

*Detaljplan för*

## **ÖJABY 9:4 m.fl. (NORRA ÖJABY), Öjaby i Växjö kommun**

### **BAKGRUND OCH SYFTE**

Kommunstyrelsen beslutade i februari 2015 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att pröva planläggning i Öjaby, med utgångspunkt i planprogrammet för Norra Öjaby, vilket antogs av kommunstyrelsen 7 oktober 2014. Området är tidigare inte detaljplanlagt och syftet med att nu planlägga är att möjliggöra nya bostäder i den norra delen av Öjaby, men också att säkra viktiga naturområden och grönstråk. I förslaget planeras det för drygt 300 bostäder i en- och flerbostadshus i blandade upplåtelseformer.

Växjö växer och det är brist på bostäder i hela kommunen. Enligt ”*Bostadsförsörjningsprogram för Växjö kommun*” (antaget av kommunfullmäktige 2017-03-21) är det idag brist på hyres- och bostadsrätter i Öjaby och därför finns ett behov av flerbostadshus. I planförslaget finns ambitionen att skapa en varierad bebyggelse med både villor, radhus och flerbostadshus.

Runt Helgasjön finns idag ett utökat strandskydd med gränsen 200 m på land och 100 m i vattnet. Ett upphävande av strandskyddet föreslås inom vissa delar av planområdet, för kvartermark och gator. Strandskyddet upphävs som närmast 100 meter från strandlinjen och en bred fri passage säkerställs mellan föreslagen bebyggelse och strand.

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

För att det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet kan anses föreligga måste kommunen visa på att det angelägna allmänna intresset av att bygga bostäder inte kan tillgodoses på annan plats utanför strandskyddat område. Syftet med denna lokaliseringsprövning är att visa att föreslagen exploatering inte är möjligt på annan plats utanför strandskyddat område. Lokaliseringsprövningen visar också på hur syftet med strandskyddet kan uppnås även vid ett upphävande.

### **STRANDSKYDD**

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken (se nedan) för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Miljöbalken 7 kap. 18 c §:

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

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

### Strandskydd vid Helgasjön

Runt Helgasjön finns i dag ett utökat strandskydd med gränsen 200 m på land och 100 m i vattnet (länsstyrelsens beslut 1979). P.g.a. de strandskyddsbestämmelser som trädde i kraft 1 juli 2009 skulle länsstyrelsen, senast 31 december 2014, fatta nytt beslut om det utökade strandskyddet. Länsstyrelsen beslutade att behålla samtliga utökade strandskydd i kommunen vilket överklagades av Växjö kommun. Kommunen fick avslag på sitt överklagande och det utökade strandskyddet kvarstår runt Helgasjön.

Tidigare har utvidgningen av strandskyddet skett för att tillgodose något av strandskyddets syften. Enligt den nya formuleringen ska det ske för att säkerställa strandskyddets syfte. Det innebär en skärpning av kravet att få utvidga det område som omfattas av strandskydd.

Om värdena förändras längs en sträcka (och därav motivet) bör man se över om de olika områdena ska ha flera enskilda beslut. Områdena bör, oavsett ett eller flera beslut, ha olika motiveringar. Det är möjligt att ta ett beslut om utvidgning av strandskyddet i en hel kommun eller ett större område under förutsättning att de olika områdena med utvidgat strandskydd är beskrivna och motiverade. Skillnaden mellan ett generellt strandskyddsområde och ett utökat strandskyddsområde är att det utökade området har utökats för att säkerställa något av strandskyddets syften. Inom ett utökat strandskyddsområde finns dokumenterade värden. Det finns också motiv till att utöka området. Inom ett generellt strandskyddsområde saknas i allmänhet en dokumentation av värden.

Länsstyrelsen såg vid sin genomgång av befintligt kunskapsmaterial att Helgasjön har höga till mycket höga naturvärden inom ett område av 200 meter från strandlinjen. Helgasjön har stora biologiska och landskapsmässiga värden och är av mycket stor betydelse för friluftslivet.

Länsstyrelsen ansåg i sin skrivelse till beslutet att ett alltför detaljerat kartmaterial riskerar att skapa övertro till kunskapsunderlag och har inte gjort någon skillnad utan föreslagit att det utökade strandskyddet ska gälla längs hela sjön.

En differentiering av strandskyddet i Helgasjön har alltså inte gjorts vilket därför borde vara möjligt i det enskilda ärendet där ett mer detaljerat underlag vad gäller naturvärden och möjligheter till rekreation kan presenteras.

### Upphävande av strandskydd

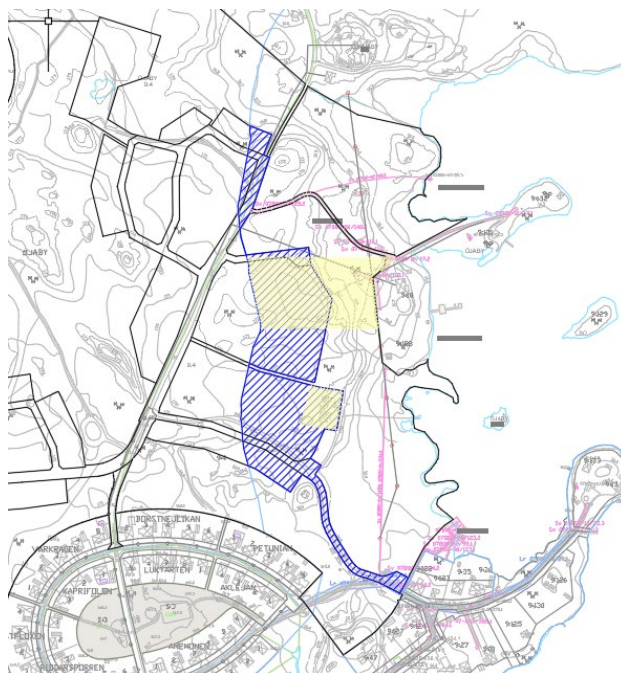
Strandskyddet föreslås upphävas för kvartersmark (bostäder) och allmän platsmark (gata) genom bestämmelser i plankartan. Strandskydd kvarstår inom allmän platsmark (natur). Blåskrafferat område i figuren nedan visar område inom vilket strandskydd föreslås upphävas.

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

Enligt Plan- och bygglagen 2 kap. 3:5 § är bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet ett allmänt intresse. Intresset att ta området i anspråk för bostadsbebyggelse för att utveckla staden, bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset.

Strandskyddet upphävs som närmast 100 meter från strandlinjen och en bred fri passage säkerställs mellan föreslagen bebyggelse och strand. Strandskyddets syfte vad gäller allmänhetens tillgänglighet till strandskyddat område, påverkas på detta sätt i liten omfattning. Tvärtom kan tillgängligheten öka genom att marken övergår från att vara privatägd till att bli allmän plats där kommunen planerar att utveckla grönstråk. Vad gäller påverkan på växt- och djurliv anses det positivt att i hög utsträckning undanta skogsområden med höga och mycket höga naturvärden, utanför strandskyddat område, från byggnation och istället ta mark i anspråk som visserligen berörs av strandskydd, men har lägre naturvärde.

Delar av området där strandskyddet föreslås upphävas kan också anses redan ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (gulskrafferat område i kartan). Det större området ligger innanför ett permanent boende med en privat hemfridszon i form av ianspråktagen tomtplats ända ner till vattnet vilket försvårar en sammanhängande passage längs stranden. Det mindre området markerar tomtplats för tidigare sommarstuga.



## LOKALISERINGSPRÖVNING

### Föreslagen exploatering

I detaljplaneförslaget planeras för drygt 300 bostäder i en- och flerbostadshus och avsikten i förslaget är att det blir blandade upplåtelseformer för bostäderna. I de centrala delarna av planområdet, längs Helgövägen, blir det tillåtet med våningshöjd upp till fyra respektive sex våningar och dessa kvarter är i första hand avsedda för flerbostadshus. I övrigt blir den högsta tillåtna våningshöjden två våningar och där kan det vara lämpligt med villor och radhus/kedjehus. Genom att bygga på höjden exploateras en mindre andel av det värdefulla friluft- och rekreationsområdet.

### Alternativa platser för exploatering

Växjö kommun har, trots att det under de senaste åren färdigställts många bostäder i olika upplåtelseformer, ett underskott på bostäder. En rapport från Boverket 2016 visar att Växjö kommun har ett underskott på bostäder som motsvarar 1614 lägenheter.

Växjö kommuns senaste befolkningsprognos pekar på att befolkningen når 100 000 invånare redan 2024. I ”*Handlingsplan bostadsförsörjning*” (2018), framtagna av representanter från kommunala förvaltningar och bostadsbolag, står att läsa att vi för att möta bostadsbristen och skapa goda förutsättningar för målet om 100 000 invånare behöver bygga mer, högre och snabbare i alla olika upplåtelseformer. Med tanke på befolkningsökningen och bostadsbristen finns ett behov av att hålla en bostadsproduktion i kommunen på 750-1000 bostäder/år.

En av kommunens målsättningar är att, i så väl nya stadsutvecklingsprojekt som befintliga stadsdelar, sträva efter att bygga med en så god blandning av upplåtelseformer som möjligt, bl.a. för att stärka integrationen.

För att uppfylla kommunens antagna mål avseende bostadsförsörjning krävs att attraktiv mark för bostäder planläggs i den omfattning som beslutats i antagna och gällande styr- och måldokument.

### Öjaby

Ny bebyggelse krävs i hela Växjö enligt ovan men målet med den aktuella exploateringen är att möjliggöra fler bostäder, med fokus på flerbostadshus, i stadsdelen Öjaby. Av den anledningen har lokaliseringsprövningen begränsats till Öjaby med omgivningar.

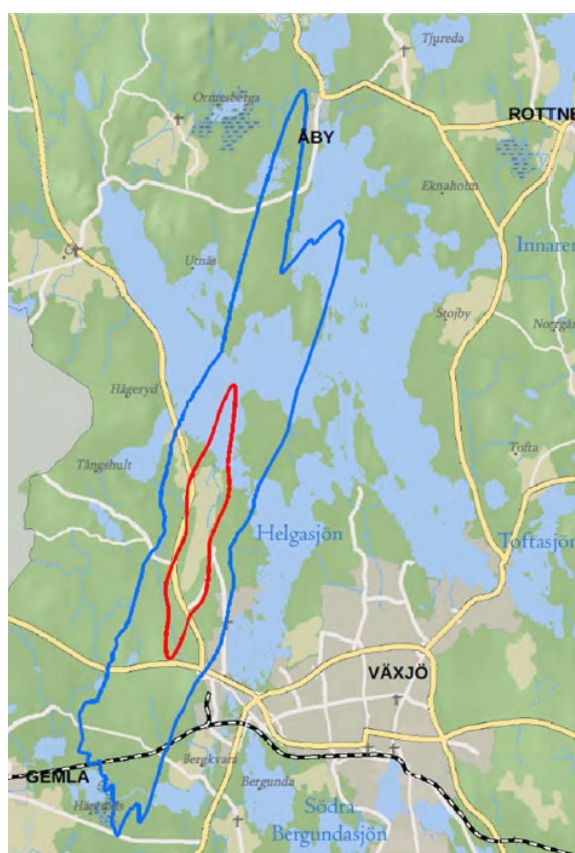
I kommunens ”*Handlingsplan bostadsförsörjning*” (2018) har det fastställts att det i Öjaby finns behov av fler bostäder och framför allt att det är ett kraftigt underskott på flerbostadshus. Stadsdelen har en hög andel småhus/äganderätter idag och för att skapa en bättre blandning i stadsdelen är det viktigt att skapa möjligheter för bebyggelse med blandade upplåtelseformer.



Bostadsbebyggelse i Öjaby har tillkommit under flera sekel längs med de gamla landsvägarna och skapat ett tätt bebyggelseslandskap. Det finns ont om plats för ny bebyggelse i anslutning till den samlade bebyggelsen. ”*Handlingsplanen bostadsförsörjning*” (2018) pekar ut två områden för möjlig exploatering men de skulle ta redan liten mängd grönyta i stadsdelen i anspråk och de skulle dessutom inte rymma i närheten av det antal bostäder som föreslås i planförslaget.



*Stadsdelen Öjaby med planområdet*



Den stora begränsande faktorn för bebyggelse i Öjaby är framförallt influensområdet för flygbuller från Växjö flygplats. Influensområdet enligt riksintressepreciseringen går vid 70 dBA (blå linje på kartan till vänster). Influensområdet utgörs av markområden utanför riksintresseområdet inom vilka tillkomsten av bullerkänslig bebyggelse (ex. bostäder) kan leda till restriktioner på flygverksamheten. Influensområdet begränsar kraftigt var i Öjaby det är möjligt att bygga nya bostäder.

Oexploaterad mark som hamnar inom influensområdet för buller, och därför inte lämpar sig för bostäder, planläggs istället för verksamhetsmark. Längs riksvägar och i närheten av flygplatsen ligger dessa i bra logistiklägen.

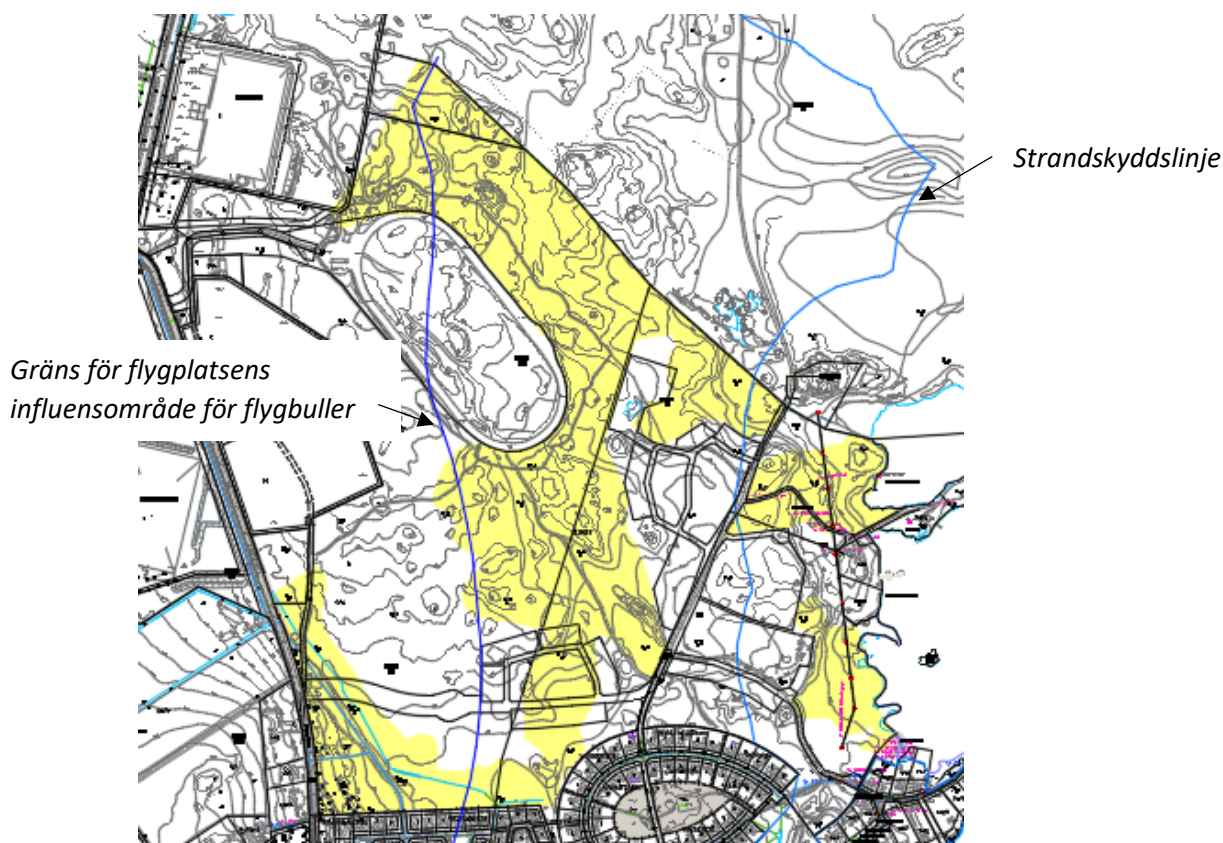
*Flygplatsens influensområde för flygbuller*

## Inom planområdet

Även inom planområdet har flygplatsens influensområde för buller stor påverkan på var bebyggelse är möjlig. Planområdet ligger delvis inom influensområdet men all planerad bebyggelse ligger utanför.

Inom planområdet finns även kända fornlämningar. Fornlämningsområdet sammanfaller delvis med influensområdet för buller men utgör även en begränsande faktor för bebyggelseplacering.

De största naturvärdena, enligt kommunens inventeringar 2010 och 2017, finns i de centrala delarna av planområdet. För att skydda de höga naturvärdena är avsikten att dessa områden till störst del planläggs som NATUR och bostadsbebyggelsen istället placeras på mark med lägre naturvärden, dock inom strandskyddat område. Vad gäller påverkan på växt- och djurliv anses det positivt att i hög utsträckning undanta skogsområden med höga och mycket höga naturvärden, utanför strandskyddat område, från byggnation och istället ta mark i anspråk som visserligen berörs av strandskydd, men har lägre naturvärde.



*Gultonat område visar områden med höga naturvärden*

## STADSBYGGNADSKONTORET

Johanna Posch Ahl  
Planarkitekt