

Johanna Posch Ahl
Planarkitekt
0470 - 436 06

Byggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE ÖJABY 9:4 M.FL. (NORRA ÖJABY), Öjaby i Växjö kommun Detaljplan för bostäder

Förslag till beslut från stadsbyggnadskontoret

* Detaljplanen ställs ut för granskning enligt 5 kap. 18 § PBL.

* Enligt upprättad behovsbedömning bedöms detaljplanens genomförande ej 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 detaljplanlagt 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 tiden 2016-11-21 – 2017-01-09, enligt 5 kap. PBL, varit utsänt till sakägare samt statliga myndigheter och kommunala förvaltningar för samråd. Under samma tid har handlingarna också funnits tillgängliga på stadsbyggnadskontoret, Växjö kommuns kontaktcenter, Växjö stadsbibliotek samt digitalt på Växjö kommuns webbsida.

Godkännanden/Yttrande utan erinran

- Polismyndigheten
- Fastighetsägare till Brunkullan 1
- Fastighetsägare till Öjaby 2:3
- E.ON Elnät Sverige AB
- Fastighetsägare till Höstfloxen 2
- Fastighetsägare till Öjaby 9:129

Yttrande med synpunkter

- Länsstyrelsen Kronobergs län
- Veab Elnät
- Nämnden för arbete och välfärd
- Värends räddningstjänst
- Kultur- och fritidsnämnden

- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Kommunstyrelsen
- Region Kronoberg
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Trafikverket
- Tekniska nämndens arbetsutskott
- Fastighetsägare till Lunnaby 3:8
- Fastighetsägare till Vårkragen 2, 3 och 4
- Fastighetsägare till Öjaby 4:2
- Fastighetsägare till Anemonen 1 Fastighetsägare till Öjaby 9:124
- Fastighetsägare till Borstnejlikan 2
- Fastighetsägare till Höstfloren 4
- Fastighetsägare till Öjaby 4:3
- Fastighetsägare till Öjaby 20:46 och 20:79
- Fastighetsägare till Petunian 5
- Fastighetsägare till Petunian 3
- Fastighetsägare till Öjaby 9:18, 9:27, 9:31, 9:126, 9:128, 9:38, 9:130 och boende inom området
- Styrelsen för Haguddens vägförening
- Fastighetsägare till Öjaby 9:35
- Villaägarna Kronoberg
- Fastighetsägare till Kaprifolen 2
- Öjaby Fastighetsägareförening Styrelse
- Fastighetsägare till Riddarsporren 6
- Fastighetsägare till Öjaby 9:27
- Fastighetsägare till Öjaby 9:126
- Fastighetsägare till Lunnaby 3:4
- Fastighetsägare till Höstfloren 1
- Fastighetsägare till Kaprifolen
- Fastighetsägare till Öjaby 9:131

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen Kronobergs län

Länsstyrelsen anser att detaljplanen är noggrant och ambitiöst framtagen. De utredningar som är bilagda och ligger till grund för bedömningarna är tydligt sammanfattade och redovisade i planbeskrivningen och flertalet åtgärder är reglerade med planbestämmelser på plankartan. Bifogat till planhandlingarna finns bullerutredning, dagvattenutredning, arkeologisk utredning och naturinventering.

Länsstyrelsen ser positivt på att nya bostäder planläggs utifrån avsikten att samtidigt planlägga och därmed säkerställa bostadsnära grönstråk. Intentionerna i grönstrukturprogrammet för Växjö stad (2013) med nya befintliga sammanhängande grönstråk följs. Hur ett genomförande är

fördelaktigt ur ett barnperspektiv redovisas på ett bra sätt.

Länsstyrelsen erinrar samtidigt om att området ligger relativt långt från både Grand Samarkand och Växjö centrum med service och affärer. Länsstyrelsen kan befara att flertalet resor till och från planområdet kommer att göras med bil. Möjligheter att ta sig med kollektivtrafik bör belysas närmare.

När det gäller den befintliga travbanan inom planområdet bör det tydliggöras om den ska vara kvar och om den i så fall kommer att medföra konsekvenser för den nya bebyggelsen.

Länsstyrelsen vill i detta yttrande vara tydlig med att då det gäller upphävandet av strandskyddet är hanteringen av detta en överprövningsgrundande fråga där Länsstyrelsen har att bevaka att lagstiftningen enligt miljöbalkens 7 kap. följs. Länsstyrelsen kan inte se att det finns något giltigt särskilt skäl enligt 7 kap 18c§ eller 18d§ miljöbalken.

Länsstyrelsen anser att därför att kommunen till nästa skede behöver se över detaljplanens utformning genom att antingen minska andelen planerade bostäder, eller se om det går att uppföra fler bostäder utanför det strandskyddade området.

Koppling till översiktsplanen samt tidigare planläggning

I kommunens översiktsplan, Fördjupning för Växjö stad (2012) är marken inom planområdet utpekad som "utredningsområde" och natur. Planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner genom att det dels planeras för bostäder och dels att grönområden, viktiga för rekreation, säkras.

Området är inte tidigare detaljplanerat. Kommunen tog 2014 fram ett större planprogram där de nu aktuella bostäderna jämte naturmark tillsammans med verksamhetsområden i anslutning till Växjö flygplats redovisades. Länsstyrelsen lämnade 2014-03-28 ett yttrande till planprogrammet.

För de delar i planprogrammet som nu omfattas av aktuell detaljplan lämnade Länsstyrelsen synpunkter avseende buller från flygplatsen, strandskyddsupphävandet, dagvattenhanteringen med koppling till MKN vatten samt arkeologi. Dessa frågor är fortsatt aktuella.

Länsstyrelsen anser att kommunen på ett bra sätt har kopplat planbeskrivningen till vad som kom fram i planprogrammet. Dock saknas till planhandlingarna en samrådsredogörelse med inkomna synpunkter till programmet och kommunens bemötande till berörda delar för denna detaljplan.

RÅDGIVNING OM ALLMÄNNA INTRESSEN

Enligt 5 kap 14 § Plan- och bygglagen

Bebyggelse

Större delen av planområdet är, förutom några mindre stugor och förrådsbyggnader, förlagt inom ett idag obebyggt naturområde. I den nordvästra delen, på kommunens mark, finns en travbana som i dagsläget används sporadiskt.

Området föreslås i detaljplanen bebyggas framförallt i den östra delen med bostäder (B). I förslaget planeras det för ca 220 bostäder i en- och flerbostadshus. Högsta våningshöjd är för övervägande del två våningar. I en mindre del av området medges upp till fyra våningar.

Trafik och kommunikation

Länsstyrelsen konstaterar att anslutande gator, samt gång- och cykelvägar har setts över och planerats in i samband med planläggningen.

Naturvärden och grönstruktur

I planbeskrivningen hänvisas till den landskapsanalys samt den naturinventering som låg till grund för planprogrammet.

Stor del av det totala planområdet har bevarats och utgör naturmark i planen. Det gröna området utgör en buffert samt även ett skyddsområde mellan verksamheter och bostäder.

Länsstyrelsen är positiv till hur kommunen i sin planläggning har underlättat för boendes och övrigas tillgänglighet till tätortsnära grönområden. Kulturmiljöerna och vattenhanteringen har på ett bra sätt införlivats i den reglerade naturmarken.

Kulturvärden

Länsstyrelsen vill här upplysa om att Helgövägens sträckning, i sin nuvarande struktur, är belagd i de allra äldsta kartorna (från tidigt 1700-tal) över Lunnaby och Öjabys. Det innebär att sträckningen troligen är i princip densamma sedan minst tidig medeltid och troligen ända sedan byarna etablerats, vilket kan gå tillbaka så långt som till vikingatiden (ca 800-1000 e.Kr.)

Länsstyrelsen ser det därför som positivt att vägens sträckning bibehålls. På så vis kan det medeltida landskapet, med byarna Öjabys och Lunnabys placering och förhållande, fortsatt vara möjligt att läsa och förstå.

Länsstyrelsen ser också som önskvärt att uppgifterna kring Helgövägens sträckning och historia framgår av planförslaget.

Buller

Nordväst om planområdet ligger Växjö flygplats. Till planprogrammet för norra Öjaby utfördes dels bullerutredning gällande flygplatsens bullernivåer för landning och uppstigning (WSP Akustik, 2012), dels en bullerutredning om markverksamheten på flygplatsen och Nylanda verksamhetsområde Ramböll Sverige AB, 2013).

I planbeskrivningen hänvisas även till Trafikverkets riksintresseprecisering för Växjö flygplats. Influensområdet enligt riksintressepreciseringen går här vid 70 dBA. Länsstyrelsen konstaterar att den planerade bostadsbebyggelsen ligger utanför influensområdet. Riksintressepreciseringen kan med fördel biläggas handlingarna.

Enligt bullerutredningen (2013), som omfattar omgivningsbuller från markverksamheten vid flygplatsen och tillkommande verksamhetsområde intill flygplatsen kommer bullernivån vid planområdets bostadsområden inte överskrida 50 dBA ekvivalentnivå eller 55 dBA max-nivå. Dessa riktvärden avser dagsvärden dvs. måndag till fredag kl. 06-18 enligt nuvarande vägledning om omgivningsbuller.

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver kompletteras vad gäller ljudnivåer för bostadsområdena övrig tid.

Tillståndspliktiga verksamheter i närområdet

Flygplatsen har tillstånd till miljöfarlig verksamhet, vilket inte bör äventyras till följd av planerade bostäder. Det gäller särskilt buller från dessa verksamheter, se tidigare avsnitt Buller.

VA, Dagvattenhantering

Till planhandlingen har bilagts en dagvattenutredning för det aktuella bostadsområdet. En dagvattenutredning har även tagits fram för det pågående planerade verksamhetsområdet intill flygplatsen. Länsstyrelsen vill här uppmärksamma att dessa båda dagvattenutredningar tillsammans ger en överblick av hanteringen i stort.

Länsstyrelsen konstaterar att dagvattnet huvudsakligen kommer att ledas i stråk norr om och söder om bostadsområdena och fördröjas i dagvattendammar eller magasin. Dagvattenanläggningar föreslås i naturmarken och är reglerade på plankartan. För dagvattenanläggningar som hamnar i strandskyddat område ska dispens sökas.

Länsstyrelsen anser att kommunen har tagit fram en bra och pedagogiskt beskriven dagvattenutredning. Då dagvattnet i detta fall är kopplat till ett bostadsområde borde det inte bli så kraftigt påverkad av föroreningar att ytterligare rening behövs innan vattnet släpps ut på grönytor. Planområdet omfattar även tillräckligt med grönytor för att klara dagvattenhanteringen via LOD.

Länsstyrelsen har dock uppmärksammat att dagvattenutredning föreslår en

planbestämmelse om att det ska vara 0,6 meter mellan färdig golv och gata medan förslaget på planbestämmelsen på kartan är 0,3 meter mellan golvhöjd och gatumitt.

Masshantering

Då det rör sig om ett större idag outnyttjat markområde som till stor del ska planas ut och exploateras kan följande behöva beaktas:

Vilken sorts massor och vilken mängd massor kommer att bildas vid genomförandet av planen? Finns det möjlighet att påverka så att mängderna minskar? Vad kan massorna användas till? Innehåller massorna föroreningar?

Krav/anspråk enligt annan lagstiftning

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken

Kommunen har i en behovsbedömning, enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen, kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En MKB har därmed inte upprättats.

Länsstyrelsen har i princip inget att erinra mot omfattning och innehåll i behovsbedömningen. De medföljande kommentarerna är utförligt angivna. Det är dock anmärkningsvärt att upphävandet av strandskyddet, samt ev. konsekvenser av detta, inte alls tas upp i behovsbedömningen.

Förorenade områden enligt 10 kap miljöbalken

Länsstyrelsen saknar i planbeskrivningen en redovisning av förorenad mark. Enligt länsstyrelsens databas finns det inom planområdet ett riskklass 3-område som avser ett före detta oljegrus- och asfaltsverk. Detta bör uppmärksammas vid åtgärder inom planområdet.

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

Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen

Inom området finns sedan tidigare kända fornlämningar och inför samrådet har en arkeologisk utredning (2015:5) i två etapper utförts, för att visa på fornlämnings-situationen i området. Denna utredning är bilagd till planhandlingarna. Inga nya fornlämningar påträffades under utredningen, men ett antal kulturhistoriska lämningar registrerades. Gränserna och placeringen för vissa fornlämningar har justerats något. Det framkom också under utredningen att en s.k. vilesten (RAA Öjaby 25:1) var borttagen. Efter utredningen gjordes bedömningen att fler fornminnen sannolikt inte kommer att påträffas.

Länsstyrelsen har i ett ställningstagande angett att skyddet för

fornlämningarna kvarstår och att det vid exploatering av fornlämningsområden ska ansökas om tillstånd till ingrepp i fornlämning hos Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen är positiv till hur fornlämningsbilden inom planområdet presenterats, med en kort och tydlig redogörelse för fornlämningsituationen inom området liksom med en kort redogörelse om var i den arkeologiska processen man nu befinner sig. I planen har fornlämningar inom kvartersmark försetts med administrativ bestämmelse om att ytterligare åtgärder kan komma att krävas innan området tas i anspråk, medan naturmark med fornlämningar markeras med FORN.

Länsstyrelsen upplyser om att fornlämning Öjaby 114:1 inte är markerade med vare sig administrativ bestämmelse om att ytterligare åtgärder kan komma att krävas innan området tas i anspråk eller med FORN. Det vore önskvärt om också denna lämning blev markerad (som punktobjekt) då den ligger inom eller i närheten av kvartersmark.

Länsstyrelsen vill också tydliggöra att, även om enbart del av fornlämning berörs av kvartersmark (i planen röd-skrifferat som administrativ bestämmelse om att särskild undersökning skall göras innan området tas i anspråk) kan Länsstyrelsen i en framtida tillståndsprövning om att ta bort del av fornlämning, kräva att en större del av berörd fornlämning blir föremål för särskild undersökning. Detta för att säkerställa god vetenskaplighet vid undersökning.

Överprövningsgrundande frågor

Enligt 11 kap 10 § Plan- och bygglagen

Riksintressen enligt 3 o 4 kap miljöbalken

Växjö flygplats, som ligger nordväst om planområdet, är av riksintresse för kommunikationer. Planområdet ligger utanför flygplatsens riksintresseområde, i vilket flygplatsens markområde och område med luftfartsanknuten utrustning ligger.

Samråd har skett med Trafikverket. Trafikverket anger i sitt yttrande att planutformningen har tagit hänsyn till och anpassats riksintresset Växjö flygplats och bullrets utbredning från flygplats och flygverksamhet.

Mellankommunala intressen

Påverkas inte av planförslaget.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken följs t.ex. kommenteras i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har inga synpunkter när det gäller kommunens redovisning. När det gäller miljökvalitetsnormer för vatten är kopplingen till

dagvattenhanteringen tillräckligt redovisad.

Strandskyddsområde enligt 7 kap miljöbalken

För Helgasjön gäller ett utökat strandskydd på 200 meter.

I detaljplanen föreslås att strandskyddet upphävs för de berörda delar av planområdet, kvartersmark och gator, som ligger inom strandskyddet.

Länsstyrelsen kan här upplysa om att regeringen har lämnat beslutat om att ett fortsatt utökat strandskydd gäller för Helgasjön.

Som särskilt skäl för upphävandet anger kommunen att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose "ett mycket angeläget intresse, dvs. bebyggelseutveckling".

Kommunen hänvisar till att det enligt plan- och bygglagen 2 kap. 3:5 § framgår att bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse som ska främjas vid planläggning. Kommunen framhäver även att de naturvärden som sparats är belägna utanför strandskyddsområdet.

Kommunens motivering till det särskilda skälet är vidare är att intresset att ta området i anspråk för bostadsbebyggelse för att utveckla staden, bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset.

Länsstyrelsen anser att det av planförslaget är redovisat att strandskyddets syften enligt 7 kap. 13 § miljöbalken är uppfyllt.

Länsstyrelsen kan dock inte se att det för detta ärende finns något giltigt särskilt skäl för ett upphävande av strandskyddet. Det angivna skälet (som enligt Länsstyrelsens uppfattning här är hänvisat till 7:18 c § punkt 6 miljöbalken "området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse") är inte tillämbart. Definition för detta skäl (prop. 2008/09:119) innebär att mycket speciella omständigheter är uppfyllda, t.ex. med koppling till katastrofsituationer eller anläggningar som är mer eller mindre unika till sin karaktär.

Inte heller det särskilda skälet: 7:18 c § punkt 5 miljöbalken "området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området" som kommunen hänvisar till i planprogrammet från 2014 är tillämbart. I prop. 2008/09:119 Strandskyddet och utveckling av landsbygden, sidan 54 ska den planerade åtgärden ge långsiktiga fördelar för samhället. Det kan t.ex. gälla infrastrukturprojekt, tillgodoseende av kommunens behov av tätortsutveckling, åtgärder för handikappanpassning etc. En förutsättning är dock att det kan visas att annan lokalisering är omöjlig eller orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset.

Länsstyrelsen kan visserligen konstatera att, som i detta fall, byggande av en

större grupp bostäder skulle kunna uppfylla ett angeläget allmänt intresse för tätortsutvecklingen. En förutsättning för att skälet enligt punkt 5 ska vara giltigt är dock att en annan lokalisering är omöjlig. Länsstyrelsen anser inte att detta kan motiveras för det aktuella planförslaget.

Stöd för ovan angivna synpunkter finns både i Naturvårdsverkets handbok om strandskydd, strandskyddsdelegationens hemsida samt i prejudicerande domar.

Länsstyrelsen anser därför att kommunen ska ser över hur den planerade bebyggelsen kan disponeras på annat sätt inom planområdet.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion.

Översvämning

Risk för översvämning är väl redovisat. Det är positivt att det på plankartan finns planbestämmelser för lägsta golvnivå och källarlösa hus.

Radon

Länsstyrelsen anser att det på plankartan ska tydliggöras med en planbestämmelse att de nya bostäderna ska uppföras med radonsäker grundläggning.

Buller

Länsstyrelsen erinrar om att bullerhanteringen kan prövas enligt 11 kap 10 § 5. PBL

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare text om möjligheterna att ta sig till och från planområdet med kollektivtrafik under rubriken *Kollektivtrafik*.

Den befintliga travbanan planläggs i granskningsförslaget som RN - *idrott, rekreation*. I dagsläget planeras ingen förändrad eller utökad användning av travbanan. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att travbanans nuvarande användning inte kommer att medföra konsekvenser för den nya bebyggelsen. Om förändrad användning planeras i framtiden kommer denna att få ta hänsyn till bebyggelsen vad gäller exempelvis buller. Planhandlingarna har kompletterats avseende användningen av travbanan.

Bifogat till planhandlingarna finns planprogrammet för Norra Öjaby inklusive samrådsredogörelse med inkomna synpunkter. Berörda delar för denna detaljplan kommenteras nedan eller mer fördjupat i planhandlingarna.

Planbeskrivningen har kompletterats med text om Helgövägens sträckning och historia under rubriken *Gator och trafik*.

Riksintressepreciseringen för Växjö flygplats biläggs planhandlingarna.

Bullerutredningen som togs fram till planprogrammet för norra Öjaby kommer att kompletteras, bland annat vad gäller ljudnivåer för bostadsområdena utanför vardagar, och uppdateras utifrån planförslaget inför antagande av detaljplanen.

Dagvattenutredningen föreslår en planbestämmelse att det ska vara 0,6 meter mellan färdigt golv och gata, men reglering om 0,3 meter anser kommunen, i samråd med tekniska förvaltningen, är rimligt för att hantera frågan.

Planbeskrivningen har kompletterats med text om masshantering under rubriken *Masshantering*.

Behovsbedömningen har kompletterats rörande det föreslagna upphävandet av strandskydd inom planområdet.

Planbeskrivningen har kompletterats med text under rubriken *Föroreningar* avseende det före detta olje- och asfaltverket.

Fornlämning RAÄ Öjaby 114:1, ett stenblock med skålgropar, hamnar inom kvartersmark. Avsikten är att blocket ska bevaras och därför prickmarkeras det i plankartan, tillsammans med ett område om fem meters radie omkring fornlämningen. Fornlämningen ingår även i område som på plankartan markeras som fornlämningsområde inom vilket ytterligare åtgärder kan komma att krävas innan området tas i anspråk.

Kommunen står fast vid sin önskan att upphäva strandskyddet för delar av planområdet. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom aktuellt område anger kommunen i granskningshandlingen 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. En lokaliseringsprövning har tagits fram för att visa att föreslagen exploatering i stadsdelen Öjaby inte är möjligt på annan plats utanför strandskyddat område. Lokaliseringsprövningen biläggs planhandlingarna.

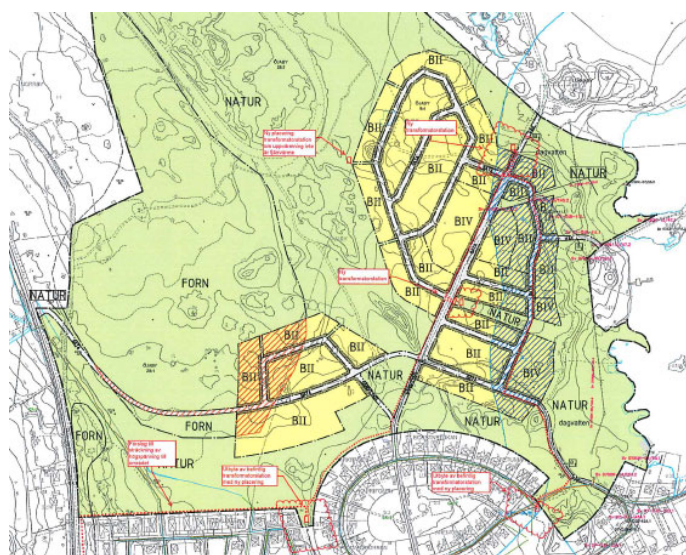
Plankartan har kompletterats med en upplysning om att bostäder inom planområdet ska uppföras med radonsäker grundläggning.

Veab Elnät

I östra delen av området finns en befintlig luftledning för lågspänning. Ledningen planeras att markläggas i samband med planens genomförande. Arbetet med ledningen kan ske först i samband med byggnation av gatunätet. För att försörja området krävs transformatorstationer. Då vi inte vet om området kommer anslutas till fjärrvärme är antalet stationer osäkert. Ungefärliga förslag till placeringar bifogas.

För att klara anslutningen kommer det även krävas nya högspänningsledningar till området. Ledningarna kommer sannolikt inte förläggas tillsammans med väganlutningen mellan Öjabyvägen och Helgövägen. Förslag till ledningsdragnings bifogas.

Transformatorstationen är cirka 2,5x3 meter och 2,6 m hög. Inom fem meter från stationen får inga byggnader uppföras. Transformatorstationerna utformas i plåt i enlighet med det vid tillfället gällande ramavtal med stationsleverantör. Taket utformas med taklutning 10 grader i plåt. Val av färg på transformatorstationer sker i samband med bygglovsansökan. Om något ytterligare krav på gestaltning önskas ska kostnaderna för den belasta exploitören.



Kommentar

Synpunkterna noteras och vidarebefordras till exploitören.

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) men 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.

Synpunkterna vidarebefordras till exploatören.

Värends räddningstjänst

Brandvattenförsörjning

Räddningstjänstens brandvattenbehov är 1200 l/min per brandpost i anslutning till flerbostadshus med fler än 3 våningsplan och 600 l/min till bostadshus med 3 eller färre våningsplan. Vattentrycket bör ligga mellan 1.5-7 bar, Avståndet mellan brandposterna bör inte överstiga 150 meter.

Framkomlighet och insatstider

Byggnaderna ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Eventuellt kan betydligt kortare avstånd krävas till byggnaden om utrymningen baseras på räddningstjänstens stegutrustning (s.k. räddningsväg). Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten m.fl.

Räddningstjänsten bedömer att insatstiden till området överstiger 10 minuter men understiger 20 minuter. Insatstiden är bland annat avgörande för när utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning får tillgodoräknas. Boverkets byggregler anger att friliggande flerbostadshus i verksamhetsklass 3 med högst 3 våningar får uppgå till max 20 minuter. Högre bostadshus kräver andra lösningar, t.ex. med särskilda trapphus (Tr 1 eller Tr 2).

Kommentar

Planhandlingarna har kompletteras med upplysning om att planområdet ligger utanför område med normal insatstid och att byggnader som uppförs i området inte kan förväntas utrymmas via räddningstjänstens stegutrustning. På plankartan under *Upplysning* och i planbeskrivningen under rubriken *Räddningstjänstens tillgänglighet*.

Synpunkterna om brandvattenförsörjning och framkomlighet noteras och vidarebeordras till exploatören. Framkomligheten kommer att studeras i detalj i bygglovsskedet.

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden anser att planprogrammet måste beskriva de konsekvenser som planförslaget har på rekreation och friluftsliv. Kultur- och fritidsförvaltningen har i ett tidigt skede bidragit till en landskapsanalys som gjordes som underlag till planprogrammet och där beskrivs bland annat

hur området används idag, detta bör också vara synligt i planen. Parallellt med planprogrammet gjordes en fördjupad studie av hur området används av bland annat föreningar och skolor. Studien förtydligade än mer att det kuperade området med mycket stenblock och åsformationer är det viktigaste området för lek och skolans undervisning. Detta område bör så långt som möjligt sparas som del av friluftsområdet vilket innebär att det mindre bostadsområdet i väster bör skjutas söderut.

I nuläget är skogen i Norra Öjaby välbesökt av förskolor och skolor i området för utomhuspedagogik, men även för barns spontana lärande och lek. Men viktigt är också att området används frekvent av de närboende, framförallt för promenader, löpning, ridturer, scouting och bär- och svamplockning. Användningen av det nuvarande naturområdet visas inte minst genom de besöksräkningar som kultur- och fritid låtit göra under 2015-2016. Den visar på höga besökstal trots att motionsspåret idag saknar belysning. Vid huvudentrén som leder till motionsspåret och som har en intilliggande grillplats beräknas ca 31 500 – 36 500 personer passera under ett år. Vid grusvägen som leder upp till travbanan passerar ca 29 900 – 31 500 varje år. Detta kan jämföras med elljusspåret Kvälleberg med ca 18 000 - 20 000 passager per år.

I området finns framförallt två föreningar som bedriver aktiv verksamhet i skogen. Öjaby Scoutkår använder hela området i sin verksamhet för åldrarna 8-17 år. Scouterna har aktiviteter året runt ca 2 gånger/vecka i området. Friluftsfrämjandet har i dialog framfört att de vill att åsen ska bevaras och tillhörande skog österut mot angränsande bebyggelse. Friluftsfrämjandet har knytte- och mullegrupper och i de använda karaktärsområdena finns balansbanor med rötter/stenar samt små naturliga vindskydd.

När nu delar av ett välanvänt område planeras för bostadsbebyggelse är det viktigt att satsningar görs för att höja skötsel och standard i den del av området som kommer bevaras för friluftsliv. Ett minskat friluftsområde kommer innebära ökat slitage på de delar som blir kvar. Rimligt är därför att det i exploateringsbudgeten också avsätts pengar till att utveckla kvalité och upplevelsevärden i detta område för friluftsliv. Några uppehållsplatser behöver stärkas och tillgängliggöras i denna bostadsnära natur. Även här kan kultur- och fritidsförvaltningen vara behjälplig. Förvaltningen ansvarar för framtagandet av kommunens friluftsprogram, ett program som nu varit ute på samråd och väntar på antagande i början av 2017. I friluftsprogrammet och i grönstrukturprogrammet framhålls att det är viktigt att området utvecklas för friluftsliv och att friluftsanordningar planeras för de prioriterade målgrupperna barn och unga, närboende samt områdets föreningsliv. Detaljplanens gränser för naturmark stämmer väl överens med friluftsprogrammets intentioner. Däremot behöver det finnas möjlighet till att anlägga anordningar för att förhöja friluftslivet som till exempel vindskydd, utomhusgym, naturlekplats, belysning vid något spår, informationsskyltning, förstärkta entréer till området och även möjlighet till

att förändra spår och underlag på dessa. Även områdets tillgång till vistelse vid Helgasjöns strandlinje behöver stärkas genom till exempel bryggor. Av ovanstående anledningar bör därför detaljplanen även tydligare behandla friluftslivet både i text men även på kartan. Inför granskningen kan kultur- och fritid vara behjälpliga med att ta fram ett förslag kring hur friluftsområde kan utvecklas.

Kultur- och fritidsnämnden vill påvisa att styrdokumentet "Riktlinjer för spontanytor i stadsplaneringen" ska beaktas enligt kommunstyrelsens beslut i KS § 318/2015. I de befintliga bostadsområdena i norra Öjaby finns idag en brist på spontanytor på allmän platsmark, en yta för detta bör därför avsättas.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare beskrivning av hur området används i dag, konsekvenserna som planförslaget har på rekreation och friluftsliv samt planerade åtgärder inom naturmarken, under rubrikerna *Lek och rekreation* och *Grönstruktur och friytor*.

Efter samrådet har planförslaget omarbetas utifrån den kompletterande naturvärdesinventeringen och synpunkter som framkommit under samrådstitiden. En större del av det kuperade området med mycket stenblock och åsformationer sparas i granskningsförslaget som en del av friluftsområdet.

Kostnader för genomförandet av planförslaget ska regleras i ett exploateringsavtal som upprättas mellan kommunen och exploatören och som ska vara klart innan planen kan antas. Delar av kostnaderna för åtgärder inom naturmarken kommer att belasta exploatören. Ett förslag kring hur friluftsområdet kan utvecklas har tagits fram av tekniska förvaltningen som ett underlag för exploateringsavtalet. Förslaget illustreras i planbeskrivningen. Kultur- och fritidsförvaltningen har varit delaktiga i detta arbete.

Planbestämmelsen NATUR tillåter att mindre byggnader och anläggningar för teknisk försörjning, lek och rekreation får uppföras. Vindskydd, utomhusgym, naturlekplats, skyltning m.m. ryms inom denna planbestämmelse.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Nämnden anser att förslaget skapar möjlighet för goda bostadsmiljöer och skydd av värdefull naturmark. Utredningarna som saknades i planprogrammet är nu gjorda. De visar att det går att lösa dagvattenhanteringen utan att riskera att vattenkvaliteten i Helgasjön försämras. Nämnden anser att det är mycket viktigt att dagvattenanläggningarna verkligen kommer till stånd innan marken exploateras.

Det förorenade området efter det nedlagda asfaltverket norr om Ringblomsvägen nämns inte i planbeskrivningen, trots att det hamnar mycket nära både en ny vägdragning och intill nya bostadstomter. Planbeskrivningen bör kompletteras med information om föroreningen. Om det inte är uppenbart obehövt så bör det även föras in i planbestämmelserna att markförorening ska avhjälpas innan bygglov får ges.

Kommentar

Tekniska förvaltningen har utfört projektering för dagvattenhanteringen i hela norra delen av Öjaby, från verksamhetsmarken väster om det aktuella planområdet och hela vägen ner till Helgasjön. Också det föreslagna bostadsområdet kommer till största delen ingå i det planerade dagvattensystemet. Detaljplanen reglerar inte i vilken ordning exploateringen sker men tekniska förvaltningen planerar att anlägga dagvattendiken innan exploateringen av bostadskvarteren. Synpunkterna noteras och vidarebefordras till exploitören.

Planbeskrivningen har kompletterats med text under rubriken *Föroreningar* avseende det före detta oljegrus- och asfaltverket och plankartan har kompletterats med planbestämmelse avseende avhjälpling av eventuell markförorening.

Kommunstyrelsen

En snabbt växande befolkning i Växjö stad är positivt och ett tydligt tecken på stadens attraktivitet. Ökande invånarantal innebär dock en utmaning i att hitta lösningar som tillfredsställer behovet av friluftsområden för alla medborgare och besökare i den framtida staden.

Planläggning av det aktuella området bör därmed inte betraktas som ett enskilt ärende utan måste ses i ett större sammanhang. Ett friluftsområde som ryms inom planområdet har stor betydelse för hela Öjaby. Öjabyskogen är ett kärnområde för biologisk mångfald och har höga upplevelsevärden. Idag används en stor del av området till friluftsliv, undervisning och rekreation. Planläggningen av fastigheten Öjaby 9:4 med bostäder och trafikinfrastruktur måste ske med hänsyn till dessa värden.

Gator och bebyggelseplacering får inte försvåra tillgängligheten till omkringliggande gröna områden för de som besöker Öjabyskogen. De sociala och ekologiska (framförallt när det gäller rekreation och friluftsliv men också biologisk mångfald) konsekvenserna av att naturområden på fastigheten bebyggs bör beskrivas i planhandlingen.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder, men också att säkra viktiga naturområden och grönstråk. Det är bra att planförslaget säkrar naturområden i större omfattning men det behöver göras tydligt varför naturområden och grönstråk säkras samt beskrivas möjlighet till utveckling av dessa områden. För naturområdena i det aktuella planområdet är

rekreation ett högt prioriterat värde. Plan- och bygglagen ger stöd till att användning av allmän plats och att de allmänna platsernas standard bör kunna utläsas av detaljplanen och planbeskrivningen. Två viktiga skäl är att allmänheten har rätt att få veta vilken miljö planen garanterar och att planen behöver ge utgångspunkt för beräkning och fördelning av kostnader för anläggning och drift av de allmänna platserna.

Bedömning

Planförslaget bedöms i huvudsak vara förenlig med intentionerna i Planprogrammet för Norra Öjaby men det finns delar i samrådsförslaget som behöver kompletteras.

Grönstruktur

1. Inför planprogrammet gjordes en landskapsanalys. Den beskriver att stora delar av planområdet, längs stranden men framförallt i den kuperade och blockrika skogen väster om grusvägen används mycket för rekreation. Närboende, skolor, förskolor, föreningar besöker området dagligen för promenader, motion, lek, undervisning, bärplockning eller bara vara i naturen. Flera spontant uppkomna stigar leder genom skogen och en ny bredare stig med god tillgänglighet har anlagts med sträckning från Öjabyvägen och vidare in i området. Stigar och kojor liksom de träffar som gjorts i området med föreningarna visar att stora upplevelsevärden är knutna till ett mindre kärnområde med unik karaktär beroende av topografi, trädmiljö, stenblocken, läge, omgivning och stigarnas sträckning. För att undvika större påverkan på kärnområdet bör det prövas om det västra mindre bostadsområdets utbredning norrut kan minskas och anpassas till topografin. Befintliga höjder blir då en naturlig avgränsning mellan friluftsområdet och tillkommande bostäder. Med samrådsförslagets utbredning tas en stor del av kärnområdet i anspråk för bostäder och gata vilket får konsekvenser för områdets rekreativvärden och det ska i så fall tydligt beskrivas så att alternativa åtgärder kan vägas in.

Norra delen av det större bostadsområdet i samrådsförslaget tar i anspråk mark som har identifierats ha höga naturvärden (8 av 10) enligt naturinventering. Om möjligt bör utbredningen justeras och i annat fall bör det göras tydligt att värdefull natur tas i anspråk och vilka konsekvenserna av detta blir. I förslaget sägs nu att områden med höga naturvärden bevaras vilket inte är fallet.

2. Naturområdet behöver utvecklas som det är idag. I och med föreslagen detaljplan tillkommer nya bostäder, en ny förskola planeras vid Lunnabyvägen och ett stort antal arbetsplatser planeras i väster vilket sannolikt medför att fler kommer att använda området, vilket i sig är positivt. Det måste dock vägas in att området samtidigt blir mindre och slitaget på området ökar vilket i sin tur ställer högre krav på såväl anläggningar som skötsel.

Trafik och kommunikationer

1. I planprogrammet föreslogs en enkelriktad vägslutning mellan

Ringblomsvägen och det planerade bostadsområdet och den nya anslutningsvägen till Öjabylvägen. Väganslutningen har i samrådsförslaget ersatts med en gång- och cykelväg.
I planhandlingen bör motiven för denna ändring anges.

2. Helgövägen (norr om bostadsbebyggelse vid Ringblomsvägen) är i grönstrukturprogrammet angett som ett befintligt grönt stråk. I planprogrammet föreslogs det att vägen kan utvecklas till gång- och cykelväg inom det gröna stråket för att tillgängliggöra naturområdet. Planprogrammets intentioner var att Helgövägen skulle utgöra det planerade bostadsområdets stomme och att gång- och cykeltrafik prioriteras i området. I samrådsförslaget till detaljplan är Helgövägen markerat som en bilväg vilket inte stämmer med planprogrammets intentioner.
I planhandlingen bör motiven för denna ändring anges.

Konsekvensbeskrivning

1. Planläggningen av fastigheten Öjaby 9:4 med bostäder och trafikinfrastruktur måste ske med stor hänsyn till att Öjabyskogen är ett kärnområde för biologisk mångfald och har höga upplevelsevärden. Gator och bebyggelseplacering får inte försvåra tillgängligheten till omkringliggande gröna områden för besökande till Öjabyskogen. De sociala och ekologiska konsekvenserna (framförallt när det gäller rekreation och friluftsliv men också biologisk mångfald) av att naturområden på fastigheten bebyggs bör beskrivas i planhandlingen.

2. Ett högre antal bostäder i samrådsförslaget (220 bostäder) i jämförelse med planprogram förslag (160) kommer att innebära att antalet bilresor kommer att bli större än vad som tidigare antagits. Den redovisade beräkningen i planprogrammet visade att 160 bostäder kommer generera ca 700 bilrörelser per dygn.
I planhandlingen bör en ny beräkning av det framtida trafikflödet ingå.

Implementering och uppföljning

Innan granskningsskedet av detaljplanen vill planeringskontoret, tekniska förvaltningen och kultur- och fritidskontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret ta fram en idébeskrivning för vad kommunen avser med de föreslagna naturområdena. Idébeskrivningen ska beskriva planområdet som helhet t.ex. möjlighet till lek och öppen gräsyta, nya och omdragna stigar, förstärkta entréer, hur man tar sig över vägar, eventuell parkering, platser vid sjön, aktivitetsplatser som t.ex. grillplats eller utegym i själva friluftsområdet. Efter att idébeskrivningen är framtagen kan bedömningar göras om föreslagna ytor är tillräckliga, är de mest lämpliga, kan förvaltas etc.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare beskrivning av hur området används i dag, konsekvenserna som planförslaget har på rekreation och friluftsliv samt planerade åtgärder inom naturmarken, under rubrikerna

Lek och rekreation och Grönstruktur och friytor.

Efter samrådet har planförslaget omarbetas utifrån den kompletterande naturvärdesinventeringen och synpunkter som framkommit under samrådstitiden. En större del av det kuperade området med mycket stenblock och åsformationer sparas i granskningsförslaget som en del av friluftsområdet.

Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare text med motivering till varför anslutningen 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.

Gatustrukturer inklusive gatustandard/bredd m.m. är godkänd av tekniska förvaltningen med utgångspunkt i bl.a. ökat trafikflöde.

Ett förslag kring hur friluftsområdet kan utvecklas har tagits fram av tekniska förvaltningen, tillsammans med kultur- och fritidsförvaltningen, för kostnadsberäkning som underlag till exploateringsavtalet. Förslaget illustreras i planbeskrivningen.

Region Kronoberg

Region Kronoberg ser positivt på planläggning av nya bostadsområden för att möta behovet av fler bostäder i Växjö tätort. I Växjö kommuns förslag till bostadsförsörjningsprogram finns ställningstagandena att förtätningmöjligheter i Öjaby bör utredas samt att lägenheter i flerbostadshus bör prioriteras. Det råder inte fullkomlig överensstämmelse mellan förslaget till nytt bostadsområde och dessa ställningstaganden.

Enligt förslaget tas ett större, tätortsnära grönområde i anspråk för att omvandlas till bostäder. Behovet av bostäder är visserligen stort men det är då extra angeläget att värna och skydda de grönområden som lämnas kvar. Det är därför positivt att ett relativt stort område inom planen avsätts som naturområde. Det är också viktigt att tillgängligheten och kvaliteten på området blir stor. Detta är extra viktigt eftersom det enligt naturinventeringen utförd 2010 finns många tecken på att området används flitigt av skolor, förskolor och föreningar vilket nämns på sid 7 i förslaget.

Med utgångspunkt i klimatmålen¹ i den regionala utvecklings strategin, Gröna Kronoberg 2025, ser Region Kronoberg positivt på att det i nya bostadsområden ges möjlighet till hållbara resor för boende samt att uppvärmning av bostäder kan ske med förnyelsebara bränslen.

Region Kronoberg delar kommunens bedömning att busstrafik inte ska ske genom området. Tidigare utredning av trafik genom området har visat att

det är bättre att hänvisa boende i området upp till Öjabyvägen. Därför är det viktigt med möjlighet för boende att med gång och cykel ta sig ut till busshållplats på Öjabyvägen.

(¹ Klimatpåverkan ska minska. Mellan 1990-2025 ska minskningen av klimatpåverkande utsläpp i länet vara den största i riket. På väg mot ett plusenergilän. 80 % av den totala energianvändningen i Kronobergs län kommer år 2025 från förnybara energikällor.)

Kommentar

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer (hyresrätter, bostadsrätter och/eller äganderätter) men 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. I granskningsförslaget har andelen bostadskvarter med möjlighet att bygga flerbostadshus ökat i förhållande till samrådshandlingen.

Det nya bostadsområdet föreslås nås via en ny väg som ansluter från Öjabyvägen i väster. Infartsvägen föreslås ges separerad gång- och cykel vilken möjliggör goda möjligheter för de boende att ansluta Öjabyvägen och föreslagen busshållplats.

TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har teleledningar i mark/luft i området, se bifogad skiss. Nya ledningsvägar kan krävas om exploatering sker. Skanova förutsätter att exploatör står för kostnader för nya ledningsvägar. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla nuvarande teleanläggningar i samma läge för att undvika olägenheter samt ev. kostnader.



Kommentar

Synpunkterna noteras och vidarebefordras till exploatören. Eventuell flytt beroende på genomförandet av planförslaget ska bekostas av exploatören.

Trafikverket

Vid planutformningen har hänsyn tagit och anpassning skett till riksintresset Växjö flygplats och bullrets utbredning från flygplats och flygverksamhet. Med detta konstaterande har trafikverket inget ytterligare att anföra i planärendet.

Kommentar

Det noteras att Trafikverket inte har någon erinran.

Tekniska nämndens arbetsutskott

1. Det måste i planbeskrivningen förtydligas att naturligt tillrinnande vatten från skogsområdet i nordväst som idag genomkorsar bostadsområdet måste tas omhand och ledas runt bostadsområdet i nya diken till Helgasjön. Det finns inte kapacitet att leda in naturvatten i det kommunala dagvattensystemet, utan detta måste ledas i separata öppna diken runt. Detta kommer att kräva en anmälan/tillstånd hos länsstyrelsen och är en förutsättning för att kunna genomföra planen.

2. I angränsande detaljplan anges att dagvatten ska dras genom aktuellt planområde. Detta behöver beskrivas och specificeras för att påverkan på naturmiljö och rekreativvärden ska kunna bedömas. Det krävs också anmälan/tillstånd/dispens hos länsstyrelsen för att anlägga ett nytt dike i södra delen av planområdet för att kunna leda bort kommunalt dagvatten från angränsande områden.

3. Om inte tillstånd eller dispens ges för de nya diken kan detaljplanerna inte genomföras.

4. Texten på sidan 9 under avsnitt Teknisk försörjning — Dagvatten bör justeras till "Naturvatten leds idag från planområdet ner till Helgasjön via diken."

5. För att undvika framtida problem vid kraftiga skyfall är det viktigt att undvika områden som blir instängda. För att säkerställa att detta inte blir en följd av den föreslagna planen måste en förprojektering av området inklusive grov höjdsättning göras.

6. Utformningen av de gröna släppen i detaljplanen behöver förtydligas. Om de är till för att förbättra tillgängligheten till grönområdet utanför bostadskvarteren bör de gestaltas med plats för en gångstig och med en bredd som möjliggöra skötsel. Är syftet även att transportera ytvatten måste höjdsättningen tydligt framgå.

7. I beskrivningen anges att områden med höga naturvärden inte ska bebyggas. Detta stämmer dock inte eftersom sumpskogsområdet

(naturvärdesklass åtta) längst i norr enligt planen får bebyggas. Sumpskog med höga naturvärden är skyddade i miljöbalken och ska inte exploateras. Det anges även att dagvattenanläggningar får anläggas i strandskog och annan lövskog med höga naturvärden. Det behöver tydligare avgränsas var dagvattenanläggningar ska kunna anläggas. Planen behöver justeras för att värna dessa värden och undvika risk för betydande miljöpåverkan.

8. Det bör förtydligas att friluftsanordningar såsom vindskydd, parkering, leder och utegym ska kunna anläggas med stöd av planen. Planen bör inte heller hindra anläggning av ovanstående i fornlämningsområde under förutsättning att värdena först utreds. Nu anges bara att det får anläggas för teknisk försörjning, så en liknande formulering skulle kunna finnas även för friluftsanordningar- och anläggningar.

9. Friluftsliv, rekreation, motion och utepedagogik behöver utvecklas i planbeskrivningens syfte. Det finns ett gediget underlag framtaget.

10. Det måste förtydligas att alla kostnader för planens genomförande ligger på exploitören och om det är några delar som inte ska ingå i exploitörens åtagande ska det tydligt framgå.

Kommentar

Befintligt ledningsnät kommer inte att belastas med dagvatten från planområdet. Naturligt tillrinnande vatten från skogsområdet i nordväst kommer att tas omhand i mindre diken i bakkant av bostadskvarteren. Vattnet leds vidare till det dikessystem som planeras anläggas i planområdets södra del och som leder dagvatten från verksamhetsmarken väster om det aktuella planområdet och hela vägen ner till Helgasjön. Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare text om dagvattenhantering under rubriken *Dagvatten*. Texten är också justerad enligt punkt 4 ovan.

En förprojektering av området, med grov höjdsättning, pågår och kommer att färdigställas innan detaljplanen antas.

Efter samrådet har utformningen av grönsläppen ändrats och i granskningsförslaget har de blivit smalare. Syftet med grönsläppen är att förbättra tillgängligheten till omgivande grönområde och de utformas med en bredd som rymmer en gångstig.

Efter samrådet har gränserna för den i nordöst belägna sumpskogen justerats i samråd med kommunekologen som varit på plats och inventerat. Detaljplanen har anpassats efter de nya gränserna och planerad bebyggelse hamnar i granskningsförslaget utanför sumpskogen.

Planbestämmelsen NATUR har kompletterats och tillåter att mindre byggnader och anläggningar för teknisk försörjning, lek och rekreation får uppföras. Vindskydd, utomhusgym, naturlekplats, skyltning m m rymms inom

denna planbestämmelse.

Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare beskrivning av planerade åtgärder inom naturmarken, under rubriken *Grönstruktur och friytor*.

Kostnader för genomförandet av planförslaget ska regleras i ett exploateringsavtal som upprättas mellan kommunen och exploatören och som ska vara klart innan planen kan antas. Delar av kostnaderna för åtgärder inom naturmarken kommer att belasta exploatören. Ett förslag kring hur friluftsområdet kan utvecklas har tagits fram av tekniska förvaltningen som ett underlag för exploateringsavtalet. Förslaget illustreras i planbeskrivningen.

Fastighetsägare till Lunnaby 3:8

Jag förutsätter att rubr. detaljplan inte påverkar min fastighet Lunnaby 3:8.

Kommentar

Bedömningen som har gjorts i planförslaget är att Lunnaby 3:8 inte påverkas ekonomiskt, fastighetsrättsligt eller tekniskt sett av planens genomförande. Lunnaby 3:8 gränsar till, men ligger utanför planområdet.

Gemensamt yttrande från fastighetsägare till Vårkragen 2, 3 och 4

- Då våra tomter gränsar till den föreslagna nybyggnationen, vill vi att det är minst 50 meter från våra tomtgränser till tomtgräns för föreslagen nybyggnation (motsvarande avstånd som för Vårkragen 4 och 5). Se reviderad planbestämmelse (rutmarkerat område ovanför Vårkragen 2 och 3). Detta för att bevara områdets nuvarande naturkaraktär med djur och fågelliv, våra tomters upplevda naturnära läge och befintliga insynsskydd. Vid för närliggande byggnation är det uppenbart att våra fastigheter förlorar sin naturkaraktär samt att de exponeras mot en förändrad värdebild.

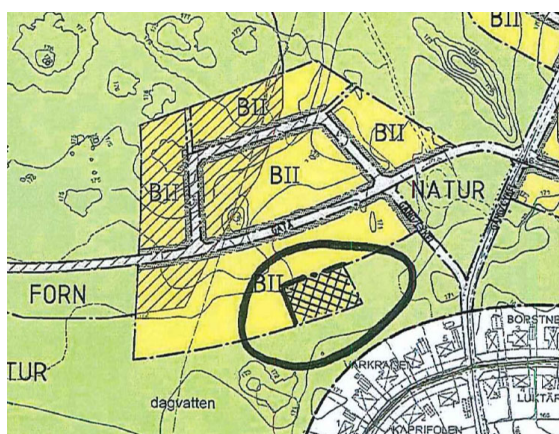
- Vi vill ha garantier för att denna markremsa inte kan bebyggas i framtiden. Det är av stor vikt att detta beaktas då vi köpte dessa fastigheter för att ha insynsskyddade och natursköna tomter.

- Vi ser gärna att markremsan mellan våra tomter och nybyggnationen blir kommunal parkmark med varierande trädvegetation. Detta då vi har mindre positiva erfarenheter av skötsel av vårt samfällighetsområde (Ringblomsvägens samfällighet). En varierande vegetation är av stor vikt för att minimera insyn såväl som buller från flygplatsen och den planerade nya tillfartsvägen då våra fastigheter ligger höjdmässigt lägre än de planerade nya fastigheterna.

- Idag går det en naturstig på markremsan mellan våra fastigheter och nybyggnationen, vilken vi vill ska bevaras i sin nuvarande karaktär då vi

inte vill ha en större genomströmning än det redan är. Detta också med beaktande av att våra tomter ligger lägre i markhöjd än gångvägens läge.

- Då våra hus ligger lägre i markhöjd vill vi att man tar detta i beaktande vid utplacering av nya fastigheter samt att nockhöjd begränsas.
- Eftersom vi har små barn ser vi det som väldigt olyckligt om Ringblomsvägen blir en genomfartsled för byggtrafik. Vi ser därför det som nödvändigt att den nya tilltänkta vägen till nybyggnationen bereds innan byggnationen startar. För att trafiken inte ska öka på Ringblomsvägen, vill vi även att denna väg stängs av mot nybyggnationen i övergång till gång/cykelväg.



Kommentar

Avståndet mellan tomgränser för fastigheterna Vårkragen 2, 3 och 4 hamnar i det reviderade planförslaget mellan 30-50 m från föreslagen bebyggelse, främst med tanke på behovet att ta hand om dagvatten. Kommunen måste också hushålla med marken på bästa sätt och bygga där det är möjligt.

Framtida garantier är svårt att ge. En detaljplan är dock, när den har vunnit laga kraft, ett juridiskt bindande dokument och i det aktuella planförslaget föreslås marken planläggas som kommunal naturmark. Marken behövs också för omhändertagande av dag- och naturvatten, vilket inte gör den lämplig för framtida byggnation.

Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare beskrivning av planerade åtgärder inom naturmarken, under rubriken *Grönstruktur och friytor*. Befintligt stigsystem planeras förstärkas anpassat till områdets naturvärden. Naturstigen på markremsan mellan era fastigheter och planerad bebyggelse kan alltså komma att förstärkas men med utgångspunkt i befintlig karaktär.

I planbeskrivningen beskrivs hur nya tomter i så hög utsträckning som möjligt ska anpassas till befintliga höjdnivåer och terrängförhållanden. Ny

bebyggelse som planeras strax norr om era fastigheter regleras med högsta antal våningar (två våningar). Nockhöjd regleras inte då detta kan begränsa utformningen och möjliga tekniska lösningar.

Detaljplanen reglerar inte i vilken ordning exploateringen sker. Synpunkten om byggtrafik på Ringblomsvägen noteras och vidarebefordras till exploatören.

Fastighetsägare till Öjaby 4:2

Som fastighetsägare av Öjaby 4:2 och med fastighetens intresse i samfälligheter i Öjaby skifteslag begär vi hänsynstagande till följande punkter angående detaljplanen för Öjaby 9.4 m.fl.

1. Växjö kommun startade 2008 ett projekt angående "Samfälligheter i Öjaby skifteslag" vad gäller samfällda vägar som fortfarande inte är avslutat på grund av ersättningsfrågor förefaller det som. Det projektet måste väckas till liv och slutföras av Lantmäteriet med anledning av dess delvis gemensamma sträckning av vägar med den nya detaljplanen.
2. Angående avsnittet Gator och Trafik är det viktigt att nya väganslutningar görs till Nylandavägen och Jönköpingsvägen, Väg 30, för att minimera belastningen på Öjabyvägen förbi Skolan och Förskolan och vidare söderut genom samhället. En sträckning som redan nu är överbelastad.
3. Ledningssystem för avlopp och dagvatten i Öjaby samhälle är redan idag underdimensionerade och kan därför inte tillåtas att belastas med utfall från det nya området.

Kommentar

Projektet med samfällda vägar inom planområdet är ett levande ärende och kommunala lantmäterimyndigheten avser att slutföra det.

Det finns i dagsläget inga planer på att anlägga nya väganslutningar från Öjabyvägen till Nylandavägen. Avsikten i detaljplanerna för verksamhetsmark i norra Öjaby är att tung trafik ska styras till Nylandavägen och inte belasta Öjabyvägen. I detaljplaner kan trafik styras genom exempelvis placering av utfarter eller begränsning av antalet utfarter, vilket har gjorts i de antagna detaljplanerna för Öjaby 28:1 och för Norrby 1:1.

Planområdet kommer att ansluta till det befintliga spill- och vattenledningsnätet i Öjaby. Ledningsnätet kommer att förstärkas för att klara belastningen från de nya bostäderna. Dagvatten från ny bebyggelse avses tas om hand inom planområdet och kommer inte att belasta befintligt ledningsnät.

Fastighetsägare till Anemonen 1

Jag bor på Ringblomsvägen, i direkt anslutning till Helgövägen. Jag vill försäkra mig om att Helgövägen inte blir genomfart för Haguddevägen/

Norra Öjaby, utan att förslaget med cykel/gång anslutning i norr är det alternativet som gäller.

Kommentar

Den sammanbindande länken mellan Ringblomsvägen och det aktuella planområdet föreslås också i granskningsförslaget vara väg för gång- och cykeltrafik.

Fastighetsägare till Öjaby 9:124

Upphävande av gällande strandskydd.

På regeringens uppdrag har Länsstyrelsen gjort en översyn av 200-meters strandskydd i Kronobergs län. Den 11 november 2014 togs ett beslut om att fortsätta ha ett utvidgat strandskydd om 200 meter på land för 24 sjöar i länet varav Helgasjön är en av dessa. I rapporten lyfter Länsstyrelsen fram att det finns höga natur- och rekreationsvärden även inom 200-300 meters området vid Helgasjön (även andra sjöar) och man anser därför att 200 meter inte är ett långtgående skydd. Växjö kommun har valt att överklaga detta beslut till regeringen för att få frågan prövad på nytt. Regeringen har ännu inte svarat på Växjö kommuns överklagan.

- Med ovanstående bakgrund anser vi att nuvarande 200 meters strandskydd skall gälla tillsvidare då regeringen ännu inte avgjort frågan.

Särskilda skäl.

I samrådshandling 2017-01-09 åberopar kommunen särskilda skäl för att få dispens från nuvarande strandskydd. Följande anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 c §:

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Kommunen anser att "bebyggelseutveckling" är ett mycket angeläget intresse enligt ovanstående punkt nummer 6 i miljöbalken som då skulle motivera dispens från strandskyddet. Vidare styrker man sin bedömning

med ett utdrag ur PBL ”enligt plan- och bygglagen 2 kap. 3:5 § är bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet ett allmänt intresse och ska främjas vid planläggning”.

Kommunens motivering säger att “intresset att ta området i anspråk för bostadsbebyggelse för att utveckla staden, bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset”.

Naturvårdsverket förklarar miljöbalkens punkt nummer 6 enligt följande, “Ett mycket angeläget intresse innebär mycket speciella omständigheter som är mer eller mindre unika till sin karaktär. Det kan vara både allmänna och enskilda intressen, men tillämpningen bör vara särskilt restriktiv när det gäller enskilda intressen”.

- Med hänvisning till Naturvårdsverkets förklaring av särskilda skäl enligt miljöbalken anser vi inte att kommunen uppfyller miljöbalkens krav för dispens från strandskyddet genom att hävda att “bebyggelseutveckling” är “ett mycket angeläget intresse” enligt miljöbalken 7 kapitlet 18 c § punkt nummer 6. Vi anser därför att nuvarande 200 meters strandskydd skall gälla.

Bebyggelse

Kommunen föreslår möjlighet att bygga flerbostadshus om max IV våningar på flertalet av fastigheterna enligt föreslagen plankarta. De flesta av dessa fastigheter ligger inom nuvarande strandskydd varav fastigheterna i sydost ligger närmast Helgasjön. Tidigare detaljplaner för kringliggande bostäder i samma område (Ringblomsvägen) har endast tillåtit max II våningar, och på Hagudden (Haguddevägen) har II våningar tillåtits med begränsad byggnadshöjd om 4,5 m. Högsta antal våningar i nuvarande planförslag speglar inte kringliggande bebyggelse och är opassande i området och lämpar sig bättre som en stadsnära bebyggelse.

Genom att möjliggöra placering av IV-våningshus närmast Helgasjön skapas en ridå mot sjön samt närliggande befintlig bebyggelse.

- Vi anser inte att IV-våningshus tillhör normen för bostadsbebyggelse i norra Öjaby varför max II våningar skall tillåtas i planen.

Kommentar

Frågan angående utökat strandskydd vid Helgasjön är nu avgjord. Kommunen fick avslag på sitt överklagande och det utökade strandskyddet kvarstår runt Helgasjön. Kommunen står dock fast vid sin önskan att upphäva strandskyddet för delar av planområdet. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom aktuellt område anger kommunen i granskningshandlingen 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. En lokaliseringsprövning har tagits fram för att visa att föreslagen exploatering inte är möjligt i stadsdelen Öjaby på annan plats utanför strandskyddat område. Lokaliseringsprövningen biläggs planhandlingarna.

Växjö växer och det är brist på bostäder i hela kommunen. 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. Anledningen till att det i delar av planområdet föreslås 4-våningshus, och i granskningsförslaget även 6-våningshus i planområdets centrala delar, är för att tillföra 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.

Fastighetsägare till Borstnejlikan 2

Vi förstår det som att det i denna detaljplan (2015BN0217) föreslås förbinda Helgövägen med gång- och cykelväg mellan området Ringblomsvägen och nya området. Detta tycker vi är positivt då det i nuläget passerar många bilister med väldigt hög hastighet. Då denna väg blir naturlig cykelväg till skolan även för barnen i nya området kommer området att trafikeras av ännu fler barn. Nuvarande förslag bidrar till ökad trafiksäkerhet för dessa barn samt för alla barn som redan idag leker och cyklar i området. Vi hoppas att denna trafiklösning genomförs.

Kommentar

Den sammanbindande länken mellan Ringblomsvägen och det aktuella planområdet föreslås också i granskningsförslaget vara väg för gång- och cykeltrafik. Nu gällande detaljplan medger dock LOKALGATA (vilket nu med denna plan föreslås ändras från gata till endast gång- och cykelväg).

Fastighetsägare till Höstfloxen 4

Under samrådet för översiktsplanen lämnade jag synpunkten att det finns en hel del nedgrävt skrot i marken omedelbart utanför tomterna på Ringblomsvägen - vi har bland annat identifierat två nedgrävda bilvrak omedelbart bakom tomterna Vårkragen 1 och 2. Då denna mark nu föreslås bli naturmark inom detaljplanerat område vill jag upprepa mitt önskemål att exploitören åläggs att kartlägga och sanera marken vid det gamla asfaltverket.

I samrådsredogörelsen för Översiktsplanen besvarades min erinran med kommentaren “Behovet av marksanering ska utredas i samband med detaljplanearbete”, men jag kan inte återfinna någon sådan utredning i den nu aktuella Samrådshandlingen.

Jag har i övrigt inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med text under rubriken *Föroreningar* avseende det före detta oljegrus- och asfaltverket och plankartan har kompletterats med planbestämmelse avseende avhjälpning av markförorening.

Fastighetsägare till Öjaby 4:3

Min granne som har Öjaby 4:2, anser att projektet med samfällda vägar klaras upp först med ersättning till inblandade fastighetsägare, så tycker även jag.

Kommentar

Projektet med samfällda vägar inom planområdet är ett levande ärende och kommunala lantmäterimyndigheten avser att slutföra det.

Fastighetsägare till Rödklinten 2

I samband med att flygplatsen byggdes blev fastighetsägarna i norra Öjaby lovade att skogen mellan flygplatsen och fastigheterna skulle förbli orörd. Det gjorde att fastighetsägarna skrev på och godkände flygplatsbygget. Stormen Gudrun tog det mesta av skogen och nu motsätter vi mer fällning av skogen för exploatering av bostäder.

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. Ett annat viktigt syfte med planförslaget är att säkra och skydda höga naturvärden och välanvända rekreationsytor. I granskningsförslaget planläggs drygt 50 hektar för natur och rekreation. Största delen av denna naturmark ligger mellan befintlig bebyggelse och flygplatsen.

Fastighetsägare till Öjaby 20:76 och 20:79

1. Offentlig och kommersiell service, s. 5

Då den äldre befolkningen i Öjaby ökar så borde även samhällelig infrastruktur i relation till individnivå och behov av äldreomsorg och behov av seniorbostäder belysas utförligare. Utifrån ett tillgänglighetsperspektiv så är förslaget på en ny vårdcentral vid Bäckaslösvägen Södra Järnvägsgatan/Söderleden inte fullt tillfredsställande utifrån en geografisk aspekt. Avståndet mellan planerad ny vårdcentral och kommunmedborgarna i Öjaby blir alldeles för långt, vilket ökar antal transporter och minskar möjlighet till tillgänglighet av god service av hälsosjukvårdskontakt. Tidigare har det funnits distriktsjuksköterskemottagning i centrala Öjaby när befolkningen var ännu lägre än idag. Ett alternativ till vårdcentral är att återinföra distriktsjuksköterskemottagning för ett bättre hälsoserviceutbud för Öjabys befolkning.

2. Tillgänglighet, s. 6

Något som är eftersatt idag är fortfarande säkra och trygga gång/cykelbanor för personer med funktionsnedsättning att ta sig till och från rekreativområdet/Öjabyskogen. Framförallt längs med Öjabyvägen och efter Öjabyvägen 113, i nordlig riktning mot Nylandavägen/flygplatsen saknas idag en säker gångväg. Förtydligande med vad som avses vara "godtagbar tillgänglighet" önskas utifrån stadsbyggnadskontorets "Råd och riktlinjer-bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet" (2006). Dessutom önskas en utförligare rapport från t.ex. 2016 om hur tillgänglighetsperspektivet ska beaktas, då det hänt en del i Öjaby och Växjö de senaste 10 åren.

Saknar en inventering utifrån hur olika insekter, fågel - och djurarter och andra kommer att beröras av detaljplanen. I detaljplanen hänvisas till en naturinventering från 2010, och djurarter omnämns inte. En nyare inventering bör därmed göras för att få en helhetsbild av såväl växtlighet som olika arter.

3. Gator och trafik, s. 8

Med anledning av utökning av bostadsområden och verksamhetsområden detaljplan 28:1 kommer sannolikt trafiken att öka, såväl längs med Nylandavägen, Öjabyvägen av både bilar, tunga fordon och kollektivtrafik. Därmed måste en risk-och konsekvensanalys genomföras för att skapa säkra vägar och framkomlighet med lägre hastigheter.

4. Störningar, Buller, s. 8.

Bullermätningar har inte genomförts sedan 2013 och i detaljplan framkommer att man genomfört en simulering av buller utifrån att skogsmark försvinner och ersätts med verksamhetsområden med omfattande logistik och ökad trafikering av tunga fordon, Nylandavägen. När denna simulerade bullerutredning genomfördes, framgår inte av detaljplanen. En ny bullermätning efterfrågas och kan genomföras för att få en uppfattning om verklig bullernivå, inte simulerad.

5. Avfall, s. 10

I detaljplanen bör det framgå var miljövänliga avfallsstationer planeras då trafiken till och från dessa sannolikt kommer att öka.

6. Konsekvenser på fastighetsnivå

Idag saknas en trygg och säker gång/cykelbana längs med Öjabyvägen, från Öjabyvägen 113 i nordlig riktning, förbi Öjaby, 20:76 o.s.v. något som måste beaktas i detaljplanen och inte minst utifrån tillgänglighetsperspektivet.

7. Behovsbedömning 4:3 Risker för människors hälsa och miljö

I detaljplanen konstateras att trafiken ökar i området. Vilket också medför konsekvenser i att buller och föroreningar ökar. Den kollektivtrafik som finns idag, är förvisso miljövänlig utifrån driftsaspekten. Däremot saknas en

redogörelse för vilka bullernivåer införandet av de nya stadsbussarna har medfört. Idag är frekvensen ca 8- 10 turer i olika färdriktningar/timme. En utökning av kollektivtrafiken kan medföra ökat buller på Öjabyvägen. Det saknas en redovisning av buller sedan införandet av stadsbussarna nr 4, framförallt från vägsträckning mellan Lunnabyvägen till Nylandavägen, längs med Öjabyvägen sedan införandet av ny busslinjesträcka.

Kommentar

Under planarbetet har det inte framkommit några uppgifter om att det planeras offentlig service närmare den norra delen av Öjaby än vad som beskrivits i planhandlingarna. Byggnation av bostäder, med fler inflyttade i området som konsekvens, kan däremot i framtiden innebära ett ökat underlag för att sådan service ska byggas ut i Öjaby. Frågan om eventuellt ny vårdcentral ägs av Region Kronoberg som ansvarar för bl.a. sjukvård.

Byggnation av ny gång- och cykelväg längs Öjabyvägen, norrut från Öjabyvägen 113 mot Nylandavägen, pågår.

"Råd & riktlinjer – Bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet" (antagen av byggnadsnämnden 2006-09-26 § 140, reviderad av byggnadsnämnden 2007-05-23 § 89) är ett dokument med riktlinjer som ska användas i bygglovsprocessen i samband med ny- och ombyggnad. Riktlinjerna bygger på krav som bl.a. finns i plan- och bygglagen och behandlar tillgänglighet både inomhus och utomhus. I dokumentet står dels vilka krav som ställs och det finns också exempel på lämplig utformning.

Efter samrådet gjordes en komplettering (Tobias Ivarsson, 2017) till den naturvärdesinventering som togs fram 2010. Planförslaget har till granskningen anpassats utifrån denna kompletterande inventering och bebyggelsekvarteren har minskat i utbredning.

Det finns i dagsläget inga planer på att anlägga nya väganslutningar från Öjabyvägen till Nylandavägen. Avsikten i detaljplanerna för verksamhetsmark i norra Öjaby är att tung trafik ska styras till Nylandavägen och inte belasta Öjabyvägen. I detaljplaner kan trafik styras genom exempelvis placering av utfarter eller begränsning av antalet utfarter, vilket har gjorts i de antagna detaljplanerna för Öjaby 28:1 och för Norrby 1:1. Tekniska nämnden ansvarar för trafikfrågor som inte styrs av PBL (mer än det som står ovan).

Bullerutredningen som togs fram till planprogrammet för norra Öjaby kommer att kompletteras och uppdateras utifrån planförslaget inför antagande av detaljplanen.

Planering och placering av återvinningsstationer görs av FTI AB (Förpacknings- och tidningsinsamlingen). FTI meddelar att det i dagsläget inte finns planer för ytterligare återvinningsstationer i Öjaby, men de har fått ta del av planhandlingarna för att kunna använda i sin framtida

planering av stationer.

Stadsbussarna drivs för tillfället av biogas. Vid ny upphandling som kommer inom kort kommer just denna busstyp att ersättas (troligtvis med elfordon). Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten har ansvar/tillsyn över störningar som trafikbuller och kan ingripa mot huvudman om det skulle vara så att gällande normer/värden överskrids.

Fastighetsägare till Petunian 5

Övergripande

Skogen och naturen i det aktuella området utnyttjas av många för motion och rekreation. Närheten till naturen upplevs av de flesta som oerhört värdefullt. Detta tillsammans med Öjabys småskalighet har för många varit avgörande vid valet att bosätta sig i Öjaby.

Miljöhänsyn

Att behöva ta bilen för att komma till ett annat rekreationsområde är inte miljövänligt och rimmjar dåligt med "Europas grönaste stad".

Strandskyddet

Det argument som kommunen anför som skäl till sin önskan att upphäva strandskyddet är inte trovärdigt. Kommunen bedömer att det som sägs i PBL 2 kap.3 § p5, "bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet - allmänt intresse", skulle utgöra ett skäl för ett upphävande av strandskyddet i delen avsatt för bostäder som ryms inom strandskyddsområdet. Men det saknas inte mark att bygga bostäder på, t ex finns i princip obegränsade lämpliga markområden utefter väg 25. Däremot saknas anledning att ta förhastade beslut som sedan inte går att ändra.

Fyravåningshus

Förtätning kan vara en lämplig bostadsutvecklingsstrategi när det gäller stadskärnan men definitivt inte förorten.

Slutsats

Vi vill inte att bostadsbyggande ska ske i enlighet med kommunens förslag till detaljplan för Norra Öjaby. Vi har ingenting emot att området expanderas något och bebyggs med ett mindre antal villor och att man utvecklar rekreationsområdet i stället för att förstöra det. En ytterligare utvecklingsinsats till gagn för såväl boende i närområdet som övriga skulle vara att anordna en badplats i området.

Avslutningsvis vill vi framhålla vår uppfattning att en byggnation enligt förslaget till detaljplan skulle innebära att en stor del av Öjabys nuvarande charm försvann.

Kommentar

Ett syfte med planläggningen av området, förutom att tillföra ett viktigt

tillskott av blandad bebyggelse i Öjaby, är att säkra och skydda höga naturvärden och välanvända rekreationsytor. I granskningsförslaget planäggs drygt 50 hektar för natur och rekreation och avsikten är också att den gröna miljön ska utvecklas och göras mer tillgänglig. Parallellt med detaljplanen pågår ett arbete med utveckling av naturområdet där tillgängligheten till Helgasjön och möjligheten att röra sig längs sjön förstärks, även bryggor vid vattnet planeras inom området.

Växjö växer och det är brist på bostäder i hela kommunen. 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. Anledningen till att det i delar av planområdet föreslås 4-våningshus, och i granskningsförslaget även 6-våningshus i planområdets centrala delar, är för att tillföra 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.

Kommunen står fast vid sin önskan att upphäva strandskyddet för delar av planområdet. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom aktuellt område anger kommunen i granskningshandlingen 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. En lokaliseringsprövning har tagits fram för att visa att föreslagen exploatering inte är möjligt på annan plats utanför strandskyddat område då tillgången på byggbara områden i Öjaby är starkt begränsad. Längs riksväg 25 pågår i dagsläget detaljplanearbete för etablering av verksamhetsområden, inte bostäder.

Fastighetsägare till Petunian 3

Vi anser ej att bebyggelse högre än två våningar lämpar sig för området. Bebyggelsen borde begränsas till max två våningar.

Kommentar

Växjö växer och det är brist på bostäder i hela kommunen. 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. Anledningen till att det i delar av planområdet föreslås 4-våningshus, och i granskningsförslaget även 6-våningshus i planområdets centrala delar, är för att tillföra 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 friluftslivs- och rekreationsområdet.

Gemensamt yttrande från fastighetsägare till Öjaby 9:18, 9:27, 9:31, 9:126, 9:128, Öjaby 9:38, Öjaby 9:130 och boende inom området

Vi konstaterar i korthet att den nya föreslagna detaljplanen enbart på ett fåtal punkter tagit hänsyn till de skrivelser och förslag från boende som tidigare gjorts i samband med information om utbyggnad av Öjaby norra. Flera remissinstanser har även synpunkter vilka i sin helhet inte tyckts beaktats med nuvarande förslag till utbyggnad.

Citat Länsstyrelsen remissvar

- Länsstyrelsen anser att bullerfrågorna behöver förtydligas i den fortsatta plan processen. För verksamheterna och flygplatsens markverksamhet är det riktvärden för industribuller som är utgångspunkten och riktvärdet i förhållande till bostäder är det 50dB(A) ekvivalent nivå som gäller dagtid (jmf sid 30)”

Vår kommentar: Har man verkligen tagit hänsyn till vilket värde som gäller för bostäder med föreslagen planering?

- Enligt planprogrammet kommer dagvattnet från planerat verksamhetsområde att ledas till Helgasjön och att det eventuellt byggs en dagvattendamm för fördröjning.
Hur kan dagvattnet påverka miljökvalitetsnormer för Helgasjön bör beskrivas och kommenteras.

Vår kommentar: Är det lämpligt att i ett sådant stort område med över 200 lägenheter, flervåningshus mm att enbart ha en zon om 100 meter ner till Helgasjön för dagvattenupptag? Risken är stor att föroreningar av skilda slag ex från saltning av vägarna, biltvätt mm kommer påverka sankmarken miljömässigt negativt och snabbt rinna ut i Helgasjön med förorening som följd. Detta dessutom i en skyddad vik med låg vattenomsättning där flera skyddade fågelarter såsom storlom ibland häckar.

Vårt förslag: Ett lämpligt område för dagvattenupptag är den gamla sandgropen som finns mellan Ringblomsvägens norra slinga och det nya planerade området - Se blåmarkerad yta på bif. "karta" Haguddevägen markerad med grå färg.

“Sandgropen” måste rensas upp då den tidigare tjänstgjort som soptipp med såväl bilvrak som annat skrot och dyjord. Nu planeras bebyggelse även här men om man inte bygger söder om nuvarande sträckning av Haguddevägen så får området dels en effektiv dagvattendamm och dels en bättre skogsridå till nya området. Dvs Haguddevägen kan då i princip ha samma sträckning som i nuläget. Möjligtvis att den mynnar längre norrut på Helgövägen.

- Länsstyrelsen erinrar om att kommunen måste ange ett giltigt särskilt skäl vid upphävande av strandskyddet samt att strandskyddets syften inte får

påverkas negativt. Kommunen anger här det särskilda skälet som “ett angeläget allmänt intresse”. Länsstyrelsen uppmärksammar på att i lagtexten 7 kap 18c miljöbalken anges det som “behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området...”

Vår kommentar: Kommunens skäl för upphävande av strandskyddet är “för att tillgodose ett angeläget intresse...” och man hänvisar till Plan- och Bygglagen.

Enligt Länsstyrelsen krävs det då att detta inte kan tillgodoses utanför området.

Enligt vår erfarenhet står Miljöbalken över andra lagar och det finns ju ett antal stora områden inom Kommunen som kan exploateras för bostäder. Ett exempel är gamla I11 området.

Vårt förslag: Ett begränsat område norr om Haguddevägen och ca 200 meter norrut skulle kunna ha bebyggelse närmare än 200 meter från strand och ner till de små gamla sommarstugorna, då detta område ej används för rekreation. Men det är inte motiverat att ge dispens att 100 meter skall gälla för hela området då norra delen innehåller bra skog och vegetation. Vägarna bör då omvändas. (Mindre lämplig med väg genom smal remsa “natur”) - Se vårt gulmarkerade förslag på bifogad “karta”. På så sätt ökar man även tillgängligheten till natur och strandlinje i förhållande till föreslagen plan.

- Länsstyrelsen erinrar om att lagstiftningen ställer även krav på att säkerställa fri passage utmed stranden för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet”

- I Grönstrukturprogrammet för Växjö stad 2013 betonas att sjöarnas stränder är en viktig kvalitet för rekreation och biologisk mångfald. Området vid Norra Öjaby har lyfts fram som ett område av särskilt värde för rekreation och upplevelser.

Vår kommentar: Området Norra Öjaby kommer påverkas i relativt stor grad av exploateringen och detta förringas i “Detaljplaneförslaget”. Strövstigar, bärplockning kommer att ersättas med gator, tomter och vägar.

Vårt förslag: Med ett mindre exploateringsområde kan naturvärden bättre bevaras.- Se gulmarkerade förslag på bifogad “karta”.

- Barnperspektiv : “Det kommer att vara relativt långt för de större skolbarnen att ta sig till skolan varför Länsstyrelsen anser att säkra skolvägar behöver uppmärksammas”.

Vår kommentar: Detaljplanen saknar helt information i vilken skola barnen i det nya området kommer placeras! Ca 220 bostäder innebär sannolikt ca 500 “nya barn”. Öjaby skola kan ej hantera denna mängd. Kommer barnen i vissa årsklasser placeras på nya skolan i Bergunda? Denna information måste framkomma i detaljplan.

- "Länsstyrelsen har uppmärksammat att en vattenkälla ligger strax norr om planerat bostadsområde. Källor är värdefulla och intressanta naturobjekt. Källan bör nämnas och det vore värdefullt att hänsyn tas till källan så att den inte dräneras eller förstörs".

Vår kommentar: Denna källa kommer att försvinna i den nya detaljplanen och ersättas med bostäder i den norra delen av området. Dessutom bebyggs även området runt källan som anses ha höga naturvärden (nivå 8-9) enligt karta sidan 6 i utsänt samråd.

Vårt förslag: Områdets norra del bör således förbli naturmark med en zon på minst 100 meter från planområdets norra gräns. - Se förslag bifogad karta. Nuvarande källas ungefärliga läge markerad med blå cirkel.

Citat Trafikverkets remissvar:

"Mot bakgrund av vad som sägs i riksintressepreciseringen och flygplatsens inställning till bebyggelse inom detta område anser trafikverket att det föreslagna verksamhetsområdet i sin helhet bör ligga utanför riksintresseområdet.

Det föreslagna bostadsområdet utbredning är anpassad till bullerkurvor framtagna i riksintressepreciseringen. Det är dock maximalnivån 70dBA som är dimensionerande bullernivå för flygplatsen och inte 55 dBA ekvivalent som anges i programhandlingen."

Kommunens kommentarer:

"Kompletterande bullerundersökningar i närheten av det planerade bostadsområdet kommer att utföras om det behövs i samband med detaljplanearbete. Gestaltning av huskroppar och våningsantal i den nya bostadsbebyggelsen kommer att avgöras i detaljplaneskede."

Vår kommentar: Tolkar man det rätt så har planförslaget räknat med buller på 55 dB medan det verkliga är 70 dB för bullergränsen, dvs, det kommer bullra mer än man kalkylerat med?

Hur blir det med planerade hus som ligger nära travbanan och i princip helt utan skärmskydd av vegetation mot Flygplatsen?

Skall man nu tolka Detaljplanen utifrån kommunens tidigare kommentar att man nu utfört buller utredning efter 70 dB som även gör det lämpligt att även anlägga hus med 4-våningar?

Vi ställer oss frågande till detta.

"Planläggning av det lilla bostadsområdet tangerar bullergränsen för bostadsbebyggelse och bör övervägas noga då flygplatsen avråder från etablering med hänsyn till bullergränsernas teoretiska utarbetande och i praktiken skulle området kunna bli exponerat för en annan ljudbild än den teoretiska, så marginaler bör finnas.

Byggandet av 4 vånings hus i det stora området avrådes, då det måste klarläggas om bullerutredningens beräkningar gäller annan bebyggelse än

sådan som är marknära. Vid hög höjds etablering av bebyggelse kommer terrängen och vegetationens bullerdämpande effekter förloras och en ljudbild som överskrider gränsvärden kan med lätthet uppnås.

* Flygplatsen vill poängtera vegetationens inverkan på bullermattornas utbredning, så att den kvarvarande vegetationen mellan bostäder och flygplatsen bibehålls.

Kommunens Kommentar: (för övrigt samma som till Länsstyrelsen) Kompletterande bullerundersökningar i närheten av det planerade bostadsområdet kommer att utföras om det visar sig nödvändigt i samband med detaljplanearbete. Gestaltning av huskroppar och våningsantal i den nya bostadsbebyggelsen kommer att avgöras i detaljplaneskede.

Vår kommentar: Flygplatsen avråder således från etablering enligt tidigare planförslag (som i stort sätt har samma utbredning och storlek som det som visas i samrådet).

Flygplatsen avråder dessutom att bygga 4-våningshus. Dessutom bör noteras att Travbanan finns och är helt öppen och skyddar således inget från buller. Etableringen av Staples innebär också zoner där det i princip är fritt fram för buller från Flygplatsen ner mot det nya området, och Hagudden. Kommer störning av flyget ske i det planerade området finns stor risk att Flygplatsen får åtgärda problemen ex med inskränkning av flygtrafik.

Övriga synpunkter

Hustyper och placering

Uppförande av 4 vånings hus inom områden markerade med B(IV) måste anses som ytterst olämpligt, vilket också Trafikverket som Flygplatsen anser. Dessa hus kommer dessutom att ge en mycket förändrad landskapsbild som tangerar ett rekreativt område - oavsett var dessa hus placeras.

Det har inte specificerats i Planförslaget om husen kommer kräva en viss färg, utförande etc. för att smälta in i miljön. Ej heller om ex skog och annan vegetation delvis kommer behållas inom bebyggelser och tomter.

Bryggor, båtplatser etc.

Det har inte angetts om grillplatser och bryggor kommer att anläggas utmed strandlinjen. Noterbart då att Helgasjön redan nu har en hård belastning från båttrafik. Sjön saknar helt fågelskyddsområden vilket är anmärkningsvärt med tanke på att skyddade arter som storlom, skäggdopping och fiskljuse häckar även i den södra delen av sjön.

Sjön har ett tämligen lågt medeldjup vilket innebär att bottensediment lätt rörs upp av stora och starka båtmotorer. Siktdjupet förändras avsevärt pga detta och försvårar fiske för nämnda arter. Under 2016 har en stark reduktion noterats av häckande fiskljuse i denna del av sjön.

Lag krav på tömningsmöjligheter av toaletter vid land tycks endast hittills ha efterlevts i Evedal och flera Kommunala bryggor saknar sådan tömning (bl.a Öjaby, Araby Räppe m.fl).

För närvarande känns Helgasjön lite som "vilda västern" då det saknas en mängd regleringar ex hastighetsbegränsningar, krav på förarbevis etc. Vi anser det är Kommunens sak att åtgärda dessa problem innan fler båtplatser etableras i Helgasjön.

Kommentarer angående Detaljplanens behovsbedömning:

Punkt 2:1 - anges att "områden med höga naturvärden skall planläggas som natur och rekreationsområden"

Vår kommentar: Ändå kommer norra: planområdet inkräkta just på ett sådant område (vid naturkällan) - markerat med nivå 8 -9!

Punkt 2:2 - "Vatten och andra resurser påverkas inte."

Vår kommentar: Har man fastställt detta eller är det enbart ett antagande ex avseende dagvattenhantering nära Helgasjön?

Punkt 2.5 - Angående naturinventering och landskapsanalys påstås att man tagit hänsyn till att planlägga mark med höga eller mycket höga naturvärden som naturområde.

Vår kommentar: Refererar till Landskapsanalys enligt sammanfattning av "Kvaliteter i området" sidan 5 citat: " Väster om grusvägen bör en större del av det kuperade skogsområdet utvecklas för rekreation med koppling såväl mot grusvägen som upp mot travbanan och ut mot Öjabyvägen".

Vår kommentar: Föreslagen detaljplan visar att detta område delvis exploateras och går således emot förslagen.

Vårt förslag är att man minskar exploatering i södra delen (väster om Helgövägen) Området innehåller några små höjder och delvis fin markvegetation. Avståndet mellan den ås - som nyttjas mycket för lek och skolar och bebyggelsen norrut bör vara minst 125 meter. Se vårt förslag på bifogad "karta". Nuvarande höjder är markerade med mörkare grön färg.

Punkt 2.6 - Angående Flygplatsen som riksintresse skulle denna ej påverkas. Se vår tidigare kommentar.

Punkt 3.4

Se vår tidigare kommentar angående bl.a. dagvattenhantering

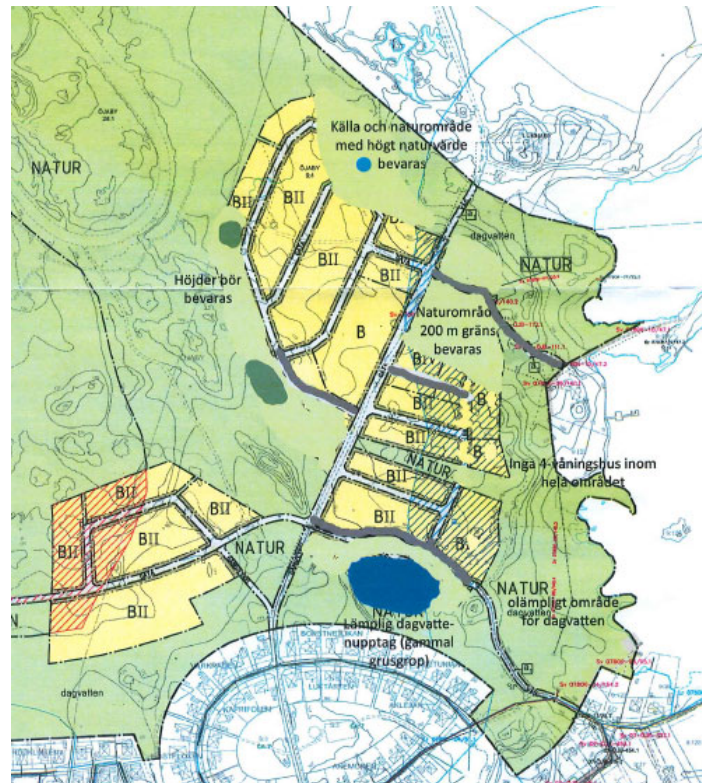
Punkt 4.4 Planförslaget bedöms ej leda till stor negativ miljöpåverkan.

Vårt förslag: En ny väg bör snarast byggas mellan Nylandavägen och den nya vägens anslutning till gamla Jönköpingsvägen. I annat fall kommer ökad trafik att ske genom samhället och förbi Öjaby skola. Vägsträckan kommer dessutom att bli längre då de flesta kör genom Öjaby för transport in till Växjö. Totalt påverkas alla nya hushåll i det nya området och från Hagudden vilket innebär negativ effekt på miljön. En miljökonsekvensutredning borde tas fram för detta ändamål.

Angående vägar kommer särskild skrivelse från Haguddens Väg- och fastighetsförening.

Våra ovanstående kommenterar/synpunkter/förslag innebär att detaljplanen för bostadsområdet Öjaby Norra behöver begränsas!

Karta bifogas (förenklad modifierad från detaljplanens karta.)



Kommentar

Föreslagen bostadsbebyggelse ligger utanför flygplatsens influensområde för flygbuller. Reglerna för flygbuller är inte detsamma som för verksamhetsbuller och därför skiljer sig värdena åt. Influensområdet för flygbuller gör inte heller någon skillnad på byggnadernas höjd. Bullerutredningen som togs fram till planprogrammet för norra Öjaby och som berör bl.a. buller från flygplatsens markverksamhet, kommer att kompletteras och uppdateras utifrån planförslaget inför antagande av detaljplanen.

Tekniska förvaltningen har utfört projektering för dagvattenhanteringen i hela norra delen av Öjaby, från verksamhetsmarken väster om det aktuella planområdet och hela vägen ner till Helgasjön. Också det föreslagna bostadsområdet kommer till största delen ingå i det planerade dagvattensystemet. Det projekterade diket föreslås anläggas i planområdets södra del och sträckningen illustreras i plankartan. En ny reningsanläggning för dagvatten från verksamhetsområdet planeras att anläggas vid Öjabyvägen strax utanför planområdet söder om fastighet Norrby 1:1.

"Sandgropen" som tjänstgjort som soptipp är sannolikt en rest från det tidigare oljegrus- och asfaltverket. Planbeskrivningen har kompletterats med

text under rubriken *Föreningar* avseende det före detta oljegrus- och asfaltverket.

Kommunen står fast vid sin önskan att upphäva strandskyddet för delar av planområdet. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom aktuellt område anger kommunen i granskningshandlingen 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. En lokaliseringsprövning har tagits fram för att visa att föreslagen exploatering inte är möjligt på annan plats utanför strandskyddat område då tillgången på byggbara områden i Öjaby är starkt begränsad.

Efter samrådet gjordes en komplettering (Tobias Ivarsson, 2017) till den naturvärdesinventering som togs fram 2010. Planförslaget har till granskningen anpassats utifrån denna kompletterande inventering och bebyggelsekvarteren har minskat i utbredning. Planbeskrivningen har också kompletterats med text angående naturinventeringen och vad detaljplanens genomförande får för konsekvenser på de värden som finns i området.

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.

Efter samrådet har gränserna för den i nordöst belägna sumpskogen justerats i samråd med kommunekologen som varit på plats och inventerat. Detaljplanen har anpassats efter de nya gränserna och planerad bebyggelse hamnar i granskningsförslaget utanför sumpskogen. Vattenkällan ligger inom området för sumpskog och hamnar därför i granskningsförslaget utanför område för planerad bebyggelse.

Växjö växer och det är brist på bostäder i hela kommunen. 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. Anledningen till att det i delar av planområdet föreslås 4-våningshus, och i granskningsförslaget även 6-våningshus i planområdets centrala delar, är för att tillföra 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 friluft- och rekreationsområdet. Utformning av husen/arkitekturen regleras inte i detaljplanen.

Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare beskrivning av planerade åtgärder inom naturmarken, under rubriken *Grönstruktur och friytor*. Tillgängligheten till Helgasjön på ett par platser och möjligheten att röra sig längs sjön förstärks. Bryggor, grillplatser och bänkar planeras inom

planområdet. Bryggorna är dock inte tänkta som båtbyggor och kommunen avser inte att etablera nya båtplatser inom planområdet.

Efter samrådet har planförslaget omarbetats utifrån den kompletterande naturvärdesinventeringen och synpunkter som framkommit under samrådstiden. En större del av det kuperade området med mycket stenblock och åsformationer sparas i granskningsförslaget som en del av friluftsområdet.

Det finns i dagsläget inga planer på att anlägga nya väganslutningar från Öjabyvägen till Nylandavägen. Kommunen har i en behovsbedömning kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande inte något att erinra mot denna bedömning.

Styrelsen för Haguddens vägförening

Synpunkter avseende Haguddevägen i rubricerat planförslag.

Kommunen har i planen föreslagit att Haguddevägen benämnd al i planen skall ha enskilt huvudmannaskap av väg. PBL säger att, "Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna. Om det finns särskilda skäl för att ha enskilt huvudmannaskap kan kommunen bestämma detta i detaljplanen."

Vidare kan man läsa i PBL "Det krävs särskilda skäl för en sådan bestämmelse och skälen ska anges i planbeskrivningen. Det ska tydligt framgå vilka avvägningar som gjorts samt vad huvudmannaskapet innebär för dem som blir berörda."

I planförslaget finns inga särskilda skäl beskrivna gällande Haguddevägen, ej heller vad huvudmannaskapet innebär för berörda parter. Däremot finns det flertalet skäl till varför kommunen skall vara huvudman för vägen.

- Kommunen kommer vara ägare till allmän platsmark som kringligger Haguddevägen
- Kommunen äger pumphuset som ligger direkt anslutning till Haguddevägen strax innan bostadsområdet på Hagudden
- Kommunen har idag ledningsrätt i Haguddevägen
- Kommunen kommer med största sannolikhet vara tvungen att bygga ut pumphuset för att klara VA-försörjning av kommande bostadsområde
- Ledningsdragningen för kommande området är ej fullt utredd varför VA-nätet i Haguddevägen kan komma att behöva byggas ut/byggas om

Det finns ytterligare argument för att kommunen skall ha huvudmannaskapet för Haguddevägen som kommunen inte tagit hänsyn till i planförslaget enligt PBL. "I beslutet om den allmänna platsen ska ha

kommunalt eller enskilt huvudmannaskap bör kommunen beakta i vilken omfattning allmänheten utnyttjar den allmänna platsen eller anläggningar som finns på den. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap”.

I planen skriver kommunen att man vill skapa grönstråk, rekreationsområden samt nya stråk i naturmarken. Den mark som ansluter till Haguddevägen, där vägen är en viktig länk för allmänheten att kunna nå naturområdena som ligger i deras intresse att nyttja. Lagg därtill att Haguddevägen nyttjas redan idag flitigt för rekreation och motion av gång- och cykeltrafikanter från hela Öjaby. Man kommer ofta från Vinterstavägen vidare över Haguddevägen upp mot naturområdet runt travbanan och Helgövägen. Med ett nytt bostadsområde, på ca 200 nya bostäder, kommer Haguddevägen nyttjas betydligt mycket mer än i dag av allmänheten, varför detta också är ett starkt argument enligt PBL att kommunen skall ha huvudmannaskapet för Haguddevägen. Haguddens vägförening kräver därmed att huvudmannaskapet för vägen flyttas över till kommunen.

Kommentar

I granskningsförslaget föreslås Haguddevägen bli kommunal gata fram till kommunens pumphus som ligger intill befintlig bebyggelse på Hagudden. Utanför detaljplanen, dvs på Hagudden, kvarstår enskilt huvudmannaskap då detta inte hanteras som en del av denna detaljplan. Den frågan prövades och fastställdes 2004 när detaljplan för Hagudden gjordes. Vill boende på Hagudden ompröva huvudmannaskapet från enskild till kommunal gata krävs dels en planändring och dels en gatukostnadsutredning som reglerar hur kostnaderna för utbyggnaden av gator ska fördelas mellan berörda fastighetsägare.

Fastighetsägare till Öjaby 9:35

Det stora antalet planerade bostäder kommer att påverka en redan ansträngd trafiksituation negativt. Detta syns inte minst runt skolan där trafiksituationen redan idag är ansträngd. En stor mängd nya barn och elever kommer öka olycksrisken betydligt. Dessutom kommer hela Öjaby samhälle att påverkas negativt av en ökad genomfartstrafik.

Eftersom det saknas kommersiell service, arbetstillfällen samt kommunal service i området är invånarna beroende av att kunna transportera sig till andra delar av staden, och dessa transporter sker främst med bil.

Strand- och vattenmiljön i Pellaviken påverkas också om 200 hushåll förväntas utnyttja viken. Det innebär en stor försämring för vår fastighet och miljön runtom den.

Dessutom befarar vi att det stora antalet nya bostäder inskränker möjligheten till rekreation, motion och friluftsliv såväl för oss som för ett

stort antal andra människor.

Kommentar

Synpunkterna om trafiksituationen i Öjaby m.m. är noterade och skickas vidare till tekniska nämnden som ansvarar för trafiken.

Planområdet kommer till stor del att planläggas som natur. Kommunens avsikt är att bevara värdefulla skogsområden och grönstråk, samt skapa nya stråk och möjliggöra för gång- och cykelförbindelser. Också närmast strandlinjen säkras marken som natur, både för allmänhet och för djur- och växtliv. Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare beskrivning av hur området används i dag, konsekvenserna som planförslaget har på rekreation och friluftsliv samt planerade åtgärder inom naturmarken, under rubrikerna *Lek och rekreation* och *Grönstruktur och friytor*.

Villägarna Kronoberg

Det borde vara allmänt huvudmannaskap för alla vägar inom området.

Vi vill poängtera vikten av att naturområden och att grönstråk säkras både för befintliga boende och nytillkomna.

Kommentar

Efter samrådet har planförslaget omarbetats och alla vägar som planläggs inom planområdet får kommunalt huvudmannaskap.

En stor del av planområdet planläggs som natur, vilken också kommer vara allmän platsmark.

Fastighetsägare till Kaprifolen 2

Som jag förstått denna detaljplan ligger det förslag om att förbinda Helgövägen mellan Ringblomsvägen och nya området med gång- cykelväg.

VI VILL UNDERSTRYKA att vi som bor på Ringblomsvägen 28 vill ha cykel o gångväg för att slippa trafik igenom samfälligheten.

Det föreligger redan idag problem med fordon som tar sig igenom området i hastigheter långt över de 30 km/h som gäller. En cykel o gångväg skulle lösa dagens utmaning samt även förhindra ett större framtida problem.

Kommentar

Den sammanbindande länken mellan Ringblomsvägen och det aktuella planområdet föreslås också i granskningsförslaget vara väg för gång- och cykeltrafik. Nu gällande detaljplan medger dock LOKALGATA (vilket nu med denna plan föreslås ändras från gata till endast gång- och cykelväg).

Öjaby Fastighetsägareförening Styrelse

Vi konstaterar med stor förvåning och besvikelse att planen medför att all biltrafik från det nya området samt från det befintliga Ringblomsområdet kommer att gå genom Öjaby samhälle. Öjabyvägen är idag redan hårt trafikerad med förskola och skola placerade utmed vägen. Det kan väl inte vara Växjö Kommuns mening att öka trafiken förbi dessa platser.

Vi föreslår att det byggs en ny överfart från Öjabyvägen till Nylandavägen söder om Flygplatsen och att trafiken sedan leds vidare till Riksväg 30, vid den befintliga anslutningen norr om Postterminalen. Detta skulle avlasta Öjabyvägen och underlätta för alla boende i norra delen av Öjaby att snabbare och säkrare nå Växjö Centrum.

Kommentar

Det finns i dagsläget inga planer på att anlägga nya väganslutningar från Öjabyvägen till Nylandavägen. Avsikten i detaljplanerna för verksamhetsmark i norra Öjaby är att tung trafik ska styras till Nylandavägen och inte belasta Öjabyvägen. I detaljplaner kan trafik styras genom exempelvis placering av utfarter eller begränsning av antalet utfarter, vilket har gjorts i de antagna detaljplanerna för Öjaby 28:1 och för Norrby 1:1.

Fastighetsägare till Riddarsporren 6

Vi bor i fastigheten Riddarsporren 6 och vill med detta mail lämna positiva synpunkter och uppmuntra det förslag som lämnats. Framförallt ligger vårt intresse på att helt och hållet behålla den planerade gång/cykelväg i anslutning till området Ringblomsvägen som står med i förslaget. Det vore förödande ur ett bil, trafik men allra mest ur ett barnperspektiv att öppna upp till bilväg genom bostadsområdet Ringblomsvägen. Om vägen kommer öppnas för biltrafik på Helgövägen/Ringblomsvägen vet vi med största sannolikhet att de allra flesta familjer kommer välja den snabbaste och kortaste vägen till skola/förskola, vilket innebär att vårt bostadsområde kommer belastas med mycket hård biltrafik. Som Helgövägen/Ringblomsvägen ser ut idag, en smal väg helt utan trottoarer och övergångsställe och många lekande barn på lekplats/fotbollsplan precis i anslutning till vägen. Det finns inga synpunkter som skulle vara skäl nog att öppna upp för biltrafik genom vårt bostadsområde.

Det finns en lösning kvar om det är många boende på Ringblomsvägen som önskar köra på den nya väg som kommer byggas norrut, det är att sätta stopp för biltrafik innan man kommer fram till Ringblomsvägen. Dvs att alla boende på Ringblomsvägen måste välja den nya vägen mot norra området.

Ur ett trafiksäkerhetsperspektiv bör det inte planeras biltrafik genom ett bostadsområde. Det är upp till er på kommunen att välja var stoppet för biltrafik ska finnas, men absolut INGEN genomfart på Helgövägen förbi Ringblomsvägen.

Kommentar

Den sammanbindande länken mellan Ringblomsvägen och det aktuella planområdet föreslås också i granskningsförslaget vara väg för gång- och cykeltrafik. Nu gällande detaljplan medger dock LOKALGATA (vilket nu med denna plan föreslås ändras från gata till endast gång- och cykelväg).

Fastighetsägare till Öjaby 9:27

Även vår fastighet 9:27 påverkas vad gäller vägsträckningen till den.

Jag anser att skötsel och underhåll av väganslutningar till Hagudden och vägarna till husen på udden inte ska ha enskilt utan kommunalt huvudmannaskap.

Kommentar

I granskningsförslaget föreslås Haguddevägen bli kommunal gata fram till kommunens pumphus som ligger intill befintlig bebyggelse på Hagudden. Utanför detaljplanen, dvs på Hagudden, kvarstår enskilt huvudmannaskap då detta inte hanteras som en del av denna detaljplan. Den frågan prövades och fastställdes 2004 när detaljplan för Hagudden gjordes. Vill boende på Hagudden ompröva huvudmannaskapet från enskild till kommunal gata krävs dels en planändring och dels en gatukostnadsutredning som reglerar hur kostnaderna för utbyggnaden av gator ska fördelas mellan berörda fastighetsägare.

Fastighetsägare till Öjaby 9:126

Helgasjöns strandskydd om 200 m skall gälla och respekteras.

Några väsentliga skäl för att korta detta finns ej.

Största hänsyn måste tagas till naturens växt-, djur- och fågelliv inom strandskyddsområdet.

Inga flerfamiljshus skall tillåtas inom området - endast villabebyggelse i olika former med max 1,5 våningshöjd. Flerfamiljshus inom området skulle allvarligt förfula och störa landskapet. Planområdet skall utgöra en landskapsdel och ingen stadsdel, vilket är en väsentlig skillnad. Flerfamiljshus bör lokaliseras till Öjabys centrala områden alternativt till Räfte-området.

Miljö- och naturanpassad byggnation skall gälla för bebyggelsen. Inom östra området med gräns mot naturmarken kan någon form av grupp- eller kedje-, radhus vara ett alternativ för att uppnå lägre produktionskostnad till förmån för husköpare.

Med hänvisning till ovannämnda synpunkter måste förslaget till detaljplan för området väsentligt minskas och revideras härefter.

Ärendet kommer att bevakas gemensamt till högsta instans.

Kommentar

Kommunen står fast vid sin önskan att upphäva strandskyddet för delar av planområdet. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom aktuellt område anger kommunen i granskningshandlingen 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. En lokaliseringsprövning har tagits fram för att visa att föreslagen exploatering inte är möjligt på annan plats utanför strandskyddat område då tillgången på byggbara områden i Öjaby är starkt begränsad. De största naturvärdena, enligt kommunens inventeringar, finns i de centrala delarna av Norra Öjaby. För att bl. a. skydda de höga naturvärdena är avsikten att dessa områden till störst del planläggs som NATUR och bostadsbebyggelsen istället placeras på mark med lägre naturvärden, dock inom strandskyddat område.

Växjö växer och det är brist på bostäder i hela kommunen. 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. Anledningen till att det i delar av planområdet föreslås 4-våningshus, och i granskningsförslaget även 6-våningshus i planområdets centrala delar, är för att tillföra 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.

Fastighetsägare till Lunnaby 3:4

Vi vill börja med att uttrycka vår besvikelse över att så få av de välgrundade synpunkterna från förra remissomgången har beaktats. Vi kan tvärtom konstatera att 160 bostäder nu blivit 220. Har också i minnet att Myresjöhus lyckades trycka in fler tomter än vad som visats i planerna för Ringblomsvägen, vilket skapar misstro till att det nu slutar med 220.

Den skog som kommer att försvinna vid exploateringen och den som därefter pga. sin utsatthet stormfälls öppnar upp för vindar och minskar bullerdämpningen. Kommunen med sina ambitioner att vara Europas grönaste borde planera klimatsmart och undvika sådana misstag. Redan nu hör man trafikbuller vid sjökanten och hur det sedan blir när verksamhetsområdet är etablerat (med Postnord och Staples - med option på ytterligare 40000 kvadrat mot dagens 18000 enligt Lokaltidningen 11 maj 2016 och andra vill man inte tänka på).

Att sedan lägga 4-våningshus strandnära blir förödande för landskapsbilden. De kommer att dominera ett område vars betydelse för naturupplevelse är

oomtvistligt. Kommunen har åtskilliga gånger skrivit att området används flitigt av barn och vuxna för rekreation och lek. Den populära lunnabyrundan på 6 km förlorar helt sin dragningskraft med 25 m höga hus i början och lastbilsintensiva jätteflöken i slutet. Mycket av Öjabys attraktionskraft kan gå förlorad när tyngdpunkten förläggs från idylliskt villaområde till hårt exploaterat bostadsområde med industriområde i kanten.

Planakällan i SGU:s register måste skyddas med omkringliggande källsprång. Trots att området bedömts ha höga naturvärden är det utlagt som tomtmark.

Strandskyddet skall vara 200 m, de "särskilda skälen" får inte förändra livsvillkoren för djur och växter. Kommunen har ett antal andra tänkbara bostadsområden.

För oss och våra hyresgäster är det av yttersta vikt att det inte blir en grillplats med dithörande brygga i Planaviken, ett på många sätt dåligt förslag, mycket grunt, mycket stenar och dy. Detta främst med hänsyn till fiskgjusar, vår mest unika fågelart, hägrar och lommar samt övrigt vilt som har sin fristad i och kring viken. De har redan tillräckligt med störningar från vattenskotrar och busliv från arabysidan. Det räcker!

Vad som kommer att ske med den säkert urgamla Helgövägen är svårt att utläsa, dock inser vi att vägen till vårt hus blir längre och krångligare. Så länge det inte blir en rondell vid utfarten till väg 30 blir det Öjabyvägen som används.

Naturligtvis är vi också undrande över hur dagvattenfrågan ska lösas. Hur man tänkt sig en dammanläggning här?

Kommentar

Bullerutredningen som togs fram till planprogrammet för norra Öjaby kommer att kompletteras och uppdateras utifrån planförslaget inför antagande av detaljplanen.

Växjö växer och det är brist på bostäder i hela kommunen. 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. Anledningen till att det i delar av planområdet föreslås 4-våningshus, och i granskningsförslaget även 6-våningshus i planområdets centrala delar, är för att tillföra 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.

Efter samrådet har gränserna för den i nordöst belägna sumpskogen justerats i samråd med kommunekologen som varit på plats och inventerat. Detaljplanen har anpassats efter de nya gränserna och planerad bebyggelse hamnar i granskningsförslaget utanför sumpskogen. Planakällan ligger inom området för sumpskog och hamnar därför i granskningsförslaget utanför område för planerad bebyggelse.

Kommunen står fast vid sin önskan att upphäva strandskyddet för delar av planområdet. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom aktuellt område anger kommunen i granskningshandlingen 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. En lokaliseringsprövning har tagits fram för att visa att föreslagen exploatering inte är möjligt på annan plats utanför strandskyddat område då tillgången på byggbara områden i Öjaby är starkt begränsad. De största naturvärdena, enligt kommunens inventeringar, finns i de centrala delarna av Norra Öjaby. För att bl. a. skydda de höga naturvärdena är avsikten att dessa områden till störst del planläggs som NATUR och bostadsbebyggelsen istället placeras på mark med lägre naturvärden, dock inom strandskyddat område.

Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare beskrivning av planerade åtgärder inom naturmarken, under rubriken *Grönstruktur och friytor*. Tillgängligheten till Helgasjön på ett par platser och möjligheten att röra sig längs sjön förstärks. Bryggor, grillplatser och bänkar planeras inom planområdet. Exakt var dessa hamnar är ännu inte färdigutrett. Ett förslag illustreras i planbeskrivningen.

Vad som föreslås för Helgövägen beskrivs mer utförligt i planbeskrivningen under rubriken *Gator och trafik*.

Tekniska förvaltningen har utfört projektering för dagvattenhanteringen i hela norra delen av Öjaby, från verksamhetsmarken väster om det aktuella planområdet och hela vägen ner till Helgasjön. Också det föreslagna bostadsområdet kommer till största delen ingå i det planerade dagvattensystemet. Det projekterade diket föreslås anläggas i planområdets södra del och sträckningen illustreras i plankartan. En ny reningsanläggning för dagvatten från verksamhetsområdet planeras att anläggas vid Öjabyvägen strax utanför planområdet söder om fastighet Norrby 1:1.

Fastighetsägare till Höstfloxen 1

Vill bara framföra att vi på Höstfloxen 1 tycker att nuvarande förslag för Norra Öjaby med cykel/gångväg mellan Ringblomsvägen och nya området är det bästa alternativet. Här bor väldigt många barn som behöver en trygg väg till skolan.

Kommentar

Den sammanbindande länken mellan Ringblomsvägen och det aktuella planområdet föreslås också i granskningsförslaget vara väg för gång- och cykeltrafik.

Fastighetsägare till Borstnejlikan 6

Vi ser väldigt positivt på att vägen genom Ringblommans samfällighet övergår till gång- och cykelväg in till det nya området.

Ryktet säger att hushåll på Hagudden vill ha den till bilväg, något som vi motsätter oss då vägen ej är anpassad som en genomfartsled.

Kommentar

Den sammanbindande länken mellan Ringblomsvägen och det aktuella planområdet föreslås också i granskningsförslaget vara väg för gång- och cykeltrafik.

Fastighetsägare till Öjaby 9:131 (telefonsamtal)

Fastighetsägaren undrar över fastighetskonsekvensbeskrivningen i planbeskrivningen för Öjaby 9:4 (Norra Öjaby). Han hänvisar till köpehandling, avstyckningshandling och lagfartsbevis etc, med dnr.nr 186-1934, 30,-1936 och 841-1932 och menar att det inte borde krävas lantmäteriförrättningar eller att kostnader ska kunna uppkomma.

Kommentar

Efter samrådet har planförslaget omarbetats och de servitut som berör aktuell fastighet lämnas utanför detaljplanen och berörs därför inte av eventuella lantmäteriförrättningar påkallade av planändringen.

Sammanfattning

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

Plankarta

- Planområdet har utökats väster ut för att även inkludera anslutning mellan Öjabyvägen och travbanan/rekreationsområdet. I och med att planområdet har utökats har plankartan delats upp på två kartor.
- Naturmark på travbanan och direkt anslutande områden har ändrats från naturmark till kvartersmark med planbestämmelsen RN - *Idrott, rekreation*.
- Planförslaget har omarbetats utifrån kompletterande naturvärdesinventering och synpunkter som framkommit under samrådstitiden. Ytan för bostadskvarter har minskat med ca 4 hektar. En mindre andel naturmark tas i anspråk för bebyggelse.
- Området med fyra våningar som högsta antal våningar har utökats och för kvarteren i de centrala delarna tillåts även bebyggelse i upp till sex våningar.
- Gatustrukturen har justerats för att anpassa sig efter den nya bebyggelsestruktur. Vägbredden för en del av Helgövägen har

utökats från 12 m till 16 m för att göra plats för separerad gångväg som komplement till gång- och cykelvägen. Vägbredden på bostadsgatorna har utökats från 7 m till 8 m för att bl.a göra plats för enkelsidig trottoar.

- Infartsvägen till planområdet från Öjabyvägen har fått annan dragnings och breddats från 7 m till 12 m för att göra plats för separerad gång- och cykelväg. I plankartan ingår hela vägområdet inklusive slänter och diken i planbestämmelse GATA.
- Område inom vilket strandskydd upphävs har minskat.
- Planbestämmelsen VÄG samt den administrativa bestämmelsen a₁ - Enskilt huvudmannaskap av väg, har tagits bort. Haguddevägens hela sträckning inom planområdet planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Helgövägens sträckning norrut, efter bostadskvarteren, samt vägenslutning till de befintliga husen på och vid Kråkholmen i öster lämnas utanför detaljplanlagt område.
- Planbestämmelse NATUR har kompletterats och tillåter nu även att mindre byggnader och anläggningar för lek och rekreation får uppföras.
- Planbestämmelsen FORN har utgått då bestämmelsen, enligt Boverket, inte längre bör användas då fornlämningar regleras av annan lagstiftning än PBL. Fornlämningsområde för hela planområdet är dock fortfarande tydligt redovisat i plankartan.
- Prickmark för fornlämning RAÄ Öjaby 114:1, inklusive ett område om fem meters radier omkring fornlämningen, har ritats in i plankartan.
- Planbestämmelse rörande källarlösa hus har kompletterats.
- Administrativ bestämmelse för område inom vilket strandskydd upphävs har ändrats från a₂ till a₁ då enskilt huvudmannaskap av väg har utgått.
- Planbestämmelse angående detaljplanens genomförandetid har tillkommit.
- Planbestämmelse angående förorenad mark har tillkommit.
- Under rubriken *UPPLYSNINGAR* har information rörande självfall, trafikbuller, radonsäkert byggande och räddningstjänsten insatstid tillkommit.

Planbeskrivning

- Antalet bostäder i planförslaget har ökat från 220 till drygt 300.
- En kompletterande naturvärdesinventering (Tobias Ivarsson, 2017) har utförts och planbeskrivningen har kompletterats med en redovisning av resultatet av denna.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text rörande fornlämningar RAÄ Öjaby 114:1, RAÄ Öjaby 169 och RAÄ Öjaby 171 samt motivering till varför del av detaljplan *Öjaby 28:1 m.fl. i Öjaby (0780K-P08/4)* ändras innan genomförandetiden har gått ut.
- Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare beskrivning av hur planområdet används i dag, konsekvenserna som planförslaget

har på rekreation och friluftsliv samt planerade åtgärder inom naturmarken, under rubrikerna *Lek och rekreation* och *Grönstruktur och friytor*.

- Planbeskrivningen har kompletterats avseende användning av travbanan och hur den planläggs under rubrikerna *Nuläge och Grönstruktur och friytor*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text under rubriken *Buller* angående bullerutredning som kommer att kompletteras och uppdateras utifrån planförslaget inför antagande av detaljplanen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text angående bostadskvarter som inte kan ansluta till kommunala VA-ledningar med s.k. självfall under rubriken *Vatten och avlopp*.
- Det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet har ändrats från punkt 6 till punkt 5, 7 kap.18 c § miljöbalken, marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. En lokaliseringsprövning har tagits fram för att visa att föreslagen exploatering inte är möjlig på annan plats utanför strandskyddat område.
- MKN för vatten har uppdaterats med aktuella kvalitetskrav.
- Genomgången av konsekvenser på rättigheter och på fastighetsnivå har justerats utifrån ändringarna i planförslaget.
- Planbeskrivningen har även kompletterats med utförligare text under rubrikerna *Masshantering, Förorenad mark, Radon, Bebyggelse (rörande markanpassning), Gatunät, gång- och cykeltrafik, Kollektivtrafik, Parkering, Vatten och avlopp, Dagvatten, El, Barnperspektivet och Räddningstjänstens tillgänglighet*.

Efter samrådet har även ett antal mindre redaktionella ändringar gjorts i planhandlingen. I övrigt föreslås inte någon annan ändring av planförslaget än det som framgår av samrådsredogörelsen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Johanna Posch Ahl
Planarkitekt