Öjaby, Växjö kommun

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2018-04-25 enligt 11 kap. 10 § Plan- och bygglagen (PBL) att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har vunnit laga kraft 2018-05-15

Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

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

Utlåtande

Dnr 2016BN1262

Dpl 214

Detaljplan för NORRBY 1:1, ÖJABY, Växjö kommun

Syftet med detaljplaneläggningen är att möjliggöra byggnation av olika typer av icke störande verksamheter på fastigheten. En samfälld väg, som delar fastigheten i två delar, ses samtidigt över med avsikt att upphävas. Marken som tidigare inte är detaljplanelagd, är bebyggd med ett bostadshus (som avses rivas) och är i övrigt till stor del skogbevuxen.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2017-11-06 – 2017-11-27, enligt 5 kap. PBL, varit utsänt till sakägare samt statliga och kommunala förvaltningar för granskning. Under samma tid har granskningshandlingarna också funnits tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret, kommunens kontaktcenter, Stadsbiblioteket samt digitalt på Växjö kommuns webbsida.

Godkännanden/Yttrande utan erinran

- Trafikverket
- Kommunstyrelsen
- Polismyndigheten
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Yttrande med synpunkter

- Länsstyrelsen i Kronobergs län
- Värends räddningstjänst
- Kultur- och fritidsnämnden
- Tekniska nämnden
- Fastighetsägare till Gullriset 5
- Fastighetsägare till Öjaby 20:76
- Fastighetsägare till Lunnaby 3:4
- Fastighetsägare till Öjaby 15:2

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Citat: "Länsstyrelsen har 2017-06-20 lämnat samrådsyttrande i ärendet. Länsstyrelsen konstaterar att kommunen på ett bra sätt har bemött tidigare synpunkter.

Föreslagen byggrätt har i enlighet med Trafikverkets yttrande flyttats 5 meter från Öjabyvägen genom att marken prickmarkerats.

Fornlämningar/arkeologi

Efter samrådet har fastighetsägaren själv låtit genomföra en arkeologisk utredning, i form av en okulär besiktning, inom fastigheten, vilken är bilagd till handlingarna Gränserna för den fossil åken Öjaby 116:1 har justerats och det har konstaterats att fornlämning Öjaby 31:2 är borttagen. Inga ytterligare ovan mark synliga fornlämningar påträffades inom fastigheten.

Plankartan och planbeskrivningen har justerats i enlighet med utredningen.

Länsstyrelsen meddelade fastighetsägaren, efter samrådet, att vid en ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning, kommer Länsstyrelsen ge tillstånd till att ta bort de fornlämningar och delar av fornlämningar, som berörs inom fastighet Norrby 1:1, men att krav kommer ställas om att en arkeologisk förundersökning görs, bekostad av exploatören. Ansökan om tillstånd till ingrepp i berörda fornlämningar inkom till Länsstyrelsen 2017-10-30, ärendenummer 431-5217- 2017. Länsstyrelsen skickade 2017-11-10 en Förfrågan om undersökningsplan med kostnadsberäkning till arkeologiskt företag och en undersökningsplan med kostnadsberäkning inkom till Länsstyrelsen 2017-11-22. Länsstyrelsen kan besluta om att förundersökningen ska genomföras då exploatören tagit del av och godkänt kostnaden för undersökningen.

Efter genomförd förundersökning har Länsstyrelsen att ta ställning till om ett sista steg, en arkeologisk undersökning, krävs för att berörda fornlämningar ska kunna tas bort. Även denna undersökning bekostas av exploatören.

Buller

I samrådet efterfrågades en redovisning av åtgärder för att minska buller vid intilliggande bostäder och rekreationsområden. Kommunen har bemött detta med att det planläggs för ej störande verksamhetsområden.

Länsstyrelsen anser att det framgår av planens syfte samt planbestämmelsen Z - Verksamheter endast begränsad omgivningspåverkan.

Utöver den bullerutredning som ligger till grund för detaljplanen kan kompletterande bullerberäkningar komma att krävas i bygglovsskedet.

Dagvatten

Planbeskrivningen har nu förtydligats med att det vid eventuellt oljeläckage ska vattnet renas genom oljeavskiljning. Kommunen anger även att dagvattenhanteringen samprojekteras med övrigt pågående detaljplaner i Öjaby.

Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.”

Kommentar

Det noteras att Länsstyrelsen anser att kommunen har besvarat synpunkterna som inkom under samrådet och inte har ytterligare synpunkter.

Värendes räddningstjänst

Citat: ”Räddningstjänsten noterar att framförda synpunkter har redovisats och bemötts i granskningshandlingen. Räddningstjänsten har inga nya synpunkter utan hänvisar till svaret i samrådet.”

Kommentar

Det noteras att räddningstjänsten inte har ytterligare synpunkter, utan hänvisar till sitt samrådsyttrande. I samrådet hade räddningstjänsten framförallt synpunkter på brandvattenförsörjningen. Efter samrådet har tekniska nämnden meddelat att den nya

vattenledning som är på gång att byggas i den norra delen av Öjaby kommer att säkerställa brandvattenförsörjningen också för planområdet.

Kultur- och fritidsnämnden

Citat: ”Kultur- och fritidsnämnden är positiva till att området planläggs för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan och inte för industri. Men nämnden vill särskilt framhålla vikten av att byggnader placeras så att ljudet från verksamheterna framförallt sprids åt väster för att säkra en så bra ljudmiljö som möjligt mot friluftsområdet i området öster om detaljplanen. Ett förtydligande bör ske vad gäller vilka bullervärden som ska vara acceptabla i förhållande till friluftsområdet och bostadsområdet i detaljplanen Öjaby 9:4 m.fl. Att få till en bra ljudbild är av stor vikt för att behålla och utveckla friluftsområdets attraktivitet, inte minst då området kommer bli ett viktigt tätortsnära friluftsområde för ännu fler bostäder, en förskola till och många nya arbetsplatser i verksamhetsområdena som planeras i närliggande områden. Nämnden vill rekommendera att följa naturvårdsverkets riktlinjer för buller i tätortsnära rekreationsområden.”

Kommentar

Så som framfördes i samrådsredogörelsen planläggs området för verksamheter som, i och med att bestämmelsen Z (och K – Kontor) används, inte får vara störande för sin omgivning. Särskilt viktigt är det att minska påverkan mot friluftsområdet så placering av byggnader är, som kultur- och fritidsnämnden skriver, väldigt viktigt att bevaka när planen ska genomföras. Möjlighet ges också att anordna bullerskydd om så anses nödvändigt. En remsa på 5 meter längs med fastighetsgränsen prickmarkeras. Marken där får inte bebyggas med byggnader, däremot blir det tillåtet med exempelvis bullervall. På så sätt säkerställs också att inga byggnader hamnar direkt i fastighetsgräns, mot friluftsområdet. Självklart kan ljud uppstå när exempelvis fordon framförs på fastigheten, men det framhålls att området inte heller idag kan anses vara ett bullerfritt område, med tanke på närhet till flygplats och trafik. Målet ska vara att bullersituationen inte förvärras.

Tekniska nämnden

Citat:

- *Detaljplanen gränsar till ett viktigt friluftsområde. Det behöver därför klargöras i planbeskrivningen att den verksamheten som får bedrivas ska planeras så att buller-, syn- och eventuella luktintryck minimeras. Enligt Boverkets riktlinjer kan även Z innebära verkstäder och lagerverksamhet, vilket kan ge en del ljudstörningar från t.ex. lastbilar. Området ska inte alstra mer buller än att friluftsområdet uppnår bullerclass D enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. Planen borde ge möjlighet att det anläggs en bullervall inom fastigheten. Ett sätt att minska påverkan vore att följa översiktsplanens gräns och låta den mark som i ÖP:n ligger som natur/rekreation fortsatt få användas på det sättet.*
- *Den genomgående grusvägen används för gång, cykel och ridning. För att mildra försämringen för friluftslivet behöver en remsa med grus/sand anläggas längs med g/c-vägen längs Öjabyvägen. Det är tveksamt om de planlagda 3,5 metrarna räcker för både dagvatten, cykelbana och grusad stig. Som kompensation för den förlorade grusvägen behöver också den lilla stigen strax öster om detaljplanen bättras på och få justerad sträckning där den tangerar planen. Det finns en befintlig grill/rastplats strax sydost om planområdet som behöver flyttas till annat*

ostört läge som en kompensationsåtgärd, alternativt att ny grill/rastplats byggs i annat läge.

- *Detaljplanen behöver ta hänsyn till att det behövs infart till travbana och friluftsområdets entré.*
- *I denna detaljplan bör inte underjordiska magasin vara ett alternativ till infiltrationsyta. På denna fastighet borde det finnas så mycket mark att man kan upplåta 15 % av ytan för infiltration och fördröjning utan att behöva göra underjordiska rörmagasin eller kammare. Den tredje meningen borde strykas och att enbart de två första meningarna borde finnas som bestämmelse: "Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark. Minst 15 % av fastighetens yta ska kunna anordnas så att den möjliggör infiltration och fördröjning av dagvatten"*
- *När det gäller brandvatten står det i planhandlingen att det är svårt att ordna brandvatten och att alternativa metoder för släckning kan bli aktuellt. Detta stämmer inte enligt vår bedömning. En ny vattenledning är på gång att byggas, vilket ska säkerställa brandvattenförsörjningen för hela industriområdet i norra delen av Öjaby."*

Kommentar

Avgränsningen i översiktsplanen vad gäller föreslagen markanvändning är dels en riktlinje - inte en bindande gränsdragning - dels grovt tilltagen och det har inte tagits hänsyn till fastighetsgränser eller naturvärdesklassning. Den östra del av planområdet som avses i yttrandet, har exempelvis i grönstrukturprogrammet inte bedömts ha vare sig höga naturvärden eller upplevelsevärden. Den kompletterande naturvärdesinventering (2017) som tagits fram på uppdrag av tekniska förvaltningen har inte visat på höga naturvärden, rödlistade arter eller signalarter inom planområdet, ej heller direkt angränsande till planområdet. För kännedom kan meddelas att vissa delar av angränsande fastigheter, Öjaby 9:4 och Öjaby 28:1, som i översiktsplanen pekats ut som lämpliga för verksamhetsmark, har planlagts eller kommer att planläggas som natur eller rekreationsområde.

Planförslaget hindrar inte att det byggs en bullervall inom området, det finns heller inget i planförslaget som hindrar, om det skulle anses behövt, att det anläggs vall, staket eller liknande på angränsande fastighet Öjaby 28:1. Det påpekas dock att området består av fossil åker även på angränsande fastighet och att undersökningar och dispens kan krävas för åtgärder. En 5 meter bred remsa längs med fastighetsgränsen på Norrby 1:1 prickmarkeras, där får byggnad inte uppföras, men det specificeras i planbestämmelserna att bullerskydd tillåts inom prickmarken.

Grillplatsen sydost om planområdet ligger inom ett annat pågående planläggningsområde (planförslag för Öjaby 9:4, Norra Öjaby), inom vilken det också tagits fram ett visionsdokument för utveckling av friluftsområdet. Frågan om lämplig placering bör utredas där. Då grillplatsen också ligger innanför influensområdet för flygplatsen, och nära vägtrafik, kan området rimligtvis inte heller räknas som en ostörd/bullerfri plats i dagsläget.

Vad gäller breddningen av gång- och cykelvägen längs med Öjabyvägen har frågan enligt uppgift lösts inom angränsande planområde för Öjaby 28:1.

I planhandlingarna kan läsas att det vid ett upphävande av samfälligheten Öjaby S:5 (vägen som sträcker sig genom området i nord-sydlig riktning), att marken då inom samfälligheten regleras till Norrby 1:1 och servitutet följer med och belastar Norrby 1:1. Servitutet kan då vara kvar och belasta Norrby 1:1, eller upphävas eller skrivas om så att utfart för fastigheten Öjaby 15:6 säkras på annat sätt. Fram till dess att framfart löses på annat sätt ska genomfart möjliggöras på Norrby 1:1.

Planhandlingarna justeras i enlighet med tekniska nämndens yttrande gällande dagvattenhantering och brandvatten.

Fastighetsägare till Gullriset 5

Citat: "Vi vill återigen gärna bevara området NORRBY 1:1 Öjaby som det är idag. Det är ett område som vi dagligen befinner oss i med vårt barn och hund. Det ger oss väldigt mycket och är ett av skälen att vi valde att bo i just Öjaby. Det är idag ett lugnt område med närhet till både skog och sjö. Om detta område tas bort blir det en väldigt stor inskränkning på friluftslivet i Öjaby. Dagens barn behöver ha ett område av skog att kunna bege sig till. Om några år kommer annars det som vi själva hade när vi var små vara helt borta och utbytt av datorer och ipads. Tragiskt tycker vi det är om ni väljer att göra om detta område till ett verksamhetsområde. Snälla låt hjärtat styra era beslut lite, istället för investeringar och pengar. Måste finnas andra områden ni kan välja istället."

Kommentar

Det noteras att fastighetsägare och boende på Gullriset 5 är starkt kritiska till att Norrby 1:1 föreslås användas för verksamheter.

Fastighetsägare till Öjaby 20:76

Citat: "I första hand anses att en miljökonsekvensbeskrivning, MKB måste genomföras då det finns risk för betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 Miljöbalken. Med anledning av att trädfällning, schaktning samt sprängning redan påbörjats av Växjö kommun i området Öjaby innan detaljplaner är/var godkända har medfört allvarliga konsekvenser för människors och djurs hälsa och säkerhet då en livsfarlig brand härjade 171011-171012.

Detta är allvarligt då branden var i närheten av Växjö Flygplats samt medförde en hälsovådlig rökutveckling över hela Öjabyområdet, varmed rikslarm uppmanade kommunmedborgarna att inte inandas livsfarlig rök och ombads att stanna inomhus. Detta är ett exempel på en allvarlig och hälsovådlig risk för människors och djurs hälsa och säkerhet som kunde minimerats och fortsättningsvis ska undvikas genom att Växjö Kommun beaktar och genomför en MKB enligt gällande lagstiftning. Denna avsaknad av en lagstiftande analys och konsekvensbeskrivning är allvarlig då Växjö Kommun negligerar detta, i synnerhet i ett sårbart område som angränsar till Växjö Flygplatsområde och närliggande bostadsområde Öjaby.

I övrigt är det anmärkningsvärt att omfattande trädfällning Norrby 1:1 redan genomförts i området, trots att ingen ansökan om marklov genomförts.

Saknar en MKB som innehåller vilka åtgärder som Växjö Kommun vidtar för att begränsa bullerspridning mot rekreations-friluftsområdet, bostäder, jordbruksfastigheter med djurhållning, skola och samhället Öjaby. Anmärkningsvärt är att bullernivån ökat efter skogsavverkning som genomförts på detaljplaner Öjaby 28:1, 9:4 samt Norrby 1:1, vilket medfört obelägenhet för fastighetsägare, kommunmedborgare i Öjaby samt jordbruksfastigheter med djurhållning.

Anmärkningsvärt att det saknas redovisning enligt artskyddsförordningen och om Växjö Kommun har dispans då tidigare inventeringar visat på både liten hackspett och gropticka vilka är arter som skyddas av EU:s rödlistning.

Saknar även redovisning av hur Växjö Kommun agerat enligt Naturvårdsverkets rekommendationer.

Saknar också en tydlig definition med vad som avses med "icke störande verksamheter". Exakt markhöjd och byggnadshöjd bör återges enligt PBL.

Anmärkningsvärt att i tidigare detaljplaner 28:1 etc också rubricerar en industribyggnation med "icke störande verksamheter", vilket visat sig vara byggnad för logistikföretag med 24-07 verksamhet med utökat antal körbanor till och från Nylandavägen, vilket påtagligt ökar tung fordonstrafik, buller och miljöfarligt utsläpp i Öjabyområdet. Därmed önskas ett förtydligande med vad Växjö Kommun avser med "icke störande verksamhet" på Norrby 1:1.

Vidare är det anmärkningsvärt att Växjö Kommun frångår en politiskt beslutad översiktsplan (2012) där det tydligt framgår att verksamhetsexplotering ska anläggas vid större riksvägar som väg 30 och järnvägar. Det som Växjö kommun genomför just nu strider direkt mot detta tidigare fattat beslut. I övrigt framgår av översiktsplan (2012) att särskild hänsyn skall omfattas av zoner som Flygplatsen, något som Växjö Kommun inte tar hänsyn till, vilket redan fått allvarliga konsekvenser med såväl bränder och giftig rök i Öjabyområdet."

Kommentar

En behovsbedömning har tagits fram under planhandläggningen, i vilken bedömningen som har gjorts är att miljökonsekvensbeskrivning för Norrby 1:1 inte behöver tas fram. Länsstyrelsen har inte haft någon erinran mot kommunens bedömning.

Brandvattenförsörjningen inom planområdet kommer tryggas genom anslutning till den vattenledning som nu byggs ut längs med Öjabyvägen.

Naturvärdesinventering har tidigare utförts 2010 och 2012, dessutom gjordes en kompletterande naturvärdesinventering hösten 2017 inför utbyggnad av bl.a. dagvattenledningar och diken i norra Öjaby. Dessa har inte visat på höga naturvärden, rödlistade arter eller signalarter inom planområdet.

Kommunen vill förtydliga att den aktuella fastigheten inte är i kommunal ägo utan är privatägd. Det åligger fastighetsägaren/exploatören att söka de lov och dispenser som krävs för att utföra de åtgärder som planeras.

Det stämmer att det i Växjö kommuns översiktsplan står att nya verksamhetsområden ska anläggas i goda kommunikationslägen och just flygplatsområdet är utpekat som utbyggnadsområde för verksamheter (Växjö kommuns översiktsplan – Växjö stad s. 24). Olämpligt däremot är att bygga bostäder inom flygplatsen influensområde för höga bullernivåer. Norrby 1:1 ligger i sin helhet inom detta influensområde.

Fastighetsägare till Lunnaby 3:4

Citat: "Ser med förfäran hur ännu ett välfrekventerat hälsobringande naturområde, denna gång också med kulturhistoriskt värde, skall förvandlas till verksamhetsområde.

Avskogning, uppförande av upp till 15 m höga byggnader och all trafik som detta för med sig med buller och andra störningar kommer att för all framtid förstöra området samtidigt som norra Öjaby blir allt mindre attraktivt att bo i.

Vilka "visioner för natur- och friluftsområde" tror kommunen kan gottgöra dessa brutala ingrepp?"

Kommentar

Det noteras att fastighetsägare till Lunnaby 3:4 är starkt kritisk till att Norrby 1:1 föreslås användas för verksamheter.

Fastighetsägare till Öjaby 15:2

Citat: "Undertecknad har tagit del av det uppdaterade planförslaget avseende detaljplanen för Norrby 1:1, Öjaby i Växjö kommun (Dnr 16BN1262) och vidhåller tidigare lämnade synpunkter med följande tillägg:

Inom Norrby 1:1 löper i dagsläget en stenmur som enligt kommunen inte är biotopskyddad. Undertecknad erinrar om att en stenmur som löper längs en allmän väg, eller längs gränsen till skogs- eller tomtmark omfattas av biotopskyddsbestämmelserna om murens andra sida gränsar mot en åker, betesmark eller annan jordbruksmark. De stenmurar som finns inom området och löper utmed den samfälliga grusvägen på ena sidan och den åker, fornåker och betesmark som ligger på den andra sidan är således biotopskyddade.

Bland kommentarerna nämns att en kompletterande naturvärdesinventering har gjorts under hösten 2017. Vänligen tillse att denna inventering tillgängliggörs till samtliga berörda parter för att undvika att göra våld på någon rättsregel.

Enligt grönstrukturprogrammet och kommunen själva ska inte planläggningen inte påverka grönstråk eller stigsystem utanför planområdet. Det föreslagna planförslaget påverkar såväl direkt som indirekt flertalet grönstråk och stigsystem utanför planområdet och är således fel och måste omarbetas för att inte strida mot grönstrukturprogrammet och kommunens översiktsplan.

Citat:

"Att helt förbjuda förbindelser mellan Norrby 1:1 och Öjabyvägen har aldrig varit planens intention och skulle även bli ohållbart för framtida verksamhetsutövare" Markens nuvarande klassificering är skog. Anledningen till att något skulle vara ohållbart för framtida verksamhetsutövare innebär kanske snarare, med normal logik, att området inte lämpar sig för verksamhetsutövning från första början.

Kommunen anser att högsta tillåtna byggnadshöjden om 15 meter (vilket rent praktiskt innebär tillåtande av totalhöjder på 20-30 meter) motiveras med att verksamhetsutövare ska ha samma möjlighet att utveckla sina verksamheter som vid den angränsande detaljplanen norr och väster om Norrby 1:1. Tillåts denna logik i kommunens detaljplanearbete kommer området söder om Norrby 1:1 inom kort tillåtas hysa 15 meter höga verksamheter med samma kommunala logik.

Resonemanget är direkt provocerande och ett korrekt resonemang kring byggnadshöjd är att ju närmare grönstråk och bebyggelse som verksamheterna kommer, desto lägre skall högsta tillåtna byggnadshöjden bli för att inte störa befintlig bebyggelse. Den tillåtna byggnadshöjden måste således sänkas.

Då såväl kommunen som markägaren bedyrar att körbara förbindelser med fördel kommer anläggas i den Norra delen av fastigheten finns ingen anledning att tillåta körbara förbindelser till Öjabyvägen annat än i den nordligaste delen av Norrby 1:1. Vänligen uppdatera kartan för detaljplanen om ni verkligen menar det ni skriver.

Likt ett mantra upprepar kommunen genom hela processen den pågående planläggningen för natur- och friluftsliv samt förvaltningsövergripande arbete öster om Norrby 1:1. Ett parallellt publicerande av förslagen skulle möjliggöra att inblandade tilläts få hela bilden klar för sig. Finns det någon anledning till att verksamhetsområdena planeras först och presentationen av planläggningen för natur- och friluftsliv inte publiceras parallellt? Är det överhuvudtaget en planläggning för natur- och friluftsliv som pågår öster om Norrby 1:1?

Kommunen nämner vid ett par ställen att det råder brist på mark för verksamheter i Växjö vilket är fel. Att kommunen dock brustit i sitt planeringsarbete och inte tillräckligt framförsynt utvecklat staden är en helt annan femma. Kommunens oförmåga att planera ska inte få leda till att några förhastade och framforcerade beslut tas som på längre sikt skadar den samma.

Den senaste tidens markförvärv och planerade verksamhetsområden utmed väg 25/30 möjliggör för precis samma verksamheter som inte bör tillåtas etablering på Norrby 1:1. Genom att fokusera etablering och expansion längs väg 25/30 kan naturen i Norrby 1:1 bibehållas.”

Kommentar

Det noteras att fastighetsägaren till Öjaby 15:2 är starkt kritisk till planläggningen av Norrby 1:1 och vidhåller de synpunkter som lämnats under samrådet, som omfattar bl.a. föreslagen användning av mark och byggnadshöjd.

De stenmurar som finns på fastigheten har inte bedömts uppfylla kriterierna för vara biotopskyddade. Syn på plats har gjorts vid flertal tillfällen och länsstyrelsen har heller inte haft någon erinran mot kommunens bedömning.

Naturvärdesinventering har tidigare utförts inom planområdet och dess omgivning 2010 och 2012. I samband med förprojektering av utbyggnad av dagvattenavledningssystem (diken och ledningar bl.a.) i norra Öjaby, gjordes hösten 2017 en kompletterande naturvärdesinventering för ett större område. I denna komplettering togs fastigheten Norrby 1:1 med. Hela kompletteringen eller de delar som berör Norrby 1:1 kommer att bifogas planhandlingarna för att förtydliga.

I den angränsande detaljplanen för Öjaby 28:1 har mark reserverats för gång- och cykelväg längs med Öjabyvägen. Förprojektering av de delar som ska anläggas, såsom dagvattenavledning, vatten- och avloppsledningar och gång- och cykelväg är i full gång. Enligt tekniska förvaltningen kommer det i samband med anläggningen av gång- och cykelvägen bl.a. också möjliggöras för ridning.

Vad gäller planläggningen av Öjaby 9:4 och delar av Öjaby 28:1 (planering för bostäder och friluftsområde) påbörjades den processen före planläggningen av Norrby 1:1. Ett planförslag för det området har varit utsänt för samråd från november 2016 till januari 2017 och samrådshandlingarna finns att läsa på kommunens hemsida. Eftersom olika utredningar krävts efter samrådet av det planförslaget och förslaget har arbetats om i vissa avseenden har det tagit längre tid att få ut förslaget på granskning. Granskningen planeras dock till våren 2018 och kommer när förslaget skickas ut att kommuniceras ut av kommunen.

Kommunen planlägger kontinuerligt mark för olika typer av användning. Delar av planläggningen initieras av kommunen själv och delar som i detta fall, initieras av privata

fastighetsägare. Norrby 1:1 har tidigare pekats ut i kommunens översiktsplan som lämplig fastighet att planlägga för verksamheter och ansökan om planläggning från fastighetsägaren fick positivt besked av byggnadsnämnden. Det går också att läsa i kommunens översiktsplan att områdena närmast flygplatsen bedömts som lämpliga att planera för verksamheter. Närheten till en flygplats är attraktivt för många verksamheter och inom flygplatsens influensområde för buller är det också olämpligt med många andra typer av användning, exempelvis bostäder.

Under samrådet inkom godkännanden/yttranden utan erinran:

- TeliaSonera Skanova Access AB
- Polismyndigheten
- VEAB
- E.ON
- Lantmäterimyndigheten

Under samrådet inkom yttranden med synpunkter:

- Länsstyrelsen Kronobergs län
- Trafikverket
- Tekniska nämndens arbetsutskott
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Kultur- och fritidsnämnden
- Region Kronoberg
- Kommunstyrelsen
- Värends räddningstjänst
- Fastighetsägare till Norrby 1:1
- Fastighetsägare till Öjaby 34:1
- Fastighetsägare till Kamomillen 4
- Fastighetsägare till Svartmesen 4
- Fastighetsägare till Riddarsporren 1
- Fastighetsägare till Gullriset 5
- Fastighetsägare till Öjaby 20:76
- Fastighetsägare till Herkules 4
- Fastighetsägare till Kaprifolen 1
- Fastighetsägare till Lundsångaren 7
- Fastighetsägare till Lunnaby 3:4
- Fastighetsägare till Öjaby 15:2
- Fastighetsägare till Gullkragen 2
- Fastighetsägare till Borstnejlikan 2
- Boende Enhörningen 1

JUSTERING AV PLANFÖRSLAGET EFTER GRANSKNING

Följande justering av planförslaget, som inte ändrar planens syfte och intentioner, har gjorts efter granskningen:

- En fem meter bred remsa har prickmarkerats längs med fastighetsgränsen och det preciseras att bullerskydd (såsom exempelvis bullervall) får anläggas även på prickmarken.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Kvarstående synpunkter från plansamrådet, vilka inte till fullo har tillgodosetts, finns från följande:

- Fastighetsägare och/eller boende Öjaby 34:1
- Fastighetsägare och/eller boende Kamomillen 4
- Fastighetsägare och/eller boende Svartmesen 4
- Fastighetsägare och/eller boende Riddarsporren 1
- Fastighetsägare och/eller boende Gullriset 5
- Fastighetsägare och/eller boende Öjaby 20:76
- Fastighetsägare och/eller boende Herkules 4
- Fastighetsägare och/eller boende Kaprifolen 1
- Fastighetsägare och/eller boende Lundsångaren 7
- Fastighetsägare och/eller boende Lunnaby 3:4
- Fastighetsägare och/eller boende Öjaby 15:2
- Fastighetsägare och/eller boende Gullkragen 2
- Fastighetsägare och/eller boende Borstnejlikan 2
- Fastighetsägare och/eller boende Enhörningen 1

Kommentar

Av de ovan uppräknade fastighetsägare/boende som har synpunkter, är ingen upptagen i den fastighetsförteckning som tagits fram av Lantmäterimyndigheten. Vid ett eventuellt överklagande av planförslaget kommer mark- och miljödomstolen bedöma om de klagande kan anses vara sakägare i ärendet.

Den kvarstående synpunkten som inte till fullo har tillgodosetts gäller framförallt att de som yttrat sig inte vill att naturmarken på fastigheten Norrby 1:1 tas bort och att det istället möjliggörs för verksamheter.

FÖRSLAG TILL BESLUT

- Med hänvisning till utlåtandet daterat 2018-01-31, ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget, än de justeringar som redovisas i utlåtandet.
- Detaljplaneförslaget upprättat 2017-10-23 godkänns av byggnadsnämnden och lämnas över till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap. 27 § PBL.

STADSBYGGNADSKONTORET

2018-01-31

Marina S. Martinsson
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Antagen av Kommunfullmäktige
2018-04-17 § 122
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr 2016BN1262 Dpl 214

Detaljplan NORRBY 1:1, Öjaby, Växjö kommun

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplaneläggningen är att möjliggöra byggnation av olika typer av icke störande verksamheter på fastigheten.

En samfällad väg, som delar fastigheten i två delar, ses samtidigt över med avsikt att upphävas. Marken som tidigare inte är detaljplanelagd, är bebyggd med ett bostadshus (som avses rivas) och är i övrigt skogbevuxen.

HANDLINGAR

Detaljplanen innefattar plankarta, planbeskrivning och behovsbedömning. En arkeologisk utredning bifogas handlingarna.

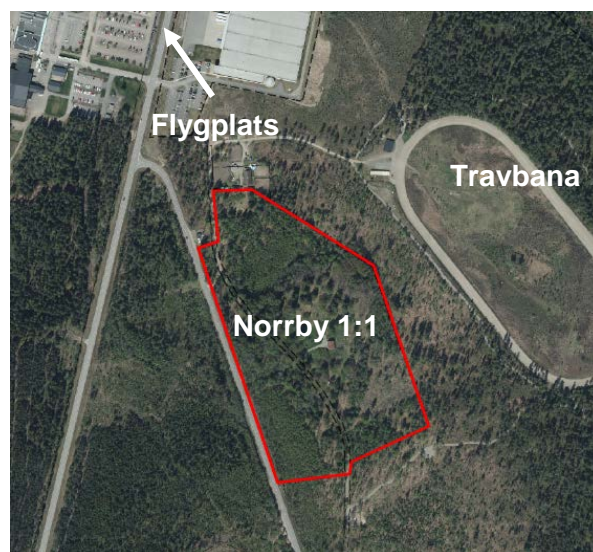
PLANDATA

Läge och areal

Planområdet, som omfattar hela fastigheten Norrby 1:1, ligger i den norra delen av Öjaby och är ca 7,4 ha stort.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Hovs Mark och Maskin AB.



TIDIGARE STÄLLNINGSSTAGANDEN

Översiktsplanen

I den gällande översiktsplanen för Växjö stad (antagen i februari 2012), ingår större delen av området i "Verksamhetsområden" och en mindre del av marken i "Parker, naturmark och områden för rekreation och friluftaktiviteter".

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Planprogram

Fastigheten ingick i samrådsförslaget till planprogrammet för Norra Öjaby, (antagen av kommunstyrelsen 2014-10-07), där den föreslagna användningen var verksamhetsmark

och grönområden, men området undantogs nästan i sin helhet på dåvarande fastighetsägares begäran innan programmet antogs.

Detaljplaner

Planområdet är tidigare inte detaljplanelagt. I väst gränsar området till detaljplanen för Öjaby 28:1 m.fl. där huvudsaklig användning är verksamheter och kontor. Öster och söder om planområdet, där marken i dagsläget inte är planlagd, pågår detaljplaneläggning för natur- och rekreationsområden och bostäder. Direkt norr om planområdet är marken inte planlagd.

Riksintresse

Växjö flygplats, som ligger nordväst om planområdet, är av riksintresse för kommunikationer. Planområdet ligger i sin helhet utanför den geografiska utbredningen av riksintresseområdet.

Grönstrukturprogrammet

I kommunens grönstrukturprogram (Kommunstyrelsen 2013-04-09) kan man läsa att området ligger nära natur med höga natur- och upplevelsevärden. Avsikten i planförslaget är att de framtida verksamheterna på fastigheten inte ska vara störande för omgivningen eller hindra friluftsliv.

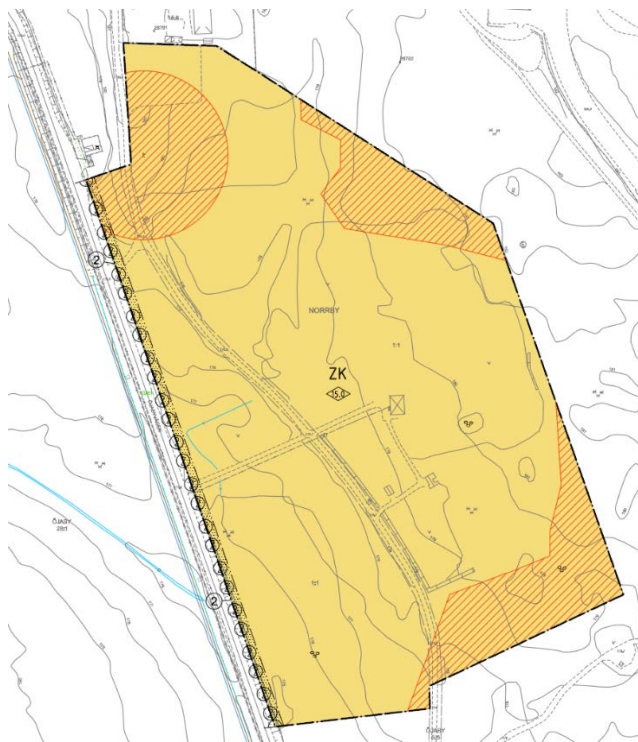
Förslaget bedöms inte strida mot kommunens grönstrukturprogram.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nuläge

Centralt på fastigheten står ett bostadshus med tillhörande gårdshus, som avses rivas, men i övrigt är fastigheten obebyggd och skogbevuxen. Fastigheten närmast i norr är bebyggd med en hästgård. Omkringliggande mark består av naturområden och verksamhetsmark.



Planförslaget

Syftet med att planlägga området, som tidigare inte varit detaljplanelagt, är framförallt att skapa verksamhetsmark för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Hela området föreslås få användningen *Verksamheter (Z)* och *Kontor (K)* med högsta tillåtna byggnadshöjd 15 meter. Inom användningen Z ryms bland annat service, lager och tillverkning med tillhörande försäljning.

Enligt förslaget blir det också möjligt att anlägga gator och anläggningar för teknisk försörjning.

Området ska angöras från Öjabyvägen och bestämmelse skrivs in på plankartan om att högst två stycken körbara förbindelser får anläggas mellan Öjabyvägen och planområdet. Avsikten är också att trafiken till och från verksamheterna i möjligaste mån ska köra norrut/komma

norrifrån via Nylandavägen. Särskilt den tunga trafiken ska nyttja Nylandavägen framför att köra genom Öjaby samhälle.

Det betonas att området planläggs för verksamheter som inte får vara störande för omgivningen. Därför planläggs det för *verksamheter* (Z) och inte *industri* (J). Boverkets definition av bestämmelsen Z är:

”Verksamheter är en generell användningsbestämmelse som tillåter en bred användning. Här ingår olika typer av ytkrävande verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår också i användningen. Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.”

Begränsad omgivningspåverkan gäller åt samtliga väderstreck men mest fördelaktigt utformas bebyggelse, last- och vändplatser m.m. så att eventuella ljud från trafik, lastning och verksamheter sprids åt väster där verksamhetsmark och vägar finns. Längs med fastighetsgränsen prickmarkeras en fem meter bred remsa, där byggnader inte får uppföras. Dock specificeras att bullerskydd tillåts även på prickmarken.

De föreslagna bestämmelserna blir ungefär de samma som i detaljplanen för verksamhetsområdet väster om Norrby 1:1 (Öjaby 28:1 m.fl.) för att ge framtida verksamhetsutövare liknande förutsättningar.

Offentlig och kommersiell service

Det finns i dagsläget ingen mataffär i Öjaby, men andra verksamheter som exempelvis restaurang, café och bageri, el- och VVS-firmor finns i området. Planområdet ligger c:a 6 km från köpcentret Grand Samarkand och handelsområdet II 1, där det finns ett rikt utbud av kommersiell service och c:a 7 km från Växjö centrum med dess serviceutbud.

Tillgänglighet

”Råd och riktlinjer - bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet” framtagna av stadsbyggnadskontoret 2006 ska tillämpas för att uppnå godtagbar tillgänglighet för alla med nedsatt rörelseförmåga.

Natur



Mark och vegetation

Planområdet är bevuxet med partier av dels glesare och dels tätare skog, innehållande en blandning av löv- och barrträd i varierande storlek. Enligt den klassindelning av naturvärden som har gjorts för kommunens översiktsplan, innehåller fastigheten medelhöga naturvärden (se bild till vänster).



En kompletterande naturvärdesinventering, till tidigare utförda inventeringar har gjorts hösten 2017, i vilken inga höga naturvärden, rödlistade arter eller signalarter har kunnat hittas.

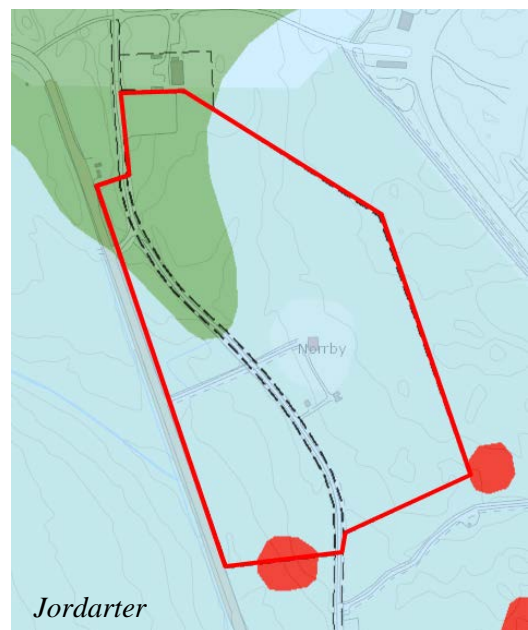
Geotekniska förhållanden

Större delen av marken består av normalblockig, sandig-moig morän (blått område på bilden till höger). I den norra delen finns ett område med isälvsavlagringar (grön markering) och i söder finns en mindre del berg i dagen (rött område).

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns i området.

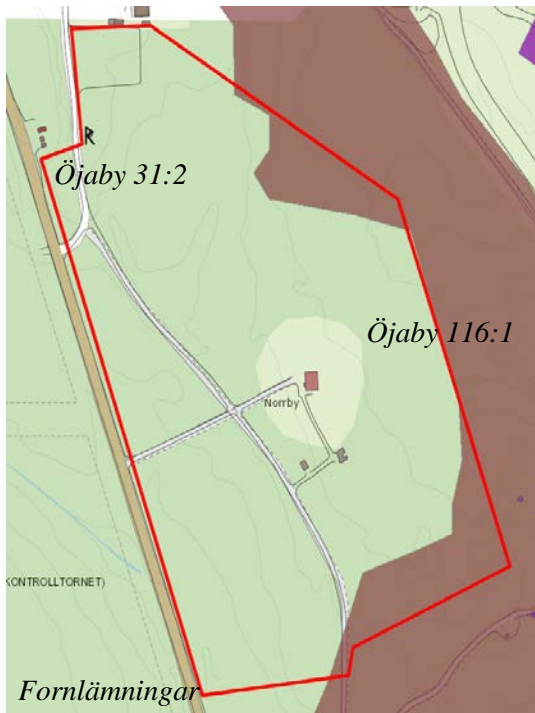
Enligt 10 kap 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet ska oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.



Radon

Området bedöms som normalriskområde vad gäller markradon, vilket innebär att bebyggelse ska uppföras radonskyddad.

Fornlämningar



Sedan tidigare finns i riksantikvarieämbetes register två fornlämningar registrerade: RAÄ Öjaby 31:2, rest sten (?) i planområdets nordvästra hörn och RAÄ Öjaby 116:1, fossil åker i sydöst.

En arkeologisk utredning har efter samrådet utförts över fastigheten (Landskaps- arkeologerna, september 2017), där gränserna för den fossila åkern RAÄ Öjaby 116:1 har justerats och i vilken det även konstateras att den tidigare registrerad fornlämning RAÄ Öjaby 31:2 är borttagen. Någon ansökan om tillstånd att ta bort RAÄ Öjaby 31:2 har inte inkommit till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen meddelar i sitt ställningstagande till utredningen att tillstånd till ingrepp i fornlämningarna RAÄ Öjaby 32:1 och RAÄ Öjaby 116:1 kan medges med villkor att arkeologisk förundersökning utförs, vilken

ska bekostas av exploatören. Fram till att ett eventuellt tillstånd till ingrepp har getts ska båda fornlämningarna/fornlämningsområdena också omfattas av skyddsområde. Skyddsområdet för RAÄ Öjaby 31:2 ska omfatta minst 50 meter, mätt från lämningens registrerade ytterkant. För RAÄ Öjaby 116:1 gäller minst 5 meter mätt från ytterkanten. Fornlämningarnas skyddsområde markeras på plankartan med information om att de skyddas av Kulturminneslagen.

Krav på tillstånd till ingrepp liksom kravet på arkeologisk förundersökning innefattar även fornlämningarnas skyddsområden. Efter förundersökningen kan länsstyrelsen fatta beslut om att ett sista steg, arkeologisk undersökning, krävs. Även denna undersökning bekostas av exploatören.

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

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Området avses angöra mot Öjabyvägen. Bestämmelse skrivs in på plankartan om att högst två körbara förbindelser mellan Öjabyvägen och planområdet får anordnas, vilket är så många körbara förbindelser som finns i dagsläget. Avsikten är också att trafiken till och från verksamheterna i möjligaste mån ska köra norrut/komma norrifrån via Nylandavägen, detta för att motverka utökad trafik genom samhället i söder.

I angränsande detaljplan för "Öjaby 28:1 m.fl.", har det längs med Öjabyvägen planlagts för en parallellt gående gång- och cykelväg, vilket när den är utbyggd ska möjliggöra en säkrare cykeltrafik till och från området.

Kollektivtrafik

Öjaby trafikeras av stadsbusslinje 4 (linjedragning år 2017). I dagsläget ligger de närmaste busshållplatserna på flygplatsen norr om fastigheten och på Öjabyvägen söder om fastigheten. Region Kronoberg har meddelat att det kan bli aktuellt med fler

busshållplatser längs med Öjabyvägen i takt med att området byggs ut och underlag för utökad kollektivtrafik skapas.

Resecentrum ligger ca 8 km sydöst om planområdet.

Parkering

All parkering ska ske på den egna fastigheten och följa Växjö kommuns riktlinjer.

Parkeringsbehovet och parkeringsplatsernas placering prövas i bygglovet där exploatören ska visa hur parkering ska lösas för att bygglov ska kunna ges.

Störningar

Buller

Området planläggs för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Begränsad omgivningspåverkan gäller åt samtliga väderstreck men mest fördelaktigt utformas bebyggelse, last- och vändplatser m.m. så att eventuella ljud från trafik, lastning och verksamheter sprids åt väster där verksamhetsmark och vägar finns.

Inför planläggning av norra Öjaby, gjordes en bullerberäkning (Ramböll 2013-08-30) innehållande en simulerad lagerverksamhet med tillhörande angöring och lastning. Beräkningen grundade sig på ett scenario med förhållandevis stor lastbilsaktivitet motsvarande 100 lastbilsrörelser nattetid samt lastning. Beräkningen visade på att föreslagen verksamhet inte skulle leda till problem med riktvärden för buller.

Eftersom detaljplanen inte fastställer exakt vilken verksamhet som kommer anläggas inom området och det i dagsläget inte är bestämt vad som ska byggas, kan kompletterande bullerberäkning krävas i bygglovskedet, för att visa att kommande verksamhet endast medför begränsad omgivningspåverkan.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten och avlopp ska anslutas till det befintliga VA-nätet. Eftersom det i flera olika planer planeras för framtida byggnation av både verksamheter och bostäder i den norra delen av Öjaby, kan det bli nödvändigt med förstärkning av VA-ledningar, samt utbyggnad av pumpstationer m.m. Arbete pågår på Växjö kommun med utredning av om och hur förstärkningar och utbyggnader ska genomföras.

Dagvattnet ska i första hand omhändertas och fördröjas inom kvartersmark, innan det leds vidare mot recipienten Helgasjön. Bestämmelse om att minst 15 % av fastighetsytan ska anordnas så att den möjliggör infiltration och fördröjning av dagvatten, skrivs in på plankartan. En gemensam projektering av dagvattenledningar/diken med tillhörande dammar för de pågående planerna i Öjaby pågår på kommunen och där i ingår Norrby 1:1. Föroreningsberäkningar (WSP 2017-09-18) visar på lämpliga lösningar för rening och avledning. Samråd med tekniska förvaltningen ska ske inför exploatering.

I det fall där det kan finnas risk för exempelvis spill av olja och liknande ska dagvatten inte infiltreras direkt i mark utan ledas till reningsanläggning, t.ex. oljeavskiljning.

Växjö kommun har en VA-taxa uppbyggd på så sätt att kostnaden kan reduceras beroende på hur mycket dagvatten man som fastighetsägare tar hand om inom den egna fastigheten.

Värme

Fjärrvärmenätet är utbyggt i området. Växjö kommuns energiplan förordar fjärrvärme då det anses viktigt att värna om en uppvärmningsform med minsta möjliga primärenergiindex och möjligheten att öka tillgången till förnybar el.

El

Området ska anslutas till det kommunala elnätet. Anläggningar för teknisk försörjning får anläggas inom planområdet.

Eventuell flytt av ledningar ska bekostas av exploitören.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har meddelat att deras brandvattenbehov bedöms uppgå till 1200-2400 l/min per brandpost. Vattentrycket bör ligga mellan 1.5-7 bar. Avståndet mellan brandposterna i gata bör inte överstiga 150 meter. Beroende på storlek och typ av verksamhet kan det i samband med bygglov bli aktuellt, enligt räddningstjänsten, att ställa krav på brandposter även inom enskilda fastigheter för att säkerställa max ca 75 m från brandpost till räddningstjänstens uppställningsplats. Eventuella sådana brandposter skulle då även kunna försörjas från brandvattensystemet.

En ny vattenledning byggs ut i den norra delen av Öjaby, vilken kommer att säkerställa brandvattenförsörjningen för planområdet.

Räddningstjänstens utryckningsfordon ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten. Planområdet ligger utanför område med normal insatstid (10 minuter).

Tillgängligheten för räddningstjänsten ska beaktas och behandlas vidare i bygglov.

Avfall

Avfallshantering ska ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Utrymmen för sortering av avfall etc. ska följa *"Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar"* (Tekniska förvaltningen 2003-05-06)

Konsekvenser och behovsbedömning

De förändringar som följer med planförslaget bedöms ej vara av sådan art att särskild miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas

En översiktlig behovsbedömning biläggs planhandlingarna.

Nationella miljömål

Planförslaget bedöms inte motverka de nationella miljömålen.

Växjö kommuns miljömål

I Växjö kommuns reviderade miljöprogram (antaget av kommunfullmäktige 2014-06-17) anges en miljöpolicy och mål inom tre områden; Leva livet (konsumtion, avfall, kemikalier), Vår natur (vatten, natur, luft och buller) och Fossilbränsleffritt Växjö (klimat, energi och trafik).

Leva livet

Detaljplanen tillåter inte omgivningsstörande verksamheter, exempelvis sådana som skulle kunna innebära negativ påverkan med kemikalier/gifter. Verksamhetsmarken bör

utformas och last- och vändplatser m.m. placeras så att onödiga transporter undviks. Ev. matavfall ska samlas in i planområdet för att tillverka biogas, vilket leder till minskad miljöpåverkan.

Vår natur

Dagvattnet ska omhändertas i ett trögt system för att motverka att sjöar, vattendrag och natur påverkas negativt. Bestämmelse läggs in i detaljplanen om att dagvatten ska omhändertas genom infiltration, alternativt att magasin anordnas. Verksamheter inom planområdet får inte vara störande för omgivningen, genom exempelvis buller eller förorening.

Fossilbränslefritt Växjö

Hållplatser för kollektivtrafiken finns nära planområdet. Angränsande detaljplan (pågående) möjliggör utbyggnad av cykelbanor längs med Öjabyvägen. Fjärrvärme finns utbyggd i närområdet.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvaliteten.

Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljö kvalitetsnormer finns för luft och vatten.

Enligt Växjö kommuns beräkningar av luftföroreningar i Växjö tätort år 2014 ligger luftens partikel och föroreningsvärden på godtagbara nivåer under gällande MKN.

Sjö	Ekologisk status 2017	Kvalitetskrav 2021
Helgasjön	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status
	Kemisk ytvattenstatus	Kvalitetskrav
	God kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus

Fördröjning av dagvatten ska ske inom området, för att det ska få en naturlig renhetsgrad innan den når recipienten. Bestämmelse om att minst 15 % av fastighetsytan ska anordnas så att den möjliggör infiltration och fördröjning av dagvatten, skrivs in på plankartan. Alternativt kan underjordiskt magasin med motsvarande kapacitet anordnas. I det fall där det kan finnas risk för exempelvis spill av olja och liknande ska dagvatten inte infiltreras direkt i mark utan ledas till reningsanläggning, t.ex. oljeavskiljning.

Projektering av dagvattenledningar/diken med tillhörande dammar för de pågående planerna i Öjaby pågår på kommunen och där i ingår Norrby 1:1. Föroreningsberäkningar (WSP 2017-09-18) visar på lämpliga lösningar för rening och avledning. Samråd med tekniska förvaltningen ska ske inför exploatering.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara bestämmelserna.

PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Handläggning och tidplan

Detaljplanen handläggs med standardplanförfarande med målsättning att antas senast våren 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatören.

Avtal

Planavtal rörande kostnader för planläggning har upprättats mellan exploatören och stadsbyggnadskontoret.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning m.m.

Detaljplaneförslaget styr inte fastighetsindelningen, möjligheter finns att förändra fastighetsindelningen genom exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering. I det fall att området delas i flera fastigheter kan det behövas gemensamhetsanläggningar för till exempel utfart, vägar inom planområdet och dagvattenhantering.

Samfälligheten Öjaby S:5, med ändamålet landsväg, som sträcker sig i nord-sydlig riktning genom Norrby 1:1, avses upphävas och marken inom samfälligheten regleras till Norrby 1:1. Ärende pågår sedan tidigare på lantmäterimyndigheten avseende upphävande av samfälligheten.

Servitut och ledningsrätt

Servitutet 07-ÖJB-240 (väg) belastar Öjaby S:5 till förmån för Öjaby 15:6. Vid ett upphävande av samfälligheten Öjaby S:5, då marken inom samfälligheten regleras till Norrby 1:1, följer servitutet med och belastar då Norrby 1:1. Servitutet kan då vara kvar och belasta Norrby 1:1, eller upphävas eller skrivas om så att utfart för fastigheten Öjaby 15:6 säkras på annat sätt.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Norrby 1:1 Ägare: Hovs Mark och Maskin AB	Ja. Fastigheten får genom detaljplaneläggningen byggrätt och användningsändamål (verksamheter och kontor). Eventuell fastighetsbildning bekostas av exploatören. Flytt och/eller utbyggnad av ledningar bekostas av exploatören. Ersättningskrav vid upphävande av samfällighet kan uppstå.	Eventuell fastighetsbildning för tillskapande av nya fastigheter, servitut och/eller gemensamhetsanläggningar. Fastighetsreglering krävs för att upphäva samfälligheten Öjaby S:5 och reglera marken inom samfälligheten till Norrby 1:1.	Eventuell flytt och/eller utbyggnad av ledningar. Anläggningar för teknisk försörjning får anläggas inom planområdet.

Samfälligheter inom planområdet. Delägarfastigheter inom Öjaby S:5 (Landsvägen Ör-Växjö).			
Öjaby 2:3 och 9:5 Ägare: Privata	Ja. Delägarfastigheterna inom samfälligheten Öjaby S:5 har vid ett upphävande av samfälligheten rätt att ansöka om ersättning.	Ja. Fastighetsreglering krävs för att upphäva samfälligheten Öjaby S:5 och reglera marken inom samfälligheten till Norrby 1:1.	Nej
Utanför planomr.			
Öjaby 15:6 Ägare: Privat	Se rubrik <i>Servitut och ledningsrätter ovan</i> , gällande servitut till förmån för Öjaby 15:6.	Se rubrik <i>Servitut och ledningsrätter ovan</i> , gällande servitut till förmån för Öjaby 15:6.	Ny väganslutning kan behöva lösas, i det fall servitutet 07-ÖJB-240 upphävs eller ändras.
Öjaby 28:1 Ägare: Växjö kommun	Nej	Nej	Nej

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga kostnader för plangenomförandet belastar exploitören.

STADSBYGGNADSKONTORET

2017-10-23

Marina S. Martinsson
Planarkitekt

Behovsbedömning - Checklista för detaljplan NORRBY 1:1, ÖJABY, Växjö kommun

Vid upprättande av en detaljplan ska en bedömning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), en så kallad behovsbedömning. Om så är fallet avgränsar behovsbedömningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande miljöbedömning (MKB). Behovsbedömningens syfte är att främja hållbar utveckling genom att identifiera miljöfrågor som behöver hanteras i den fortsatta detaljplaneprocessen, även i de fall planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen omfattar effekter både inom och utanför detaljplanens planområde och sker utifrån bedömningskriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Dnr: 16BN0970

Kommentarer:	
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4.	
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a § miljöbalken?	1.1 Nej
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i MKB-förordningen (1998:905) 3 § eller bilaga 3?	1.2 Nej
2. Platsen	
2.1. Markanvändning	2.1 Marken inom Norrby 1:1 är tidigare inte detaljplanelagd och föreslås få användningen verksamheter och kontor. Också tekniska anläggningar får anläggas för att försörja verksamheterna. Det är inte lämpligt med bostäder så nära flygplatsen. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen genom exempelvis buller eller föroreningar.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	2.2. Fastigheten är idag bebyggd med ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader, som avses rivras. Till störst del är marken inom planområdet bevuxen med partier av dels glesare och dels tätare skog, innehållande en blandning av löv- och barrträd i varierande storlek.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer (MKN)	2.3. Ingen påverkan.
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	2.4. Fornlämningar finns inom fastigheten. Arkeologisk utredning har genomförts och lett till att tidigare registrerade lämningar och gränser har justerats. Länsstyrelsen har i sitt ställningstagande meddelat att fornlämningarna även omges av skyddsområde. Beslut om tillstånd till ingrepp i fornlämning samt krav på fortsatt undersökning fattas av länsstyrelsen.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	2.5. Enligt kommunens klassindelning av naturvärden, innehåller fastigheten medelhöga naturvärden. Kompletterande naturvärdesinventering har inte visat på högre naturvärden, signalarter eller rödlistade arter.
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	2.6. Växjö flygplats, som ligger nordväst om planområdet, är av riksintresse för kommunikationer. Planområdet ligger i sin helhet utanför den geografiska utbredningen av riksintresseområdet.
3. Planen	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	3.1. Området är tidigare inte planlagt. Planförslaget möjliggör för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan samt kontor.
3.2. Andra planers miljöpåverkan	3.2. Ingen påverkan.
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	3.3. Planförslaget bedöms inte hindra nationella eller lokala miljömål att uppnås.

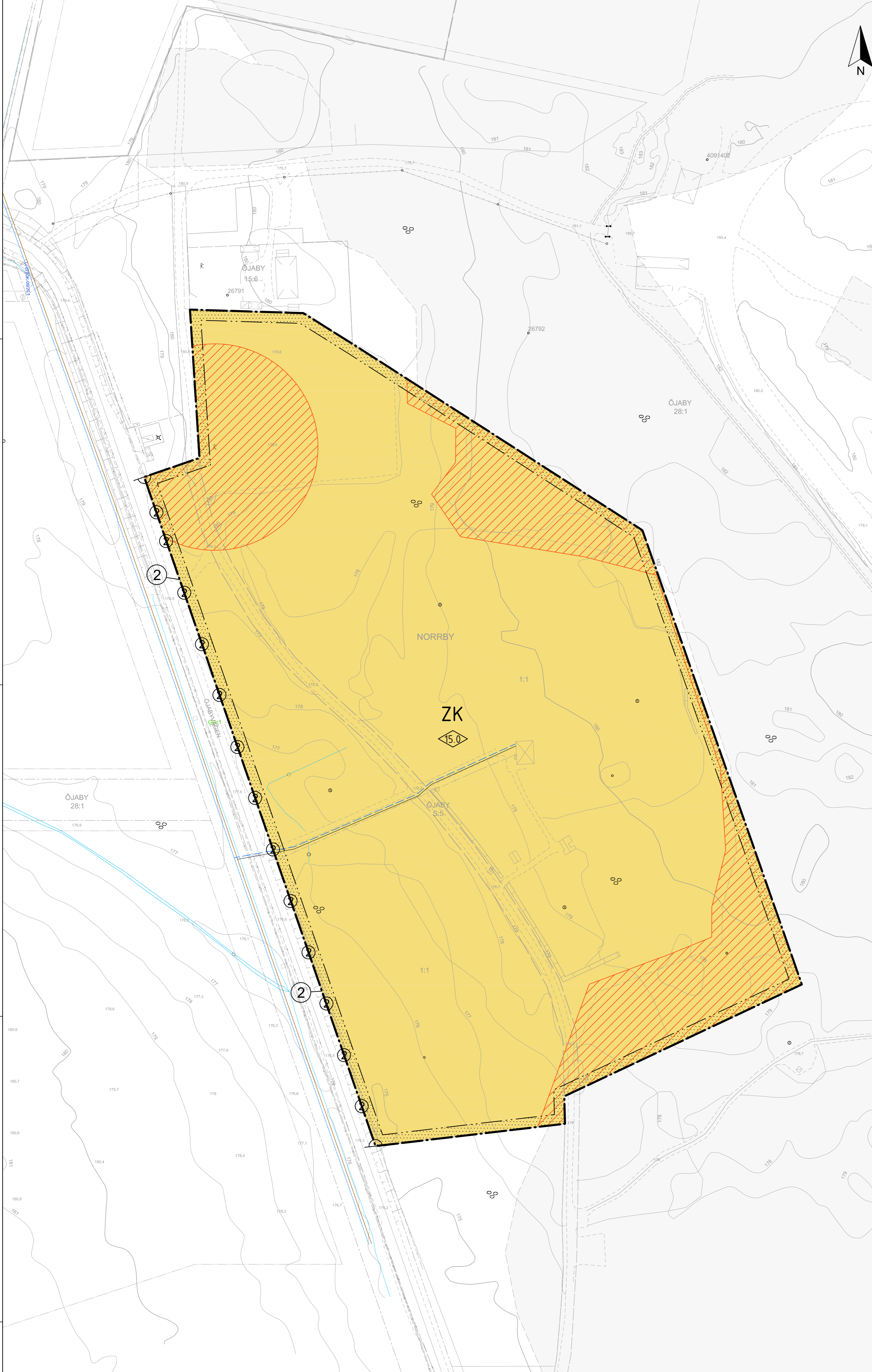
3.4. Miljöproblem	3.4. Den planerade byggnationen bedöms inte skapa miljöproblem. Marken planläggs för kontor och verksamheter som inte får påverka omgivningen negativt genom störning eller förorening. Krav ställs på utformning för att omhänderta och fördröja dagvatten, så att det kan renas innan det når recipienten (Helgasjön).
3.5. EG:s miljölagstiftning	3.5. Ingen påverkan.
4. Påverkan	
4.1. Storlek och fysisk omfattning	4.1. Planområdet är ca 7,4 ha. Enligt planförslaget blir bebyggelsens tillåtna byggnadshöjd högst 15 m.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	4.2. Planförslaget bedöms vara förenligt med Växjö kommuns översiktsplan, samt med andra angränsande planer.
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	4.3. De planerade verksamheterna får inte påverka omgivningen negativt genom buller, förorening eller annan typ av störning. Krav på dagvattenhantering innebär en rening av vattnet innan det når recipienten.
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	4.4. Planförslaget bedöms inte leda till negativ påverkan.

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:

5. Kommunens sammanvägda bedömning	
5.1. Finns risk för BMP?	5.1. Nej
5.2. Behövs MKB?	5.2. Nej

Handläggare: Marina S. Martinsson

Datum: 2017-10-23



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Z Verksamheter, endast begränsad omgivningspåverkan. Gator samt anläggning för teknisk försörjning får anläggas.
- K Kontor

EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK

- Byggnad får ej uppföras. Bullerskydd får anläggas.

15.0 Högst byggnadshöjd i meter

Högst två körbara förbindelser får anordnas inom angiven sträcka.

Byggnader ska placeras minst 4 meter från fasthetsgräns.

Nivån för färdigt golv ska ligga minst 30 cm ovan gatunivå.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark. Minst 15 % av fastighetens yta ska kunna anordnas så att den möjliggör infiltration och fördröjning av dagvatten.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden går ut fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

UPPLYSNINGAR

- Fornlämningsområde som skyddas av Kulturminneslagen. Beslut om tillstånd till ingrepp i fornlämningsområde samt krav på fortsatt undersökning fattas av Länsstyrelsen.

Detailplanen tillåter endast verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. I möjligaste mån bör verksamheter och bebyggelse anpassas för att ytterligare minimera eventuell risk för påverkan på omgivningen. I samband med bygglov och andra prövningar ska utformning av körvägar, godshantering eller andra eventuella ljudkällor placeras och riktas åt de värdestreck där de medför minst påverkan på omgivningen.

Planområdet ligger utanför område med normal insatstid (10 minuter) för räddningstjänsten.

Beteckningar

- Gräns för fastighet, samfällighet och sämjedelingsområde samt gräns för kvarterstrakt
- Traktgräns, alternativt gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
- Traktgräns, osäker i sjö (tolkad enl. bil 1:5)
- Servitutsgräns
- Egenskapsgräns
- Bostadshus karater efter husliv resp. tak
- Uthus karater efter husliv resp. tak
- Övrig byggnad karater efter husliv resp. tak
- Transformatorbyggnad

- Häck, stennmur
- Staket, stödmur
- Väg
- Slänt
- Nivåkurva
- Avvägd markhöjd
- Polygonpunkt
- Registerbeteckning på fastighet
- Trakttext
- Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning
- Servitut resp. ledningsrätt
- Gemensamhetsanläggning (punkt, linje resp. yta)

- Fomhinne
- Fjärrvärmelledning
- Spillvattenledning
- Vattenledning
- Dagvattenledning
- Teleledning i mark
- Optokabel

Grundkarta över Norrby 1:1, Öjaby Växjö kommun

Upprättad 2017-11-07

Emil Ingvarsson, mätningssingenjör
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD

PLANSYSTEM SWEREF 99 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	ÄRENDENUMMER 17MK0010
-------------------------------	----------------------	--------------------------

SKALA 1:1 000

PLANAVTAL

Antagen av Kommunfullmäktige 2018-04-17 § 122
Byggnadsnämndens sekr.....
Laga kraft 2018-05-15
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr. 16BN1262
Detailplan för: Norrby 1:1 Öjaby Växjö kommun
Stadsbyggnadskontoret 2017-10-23
Marina S. Martinsson, Planarkitekt