



Posch Ahl Johanna
Planarkitekt
Tel. 0470-436 06

Byggnadsnämnden

Utlåtande 1

ÖJABY 9:4 m.fl. (Norra Öjaby), Öjaby i Växjö kommun

Detaljplan för bostäder, granskning

FÖRSLAG TILL BESLUT FRÅN STADSBYGGNADSKONTORET

Byggnadsnämnden ställer ut detaljplaneförslaget upprättat 2020-03-16 för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen.

Enligt upprättad behovsbedömning bedöms detaljplanens genomförande inte medföra betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade i februari 2015 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att pröva planläggning i Öjaby med utgångspunkt i planprogrammet för Norra Öjaby. Området är tidigare inte detaljplanelagt och syftet med att nu planlägga är att möjliggöra nya bostäder i norra Öjaby, men också att säkra viktiga naturområden och grönstråk. I förslaget planeras det för bostäder i en- och flerbostadshus i blandade upplåtelseformer.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2019-04-01 – 2019-04-23, enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen, varit utsänt till sakägare samt statliga myndigheter och kommunala förvaltningar för granskning. Under samma tid har granskningshandlingarna också funnits tillgängliga på stadsbyggnadskontoret, Växjö kommuns kontaktcenter, Växjö stadsbiblioteket samt digitalt på Växjö kommuns webbsida.

Utifrån de synpunkter som inkommit under granskningen har planförslaget omarbetats i så stor omfattning att planförslaget ställs ut för en andra granskning.

YTTRANDE UTAN ERINRAN

Värends räddningstjänst
Kultur- och fritidsnämnden
Kommunstyrelsen
Trafikverket



YTTRANDE MED SYNPUNKTER

Länsstyrelsen i Kronobergs län
Nämnden för arbete och välfärd
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Tekniska nämnden
LFV (Luftfartsverket)
VEAB
Fastighetsägare till Lunnaby 3:4
Privatperson 1
Fastighetsägare till Öjaby 9:125
Smålands Ornitologiska Föreningen, Smof
Privatperson 2
Fastighetsägare till Öjaby 9:35
Boende i Öjaby
Boende Lunnaby 3:7
Villaägarna Kronoberg
Fastighetsägare till Vårkragen 4
Fastighetsägare till Öjaby 9:131
Fastighetsägare till Öjaby 9:31, Öjaby 9:130, Öjaby 9:126, Öjaby 9:27, Öjaby 9:37, Öjaby 9:38, Öjaby 9:39, Öjaby 9:47, Öjaby 9:35, Öjaby 9:122, Öjaby 9:123, Öjaby 9:36, Öjaby 9:127, Öjaby 9:124, Öjaby 9:18 och Öjaby 9:13
Fastighetsägare till Färgkullan 2
Fastighetsägare till Öjaby 9:132
Naturskyddsföreningen, Växjö-kretsen
Fastighetsägare till Öjaby 9:124
Fastighetsägare till Petunian 5

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR ANGÅENDE STRANDSKYDD

I det granskningsförslag som var utsänt för granskning under våren 2019 föreslogs strandskyddet upphävas för delar av planområdet. Strandskyddet föreslogs upphävas som närmast 100 meter från strandlinjen och kommunen gjorde bedömningen att strandskyddets syfte vad gäller allmänhetens tillgänglighet till Helgasjön därför skulle påverkas i liten omfattning då det är 200 meter strandskyddsgräns runt Helgasjön idag. Kommunen ansåg det också som positivt att undanta skogsområden med höga och mycket höga naturvärden, utanför strandskyddat område, från byggnation och istället ta mark i anspråk som visserligen berörs av strandskydd men som har lägre naturvärde. Kommunen angav som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet att marken behövde tas i anspråk för att tillgodose det angelägna allmänna intresset bebyggelseutveckling.

Länsstyrelsen gjorde i sitt granskningsyttrande bedömningen att det återopade skälet enligt punkt 5, *Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området*, är mycket svårt att motivera. Ny bostadsbebyggelse kan, enligt domslut från Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) i liknande fall, i stort sett alltid byggas på någon annan plats utanför strandskyddet. Länsstyrelsen gör bedömningen att den lokaliseringsprövning som kommunen tagit fram inte utgör tillräckligt stöd för att upphäva strandskyddet och föreslår i sitt granskningsyttrande att kommunen ska ta



fram en ny granskningshandling där all ny bebyggelse är placerad utanför strandskyddsområdet.

Kommunen har utifrån länsstyrelsens synpunkter i granskningsyttrandet omarbetat planförslaget så att ingen ny bebyggelse placeras inom det strandskyddade området. Till största delen lämnas det strandskyddade området utanför detaljplanen och kommunen avser inte längre att upphäva strandskyddet i detaljplanen.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR ANGÅENDE NY BEBYGGELSE OCH VÅNINGSAANTAL

Växjö växer och det är brist på bostäder i hela kommunen. Växjö kommun har, trots att det under de senaste åren färdigställts många bostäder i olika upplåtelseformer, ett underskott på bostäder. Växjö kommuns senaste befolkningsprognos pekar på att befolkningen når 100 000 invånare redan 2024. Enligt "Bostadsförsörjningsprogram för Växjö kommun" (antaget av kommunfullmäktige 2017-03-21) är det idag brist på hyres- och bostadsrätter i Öjaby och därför finns ett behov av flerbostadshus. Stadsdelen har en hög andel småhus/äganderätter idag och för att skapa en bättre blandning i stadsdelen är det viktigt att skapa möjligheter för bebyggelse med blandade upplåtelseformer.

I planförslaget finns ambitionen att skapa en varierad bebyggelse med både villor, radhus och flerbostadshus. Genom att föreslå kvarter med bebyggelse i upp till fyra respektive sex våningar tillförs en mer blandad bebyggelse med fler flerbostadshus i Öjaby. En annan anledning till varför man valt att bygga på höjden är för att på så sätt exploatera en mindre andel av det värdefulla frilufts- och rekreationsområdet.

Ytan som planeras för bostäder har minskat kraftigt i förhållande till den ursprungliga samrådshandlingen utifrån hänsyn till strandskydd och höga naturvärden. För att utnyttja marken på ett effektivare sätt har därför utnyttjandegraden och de kvarter som tillåter högre bebyggelse ökat, inte minst för att ge förutsättningar för fler bostäder i Öjaby.

Planläggningen innebär en förändring av norra Öjaby genom att det tillförs ett viktigt tillskott av blandad bebyggelse i Öjaby samtidigt som höga naturvärden och välanvända rekreationsytor säkras. Syftet med planläggningen är att utveckla befintlig bebyggelsekaraktär i Öjaby med bl a fler bostäder/lägenheter i flerbostadshus. Den föreslagna bebyggelse som planeras närmast befintlig bebyggelse föreslås bli max två våningar för att förhindra insyn och olägenheter för befintliga bostäder.

INKOMNA SYNPUNKTER

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Länsstyrelsen har 2017-01-13 lämnat samrådsyttrande i ärendet.

Länsstyrelsen kan konstatera att kommunen har bemött synpunkterna i samrådet genom ett flertal förändringar och förtydliganden både i planbeskrivningen och på plankartan.



Det totala markområdet som planläggs för användning B Bostäder har till granskningen minskats från 13,5 ha till 9,5 ha. Då fastigheterna till stor del har reglerats med en tätare och högre byggnadshöjd uppgår det totala antalet bostäder nu till drygt 300. Detta antal är en omfattande ökning jämfört med de planerade 160 bostäderna i planprogrammet och ca 220 bostäderna i detaljplanens samråd.

Strandskyddet och dess upphävande för berörda delar av de planerade bostäderna är fortsatt en avgörande fråga i detta ärende, då det är en överprövningsgrundande fråga enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL). Kommunen har till granskningen redovisat sin motivering till det angivna särskilda skälet enligt 7 kap 18c § miljöbalken (MB) punkt 5. Utifrån de erfarenheter som finns från domar i liknande fall är detta skäl svårt att motivera när bostäder placeras inom strand-skyddet. Se närmare rubrik *Strandskyddsupphävande enligt 7 kap miljöbalken*.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver göra om granskningen med en ny planhandling så att ingen ny bebyggelse placeras inom det strandskyddade området.

Arkeologi

Fornlämning RAÄ Öjaby 114:1, ett stenblock med skålgropar, ligger inom kvartersmark. Detta har prickmarkeras på plankartan, tillsammans med ett område om fem meters radie omkring fornlämningen. Fornlämningen ingår i det större område som på plankartans översiktsbild markeras som fornlämningsområde inom vilket ytterligare åtgärder kan komma att krävas innan området tas i anspråk.

Länsstyrelsen anser att området för L1953:7583/Raä Öjaby 114:1 (hållristning) skulle kunna tydliggöras ytterligare genom en skraffering på plankartan och texten FORN. En förklarande text i legenden bör upplysa om att fornlämning är skyddad enligt Kulturmiljölagen och att alla ingrepp i närheten kräver tillstånd enligt 2 kapitlet i Kulturmiljölagen 1988:950.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL

Riksintressen enligt 3 o 4 kap miljöbalken

Växjö flygplats som är av riksintresse för kommunikation är belägen nordväst om planområdet.

Länsstyrelsen konstaterar att samråd har skett mellan kommunen och Trafikverket. Trafikverket angav i sitt yttrande till samrådet att planutformningen har tagit hänsyn till och anpassats till riksintresset och bullrets utbredning från flygplats och flygverksamhet. Riksintressepreciseringen för Växjö flygplats har bilagts planhandlingarna.

Strandskyddsupphävande enligt 7 kap miljöbalken

Strandskyddets omfattning

I öster gränsar planområdet till Helgasjön. Sjön har sedan 1975 haft ett utvidgat strandskydd på 200 meter på land och 100 meter ut i vattnet. Länsstyrelsen beslutade 2014, dnr 515-5240-12, efter översyn av de utökade strandskydden i länet, att Helgasjöns strandskydd ska kvarstå. Beslutet överklagades av Växjö kommun, men har efter prövning av såväl regering (2016) som av högsta förvaltningsdomstolen (2018) bedömts fortsatt att gälla.



Länsstyrelsens motivering till utökningen är att Helgasjön med stränder är av mycket stor betydelse för friluftslivet och att det finns stora biologiska och landskapsmässiga värden. Länsstyrelsen vill med utökningen särskilt lyfta fram strandskyddets syfte att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Kommunens nya förslag

Strandskyddets syfte

Kommunen avser att upphäva strandskyddet för de bostäder och gatumark som planeras inom strandskyddet, dock ca 100 meter innanför vattenlinjen.

Länsstyrelsen uppskattar att av det totala antalet planerade bostäder läggs ca en fjärdedel av dessa inom strandskyddsområdet, dvs. ca 75 av de drygt 300.

Efter samrådet har tidigare landskapsanalys samt naturinventeringar från 2010 respektive 2012 kompletterats med ytterligare inventering från hösten 2017. Kommunen bedömer i behovsbedömningen och i planförslaget att strandskyddets syften inte påverkas negativt. Bedömningen baseras på att användning Natur regleras ca 100 meter närmast stranden och därmed ges en bred fri passage för allmänheten. Enligt planbeskrivningen och den skiss som redovisas här är tanken att Norra Öjaby friluftsområde ska utvecklas med gång- och cykelväg, grillplats, bryggor, bänkar mm. Placeringen av bostäder och gatumark har lagts i de delar som enligt inventeringen har lägre naturvärden (värde 3, 4, 5 av en tiogradig skala där 10 är högst naturvärde. Den kvartersmak för bostäder som i samrådsförslaget redovisades inom strandskyddets norra del har tagits bort.

Särskilt skäl för upphävandet

Det särskilda skäl som kommunen åberopar för berörda delar av strandskyddets upphävande är miljöbalkens 7 kap 18c § punkt 5, *Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.* Kommunen har låtit sammanfatta sin motivering i en lokaliseringsbedömning.

Det angelägna allmänna intresset som kommunen hänvisar till är bebyggelseutveckling och att invånarantalet i Växjö stad, enligt senaste befolkningsprognos för år 2024, kommer att uppgå till 100 000 år 2024. I lokaliseringsprövning hänvisas till *Bostadsförsörjningsprogram för Växjö kommun* antaget av fullmäktige 2017 och *Handlingsprogram bostadsförsörjning (2018)* framtaget av kommunala förvaltningar och bostadsbolag. I dessa dokument är målet för hela kommunen att hålla en bostadsproduktion på 750 - 1000 bostäder /år.

I Växjö stad finns ett stort behov av att bygga nya bostäder. Enligt plan- och bygglagen 2 kap 3 § punkt 5 är bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet ett allmänt intresse. I bostadsförsörjningsprogrammet anges för Öjaby att kommunen har för avsikt att bygga ca 170 bostäder fördelat på: 55 ägarlägenheter och 60 bostadsrätter i flerbostadshus och 45 äganderätter i småhus under prognosår 2016 - 2024. I handlingsplanen fastställs att det i Öjaby finns ett stort underskott av flerbostadshus och därmed mer blandade upplåtelseformer.



I lokaliseringsprövningen ges kommunens motivering till att föreslagen bostadsexploatering inom strandskyddet **inte** är möjligt på annan plats utanför strandskyddat område i stadsdelen Öjaby eller inom planområdet. De begränsningar som redovisas för hela Öjaby är att antalet bostäder enligt planförslaget inte rymms inom de redan två utpekade områdena för möjlig exploatering, närheten av flygplatsen och dess influensområdet för flygbuller, riksvägar samt planlagd mark för verksamhetsområden. Specifikt för själva planområdet är det också här området för flygbuller, men också de höga naturvärdena och den stora andel fornlämningar, som utgör begränsning för bostädernas placering.

Ett annat särskilt skäl som tas upp i lokaliseringsprövningen är punkt 1 enligt 7 kap 18c § MB *Området är redan ianspråktaget*. På en mindre kartbild visas de två områden som kan komma ifråga för detta skäl. Detta skäl redovisas inte i planbeskrivningen.

Länsstyrelsens bedömning av kommunens hantering

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att byggandet av nya bostäder inom Växjö stad är av ett stort allmänt intresse då det till år 2024 beräknas att befolkningen når 100 000 invånare.

Länsstyrelsen kan utifrån den bilagda lokaliseringsutredningen samt de tillhörande naturinventeringarna se att kommunen efter samrådet har gjort förändringar av planen för att minska ytor som tas i anspråk för bebyggelse inom strandskyddet och med anpassning till de inventerade naturvärdena. Stadens expansion i stort ger emellertid ett ökat tryck på stränderna vid Helgasjön och ett stort behov av friluftsområden. Länsstyrelsen kan här hänvisa till Kultur och fritidsnämnden och Kommunstyrelsens yttranden (se samrådsredogörelsen) där Öjabyskogen med dess natur och friluftsområden uppges ha stor betydelse för hela Öjaby med omnejd, för barn, unga, närboende, skolor, områdets föreningsliv etc.

När det gäller det särskilda skälet för upphävandet har Länsstyrelsen redan i samrådet varit tydlig med att det inte finns något särskilt skäl enligt 7 kap 18c § (punkt 1 - 5) eller enligt 18d § (landsbygdsutveckling i strandnära läge) för byggnation inom strandskyddet. Länsstyrelsen vill i sammanhanget även uppmärksamma att det endast är en bebyggd tomt inom planområdet som får betraktas som ianspråktagen.

Den lokaliseringsutredning som nu tagits fram för att motivera det särskilda skälet enligt punkt 5 *Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området* är helt på kommunens initiativ.

Länsstyrelsens bedömning, utifrån kommunens redovisning att det är ett allmänt intresse att bygga de ca 75 bostäderna i just Öjaby och inom det utökade strandskyddet för Helgasjön, är att det åberopade skälet enligt punkt 5 är mycket svårt att motivera.

Enligt Bostadsförsörjningsprogrammet för Växjö kommun är målet för Öjaby att ta fram ca 170 bostäder till år 2024. Detta mål är redan väl uppfyllt utifrån de ca 225 bostäder som nu planläggs utanför strandskyddet. Ett allmänt intresse bör vara väl förankrat genom den demokratiska process som förts under planprocessens gång, t.ex. i översiktsplanen.



Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) har i ett flertal mål på senare år prövat detaljplaner där kommunen upphävt strandskyddet med hänvisning till att området behöver ianspråkta för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. MÖD har konstaterat att särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § första stycket 5 miljöbalken förutsätter att intresset av att bygga bostäder inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet. MÖD har ställt mycket stora krav på de redovisningar/utredningar som kommuner tagit fram för att motivera en placering inom strandskyddet. I domarna har t.ex. efterfrågats att det i utredningarna inte tagits med hela tätorten/hela kommunen när alternativa platser diskuterats. Området ska inte heller vara för avgränsat eller ha för få alternativ. Att endast hänvisa till en fördjupad översiktsplan eller kommunomfattande översiktsplan har inte varit tillräckligt. Ny bostadsbebyggelse kan enligt domsluten i stort sett alltid byggas på någon annan plats utanför strandskyddet.

Länsstyrelsen gör därför bedömningen att den lokaliseringsprövning som kommunen tagit fram inte utgör tillräckligt stöd för att upphäva strandskyddet. Länsstyrelsen föreslår utifrån detta att kommunen tar fram en ny granskningshandling där all ny bebyggelse är placerad utanför strandskyddsområdet.

Om kommunen väljer att anta detaljplanen i nuvarande form kan Länsstyrelsen inte utesluta att överpröva kommunens beslut utifrån 11 kap 10 § punkt 4 *Strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser*. Detta grundar sig på ovan resonemang och prejudicerande domar.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Buller

Länsstyrelsen konstaterar att all bebyggelse fortsatt ligger utanför flygplatsens influensområde för buller.

När det gäller kommunens redovisning av omgivningsbuller från markverksamheten vid flygplatsen och tillkommande verksamhetsområde intill flygplatsen påtalade Länsstyrelsen i samrådet att planbeskrivningen behövde kompletteras med ljudnivåer för hela dygnet. I granskningshandlingen redovisas nu åter, med hänvisning till *Bullerutredning Nylanda verksamhetsområde (2013)*, att bullerriktvärdena för dagtid, dvs måndag - fredag kl. 06-18 klaras. I samrådsredogörelsen bemöter kommunen detta med att bullerutredningen kommer att uppdateras inför detaljplanens antagande.

Länsstyrelsen vill här förtydliga att kommunen inför antagandet ska kunna redovisa att riktvärden för buller klaras även kvälls- och nattetid.

Länsstyrelsen erinrar om att buller är en överprövningsgrundande fråga inom hälsa och säkerhet.

Radon

Plankartan har kompletterats med en upplysning om att bostäder inom planområdet ska uppföras med radonsäker grundläggning.



Kommentar:

Kommunen har utifrån länsstyrelsens synpunkter i granskningsyttrandet omarbetat planförslaget så att ingen ny bebyggelse placeras inom det strandskyddade området. Till största delen lämnas det strandskyddade området utanför detaljplanen och kommunen avser inte längre att upphäva strandskyddet i detaljplanen. Se även inledande sammanfattande kommentar angående strandskydd.

Planbestämmelsen FORN bör enligt Boverket inte längre användas då fornlämningar regleras av annan lagstiftning än PBL. Plankartan har dock förtydligats under rubriken *Upplysningar* för att tydliggöra var fornlämning RAÄ Öjaby 114:1, som avses bevaras, ligger samt att fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen.

En uppdaterad och fördjupad bullerutredning har tagits fram av wsp, daterad 2020-03-12. Resultatet av bullerutredningen beskrivs i planbeskrivningen under rubriken *Buller*. Hela bullerutredningen bifogas planhandlingen. Bullerutredningen visar att riktvärden för verksamhetsbuller för bostäder klaras även kvälls- och natttid.

Nämnden för arbete och välfärd

För att Växjö ska kunna fortsätta växa, och mer invånare ska kunna flytta till kommunen och staden behövs nya bostäder. Därför anser arbete och välfärd att det är positivt att detaljplanen möjliggör bostadsbyggande i staden.

Arbete och välfärd vill dock trycka på vikten av att de bostäder som uppförs, säljs eller hyrs ut, görs tillgängliga för alla kommunens invånare. Socialt eller ekonomiskt utsatta grupper i samhället har idag svårt att klara av den höga boendekostnad som nybyggnation i allmänhet innebär. Därför anser arbete och välfärd att krav bör ställas på fastighetsägare att olika upplåtelseformer ska uppföras inom området. Också att byggnationen av bostäderna ska utföras med inriktning mot olika höga hyresnivåer.

Kommentar:

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer (hyresrätter, bostadsrätter och/eller äganderätter) med det finns ingen möjlighet att exakt reglera specifik upplåtelseform i en detaljplan. I planförslaget finns ambitionen att skapa en varierad bebyggelse med både villor, radhus och flerbostadshus.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden kan inte tillstyrka detaljplanen i sin nuvarande utformning, eftersom det saknas viktig kunskap om framförallt buller från flygplatsen men även om rening av dagvatten från områdets norra del.

Buller

- I riksintressepreciseringen för Växjö flygplats har beräknats en zon inom vilken den maximala bullernivån 70 dBA från startande och landande flygplan riskerar att överskridas mer än 3 gånger per dygn. Beräkningen är gjord utefter en prognos med c:a 12 000 flygrörelser per år. Flygplatsens gällande tillstånd tillåter 24 500 flygrörelser per år. I dagsläget finns inga indikationer på att flygplatsen kommer att behöva ta i anspråk hela den tillståndsgivna mängden. Bebyggelse nära gränsen för denna zon kan dock i värsta fall komma att begränsa flygplatsens möjlighet att utöka verksamheten inom tillståndets ramar.



- Vi anser det inte vara klarlagt att den zon, inom vilken den maximala bullernivån 70 dBA från flygplan riskerar att överskridas mer än 3 gånger per dygn, är tillämplig på en höjd motsvarande våningsplan 6. Det finns risk att ljudnivån är högre där. Detsamma gäller den utredning av flygplatsens markverksamhet där den högsta beräknade mottagarhöjden är 5 meter. Ljudnivån vid bostäder med 4- 6 våningsplan bör därför utredas vidare.
- Trafik till och från området kan få konsekvenser för de bostäder som planeras längs tillfartsvägen. Framförallt tomterna på den norra sidan av vägen riskerar buller vid uteplatser som överskrider riktvärden i Trafikbullerförordningen. Planhandlingarna bör kompletteras med en utredning som visar beräknad ekvivalent och maximal ljudnivå längs den nya tillfartsvägen och längs Helgövägens sträckning genom det planerade området.
- I planprogrammet finns uppgiften att de 160 bostäder som då planerades skulle alstra ca 700 bilrörelser/dygn. I nuvarande förslag har antalet bostäder ökat till nästan det dubbla, och därmed kan förutsättas att även antalet bilrörelser ökat på motsvarande vis. Om majoriteten av dessa resor går söderut genom Öjaby kommer trafiken på Öjabyvägen att öka märkbart. Det riskerar att få konsekvenser för ljudnivån på lekytorna vid Öjaby skola och förskola.

Dagvatten

- Dagvatten från planområdet ska ledas via tre biofilter för fördröjning. Det finns dock inte plats avsatt i plankartan för dagvattenhantering i den norra delen av området. Det saknas också information om biofiltrets eventuella reningseffekt. Om det behöver avsättas ytor för biofilter/rening i naturmarken behöver plankartan kompletteras med den informationen.

Luftkvalitet - MKN för luft

- Luftkvaliteten bör kommenteras ytterligare. Ambitionsnivån för luftkvaliteten i områden där nya bostäder planeras bör vara högre än att enbart klara miljö kvalitetsnormerna. Planbeskrivningen bör kompletteras med en bedömning om uppsatta miljömål för luftkvalitet bedöms kunna klaras. Bedömningen bör innefatta även kommunens eget miljömål för kvävedioxid.

Kommentar:

En uppdaterad och fördjupad bullerutredning har tagits fram av wsp, daterad 2020-03-12. Resultatet av bullerutredningen beskrivs i planbeskrivningen under rubriken *Buller*. Hela bullerutredningen bifogas planhandlingens.

Detaljplanen tar hänsyn till flygplatsens influensområde för buller och föreslagen bostadsbebyggelse ligger helt utanför influensområdet. Influensområdet för buller gäller för all bostadsbebyggelse oavsett byggnadshöjd. I den uppdaterade bullerutredningen har ljudnivåer för bostäder med våningshöjder enligt planförslaget utretts för trafik- och verksamhetsbuller. Utredningen visar beräknad ekvivalent och maximal ljudnivå. Bullerutredningen beskriver även vilka konsekvenserna ett ökat antal bilrörelser får för ljudnivån vid lekytorna vid Öjaby skola och förskola.

En förändrad bebyggelsestruktur innebär att det inte längre finns behov av biofilter i planområdets norra delar. I planbeskrivningen har planerad dagvattenhantering



förtydligats och redovisning av föreslagna lägen för biofilter framgår under rubriken *Dagvatten*. Föreslagna biofilter utformas för rening av dagvattnet.

En preliminär bedömning av luftkvaliteten med avseende på kvävedioxid och partiklar (PM10) har utförts för de nya gatorna inom planområdet utifrån planerad byggnation och trafikmängd för prognosår 2030. Bedömningen redovisas i planbeskrivningen under rubriken *Luft*.

Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun

Lantmäterimyndigheten har den 2 april 2019 mottagit ovanstående planförslag för granskning och har följande synpunkter.

Plankartan:

- Markreservat för allmänna underjordiska ledningar (u-område) saknas inom västra delen av kvartersmarksändamålet RN. Där finns v/a-ledningar som bör tryggas med ledningsrätt.
- Pricka den mark som inte går att bebygga pga. u-området.
- Illustrationslinjer för dike. KLM avråder ifrån detta, då dessa kan sammanblandas med andra linjer, ex vägar. Bättre att redovisa sträckningen på en illustrationsritning.
- Exploateringsgrad inom ändamålet RN. Innebär att 30 % av ytan kan bebyggas. Vad är tanken?
- På plankartan finns ett befintligt hus som är beläget inom planområdet och på ändamålet Natur (Hembygdsgård i sydvästra delen). Hur sker infart till denna gård? Då huset ligger inom natur kan det skapas restriktioner för dess användning och om-, till- och återuppbyggnad.

Planbeskrivningen:

- Sid 3, Detaljplaner: Vilka detaljplaner påverkas inom planområdet? Ange dessa!
- Fastighetsrättsliga frågor:
 - Under rubriken lantmåteriförrättningar bör även anläggningsåtgärd finnas med som möjlig åtgärd.
 - Under rubriken fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm, avseende Öjaby s:5 som ska upphävas. Ändra texten till: Ansvaret för skötsel och underhåll för väg övergår till respektive fastighet dit del av samfälligheten förs.
- Planbeskrivning – konsekvenser på fastighetsnivå (tabellen)
Se över tabellen, komplettera med följande fastigheter, nyttjandehavare m.fl. inom och utom planområdet.
 - Del av Öjaby 28:1 regleras till Öjaby 9:4 (exploateringsfastigheten). Ange under fastighetsrättsliga och tekniska att hur detta sker ska regleras i exploateringsavtal.
 - Del av Öjaby 28:1 kan avstyckas till egen fastighet (travbanan mm inom RN). Ange under fastighetsrättsliga och tekniska att hur detta bör regleras i avtal.
 - Inom Öjaby 28:1 byggs gata ut in till travbanan. Ange under ekonomiska och tekniska att hur detta sker.



- Lägg till att Hembygdsgården ligger inom planområdet och ta bort scoutgården som ligger utanför planområdet. Konsekvenser för Hembygdsgården, ange dessa.
- Del av Öjaby 9:46 regleras till Öjaby 9:4 (exploateringsfastigheten). Ange under fastighetsrättsliga och tekniska att hur detta sker och ska regleras i exploateringsavtal.
- Delar av Öjaby 9:4 (exploateringsfastigheten) avstyckas till bostadskvarter. Ange under ekonomiska, fastighetsrättsliga och tekniska att hur detta sker ska regleras i exploateringsavtal.
- Utveckla vilka delar av Öjaby 9:4 som sedan regleras till kommunägd fastighet och hur och varför.
- Del av gemensamhetsanläggning Lunnaby ga:1 omprövas i dess läge. Marken blir allmän platsmark och kvartersmark. Ange hur detta löses.
- Del av samfällighet för väg Öjaby s:5 upphävs genom att markområde regleras till angränsande fastighet. Då marken är utlagd som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap ska kommunen ta över ansvar för skötsel och underhåll. Ange under ekonomiska och Fastighetsrättsliga.
- Det vore bra med en karta där det illustreras hur avstyckningar och regleringar ska ske på berörda fastigheter. Gärna med skraffering eller färg, jämför illustrationer med fornlämningsområden och strandskydd.
- *Exploateringsavtal*
I planbeskrivningen anges det att avtal kommer att upprättas mellan Växjö kommun och exploatören, men redovisning av detta avtals huvudsakliga innehåll saknas. Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar ska det i planbeskrivningen, enligt PBL 5 kap 13§ 3 st, redovisas dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. När redovisning av innehållet i exploaterings- och markanvisningsavtal saknas innebär det att det inte finns någon möjlighet för lantmäterimyndigheten att lämna råd enligt PBL 6 kap 40-42§§ rörande innehållet i avtalet. Planens ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och kommunens kostnader för utbyggnad av allmän plats blir inte heller tydlig då det enbart hänvisas till kommande avtal.

Vidare bör i exploateringsavtal framgå hur iordningställandet av rekreationsmarken inom Natur ska genomföras. Vem som ansvarar för vad. Delar av området ägs av kommunen som också ska vara huvudman, delar av området ingår idag av marken som är i privat ägo.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Planförslaget har reviderats så att det inte längre är kvartersmark i det område där det finns va-ledningar. Dessa ligger nu på allmän platsmark och reglering med prickmark och u-område är inte längre nödvändig.

Stadsbyggnadskontoret väljer att fortsatt illustrera det nya dagvattendiket i plankartan med illustrationslinje. Förklaringsstexten för illustrationslinje har dock



uppdaterats för att det tydligare ska framgå att linjerna endast visar tänkt utformning och inte är juridiska planbestämmelser.

Exploateringsgraden inom användningsområdet R₁N₁ inkluderas i övrig bebyggelse, dvs största tillåtna byggnadsarea (BYA) i procent av fastighetsarean är 35%.

Befintlig hembygdsgård hamnar inom användningen NATUR vilket innebär restriktioner för bygglovspliktiga åtgärder. Detta förtydligas i planbeskrivningen under rubriken *Konsekvenser på fastighetsnivå*. Befintlig infart till hembygdsgården påverkas inte.

Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken *Detaljplaner* för att tydligare redovisa vilka detaljplaner som ligger inom respektive intill planområdet.

Anläggningsåtgärd har lagts till som möjlig åtgärd under rubriken *Lantmäteriförrättningar* i planbeskrivningen. Även texten avseende Öjaby S:5 har ändrats enligt yttrandet under rubrik *Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m*.

Stadsbyggnadskontoret har valt att inte ta fram en karta där det illustreras hur avstyckningar och regleringar ska ske på berörda fastigheter. Detta kommer att tydliggöras och regleras i exploateringsavtalet som ska tecknas mellan exploatören kommunen innan detaljplanen antas.

Planbeskrivningen har kompletterats med text som tydliggör hur exploateringsavtalet ska utformas och dess huvudprinciper under rubriken *Avtal*. Tabellen *Konsekvenser på fastighetsnivå* har delvis kompletterats med synpunkter enligt yttrandet. Detaljerade synpunkter kring hur fastighetsreglering och utbyggnad av allmän platsmark m m ska ske redovisas inte i tabellen men tydliggörs delvis på annat ställe under rubrikerna *Avtal* och *Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m*.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden har följande synpunkter på aktuell granskningshandling PLAN.2015.217 daterad 2019-03-19:

Trafik/parkering:

- Det är viktigt att eventuella vägslänter ryms inom utrymmet för GATA.
- I förslaget finns ingen sektion med för vägen mellan Öjabyvägen och travbanan. Det är viktigt att det ges möjlighet till gång- och cykelväg och belysning för att området ska vara lätt tillgängligt från Öjabyvägen och verksamhetsområdena kring flygplatsen.
- I förslaget är infartsgatan från Öjabyvägen väldigt bred. Vägen behöver studeras i detalj och avgränsas i plan med utgångspunkt i en gatusträckning och sektion anpassad till omgivande natur och med minimala diken.

Park/natur:

- För att behålla upplevelsen av skog/natur vilket eftersträvas inom friluftsområdet är det viktigt att så mycket som möjligt av skogen, dvs träden, kan behållas över tid även i mötet med bebyggelsen. Det innebär att ingrepp som innebär att träd behöver tas ned för t.ex. dagvattenlösningar bör



undvikas så mycket som möjligt inom naturmarken och det är viktigt inför antagande att ytterligare avgränsa de områden inom NATUR där dagvattenlösningar är möjliga.

- Behövs ytterligare dagvattenlösningar i anslutning till kvartersmark utöver det som syns i planförslaget bör de placeras på kvartersmark eller så nära tomtgräns som möjligt. I arbetet framöver behöver också dagvattenlösningarna studeras i detalj tillsammans med förslaget stigsystem för att se var det finns behov av broar och hur de ska utformas etc. Detsamma gäller stigsystemet i förhållande till planerade gator.
- Kvarter och väg ligger fortfarande väldigt nära hotade arter på vissa platser. Mycket viktigt att fel träd inte avverkas eller hamnar i vindutsatta lägen.
- Exploateringen i detta sjönära läge innebär en ökad störning på fågellivet i Helgasjön inklusive storlom och fiskgjuse. En konsekvens av denna ökade störning är att vi kommer att behöva inskränka båtlivet i andra delar med fågelskyddsområden eller hastighetsregleringar vilket drabbar alla Råppe-/Öjabybor. Detta behöver resurser för utredning. Störningen kan minskas genom att kanalisera människorna bort från stranden, vilket dock motsäger intentionerna hos exploitören att erbjuda ett sjönära läge.
- En ny habitat- och spridningssambandsanalys visar att delar av planområdet kan utgöra hot-spots för fladdermöss. Detta kan behöva utredas vidare.
- Grönstråk mellan kvarter behöver ha tillräcklig bredd för att hysa strukturer och kunna skötas. Speciellt viktigt på längre sträckor där 10 meter kan vara lagom.
- Planbeskrivningen borde lyfta att hela området som är aktuellt för detaljplan är utpekad i grönstrukturprogrammet som kärnområde för biologisk mångfald men att delar av områdena med allra högst värden har bevarats, vilket är positivt. Utbyggnaden kommer dock påverka även dessa delar genom kanteffekter (t.ex. ändrad luftfuktighet, solexponering, vindutsatthet, rotskador och risk för granbarkborre), fragmentering liksom ökad störning och slitage. Det är därför tveksamt att skriva att naturvärdena inte påverkas.
- Grönstrukturprogrammet pekar även ut området som helhet som särskilt värdefullt rekreationsområde. För en korrekt beskrivning av planens påverkan vore det önskvärt om det nämndes i planbeskrivningen.
- I beskrivningen av intrånget i strandskyddat område kan nämnas att även andra åtgärder än bebyggelse planeras såsom dagvattendammar och diken liksom gångväg, grillplats och bryggor. Åtgärder som kan ha negativ påverkan på friluftsliv och naturvärden.
- Det är inte lämpligt att plantera träd längs infartsgatan som går genom skogen. Det är också tveksamt med träd längs gatan mot kvartersmark då träd i dessa lägen mycket sällan får utrymme att utvecklas samtidigt som det är kostsam etablering.
- Ett par meters prickmark mot natur behövs för att husen ska kunna uppföras och underhållas utan intrång i naturmiljön eller behov av strandskyddsdispens.
- De delar som inte bebyggs kan lämpa sig som ett tätortsnära naturreservat med höga friluftsliv- och naturvärden.

VA:

- Inga synpunkter.



Kommentar:

Vägslänter ryms inom användningsområdet för GATA. Vad som föreslås vara gata och vad som föreslås vara slänter har tydliggjorts i plankartan med illustrationslinjer. Även körbana och gång- och cykelväg har tydliggjorts i plankartan med illustrationslinjer. I sektion för vägen mellan Öjabyvägen ryms enkelsidig gång- och cykelväg samt belysning. Infartsgatan från Öjabyvägen till bostadsbebyggelsen har detaljstuderats och avgränsningen i planen är gjord utifrån detta underlag. Slänter och dikens utformning och utbredning har tagit hänsyn till lösningar för hantering av dagvatten från gatan och anpassning till omgivande höjder.

I planbeskrivningen har planerad dagvattenhantering förtydligats och redovisning av föreslagna lägen för biofilter och områden där dagvattenlösningar är möjliga, framgår under rubriken *Dagvatten*. Avskiljande dike för naturvatten placeras så nära tomtgräns som möjligt. Dagvattenlösningar i förhållande till stigsystem kommer att studeras vidare i detaljprojekteringen.

Planbeskrivningen har förtydligats och kompletterats med text enligt granskningsyttrandet vad gäller grönstrukturprogrammet och påverkan på befintliga naturvärden genom kanteffekter under rubrikerna *Grönstrukturprogrammet* och *Grönstruktur och friitor*.

Trädplantering längs gator är inte längre aktuellt i detta planförslag.

Stadsbyggnadskontoret väljer att inte ytterligare reglera prickmark mot natur då ett hus, oavsett reglering med prickmark, ska kunna uppföras och underhållas utan intrång på allmän platsmark/i naturmiljön. Ingen placeringsbestämmelse reglerar att nya byggnader måste byggas i fastighetsgränsen.

Planbeskrivningen har kompletterats med text angående bildandet av naturreservat under rubriken *Mark och vegetation*.

Övriga synpunkter noteras. För allmän platsmark blir kommunen huvudman och ansvarar för projektering och upphandling. Även kommunen ansvarar för utveckling av friluftsområdet, i samarbete med exploatören, och kan i detta skede vidare utreda eventuella störningar på fågellivet i Helgasjön.

LFV (Luftfartsverket)

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot Detaljplanen.

Växjö flygplats skall remitteras i ärendet.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och övervakning (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 "Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift",



Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: I vårt remissvar har Lfv inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum Sector Altitude".

LFV erbjuder produkten Flyghinderanalys, där vi utför kontroll av flygvägar, luftrum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten. För mer information, se www.lfv.se/flyghinderanalys.

Kommentar:

Växjö flygplats har remitterats i ärendet.

Planbeskrivningen har kompletterats med text angående behov av flyghinderanalys för byggnadsverk över 20m under rubriken *Riksintressen*.

VEAB

Elnät:

Med synpunkter enl kommentar:

Ett antal transformatorstationer kommer att behöva placeras ut i området. Dessa ska placeras i anslutning till kvartermarken. Det bör stå i beskrivningen att det är tillåtet att placera tekniska anläggningar i naturmark, annars måste man placera ut E-områden i detaljplanen.

Kraft och Värme:

Godkänner utan synpunkter.

Wexnet:

Godkänner utan synpunkter.

Kommentar:

Användningsbestämmelsen *NATUR* inkluderar mindre tekniska anläggningar och det är ok att uppföra transformatorstationer i naturmarken i anslutning till bebyggelsen.

Fastighetsägare till Lunnaby 3:4

Tyvärr måste man konstatera att kommunens massaker på vårt Öjaby accelererar. Det är sorgligt att tänka sig sex- och fyravåningshus i skogen, denna skog som är så älskad och nyttjad av så många. De initiala planerna på 160 bostäder blev 220 år 2017. Den nya planen innebär drygt 300 bostäder. Med tanke på att man lyckades skapa fler tomter än vad som visades i planerna för Ringblomsvägen, kan man nu hysa misstro till att det slutar vid 315.

För stora delar av Öjaby är skogen viktig som bullerskydd, tyvärr kraftigt decimerad under de senaste åren. Att kommunen nu insett dess värde som en av de finaste och artrikaste äldre barrskogarna i länet (enligt "Skogar norr om Öjaby, kompletterande



inventering", Ivarsson, 2017) gör planen ännu märkligare. Hur ska den skog som nu förväntas sparas tåla en lång byggprocess, och därefter klara av även vardags slitaget från ytterligare kanske tusen personer? De 4 hektar "naturmark" som sparats som vinklar och vrår mellan byggnaderna har knappast någon betydelse för det vilda. Naturvärden går inte att återställa när de väl förstörts.

Detaljplanen skapar ett uppdelat Öjaby, med ett nytt hårt exploaterat bostadsområde utan naturlig kontakt med den äldre delen. Det nya området skulle kantas av ett stort och växande verksamhetsområde (som enligt uppgifter dessutom kommer att innehålla miljöstörande och bullrig verksamhet, hitflyttad från Sandsbro och Västra Mark) samt ett expanderande flygfält. Hur ska man bevara Öjabys attraktionskraft med det upplägget?

Många har valt att bo i Öjaby för den trygghet, småskalighet, närhet och bykänsla som finns här, samt för tillgång till skog och sjö. Att med ett slag öka befolkningen med uppemot 25 % i det egentliga Öjaby är problematiskt på många sätt. Hur löser man skolgång för så många nya barn? Vill man främja integration mellan villa- och höghusboende bör man inte placera de höga husen på detta sätt. Vad händer med omställningen till resursknappare samhälle när man gör många personer beroende av biltransport till arbete, skola, aktiviteter och service?

Att kommunen lägger fram detta förslag innan dispens utfärdats från strandskyddet tycker vi är anmärkningsvärt. Skälen till att förlägga dessa bostäder inom det streckade området är inte rimliga. Strandnära djur- och fågelliv, särskilt sällsynta arter som fiskgjuse, lom och pilgrimsfalk, är mycket störningskänsliga och kommer sannolikt ha svårt att häcka och leva i området.

Kommunen måste se till helheten och balansera byggherrars krav mot såväl allmänhetens intressen som naturen och miljön.

Kommentar:

Planförslaget har i stor utsträckning tagit hänsyn till befintliga naturvärden. Detaljplanen säkerställer de naturområden som sparas genom att de planläggs som allmän platsmark. Befintligt stigsystem förstärks och kompletteras anpassat till områdets naturvärden för att klara av ett högre tryck av besökare.

Planläggningen innebär en förändring av norra Öjaby genom att det tillförs ett viktigt tillskott av blandad bebyggelse i Öjaby samtidigt som höga naturvärden och välanvända rekreationsytor säkras. Syftet med planläggningen är inte att bevara befintlig bebyggelsekaraktär i Öjaby. Se även inledande sammanfattande kommentar angående ny bebyggelse och våningsantal.

Det fria skolvalet påverkar vilken skola barn/föräldrar väljer åt sina barn och stadsbyggnadskontoret utgår ifrån att utbildningsnämnden kan erbjuda skolplatser till alla Växjös elever.

I och med planläggningen av nya verksamhetsområden i Öjaby skapas många nya arbetsplatser i närområdet. Fler boende i Öjaby skapar också underlag för utökad service och kollektivtrafik.



Kommunen har utifrån länsstyrelsens synpunkter i granskningsyttrandet omarbetat planförslaget så att ingen ny bebyggelse placeras inom det strandskyddade området. Till största delen lämnas det strandskyddade området utanför detaljplanen och kommunen avser inte längre att upphäva strandskyddet i detaljplanen. Se även inledande sammanfattande kommentar angående strandskydd.

Privatperson 1

Området som ska exploateras i norra Öjaby kan bli ett eftertraktat område och smälta in i miljön om det hanteras med varsamhet. Att ni nu verkar ha ändrat tillåten bygghöjd till 6 våningar från ursprungliga 4 är olämpligt.

Vacker natur omger Arabyviken på båda sidor av sjön. Naturen norr om Araby ridstall och ut mot Kronoberg längs med sjön har nyligen blivit naturreservat. Många, många Växjöbor söker sig till detta område sommartid såväl som vintertid för att uppleva skönhet, frisk luft, friluftsliv och tystnad. Vid Pene finns scoutverksamhet med läger för barn och ungdomar sommartid, ibland med besökare från hela världen. Att några hundra meter över sjön då få mötas av höghus i blickfånget vore så ledsamt. Sjön är ju väldigt viktig för naturreservatet och ska ju ge oss besökare en upplevelse av just natur. Höghus skulle verkligen förstöra den känslan. Badplatserna, minst 7 st fram till Pene från Araby båthamn används väldigt flitigt. Solnedgångarna över Öjaby från Arabysidan, är en underbar upplevelse och skulle förfulas av höghus.

Jag och min storfamilj vistas ofta i naturreservatet med omnejd, för strövtåg, cykelturer, skidåkning, skridskoåkning, bärplockning, båtturer och det skulle bli en väldigt annorlunda upplevelse med höghus i bakgrunden.

Öjaby ligger långt från centrum. Det finns väl ingen rimlig anledning att bygga på höjden där, ett litet område, nära flygplats och sjö. Låt Öjaby med omgivning få behålla sin fina och historiska karaktär. Låt den nya bebyggelsen smälta in med den befintliga naturen. Och rör inte strandskyddet.

De vackra områdena runt Arabyviken, naturreservatet, Lunnaby med ekhagar mm, och närliggande Helgö passar inte ihop med höghusbebyggelse. Bebyggelse under trädhöjd smälter in mycket bättre. Tänk efter en gång till och låt inte framtiden döma oss.

Kommentar:

Planläggningen innebär en förändring av norra Öjaby genom att det tillförs ett viktigt tillskott av blandad bebyggelse i Öjaby samtidigt som höga naturvärden och välanvända rekreationsytor säkras. Syftet med planläggningen är inte att bevara befintlig bebyggelsekaraktär i Öjaby eller bevara vyer av orörd natur från andra sidan sjön. Se även inledande sammanfattande kommentar angående ny bebyggelse och våningsantal.

Ny bebyggelse ansluter till befintlig bebyggelse i Öjaby och även om ny bebyggelse kan komma att sticka upp över trädtopparna placeras den 200 meter från sjön. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att upplevelsen av natur från andra sidan sjön kommer att påverkas i mindre omfattning.



Kommunen har utifrån länsstyrelsens synpunkter i granskningsyttrandet omarbetat planförslaget så att ingen ny bebyggelse placeras inom det strandskyddade området. Till största delen lämnas det strandskyddade området utanför detaljplanen och kommunen avser inte längre att upphäva strandskyddet i detaljplanen. Se även inledande sammanfattande kommentar angående strandskydd.

Fastighetsägare till Öjaby 9:125

Vi har följande synpunkter på föreslagen detaljplan.

Med tanke på rekreationsvärdet som sjön har enligt kommunen och länsstyrelsen känns det lite anmärkningsvärt att man skall titta på 6 våningshus när man är på sjön och tex fiskar. Det känns uppenbart att dessa hus har flyttats ned mot strandkanten bara därför att det gamla alternativet hade varit att utsikten annars skulle vara rakt in i ett industriområde med den nya byggnadshöjden. Det verkar inte finnas någon uppfattning om hur dessa hus kommer att påverka siktlinjen från Helgasjön med de tilltänkta 6 våningshusen. Detta är inte helt ovanligt att göra i känsliga miljöer, vilket vi tycker att planen skall kompletteras med.

Vår andra fundering är att bullerutredningen som gjordes 2013 måste göras om då flera grönytor mellan flygplats och samhälle försvunnit i och med byggandet av industriområdena i Öjaby. Med byggande av 6 våningshus är det ju uppenbart att ljudet kommer studsas, fortplanta och förstärka sig med hjälp av sjön om byggnationen kommer för nära, vilket kommer påverka redan befintliga strandfastigheter i aktuellt område. I ett nära angränsande område finns också häckningsplatser för fiskgjuse. Med ökad rörelse i strandkanten och en ökad bullernivå finns risk att dessa häckningsplatser kommer att försvinna på sikt.

Vår sista synpunkt är att det vore bra om eventuella framtida förrättningskostnader som kan drabba boende på Hagudden kan specificeras och kvantifieras lite mer i detalj utifrån tänkt plan?

Kommentar:

I planförslaget finns ambitionen att skapa en varierad bebyggelse med både villor, radhus och flerbostadshus. Genom att föreslå kvarter med bebyggelse i upp till fyra respektive sex våningar tillförs en mer blandad bebyggelse med fler flerbostadshus i Öjaby. En annan anledning till varför man valt att bygga på höjden är för att på så sätt exploatera en mindre andel av det värdefulla frilufts- och rekreationsområdet. Se även inledande sammanfattande kommentar angående ny bebyggelse och våningsantal.

Ny bebyggelse ansluter till befintlig bebyggelse i Öjaby och även om ny bebyggelse kan komma att sticka upp över trädtopparna placeras den 200 meter från sjön. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att upplevelsen av natur från sjön kommer att påverkas i mindre omfattning.

En uppdaterad och fördjupad bullerutredning har tagits fram av wsp, daterad 2020-03-12. Resultatet av bullerutredningen beskrivs i planbeskrivningen under rubriken *Buller*. Hela bullerutredningen bifogas planhandlingen. I bullerutredning tas hänsyn till avstånd och höjder på bullerkällor och mottagare, dvs skogens bullerdämpande effekt används inte i beräkningarna. Upplevelsen av buller kan öka när skogen



försvinner men bullerutredningen visar att man klarar värdena i riktlinjerna för ny bebyggelse. Eftersom befintlig bebyggelse ligger längre från bullerkällorna än ny bebyggelse klaras även värdena för befintlig bebyggelse.

Detaljplanen kommer inte att föranleda framtida förrättningskostnader för boende på Hagudden.

Smålands Ornitologiska Förening, Smof

Smålands Ornitologiska Förening, Smof, vill starkt trycka på att Växjö kommun inte frångår gällande strandskyddsbestämmelser för Helgasjön.

Helgasjön har stora naturvärden, vilket även uppmärksammats av Växjö kommunfullmäktige som gett Kronobergs Ornitologiska Förening, KOF (nuvarande Smålands Ornitologiska Förening, Smof) i uppdrag att årligen följa beståndsutvecklingen av dess fågelliv för att Växjö kommun ska kunna leva upp till sin uttalade målsättning om att även i framtiden trygga och främja sjöns artsammansättning och fågelbestånd.

Helgasjöns stränder och öar är särskilt viktiga häckningsområden för storlom och fiskgjuse, två känsliga arter där Sverige har bestånd av särskilt hög regional och internationell betydelse och därmed ett särskilt ansvar för fåglarnas fortlevnad. Samma miljöer rymmer även flera andra rödlistade eller hotade arter, till exempel lärkfalk, drillsnäppa, fisktärna och gråtrut.

Alla nybyggnation och exploatering av Helgasjöns stränder hotar värdefulla häckmiljöer för storlom, fiskgjuse och andra störningskänsliga fågelarter och strider mot Växjö kommuns uttalade ambition att skydda deras förekomst på befintlig nivå.

Förutom rent ornitologiska kvaliteter har även Helgasjöns naturvärden stor betydelse för ett växande Växjö som frilufts- och rekreationsområde. Vi har sett ett ökat tryck på exploatering vid och i anslutning till sjön under senare år. Omvandling av stugområden till permanentbebyggelse utmed Evedalsviken. Nya bostadsområden i Öjaby. På många ställen runt sjön sker, inom strandskyddsområdet, ombyggnation av fritidshus med mera till permanentbostäder, uppförande av större bryggor, soldäck, badstugor, båthamnar.

Vi anser att det måste gå att kombinera sjöns naturvärden med närheten till en växande stad. Då gäller det att ta hänsyn i brukandet av sjön och dess närområden. Ur detta perspektiv, liksom för fåglarna, är bibehållet strandskydd den viktigaste komponenten.

Kommentar:

Kommunen har utifrån länsstyrelsens synpunkter i granskningsyttrandet omarbetat planförslaget så att ingen ny bebyggelse placeras inom det strandskyddade området. Till största delen lämnas det strandskyddade området utanför detaljplanen och kommunen avser inte längre att upphäva strandskyddet i detaljplanen. Se även inledande sammanfattande kommentar angående strandskydd.



Privatperson 2

Nu föreslås 6-våningshus i området, utan någon diskussion om hur detta påverkar omgivningarna, trots att 6-våningshus - till skillnad från 4-våningshus - inte kommer att döljas av skogen, utan sticka upp och synas på långt håll.

En unik tillgång i Växjö är närheten till natur och friluftsliv. Inom cykelavstånd kan man nå badsjöar, hyra kanot och paddla ut till obebodda små öar för att tälta. Man vet att staden inte är långt bort, men man kan tänka bort den, eftersom den inte syns. Om denna illusion bryts, så leder det till att den som vill uppleva natur&friluftskänsla måste söka sig längre bort, sannolikt med bil = mer koldioxidutsläpp. Det finns därför anledning att tänka efter, så att de värden som finns inte i onödan förstörs, utan man strävar efter en lösning som tillgodoser behovet av nybebyggelse samtidigt som friluftslivscharmen behålls. Och utsikt över höghus ingår för min del definitivt inte i sådan charm.

Mitt emot planområdet ligger den välbesökta idyllen Ryttartorpet. Hovshagabebyggelsen ligger inte långt därifrån, men det kan man inte ana när man sitter där nere vid sjön. Enligt översiktsplanen ska Hovshaga få växa ännu närmare, men en remsa skog ska vara kvar, vilket jag tolkat som att kommunen inser att det behövs en skärm mellan den moderna stadsdelen och Ryttartorpet. Borde man då inte också tänka på hur denna småskaliga 1800-talsmiljö skulle påverkas av höghus på andra sidan sjön?

Det minsta man kan begära är därför ett fotomontage som visar hur höghus i Norra Öjaby skulle förändra utsikten från Ryttartorpet. Även utsikten mot planområdet från olika punkter ute på sjön borde redovisas. Med sådana bilder som underlag går det sedan att ta en diskussion om ifall fördelarna med höghus i Norra Öjaby verkligen överväger nackdelarna. Läget är ju trots allt väldigt perifert i förhållande till service och högklassig kollektivtrafik. (Det är t ex lättare att förstå att det finns skäl för hög exploateringsgrad nära krösatågsstationerna.)

Det finns i planförslaget inte heller några bestämmelser angående husens utseende. När jag tittar på de hus, som byggts under de senaste tio åren och syns från sjön, så kan jag konstatera att en del hus knappt märks, eftersom de har dova färger, medan andra hus SKRIKER ut sin existens genom vit färg och/eller blankt tak. Om man får bo med fin utsikt, så borde det finnas ett motkrav på att man håller huset lite diskret, eftersom sikt alltid är dubbelriktad. Ingen får ju sämre utsikt av att titta ut från ett mörkfärgat hus än från ett vitt. Planförslaget saknar även bestämmelser om husens höjd. Två hus med samma våningsantal kan ha väldigt olika höjd till taknocken och därmed sticka upp olika mycket.

Slutligen ger planen ingen garanti för att skogen närmast sjön blir kvar. Man skulle kunna hugga ner alla träd och låta området övergå till äng eller ljunghed utan att bryta mot planbestämmelserna. Med tanke på alla de värden som redovisas i planbeskrivning och naturvärdesbeskrivning samt dessutom skogens betydelse för att den nya stadsdelen inte ska synas så mycket utifrån sjön, så borde NATUR-områdets avsedda karaktär regleras - kanske olika bestämmelser för olika delområden - och det borde finnas förbud mot fällning av värdefulla träd. Sådana bestämmelser kan också förebygga framtida konflikter angående träd som försämrar någons utsikt. Om planen anger vad som gäller, så kan alla ta del av det innan de



flyttar in, och den som tar emot klagomål kan hänvisa till planen. Man slipper därmed den omöjliga sits som uppstår, då vissa närboende ligger på om att träd ska bort, samtidigt som det är ogörligt att samråda med alla oss andra, som rör oss i omgivningarna, på sjön och på den motsatta stranden, och vill att träden ska vara kvar.

Kommentar:

I planförslaget finns ambitionen att skapa en varierad bebyggelse med både villor, radhus och flerbostadshus. Genom att föreslå kvarter med bebyggelse i upp till fyra respektive sex våningar tillförs en mer blandad bebyggelse med fler flerbostadshus i Öjaby. En annan anledning till varför man valt att bygga på höjden är för att på så sätt exploatera en mindre andel av det värdefulla frilufts- och rekreationsområdet. Se även inledande sammanfattande kommentar angående ny bebyggelse och våningsantal.

Ny bebyggelse ansluter till befintlig bebyggelse i Öjaby och även om ny bebyggelse kan komma att sticka upp över trädtopparna placeras den 200 meter från sjön. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att upplevelsen av natur från andra sidan sjön kommer att påverkas i mindre omfattning.

Stadsbyggnadskontoret väljer att inte reglera husens utseenden eller husens höjd med planbestämmelser – bebyggelsens utformning och arkitektur är frågor som ska hanteras i en bygglovsprövning.

Kommunen har utifrån länsstyrelsens synpunkter i granskningsyttrandet omarbetat planförslaget så att ingen ny bebyggelse placeras inom det strandskyddade området. Till största delen lämnas det strandskyddade området utanför detaljplanen och kommunen avser inte längre att upphäva strandskyddet i detaljplanen. Se även inledande sammanfattande kommentar angående strandskydd.

I det nya planförslaget lämnas det strandskyddade området utanför detaljplanen och detaljplanen reglerar därför inte skogen närmast sjön. Det finns dock ett skydd i och med att marken ligger inom strandskyddat område. Inga åtgärder får utföras inom området utan att dispens beviljas för åtgärderna.

Fastighetsägare till Öjaby 9:35

Pellaviken som är tänkt att exploateras, är en vik med ett rikt djurliv. Här häckar arter med stort skyddsvärde så som fiskgjuse, storlom och häger. Även under ytan finns ett stort antal arter, bland annat ål, en utrotningshotad art. Därtill kommer att viken är grund, stening och dyig. Detta sammantaget gör att viken inte är lämplig för ökad exploatering.

Det dike som är planerat att leda dagvatten kommer att mynna ut i nämnda vik. Finns det studier som visar hur vattenkvaliteten i Helgasjön kommer att påverkas? I området finns ett gammalt asfaltverk där marken enligt aktuella mätningar betraktas som giftig och oanvändbar. (Inventering av förorenade områden - Verksamheter i Växjö tätort ISSN 1103- 8209, meddelande 2004:02). Enligt planeringen ska diket dras genom detta område. Eftersom vattnet ska ledas i ett öppet dike, finns stor risk för förorening. Denna dragning är ur en miljösynpunkt synnerligen olämplig. En annan aspekt man bör ta hänsyn till är att många barn leker i området. Ett öppet dike kan



medföra faror för barnen samt inskränka möjligheterna till lek ute i naturen. Dessa båda farhågor kan naturligtvis undvikas om vattnet dras i rör.

Eftersom man kan förmoda att ett stort antal familjer med barn flyttar in i ett nytt område ökar antalet barn och elever i förskola och skola. Detta medför att trafiken genom samhället markant kommer att öka, eftersom små barn inte kan ta sig till förskola och/eller skola på egen hand.

De flesta boende i Öjaby har inte sitt arbete i samhället, utan i mera centrala delar av staden. I Öjaby finns inte tillgång till någon samhällsservice som exempelvis vårdcentral. Inte heller någon kommersiell service finns. Från det aktuella området är det 5,5 km till Samarkand, vilket är den handelsyta som ligger närmast. Sport och kulturaktiviteter för barn är mestadels lokaliserade inne i Växjö. Detta innebär att de boende behöver transportera sig flertalet gånger dagligen sannolikt med två bilar per hushåll. Det är högst troligt att merparten av dessa transporter kommer att ske med bil. Kommunen önskar ett ökat antal cykelanvändare, men betänk då att det från det planerade området är 9 km till Växjö centrum och mer än 1 km till busshållplatsen. Bussen går dessutom endast två gånger per timme och inte raka vägen till centrum. Det är därför orealistiskt att anta att de nya invånarna inte ska utnyttja sina bilar eller inte ta närmaste vägen till skola och förskola. Den nya vägen som planeras från Helgövägen till Öjabyvägen kommer inte att förbättra trafiksituationen, utan endast flytta den. Det är att betrakta som att lösa symptomen men inte källan till problemen. Innan området exploateras bör en realistisk lösning på trafikproblemen tas fram.

Vi som bor på Hagudden känner stor tillhörighet med övriga delar av Öjaby. Genom att stänga Helgövägen för trafik avstängs vi från resten av samhället. Det finns möjlighet att dra den nya vägen så att boende på Haguddevägen kan ta sig till Ringblomsvägen på samma sätt som idag. Vi förutsätter att denna möjlighet utnyttjas.

Öjaby skola är redan idag trångbodd. Klasserna är fulla och lokalerna utnyttjas till fullo. Lokalerna byggdes delvis om inför detta läsår, men det är redan fullt. Hur kommer en stor ökning av antalet elever att påverka tillgängligheten för elever och personal, när det gäller såväl den fysiska som den sociala och pedagogiska lärmiljön vill vi gärna ha ett svar på.

Detaljplanen för Hagudden tillåter max 1,5 plans-bostäder, bland annat eftersom det är en strandnära miljö. Därför kan man starkt ifrågasätta att höga hus byggs lika nära stranden precis intill vårt område. Denna skillnad mellan detaljplaner är förvånande, såväl ur ett miljömässigt perspektiv som ett byggnadsmässigt. Speciellt med tanke på att det första förslaget endast innehöll hus med max 2 våningar. Det är även anmärkningsvärt att välja att bygga höghus i Öjaby som idag endast består av villabebyggelse. Man kan även ifrågasätta höghus med tanke på närheten till flygplatsen. Har de bullerutredningar som gjorts tagit i beaktande att det boende skall ha sina bostäder över trädtopparna i skogen?

Vår boendemiljö kommer att bli påverkad om Pellaviken exploateras. Detta kommer för vår privata del att påverka dels husets värde dels vår livskvalitet när det gäller insyn och utemiljö. Såväl insyn in i huset som en ökad ljudvolym påverkar naturligtvis vår trivsel och livskvalitet.



Vi vill avsluta med att poängtera att vi egentligen inte är emot att området bebyggs, men det behöver göras med hänsyn till de värden som redan finns i form av villabebyggelse sam betydligt färre bostäder.

Kommentar:

Det planerade dagvattendiket kommer förutom att ta hand om dagvatten från planområdet även hantera dagvatten från det nya verksamhetsområdet väster om den aktuella planen. Detta dike planeras att byggas oberoende av den aktuella detaljplanen. Syftet med diket är att fördröja och rena dagvatten, och vattnet som släpps ut i Helgasjön ska genom dagvattendammar och biofilter samt rening och fördröjning i diket ha uppnått en sådan reningsgrad att vattenkvaliteten i Helgasjön inte kommer att påverkas. Föroreningar och behov av provtagning och sanering i området för det gamla asfaltverket beskrivs utförligare i planbeskrivningen under rubriken *Föroreningar*. Diket utformas som ett naturligt dike med flacka slänter. Det finns många fördelar med att dra vatten i öppna diken. Jämfört med nedgrävda ledningsrör är de enklare att underhålla, har längre livslängd samt att de har en större kapacitet och klarar allt från små till stora flöden.

Tekniska nämnden ansvarar för trafikfrågor som inte styrs av PBL. Synpunkterna om trafiksituationen i Öjaby är noterade och skickas vidare till tekniska nämnden.

Nya gång- och cykelvägar planeras i planområdet som skapar förutsättningar för att ta sig till skola och förskola med cykel och till fots.

I och med planläggningen av nya verksamhetsområden i Öjaby skapas många nya arbetsplatser i närområdet. Fler boende i Öjaby skapar också underlag för utökad service och kollektivtrafik.

I planbeskrivningen redogörs för varför anslutningen mellan Ringblomsvägen och den planerade bostadsbebyggelsen har ersatts med gång- och cykeltrafik, under rubriken *Gator och trafik*. Att omvandla vägslutningen mellan Ringblomsvägen och den planerade bostadsbebyggelsen till gång- och cykelväg har fått starkt stöd av boende i närområdet. Att öppna befintlig gång- och cykelväg mellan Hagudden och Ringblomsvägen för biltrafik är inte aktuellt i dagsläget.

Det fria skolvalet påverkar vilken skola barn/föräldrar väljer åt sina barn och stadsbyggnadskontoret utgår ifrån att utbildningsnämnden kan erbjuda skolplatser till alla Växjöelever. 2016 togs det fram en detaljplan för en ny förskola (vid Lunnabyvägen) för att säkerställa stadsdelens behov av nya förskoleplatser.

I planförslaget finns ambitionen att skapa en varierad bebyggelse med både villor, radhus och flerbostadshus. Genom att föreslå kvarter med bebyggelse i upp till fyra respektive sex våningar tillförs en mer blandad bebyggelse med fler flerbostadshus i Öjaby. En annan anledning till varför man valt att bygga på höjden är för att på så sätt exploatera en mindre andel av det värdefulla frilufts- och rekreationsområdet. Se även inledande sammanfattande kommentar angående ny bebyggelse och våningsantal. Ytan som är aktuell för byggnation har minskats under planprocessen, från planprogram och detaljplanesamråd till granskning.



Den aktuella detaljplanen tillåter inte ny bebyggelse lika nära stranden som detaljplanen för Hagudden. Med det nya planförslaget hamnar ny bebyggelse 200 meter från strandlinjen utanför strandskyddat område. Den föreslagna bebyggelse som planeras närmast befintlig bebyggelse föreslås bli max två våningar för att förhindra insyn och olägenheter för befintliga bostäder.

Uppdaterad och kompletterad bullerutredning tar hänsyn till höjden på föreslagen bebyggelse.

Boende i Öjaby

Bevara skogen i norra Öjaby.

Hösten 2017 gjordes en inventering av skogen norr om Öjaby, som visade på höga biologiska värden. Vid denna inventering framkom att de äldre barrskogarna i området helt klart tillhör de mest värdefulla i Växjö kommun. Listan kan göras lång på både rödlistade växter, svampar och fåglar i detta område, mycket pga att skogen aldrig avverkats - här finns träd som är flera hundra år gamla.

Förstör inte denna gamla orörda skog, med så många hotade arter. Det känns helt orimligt att denna värdefulla skog ska skövlas för byggandet av 300 bostäder - den har tillräckligt höga kvaliteter för att göras till ett naturreservat. Skogen har dessutom ett stort rekreativvärde för oss Öjabybor, här finns närheten till skog att vandra i, det är möjligt att plocka bär och svamp. Den används av barn i förskola/skola och av scouterna mm. Det skogsområde som enligt planerna ska vara kvar skulle få ett stort slitage och stora värden där skulle gå förlorade.

Öjaby är inringat av Helgasjön och därutöver stora vägar och flygplatsen. Stora industrier kommer närmare och närmare, de borde placeras utmed större vägar eller redan etablerade industriområden. Många har valt Öjaby som boplatz pga den äldre charmen, tryggheten och lugnet. Med den planerade bebyggelsen försvinner vår byatmosfär mer och mer och biltrafiken genom byn kommer att öka, det blir för långt att cykla om man arbetar inne i stan.

I södra Öjaby har vi tillgång till Kvälleberg, som snart är oigenkännligt och den skog vi lätt hade tillgång till där är nu till stor del skövlad. Om vi tänker att vi ska kunna gå eller cykla för att komma ut i naturen är det skogen norr om Öjaby som finns kvar.

Sedan flygplatsen byggdes har det sagts att skogen mellan flygplats och Öjabys bebyggelse ska vara kvar som bullskydd. Utmed Öjabyvägen är i princip all skog avverkad från sista huset och fram till flygplatsen. Ska även aktuellt område avverkas finns inte mycket skydd kvar.

Varför ska det alltid tummas på strandskyddet? Det finns lagstiftning av en anledning. I Helgasjön utmed Öjabys stränder finns häckande storlommar och fiskgjusar, som är känsliga för exploatering.

Det är viktigt med stadsnära skogar. I framtiden vill vi inte titta tillbaka och inse misstaget när vi Växjöbor inte längre kan gå ut i en fin skog utan ständigt måste ta bilen för att nå ut till naturen. Fina skogar som denna är inget man kan få tillbaka i en handvändning, den tar flera hundra år att skapa.



Vakna upp Växjö kommun - Europas grönaste stad - innan det är för sent! Gör ett naturreservat av hela skogen!

Kommentar:

Samtidigt som detaljplanen tillåter exploatering av naturmark har i stor utsträckning hänsyn tagits till befintliga naturvärden. Detaljplanen säkerställer de naturområden som sparas genom att de planläggs som allmän platsmark. Befintligt stigsystem förstärks och kompletteras anpassat till områdets naturvärden för att klara av ett högre tryck av besökare. Delar av planområdet ägs i dag av en privat fastighetsägare. Delar av denna mark blir nu allmän platsmark och exploitören bidrar ekonomiskt till utveckling av friluftsområdet.

Sedan flygplatsen byggdes har Växjö vuxit med flera tusen nya invånare. Behovet av fler bostäder i Växjö kommun är stort och avsikten med planläggningen av området är att tillföra ett viktigt tillskott av blandad bebyggelse i Öjaby. Största delen av den naturmark som planläggs för natur och rekreation ligger mellan befintlig bebyggelse och flygplatsen.

Kommunen har utifrån länsstyrelsens synpunkter i granskningsyttrandet omarbetat planförslaget så att ingen ny bebyggelse placeras inom det strandskyddade området. Till största delen lämnas det strandskyddade området utanför detaljplanen och kommunen avser inte längre att upphäva strandskyddet i detaljplanen. Se även inledande sammanfattande kommentar angående strandskydd.

Kommunstyrelsen har fattat beslut om bildandet av naturreservat vilket ger ytterligare skydd för den natur som sparas. Se mer under rubriken *Mark och vegetation* i planbeskrivningen.

Boende Lunnaby 3:7

Som boende på Lunnaby 3:7 har vi med glädje kunnat notera en ökande mängd motionärer på Helgövägen de senaste åren. Tyvärr har även biltrafiken ökat i samma takt, markant så sedan byggnationen av Post Nord. Stundtals förekommer även tung trafik på den lilla grusvägen, om de kört fel eller tar en genväg är oklart men att de numer ibland kör lastbilar här är ett faktum. Vi hoppas att denna natursköna grusväg ska kunna fortsätta vara ett uppskattat motionsstråk med bibehållen/ökad säkerhet. På vägen rör sig allehanda motionärer; äldre med stavar, barn som just lärt sig cykla, föräldralediga med barnvagnar och ryttare. Vår poäng är att vi önskar att ni återaktualiserar förslaget om att göra Helgövägen bilfri. I nu liggande detaljplanförslag lämnas norra delen av Helgövägen utanför detaljplanelagt område men kan man ändå på något sätt åstadkomma bilfri/säkrare väg? T.ex. genom att göra gång- och cykelväg av den sista delen av Helgövägen, den som ligger inom detaljplanen men bortanför bostäderna (innan Planen). Med det stora antalet nya planerade bostäder i norra Öjaby så kommer självfallet antalet motionärer på Helgövägen fortsätta öka. Vår farhåga är att biltrafiken också kommer att fortsätta öka och därmed riskerna för framtida tillbud/olyckor. Vänligen ta detta i beaktande!

Vidare vill vi framföra synpunkter på den tänkta höjden på de planerade flerbostadshusen. Vi förstod att stadsarkitekten uttryckt att sexvåningshusen skulle berika Öjabys arkitektur, vi är av diametralt motsatt åsikt. Vi välkomnar nya Öjabybor



men anser att sex våningar bryter alltför mycket mot rådande estetik. Om det handlar om att bryta bostadssegregation så behöver det inte ske på ett så demonstrativt sätt utan torde räcka med fyrvåningshus då Öjaby idag är ett utpräglat villaområde. Om det istället handlar om att kompensera för den minskade ytan som tillåts bebyggas med bostäder så håller heller inte argumenten. I det första planförslaget så talades det om 160 bostäder, idag är förslaget drygt 300! Antalet bostäder har alltså nästan fördubblats trots minskning av areal, alltså behövs inte sex våningar av den anledningen. Det förefaller också märkligt att tillåta så pass höga hus med tanke på närheten till bullergenererande verksamhet. Visserligen tycks bostäderna ligga utanför den markerade bullerzonen, men på så hög höjd finns ju ingenting som stoppar bullret från fr.a. flygplatsen. Det upplevda bullret har för övrigt ökat markant sedan man i samband med exploateringen kring flygplatsen tagit ner en hel del skog och därmed naturliga bullerbarriärer.

Då kommunen, i den nuvarande detaljplanen, tycks ha glömt bort den anslutningsväg som från början var planerad mellan Öjabyvägen och Nylandavägen, framstår det som särskilt olyckligt att samtidigt dubbla mängden bostäder gentemot det tidigare förslaget. Den avsevärda ökning av trafik som det nya området skulle innebära kommer med stor sannolikhet gå förbi Öjaby skola, såväl som två förskolor, istället för att slussas ut till de större trafiklederna. 300 nya bostäder torde generera närmare 1000 extra bilrörelser, och merparten av dessa skulle som sagt förmodligen gå genom samhället. Betänk detta vid fastställandet av antalet bostäder.

Kommentar:

Att göra Helgövägen bilfri är inte aktuellt i gällande detaljplan. Med de revideringar som gjorts i planförslaget är det svårt att göra den del av Helgövägen som ligger inom planområdet bilfri då bebyggelsestrukturen till största delen är uppbyggd kring vägen.

I planförslaget finns ambitionen att skapa en varierad bebyggelse med både villor, radhus och flerbostadshus. Genom att föreslå kvarter med bebyggelse i upp till fyra respektive sex våningar tillförs en mer blandad bebyggelse med fler flerbostadshus i Öjaby. En annan anledning till varför man valt att bygga på höjden är för att på så sätt exploatera en mindre andel av det värdefulla frilufts- och rekreationsområdet. Se även inledande sammanfattande kommentar angående ny bebyggelse och våningsantal.

En uppdaterad och fördjupad bullerutredning har tagits fram av wsp, daterad 2020-03-12. Resultatet av bullerutredningen beskrivs i planbeskrivningen under rubriken *Buller*. Hela bullerutredningen bifogas planhandlingen. I bullerutredning tas hänsyn till avstånd och höjder på bullerkällor och mottagare, dvs skogens bullerdämpande effekt används inte i beräkningarna. Upplevelsen av buller kan öka när skogen försvinner men bullerutredningen visar att man klarar värdena i riktlinjerna för ny bebyggelse. Eftersom befintlig bebyggelse till största delen ligger längre från bullerkällorna än ny bebyggelse klaras även värdena för befintlig bebyggelse.

I och med planläggningen av nya verksamhetsområden i Öjaby skapas många nya arbetsplatser i närområdet. Fler boende i Öjaby skapar också underlag för utökad service och kollektivtrafik.



Tekniska nämnden ansvarar för trafikfrågor som inte styrs av PBL. Synpunkterna om trafiksituationen i Öjaby är noterade och skickas vidare till tekniska nämnden.

Villaägarna Kronoberg

I detta känsliga område i norra Öjaby och i närheten av Helgasjön planeras ca 300 bostäder i en- och flerbostadshus. Det verkar vara en för hög exploateringsgrad i detta sjönära och naturvärdefulla område. Tidigare fanns det ju ett tak på ca 220 bostäder. Om flerbostadshus ska byggas passar det bäst invid travbanan. Där får ju också fastighetsägare stå för skötsel av pumpstation och ledningar på egen tomt vilket innebär att kvarteret är bäst för flerbostadshus. Fyra eller sex våningar passar ej heller i östra området mot sjön utan bör förläggas väster om Helgövägen och begränsas till fyra våningar.

Det är viktigt att behålla naturvärden och grönområden liksom rekreationsområden.

Tillgängligheten till Helgasjön förstärks på ett par platser liksom möjligheten att röra sig längs sjön är bra. Det utökade strandskyddet kvarstår enligt länsstyrelsens beslut men Villaägarna liksom kommunen anser att intresset att ta området i anspråk för bostadsbebyggelse för att utveckla staden bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset. Ny bebyggelse kommer som närmast hamna 100 meter från strandlinjen och fri passage utmed stranden kommer att säkras vilket är bra.

Infrastrukturfrågorna är viktiga för planområdet och måste lösas på bästa sätt. Bussförbindelser med nya busshållplatser utmed Öjabyvägen tillstyrks. Parkeringsbehovet måste utredas ordentligt innan prövningen i bygglovet. Kommunens energiplan förordar fjärrvärme för området och det tillstyrks å det varmaste. Vidare är det viktigt att tillgängligheten för räddningstjänsten beaktas.

När det gäller trafik är det bra att sträckningen av Helgövägen behålls och görs till gc-väg från Ringblomsvägen till det nya området och att övrig trafik leds via ny väg från Öjabyvägen till och från planområdet. Väsentligt är också att uppdatering av bullerutredning sker för planområdet.

Vi uppskattar om kommunen lyssnar på de närliggande fastighetsägarnas synpunkter och även övriga Öjabybor, som berörs av planförslaget, och att småskalighet eftersträvas framför för höga flerbostadshus samt att bebyggelsen anpassas till terrängen.

Som vi tidigare framfört vill vi poängtera vikten av att natur- och rekreationsområden liksom grönstråk säkras både för befintliga boenden och nytillkomna.

Kommentar:

I planförslaget finns ambitionen att skapa en varierad bebyggelse med både villor, radhus och flerbostadshus. Genom att föreslå kvarter med bebyggelse i upp till fyra respektive sex våningar tillförs en mer blandad bebyggelse med fler flerbostadshus i Öjaby. En annan anledning till varför man valt att bygga på höjden är för att på så sätt exploatera en mindre andel av det värdefulla frilufts- och rekreationsområdet. Se även inledande sammanfattande kommentar angående ny bebyggelse och våningsantal.



En uppdaterad och fördjupad bullerutredning har tagits fram av wsp, daterad 2020-03-12. Resultatet av bullerutredningen beskrivs i planbeskrivningen under rubriken *Buller*. Hela bullerutredningen bifogas planhandlingen.

Övriga synpunkter noteras.

Fastighetsägare till Vårkragen 4

Synpunkter på detaljplanen.

1. Varför behövs det byggas så nära vår tomt, Vårkragen 4?
Vi anser åtminstone att hela partiet ovanför oss borde flyttas högre upp. Alternativt byggs inte de tomterna som planerats precis ovanför vårt nedanför nya vägen. Vi vill ha mer skog och längre till det nya området. Tomterna till höger om befintlig väg ligger en bra bit ovanför nuvarande tomter på Ringblomsvägen. Mycket bättre.
2. Vad är det för storlek och hastighet på tänkta bilväg?
3. Ett annat alternativ är att hela området ovanför Vårkragen 2-5, inte genomförs. Bara bilvägen som måste göras.
4. 6 våningshus låter oerhört stort, gäller detta bara kontor och liknande eller även boende?

Kommentar:

Kommunen måste hushålla med marken på bästa sätt och bygga där det är möjligt. Placeringen av bebyggelsen tar till stor del hänsyn till höga naturvärden, flygbuller, områden med höga rekreativa värden m m, och det är inte möjligt att flytta föreslagna bebyggelse längre från befintliga fastigheter.

I planförslaget föreslås infartsvägen från Öjabyvägen att bli 7 meter bred körbana och enkelsidig 4 m bred gång- och cykelväg. Illustration av vad som kommer att vara körbana respektive gång- och cykelväg i förhållande till kringliggande slänter och diken har förtydligats i plankartan. Detaljplanen styr inte hastigheten på bilvägen men förslaget är att vägen ska ha hastigheten 40 km/h.

Detaljplanen tillåter endast bostäder, dvs det kommer inte förekomma några kontor inom planområdet. I planförslaget finns ambitionen att skapa en varierad bebyggelse med både villor, radhus och flerbostadshus. Genom att föreslå kvarter med bebyggelse i upp till fyra respektive sex våningar tillförs en mer blandad bebyggelse med fler flerbostadshus i Öjaby. En annan anledning till varför man valt att bygga på höjden är för att på så sätt exploatera en mindre andel av det värdefulla frilufts- och rekreationsområdet. Se även inledande sammanfattande kommentar angående ny bebyggelse och våningsantal.

Fastighetsägare till Öjaby 9:131

För Helgasjön gäller ett utökat strandskydd på 200 meter inåt land och 100 meter ut i vattnet. Kommunen har som skäl för upphävandet av strandskyddet angett att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, dvs bygga bostäder, och att detta inte kan tillgodoses utanför området.



Med hänsyn till den exploateringsbar mark som finns utanför ifrågavarande strandskyddat område, anser jag inte att det visats att förutsättningar för upphävandet av strandskyddet föreligger.

Jag motsätter mig ett upphävande av strandskyddet.

Kommentar:

Kommunen har utifrån länsstyrelsens synpunkter i granskningsyttrandet omarbetat planförslaget så att ingen ny bebyggelse placeras inom det strandskyddade området. Till största delen lämnas det strandskyddade området utanför detaljplanen och kommunen avser inte längre att upphäva strandskyddet i detaljplanen. Se även inledande sammanfattande kommentar angående strandskydd.

Gemensamt yttrande från fastighetsägare till Öjaby 9:31, Öjaby 9:130, Öjaby 9:126, Öjaby 9:27, Öjaby 9:37, Öjaby 9:38, Öjaby 9:39, Öjaby 9:47, Öjaby 9:35, Öjaby 9:122, Öjaby 9:123, Öjaby 9:36, Öjaby 9:127, Öjaby 9:124, Öjaby 9:18, Öjaby 9:13

Vi fastighetsägare på Hagudden har en rad synpunkter och kritik mot den modifierade detaljplanen. Reaktionen har varit väldigt stark från fastighetsägarna, speciellt över förslaget på flervåningshus. En kraftig överexploatering av ett grönområde från tidigare förslag på 160 bostäder som nu utökats till det dubbla på 300+ gör att upprördheten är stor hos de boende i närområdet.

Som detaljplanen är utformad kommer den inverka väsentligt negativt på befintlig arkitektur, miljö, trafik och rekreation och vi anser att dessa delar är anmärkningsvärda för en Kommun som vill utge sig att ta hänsyn till människor och miljö.

Flervåningshus - helt omotiverat

Att området minskats ner i yta är bra enligt våra tidigare förslag. Nu har lite mer hänsyn tagits till de höga naturvärden som konstaterats i miljöutredning för området. Men istället förslås nu att bygga på höjden dessutom inom det strandskyddade området på 200 meter.

Kommunen motiverar detta med Citat

//Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom aktuellt område anger kommunen att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, 7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken. Det angelägna allmänna intresset är bebyggelseutveckling// Slut citat

För vem är detta allmänna intresse? När området nu minskats i yta anser vi den enbart vara ett sätt att tillmötesgå en exploatörs intresse att få så många bostäder som möjligt för ekonomisk vinning. Att inte kunna bygga utanför det planerade området (med bl.a. hänsyn till buller) och därmed påstå det vara motiverat utifrån ett "allmänt intresse" att trycka in 300 bostäder är ett befängt påstående. Det är definitivt inte av allmänintresse för bebyggelseutveckling att överexploatera området. Detta skulle dessutom dra med sig andra problem i form av slitage på rekreationsområde, störning och stress för djur och fågelliv, trafik med ökad miljöbelastning mm.

Att föreslå 4- och 6-våningshus kommer dessutom förändra hela arkitekturen för Öjaby samhälle. Ett samhälle som inte har en byggnad över 3 våningar (skolan).



Noterbart är också att detaljplanen är starkt begränsande i höjd avseende byggnader på Ringblomsområdet och speciellt Hagudden och nu föreslås 4-6 vånings hus i angränsande område!

Insyn på våra fastigheter och tomter från de övre våningarna blir också ett resultat vi inte kan acceptera.

Att se strandnära höghus från Helgasjöns vatten lär inte vara uppskattat för de som utnyttjar sjön som rekreation.

Vi noterar att inga höghus förekommer strandnära runt Helgasjön på någon annan plats. Hur skulle det se ut om vi får en liknande bebyggelse i Sandsbro, Evedal, Kronoberg- eller andra områden!

Att föreslå höghus är att betrakta som ett helgerån för hela samhället Öjaby och primärt för de boende på Hagudden och Ringblomsvägen.

Vi konstaterar också att Länsstyrelsen i tidigare uttalanden var varit väldigt tydlig att Kommunens motivering inte är acceptabelt för en byggnation inom strandskyddat område. Vi ser att strandskyddsfrågan är föremål för ett beslut hos Länsstyrelsen men undertecknade fastighetsägare kommer inte acceptera högre hus än max 2-våningar i hela området. Vi är beredda att föra den frågan vidare till högsta instans om så erfordras.

Trafik till och från området inklusive Hagudden

Vi är förundrade varför man inte löst trafikfrågan på ett bättre sätt. Vi som bor på Hagudden (16 fastigheter) sedan 1980-talet kommer få en betydligt längre resväg till Växjö genom att Helgövägen förslås stängas av.

Vi kör i dagsläget Helgövägen upp till Öjaby Kyrka och in till Växjö. Den nya vägen innebär en förlängd körsträcka på ca 500 meter men då kommer alla att köra förbi Öjaby skola med ökade risker som följd. Att köra upp till Flygplatsen - Nylandavägen och sedan riksvägen in till Växjö kommer innebära en förlängd vägsträcka av ca 3 km (enkel resa) dvs 6 km för varje körning. Dessutom kommer alla boende i området drabbas av samma resväg. Denna planering verkar minst sagt dåligt genomtänkt i en Kommun som uttalar sig vara "Europas Grönaste".

Ni kan knappast ta med i beräkningen att alla kommer cykla eller nyttja Kommunala färdmedel.

Varför har man inte planerat för en anslutning från gamla Jönköpingsvägen till Nylandavägen? Denna väg skulle i så fall finnas mellan markägaren Hallrup och det nyetablerade företaget Atea. Har man helt försummat den möjligheten i planeringen?

Således en ytterligare ökad miljöbelastning på hela området som redan är utsatt genom den nya placering som gjordes av Postterminalen och stora företag som Staples, Atea, nya industri- och företagsetableringar och inte minst trafik till och från och på Flygplatsen.

För oss på Hagudden kunde en kortare väg (ca 50 meter gångväg i nuläget) mellan pumpstationen på Hagudden öppnas upp till Ringblomsvägen men detta skulle då påverka de boende där.

Avrinningsdike.

Vi är väldigt förvånade över hur man kan lägga ett avrinningsdike för dagvatten från stora delar av det nya industriområdet vid Norrby och det nya planera



bostadsområdet och låta detta mynna ut längst inne i en vik där medeldjupet är ca 0,5-0,7 meter vid normalnivå i Helgasjön. Sommaren 2017 betydligt lägre där vissa delar även var torrlagda. Dessutom mynnar detta direkt framför fyra fastighetsägares strandlinje! Risken finns att det är delvis förorenat vatten med olika partiklar vilken försämrar vattenkvaliteten i viken. Viken har väldigt dålig vattenomsättning och olämpligheten av ett utlopp här är uppenbart och vi motsätter oss detta bestämt

Miljö och rekreation mm

I Grönstrukturprogrammet för Växjö stad 2013 betonas att sjöarnas stränder är en viktig kvalitet för rekreation och biologisk mångfald. Området vid Norra Öjaby hade då lyfts fram som ett område av särskilt värde för rekreation och upplevelser. Nu 6 år senare verkar området plötsligt inte lika viktigt i detta avseende!

Sammanfattningsvis anser vi att Kommunen i sin planering tar obefintlig hänsyn till de boenden i Öjaby och speciellt i området Hagudden, Ringblomsvägen med den reviderade och utökade (antal bostäder) planen. Istället tycks man främst tillgodose exploitörens ekonomiska intressen med motivering av samhällsnytta. Vi förutsätter att våra starka reaktioner resulterar i en omarbetad plan.

Komplettering till insända synpunkter:

Vi har nu uppmärksammat att ni åter igen har lagt in en båtbygga i Planen mellan nämnda fattsigheter. Detta var uppe redan när Myresjö -villområdet byggdes och vi hade då starka reaktioner och någon bygga blev då aldrig aktuellt. Så vi förstår inte varför denna ide åter finns på "ritbordet".

Vi vill således komplettera vår insända handling från "Fastighetsägare på området Hagudden m.fl" som lämnades till er i tisdags med följande tillägg.

Vi motsätter oss kraftfullt byggnation av båtbygga i viken mellan fastighet 9:39, 9:12 Utökad båttrafik (vilket en bygga oundvikligen medför) vore mycket olämpligt i denna vik. Vattnet står mycket stilla i viken och botten består av ett metertjockt dy lager. Djupet från strandlinjen och 110 meter ut mot öppet vatten varierar från 20-40 cm under sommarhalvåret. Båttrafik kommer generera att dy i kombination med avgaser, spillolja och spill bensin rörs upp. Pga det mycket stilla stående vattnet kommer detta vara förödande för vatten kvalitén och därmed djurlivet i viken, vilket inte vi kan acceptera.

Djurlivet består idag av gott om insjö fisk, Fiskljus (som ofta fiskar i viken), Storlom, Storskrak, Ejder, Häger mfl sjöfåglar.

Fastighet 9:27, 9:37, 9:38, 9:39 kommer dessutom få en ej godtagbar insyn in på sina tomter. En byggnation av båtbygga på denna plats kommer bestridas av närbelägna fastigheter: 9:27, 9:37, 9:38, 9:39 och 9:12.

Kommentar:

Kommunen har utifrån länsstyrelsens synpunkter i granskningsyttrandet omarbetat planförslaget så att ingen ny bebyggelse placeras inom det strandskyddade området. Till största delen lämnas det strandskyddade området utanför detaljplanen och kommunen avser inte längre att upphäva strandskyddet i detaljplanen. Se även inledande sammanfattande kommentar angående strandskydd.



I planförslaget finns ambitionen att skapa en varierad bebyggelse med både villor, radhus och flerbostadshus. Genom att föreslå kvarter med bebyggelse i upp till fyra respektive sex våningar tillförs en mer blandad bebyggelse med fler flerbostadshus i Öjaby. En annan anledning till varför man valt att bygga på höjden är för att på så sätt exploatera en mindre andel av det värdefulla frilufts- och rekreationsområdet. Se även inledande sammanfattande kommentar angående ny bebyggelse och våningsantal.

Ny bebyggelse ansluter till befintlig bebyggelse i Öjaby och även om ny bebyggelse kan komma att sticka upp över trädtopparna placeras den 200 meter från sjön. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att upplevelsen av natur från sjön kommer att påverkas i mindre omfattning.

I planbeskrivningen redogörs för varför ansluten mellan Ringblomsvägen och den planerade bostadsbebyggelsen har ersatts med gång- och cykeltrafik, under rubriken *Gator och trafik*. Att omvandla väganslutningen mellan Ringblomsvägen och den planerade bostadsbebyggelsen till gång- och cykelväg har fått starkt stöd av boende i närområdet. Att öppna befintlig gång- och cykelväg mellan Hagudden och Ringblomsvägen för biltrafik är inte aktuellt i dagsläget.

Tekniska nämnden ansvarar för trafikfrågor som inte styrs av PBL. Synpunkterna om trafiksituationen i Öjaby är noterade och skickas vidare till tekniska nämnden.

Det planerade dagvattendiket kommer förutom att ta hand om dagvatten från planområdet även hantera dagvatten från det nya verksamhetsområdet väster om den aktuella planen. Detta dike planeras att byggas oberoende av den aktuella detaljplanen. Syftet med diket är att fördröja och rena dagvatten och vattnet som släpps ut i Helgasjön ska genom dagvattendammar och biofilter samt rening och fördröjning i diket ha uppnått en sådan reningsgrad att vattenkvaliteten i Helgasjön inte kommer att påverkas. Diket utformas som ett naturligt dike med flacka slänter. Det finns många fördelar med att dra vatten i öppna diken. Jämfört med nedgrävda ledningsrör är de enklare att underhålla, har längre livslängd samt att de har en större kapacitet och klarar allt från små till stora flöden.

Samtidigt som detaljplanen tillåter exploatering av naturmark har i stor utsträckning hänsyn tagits till befintliga naturvärden. Detaljplanen säkerställer de naturområden som sparas genom att de planläggs som allmän platsmark. Befintligt stigsystem förstärks och kompletteras anpassat till områdets naturvärden för att klara av ett högre tryck av besökare. Delar av planområdet ägs i dag av en privat fastighetsägare. Delar av denna mark blir nu allmän platsmark och exploatören bidrar ekonomiskt till utveckling av friluftsområdet.

Området som det refereras till angående placering av båtbygga ligger utanför detaljplanen och är inget som hanteras som en del av planprocessen. Illustrationen i planbeskrivningen visar på en möjlig utveckling av friluftsområdet där man vill öka tillgängligheten till vattnet. Exakt utförande och placering av bryggor och utblickar hanteras i ett senare skede.

Fastighetsägare till Färgkullan 2

Med anledning av Växjö Kommuns Direktmöte Öjaby 1 april 2019.



Aldrig tidigare har ett möte med representanter för Växjö Kommun tilldragit sig så många besökare i Öjaby. Församlingshemmets båda hörsalar, som uppskattningsvis rymmer 300 personer, räckte inte till. Anledningen var enkel. Kommunens reviderade detaljplan Öjaby 9:4 m.fl. (Öjaby Norra) har satt skräck i större delen av församlingsborna, som ser sin hembygd förvandlas till ett exempellöst åsidosättande av all normal och etisk utveckling av det en gång så idylliska lilla "bondesamhället".

Undertecknad glömmar inte vad som utlovades av Växjö Kommun när flygplatsen invigdes 1975. Nämligen att den lilla skogsmark som avgränsar flygplatsen från villaområdena kommer att förbli orörd som en bullerdämpande åtgärd och för att fånga upp luftföroreningar från flyget. Samtidigt skulle den utgöra ett rekreativområde för inte minst alla skolbarn från Öjaby Skola, den enda platsen för friluftaktiviteter inom gångbart närområde. Från tidig vår till sen höst och även stundtals vintertid passerar varje vecka 40-50 barn förbi utanför undertecknads villa med sikte på den underbara natur som nu Växjö Kommun har gett en privat aktör tillstånd att exploatera och förstöra oersättliga naturvärden för all framtid.

Från början talades det om 160 bostäder och en ökad trafik förbi Öjaby Skola och samhället med 700 rörelser/dag. Sedan har antalet bostäder succesivt ökat till 220 och nu senast 325 bostäder!! P.g.a försummelse från kommunens sida har man glömt avsätta mark för ny direktväg ut på väg 30 (Jönköpingsvägen) vilket tidigare hade lovats. Detta kommer sannolikt innebära en ökad belastning av trafik förbi Öjaby skola och genom samhället med över 1500 rörelser/dag. Det är naivt att tro att berörda invånare kör 5 km extra ut på riksväg 30 för att åka mot centrum om genväg finns. Lika naivt som en gång f.d. kommunfullmäktiges ordförande menade att bilister norrifrån skulle parkera en mil från centrum och därifrån ta bussen in till city.

Att trycka in fler och fler bostäder på en given yta ställer naturligtvis krav på nytt tänkande. För Växjö Kommuns del vill man lösa det genom att begära dispens från strandskyddet 200 m. Det innebär att man vill ge tillstånd för 4-vånings höghus inom strandskyddat område och 6-våningars höghus strax utanför strandskyddat område. Lika tokigt vilket som!!

Som vän av ordning och sunt "bondförnuft" måste man ställa sig frågan: vad är det för kultur som råder hos Växjö Kommun? Vi i Sverige kan knappast erbjuda något medelhavsklimat men vi har en fantastisk natur. Bevis för detta får vi dagligen av både inhemska och utländska turister samt av oss själva. Att tulla på strandskyddet är att förstöra våra vackra orörda "sjölinjer" och natur för all framtid!! Det kan säkert finnas undantag för glesbefolkat område men för Växjö/Öjaby är Helgasjön (som nästan framgår av namnet) helig och bör till varje pris skyddas från kommunens klåfingrighet.

På Direktmötet presenterades förslag på hur området norr om nuvarande detaljplan skulle göras mer attraktivt för friluftsliv som kompensation för den nu aktuella detaljplanen.

En kommentar: på detta mycket begränsade område finns redan en bred och anpassad gångstig. Går runt hela den s.k. travbanan och är även anpassad för barnfamiljer med barnvagn. Dessutom kommer området vara mycket begränsat och



knappast på gångavstånd för alla Öjabys skolbarn eller allmänhet. Som krona på verket skall allt dagvatten från de nyanlagda industriområdena gå i en öppen bäck mellan nuvarande bebyggelse och det nya planerade bostadsområdet. (Båttar inte på tillgängligheten till området) Den privata markägaren för norra delen av området har slutavverkat en inte obetydlig areal, vilket han givetvis har rätt till som markägare under förutsättning att Skogsvårdsstyrelsen har givet sitt tillstånd. Detta har också bidragit till utarmningen av rekreationsområdet.

Jag tror mig kunna vara tolk för den absoluta majoriteten av Öjaby-borna, som inget hellre skulle önska, än att Växjö Kommun exproprierar det nu föreslagna området. I stället för att skövla vår lilla skogsglänta mellan flygplatsen och vårt bostadsområde, bör den användas för kultur och friluftaktiviteter för såväl barn som äldre, vilket är fallet i dag. Kostnaden för kommunen inkl. ränta till nuvarande ägare skulle knappast överstiga vad enbart "tältet" kostar för det nya kommunhuset....

Mark för bostadsbebyggelse finns i överflöd runt Växjö stad. Behöver kommunens tjänstemän hjälp för att leta ställen gärna undertecknad upp (gratis). Varför förstöra den mest känsliga och bullerdämpande lilla skogsmark som ännu så länge står kvar?

Vår lilla "lunga" mellan flygplatsen och samhället är redan starkt decimerad. Stora arealer har tagits i bruk och skog skövlat bort. Bl.a. för Ateas enorma byggnad, Staples som när det byggdes var Europas största byggprojekt samt för en privat aktör som med kommunens goda vilja fått tillstånd att skövla bort ytterligare skog på 75000 kvm för kommande industribyggnation. PostNord inte att förglömma som borde ha legat utmed Jönköpingsvägen och inte flera kilometer in i "vårt" område. Nylandavägen kan numera jämföras med vilken europaväg som helst i fråga om trafikintensitet. Ytterligare en stor industritomt för Micropower är under uppförande. Som om inte detta vore nog så vill en privat aktör nu ta de allra sista resterna av vårt naturområde och trycka in en helt ny stadsdel med 325 nya bostäder, innefattande bl.a. 4-våningars höghus inom strandskyddat område och 6-våningars strax utanför.

Namnet Vandalorum är som bekant redan upptaget, annars skulle det passa bra som ett nytt namn på Öjaby. Hoppas verkligen att det finns beslutsfattare med båda fötterna på jorden och med sunt förnuft som kan sätta stopp för dessa byggplaner. Det skulle bespara oss både kostnader och arbete för ett i framtiden juridiskt överklagande, vilket annars givetvis kommer att bli fallet.

Undertecknad har varit Växjöbo (skattebetalare) sedan 1966 och Öjabybo sedan 1974. Har alltid trivts bra i kommunen, men har sedan ett antal år tappat en hel del av min positiva uppfattning om hur kommunen drivs och styrs. Den iver och kultur som råder inom kommunen för att gå från en stor småstad till en liten storstad håller på att gå överstyr.

Självklart skall en kommun utvecklas och bli större men man får inte vara så bekväm att man offerar den allra värdefullaste naturen för exploatering.

Sammanfattning: exproprierat området och gör det till naturreservat. Tulla inte på strandskyddsområdet!



Undertecknad som har varit Öjabybo i 45 år, och känner "Byn mellan öarna" mycket väl, står gärna till tjänst med en guidad tur för att belysa och informera om vilken förödelse nyvarande byggplaner kommer att medföra.

Kommentar:

Sedan flygplatsen byggdes har Växjö vuxit med flera tusen nya invånare. Behovet av fler bostäder i Växjö kommun är stort och avsikten med planläggningen av området är att tillföra ett viktigt tillskott av blandad bebyggelse i Öjaby. Största delen av den naturmark som planläggs för natur och rekreation ligger mellan befintlig bebyggelse och flygplatsen.

Samtidigt som detaljplanen tillåter exploatering av naturmark har i stor utsträckning hänsyn tagits till befintliga naturvärden. Detaljplanen säkerställer de naturområden som sparas genom att de planläggs som allmän platsmark. Befintligt stigsystem förstärks och kompletteras anpassat till områdets naturvärden för att klara av ett högre tryck av besökare. Delar av planområdet ägs i dag av en privat fastighetsägare. Delar av denna mark blir nu allmän platsmark och exploatören bidrar ekonomiskt till utveckling av friluftsområdet.

Tekniska nämnden ansvarar för trafikfrågor som inte styrs av PBL. Synpunkterna om trafiksituationen i Öjaby är noterade och skickas vidare till tekniska nämnden.

Kommunen har utifrån länsstyrelsens synpunkter i granskningsyttrandet omarbetat planförslaget så att ingen ny bebyggelse placeras inom det strandskyddade området. Till största delen lämnas det strandskyddade området utanför detaljplanen och kommunen avser inte längre att upphäva strandskyddet i detaljplanen. Se även inledande sammanfattande kommentar angående strandskydd.

Tillgänglighet till rekreationsområdet förstärks med tydliga entréer för gående. Dagvattenlösningar i förhållande till stigsystem kommer att studeras vidare i detaljprojekteringen.

Kommunstyrelsen har fattat beslut om bildandet av naturreservat vilket ger ytterligare skydd för den natur som sparas. Se mer under rubriken *Mark och vegetation* i planbeskrivningen.

Fastighetsägare till Öjaby 9:132

För Helgasjön liksom för vissa andra större sjöar med höga eller mycket höga naturvärden och landskapsmässiga värden gäller strandskydd 200 m på land och 100 m i vattnet.

En tidigare prövning av en differentiering av strandskyddet i Helgasjön har inte föranlett någon ändring. Kommunen anser nu att detta borde vara möjligt i det enskilda ärendet där ett mer detaljerat underlag vad gäller naturvärden och möjligheter till rekreation kan presenteras.

Jag anser att strandskyddet är synnerligen viktigt att behålla i sin nuvarande omfattning. Ser vi på dagens bebyggelse i Öjaby kan vi konstatera att den privata tomtmarken med få undantag breder ut sig längs med hela strandlinjen och begränsar tillgängligheten. Kvarvarande områden är små och ligger utspridda. När nu



Öjaby ska växa måste strandskyddet respekteras för att långsiktigt kunna trygga allmänhetens tillgång till strandnära skog och natur, något som nu väsentligen saknas i övriga Öjaby.

En exploatering med 300 bostäder i kombination med det kraftiga intrånget i strandskyddet kommer med stor sannolikhet att menligt påverka det resterande strandområdet i form av slitage mm. Detta påverkar i sin tur förutsättningarna att kunna bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet i området.

Jag motsätter mig ett upphävande av strandskyddet.

Kommentar:

Kommunen har utifrån länsstyrelsens synpunkter i granskningsyttrandet omarbetat planförslaget så att ingen ny bebyggelse placeras inom det strandskyddade området. Till största delen lämnas det strandskyddade området utanför detaljplanen och kommunen avser inte längre att upphäva strandskyddet i detaljplanen. Se även inledande sammanfattande kommentar angående strandskydd.

Naturskyddsföreningen, Växjö-kretsen

Inledningsvis vill vi framhålla följande:

Växjö kommun har ett stort ansvar då det gäller att skydda värdefulla naturmiljöer och bör vid upprättande av detaljplaner ta hänsyn till de naturvärden som dokumenterats av specialister på området. Härigenom undviks att oersättliga naturmiljöer spolieras då nya bostadsområden, annan verksamhet och infrastruktur anläggs.

Vi har tagit del av kommunens detaljplan för norra Öjaby (ute för granskning 19-04-01-19-04-23) Vi har också läst Tobias Ivarsson: Skogar norr om Öjaby, kompletterande inventering 2017.

Vid naturvårdsinventeringar i området har Tobias Ivarsson hittat ett stort antal rödlistade arter i form av mossor, lavar, kärlväxter, svampar, insekter och fåglar och han konstaterar 2017 att "Denna skog är bland de värdefullaste i länet." I kommunens gröstrukturprogram (Arvidsson M. Et al. 2013) slås fast: "Något förvånande tillhör barrskogarna runt Växjö bland de värdefullaste i länet." Ivarsson konstaterar också att förutom barrskogar finns värdefulla hassel- och ekmiljöer i väst, vilka har stor betydelse för rödlistade fåglar. Vi instämmer i Tobias Ivarssons konstaterande då han föreslår: "Varför inte bilda ett naturreservat av de värdefullaste delarna som kompensation för de delar som bebyggs."

Vi vill också framhålla att området i detaljplanen har ett mycket stort rekreativsvärde för de boende i Öjaby med omgivningar. Dessutom utnyttjas skogarna regelbundet av skolor och förskolor.

Vi uppmanar växjö kommun att fullt ut respektera det strandskydd på 200 meter som gäller för hela Helgasjön.

Att Växjö stad ligger omgiven av av skog med stora naturvärden måste ses som en tillgång och en positiv utmaning när staden växer om kommunens ansats att vara "grön" ska kunna tas på allvar. Vi anser sammanfattningsvis att den föreslagna



detaljplanen bör omarbetas så att de dokumenterade naturvärdena skyddas i större utsträckning än vad som föreslagits.

Kommentar:

Samtidigt som detaljplanen tillåter exploatering av naturmark har i stor utsträckning hänsyn tagits till befintliga naturvärden. Detaljplanen säkerställer de naturområden som sparas genom att de planläggs som allmän platsmark. Befintligt stigsystem förstärks och kompletteras anpassat till områdets naturvärden för att klara av ett högre tryck av besökare. Delar av planområdet ägs i dag av en privat fastighetsägare. Delar av denna mark blir nu allmän platsmark och exploatören bidrar ekonomiskt till utveckling av friluftsområdet.

Påverkan på befintliga naturvärden beskrivs i planbeskrivningen under rubriken *Grönstruktur och friytor*.

Kommunstyrelsen har fattat beslut om bildandet av naturreservat vilket ger ytterligare skydd för den natur som sparas. Se mer under rubriken *Mark och vegetation* i planbeskrivningen.

Kommunen har utifrån länsstyrelsens synpunkter i granskningsyttrandet omarbetat planförslaget så att ingen ny bebyggelse placeras inom det strandskyddade området. Till största delen lämnas det strandskyddade området utanför detaljplanen och kommunen avser inte längre att upphäva strandskyddet i detaljplanen. Se även inledande sammanfattande kommentar angående strandskydd.

Fastighetsägare till Öjaby 9:214

Vi skriver det här brevet för att uttrycka våra synpunkter på rubricerad detaljplan som ligger ute för granskning.

Upphävande av gällande strandskydd.

2014 överklagade Växjö kommun Länsstyrelsens beslut om utvidgat strandskydd. Den 8 december 2016 svarar regeringen att det utökade strandskyddet på 200 meter ligger kvar: "... för att långsiktigt trygga allemansrättslig tillgång till strandområdena samt för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv", skriver regeringen som därmed delar länsstyrelsens bedömning.

- Vi anser att regeringsbeslutet 2016, där både regering och länsstyrelsen är överens ska efterlevas av kommunen och därmed ska vare sig dispens- eller upphävande av strandskyddet prövas i planen. Kommunen företräder samtliga invånare och därmed kan det inte vara ett "angeläget allmänt intresse" att upphäva beslutet.

Särskilda skäl.

I Granskningshandling (Dnr: PLAN.2015.217) 2019-03-19 åberopar kommunen "Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom aktuellt område anger kommunen att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, 7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken".



- Vi anser att detta är fel då merparten av bostadsområdet redan ligger utanför strandskyddat område och därmed är det "allmänna intresset" redan tillgodosett, varför kommunen inte ska driva denna fråga i detaljplanen. Byggherrens enskilda ekonomiska intressen om utökade antal byggrätter inom strandskyddat område utgör inte något "allmänt intresse" som motiverar kommunens prövning av strandskyddet.

Vidare skriver kommunen att "Delar av området där strandskyddet föreslås upphävas kan också anses redan ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta redovisas också i lokaliseringsprövningen". Här avser kommunen två sommarstugor och ett enbostadshus.

- Vi anser att kommunen har fel i denna motivering då både sommarstugorna och enbostadshuset låg på platsen redan innan 2009 då de nya strandskyddsreglerna trädde i kraft och som sedan också fastslogs 2014. Sommarstugorna är förfallna och utgör en olägenhet och bör omgäende rivas av fastighetsägaren. Kvar blir då ett enbostadshus innanför strandskyddsområdet. Detta enstaka hus utgör inte grund för att "området tagits i anspråk" enligt 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken.

"Intresset att ta området i anspråk för bostadsbebyggelse för att utveckla staden, bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset" skriver kommunen. Motivet är kommunens egen utredning från 2017 "enligt Bostadsförsörjningsprogram för Växjö kommun (antaget av kommunfullmäktige 2017-03-21) är det idag brist på hyres- och bostadsrätter i Öjaby och därför finns ett behov av flerbostadshus. I planförslaget finns ambitionen att skapa en varierad bebyggelse med både villor, radhus och flerbostadshus."

- Vi ifrågasätter denna analys då "demografisk analys" för Öjaby visar på en minskning av befolkningen med 315 invånare till 2024. Enligt bostadsprognosen skulle det byggas 160 bostäder under samma period. Detta antal bostäder rymms utanför strandskyddet.
- Vi ifrågasätter också kommunens motivering och koppling mellan "brist på hyres- och bostadsrätter i Öjaby" som är upplåtelseformer som omnämns i kommunens bostadsförsörjningsprogram till "varierad bebyggelse med både villor, radhus och flerbostadshus" som är byggnadstyper som är oberoende av upplåtelseform och styrs i detaljplanen.

Dagvatten

På plankartan finns ett dagvattendike inritat som sträcker sig från det nyetablerade industriområdet, genom planområdet och mynnar ut i Helgasjön i direkt anslutning till befintliga fastigheter vid Pellaviken.

- Vi anser att placeringen av detta dike är helt fel och kommer bidra till övergödning av viken som ofta har stillastående vatten i nivå mellan 0,5 - 0,7m beroende på årstid. Torra perioder kan vattenståndet vara ännu lägre.

Bebyggelse



Kommunens nya planförslag gör det möjligt att bygga upp till VI våningar. Placeringen av de höga husen ligger närmast Helgasjön med placering av IV-våningshus innanför strandskyddsområdet. Frågor som parkeringsplatser för bilar mm är inte utredd men man konstaterar samtidigt att parkeringsgarage i källare kan bli svårt (inte aktuellt) då grundvattnet är högt.

- Vi anser att flerbostadshus inte passar in med vare sig omgivande bebyggelse eller natur i denna del av Öjaby. Ingen hänsyn tas i planförslaget till de boende i angränsande områden. Dessutom är bostadsbehovet i Öjaby enligt kommunens egen prognos i "Bostadsförsörjningsprogram för Växjö kommun" minskande varför det saknas helt motivering till att bygga högre än II våningar. Vi ifrågasätter också placeringen av flerbostadshusen närmast sjön.
- Flerbostadshus tillhör stadsnära bebyggelse och inte detta området som angränsar till landsbygden. Bostadsbristen finns framförallt i centrum för människor utan bil. Det är dålig planering att lägga flerbostadshus så långt utanför centrum med långa avstånd till närmaste kollektivtrafik eller service i form av skola, mataffärer, vårdcentral etc.
- Vi ifrågasätter också om kommunen eller byggherren har utrett området med fornlämningar för bebyggelse. Det har i den arkeologiska undersökningen gjorts en inventering om var fornlämningarna finns men det står också att vidare undersökningar kan komma att krävas beroende på bebyggelsens placering i området. Vi anser att denna möjlighet skall utredas istället för att försöka upphäva strandskyddet eller öka på våningsantalet i takt med att markytan har minskat för byggnation.

Trafiken

Med inritad vägsträckning ska hela det nya bostadsområdet och boende på Hagudden ha samma utfart mot Öjabyvägen för att sedan ta sig ner mot flygplatsen och svänga vänster ut på Nylandavägen.

- Vi anser att detta är en ogenomtänkt lösning som kommer medföra stora trafikproblem. Speciellt på morgonen när arbetande på industrierna som etablerat sig i området är på väg till sina arbetsplatser. Det är redan idag tjockt med lastbilar, bussar och bilar på vägen vissa tider. Risker är att trafiken kommer att öka genom Öjaby och då förbi skolan med nuvarande trafiklösning.

Kommentar:

Kommunen har utifrån länsstyrelsens synpunkter i granskningsyttrandet omarbetat planförslaget så att ingen ny bebyggelse placeras inom det strandskyddade området. Till största delen lämnas det strandskyddade området utanför detaljplanen och kommunen avser inte längre att upphäva strandskyddet i detaljplanen. Se även inledande sammanfattande kommentar angående strandskydd.

Det planerade dagvattendiket kommer förutom att ta hand om dagvatten från planområdet även hantera dagvatten från det nya verksamhetsområdet väster om den aktuella planen. Detta dike planeras att byggas oberoende av den aktuella detaljplanen. Syftet med diket är att fördröja och rena dagvatten och vattnet som släpps ut i Helgasjön ska genom dagvattendammar och biofilter samt rening och



fördröjning i diket ha uppnått en sådan reningsgrad att vattenkvaliteten i Helgasjön inte kommer att påverkas. Diket utformas som ett naturligt dike med flacka slänter. Det finns många fördelar med att dra vatten i öppna diken. Jämfört med nedgrävda ledningsrör är de enklare att underhålla, har längre livslängd samt att de har en större kapacitet och klarar allt från små till stora flöden.

I planförslaget finns ambitionen att skapa en varierad bebyggelse med både villor, radhus och flerbostadshus. Genom att föreslå kvarter med bebyggelse i upp till fyra respektive sex våningar tillförs en mer blandad bebyggelse med fler flerbostadshus i Öjaby. En annan anledning till varför man valt att bygga på höjden är för att på så sätt exploatera en mindre andel av det värdefulla frilufts- och rekreationsområdet. Se även inledande sammanfattande kommentar angående ny bebyggelse och våningsantal.

I och med planläggningen av nya verksamhetsområden i Öjaby skapas många nya arbetsplatser i närområdet. Fler boende i Öjaby skapar också underlag för utökad service och kollektivtrafik.

Höga naturvärden och flygbuller begränsar exploatering längre västerut.

Tekniska nämnden ansvarar för trafikfrågor som inte styrs av PBL. Synpunkterna om trafiksituationen i Öjaby är noterade och skickas vidare till tekniska nämnden.

Fastighetsägare till Petunian 5

Vi har tidigare lämnat synpunkter på planförslaget och vidhåller dessa. Således yrkar vi att nuvarande strandskyddsregler bibehålls. Dessutom anser vi inte att flerbostadshus passar in i befintlig miljö och definitivt inte flervåningshus. Om flerbostadshus med planerat antal våningar skulle bli aktuella i området anser vi att dessa borde placeras på ett längre avstånd från Helgasjön för att möjliggöra sjöutsikt för så många småhus som möjligt.

Kommentar:

Kommunen har utifrån länsstyrelsens synpunkter i granskningsyttrandet omarbetat planförslaget så att ingen ny bebyggelse placeras inom det strandskyddade området. Till största delen lämnas det strandskyddade området utanför detaljplanen och kommunen avser inte längre att upphäva strandskyddet i detaljplanen. Se även inledande sammanfattande kommentar angående strandskydd.

I planförslaget finns ambitionen att skapa en varierad bebyggelse med både villor, radhus och flerbostadshus. Genom att föreslå kvarter med bebyggelse i upp till fyra respektive sex våningar tillförs en mer blandad bebyggelse med fler flerbostadshus i Öjaby. En annan anledning till varför man valt att bygga på höjden är för att på så sätt exploatera en mindre andel av det värdefulla frilufts- och rekreationsområdet. Se även inledande sammanfattande kommentar angående ny bebyggelse och våningsantal.

SAMMANFATTNING

Efter den första granskningen har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

Plankarta



- Planområdet har minskat i öster med knappt 10 ha. Till största delen lämnas det strandskyddade området utanför detaljplanen och strandskyddet föreslås inte längre upphävas för delar av planområdet.
- Bebyggelse- och gatustrukturen har justerats utifrån förutsättningen att ingen ny bebyggelse ska placeras inom det strandskyddade området.
- Vägbredden för hela Helgövägen är nu 11 m (körbana 7 m + enkelsidig gång- och cykelväg 4 m).
- Användningsgränsen för infartsvägen till planområdet från Öjabyvägen, samt infartsvägen till travbanan från Öjabyvägen, har justerats som en anpassning utifrån framtagna projektering. Redovisning av vad som föreslås bli hårdgjort respektive slänt och dike har förtydligats med hjälp av illustrationslinjer och raster.
- Planbestämmelsen RN - *Idrott, rekreation* har ändrats till R₁N₁ - *Besöksanläggning för idrott, friluftsliv*. Användningsgränsen har också justerats något i väster.
- Egenskapsbestämmelse för allmän platsmark *parkering* har tillkommit i anslutning till infartsvägen vid travbanan.
- Utnyttjandegraden har ökat från 25% för villatomter och 30% för övrig bebyggelse till 30% respektive 35%. Villatomter har i planbestämmelselegenden omformulerats till fristående småhus.
- Utfartsförbud/planbestämmelse om förbud mot, respektive begränsning i antalet körbara förbindelser har tillkommit för bebyggelseområdet i väster.
- Prickmark har tillkommit i bostadskvarteren intill släpp/passager ut till naturen.
- Planbestämmelse om dagvatten har tagits bort.
- Under rubriken UPPLYSNINGAR i planbestämmelselegenden har upplysning angående fornlämningar och radon justerats och kompletterats, samt upplysning angående maximala ljudnivåer tillkommit.
- Planbestämmelselegenden har justerats utifrån ovanstående ändringar. Legenderna har även kompletterats med lagparagrafer.

Planbeskrivning

- Antalet bostäder i planförslaget har ökat från drygt 300 till ca 340.
- Lokaliseringsprövningen ingår inte längre som en del av planhandlingen.
- En uppdaterad och fördjupad bullerutredning har tagits fram av wsp, daterad 2020-03-12, som en bilaga till planhandlingen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare text angående vilka detaljplaner som ligger inom respektive utanför planområdet under rubriken *Detaljplaner*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare text under rubriken *Grönstrukturprogrammet*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med tillkommande text angående flyghinderanalys under rubriken *Riksintressen*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text angående inrättandet av ett naturreservat i norra Öjaby under rubriken *Mark och vegetation*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text angående den omarbetning av planförslaget som skett efter den första granskningsperioden under rubriken *Bebyggelse*.



- Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare beskrivning av utbyggnadens konsekvenser på den kvarvarande naturmarken under rubriken *Grönstruktur och friytor*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med tillkommande text om utfartsförbud under rubriken *Gatunät, gång- och cykeltrafik*.
- Text angående gator med servitut som hamnar utanför planområdet har strukits ur planbeskrivningen då detta inte längre är aktuellt.
- Planbeskrivningen har kompletterats med uppdaterad text utifrån resultaten i den uppdaterade bullerutredningen under rubriken *Buller*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare text om dagvattenhantering under rubriken *Dagvatten*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en förtydligande text angående uppförande av mindre byggnader och anläggningar för teknisk försörjning inom användningen NATUR under rubriken *El*.
- Stora delar av texten under rubriken *Strandskydd* har strukits ur planbeskrivningen då ett upphävande av strandskyddet inte längre är aktuellt.
- Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare text angående luftkvalitet under rubriken *Luft*.
- Planbeskrivningen har justerats och kompletterats med text angående MKN för vatten under rubriken *Vatten*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med tillkommande beskrivning av hur exploateringsavtalet är utformat under rubriken *Avtal*.
- Genomgången av lista över fastighetsbildning och tabellen över konsekvenser på fastighetsnivå har justerats utifrån inkomna synpunkter under granskningsperioden.

Efter granskningen har även ett antal mindre ändringar av redaktionell karaktär gjorts i planhandlingen. I övrigt föreslås inte någon annan ändring av planförslaget än det som framgår av utlåtandet.

BESLUTSUNDERLAG

Planbeskrivning daterad 2020-03-16
Behovsbedömning daterad 2020-03-16
Plankarta 1 daterad 2020-03-16
Plankarta 2 daterad 2020-03-16
Utlåtande 1 daterat 2020-03-17

BESLUTET SKICKAS TILL

Sökande

Johanna Posch Ahl
Planarkitekt