

LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2017-10-17

Dnr 2015BN0215

Dpl 214.1

Detaljplan för ÖJABY 28:1 m.fl., Öjaby i Växjö kommun

- Byggnadsnämnden antog 2017-04-27 § 91 detaljplan för Öjaby 28:1 m.fl.
- Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen
- Mark- och miljödomstolen avslog överklagandet 2017-09-21

Beslutet har vunnit laga kraft 2017-10-12



Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

För kännedom till:
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten
Kommunstyrelsen (sökande)

2017-03-27

UTLÅTANDE

Dnr 2015BN0215 Dpl 214.1

Detaljplan ÖJABY 28:1 m.fl., Öjaby, Växjö kommun

Syftet med planläggningen av området är att utöka verksamhetsmarken längs med Nylandavägen för logistikföretag och andra företag som har intresse av att lokalisera sig i anknäytning till flygplatsen.

Samtidigt som området görs tillgängligt för företagsetableringar ses dagvattenhanteringen över för att förbättra kapacitet och rening både inom och omkring planområdet.

Ett planförslag för Öjaby 28:1 m.fl. har under perioden 2017-02-28 t.o.m. 2017-03-24 varit utsänt för granskning med sakägare samt statliga och kommunala förvaltningar i enlighet med 5 kap. PBL.

Under samma period har handlingarna också funnits tillgängliga på stadsbiblioteket i Växjö, Växjö kommuns kontaktcenter samt digitalt på Växjö kommuns hemsida.

Nedan görs en redogörelse av inkomna synpunkter under granskningsperioden.

Inkomna yttranden utan synpunkter

Polismyndigheten Växjö lokalpolisområde
Alvesta kommun
Skogsstyrelsen

Inkomna yttranden med synpunkter

Länsstyrelsen i Kronobergs län
Trafikverket
Region Kronoberg
Kommunstyrelsens arbetsutskott
Tekniska nämnden
Växjö Energi AB
Värends räddningstjänst
Fastighetsägare Lunnaby 3:8
Fastighetsägare Öjaby 15:2
Fastighetsägare Öjaby 20:76, 20:79

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Citat:

”Länsstyrelsen har 2017-01-17 lämnat samrådsyttrande i ärendet. Länsstyrelsen kan konstatera att kommunen på ett bra sätt har tagit hänsyn till inkomna synpunkter. Förtydliganden har gjorts när det gäller dagvatten, masshantering, förorenad mark och arkeologi.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL

Riksintressen enligt 3 o 4 kap miljöbalken

Växjö flygplats

Växjö flygplats är klassad som riksintresse som en flygplats av mycket stor regional betydelse. I planområdet norra del berörs ca 1 ha riksintresset. För att inte begränsa flygplatsens verksamhet eller framtida utveckling är det viktigt att bebyggelsens art och utformning inom detta område beaktas. Länsstyrelsen konstaterar att kommunen i detaljplanen nu gör en tydligare koppling till Trafikverkets riksintresseprecisering och dess rekommendationer. Riksintresset har markerats på en mindre kartbild på plankartan. En text om att samråd ska ske med flygplatsen i samband med bygglov eller ändrad användning inom riksintresseområdet har tillkommit under rubrik Upplysningar på plankartan. Bestämmelse K Kontor läggs in i planrådets norra kvarter tillsammans med tidigare användning Z₁ Verksamheter med inriktning mot logistik, transport och handel.

För att ytterligare säkerställa att intentionerna i riksintressepreciseringen blir tydliga och att de följs vill Länsstyrelsen här hänvisa till Trafikverkets yttrande till granskningen: 'Trafikverket skulle dock gärna se att denna text på ett tydligare sätt kopplas till det markerade riksintresseområdet i den lilla kartbilden. Det kan kanske räcka med att ändra rubriken på den kartbilden till att också gälla riksintresset och inte enbart kartans uppdelning i två blad'.

Väg 719

Av detaljplanen framgår nu att väg 719, Nylandavägen, är av riksintresse för kommunikationer. Vägens funktion som riksintresse med stor framkomlighet upprätthålls genom att antalet utfarter mot Nylandavägen begränsas.

Planförslaget regleras nu med en planbestämmelse på plankartan att max tre utfarter får anläggas till Nylandavägen/väg 719 söder om Öjabyvägens anslutning. Länsstyrelsen vill här hänvisa till Trafikverkets synpunkter i ärendet att 'tre utfarter på denna begränsade sträcka är för många med hänsyn till vägens funktion'. Trafikverket påtalar även att det i pågående

planprogram för Västra Växjö verksamhetsområde ställs krav på ytterligare anslutningar till vägen.

Länsstyrelsen anser att kommunen ska samråda med Trafikverket när det gäller utfartsfrågan i ett större helhetsperspektiv.

Hälsa och säkerhet

Buller

Länsstyrelsens påpekande om brister och behov av förtydligande av bullerhanteringen i samrådet har bemötts med hänvisning till det 'värsta fall'-scenario som användes i det simulerade fallet i bullerutredningen 2013. Någon ny beräkning av verksamhetsbuller bedöms ej nödvändig. Däremot förtydligas och poängteras i planbeskrivning och med en upplysning på plankarta vikten av att i samband med bygglov anpassa verksamheter för minsta möjliga påverkan på omgivningen.

MKN för vatten

Vad gäller dagvattenhantering förtydligas i planbeskrivningen vikten av att dagvatten inom områden där det kan finnas risk för exempelvis spill av olja inte infiltreras direkt i mark. Vattnet från dessa platser ska istället ledas till anläggning med renande effekt t.ex. oljeavskiljning.

En bättre anpassning till planbestämmelsen avseende infiltration och fördröjning har gjorts då ett område för natur tillkommit i planområdets södra del. Den tillåtna exploateringsgraden för området har även minskat från 25 % till 15 %.

Mellankommunala intressen

Kommunen har remitterat handlingarna till berörda kommuner."

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Noteras.

Rubriken på plankartan över kartbild med illustrerat riksintresseområde och planområdets uppdelning justeras för att förtydliga riksintressets utbredning. Efter granskningsskedet justeras plankartan till att begränsa antalet utfarter på aktuell vägsträcka till två, d.v.s. en utfart norr om grönstråket och en utfart söder om grönstråket. Denna justering har inför antagandet stämts av och accepterats av Trafikverket.

Trafikverket

Citat:

"Trafikverket har tagit del av utställningshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att utöka verksamhetsmarken längs med Nylandavägen för logistikföretag och andra företag som har intresse av att lokalisera sig i anknäytning till flygplatsen. Planområdet berör riksintresset Växjö flygplats och väg 719 som också är klassad som riksintresse som anslutningsväg mellan flygplats och riksväg 30.

Trafikverket har två kvarstående synpunkter kopplade till riksintressena

- Den införda texten som gäller riksintressen under rubriken upplysningar är en väsentlig förbättring för att säkerställa att intentionerna i riksintressepreciseringen uppnås och därmed också säkerställa flygplatsens bestånd. Trafikverket skulle dock gärna se att denna text på ett tydligare sätt kopplas till det markerade riksintresseområdet i den lilla kartbilden på plankartan. Det kan kanske räcka med att ändra rubriken för kartbilden till att också gälla riksintresset och inte enbart ange kartans uppdelning i två blad.*

- I planförslaget anger att tre utfarter får anläggas till Nylandavägen/väg 719 från kvartersområdet söder om Öjabyvägens anslutning till väg 719. Trafikverket delar bedömningen som görs i utställningsversionen av planen, att trafiken från verksamhetsområdet bör styras via Nylandavägen och inte mot Öjabyvägen. Dock anser Trafikverket att tre utfarter till väg 719 på denna begränsade sträcka är alldeles för många med hänsyn till vägens funktion. Detta blir än tydligare genom det planprogram som nu är ute för samråd där ett framtida verksamhetsområde föreslås på västra sidan av Nylandavägen. Ett sådant område ger också anspråk på ytterligare anslutningar till väg 719. Trafikverket står därför fast vid uppfattningen att verksamhetsområdet söder om Öjabyvägen kan och bör planeras med förutsättningen att detta delområde ansluts till Nylandavägen i en punkt. Trafikverket tar gärna en separat diskussion i denna fråga med planförfattaren och representanter från kommunens tekniska förvaltning innan planen antas.”*

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Noteras.

Rubriken på plankartan över kartbild med illustrerat riksintresseområde och planrådets uppdelning justeras för att förtydliga riksintressets utbredning. Kommunen bedömer att antalet in-/utfarter mot Nylandavägen i planrådets södra del behöver vara åtminstone två stycken för att verksamhetsområdet ska fungera tillfredställande. Efter granskningsskedet justeras därför plankartan till att begränsa antalet utfarter på aktuell vägsträcka till två, d.v.s. en utfart norr om grönstråket och en utfart söder om grönstråket. Denna justering har inför detaljplanens antagande stämmts av och accepterats av Trafikverket.

Region Kronoberg

Citat:

”Region Kronoberg ser positivt på att byggnadsnämnden delar inställningen att hållbara transportlösningar för minskad klimatpåverkan är en viktig fråga. Region Kronoberg anser dock att frågan kring hållbara transporter är så pass viktig att detta på något sätt bör lyftas i all planering oavsett i vilket skede planeringen är. I denna fråga vill Region Kronoberg därför hänvisa till sitt tidigare yttrande över planförslaget i samrådsskedet.

I granskningshandlingen står att en friluftsplän är under framtagande där ambitionen är att berörda naturområden i planförslaget ska utvecklas ytterligare. Region Kronoberg ser mycket positivt på detta och att kommunen tar ett helhetsgrepp på friluftsförslaget.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Noteras.

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Citat:

*”Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut
Kommunstyrelsens arbetsutskott tillstyrker planförslaget.*”

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Noteras.

Tekniska nämnden

Citat:

”Beslut

Tekniska nämnden har följande synpunkter på aktuell granskningshandling:

- *Utförningen av diket som går från planområdet till Helgasjön är viktig för att inte skapa barriärer eller farliga miljöer eftersom området används mycket för rekreation och lek. Samtidigt är det viktigt att hänsyn tas till naturvärdena där diket dras.*”

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Det är positivt att utförningen av diket uppmärksammas. Utförningen och exakt placering av planerat dike genom naturområdet regleras ej i detaljplanen. Dessa frågor utreds och granskas noggrannare av tekniska förvaltningen i samband med projektering och genomförande. Därmed har tekniska förvaltningen/tekniska nämnden själva möjlighet att hantera och beakta dessa frågor.

Växjö Energi AB

Citat:

"Fjärrvärmeledningar finns framdragna söderifrån via Öjabyvägen. Ledningarna kommer dock att behöva förstärkas för att klara behovet från verksamheterna inom området, samt ett nytt bostadsområde inom Öjaby 9:4. Dessa arbeten planeras och bedrivs med fördel i samordning med Växjö kommuns VA-arbeten."

Stadsbyggnadskontorets kommentar

I planhandlingen förtydligas att fjärrvärmeledningar kan behöva förstärkas samt att samordning med annan ledningsdragning är att föredra.

Värends räddningstjänst

Citat:

"Räddningstjänsten konstaterar att man inte önskar anordna brandvattenförsörjning enligt önskemål i räddningstjänstens tidigare yttrande. Räddningstjänsten har påtalat behovet av erforderlig brandvattenförsörjning för att kunna genomföra effektiva räddningsinsatser och för att kunna hantera en eventuellt utvecklad brand i aktuell typ av verksamheter.

Om detta kan anordnas på annat sätt än genom vattenledningsnätet har räddningstjänsten inga synpunkter på detta förutsatt att det med samma tillförlitlighet som med vattenledningsnätet kan leverera 1200-2400 liter per minut och att avståndet mellan brandposter inte överstiger 150 meter samt att trycket i brandposterna är 1,5-7 bar. Vad som dessutom måste beaktas vid alternativa lösningar är att man klarar brandvattenförsörjningen över tid också vid långvariga insatser, torrperioder, när temperaturen sjunker under fryspunkt etc. Räddningstjänsten vill påtala utifrån erfarenhet att en utvecklad brand i industrier eller lager leder till långa insatser som sträcker sig över ett stort antal timmar där uttaget av släckvatten tenderar att ligga högt, närmre 2400 liter per minut snarare än 1200 liter per minut. Vidare bör inte brandvattenförsörjningen konkurrera med eventuella sprinkleranläggningar för verksamheterna. Det är att betrakta som sannolikt att planerade verksamheters art och storlek kan komma att leda till att sprinklerinstallation är en förutsättning för bygglov.

Räddningstjänstens utrustning i form av motorsprutor och tankbilar ska inte vara en förutsättning för att lösa brandvattenförsörjningen i planerat område.

Räddningstjänsten anser fortfarande att brandvattenförsörjningen bör lösas genom att vattenledningsnäten byggs ut. Dock kan lösningar som motsvarar förutsättningarna ovan accepteras om dessa kan utformas med motsvarande tillförlitlighet.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Noteras.

Enligt kommunens VA-avdelning kan alternativa metoder för att lösa framtida brandvattenförsörjning bli aktuella i området. Inför projektering avser kommunen stämna av frågan noggrannare med Räddningstjänsten för att uppfylla krav och behov.

Fastighetsägare Lunnaby 3:8

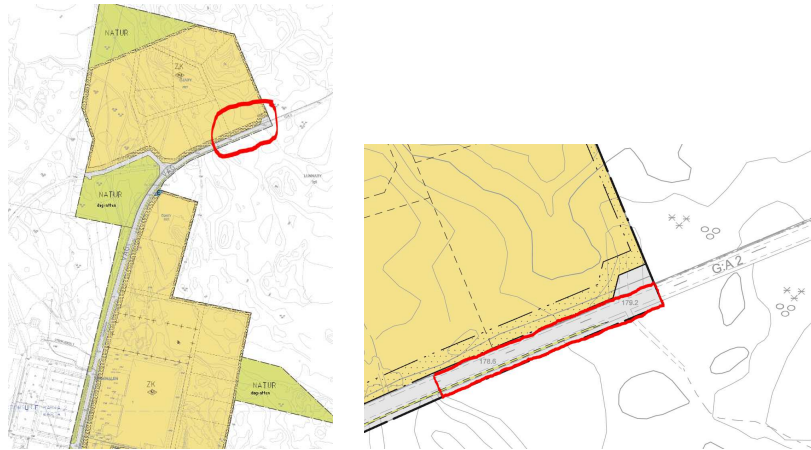
Citat:

”Synpunkter på detaljplan för Öjaby 28:1 m.fl., Öjaby, Växjö kommun

- 1. Enligt texten sid. 34 så kommer inte rubr. Detaljplan att innebära någon utökad påverkan på min fastighet Lunnaby 3:8. Då utgår jag från att avloppsvatten från verksamhetsområdet således inte kommer att ledas österut över min fastighet utan norrut.*
- 2. På sid. 34 skrivs det om en 130 m lång vägsträcka av Nylandavägen angränsande till min fastighet. Det är oklart vad som avses med eventuell marköverlåtelse. Vägen sköts mig veterligen av en samfällighetsförening. Tacksam för klargörande!*
- 3. Rent allmänt så förstår jag inte varför kommunen anser det angeläget med logistikverksamhet nära flygplats då transporter väl bör företas på järnväg och väg i första hand.”*

Stadsbyggnadskontorets kommentar

- 1. Vatten och avlopp från verksamhetsområdet avses anslutas till befintligt kommunalt VA-nät. Dagvatten planeras att ledas söderut och sedan österut via fastigheterna Öjaby 28:1 och Öjaby 9:4. Lunnaby 3:8 avses därmed inte belastas med ledningsdragningar.*
- 2. Avsikten för denna del av vägen är att Växjö kommun ska köpa marken och sköta vägunderhållet fram till där detaljplaneområdet slutar. Det innebär alltså att Växjö kommun avser köpa en ca 130 meter lång sträcka av Lunnabyvägen (mark som idag tillhör fastigheten Lunnaby 3:8) och att samfälligheten då lämnar över ansvaret för vägsträckans drift och underhåll till kommunen.*



Det till höger rödmarkerade vägområdet avses köpas in från Lunnaby 3:8. Därefter övertar kommunen ansvaret för drift och skötsel av denna vägsträcka (och vidare söderut).

3. Det finns för närvarande ett mycket stort behov av ny verksamhetsmark i Växjö och kommunen utvecklar flera nya områden samtidigt för att kunna tillgodose behovet. Framför allt efterfrågas lägen väster om staden med bra tillgång till nätet av riksvägar, närhet till godsterminalen i Alvesta samt anslutning vidare till E4:an. Planeringen vid flygplatsen uppfyller dessa behov och är dessutom till fördel för företag som har behov av flygkommunikation för kunder och medarbetare. Det bedöms inte möjligt att utveckla bostäder i anslutning till en flygplats vilket gör det till ett särskilt bra läge för utveckling av verksamhetsmark.

Fastighetsägare Öjaby 15:2

Citat:

”Inledning

Sträckan Lunnabyvägen fram till den södra gränsen av detaljplanens område består i dagsläget av en bilväg med parallell cykel- och gångväg som i höjd med timglasbusstationen i höjd med Ekliden får ett abrupt slut för att övergå enbart bilväg. Denna väg används i dagsläget som promenadstråk för såväl dagisklasser, motionärer, ryttare och övrigt promenerande folk för att nå grönområdena och motionsspåren i Norra Öjaby och till viss del även flygplatsen. Det uppstår redan i dagens läge stundtals livsfarliga situationer utmed denna vägsträcka där motionärer, dagisklasser, övriga fotgängare, cyklister, bilar, bussar samt långträdare (som ofta utgörs av långa ekipage som av en eller annan anledning inte lyckats ta sig till Staples och förvirrat sig in Öjaby via Öjabyvägen istället) ska samsas på denna sträcka.

Med det planerade verksamhetsområdet och Norra Öjabys utökade bostadsbebyggelse kommer mängden personer och fordon som ska samsas på denna vägsträcka öka markant.

Uppfattningen är i nuläget att den presenterade detaljplanen inte tillräckligt väl beskriver hur det problem som den är med och spär på (tillsammans med planen för Öjaby 9:4 m.fl.) skall lösas.

Förslag på konkreta lösningar:

Långtradarna:

Yttringar finns i detaljplanen kring vändplan samt tydlig skyltning för lastbilstrafiken uppe vid själva verksamhetsområdet. Vänligen utred hur det i detaljplanen kan ges möjlighet att bygga en lösning där långtradare som "råkar missa skylten" ges en möjlighet att vända inom själva detaljplanen och på så vis slipper köra in i Öjaby och vända.

Övriga:

Förläng cykel- och gångvägen från timglasbusstationen hela vägen till det nya verksamhetsområdet, Växjö flygplats samt de nya bostäderna i Norra Öjaby. Detta leder till att motortrafik kan hållas isär från övriga trafikanter som då tryggt och säkert bland annat kan ta sig till och från grönområdena och vara säkra utmed hela Öjabyvägen och risken för farliga situationer minskar drastiskt.

*Gör en ordentlig genomgång av hur den "knytpunkt" som kommer uppstå mellan verksamhetsområdets södra del, Öjabyvägen och den planerade vägen till det nya bostadsområdet i Norra Öjaby kan planeras för att optimera trafiksäkerhet, tillgänglighet, utseende etc.
En idé-skiss på hur en sådan knytpunkt skulle kunna utformas finns i bilaga 1.*

Vidare följer ett par iakttagelser som mynnar ut i ett par konkreta frågeställningar som alla har koppling till ovan utifrån den liggande granskningshandlingen för Öjaby 28:1.

*Bland kommunens kommentarer till yttrandet från fastighetsägare Öjaby 20:76, 20:79 finns ett resonemang mynnar ut i att; "Detaljplanen skapar utrymme för att kunna bygga om befintliga vägar inom plan området med separerad gång- och cykelväg. Möjligheter för säker och trygg cykel- och gångväg bedöms därmed ha beaktats i detaljplanen."
Ovanstående resonemang bör läsas tillsammans med kommentarerna till Kommunala Lantmäterimyndighetens förslag kring Öjaby ga:1 där kommunens kommentar lyder; "En sådan justering innebär en relativt stor*

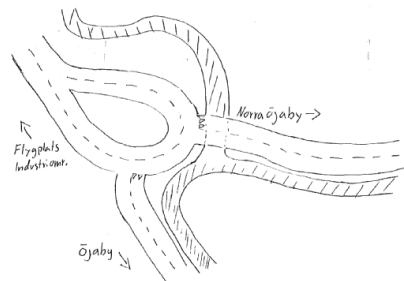
ändring av planen. Växjö kommun har avvägt frågan och kommit fram till att planområdet ej avses utökas”.

Vidare bland kommentarerna till yttrandet från fastighetsägare Öjaby 20:76, 20:79 finns mer uttryck för en planerad utbyggnad av GC-förbindelsen; “Enligt kommunens cykelvägplan är utbyggnad av cykelväg längs med Öjabyvägen prioriterad. Men kommunens ambition är även en utbyggd gång- och cykelförbindelse med de norra delarna av planområdet inom snar framtid.”

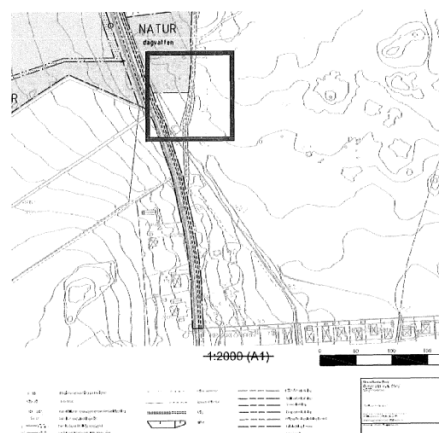
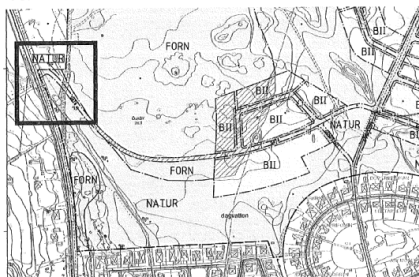
Sammanfattningen av kommentarerna ovan är således att Kommunen anser att man skapat möjligheter för säker och trygg cykel- och gångväg i en detaljplan som saknar anslutning till Kommunens övriga cykel- och gångvägar.

- Vad är avsikten med denna isolerade “ö” med säker och trygg cykel- och gångväg utan koppling till den nuvarande cykel- och gångvägar vägen utmed Öjabyvägen som försvinner i tomma intet efter timglashållplatsen?
- Varför kan åtgärder inte göras för att säkerställa att Kommunens Cykelvägplan avseende sträckan “Öjabyvägen från skolan i riktning Växjö flygplats” färdigställs?
- Vilka “avvägningar” har gjorts i frågan om vägsträckan ned till Lunnabyvägen av kommunen och varför?”

Bilaga 1
Idé-skiss:



Möjlig placering av knyttpunkten:



Stadsbyggnadskontorets kommentar

I yttrandet framförs att en GC-väg som byggs inom planområdet kommer att bli som en isolerad ö utan koppling till omgivande cykelvägar.

Men planområdets avgränsning hindrar inte från att en koppling söderut till

befintlig gång- och cykelväg kan göras. Öjabyvägens mark söder om planområdet är till stor del "icke planlagd". Intill Öjabyvägens östra sida är marken planlagd som väg.

Ovanstående planförhållanden (ej planlagt respektive planlagt som allmän väg) innebär att det är möjligt att bygga ut gång- och cykelväg, exempelvis längs med Öjabyvägens östra sida söderut fram till korsningen med Lunnabyvägen. Det är därmed möjligt att skapa G/C-väg söderut från planområdet och länka ihop planområdet med befintlig G/C-väg.

Kommentaren till Kommunala lantmäterimyndigheten i samrådsredogörelsen angående utökning av planområdet, som det i aktuellt yttrande hänvisas till, berörde i första hand en fastighetsrättslig fråga huruvida planen skulle justeras så att planområdet utökades 500 meter söderut för att inrymma hela gemensamhetsanläggningen Öjaby ga:1. En sådan stor justering av planen enbart för att inrymma hela Öjaby ga:1 bedömdes inte som aktuell.

Möjligheten att bygga gång- och cykelväg söderut från planområdet är alltså fortsatt fullt möjlig trots att planområdet inte utökats.

Frågan om vändplats i områdets södra del för eventuella långtradare som trots skyltning kör fel, har stämts av med tekniska förvaltningen och kommunledningsförvaltningen. Det är inte aktuellt i dagsläget att planera för en sådan trafikanläggning för vändmöjlighet på denna plats.

Vad gäller säker anslutning till eventuellt nytt bostadsområde kan och bör detta istället hanteras och planläggas i den detaljplan för bostadsområdet som är under framtagande.

Fastighetsägare Öjaby 20:76, 20:79

Citat:

"Har tagit del av planförslag.

Vidhåller synpunkter som tidigare bifogats och i enlighet med dessa anser vi oss inte blivit tillgodosedda eller beaktade på ett korrekt sätt.

Synpunkter som tidigare framförts bifogats på nytt."

Samma synpunkter som framförts under samrådsskedet framförs även under granskningsskedet. För att läsa dessa synpunkter i sin helhet, se ärendets "Samrådsredogörelse".

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Noteras.

Under samrådet framfördes synpunkter som bl.a. berörde byggnadshöjder, påverkan på landskapsbilden, buller, luftkvalitet, miljömål, social bedömning, påverkan på skog, trafik, säkra gång- och cykelvägar m.m.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att framförda synpunkter från samrådsskedet står fast.

Vissa justeringar gjordes efter samrådet. Men utifrån aktuellt yttrande konstateras att fastighetsägaren ej anser att de genomförda justeringarna är tillräckliga för att tillgodose framförda synpunkter.

Inga ytterligare justeringar utifrån framförda synpunkter görs efter granskningen. Därmed finns kvarstående synpunkter från fastighetsägaren som ej blivit tillgodosedda.

SAMMANFATTNING

Mindre justeringar och förtydliganden görs i planhandlingen efter granskningsskedet.

- Under rubrikerna ”Fastighetsrättsliga frågor” respektive ”Konsekvenser på fastighetsnivå” angående Öjaby 28:1 förtydligas formulering angående eventuella servitut för att köra på nya lokalgator inom kvartersmark: Formuleringen ”Eventuella gator inom kvartersmark skapas som servitut eller gemensamhetsanläggning” ändras till ”Rätt till att köra på eventuella gator inom kvartersmark tillskapas genom servitut eller gemensamhetsanläggningar”
- Rubriken på plankartan över kartbild med illustrerat riksintresseområde och planområdets uppdelning justeras från ”Planområdet är uppdelat på två kartor” till ”Planområdets uppdelning i två kartor samt riksintressets utbredning inom planområdet” för att förtydliga riksintressets utbredning.
- I planhandlingen förtydligas att fjärrvärmeledningar kan behöva förstärkas samt att samordning med annan ledningsdragnings är att föredra.
- Södra delen av plankartan justeras, från att tillåta tre in-/utfarter mot Nylandavägen, till att begränsa antalet in-/utfarter mot Nylandavägen till max två stycken. D.v.s. en utfart norr om natur-/dagvattenstråket och en utfart söder om natur-/dagvattenstråket.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER FRÅN SAMRÅD OCH/ELLER GRANSNINGSSKEDET SOM EJ, ELLER ENDAST DELVIS, BLIVIT TILLGODOSEDDA

- Fastighetsägare Öjaby 20:76, 20:79
- Fastighetsägare Öjaby 15:2

FÖRSLAG TILL BESLUT

- Med hänvisning till utlåtandet 2017-03-27 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget än de justeringar och förtydliganden som angetts ovan.
- Detaljplaneförslaget upprättat 2017-02-13 antas enligt 5 kap PBL.

STADSBYGGNADSKONTORET

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadskontoret

Markus Hulenvik
Planarkitekt

Antagen av byggnadsnämnden
2017-04-27 § 91
Byggnadsnämndens sekreterare

.....
Dnr 2015BN0215 Dpl 214.1

Detaljplan / Planbeskrivning ÖJABY 28:1 m.fl., Öjaby, Växjö kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att utöka verksamhetsmarken längs med Nylandavägen för logistikföretag och andra företag som har intresse av att lokalisera sig i anknytning till flygplatsen.

Planområdet omfattar mark som ligger öster och norr om Växjö flygplats. Idag finns en företagsetablering i detta område, avsikten är att möjliggöra för ännu fler verksamheter i området. Området är dock inte lämpligt för etablering av miljöfarlig verksamhet eller annan markanvändning som kan försvåra flygplatsens verksamhet.

Samtidigt som området görs tillgängligt för företagsetableringar ses dagvattenhanteringen över för att förbättra kapacitet och rening både inom och omkring planområdet.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av denna planbeskrivning, behovsbedömning och plankarta med tillhörande bestämmelser samt bilaga (dagvattenillustration).

Diverse utredningar och rapporter har tagits fram i samband med planläggning av norra Öjaby. Dessa fungerar som underlag till aktuellt planarbete. Underlagsmaterialet innefattar planprogram, dagvattenutredning, bullerutredning naturinventeringar och riksintresseprecisering för flygplatsen. Under planprocessen finns dessa handlingar allmänt tillgängliga digitalt på Växjö kommuns hemsida, www.vaxjo.se/detaljplaner/ojaby28_1

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger intill Växjö flygplats/Småland Airport och innefattar till största del mark öster om Nylandavägen samt viss andel mark norr om flygplatsen.

Planområdet är ca 460 000 m².

Markägoförhållande

Största delen av marken som omfattas av detaljplanen är i kommunal ägo. Längst upp i norr är en ca 130 meter lång vägsträcka idag privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan och områdesbestämmelser



Sedan tidigare finns områdesbestämmelser för Nylanda verksamhetsområde som idag berör flygplatsen och verksamhetsmark norr om flygplatsen (dnr: P90/22). Bl.a. anges att marken norr om flygplatsen skall användas till bebyggelse för kontor- och industriverksamhet med behov av flygtransporter.

År 2008 detaljplanelades ett ca 16 ha stort område öster om flygplatsen längs med Nylandavägen som verksamhetsmark (dnr: P08/4). Planen medger kontor och industri.

Översiktsplanen

I översiktsplanen för Växjö kommun finns aktuellt område utpekad som verksamhetsområde. Det poängteras att området ej är lämpligt för miljöfarlig verksamhet.

Grönstrukturprogrammet

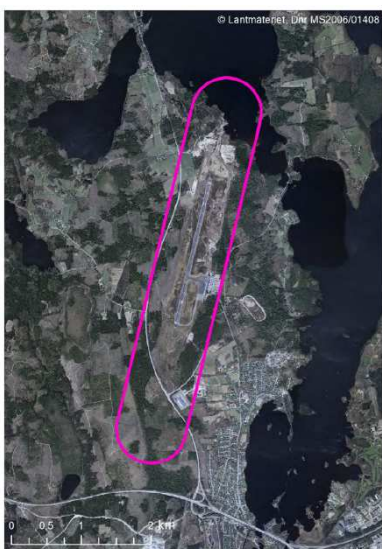
I grönstrukturprogrammet från 2013 föreslås nya och utvecklade grönstråk söder och öster om planerat verksamhetsområde.

Program för planområdet

Kommunstyrelsen antog i oktober 2014 ett planprogram för Norra Öjaby. I programmet föreslås utökad mark för verksamheter kring flygplatsen.

Riksintresse

Växjö flygplats är sedan 1995 ett riksintresse. Trafikverket preciserade kriterierna för riksintresset kring flygplatser 2010 och en rapport gällande riksintresset Växjö flygplats sammanställdes år 2012.



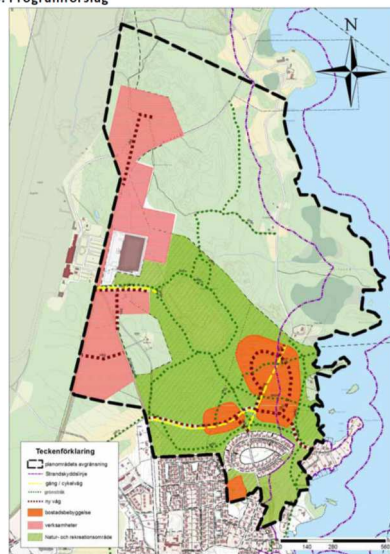
Riksintresseområdet utgörs av ett schablonområde som sträcker sig i sidled 500 meter åt nordost och 500 meter åt sydväst räknat från rullbanans centrumlinje.

Riksintresseområdet för en flygplats utgörs av det område som på lång sikt krävs för att nödvändiga luftfartsanläggningar ska rymmas. I begreppet luftfartsanläggning ingår flygplatsens markområde och område med luftfartsanknuten utrustning. Riksintresseområdets storlek motiveras således av det markbehov som är en följd av nuvarande och framtida flygplatsfunktioner.

Den geografiska utbredningen av riksintresseområdet för flygplatsen i Växjö utgörs av ett schablonmässigt område som utgår från rullbanans centrumlinje. Områdets bredd innefattar mark 500 m på vardera sida (väster respektive öster) om rullbanan. I längdriktningen sträcker sig riksintresseområdet 1500 meter norrut från rullbanans norra tröskel och 2000 meter söderut från den södra tröskeln.

Detaljplanen omfattar därmed till största del mark som hamnar utanför riksintressets schablonområde. Detalj-

4. Programförslag



Figur 3.2. Norra Öjaby - Planförslag

Utdrag ur planprogram för Norra Öjaby. Röd/rosa markering: föreslagen verksamhetsmark.

planen innefattar dock mark norr om flygplatsen, vilken delvis ligger innanför riksintresseområdet. Etablering av verksamheter inom detta område ska därför utföras med hänsyn så att riksintresset inte skadas.

Inom riksintresseområdet kan det enligt riksintressepreciseringens rapport förekomma kommersiell verksamhet, exempelvis handels- eller eventföretag. Vidare framförs i rapporten att sådan typ av verksamheter, som inte formellt är del av riksintresset för luftfart, dock kan behöva avvecklas om flygplatsen behöver ta ytterligare mark i anspråk för luftfartsanknuten utrustning. För att säkerställa flygplatsens funktion måste därför sådan markanvändning som inte är luftfartsanknuten från fall till fall noggrant prövas innan den accepteras inom riksintresseområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

FÖRUTSÄTTNINGAR BEBYGGELSE

Verksamheter och bostäder

Inom planområdet finns idag en befintlig verksamhet med lager och logistikverksamhet. Direkt väster om planområdet ligger Växjö flygplats/Småland Airport. Söder om planområdet finns åkerbruk och djurhållning samt ett par bostadsfastigheter.

Offentlig service och kommersiell service

Flygplatsen inrymmer, förutom flygförbindelser inrikes och utrikes, även restaurang och hundpensionat. I Öjaby finns viss service i form av restaurang, café, bageri m.m. Köpcentrumet Samarkand, idrottsområdet Arenastaden samt handelsområde I11 ligger ca 6 km från planområdet.

FÖRESLAGEN UTFORMNING AV BEBYGGELSE

Detaljplanen skapar möjligheter att skapa nya kvarter med verksamhetsmark. Verksamheterna kommer att hamna relativt nära flygplatsen och skall därför ta hänsyn till luftfartsverksamheten. Rekreationsskog och bostäder ligger längre från området. Men bör ändå beaktas. Tillåten markanvändning begränsas därför till verksamheter som har begränsad störningspåverkan på sin omgivning.

Användning

Större delen av området planläggs som *Z – verksamheter*. Bestämmelsen *Z* innebär områden för service, lager, viss lättindustri, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Dessutom medges *K- kontor*. Exempelvis kan planområdet därmed innefatta både tjänsteföretag, logistikföretag, försäljning, lager och produktion som ej medför stora buller- och luftutsläpp.

I planområdets norra del, som ligger inom riksintresset för luftfart, finns särskilda restriktioner om att ta hänsyn till flygplatsens verksamhet. I denna del tillåts kontor och *Z₁ - verksamheter* med inriktning mot logistik, transporter eller handel. Det innefattar exempelvis handels- och logistikföretag och liknande typ av funktioner med begränsad omgivningspåverkan.

Inom användningen *Z* respektive *Z₁* tillåts även tekniska anläggningar, t.ex. transformatorstation.

Inom planområdets kvartersmark *Z* respektive *Z₁* tillåts även att anlägga gator. Syftet med denna bestämmelse är att områdets gatustruktur ska vara möjlig att byggas ut med anpassning till tomtmark vartefter nya etableringar tillkommer i området. På så sätt läses ej

gatumarken fast innan man vet vilka tomter, ytor och behov som finns. Se även under avsnittet ”*Gatunät*”.

Byggnadshöjd

Tillåten byggnadshöjd inom verksamhetskvarteren varierar. I de södra och mellersta kvarteren begränsas tillåten byggnadshöjd till 15 meter. I områdets norra kvarter tillåts byggnader med byggnadshöjd på max 20 meter.

Höjdsättning färdigt golv

För att minimera riskerna för skador på byggnader och andra konstruktioner vid kraftiga skyfall ska färdigt golv för byggnad ligga 30 cm över höjdnivån på närmast liggande gata. Vid höjdsättning av området är det viktigt att se till så att inga instängda partier skapas. Dagvattnet ska vid kraftig nederbörd kunna rinna av uppe på markytan till lägre belägen mark som kan infiltrera eller fördröja vattenmassorna, utan att orsaka skador på byggnadsverk.

Tomter/fastigheter

Eftersom önskemål och behov varierar avseende form och storlek på verksamhetstomter regleras ej fastigheters storlek m.m. i detaljplanen. Gatumarken inom området är därför avsedd att byggas ut efter hand som nya fastigheter etableras.

Anpassning till omgivning

I samband med all byggnation skall närheten till flygplatsen beaktas. Innebär byggnationen negativ påverkan på flygplatsens verksamhet skall byggnationen nekas. Vid byggnation inom riksintresseområdet skall samråd ske med flygplatsen.

Det är lämpligt att i samband med bygglov i första hand placera byggnader på sådant sätt att dessa kan fungera som bullerskydd som begränsar eventuella bullerspridningar österut och söderut. Även om detaljplanen ej tillåter verksamheter som har stor omgivningspåverkan är det således ändå av vikt att beakta hur tomten disponeras så att körvägar, godslastning eller andra eventuella ljudkällor placeras och riktas åt de väderstreck där de medför minst påverkan på omgivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR MARK OCH NATUR

Skog och mark

Planområdets södra och norra delar består idag av skogsmark. Däremellan ligger befintlig verksamhetsmark med byggnad och asfalterade ytor.



Väster om planområdet ligger flygplatsen och öster om planområdet finns skogsmarker och en travbana.

Naturmarken har värderats vid olika tillfällen i samband olika inventeringar. Den allra största delen av planområdet har relativt låga naturvärden till följd av att rationellt skogsbruk bedrivits under lång tid. De naturområden som bedöms ha visst naturvärde ligger i norr närmast flygplatsen i en sumpskog på torvmark med gamla träd och god förekomst av död ved. Naturvärdena i denna del av planområdet skulle gynnas av att ytterligare vatten kunde kvarhållas i bestånden. Se även avsnittet *Naturvärden och rödlistade arter*.

Kommunen har en ambition om att utveckla naturområdet öster om planområdet. Bl.a. är marken enligt föreslaget friluftsprogram tänkt att bjuda in till friluftsliv, rörelse och spontan naturlek.

Fornlämningar

Inom och intill planområdet finns fornlämningar. Dessa är relativt koncentrerade till marken nordväst om travbanan. Lämningarna är enligt följande:

Fossil åkermark, delvis skadad (RAÄ Öjaby 116:1)

Fyndplats för avslag av porfyr, välbevarad (RAÄ Öjaby 172)

Gravfält, skadad (RAÄ Öjaby 169)

Kolningsgrop, välbevarad (RAÄ Öjaby 171)

Enligt Riksantikvarieämbetets databank har även en stensättning och hållristningar funnits i området.

Dessa är dock undersökta och borttagna.

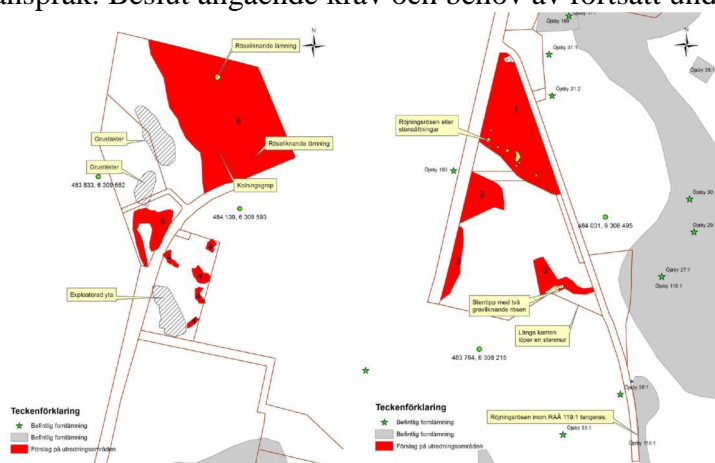
Planområdet är anpassat så att fornvårdsområdet, placerat söder om nuvarande Staples byggnad, undantas från vidare planläggning. Därmed bevaras lämningarna RAÄ Öjaby 169 och 171.

Markområdet öster om nuvarande Staples planläggs däremot för verksamheter. Ansökan om tillstånd för markingrepp i detta område har därför gjorts till Länsstyrelsen. Tillstånd för markingrepp i fornlämning RAÄ Öjaby 116:1 i planområdets mellersta region har lämnats av Länsstyrelsen genom beslut 2016-06-28 (ärendenr 431-2642-16).

I planområdets norra och södra del fanns inför detaljplanens uppstart inga fornlämningar registrerade. En *arkeologisk utredning steg 1* har därför gjorts av Museiarkeologi sydost (Kalmar läns museum) för planområdets norra och södra område. Syftet var att lokalisera ovan mark synliga fornlämningar samt även peka ut eventuella ytor där fornlämningar kan misstänkas finnas dolda under mark. Utredningen resulterade i att sex områden föreslogs för vidare utredning. Områdena innefattar tänkbara boplatsslägen, fossila åkermarker och rösen samt eventuella gravar.

Växjö kommun har därefter gått vidare med processen och beställt fortsatt *arkeologisk utredning steg 2* för att med hjälp av sökschakt utreda om det finns fornlämningar av värde under mark inom dessa föreslagna ytor.

I plankartan har dessa ytor markerats och förklaras som områden där fornlämningar kan förekomma. Det innebär att ytterligare åtgärder kan komma att krävas innan marken tas i anspråk. Beslut angående krav och behov av fortsatt undersökning fattas av länsstyrelsen.



Föreslagna områden för fortsatt fornlämningsutredning.

Om nya fornlämningar eller arkeologiskt intressanta fynd (föremål) påträffas i samband

med schaktningar o d skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Geotekniska förhållanden

Jordarterna inom planområdet består till största del av morän och isälvsavlagringar. Men i norra delen av området kan det förekomma vissa partier med mosse eller kärr. För att bygga på denna typ av mark i norr kan det krävas extraordinära grundläggningsarbeten.

Förorenad mark

Skjutbana

Inom planområdet har en skjutbana funnits. Skjutbanans placering har troligen legat i nord-sydlig riktning över fastigheten Terminalen 1. En skjutvall som "fångade upp" kulorna, som kan ha innehållit stora mängder bly, låg troligtvis strax norr om fastigheten Terminalen 1.

Det är oklart vilka åtgärder som genomförts för att säkerställa låga föroreningshalter inom skjutbanans markområde. Området för skjutbanan har schaktats om och är idag till stora delar bebyggt (Staples verksamhet). Vallen har antingen fraktats bort eller grävts bort och blandats om.

När planen för industri på fastigheten Terminalen 1 (0780K-P08/4) gjordes år 2007-2008 uppmärksammades inte skjutbanan. I samband med avstyckningen av Terminalen 1 så utfördes en översiktlig markundersökning som inte visade på någon nämnvärd förorening i området.

Eftersom det ändå kan finnas viss risk för markföroreningar i just den f.d. skjutvallens läge strax norr om fastighet Terminalen 1, ska eventuella grävningar och schaktningar på denna plats föregås av markundersökning och eventuella sanerings-/skyddsåtgärder. Berörd fastighetsägare eller exploatör ansvarar för sådana åtgärder.

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

Flygplatsen

Flygplatsen har hanterat stora mängder flygplans- och fordonsbränsle sedan verksamheten startade 1975. Spridningsrisken är stor på norra banområdet och måttlig vid terminalbyggnaden. Dagvattenutredning har arbetats fram för hela norra Öjaby, bl.a. med avsikt att förbättra hanteringen av förorenat dagvatten som uppstår inom flygplatsen. Flygplatsen ligger utanför planområdet, men dagvattenhanteringen kan behöva nyttja markområden inom planområdet i form av dagvattenstråk som så småningom når fram till Helgasjön.

Radon

Enligt kommunens översiktliga radondatabas är delar av marken inom planområdet utpekad som högriskområde för radon. Detaljplanen innebär inga nya bostäder. Men tillkommande verksamheters bebyggelse bör utföras radonsäkert.



FÖRESLAGEN UTFORMNING AV NATURMARK

I mitten av planområdet föreslås ett område med naturmark. Nordöst om naturmarken finns registrerade fornlämningar. Genom att behålla denna mark som natur kan ett grönstråk skapas mellan travbanan och Nylandavägen för att bevara fornlämningarna i en grön miljö som dessutom kan fungera som en spridningskorridor som underlättar för växt- och djurlivet att förflytta sig mellan naturområden öster och väster/sydväst om planområdet.

Genomförda naturinventeringar visade att de naturområden inom planområdet som bedöms ha högst naturvärden ligger i detaljplanens östra del samt låglänt i nordväst. Det östra markområdet består av äldre talldominerad rekreationsskog. Denna mark planläggs som natur. Det nordvästra markområdet utgörs av sumpskog på torvmark med gamla träd och god förekomst av död ved. Även denna mark planläggs som naturmark. Naturvärdena i denna del av planområdet skulle gynnas av att ytterligare vatten kunde kvarhållas i bestånden. Det finns vissa förekomster av död ved även i andra bestånd med låga naturvärden. Denna döda ved kan förslagsvis vid exploatering flyttas till de naturområden som sparas.

I väst-östlig riktning genom planområdets kvarter för verksamhetsmark planläggs även för ett stråk av naturmark. Detta syftar till att underlätta dagvattenhantering genom att kunna inrymma dagvattendike som omhändertar och transporterar dagvatten från planområdet och vidare genom naturmarkerna utanför planområdet för att slutligen nå Helgasjön. Över naturstråket får bro anordnas för att lättare kunna koppla samman och exempelvis skapa gångförbindelser mellan verksamhetsmarken på båda sidor om naturstråket. Därmed kan förhoppningsvis ytkrävande företagsetableringar i området underlättas genom att det är möjligt att koppla samman verksamhetsmark som ligger på olika sidor om naturstråket. Exempelvis kan en verksamhetstomt på så sätt delas upp i kontors- och vistelseytor på ena sidan grönstråket, medan lager, lastning och liknande ytkrävande verksamhet kan bedrivas på andra sidan naturstråket.

Eventuella brokonstruktioner får dock ej påverka dagvattenhanteringen negativt.

Längs med planområdets södra gräns planläggs för natur. På så sätt kan en trädridå sparas som kan ha funktion både för dagvattenhantering, eventuellt gångstråk och viss avskärmning.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planförslaget innebär att inom kvartersmark för verksamheter med beteckningen Z eller Z₁ får även gator anläggas. Detta är en bestämmelse som innebär att gator kan anläggas inom kvarteren, men gatornas exakta lägen är ej fastställda i plankartan.

Kommunen kommer att upprusta/bygga ut ett allmänt stomnät av vägar inom planområdet (betecknat "VÄG" i plankartan). Men detaljplanen fastslår ej gatustrukturen från stomnätet in i kvarteren. Anledningen till detta är att behovet av storlek och form för verksamheters tomtmark är mycket svår att förutse. Därför avses gatusystemet inom planområdets kvarter att byggas ut med anpassning till tomtmark allteftersom nya etableringar tillkommer i området. På så sätt läses ej gatumarken fast innan man vet vilka tomter, ytor och behov som finns. Eftersom området kommer att byggas ut i etapper kan tillfälliga vändplatser komma att behövas i de utbyggda gatornas slutpunkter.

Plankartan redovisar illustrerade interna gator inom kvartersmarken. Dessa är dock endast illustrerade exempel på möjlig utformning av gatustruktur inom området. Gators exakta läge avgörs i samband med områdets utbyggnad utifrån markbehov och lämplighet.

Eventuella gator inom kvartersmark skapas som servitut eller gemensamhetsanläggning. När planområdet i framtiden är fullt utbyggt med en fastslagen gatustruktur kan det bli aktuellt att arbeta fram ny detaljplan där utbyggt gatusystem fastläggs som allmän platsmark.

In- och utfarter mot Öjabyvägen

Nylandavägen är den primära tillfartsvägen till verksamhetsområdet för både tung trafik och persontrafik (bil). För att styra transporter till Nylandavägen finns det därför i plankartan förbud mot körbara förbindelser för motorfordon mot Öjabyvägen. Angöring med bil och lastbil till verksamheterna ska endast ske från Nylandavägen. På så sätt avses utökad allmän trafik på Öjabyvägen genom samhället motverkas. Anslutningar för gång- och cykelväg är dock tillåtna.

In- och utfarter mot Nylandavägen

Nylandavägen (väg 719) är av riksintresse. Inriktningen bör därför vara att endast medge ett begränsat antal utfarter mot Nylandavägen. Detta gäller främst på sträckan söderifrån fram till flygplatsen. Norr om flygplatsen bedöms trafikmängden vara betydligt mindre och därmed mindre känslig för eventuella nya trafikanslutningar.

Detaljplanen begränsar antalet tillåtna utfarter mot Nylandavägen i dess södra del. På denna sträcka (söder om korsningen mot Öjabyvägen) tillåts max tre körbara förbindelser för motorfordon. Begränsningen är en avvägning för att vägens funktion som riksintresse med stor framkomlighet med begränsat antal konfliktpunkter ska kunna upprätthållas samtidigt som tillräckligt behov av tillfarter för ett fungerande verksamhetsområde med endast matning från väster ska kunna tillgodose. Därmed är det av stor vikt att i samband med framtida markförsäljningar och fastighetsbildningar i planområdets södra kvarter vara förutseende och ha god framförhållning för att kunna samordna in- och utfarter på bästa sätt.

Det finns dock ingen begränsning vad gäller antalet anslutningspunkter för gång- och cykelvägar, under förutsättning att säkra anslutningar kan uppnås.

Denna södra del av Nylandavägen är idag under statligt ansvar. Så länge vägen är under statligt ansvar krävs tillstånd från Trafikverket för att anlägga ny utfart mot Nylandavägen.

I planområdets norra del behålls befintlig anslutningspunkt på Nylandavägens västra sida för serviceväg in i flygplatsområdet. Men sträckningen justeras något. Denna väganslutning mot Nylandavägen, som idag endast används av flygplatsens verksamhet, kommer även försörja verksamhetsområdet i nordväst.

Ytterligare infart på östra sidan av Nylandavägen kommer att skapas norr om befintlig verksamhet (Staples) för att skapa gata som kan angöra eventuella verksamhetstomter i planområdets östra delar. Men eftersom gatusystemet inom planområdet kommer att byggas ut med anpassning till tomtmark allteftersom nya etableringar tillkommer i området är denna gata ej exakt fastlagd innan man vet vilka ytbehov som finns. Se även avsnittet "Gatunät".

Vändplats för stora fordon

I planområdets norra del planläggs korsningspunkten som "VÄG" med tillräckligt stor markyta och radie för att kunna inrymma vändplats för stora lastfordon m.m.

Yta för väntande varuleveranser/ uppställningsytor för lastfordon

Det har uttryckts ett behov av angöringsytor för väntande varuleveranser i området. I samband med utökad verksamhetsetablering förväntas detta behov öka. I plankartan pekas ingen speciell plats ut för uppställning av väntande lastfordon, men möjligheten till

sådan yta bedöms inrymmas i planen. Denna typ av uppställningsplats tillåts inom kvartermark för verksamheter. Även vägområdet för Nylandavägen bedöms på vissa sträckor vara tillräckligt brett för att parallellt med körbanan kunna anlägga uppställningsyta för väntande lastfordon stående efter varandra. Därmed finns möjlighet att skapa uppställningsyta där den i framtiden passar bäst i förhållande till områdets övriga uppförda struktur och användning.

Men det vore att föredra att skapa en form av uppställningsyta för väntande varuleveranser redan innan fordonen anländer till området, dvs söder om planområdet. Utredning av möjligheterna till sådan lösning görs dock inte i samband med denna detaljplan.

Cykeltrafik

De större vägarna i området, Öjabyvägen och Nylandavägen, ges en markanvändningsbredd i plankartan som möjliggör att cykelväg kan anläggas parallellt med bilvägen.

Kollektivtrafik

Busslinje 4 trafikerar sträckan mellan Växjö resecentrum och Småland Airport.

Parkering

Parkeringsbehov skall lösas inom den egna fastigheten.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Gatunätet är ej helt fastlagt, men i samband med projektering skall räddningstjänstens tillgänglighet beaktas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Vattenledningar och spillvattenledningar finns nedlagda längs med Öjabyvägen fram till planområdet. Befintliga spill- och vattenledningar söderifrån fram till verksamhetsområdet behöver dock förstärkas för att klara av den planerade ökade belastningen. Det kommer att bli nödvändigt med nyinvesteringar av pumpstationer och ledningar även utanför planområdet. Därför är det positivt om verksamhetsområdet byggs ut etappvis för att klara av att göra erforderliga investeringar i VA-nätet. Växjö kommun har påbörjat en utredning av hur eventuella framtida utbyggnader av spill- och dricksvatten för hela norra Öjaby ska kunna genomföras.

Idag leds dagvatten från både verksamhetsområdet och flygplatsen norrut i ett gemensamt flöde direkt ut i Helgasjön. Avsikten är att dessa dagvattenflöden istället ska separeras från varandra så att dagvatten som uppstår inom verksamhetsområdet istället renas och leds österut innan det når Helgasjön. En dagvattenutredning för hela norra Öjaby har därför tagits fram. Kommunens avsikt med dagvattenhantering för minskad omgivningspåverkan presenteras mer ingående under rubriken *Störningar*, avsnittet *dagvatten*.

För att begränsa dagvattenflöden som kan uppstå i ledningsnät och andra anlagda dagvattenstråk i samband med kraftiga regn m.m. finns i plankartans bestämmelser angivet att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt. Minst 15 % av verksamhetsfastigheternas markyta ska därför vara anordnad så att den möjliggör infiltration och fördröjning av dagvatten. Som alternativ får fördröjning av motsvarande volym istället lösas genom underjordiska magasin. Samråd med kommunens tekniska förvaltning bör ske inför exploatering.

Det är viktigt att dagvatten inom områden där det kan finnas risk för exempelvis spill av olja inte infiltreras direkt i mark. På dessa platser ska vattnet istället ledas till anläggning med renande effekt t.ex. oljeavskiljning.

För att uppmuntra till lokalt omhändertagande av dagvatten är dessutom kommunens Vataxa i dag uppbyggd på så sätt att kostnaden delvis kan reduceras beroende på hur mycket dagvatten man som fastighetsägare tar hand om inom den egna fastigheten.

Brandvatten

Det bedöms som svårt att garantera brandvattenförsörjning direkt via vattenledningsnätet. Därför kan det istället bli aktuellt att skapa alternativa lösningar, t.ex. anlägga ett separat brandvattensystem i området med en eller flera bassänger/magasin som försörjer området med brandvatten. Naturområdena inom planområdet tillåter tekniska anläggningar vilket därmed möjliggör sådan lösning. Inför projektering ska brandvattenförsörjningen stämmas av med Räddningstjänsten.

Pumpstation

I områdets norra del planeras för en pumpstation. "E"-områden för tekniska anläggningar finns inplanerade på ett par platser inom planområdet för att kunna bygga om, flytta eller bygga nya stationer för teknisk försörjning. Tekniska anläggningar tillåts även inom natur och verksamhetsmark (Z, Z₁).

Värme

Fjärrvärme finns framdraget söderifrån via Öjabyvägen. Dessa kan behöva förstärkas för att klara behovet från framtida verksamheter i området. Dessa arbeten planeras och bedrivs med fördel i samordning med Växjö kommuns VA-arbeten.

EI

Elledningar i form av lågspänning och mellanspänning finns framdragna till planområdet via Nylandavägen. "E"-områden för tekniska anläggningar finns inplanerade på ett par platser inom planområdet för att kunna bygga om, flytta eller bygga nya stationer för teknisk försörjning. Inom användningen Z respektive z1 tillåts även tekniska anläggningar, t.ex. transformatorstation.

Tele

Inom området finns teleledningar under vägar och på del av fastighet Terminalen 1. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatör.

Avfall

Avfall avses källsorteras inom de enskilda fastigheterna.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom normalt planförfarande och målet är att den ska antas våren 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Kommunen svarar för utbyggnaden och framtida underhåll av gator, allmänna ledningar och naturmark m.m. Övriga utbyggnader inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren som kommunen säljer marken till.

Eventuella markutredningar, exempelvis avseende arkeologi och markföroreningar, bekostas av berörd fastighetsägare.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Området kommer att byggas ut i etapper och tomter kommer att avstyckas i den takt som behov uppstår.

Gator kan etappvis byggas ut inom kvartersmark för att angöra nybildade fastigheter. Rätt till att köra på eventuella gator inom kvartersmark bör då tillskapas genom servitut eller gemensamhetsanläggningar. När planområdet i framtiden är fullt utbyggt med en fastslagen gatustruktur inom kvarteren kan det bli aktuellt att arbeta fram ny detaljplan där utbyggt gatusystem fastläggs som allmän platsmark.

Öjabyvägen är en allmän väg, men utgör idag en gemensamhetsanläggning (Öjaby GA:1). Denna bör omprövas så att kommunen har det formella ansvaret för vägen.

I planområdets norra del är vägen idag en gemensamhetsanläggning (Helgö GA:2). Denna vägsträcka (ca 130 meter lång sträcka) avses genom förvärv och fastighetsbildning överföras till kommunal vägfastighet. Den del av gemensamhetsanläggningens som ligger inom planområdet bör därför omprövas så att kommunen har det formella ansvaret för vägen.

Idag finns servitut (0780-87/65.1) inom planområdet som enligt planförslaget ligger inom mark för allmän väg. Servitutet ska i detta läge upphävas.

Samfälligheten Öjaby S:5 ligger idag i sin södra ände delvis över Öjabyvägens vägområde. Del av samfälligheten ska fastighetsregleras till lämplig kommunal fastighet.

Ledningar ska tryggas med ledningsrätt eller servitut i förekommande fall, då de belastar kvartersmark eller ej planlagda fastigheter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen kommer att ha investeringskostnader i form av markberedning samt utbyggnad av tekniska strukturer i form av gator och ledningsnät m.m. Utöver utbyggnad av teknisk infrastruktur inom planområdet innebär exploatering i norra Öjaby även att stora tekniska investeringar planeras utföras utanför planområdet. Det innefattar exempelvis anläggande av ny sjöledning från Öjaby till Araby samt uppgradering av pumpstation och förstärkning av befintliga spill- och vattenledningar i norra Öjaby.

Kommunen kommer att få intäkter i form av markförsäljning, VA-anslutningsavgifter, bygglov m.m.

TEKNISKA FRÅGOR

Gatunät

Kommunen kommer att bygga ut ett stomnät av gator inom planområdet. Övriga gator inom kvartersmark kommer att byggas ut i den takt som behov uppstår.

Eftersom området kommer att byggas ut etappvis kan tillfälliga vändplatser komma att behöva anläggas i slutet av respektive gata.

Vatten, spillvatten, dagvatten

Området ansluts till befintligt kommunalt VA-nät. Kommunen svarar för utbyggnaden av gator samt vatten- och avloppsledningar inom planområdet.

Eftersom verksamhetsmark ofta innebär relativt stora hårdgjorda eller bebyggda markytor är det viktigt att i samband med bygglov och projektering beakta hanteringen av dagvatten som uppstår inom kvartersmark för att uppnå största möjliga fördröjning innan dagvattnet leds bort till naturytor och dagvattensystem. Detaljplanen ställer krav på att minst 15 % av fastighetens markyta ska kunna ta hand om dagvatten lokalt genom infiltration och fördröjning. Alternativt får fördröjning av motsvarande volym istället lösas genom underjordiska magasin.

Det är önskvärt att 15 % av ytan avsätts för infiltration i grönstråk eftersom man vid infiltration även får rening av vattnet, men viktigast för denna plan är att dagvatten motsvarande minst 15 % av fastighetens yta fördröjs på något sätt innan det släpps till det kommunala dagvattennätet.

Inom verksamhetsmark där det kan finnas risk för exempelvis spill av olja är det viktigt att dagvatten inte infiltreras direkt i mark, utan istället leds till anläggning med renande effekt t.ex. oljeavskiljning.

Pumpstation

I områdets norra del planeras för en pumpstation. Inom planområdets naturmark och kvarter för verksamheter tillåts även tekniska anläggningar, exempelvis pumpstation.

Grundvatten/ytvatten

I samband med projektering och anläggande är det viktigt att utreda grundvattenförhållandena eftersom det finns vissa problem med föroreningen PFOS i området. Man bör därför undvika att blanda grundvatten, naturligt ytvatten och dagvatten för att inte riskera att även förorena det kommunala dagvattnet. Det kan därför bli aktuellt med täta anläggningar.

Brandvatten

Om brandvattenförsörjningen i området inte löses via vattenledningsnätet är det aktuellt att istället finna andra lösningar. Ett alternativ är att anlägga ett separat brandvattensystem i området med en eller flera bassänger/magasin som försörjer området med brandvatten. Inför projektering ska brandvattenförsörjningen och eventuella alternativa lösningar utredas vidare och stämmas av med Räddningstjänsten för att uppfylla krav och behov.

Mark

Grundläggning

Jordarterna inom planområdet består till största del av morän och isälvsavlagringar. I norra delen av området kan det dock förekomma vissa partier med mosse eller kärr. För att bygga på denna typ av mark i norr kan det krävas extraordinära grundläggningsarbeten.

Masshantering

Eftersom detaljplanen medger både kontor och olika typer av verksamheter kan behoven av markutjämning variera mellan olika tomter. Det är därför svårt att förutse hur stora behov av markutjämning som kommer att finnas inom planområdets olika kvarter. Men eftersom detaljplanen bl.a. möjliggör att logistikverksamheter kan skapas i området kan det finnas behov av relativt stora plana markytor.

I detaljprojektering bör man beakta höjdsättning av gator och tomtmark för att sträva efter massbalans inom området.

KONSEKVENSER OCH BEHOVSBEDÖMNING

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN) FÖR LUFT OCH VATTEN

Luft

”Frisk luft” är ett av riksdagens uppsatta miljö kvalitetsmål. Miljö kvalitetsmålen uttrycker den kvalitet för Sveriges miljö som riksdagen anser miljömässigt hållbar på lång sikt. Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.

Miljö kvalitetsnormer är ett av många styrmedel för att nå miljömålet. Både miljö kvalitetsmålen och miljö kvalitetsnormerna innehåller uppsatta halter för olika luftföroreningar som ska underskridas. Planförslaget kan innebära en ökning av avgaser från en ökad mängd trafik. Verksamheter som planeras skall vara av sådan karaktär att de har begränsad omgivningspåverkan. Därmed kommer inga stora luftutsläpp tillåtas.

Verksamheter i området ska dessutom ta hänsyn till flygplatsens verksamhet, vilket exempelvis innebär att luftutsläpp som påverkar sikt för flygplan ej får förekomma.

Området omges av skogsmark och bedöms kunna ha en tillräckligt gles struktur med öppna ytor för att luftens status ej ska överskrida uppsatta mål.

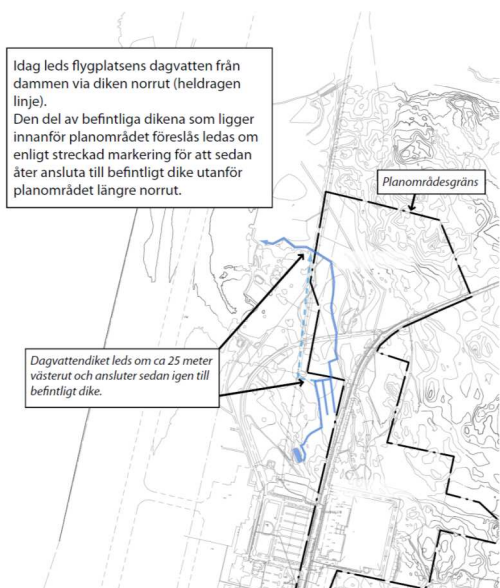
Vatten

Det finns framtagna miljö kvalitetsnormer för vatten som ställer krav på vattenstatusen i ytvatten respektive grundvatten. För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT mm) och ekologisk status (bottenfauna, fisk mm). För grundvatten

finns MKN för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten).

Eftersom dagvatten från planområdet leds ut i Helgasjön berörs aktuell detaljplan av kraven på vattenstatusen i ytvatten. Idag bedöms Helgasjön ha en måttlig ekologisk status, medan sjöns kemiska status bedöms som god (med undantag för kvicksilverhalten).

En dagvattenutredning har arbetats fram för att ta ett helhetsgrepp på dagvattenhanteringen för norra Öjaby där både aktuellt verksamhetsområde, flygplatsen och ett planerat framtida bostadsområde längre österut ingår. Avsikten med dagvattenutredningen är att ta fram förutsättningarna för att säkerställa att dagvattnet i norra Öjaby kan fördröjas och renas på ett bra sätt innan det når Helgasjön. Utifrån utredningens analyser har Växjö kommun kommit fram till en



Avsedd justering av dagvattendike. Flygplatsens dagvattenstråk norrut leds om väster om planområdet där det ansluter till befintligt dike.

slutsats för hur dagvattenhanteringen i området ska gå till.

Idag leds stora delar av dagvattnet från verksamhetsområdet och flygplatsen norrut i ett gemensamt flöde ut i Helgasjön. Intentionen är att ändra avrinningen så att verksamhetsområdets dagvatten separeras från flygplatsens dagvatten och istället huvudsakligen leds söderut och vidare österut.

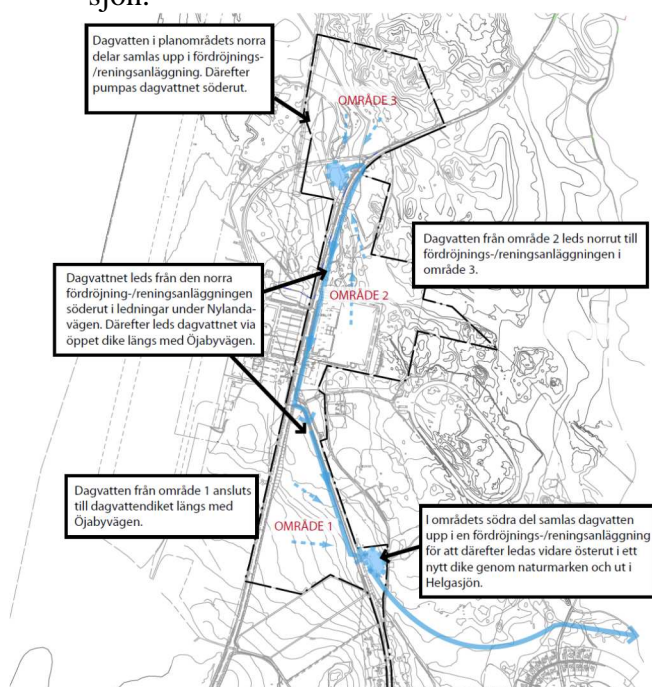
Idag nyttjas ett av befintliga diken i planområdets norra del för flygplatsens dagvattenhantering. Avsikten är att justera dess läge i samband med detaljplanens genomförande så att diket dras väster om planområdet för att sedan ansluta till nuvarande läge norr om planområdet.

Dagvatten som uppkommer inom verksamhetsområdenas kvartersmark avses i första hand omhändertas lokalt. I planen finns därför bestämmelse om att minst 15 % av fastighetens yta ska kunna anordnas så att den möjliggör infiltration och fördröjning av dagvatten. Som alternativ får fördröjning av motsvarande volym istället lösas genom underjordiska magasin.

Det är viktigt att dagvatten inom områden där det kan finnas risk för exempelvis spill av olja inte infiltreras direkt i mark. På dessa platser ska vattnet istället ledas till anläggning med renande effekt t.ex. oljeavskiljning.

Dagvatten som leds bort från området avses hanteras enligt skiss nedan.

- I planområdets norra del anläggs en fördröjnings-/reningsanläggning. Till denna anläggning leds dagvatten som uppkommer i planområdets norra kvarter och "mitten-området". Efter rening och fördröjning pumpas dagvattnet vidare söderut i ledningar under Nylandavägen. När ledningarna når Öjabyvägen i planområdets södra del leds vattnet vidare i öppna diken längs med Öjabyvägen.
- I planområdets södra del anläggs en fördröjnings-/reningsanläggning. Till denna anläggning leds dagvatten som uppkommer i planområdets södra kvarter. Efter rening och fördröjning leds vattnet vidare söderut.
- Det renade vattnet från både den norra och den södra anläggningen leds samman i ett nytt dike som leder vattnet österut genom naturmarken och vidare ut i Helgasjön.



Principskiss, förslag på hantering av dagvatten inom planområdet. Intentionen är att verksamhetsområdets dagvatten separeras från flygplatsens dagvatten och leds österut i ett nytt dike från planområdets södra del. Denna illustration finns i större format som bilaga.

Det planeras alltså att anlägga ett nytt dike strax norr om befintligt bostadsområde i norra Öjaby enligt beskrivning ovan. Befintligt ledningsnät i norra Öjaby har idag inte tillräcklig kapacitet för att ta emot mer dagvatten från nya verksamhets- eller bostadsområden. Det nya dagvattendiket kommer därmed att avlasta det befintliga ledningsnätet i närområdet.



På så vis bidrar det nya diket till att även minska risken för översvämning i ledningsnätet i de befintliga bostadsområdena i norra Öjaby.

Planerad dagvattenhantering bedöms således innebära att uppsatta mål och normer kring status på vatten inte försämras, snarare förbättras kapacitet och möjlighet till rening.

Se även bifogad dagvattenutredning och dagvattenskiss.

Det är av vikt att dagvattenomledning och nya anläggningar för rening och fördröjning av dagvattnet kommer till stånd innan marken exploateras, så att exploatering i området inte leder till att vattenstatusen för Helgasjön riskerar att försämras.

OMGIVNINGSBULLER

Påverkan på planområdet

Buller kan förekomma från flygplatsens befintliga verksamhet. Planerat verksamhetsområde bedöms dock inte bli bullerkänsligt och kan därmed ligga i närheten av flygplatsen.

Påverkan från planområdet

Inga tunga industrier eller liknande fabriker med stor omgivningspåverkan tillåts i planen. Planerade verksamheter kan innebära viss bullerspridning i form av lastning, fordonsbuller, fläktaggregat och andra vanligt förekommande ljudkällor i ett verksamhetsområde. Planområdet omges till stor del av skog som därmed ej är bullerkänslig. Men eftersom både befintlig och planerad bostadsbebyggelse kommer att hamna på ett inte alltför avlägset avstånd skall den verksamhet som tillåts inom planområdet vara s.k. icke störande, dvs med begränsad påverkan på omgivningen. Det är lämpligt att i samband med bygglov i första hand placera byggnader på sådant sätt att dessa kan fungera som bullerskydd som begränsar eventuella bullerspridningar österut och söderut.

Uppsatta mål och riktlinjer kring buller bedöms därmed kunna uppfyllas.

Bullerutredning 2013

För bedömning av vad en framtida utökning av verksamheter inom Nylanda verksamhetsområde skulle kunna innebära för eventuell bullerspridning i området genomfördes 2013 en bullerutredning, "Bullerutredning Nylanda verksamhetsområde" (Ramböll, 2013-08-30). I utredningen beräknades omgivningspåverkan utifrån en simulerad lagerverksamhet med en ur bullersynpunkt ogynnsam placering, där angöring och lastning sker längs byggnadens ena långsida utan skärmverkan. Beräkningen grundade sig på ett scenario med förhållandevis stor lastbilsaktivitet motsvarande 100 lastbilsrörelser nattetid samt lastning. Resultatet av beräkningen ledde till slutsatsen att tillkommande lager- och logistikverksamhet inom Nylanda verksamhetsområde inte bedöms ge upphov till problem med riktvärden för buller. Även om detaljplanen ej tillåter verksamheter som har stor omgivningspåverkan rekommenderas dock ändå att tillkommande verksamheter i likhet med Staples befintliga verksamhet i första hand orienteras så att eventuella aktiviteter som kan ge upphov till buller riktas mot väg 719 för att minimera risken för uppkomst av höga ljudnivåer inom planområdet. Exempelvis bör godshantering och körvägar inom tomten beaktas i samband med bygglov. På så sätt kan man ytterligare minimera eventuella risker för ljudspridning.

ANPASSNING TILL LUFTFARTSVERKSAMHET

Verksamheterna ska anpassas till flygplatsens krav på begränsad påverkan på luftfartsverksamheten. Det innebär att funktioner som på ett eller annat sätt kan påverka sikt, hinderfrihet eller navigeringshjälpmedel ej kan tillåtas inom planområdet.

VÄXJÖ KOMMUNS MILJÖMÅL

Miljöprogrammet för Växjö kommun är ett styrande dokument med miljömål där Växjö kommun vill gå längre än vad lagstiftningen kräver. I miljöprogrammet anges tre profilområden; leva livet, vår natur och fossilbränslefritt Växjö. Genomförandet av planen bedöms inte försvåra arbetet att uppnå dessa miljömål.

Leva livet

Målet "Leva livet" berör konsumtion, avfall och kemikalier. De delar som bedöms beröra detaljplanen är i första hand kemikalier. Detaljplanen tillåter ej verksamheter som har en negativ påverkan vad gäller exempelvis kemikalier i omgivningen. Samtidigt avses dagvattenhantering förbättras vilket har positiv påverkan på rening av förorenat dagvatten.

Vår natur

Naturinventeringar har gjorts i området. Naturmark tas i anspråk, men områden med högre naturvärden sparas och gröna stråk planeras in på ett par ställen i området. Tillgängligheten till närliggande naturområden kommer vara god. Detaljplanen möjliggör för gång- och cykelstråk som medför en trafiksäkrare anslutning till skogsområdet öster om planområdet.

Helgasjöns vattenkvalitet avses förbättras i och med detaljplanens dagvattenhantering med nya dagvattenanläggningar.

Verksamheter ska ej vara av störande karaktär så att omgivning påverkas av ohälsosamma värden vad gäller vare sig luft eller buller.

Fossilbränslefritt Växjö

Detta mål berör klimat, energi och transporter. Detaljplanen kan innebära logistikföretag som bygger sin verksamhet på trafik med varuleveranser. Men det finns ett behov av denna typ av verksamheter. Genom att bygga i anslutning till befintliga logistiknav såsom riksvägar och flygplats samt utnyttja befintlig infrastruktur minimeras onödiga transportsträckor. Detaljplanen skapar möjlighet till att bygga ut gång- och cykelvägnätet. Fjärrvärme finns framdraget till området.

SOCIALA KONSEKVENSER

Sociala aspekter i detaljplan kan innefatta olika perspektiv så som jämställdhet, barnperspektiv, trygghet, demokrati, flexibilitet, tillgänglighet, hälsa, offentliga platser och integration. Den aktuella detaljplanen innebär att ett verksamhetsområde möjliggörs, vilket innebär att varaktigt vistelse eller lek i området ej uppmuntras. Flertalet av ovanstående indikatorer är därmed svåra att applicera på den aktuella detaljplanen för att anpassa utformningen ur ett socialt perspektiv.

Detaljplanens flexibilitet i markanvändning är begränsad till arbetsplatser. Inga bostäder, skolor eller idrottsplatser planeras inom området. Dock är det relativt flexibelt vilken typ av verksamheter som tillåts i detaljplanen, under förutsättning att verksamheten inte har stor påverkan på omgivning. Därmed möjliggör detaljplanen både tjänsteföretag, logistikföretag, försäljning, lager och viss produktion.

Planen möjliggör utbyggd gång- och cykelväg till och genom området. Det kan medföra ökad säkerhet och tillgänglighet för gående, cyklister, rörelsehindrade m.fl. till arbetsplat-

ser och naturområdena i närheten. Utbyggt gång- och cykelnät i området kan även främja hälsan.

BEHOVSBEDÖMNING

-Ställningstagande angående miljökonsekvensbeskrivning

I programmet för Norra Öjaby anges att genomförandet av verksamhetsområdet ger viss men ej betydande miljöpåverkan. Samtidigt anges i programmet att en miljökonsekvensbeskrivning bör upprättas för den planerade verksamhetsmarken.

Men under arbetet med aktuell detaljplan har en behovsbedömning gjorts. Slutsatsen är att detaljplanens genomförande innebär viss, men ej betydande miljöpåverkan. Därmed konstateras att en miljökonsekvensbeskrivning ej är nödvändig.

Detta ställningstagande motiveras enligt nedan:

Här följer en genomgång och sammanställning av förutsättningar och ställningstaganden kring sådana sakfrågor som i det aktuella planärendet skulle kunnat föranleda behov av miljökonsekvensbeskrivning om de påverkats negativt av planens genomförande. Se även behovsbedömning i bilaga ”*Bedömning av miljöpåverkan*”.

Omgivningspåverkan/påverkan från befintlig flygverksamhet

Detaljplanen innebär att mark planläggs för användningsområden som ej är känsliga för störningar utifrån, samtidigt som den planerade användningen ej är av störande karaktär gentemot den närmaste omgivningen.

De åtgärder och den markanvändning som föreslås i detaljplanen bedöms därför ej påverka befintliga förhållanden (flygplats, naturmark mm) på ett sådant sätt att en betydande miljöpåverkan kan anses uppstå. Likaså bedöms ej planförslagets markanvändning (verksamheter, kontor) riskera att bli utsatt för betydande miljöpåverkan från intilliggande flygplats eller vägar.

Riksintresset för kommunikation som berör flygplatsen och dess närområde innebär att inga nya verksamheter som kan innebära störningar eller hinder för flygplatsens verksamhet kan tillåtas i området. I planbestämmelser regleras att endast verksamheter med begränsad omgivningspåverkan medges. Typ av verksamheter som kan uppstå inom planområdet regleras därmed både genom planbestämmelser och riksintressets reglering.

Dagvatten

Växjö kommun har konstaterat att befintlig dagvattensituation i norra Öjaby, innefattande både flygplatsen och naturområdena österut fram till Helgasjön, idag är problematisk. Dagvatten som idag når Helgasjön riskerar ha för höga föroreningshalter och det finns även en förhöjd risk för översvämning i befintligt ledningsnät genom befintlig bebyggelse i norra Öjaby. Därför har en utredning gjorts angående hur dagvatten inom och intill området kan hanteras. Avsikten med dagvattenutredningen är att ge analys och underlag för att kunna säkerställa att dagvattnet i området kan fördröjas och renas på ett bra sätt innan det når Helgasjön. Utifrån dagvattenutredningens inventeringar och slutsatser har kommunen tagit fram ett förslag på dagvattenhantering i området. Nya dagvattenanläggningar och nya sträckningar för dagvattnet genom naturområden föreslås för att minska risken för översvämningar.

Dagvatten som uppkommer inom kvartersmark avses i första hand omhändertas lokalt. I planen finns därför bestämmelse om att minst 15 % av fastighetens yta ska kunna anordnas så att den möjliggör infiltration och fördröjning av dagvatten. Alternativt motsvarande volym i magasin.

Idag leds stora delar av allt dagvatten från både verksamhetsområdet och flygplatsen norrut i ett gemensamt flöde ut i Helgasjön. Intentionen är att ändra planområdets avrin-

ning så att dagvattnet istället huvudsakligen leds österut där det fördröjs och renas på sin väg till Helgasjön. I planen finns ett par naturstråk för dagvattenhantering inplanerade. Inom dessa ska dagvatten kunna tas omhand så att flöden och föroreningshalter kan hanteras.

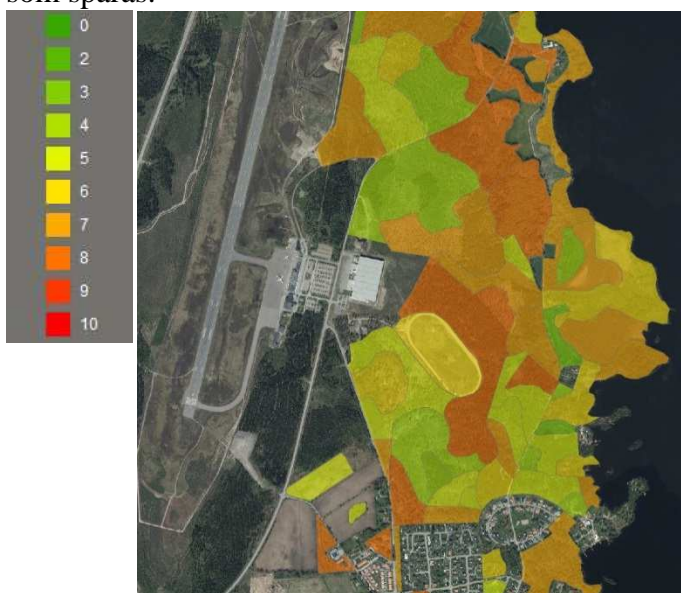
Detaljplanens utformning innehåller därmed förbättrade möjligheter att hantera dagvattnet, dels dagvatten som uppstår inom planområdet men även dagvatten som passerar genom planområdet. Bedömningen är därför att miljö kvalitetsnormerna inte kommer att påverkas negativt, trots att mer dagvatten genereras i området, eftersom både befintligt och tillkommande dagvatten ska renas innan det släpps ut i Helgasjön. Förbättrad dagvattenhantering inom planområdet bedöms kunna ge positiva effekter på dagvattnet i norra Öjaby i stort. Ambitionen är därmed att dagvattnet i framtiden ska kunna tas omhand på ett bättre sätt för att minska miljöbelastningen på Helgasjön.

Se även framtagna behovsbedömning samt kapitlet om dagvatten.

Naturvärden och rödlistade arter

Naturvärdesinventering gjordes 2012 över områdena norr om Öjaby, där delar av planområdet ingick. 2016 har kompletterande inventering gjorts inom planområdet av Växjö kommuns kommunekolog.

Genomförd inventering från 2012 visar på måttliga till höga naturvärden i planområdets norra del. I mellersta området finns höga naturvärden vid planområdets östra gräns. Kommunekologens bedömning, efter att våren 2016 inventerat de områden som ligger inom planområdet, är att den allra största delen av planområdet har låga naturvärden till följd av att rationellt skogsbruk bedrivits under lång tid. De naturområden som bedöms ha naturvärde ligger längst i öster samt låglänt i nordväst närmast flygplatsen, precis som naturinventeringen från 2012 också visade. Den låglänta marken i nordväst utgörs av sumpskog på torvmark med gamla träd och god förekomst av död ved. Det nordligaste området i detta läge på 1 hektar har därmed bedömts ha *ganska höga naturvärden* eller *höga naturvärden*. Naturvärdena i denna del av planområdet skulle gynnas av att ytterligare vatten kunde kvarhållas i bestånden. De skulle å andra sidan missgynnas av en dagvattenhantering som inte tog någon hänsyn till de äldre träden. Båda nämnda markområden med naturvärden (nordvästra respektive östra delen av planområdet) är planlagda som naturmark. Det finns vissa förekomster av död ved även i andra bestånd med låga naturvärden. Denna döda ved kan förslagsvis vid exploatering flyttas till de naturområden som sparas.



Värdering av naturområden enligt inventeringar genomförda fram till och med 2012. Våren 2016 gjordes en kompletterande naturbedömning av naturområdena inom planområdet. Högst värden finns i nordväst samt i östra kanten av planområdet. Stora delar av dessa områden planläggs som naturmark.

Rödlistade arter inom planområdet enligt inventeringar:

Marken som planlagts som naturmark i planområdets östra del kan delvis beröra skogsområde inom vilket Grypticka har påträffats. I övrigt har inga rödlistade arter påträffats inom planområdet.

KONSEKVENSER PÅ FASTIGHETSNIVÅ

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Öjaby 28:1	<p>Planen innebär att markens värde ökar. Planen medger att Öjaby 28:1 kan indelas i fler fastigheter som kan försälas.</p> <p>Kostnader för utbyggnad av lokalgator och lantmäteriförrättning mm kan avtalas mellan berörda fastighetsägare i samband med markförsäljning.</p> <p>Inom markområdet för f.d. skjutbana kan finnas rester av markförorening. Om så är fallet ansvarar fastighetsägaren för kostnader i samband med eventuella saneringsåtgärder, om inte annat avtalas.</p> <p>Inom fastigheten Växjö 28:1 finns registrerade fornlämningar. Men det har även bedömts som sannolikt att det finns ytterligare under mark dolda fornlämningar. Ytterligare exploatering inom fastigheten kan därmed medföra kostnader i form av eventuella utredningar och tillstånd om ingrepp i fornlämning. Om så är fallet ansvarar fastighetsägaren för eventuella kostnader, om inte annat avtalas.</p>	<p>Planen medger att Öjaby 28:1 kan indelas i fler fastigheter. Om området indelas i fler fastigheter kan det bli aktuellt att skapa nya gator inom kvartersmark. Rätt till att köra på eventuella gator inom kvartersmark tillskapas genom servitut eller gemensamhetsanläggningar. När planområdet i framtiden är fullt utbyggt med en fastslagen gatustruktur kan det bli aktuellt att arbeta fram ny detaljplan där utbyggt gatusystem fastläggs som allmän platsmark.</p> <p>Öjabyvägen och Nylandavägen är allmänna vägar, men utgör del av Öjaby 28:1. För att åstadkomma en mer rationell vägfastighet bör vägarna genom fastighetsbildning utgöra en egen fastighet.</p> <p>Öjabyvägen är idag en gemensamhetsanläggning (Öjaby GA:1), se nedan. Berörd fastighetsägare ansöker och bekostar avstyckning samt anläggningsförrättning.</p>	<p>Utbyggnad av vägar, ledningar och dagvattenhantering.</p>
Gemensamhetsanläggning Öjaby GA:1	-	<p>Öjabyvägen är idag en gemensamhetsanläggning (Öjaby GA:1). Gemensamhetsanläggningen ska omprövas så att kommunen har det formella ansvaret för vägens sträckning inom planområdet.</p> <p>Växjö kommun ansöker om och betalar lantmäteriförrättningen.</p>	-
Gemensamhetsanläggning Helgö GA:2	-	<p>I planområdets norra del är vägen idag en gemensamhetsanläggning (Helgö GA:2). Denna vägsträcka (ca 130 meter lång sträcka) avses genom förvärv och</p>	-

		fastighetsbildning överfö- ras till kommunal vägf- stighet. Den del av gemen- samhetsanläggningens som ligger inom planområdet ska därför omprövas så att kommunen har det for- mella ansvaret. Växjö kommun ansöker om och betalar lantmäteri- förrättningen.	
Terminalen 1	-	Intilliggande mark plan- läggs för verksamheter. Därmed kan mark förvär- vas för att utöka fastighet- en.	Dagvattenhantering för hela området avses lösas i samband med planens genomförande.
Samfällighet Öjaby S:5	-	Samfälligheten Öjaby S:5 ligger idag i sin södra ände delvis över Öjabyvägens vägområde. Detta bedöms vara en rest av en gammal fastighetsbildning. Del av Öjaby S:5 ska därför fast- tighetsregleras till lämplig kommunal fastighet. Växjö kommun ansöker om och betalar lantmäteri- förrättningen.	-
Servitut 0780- 87/65.1	-	Servitutet planläggs som allmän väg. Servitutet ska därför upphävas. Växjö kommun ansöker om och betalar lantmäteri- förrättningen.	-
Utanför planomr.			
Öjaby 29:1	Flytt av flygplatsens dag- vattenledning i planområ- dets norra del bekostas av kommunen.	-	Idag nyttjas ett dike i planom- rådets norra del för flygplat- sens dagvattenhantering. Av- sikten är att justera dess läge i samband med detaljplanens genomförande så att diket dras väster om planområdet för att sedan ansluta till nuvarande läge norr om planområdet. Detaljplanen skapar förutsätt- ningar för att, om behovet finns, kunna leda dagvatten från flygplatsens södra område österut via planerat grönstråk för utökad rening och fördröj- ning.
Öjaby 15:6	Delar av intilliggande mark (Öjaby 28:1) ändras från skogsmark till verk- samhetsmark. Fastigheten är en lantbruksenhet med endast ekonomibyggnader. Planen påverkar ej att denna användning kan fortgå och bedöms därmed ej påverka fastigheten ekonomiskt.	-	-

Norrby 1:1	Markområden i närheten av fastigheten ändras från skogsmark till verksamhetsmark. Möjligheterna till utökad bostadsbebyggelse eller annan "känslig" markanvändning inom fastigheten begränsas därmed. Dock är möjligheterna till sådana åtgärder redan idag begränsade p.g.a. flygbuller från flygplatsens verksamhet..	-	-
Lunnaby 3:6	Del av intilliggande mark (Öjaby 28:1) sydväst om fastigheten ändras från skogsmark till verksamhetsmark. Därmed begränsas möjligheterna till utökad bostadsbebyggelse eller annan "känslig" markanvändning inom fastighetens mark närmast verksamhetsområdet. Dock finns redan idag restriktioner för användning av detta område p.g.a. flygbullernivåer från flygplatsens verksamhet..	-	-
Öjaby 20:79	Närliggande mark (Öjaby 28:1) norr om fastigheten ändras från skogsmark till verksamhetsmark. Därmed begränsas möjligheterna till utökad bostadsbebyggelse eller annan "känslig" markanvändning inom fastighetens mark närmast verksamhetsområdet. Dock finns redan idag restriktioner för användning av detta område p.g.a. flygbullernivåer från flygplatsens verksamhet.	-	-
Lunnaby 3:8	Delar av intilliggande mark (Öjaby 28:1) väster om fastigheten ändras från skogsmark till verksamhetsmark. Därmed begränsas möjligheterna till utökad bostadsbebyggelse eller annan "känslig" markanvändning på fastighetens mark närmast verksamhetsområdet. Dock finns redan idag restriktioner för användning av detta område p.g.a. flygbullernivåer från flygplatsens verksamhet. Den del av Nylandavägen som idag ligger inom fas-	De delar av Nylandavägen som ligger inom planområdet planläggs som allmän väg och bör därmed ägas och skötas av kommunen. I planområdets nordöstra del ligger idag en del av Nylandavägen inom fastigheten Lunnaby 3:8. Denna gatumark (ca 130 meter lång sträcka) avses därmed genom förvärv och fastighetsbildning överföras till kommunal vägfastighet.	

	tighet Lunnaby 3:8 och som i detaljplanen planläggs som allmän väg, bör förvärvas av kommunen för att byggas om till allmän väg. Den aktuella markremsan är ca 130 meter lång och ca 12 meter bred. <i>Se även rutan fastighetsrättsliga konsekvenser till höger.</i>		
--	---	--	--

GENOMFÖRDA UTREDNINGAR OCH UNDERLAG

Utredningar och rapporter som berör planområdet har funnits att läsa på kommunens hemsida under detaljplanens planprocess.
http://www.vaxjo.se/detaljplaner/ojaby28_1

STADSBYGGNADSKONTORET
2017-02-13

Markus Hulenvik
Planarkitekt

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplan: Öjaby 28:1 m.fl., Öjaby, Växjö kommun

Dnr. 2015BN0215

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Miljö						
Miljö kvalitetsnormer			X			Övervägande positiv påverkan. Ingen tung industri eller miljöfarlig verksamhet planeras. Planen kan innebära viss ökning av buller och utsläpp från ökad trafik. Trafik avses dock styras till Nylandavägen som ligger på behörigt avstånd från känslig bebyggelse. Beräkningar visar att bullerriktvärden kommer kunna uppfyllas. Föroreningshalter i luft bedöms inte utgöra problem, eftersom området omges av skog och bedöms kunna ha tillräckligt gles bebyggelsestruktur. Verksamheter som planeras skall vara av sådan karaktär att de har begränsad omgivningspåverkan. Ökad andel hårdgjorda ytor, men förbättrad dagvattenhantering ger bättre vattenkvalitet i Helgasjön.
Miljömål			X			Övervägande positiv påverkan. Förbättrad hantering av dagvatten innebär minskad påverkan på omgivande mark och sjö. Planen kan innebära ökning av trafik till/från området. Se även ovan, miljö kvalitetsnormer.
Hållbar utveckling	X					Positiv påverkan. Att etablera ett verksamhetsområde, för i första hand logistikverksamhet, intill befintlig verksamhet och i anslutning till flygplatsen bedöms som strategiskt för minskade transporter och utnyttjande av befintliga infrastrukturer.
Riksintressen						
Väg				X		Nylandavägen, väg 719, är av riksintresse. Planen ger möjlighet att bredda vägen. Antalet utfarter begränsas i plankartan för att säkerställa god framkomlighet.
Flygplatsen				X		Flygplatsen och dess närområde utgör riksintresse. Planerat verksamhetsområde har dock tagit hänsyn till riksintresset och bedöms därmed inte påverka riksintresset negativt.
Övrigt					X	
Kulturmiljö o landskapsbild						
Stads- landskapsbild			X			Hög bebyggelse tillåts för att inrymma lagerbyggnader. Området ligger dock relativt avskilt och med skogsområden och befintliga stora byggnader i dess närhet.

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Fornminnen			X			Inom och intill planområdet finns fornlämningar. Planen tar hänsyn till fornlämningar. Ett par lämningar kommer dock att behöva påverkas för att genomföra planen.
Kulturmiljöprogram					X	
Kulturhistorisk miljö					X	
Annat					X	
Naturvårdsintressen						
Naturreservat					X	
Natura 2000					X	
Växt och djurliv			X			Idag är delar av området skogsmark. Planen innebär att denna mark kan tas i anspråk som verksamhetsmark.
Biotopskydd					X	
Annat					X	
Påverkan på vatten						
Strandskydd					X	
Dagvatten	X					Positiv påverkan. Idag rinner dagvatten från områdena kring flygplatsen direkt ut i Helgasjön. I och med detaljplanen är ambitionen att dagvattenhanteringen ska förbättras med ökad rening. Därmed blir vattnet som når Helgasjön av bättre kvalitet än vad fallet är i dagsläget.
Grundvatten				X		
Annat					X	
Markförhållanden/föreningar						
Förorenad mark			X			Inom planområdet har det tidigare legat en skjutbana. Mark från skjutvallen kan därmed till viss del vara förorenad. Några höga föroreningshalter har ej påträffats. Men om så ändå är fallet ska marken tas omhand/saneras.
Grundläggning			X			Stora delar av marken i planområdet är av god kvalitet (morän, isälvavlagringar). Vissa delar är dock sämre (mosse/kärr). I dessa sämre markområden i planområdets norra del krävs därmed extraordinära grundläggningsarbeten innan bebyggelse kan uppföras.
Annat					X	
Hushållning med resurser						
Befintlig infrastruktur		X				Positiv påverkan. Ett läge i anslutning till befintlig verksamhetsmark, väg och flygplats bidrar till hushållning med resurser.
Vatten			X			Ledningar finns framdragna till området. Dessa behöver dock förstärkas för att klara ökad belastning.
Mark			X			Positiv påverkan. Se ovan.
Alstrande av avfall						
Under byggskedet			X			
Avfallssortering			X			

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Hälsa						
Buller			X			Viss bulleralstring kan förekomma från lastbilar etc. I förhållande till flygplatsens verksamhet och omgivningspåverkan är dock påverkan från planerat verksamhetsområde liten. Enligt genomförda beräkningar är eventuella framtida bullernivåer lägre än framtagna riktvärden.
Luftkvalitet			X			Området omges av skogsmark och bedöms kunna ha en tillräckligt gles struktur med öppna ytor för att luftens status ej ska leda till ohälsa.
Lukt				X		
Radon			X			Delar av mark i och intill området klassas som högriskområde för radon. Bebyggelse bör utföras radonsäkert.
Strålning				X		
Risker och Säkerhet						
Trafik		X				Framtida verksamheter i området bedöms till stor del komma att utgöras av logistikföretag. Ökat antal verksamheter innebär ökad trafik till och från området. Dock införs förbud mot in-/utfarter mot Öjabyvägen, för att därmed styra trafik till Nylandavägen.
Explosion				X		Verksamheter skall ej utgöra sådan typ av verksamhet att explosionsrisk finns. I samband med all byggnation skall närheten till flygplatsen beaktas.
Översvämning					X	
Ras o skred					X	
Farligt gods			x			I samband med all byggnation skall närheten till flygplatsen beaktas. Riksväg 30 är transportled för farligt gods. Transporter till både verksamheter och till flygplats kan innehålla farligt gods.
Annat					X	
Social bedömning						
Integration, barnperspektiv, demokrati, trygghet m.m.					X	Planen innebär verksamhetsområde avskilt från bostadsbebyggelse för att ge förutsättningar för logistikverksamhet med strategiskt läge invid regionens större vägar. Någon djupgående social bedömning har därmed ej gjorts. Planen möjliggör utbyggd gång- och cykelväg till och genom området. Det kan medföra ökad säkerhet och tillgänglighet för gående, cyklister, rörelsehindrade m.fl. samt kan främja hälsan.

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Transportstrategimål						
Bilresor			X			Eftersom planen innebär verksamhetsmark för bl.a. logistikföretag är planområdet medvetet lokaliserat avskilt från bostäder m.m. Det innebär dock att biltransporter kan öka.
Cykeltransporter			X			Positiv påverkan. Planen ger förutsättningar att skapa separerade gång- och cykelvägar längs med både Nydalavägen (väg 719) och Öjabyvägen. Därmed förbättras förutsättningarna för att cykla till och genom området från Öjaby.
Gångtrafik			X			Positiv påverkan. Planen ger förutsättningar att skapa separerade gång- och cykelvägar inom och genom området.
Kollektivtrafik		X				Positiv påverkan. Idag går en busslinje mellan Växjö centrum och flygplatsen. Med ökat antal verksamheter i området förbättras underlaget för kollektivtrafik till flygplatsen och framtida företag.
Planens influensområde						
ÖP	X					Positiv påverkan. Följer översiktsplanens intention om förtätning och utbyggnad av verksamhetsmark i området.
Gällande planer		X				Befintlig detaljplan tillåter kontor och industri. Föreslagen ny detaljplan tillåter kontor och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.
Pågående planläggning			X			Positiv påverkan. Det pågår detaljplaneläggning för bostadsbebyggelse ca 700 meter sydost om planområdet. Utredning för förbättrad dagvattenhantering tas fram gemensamt för dessa två detaljplaner för att uppnå en gemensam helhetslösning för hela norra Öjaby.
Mellankommunala intressen			X			Positiv påverkan. En utveckling av verksamhetsområdet med goda logistikförutsättningar i anslutning till flygplatsen kan innebära en viss positiv regional påverkan i form av ytterligare företagsetableringar i regionen m.m.

Dnr. 2015BN0215

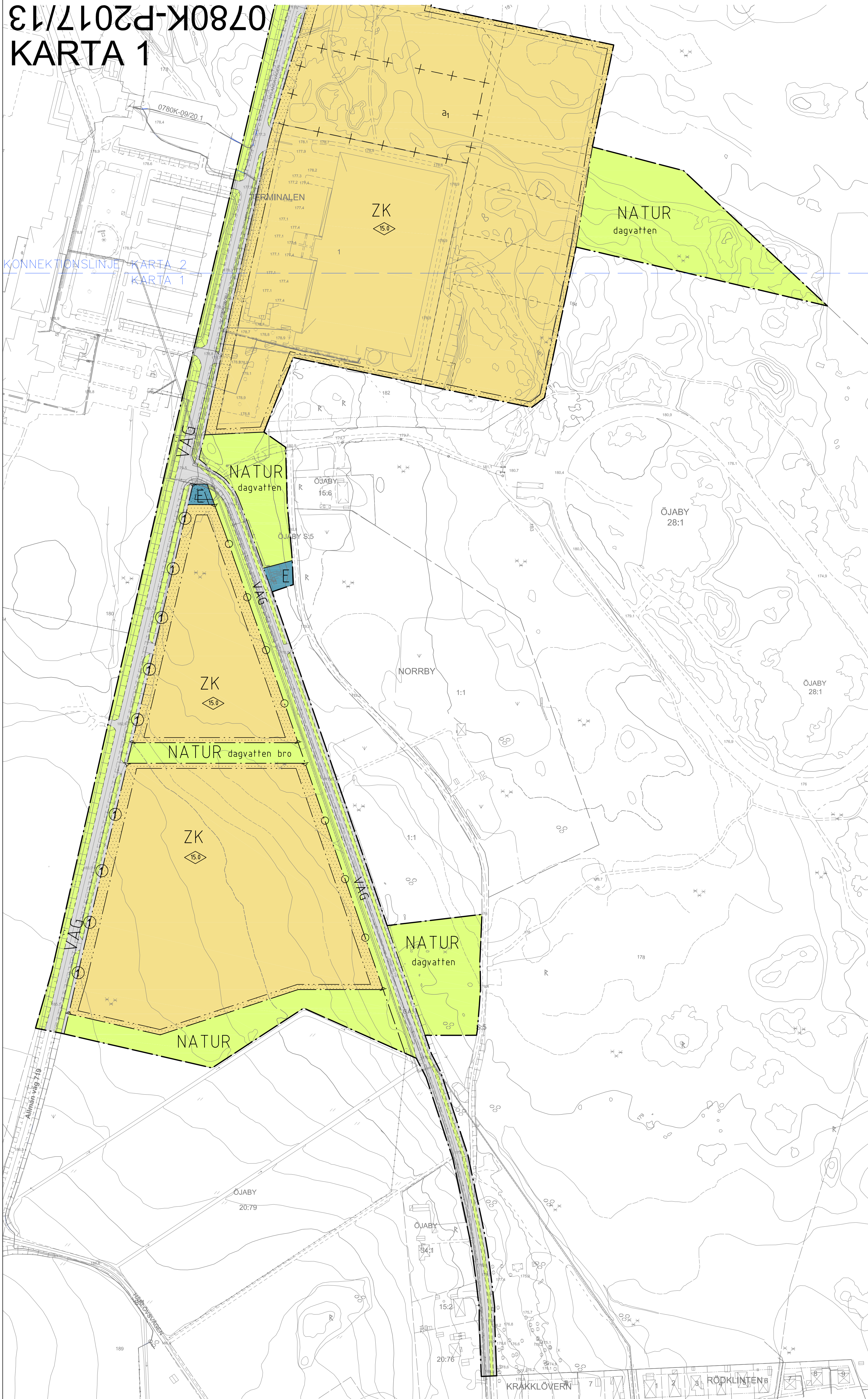
	Påverkan.		Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig Liten			
Kommunens bedömning					Handläggare:
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan					Markus Hulenvik, planarkitekt
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan			X		Stadsbyggnadskontoret
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan					Datum: 2017-02-13
Andra lokaliseringsalternativ bör utredas					

MKB behövs inte

MKB behövs

Övrigt: Förslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 §§ bedöms därför inte vara nödvändig.

0780K-P2017/13 KARTA 1



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER	
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Illustrationslinje

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

VÄG	Väg
NATUR	Naturområde. Anläggning för teknisk försörjning får anläggas.
CYKEL	Cykel- och mopeditrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Z	Verksamheter. Gator samt anläggning för teknisk försörjning får anläggas.
Z ₁	Verksamheter med inriktning mot logistik, transport, handel. Gator samt anläggning för teknisk försörjning får anläggas.
K	Kontor
E	Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER	
dagvatten	Område för dagvattenhantering
bro	Bro får anordnas

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

	Byggnad får ej uppföras
	Högsta byggnadshöjd
	Endast en (1) körbar förbindelse för motorfordon får anordnas inom angiven sträcka
	Förbud mot körbar förbindelse för motorfordon

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt. Minst 15 % av fastighetens yta ska kunna anordnas så att den möjliggör infiltration och fördröjning av dagvatten. Alternativt kan underjordiskt magasin med motsvarande kapacitet anordnas.

Byggnader skall placeras minst 4 meter från fastlighetsgräns.

Färdigt golv ska ligga minst 30 cm ovan nivån för gatunivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

a) Marken kan innehålla föroreningar pga tidigare markanvändning (skjutbana). Bygglöv får ej medges förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att eventuell markförorening har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd vidtagits.

Genomförandetiden går ut 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

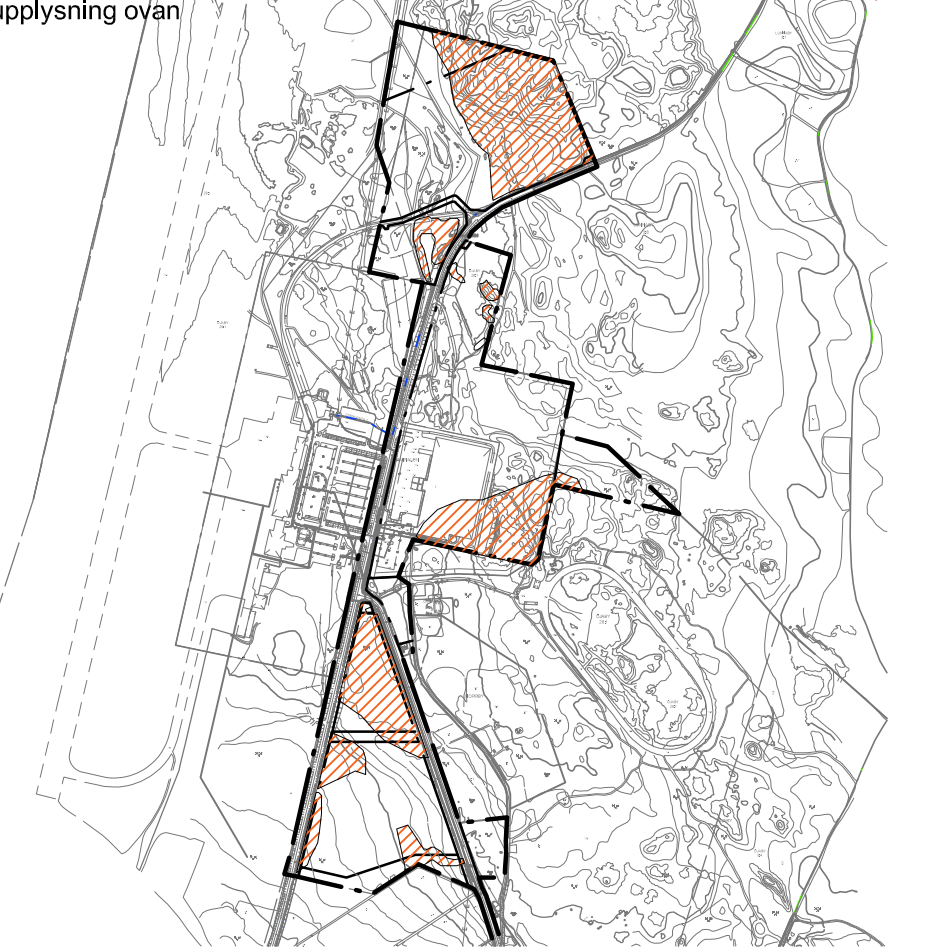
UPPLYSNINGAR

- Detaljplanen tillåter ej verksamheter som kan innebära stor omgivningspåverkan. Men i möjligaste mån bör verksamheter och bebyggelse ändå även anpassas för att ytterligare minimera eventuell risk för påverkan på omgivningen. Därför är det av vikt att i samband med bygglov och andra prövningar beakta hur framtida tomlter disponeras så att körvägar, godshandling eller andra eventuella ljudkällor placeras och riktas åt de värdestreck där de medför minst påverkan på omgivning.
- I samband med byggnation eller ändrad användning inom riksintresseområdet för flygplatsen ska samråd ske med flygplatsen.
- Om brandvattenförsörjningen i området ej tillgodoses direkt via vattenledningsnätet behöver alternativa lösningar skapas för att säkerställa krav och behov av brandvatten. T.ex. separat brandvattensystem kopplat till bassänger/magasin som försörjer området med brandvatten.

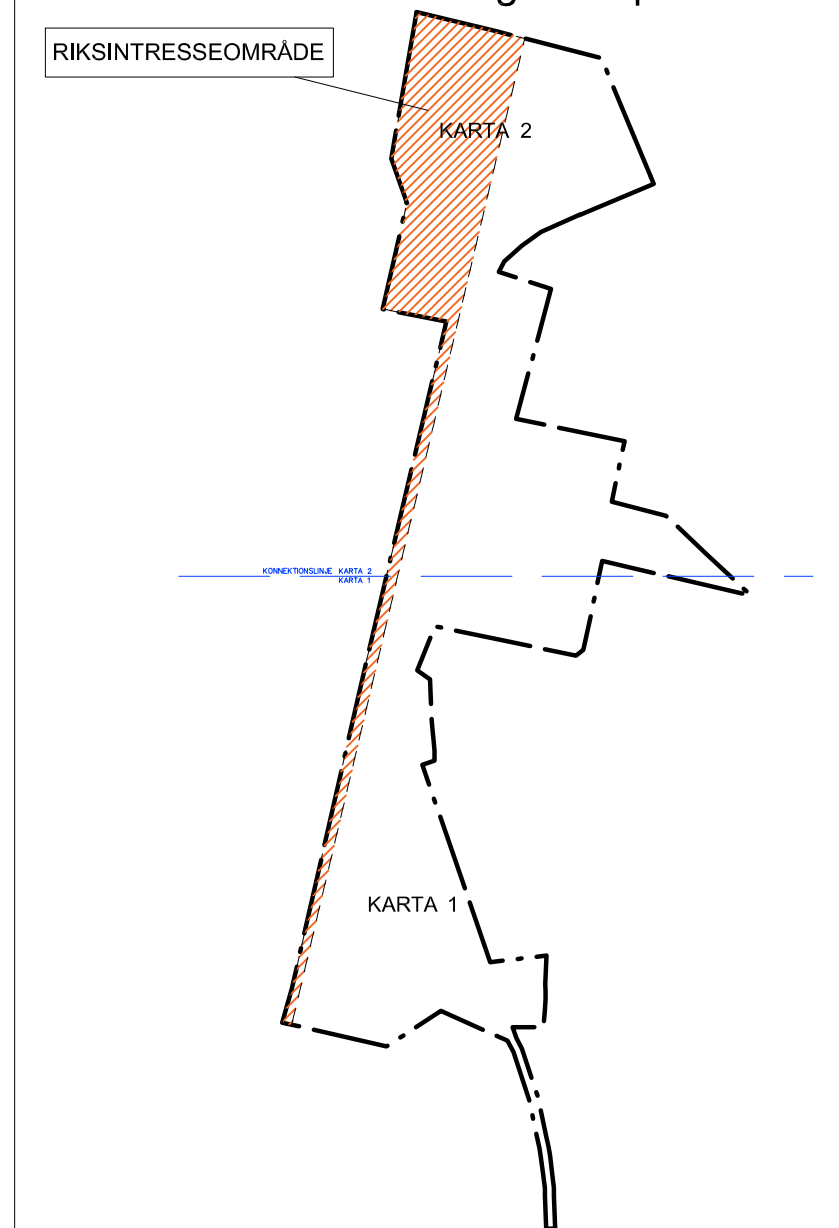
Områden där det bedömts finnas förutsättningar för under mark dolda fornlämningar. Ytterligare åtgärder kan komma att krävas innan marken får tas i anspråk. Beslut angående krav och behov av fortsatt undersökning samt eventuella tillstånd fattas av länsstyrelsen.

Områden som bedömts kunna innefatta under mark dolda fornlämningar

Se upplysning ovan



Planområdets uppdelning på två kartor samt riksintressets utbredning inom planområdet.



Antagen av Byggnadsnämnden
2017-04-27 § 91

Byggnadsnämndens sekr.

Laga kraft

2017-10-12

Byggnadsnämndens sekr.

Detaljplan för:

ÖJABY 28:1 m.fl.

Öjaby

Växjö kommun

Stadsbyggnadskontoret 2017-02-13

Dnr. 2015BN0215

Markus Hulenvik, Planarkitekt

0780K-P2017/13

Beteckningar

	Gräns för fastighet, samfällighet och samfällighetsområde samt gräns för kvartersstråk	1 1:1	Registerbeteckning på fastighet		Fjärrvärmeledning
	Traktgräns, alternativ gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn	VÄXJÖ	Trakttext		Spillvattenledning
	Servitutsgräns	S:1 ga:1	Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning		Vattenledning
	Egenskapsgräns	Sv Lr	Servitut resp. ledningsrätt		Dagvattenledning
	Bostadshus karterat efter husniv resp. tak		Servitut (punkt, linje resp. yta)		Högsplänningsledning i mark
	Uthus karterat efter husniv resp. tak		Ledningsrätt (punkt, linje resp. yta)		Teleledning i mark
	Övrig byggnad karterat efter husniv resp. tak		Gemensamhetsanläggning (punkt, linje resp. yta)		Optokabel
			Fast fornlämning		
		R	Fornnämne		
		177.1	Avvägd markhöjd		
		1000	Polygonpunkt		

	Häck, stenmur		Fjärrvärmeledning
	Staket, stödmur		Spillvattenledning
	Vägg		Vattenledning
	Slätt		Dagvattenledning
	Nivåkurva		Högsplänningsledning i mark
			Teleledning i mark
			Optokabel

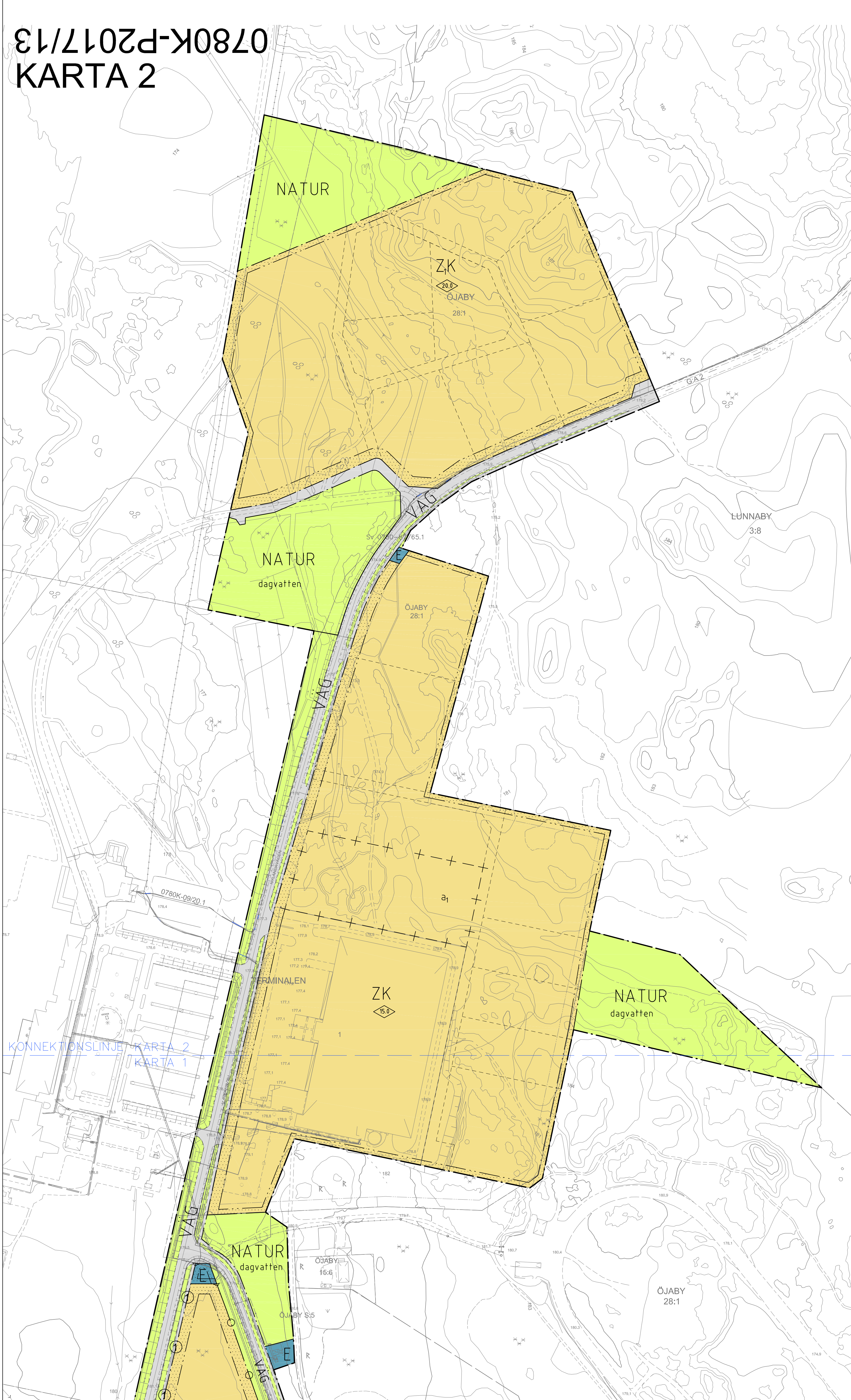
1:2000 (A1)

0 50 100 150 200 meter

Grundkarta över ÖJABY 28:1 m. fl., Öjaby Växjö kommun		
Utgivet 2015-10-16		
Erhållnings- och förnyelseansvarig: Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun		
www.vaxjo.se/planering/planering		
UTGIVNING: 2015-10-16	REVISJONER: Inget	REVISORER: Inget
SKALA: 1:2000		

Vatten- och avloppskanaler redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2015-12-18

0780K-P2017/13 KARTA 2



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER	
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Illustrationlinje

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

VÄG	Väg
NATUR	Naturområde. Anläggning för teknisk försörjning får anläggas.
CYKEL	Cykel- och mopeditrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Z	Verksamheter. Gator samt anläggning för teknisk försörjning får anläggas.
Z ₁	Verksamheter med inriktning mot logistik, transport, handel. Gator samt anläggning för teknisk försörjning får anläggas.
K	Kontor
E	Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER	
dagvatten	Område för dagvattenhantering
bro	Bro får anordnas

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

	Byggnad får ej uppföras
	Högsta byggnadshöjd
	Endast en (1) körbar förbindelse för motorfordon får anordnas inom angiven sträcka
	Förbud mot körbar förbindelse för motorfordon

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt. Minst 15 % av fastighetens yta ska kunna anordnas så att den möjliggör infiltration och fördröjning av dagvatten. Alternativt kan underjordiskt magasin med motsvarande kapacitet anordnas.

Byggnader skall placeras minst 4 meter från fastlighetsgräns.

Färdigt golv ska ligga minst 30 cm ovan nivån för gatunivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

a₁ Marken kan innehålla föroreningar pga tidigare markanvändning (skjutbana). Bygglov får ej medges förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att eventuell markförorening har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd vidtagits.

Genomförandetiden går ut 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

UPPLYSNINGAR

- Detaljplanen tillåter ej verksamheter som kan innebära stor omgivningspåverkan. Men i möjligaste mån bör verksamheter och bebyggelse ändå även anpassas för att ytterligare minimera eventuell risk för påverkan på omgivningen. Därför är det av vikt att i samband med bygglov och andra prövningar beakta hur framtida tomlar disponeras så att körvägar, godshantering eller andra eventuella ljudkällor placeras och riktas åt de värdestreck där de medför minst påverkan på omgivning.

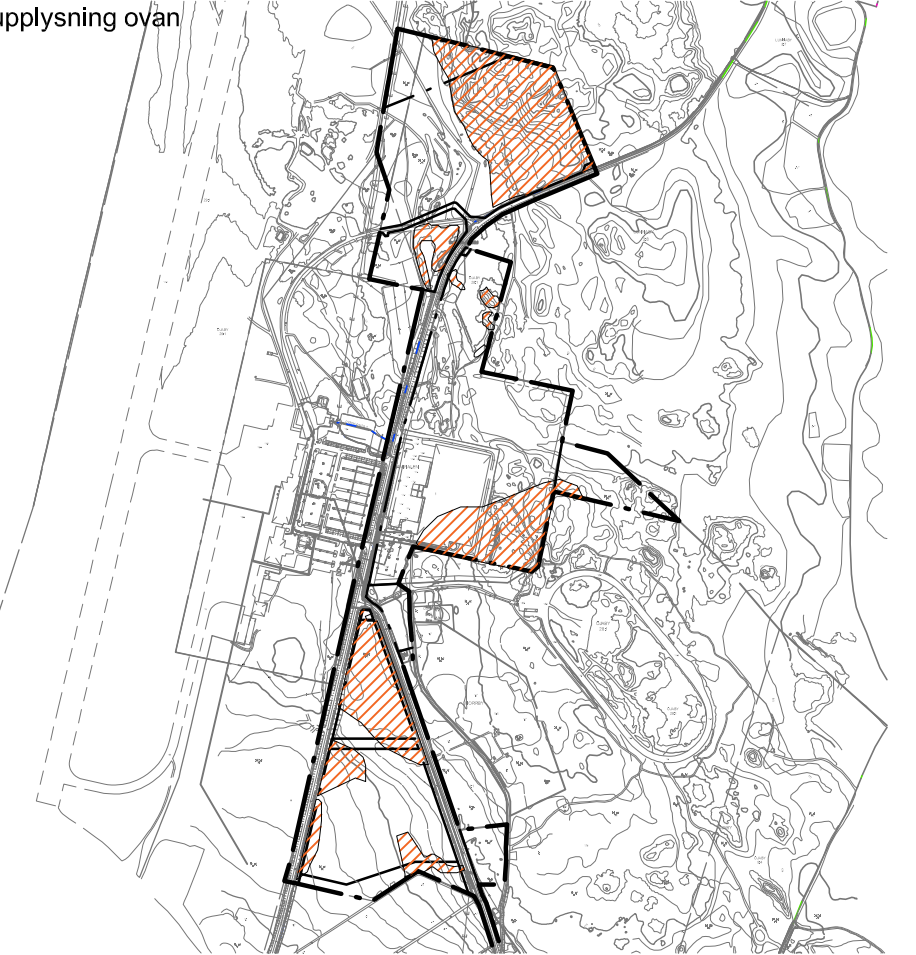
- I samband med byggnation eller ändrad användning inom riksintresseområdet för flygplatsen ska samråd ske med flygplatsen.

- Om brandvattenförsörjningen i området ej tillgodoses direkt via vattenledningsnätet behöver alternativa lösningar skapas för att säkerställa krav och behov av brandvatten. T.ex. separat brandvattensystem kopplat till bassänger/magasin som försörjer området med brandvatten.

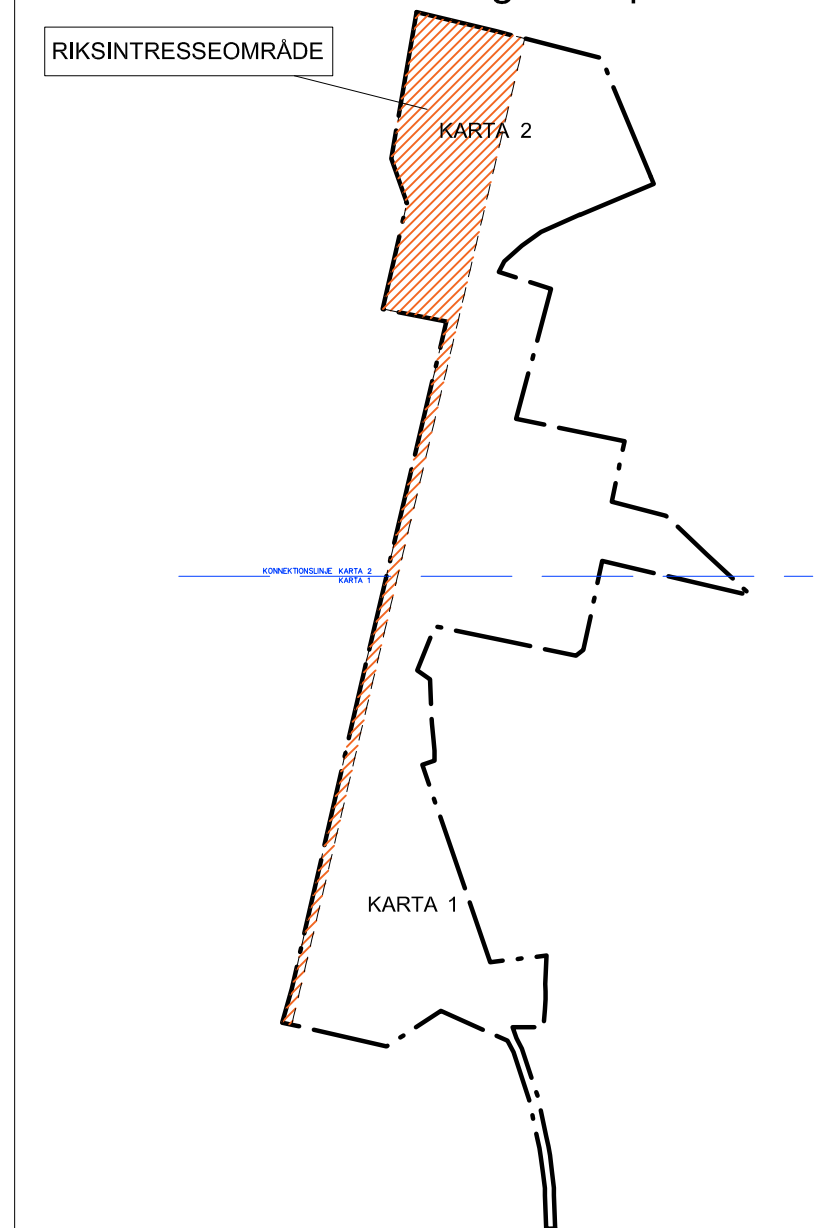
Områden där det bedömts finnas förutsättningar för under mark dolda fornlämningar. Ytterligare åtgärder kan komma att krävas innan marken får tas i anspråk. Beslut angående krav och behov av fortsatt undersökning samt eventuella tillstånd fattas av länsstyrelsen.

Områden som bedömts kunna innefatta under mark dolda fornlämningar

Se upplysning ovan



Planområdets uppdelning på två kartor samt riksintressets utbredning inom planområdet.



Antagen av Byggnadsnämnden
2017-04-27 § 91
Byggnadsnämndens sekr.....
Laga kraft!
2017-10-12
Byggnadsnämndens sekr.....

Detaljplan för:
ÖJABY 28:1 m.fl.
Öjaby
Växjö kommun

Stadsbyggnadskontoret 2017-02-13 Dnr. 2015BN0215

Markus Hulenvik, Planarkitekt

0780K-P2017/13

KONNEKTIONSLINJE KARTA 2
KARTA 1

1:2000 (A1)



Beteckningar

	Gräns för fastighet, samfällighet och samfällighetsområde samt gräns för kvartersstråk		Registerbeteckning på fastighet		Fjällvärmeledning
	Traktgräns, alternativt gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn		Servitut resp. ledningsrätt		Spillvattenledning
	Servitutgräns		Servitut (punkt, linje resp. yta)		Vattenledning
	Egenskapsgräns		Ledningsrätt (punkt, linje resp. yta)		Dagvattenledning
	Bostadshus karterat efter husliv resp. tak		Gemensamhetsanläggning (punkt, linje resp. yta)		Högspänningsledning i mark
	Uthus karterat efter husliv resp. tak		Fast fornlämning		Teleledning i mark
	Övrig byggnad karterat efter husliv resp. tak		Fornnämne		Optokabel
			Arvvald markhöjd		
			Polygonpunkt		
			1:1		Häck, stenvmur
			VÄXJÖ		Staket, stödmur
			S:1 ga:1		Väg
			Sv Lr		Slätt
			Servitut		Nivåkurva

Grundkarta över ÖJABY 28:1 m. fl., Öjaby Växjö kommun

Vadtid 2015-10-16

Erhållnings- och förnyelseplanering

Skapad i AutoCAD 2015

UTGIVNING: 2017-02-13

REVISOR: [Blank]

ANSVARIG: [Blank]

SKALA: 1:2000

Vatten- och avloppsköretningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2015-12-18

Dagvatten i planområdets norra delar samlas upp i fördröjnings-/reningsanläggning. Därefter pumpas dagvattnet söderut.

OMRÅDE 3

Dagvatten från område 2 leds norrut till fördröjnings-/reningsanläggningen i område 3.

Dagvattnet leds från den norra fördröjning-/reningsanläggningen söderut i ledningar under Nylandavägen. Därefter leds dagvattnet via öppet dike längs med Öjabyvägen.

OMRÅDE 2

Dagvatten från område 1 ansluts till dagvattendiket längs med Öjabyvägen.

OMRÅDE 1

I områdets södra del samlas dagvatten upp i en fördröjnings-/reningsanläggning för att därefter ledas vidare österut i ett nytt dike genom naturmarken och ut i Helgasjön.

