

Detaljplan

ÖJABY 9:4, vid Lunnabyvägen, Öjaby
Växjö kommun



Antagen av BN 2016-06-27 § 147

Laga kraftbevis

Datum 2016-07-25

Dnr 2015BN0991

Dpl 214

Byggnadsnämnden antog 2016-06-27 § 151

VÄXJÖ 9:32 m.fl, Växjö återbruksby, Norremark, Växjö kommun

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2016-07-06 enligt 11 kap. 10 § Plan- och bygglagen (PBL) att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har vunnit laga kraft 2016-07-21

Djana Micanovic
t.f. Stadsbyggnadschef

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

Handläggare
Marina S. Martinsson
0470-436 76

Utlåtande

Dnr 2015BN0216 Dpl 214

Detaljplan ÖJABY 9:4, vid Lunnabyvägen, Öjaby, Växjö kommun

Syftet med detaljplaneläggningen är att pröva skoländamål (förskola) på den aktuella fastigheten.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2016-04-18 – 2016-05-09, enligt 5 kap. PBL, varit utsänt till sakägare samt statliga och kommunala förvaltningar för granskning. Under samma tid har granskningshandlingarna också funnits tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret, kommunens kontaktcenter, Stadsbiblioteket samt digitalt på Växjö kommuns webbsida.

Yttranden utan erinran

- Länsstyrelsen i Kronobergs län
- Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun

Yttranden med synpunkter

- Kommunstyrelsen
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNUNKTER

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Citat:

”Länsstyrelsen kan konstatera att kommunen och i granskningsförslaget på ett bra sätt har bemött och tillämpat tidigare synpunkter.

Länsstyrelsen har inga invändningar avseende de frågor som kan vara överprövningsgrundande enligt 11 kap 10 § PBL.”

Kommentar

Det noteras att Länsstyrelsen inte har några invändningar mot granskningsförslaget.

Kommunstyrelsen

Citat:

”Det är positivt att skyddsvärda träd bevaras för att skapa en god utemiljö till förskolan. Utökningen av mark som inte får bebyggas eller hårdgöras kan dock komplicera

möjligheten att lösa placering av förskolebyggnad, angöring och parkering inom fastigheten på grund av den kuperade terrängen.”

Kommentar

Det noteras att kommunstyrelsen anser att det är positivt att träden skyddas i planen.

Under granskningstiden har lokalförsörjningsgruppen tagit fram en illustration som visar att det är möjligt att bebygga och angöra området i enlighet aktuell plankarta.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Nämnden tillstyrker förslaget till detaljplan.

Nämnden ansåg i samrådsyttrandet att en naturvårdsinventering borde göras på fastigheten. Någon naturvårdsinventering är inte presenterad i granskningshandlingarna. Det framgår dock att kommunekologen har varit på plats och inventerat träd. Länsstyrelsen skriver i sitt samrådsyttrande att de inte har kännedom om några särskilda naturvärden på platsen. Nämnden anser dock fortfarande att en inventering med avseende på skyddsvärda arter vore önskvärd.

Nämnden föreslog att bestämmelserna avseende dagvattenhantering skulle skärpas eftersom nuvarande dagvattennät är hårt belastat och har bristfällig rening. Av granskningshandlingarna framgår att det pågår en utredning av dagvattnet i norra Öjaby, och att de åtgärder som utredningen föreslår kommer att minska belastningen av dagvatten i området kring Öjaby 9:4.

I sitt yttrande föreslog nämnden att bygggrätten skulle begränsas mer, att värdefulla träd skulle skyddas och att restriktioner mot ändring av markhöjd borde införas. Även kommunstyrelsen har betonat värdet av befintliga vegetations- och terrängförhållanden. I det nya förslaget till detaljplan finns ett större område i fastighetens västra del där varken byggnader eller parkering får placeras. Ett flertal träd på området skyddas mot fällning och marken omkring dem får inte hårdgöras. Även tre träd på områdets östra sida får samma skydd. Nämnden anser att dessa förändringar i planbestämmelserna är tillräckliga.

Kommentar

Det noteras att Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Under samrådet inkomna godkännanden/yttranden utan synpunkter:

- Lantmäterimyndigheten
- OBOS Mark AB
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Arbete och välfärd
- Region Kronoberg

Under samrådet inkomna yttranden med synpunkter:

- Länsstyrelsen i Kronobergs län
- Kommunstyrelsen
- Värends räddningstjänst
- Tekniska nämndens arbetsutskott
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Växjö Energi Elnät AB

- Kultur- och fritidsnämnden
- Fastighetsägare till Dahlian 1
- Fastighetsägare till Kattfoten 2
- Fastighetsägare till Åkerkullan 1, 2, 3 och 4
- Fastighetsägare till Ullörten 1

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

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

- Fastighetsägare till Dahlian 1

Kommentar

Den kvarstående synpunkten gäller en alternativ placering av förskolan.

FÖRSLAG TILL BESLUT

- Med hänvisning till utlåtande daterat 2016-05-18 ska framförda synpunkter inte föranleda någon ändring av planförslaget.
- Detaljplaneförslaget upprättat 2016-03-23 antas av byggnadsnämnden enligt 5 kap 27 § PBL.

STADSBYGGNADSKONTORET
2016-05-18

Marina S. Martinsson
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Antagen av byggnadsnämnden
2016-06-27 § 147
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr 2015BN0216 Dpl 214.1

Detaljplan ÖJABY 9:4, vid Lunnabyvägen

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet är idag inte detaljplanelagt. Syftet med planläggningen är att pröva skoländamål (förskola) på fastigheten.

HANDLINGAR

Detaljplanen innefattar plankarta, planbeskrivning, arkeologisk utredning och behovsbedömning.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet, som omfattar en del av fastigheten Öjaby 9:4, ligger i den norra delen av Öjaby och är ca 1,1 ha stort.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är i kommunal ägo.



TIDIGARE STÄLLNINGSSTAGANDEN

Översiktsplanen

I den gällande översiktsplanen för Växjö stad (antagen i februari 2012), ingår området i *"Den blandade stadsbygden – Stadsbebyggelse, förtätning"*. I huvudsak är användningen i den blandade stadsbygden bostäder, handel, kontor och annan verksamhet som är förenlig med bostäder.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Planprogram

Planeringskontoret har tagit fram ett planprogram för Norra Öjaby, vilket antogs av kommunstyrelsen 7 oktober 2014. Syftet med planprogrammet var bl.a. att utreda möjligheterna att bygga bostäder på fastigheten Öjaby 9:4. På den aktuella delen av fastigheten, vid Lunnabyvägen, föreslogs det i programmet att området skulle bebyggas med terränghus samt en förskolebyggnad, som skulle anpassas till terrängförutsättningarna.

I detaljplaneförslaget kvarstår syftet att möjliggöra förskoleverksamhet, medan det inte längre är aktuellt med bostäder.

Detaljplaner

Planområdet är tidigare inte detaljplanlagt. De angränsande fastigheterna norr och öster om området omfattas av detaljplanen för *del av Öjaby 9:4 mm* (0780K-P03/6). I söder och väster om området omfattas fastigheterna av detaljplanen för *del av Öjaby Ingelsgård 9:46 mm* (07-ÖJB-739).

Grönstrukturprogrammet

Förslaget bedöms inte strida mot kommunens Grönstrukturprogram (Kommunstyrelsen 2013-04-09)

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

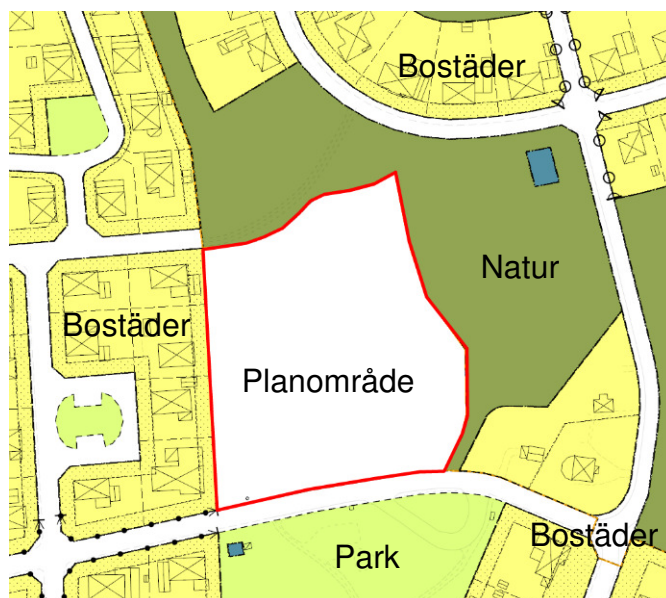
Nuläge

Tidigare har det stått ett fritidshus mitt i planområdet, men idag är det helt obebyggt. Omedelbart norr och öster om området ligger ett grönområde, medan de i väst angränsande fastigheterna är bebyggda med villor. I söder gränsar området till Lunnabyvägen.

Planförslaget

Planområdet, som tidigare inte varit detaljplanlagt, föreslås få användningen *Skola*. Avsikten är att det ska byggas en förskola.

Behov finns idag för en förskola i området för ca 100 barn, vilket innebär 6 avdelningar.



Vid byggnation bör hänsyn tas till den kuperade terrängen i planområdet och så många träd som möjligt bör också sparas, för att skapa en vacker och intressant utemiljö som inbjuder till lek och rekreation. Särskilt skyddsvärda träd beläggs med trädfällningsförbud i plankartan.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger inom vårdcentralen Strandbjörkets upptagningsområde, men en ny vårdcentral som kommer ligga närmare, kommer att byggas i Bäckaslövområdet. Vad gäller skolor finns förskolor och grundskola 1-6 i Öjaby. Närmaste högstadieskola, Bergundaskolan, ska ersättas av en ny skola som nu byggs i Bredvik.

Det finns i dagsläget ingen mataffär i Öjaby, men andra verksamheter som exempelvis café och bageri, el- och VVS-firmor finns i området. Planområdet ligger c:a 6 km från köpcentret Grand Samarkand och handelsområdet I11, där det finns ett rikt utbud av kommersiell service och c:a 7 km från Växjö centrum med dess serviceutbud.

Tillgänglighet

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

Natur

Mark och vegetation

Marken är kuperad, med den högsta punkten mitt i planområdet. Till störst del är området bevuxet med gles skog bestående av blandade trädslag i varierande storlek. Särskilt utmärkande är ett flertal äldre tallar av betydande storlek. Vid byggnation ska hänsyn tas till vegetationen och så många träd som möjligt bör sparas.



Geotekniska förhållanden

Större delen av marken består av isälvsavlagringar. En mindre del av området består av sandig-moig morän.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns i området.

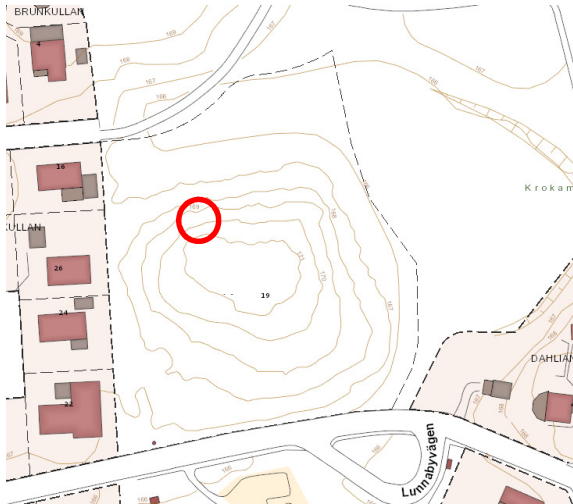
Radon

Delar av planområdet är utpekade som ev. högriskområde vad beträffar markradon. Markradonhalten bör kontrolleras så att byggnader ges rätt radonskydd.

Fornlämningar

Inom planområdet finns en sedan tidigare känd fornlämning, RAÄ 112:1, som består av ett skålgropsblock. Stenblocket, samt ett område om fem meter omkring fornlämningen, har fornlämningsskydd. Ska området exploateras krävs ansökning om tillstånd till ingrepp i fornlämningen. Avsikten är dock att skålgropsblocket ska bevaras.

En arkeologisk utredning utfördes i området under sommaren 2015, i vilken det konstaterades att det inte finns ytterligare fornlämningar inom planområdet. Det fastslogs då också i länsstyrelsens ställningstagande att fornlämningsskyddet för de kända fornlämningarna ska kvarstå.



Skålgropsblockets placering markerad



Foto på skålgropsblocket, RAÄ 112:1

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

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns god möjlighet att skapa en spännande utemiljö, förutsatt att platsens växtlighet och kuperade terräng tas till vara.

Söder om området ligger den kommunala lekplatsen Ingelsgården. Planer finns att rusta upp lekplatsen till en s.k. stadsdelslekplats i Öjaby, som ska fungera som ett utflyktsmål med något intressant för alla åldrar.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär inte någon förändring av det befintliga gatunätet. Den planerade förskolan avses anläggas mot Lunnabyvägen.

Det finns goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik inom Öjaby, även till och från centrum och andra målpunkter.

Kollektivtrafik

Lunnabyvägen trafikeras av busslinje 4 och närmaste busshållplats ligger direkt sydöst om planområdet (linjedragning år 2014).

Resecentrum ligger ca 7,5 km sydöst om planområdet.

Parkering

All parkering ska ske på den egna fastigheten. Utemiljö ska prioriteras framför parkeringar.

Parkeringsbehovet och hur detta löses, hanteras i bygglovet.

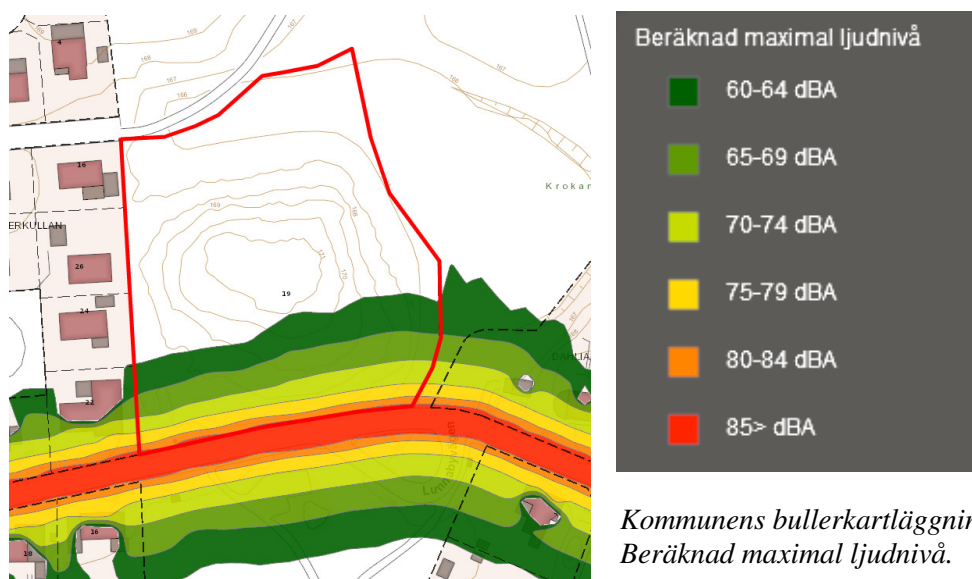
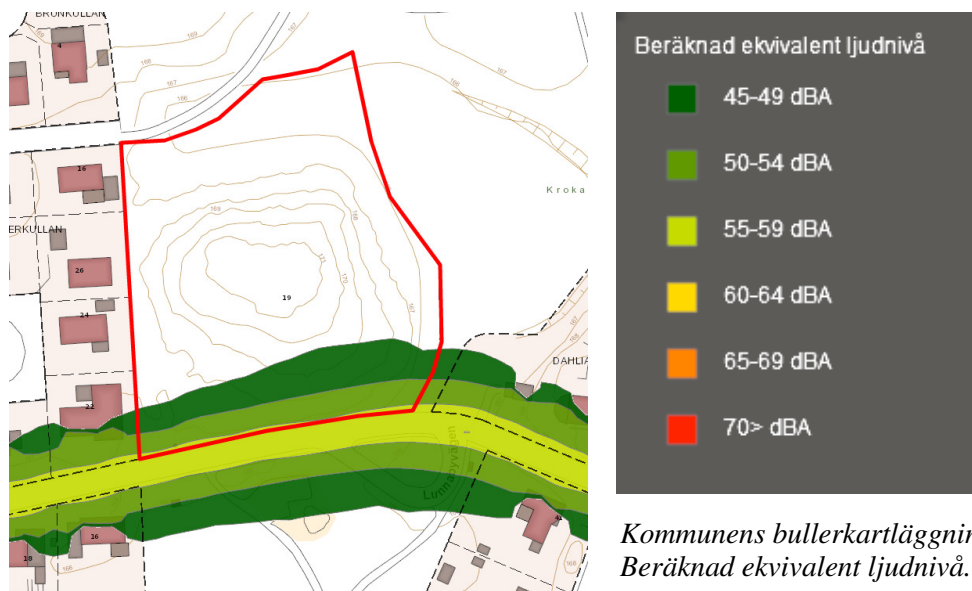
Störningar

Buller

Idag finns inga fastställda riktvärden rörande skolor och förskolors utemiljöer. I Boverkets rapport "Gör plats för barn och unga!" rekommenderas högst 50 dBA

ekvivalentnivå dagtid på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Enligt skriften är en målsättning också att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA ekvivalentnivå.

Växjö kommun gjorde 2014 en bullerkartläggning över Växjö centrala delar. Kartläggningen visade på låga bullernivåer vid Lunnabyvägen. Bilderna nedan visar att större delen av planområdet får en ekvivalent ljudnivå under 50 dBA och under 55 dBA i delarna allra närmast Lunnabyvägen.



Kommunens trafikavdelning har gjort en trafikprognos för Lunnabyvägen för år 2030. Nulägesbedömningen bygger på mätningar gjorda 2012, före omläggningen av busslinje 4 (se bild nedan för trafikräkningspunkt).

	ÅDT	ÅVDT	% tung	Km/h
Nuläge	300	320	4%	30
Prognos	600	620	5%	30

ÅDT= Årsdygnstrafik

ÅVDT = Vardagsdygnstrafik

Bedömningen av nuläget är att årsdygnstrafiken (ÅDT = det genomsnittliga trafikflödet per dygn under ett år) är 300 fordon och prognosen till år 2030 är att det blir 600 ÅDT.

I prognosen är en förutsättning att trafik, från eventuell bebyggelse norr om Ringblomsvägen, leds västerut till Öjabyvägen och inte via Lunnabyvägen.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten och avlopp ska anslutas till det befintliga VA-nätet.



Dagvattnet ska i första hand omhändertas i ett trögt system, som innebär att vatten från tak och hårdgjorda ytor ska avledas över gräsytor och mark där infiltration är möjlig.

Värme

Fjärrvärmenätet är utbyggt i området och ny bebyggelse kan ansluta till fjärrvärmen.

EI

Området ska anslutas till det kommunala elnätet.

Eventuell flytt av ledningar ska bekostas av exploitören.

Barnperspektivet

I takt med att det byggs fler bostäder i Öjaby, ökar också behovet av fler förskoleplatser. Det bedöms ur ett barnperspektiv vara mycket positivt att placera en förskola inom planområdet, där det bland annat finns goda möjligheter att skapa en grön och inspirerande utemiljö för lek och rekreation. Hastigheten på omgivande lokalgator är låg och gång- och cykelvägar i närheten av planområdet ger möjlighet att på ett trafiksäkert sätt ta sig till olika målpunkter.

Räddningstjänsten

Räddningstjänstens utryckningsfordon ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten.

Tillgängligheten för räddningstjänsten ska beaktas och behandlas vidare i bygglov.

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post.

Avfall

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

Konsekvenser och behovsbedömning

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

En översiktlig behovsbedömning biläggs planhandlingarna.

Nationella miljömål

Planförslaget bedöms inte motverka de nationella miljömålen.

Växjö kommuns miljömål

I Växjö kommuns reviderade miljöprogram (antaget av kommunfullmäktige 2014-06-17) anges en miljöpolicy och mål inom tre områden; Leva livet (konsumtion och avfall), Vår natur (natur, biologisk mångfald, sjöar) och Fossilbränslefritt Växjö (energi och transporter).

Leva livet

Matavfallet ska samlas in i planområdet för att tillverka biogas, vilket leder till minskad miljöpåverkan. Miljöhus ska placeras så att onödiga transporter undviks.

Vår natur

Dagvattnet ska omhändertas i ett trögt system för att motverka att sjöar, vattendrag och natur påverkas negativt. Det finns i området flera skyddsvärda träd, exempelvis gamla ekar och tallar. Det läggs in förbud mot fällning av dessa träd och hårdgörning av mark runt dem läggs i plankartans bestämmelser.

Fossilbränslefritt Växjö

Möjlighet finns att gå och cykla i närområdet. Hållplatser för kollektivtrafiken finns nära. Fjärrvärme finns utbyggd och det är möjligt för bebyggelsen att ansluta till nätet.

Miljökonsekvensnormer (MKN)

Miljökonsekvensnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvalitet. Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljö kvalitetsnormer finns för luft och vatten.

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

Sjö	Ekologisk status 2009	Kvalitetskrav 2015
Helgasjön	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status
	Kemisk ytvattenstatus 2009	Kvalitetskrav 2015
	God kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus

Fördröjning av dagvatten ska ske inom området, för att det ska få en naturlig renhetsgrad innan den når recipienten.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara bestämmelserna.

PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Handläggning och tidplan

Detaljplanen handläggs med standardplanförfarande med målsättning att antas senast hösten 2016.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatören.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning m.m.

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer och styr inte fastighetsindelningen. Möjligheter finns att förändra fastighetsindelningen genom exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering.

Servitut och ledningsrätt

Befintliga ledningar inom kvartersmark ska säkerställas i sina lägen (u-områden) med ledningsrätt eller servitut.

Befintliga rättigheter inom området lämnas opåverkade av detaljpaneläggningen:

- 0780IM-05/8098.1 - servitut för kraftledning
- 0780K-04/61.3 - ledningsrätt för vatten och avlopp

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Öjaby 9:4 Ägare: OBOS Mark AB	Ja. Området får genom detaljpaneläggningen byggrätt och ändrad användning (<i>skola</i>).	Ja. Den nybildade kvartersmarken kan avstyckas från Öjaby 9:4 till egen fastighet.	Nej
Utanför planomr.			
Dahlia 1 Kattfoten 2 Riddarsporren 4 Riddarsporren 5 Ullörten 1 Åkerkullan 1 Åkerkullan 2 Åkerkullan 3 Åkerkullan 4 Ägare: Privat	Nej	Nej	Nej

Öjaby 9:46 Ägare: Växjö kommun	Nej	Nej	Nej
---	-----	-----	-----

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga kostnader för plangenomförandet belastar exploitören.

STADSBYGGNADSKONTORET
2016-03-23

Marina S. Martinsson
Planarkitekt

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplan: Öjaby 9:4, vid Lunnabyvägen, Öjaby

Dnr 2015BN0216

	Påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Miljö						
Miljö kvalitetsnormer				x		Planens genomförande bedöms inte påverka MKN för luft och vatten.
Miljömål				x		
Hållbar utveckling			x			Planförslaget innebär en förtätning av stadsdelen Öjaby och förtätning bidrar till en hållbar utveckling.
Riksintressen						
Naturvård					x	
Rörligt friluftsliv					x	
Kulturmiljö					x	
Kulturmiljö o landskapsbild						
Stads- landskapsbild				x		
Fornminnen			x			Befintlig fornlämning (skålgropsblock) omfattas av fornlämningskydd och ska bevaras.
Kulturmiljöprogram					x	
Kulturhistorisk miljö					x	
Naturvårdsintressen						
Naturreservat					x	
Natura 2000					x	
Växt och djurliv			x			Vid byggnation ska hänsyn tas till befintlig vegetation och träd om möjligt sparas.
Biotopskydd					x	
Påverkan på vatten						
Strandskydd					x	
Dagvatten				x		Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark i ett trögt system.
Grundvatten				x		
Markförhållanden/föroreningar						
Förorenad mark				x		
Grundläggning				x		
Hushållning med resurser						
Befintlig infrastruktur			x			Befintlig infrastruktur ska nyttjas.
Vatten					x	
Mark			x			Planförslaget främjar stadens förtätning.
Alstrande av avfall						
Under byggskedet			x			Dock inget farligt avfall.
Avfallssortering				x		
Hälsa						
Buller				x		
Luftkvalitet				x		
Lukt				x		
Radon			x			Markradonhalten bör kontrolleras så att byggnader ges rätt radonskydd.
Strålning				x		
Risker och Säkerhet						
Trafik				x		
Explosion					x	
Översvämning					x	
Ras o skred					x	
Farligt gods					x	

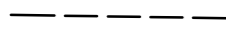









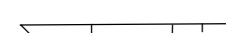

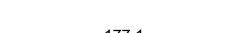










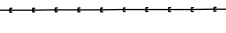




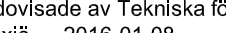

	Påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Social bedömning						
Integration				x		
Funktionsblandning		x				I närområdet finns till störst del bostäder och behov finns av mer service, exempelvis förskola.
Offentliga platser				x		
Hälsa				x		
Tillgänglighet				x		
Trygghet				x		
Barnperspektiv	x			x		Behov finns av fler förskoleplatser i Öjaby, det bedöms vara mycket positivt att placera en förskola i planområdet.
Flexibilitet				x		
Demokrati				x		
Transportstrategimål						
Bilresor			x			Ökning av biltrafik till och från området kan ske, men det finns även möjligheter att åka kollektivt, gå och cykla.
Cykeltransporter			x			
Gångtrafik			x			
Kollektivtrafik			x			
Planens influensområde						
OP				x		
Gällande planer					x	
Pågående planläggning					x	
Mellankommunala intressen					x	
Kommunens bedömning						Handläggare:
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan					x	Marina S. Martinsson
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan						
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan						2016-03-23
Andra lokaliseringalternativ 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.

Beteckningar

-  Gräns för fastighet, samfällighet och sämjedelningsområde samt gräns för kvarterstrakt
-  Traktgräns, alternativ gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
-  Servitutsgräns
-  Egenskapsgräns
-  Bostadshus karterat efter husliv resp. tak
-  Uthus karterat efter husliv resp. tak
-  Övrig byggnad karterat efter husliv resp. tak
-  Transformatorbyggnad
-  Häck, stenmur
-  Staket, stödmur
-  Väg
-  Slänt
-  Nivåkurva
-  177.1 Avvägd markhöjd
-  10100 Polygonpunkt
-  1 1:1 Registerbeteckning på fastighet
-  VÄXJÖ Trakttext
-  S:1 ga:1 Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning
-  Sv Lr Servitut resp. ledningsrätt
-  * Servitut (punkt, linje resp. yta)
-  * Ledningsrätt (punkt, linje resp. yta)
-  * Gemensamhetsanläggning (punkt, linje resp. yta)
-  Fornminne
-  Spillvattenledning
-  Vattenledning
-  Dagvattenledning
-  Högsämsningsledning i mark
-  Högsämsningsledning i luft
-  Teleledning i mark
-  Optokabel

Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2016-01-08

Grundkarta över

ÖJABY 9:4, vid Lunnabyvägen, Öjaby Växjö kommun

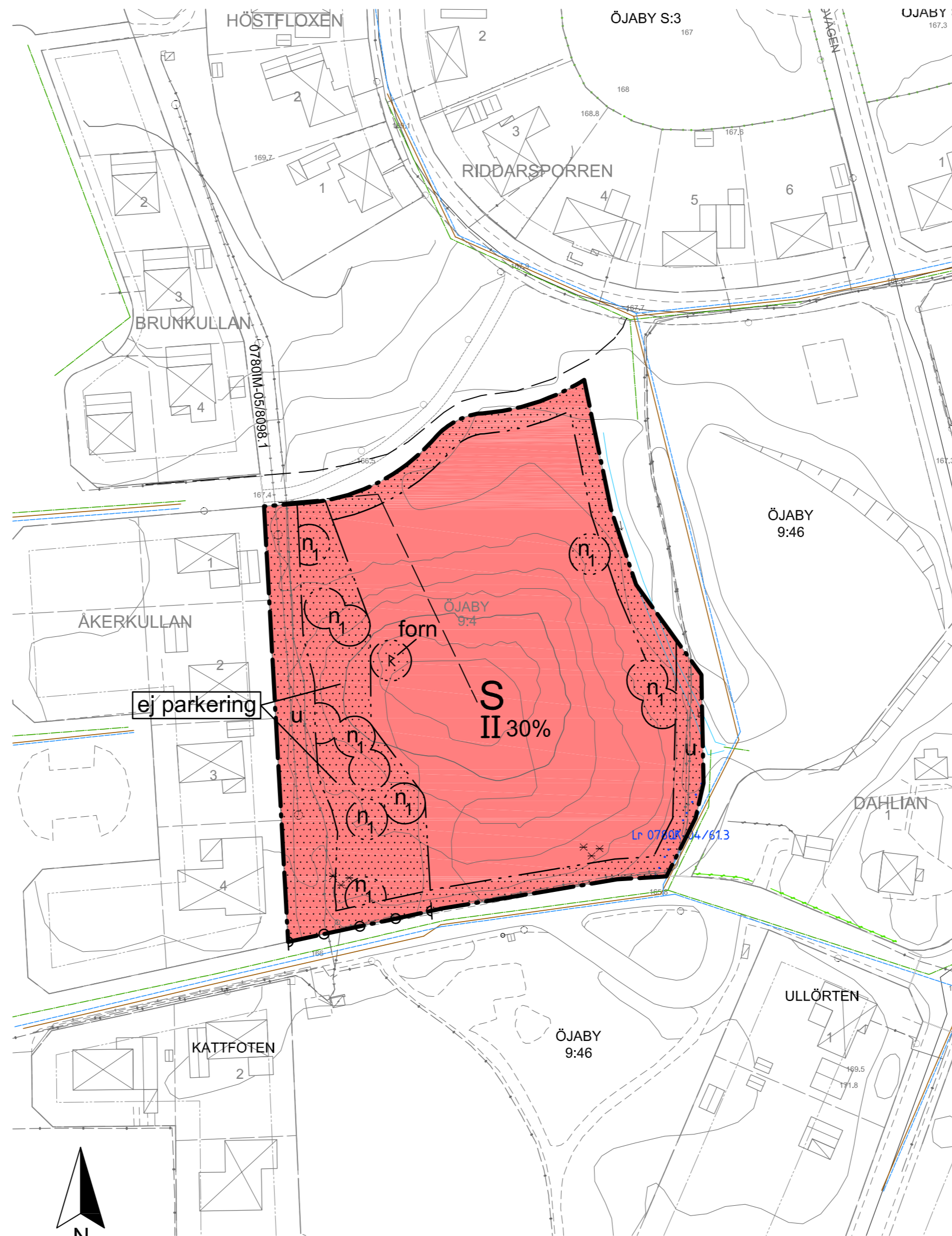
Upprättad 2016-01-08

Emil Ingvarsson, mättningsingenjör
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD

PLANSYSTEM	HÖJDSYSTEM	ÄRENDENUMMER
SWEREF99 15 00	RH2000	MK150317

SKALA 1:1 000


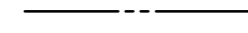


Antagen av Byggnadsnämnden
2016-06-27 § 14.7
Byggnadsnämndens sekr.....
Laga kraft
2016-07-21
Byggnadsnämndens sekr.....

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

-  Planområdesgräns
-  Egenskapsgräns

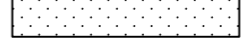
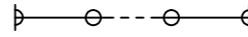
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

-  S Skola, Förskola

UTNYTTJANDEGRAD

30% Största byggnadsarea i procent

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

-  Byggnad får ej uppföras
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- II Högsta antal våningar
- n₁ Träd får inte fällas. Marken får inte hårdgöras.
- ej parkering Parkeringsplats får inte finnas
-  Körbar utfart får inte anordnas

BYGGNADSTEKNIK

Dagvatten ska omhändertas i ett trögt system, se beskrivning "Dagvatten".

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

UPPLYSNINGAR

- forn Fornlämning som skyddas av Kulturminneslagen

Vid byggnation ska hänsyn tas till befintlig vegetation och möjligt sparas.

Delar av planområdet är utpekade som eventuellt högriskområde beträffande markradon. Markradonhalten bör kontrolleras så att byggnader ges rätt radonskydd.

Dnr. 15BN0216

Detaljplan för:

Öjaby 9:4, vid Lunnabyvägen

Öjaby
Växjö kommun



Stadsbyggnadskontoret 2016-03-23

Marina S.Martinsson, Planarkitekt