

Planbeskrivning Detaljplan för Gemla 1:66 mfl. Gemla, Växjö kommun



Laga kraft
2024-01-05

Dnr PLAN.2016.1468
2023-05-24



Växjö
kommun



Stina Klyft

Planarkitekt

Tel. 0470-436 27

Lagakraftbevis

Detaljplan för Gemla 1:66 mfl, Gemla

Samhällsbyggnadsnämnden antog 2023-12-07 § 192 detaljplan för Gemla 1:66 mfl, Gemla i Växjö kommun.

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2023-12-18 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har fått laga kraft 2024-01-05.

Ida Karmberg

Samhällsbyggnadsnämndens sekreterare

För kännedom

Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Sökande

Stina Klyft

Planarkitekt

Tel. 0470-436 27

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Gemla 1:66 mfl, Gemla

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny tätare bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus centralt i tätorten Gemla med möjlighet till centrumverksamhet som komplement i det centrala läget med närhet till tågstation. Befintligt grönstråk mellan Stationsvägen och grönområdet Stocköparken har främst en rekreativ funktion där allmänheten kan röra sig genom området. Denna funktion säkerställs nu som allmän platsmark, söder om kommande bebyggelse. I nu gällande plan är denna yta reglerad som kvartersmark handel. Föreliggande planförslag säkerställer därmed nu ett viktigt allmänt intresse. Planförslaget säkerställer också berörda delar av vändplatsen som allmänplats (gata) vilken idag är planlagd som handel. En större ek i planområdet skyddas då den bedömts värdefull för ekbeståndet i tätorten.

Byggnadsnämnden gav i juni 2017 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Gemla 1:66 mfl. för två flerbostadshus i fyra våningar innehållandes cirka 32 lägenheter och en förskola i södra delen mot Växjövägen. Under arbetets gång har våningsantalet sänkts till tre våningar för att bättre ansluta till omgivande bebyggelse vilket medfört ett färre antal lägenheter (totalt cirka 21 stycken). En förskola är inte längre aktuellt på platsen då en annan placering i tätorten har valts.

Genomförande av granskningen

Detaljplaneförslaget har under tiden 2023-08-14 - 2023-09-12, enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen, varit utsänt till sakägare, myndigheter, kommunala nämnder och bolag samt andra intressenter för granskning. Under samma tid har handlingarna också funnits tillgängliga på Stadsbiblioteket samt digitalt på Växjö kommuns hemsida.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.



Sammanfattning av granskningen

De yttranden som inkommit under granskningen handlar främst om behov av u-område om befintlig optokabel fortsatt planeras ligga inom kvartersmark, information om räddningstjänstens begränsade möjlighet att bistå vid översvämning och den enskilde fastighetsägarens ansvar vid översvämning, rekommendation om plan för omhändertagande av kontaminerat släckvatten samt efterfrågan att Gemlas karaktär förtydligas kopplat till bebyggelsens arkitektoniska utformning i detaljplanen.

Ändring av planförslaget efter granskningen

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

Planbeskrivning

- Tillägg av text under rubrik Brandvattenförsörjning gällande plan för omhändertagande av kontaminerat släckvatten
- Tillägg görs gällande att exakt placering av befintlig optokabel bestäms vid planens genomförande. Se rubriker Konsekvenser på fastighetsnivå, Konsekvens på rättigheter samt Rättigheter.
- Uppdatering av text under rubrik Exploateringsavtal i enlighet med vad som överenskommet i exploateringsavtalet.

Efter granskningen har även ett antal mindre redaktionella ändringar gjorts i planhandlingen.

Kvarstående synpunkter

Följande har lämnat synpunkter under samråd och/eller granskning som inte, eller endast delvis, har tillgodosetts:

Sakägare enligt fastighetsförteckning

- Fastighetsägare GEMLA 1:67 (samråd)

Övriga sakägare och berörda

- Gemla Samhällsråd

Inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

Länsstyrelsen i Kronobergs län
Polismyndigheten
Kommunstyrelsen

Yttranden med synpunkter

Trafikverket
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Värends räddningstjänst
Postnord Sverige AB

Villaägarna Kronoberg
Gemla Samhällsråd

Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Samrådsredogörelsen innehåller en sammanställning av de skriftliga synpunkter som inkommit under granskningen. Yttrandena finns redovisade i sin helhet. Efter respektive yttrande finns ett textstycke med samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar där kommunen bemöter och gör ställningstaganden utifrån yttrandet.

Trafikverket

"Trafikverket har inga synpunkter utöver de som framfördes i samrådsskedet."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar att Trafikverket inte har ytterligare synpunkter på planförslaget.

Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun

"Lantmäterimyndigheten har den 11 augusti 2023 mottagit ovanstående planförslag för granskning och har följande synpunkter.

Planbeskrivningen:

Det framgår av planbeskrivningen att optokabel som är belägen inom kvartersmark ska flyttas till en ny placering. Om ledningen ska flyttas till annat läge inom kvartersmark krävs att detta läge säkerställs med u-område i detaljplanen för att ledningsrätt ska kunna bildas för ledningen.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på planförslaget."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Efter granskningen har en avstämning gjorts med Wexnet om var befintlig optokabel kan flyttas och ifall kabeln önskas skyddas med en ledningsrätt så krävs det att ett u-område läggs in på plankartan. Wexnet framförde att flytten av befintliga optokablar brukar göras i samförstånd med exploitören och övriga ledningsägare där exakt placering beslutas vid planens genomförande. Samt att exploitören är den som står för kostnaden.

Utifrån att befintlig optokabel är skyddad med ett servitut och behov av ledningsrätt inte har framförts av Wexnet så bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen att ytterligare u-område inte behöver läggas in på plankartan. Förtydligande om att exakt placering av befintlig optokabel bestäms vid planens genomförande görs under rubrikerna Konsekvenser på fastighetsnivå, Konsekvenser på rättigheter samt Rättigheter.

Värends räddningstjänst

"Räddningstjänsten noterar att de synpunkter räddningstjänsten hade vid samrådsskedet, framkomlighet och insatstid, har inarbetats i granskningshandlingen.

Vidare noterar räddningstjänsten att en utredning av översvämningsrisken tagits fram vilket räddningstjänsten anser är positivt då räddningstjänstens erfarenhet är att delar av Gemla samhälle historiskt har drabbats av översvämning. Räddningstjänsten vill ta tillfället i akt att poängtera att räddningstjänstens möjligheter att bistå vid översvämningar är begränsade och att stort ansvar ligger hos den enskilde fastighetsägaren att förhindra och minimera skador till följd av översvämning.

Räddningstjänsten vill också ta tillfället i akt att rekommendera att det finns en plan för omhändertagande av kontaminerat släckvatten."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Information förs vidare till sökande om att räddningstjänstens möjlighet att bistå vid översvämningar är begränsad och att den enskilde fastighetsägaren har ett stort ansvar att förhindra och minimera skador till följd av översvämning.

Även rekommendationen om att ta fram en plan för omhändertagande av kontaminerat släckvatten förs vidare till sökanden samt skrivs in i planbeskrivningen under rubriken Brandvattenförsörjning.

Postnord Sverige AB

"PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar att Postnord inte har några direkta synpunkter på planförslaget utan främst framför information om hur framtida postlådor ska placeras vid framtida byggnation. Den informationen står redan i planbeskrivningen under rubriken Posthantering och har vidarebefordras till sökande som ansvarar för planens genomförande inom kvartersmarken.

Villaägarna Kronoberg

"Villaägarna Kronoberg vidhåller de sedan tidigare inlämnade synpunkter som presenterades i samband med yttrandet avseende detaljplan för Gemla 1:66 mfl. Gemla, Växjö Kommun, Kronobergs län. Villaägarna Kronoberg instämmer dessutom i flera av de övriga yttranden som särskilt belyst vikten av att hantera dagvatten, buller, ökade trafikflöden samt att omhänderta riskerna för skuggpåverkan på angränsande villabebyggelse.

Villaägarna Kronoberg anser dock att kommunens svar på de synpunkter som framkommit i samrådsredogörelsen tillsammans med de ändringar som därefter gjorts i planhandlingarna i allt väsentligt är tillfredsställande och tillstyrker därför fortsatt förslaget om detaljplan för Gemla 1:66 mfl. Gemla, Växjö Kommun, Kronobergs län."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar att Villaägarna Kronoberg tillstyrker planförslaget.

Gemla Samhällsråd

"Synpunkter gällande ny detaljplan Gemla 1:66 m.fl.

Skogen, det öppna kulturlandskapet, ån och lantbruket är bra beskrivningar på Gemla.

Växjö kommun skriver i planbeskrivningen, planområdet gränsar i norr till centrumbebyggelse och i söder till angränsande jordbruksmark och naturmark. Naturmarken ingår i det större rekreativområde Stocköparken. Hela området för Stocköparken har naturvärde 7 av 10.

För Gemla Samhällsråd är det av stor vikt att den arkitektoniska utformningen av planerat flerbostadshus följer det natursköna och lantliga som representera Gemla med omgivande byar.

Gemla Samhällsråd ser att den arkitektoniska utformningen med vad som karaktäriserar Gemla tydliggörs i detaljplanen och i kommande skeende."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Bebyggelsen inom planområdet har reglerats med en nockhöjd och exploateringsgrad för att begränsa den byggnadsvolym som kan uppföras inom området. Hur denna byggnadsvolym kan placeras i förhållande till omgivande gator, anslutande bebyggelse och naturmark har också reglerats (genom prickmark inom vilken byggnad inte får uppföras). Ytterligare reglering av kommande bebyggelse har inte bedömts behövlig för att bebyggelsen ska anses vara lämplig inom området.

Anledningen till detta är att det inom områden med kulturmiljövården kan en mer ingående reglering av ny bebyggelse behövas för att bebyggelsen ska anses lämplig på platsen. Aktuellt planområde ligger i ett område med blandad bebyggelse och har inte pekats ut som ett område med specifika kulturmiljövården. Precis som Gemla Samhällsråd lyfter upp är det skogen, det öppna kulturlandskapet, ån och lantbruket som karaktäriserar Gemla och inte den bebyggelsekaraktär som finns inom samhället. Därmed har inte bebyggelses utformning reglerats mer detaljerat i aktuellt planförslag.

Gestaltningen av bebyggelsen diskuteras och beslutas dock mer i detalj under bygglovsskedet och där kommer karaktärdragen för Gemla utgöra en av utgångspunkterna.

Ärendeinformation

Detaljplan för Gemla 1:66 mfl, Gemla i Växjö kommun
Diarienummer: PLAN.2016.1468

Handläggare:

Stina Klyft, planarkitekt

Telefon: 0470-436 27

E-post: stina.klyft@vaxjo.se

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Anledningen till valt förfarande är att detaljplanen är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande av den, inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Skede	Tidplan
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i BN 2017-06-26 § 146
Samråd	Samråd 2022-07-18 – 2022-09-12
Granskning	Granskningsbeslut i SBN 2023-06-29 § 106 Granskning 2023-08-14 – 2023-09-12
Antagande	Antagandebeslut i SBN under november 2023
Laga kraft	2024-01-08

Samhällsbyggnadsnämnden har i beslut 2023-06-29 § 106 bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Handlingar

Planhandlingar

Planbeskrivning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Plankarta

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Under planprocessen finns planhandlingarna tillgängliga på Växjö kommuns hemsida.

Grundkarta

Grundkarta med fastighetsförteckning, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Växjö kommun

Utredningar

Följande utredningar och underlag har tagits fram i samband med framtagandet av detaljplanen:

- Översvämningsutredning. Detaljplan förskola i Gemla – Utredning av översvämningsrisker, augusti 2017. DHI Sverige.

- Naturvärdesbedömning för Gemla 1:66 mfl, 2020-03-20. Samhällsbyggnadsförvaltningen, Natur och gestaltning.
- Trafikprognos för Gemla 1:66 mfl, 2021-10-14. Samhällsbyggnadsförvaltningen, Trafik och gatuenheten.
- Luftberäkning för Gemla 1:66 mfl, Luftkvalitetsberäkning för No₂ och partiklar (PM10) i verktyget VOSS, 2022-04-29. Samhällsbyggnadsförvaltningen, Planavdelningen.
- Bullerberäkning för Gemla 1:66 mfl, 2022-06-29. Samhällsbyggnadsförvaltningen, Miljö- och hälsoskyddsavdelningen.
- Dagvattenutredning. Gemla 1:66 mfl., 2023-04-20. Norconsult.

Under planprocessen finns utredningarna tillgängliga på kommunens hemsida. Efter detaljplanen har fått laga kraft kommer utredningarna finns i kommunens arkiv.

Innehåll

Ärendeinformation.....	1
Planprocessen	2
Handlingar	2
Detaljplanens syfte.....	6
Bakgrund.....	6
Planområdet.....	6
Planförslaget	7
Användning allmän plats.....	7
Användning kvartersmark	9
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	10
Genomförandetid	13
Lämplighetsbedömning	13
Planeringsförutsättningar	14
Kommunala ställningstaganden	14
Riksintressen	18
Geotekniska förhållanden.....	20
Hydrologiska förhållanden.....	20
Hälsa och säkerhet	21
Bebyggelse	25
Service.....	26
Natur och rekreation	26
Kulturmiljö	30
Trafik	30
Teknisk försörjning.....	31
Konsekvenser	33
Fastigheter och rättigheter.....	33
Natur	35
Miljö	35
Miljökvalitetsnormer	37
Hälsa och säkerhet	40
Sociala konsekvenser.....	44
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	46
Trafik	46
Annat	46
Genomförande.....	47
Mark- och utrymmesförvärv	47

Fastighetsrättsliga frågor	47
Tekniska frågor	48
Ekonomiska frågor	49
Organisatoriska frågor	51
Prövning enligt annan lagstiftning.....	51

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny tätare bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus centralt i tätorten Gemla med möjlighet till centrumverksamhet som komplement i det centrala läget med närhet till tågstation. Befintligt grönstråk mellan Stationsvägen och grönområdet Stocköparken har främst en rekreativ funktion där allmänheten kan röra sig genom området. Denna funktion säkerställs nu som allmän platsmark, söder om kommande bebyggelse. I nu gällande plan är denna yta reglerad som kvartersmark handel. Föreliggande planförslag säkerställer därmed nu ett viktigt allmänt intresse. Planförslaget säkerställer också berörda delar av vändplatsen som allmänplats (gata) vilken idag är planlagd som handel. En större ek i planområdet skyddas då den bedömts värdefull för ekbeståndet i tätorten.

Bakgrund

Byggnadsnämnden gav i juni 2017 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Gemla 1:66 mfl. för två flerbostadshus i fyra våningar innehållandes cirka 32 lägenheter och en förskola i södra delen mot Växjövägen. Under arbetets gång har våningsantalet sänkts till tre våningar för att bättre ansluta till omgivande bebyggelse vilket medfört ett färre antal lägenheter (totalt cirka 21 stycken). En förskola på platsen är inte längre aktuellt då en annan placering i tätorten har valts.

Planområdet

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Gemla, som är en av sex större tätorterna i Växjö kommun. Gemla järnvägsstation ligger cirka 200 meter norr om planområdet och Gemla skola är belägen cirka 300 meter sydväst om planområdet.

Planområdet är ca 3 900 kvm stort och begränsas i norr av Kvarnvägen, i väster av Stationsvägen, i öster av villabebyggelse och grönområdet Stocköparken och i söder av befintlig busshållplats och jordbruksmark.

Inom planområdets norra del finns idag två byggnader i ett plan sammanlänkade av ett tak. Byggnaderna har använts som lokal för olika typer av service, bland annat utgjorde de länge tätortens bank- och postkontor. De senaste åren har de använts som pizzeria och öppna förskolan. Idag är en av lokalerna tillfälligt uthyrt som lagerutrymme medan den andra står tom. Södra delen av planområde är idag obebyggt bestående av naturmark som översvämmas vid höga flöden i Mörrumsån.

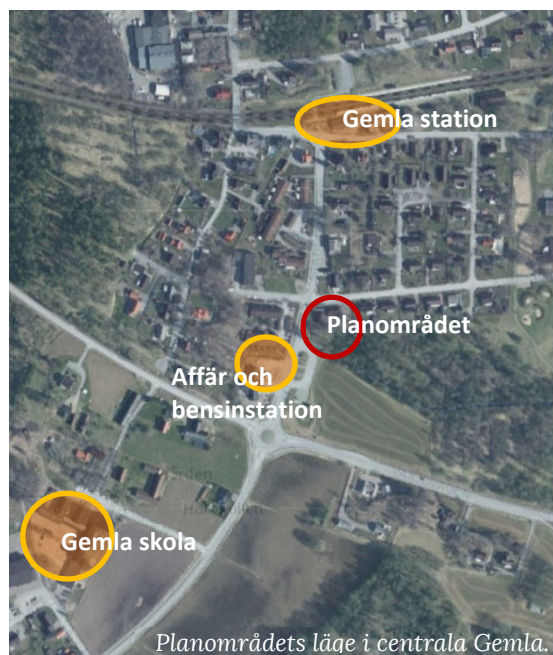




Bild för det gamla posthuset till vänster och det gamla bankhuset till höger.

Marken inom planområdet ägs av Vidingehem AB (fastighet Gemla 1:66) och Växjö kommun (fastighet Gemla 1:29 och Getaskärv 1:20).

Planförslaget

Användning allmän plats

GATA

I planområdets nordvästra och sydvästra del planläggs två områden som GATA. Området utgör idag del av befintlig trottoar och vägområde för Kvarnvägen (nordväst) och befintlig vändplats/busshållplats (sydväst) men är i nuläget till större delen planlagd som kvartersmark (Handel). Gällande stadsplan har inte genomförts i dessa delar utan aktuellt planförslag behöver uppdatera användningen till befintlig situation. Planförslaget medför därmed att områdena planläggs som gata och allmän plats mark.

I planområdets västra del planläggs en remsa (1 meter) utmed nuvarande fastighetsgräns som GATA för att möjliggöra reglering av utfartsförbud mot Stationsvägen. Reglering av utfartsförbud kan inte placeras i planområdesgränsen, då bestämmelsen reglerar förhållandet mellan två användningsområden. Det medför att båda användningsområdena måste finnas inom samma plan. Därmed ingår en mindre del av befintlig gata i aktuellt planförslag även om ingen förändring sker av området eller användningen.

Regleringen av gata görs för att säkerställa nuvarande användning vid Kvarnvägen och bussvändplats samt möjliggöra byggnation av bostäder och centrumverksamhet inom området i enlighet med planens syfte. För behovet av en god framkomlighet för bussarna på vändplatsen/busshållplatsen och att fotgängare fortsatt ska kunna röra sig säkert till busshållplatsen och i korsning Kvarnvägen–Stationsvägen påverkas inte av aktuellt planförslag utan kvarstår. Hänsyn tas därmed till behovet att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns gator och vägar i enlighet med 2 kap 7 § 1 PBL och att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt utifrån trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö i enlighet med 2 kap 6 § 6 PBL.

NATUR

I södra delen av planområdet planläggs ett område som NATUR (som idag är planlagt för handel) för att behålla kopplingen mellan Stationsområdet och Stocköparken. Området utgör nästan hälften av nuvarande grönområde inom vilken befintlig stig kommer behöva ändras i sin sträckning för att ge plats åt bostäder. Befintlig vegetation och mark kommer i så stor utsträckning som möjligt bevaras inom området som planläggs som natur för att behålla naturmarkskaraktären. Befintligt grönt stråk ut mot Kvarnvägen i norr (område idag planlagt som Park eller plantering) tas bort då rörelsestråket i öst-västlig sträckning prioriteras och säkerställs istället.

Motivet till regleringen av naturmark är att säkerställa området som allmänplats så att allmänheten fortsatt kan röra sig genom området så som man gör idag. Detta i enlighet med syftet av befintligt områdes rekreativa funktion. Hänsyn tas därmed till behovet att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns parker och andra grönområde samt lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse i enlighet med 2 kap 7 § 3-4 PBL.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark. Stationsvägen är en allmän väg enligt Väglagen då den ingår i det regionala vägnätet. Därmed är Trafikverket väghållare för denna väg. Kvarnvägen tillhör det kommunala vägnätet där kommunen är väghållare.

Användning kvartermark

BC – Bostäder och centrum

Stor del av planområdet planläggs som ett område för bostäder och centrumverksamhet. Inom området planeras nya bostäder byggas i form av två trevåningshus med cirka 21 lägenheter, tillhörande komplementbyggnader i form av förråd och miljöhus samt parkeringsplatser och omgivande utemiljö för boende i området. Befintlig bebyggelse planeras att rivas. Utfart för framtida bostadsbebyggelse planeras norrut till Kvarnvägen.



Illustrationsplanen är en första skiss över planerad bebyggelse inom planområdet framtagen av Vidingehem. Den visar en möjlig utformning av bebyggelse vilken sannolikt kommer ändras när bebyggelsen studeras mer ingående.

Motiv till regleringen är att skapa möjligheter till flerbostadshus centralt i Gemla med gångavstånd till järnvägsstation i norr och busshållplats i sydväst. Tätorten är ett utpekad utvecklingsområde för tätortsbebyggelse i översiktsplanen (gällande och överklagad där kommunen ser, vid sidan av Växjö stad och Ingelstad, den starkaste utvecklingen inom kommunen kommande år. För Gemlas del innebär det främst fokus på bostäder men även service och arbetsplatser vid stationen och Stationsvägen. För att stödja utvecklingen till blandade funktioner inom planområdet tillåts även centrumverksamhet inom området. Detta i enlighet

med syftet att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med centrumverksamhet samt främjandet av bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i 2 kap 3 § 5 PBL.

Egenskapsbestämmelser kvarteretsmark

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Mot Kvarnvägen i norra delen av området för bostad och centrumverksamhet, regleras ett område där marken inte får förses med byggnad. Marken är dock möjlig att användas som exempelvis utemiljö för framtida boende.

Motiv till reglering är att behålla samma bebyggelsekaraktär i området som nu finns. Bebyggelsen längsmed Kvarnvägens södra sida är likartad gällande avstånd mot gatan, vilket har bidragit till att förgårdsmark skapats utmed gatan. Denna karaktär ska behållas därav reglering av prickmark som i nu gällande stadsplan. Detta med stöd av 2 kap 6 § 1 plan- och bygglagen med hänsynstagande till stads- och landskapsbilden och planens syfte att möjliggöra bebyggelse centralt i Gemla.

Mot Stationsvägen i väster och naturmarken i söder inom området för bostad och centrumverksamhet, regleras ett område där marken inte får förses med byggnad. Marken är dock möjlig att användas som exempelvis utemiljö för framtida boende.

Motiv till reglering är att hänsyn behöver tas till befintliga ledningar inom området. Skydd och åtkomst behövs för ledningar vilket medför att bebyggelse eller andra fasta hinder inte är lämpligt inom detta område. Planens syfte att möjliggöra bebyggelse inom området uppfylls därmed och hänsyn tas även till lokalisering av bebyggelse och byggnadsverk till mark som är lämpad för ändamålet utifrån möjligheterna att bland annat anordna avlopp i enlighet med 2 kap 5 § 3 PBL.

Mot angränsande villafastighet och naturmark i öster, regleras två områden där marken inte får förses med byggnad. Marken är dock möjlig att användas för exempelvis infart till framtida boende i norra delen. Område norr om det skyddade trädet är fyra meter och området söderut är fem meter.

Motiv till reglering är att förhindra att bebyggelse uppförs i fastighetsgräns. Det enligt nuvarande bebyggelsekaraktär i närområde där bebyggelse inte kan uppföras i kvarterets ytterkanter. Detta med stöd av 2 kap 6 § 1 plan- och bygglagen med hänsynstagande till stads- och landskapsbilden och planens syfte att möjliggöra bebyggelse centralt i Gemla.

Mot angränsande villafastighet i öster, inom område för skyddat träd, regleras ett område där marken inte får förses med byggnad.

Motiv till reglering är att bebyggelse inte är lämpligt inom område med hänsyn till det skyddade trädet på platsen samt för att förhindra att bebyggelse uppförs i fastighetsgräns ifall skyddat träd i framtiden behöver tas ned om det utgör en säkerhetsrisk. Det sistnämnda för att behålla befintlig bebyggelsekaraktär i område. Detta med stöd av 2 kap 6 § 1 PBL med hänsynstagande till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt planens syfte av bevarande av befintlig ek och att möjliggöra bebyggelse centralt i Gemla.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Inom planområdet regleras bebyggelsens höjd genom en högsta nockhöjd. Nockhöjd är höjden upp till takkonstruktionens högsta del på en byggnad vilket medför att exempelvis skorsten kan gå upp över denna höjd.

Inom område för bostad och centrumverksamhet tillåts en högsta nockhöjd på 11 meter. Högsta nockhöjd på 11 meter innebär ett flerbostadshus på högst tre våningar där marginal i höjddled finns även för exempelvis lokaler i bottenplan (vilket kräver en högre rumshöjd) och en konstruktion i trä i stället för betong (vilket också kräver mer utrymme i höjddled).

Motivet till regleringen av högsta nockhöjden för bostad och centrumverksamhet är att i enlighet med planens syfte möjliggöra flerbostadshus centralt i tätorten med närhet till järnvägsstationen samtidigt som hänsyn tas till omgivande bebyggelse i en till två våningar i enlighet till hänsynstagande till stads- och landskapsbilden i 2 kap 6 § 1 PBL.

Markreservat för allmänt ändamål

u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Ett område inom kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet regleras som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar för att skydda befintliga ledningarna och åtkomsten till dem. Marken är dock möjlig att använda som utemiljö för framtida boende eller som parkeringsplatser under förutsättningen att inga fasta hinder uppförs så som plank, uteplats, byggnader mm utan ledningsägarens tillåtelse. Hänsyn behöver även tas gällande växter så att kraftfulla rötter inte växer in och förstör ledningarna.

Motivet till regleringen av markreservatet är så att området kan bebyggas med flerbostadshus i enlighet med syftet av planen samtidigt som skydd och åtkomst till befintliga ledningar säkerställs. Befintliga dagvattenledningarna avses att ligga kvar då det pga deras storlek blir en för stor kostnad att flytta dem. Hänsyn tas därmed till lokalisering av bebyggelse och byggnadsverk till mark som är lämpad för ändamålet utifrån möjligheterna att bland annat anordna avlopp i enlighet med 2 kap 5 § 3 PBL.

Utnyttjandegrad

e_1 – Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet

Inom området för bostad och centrumverksamhet regleras största byggnadsarea till 40 procent av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motivet till regleringen är att tillåta en högre utnyttjandegrad än angränsande villabebyggelse (20 respektive 25 procent) för att uppnå planens syfte med en tätare bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus centralt i Gemla. Det i enlighet med främjande av bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i 2 kap 3 § 5 PBL.

Utförande

b₁ – Lägsta färdig golvhöjd + 155,3 meter över angivet nollplan

Inom område för bostad och centrumverksamhet regleras kommande bebyggelse med en lägsta färdig golvhöjd + 155,3 meter över angivet nollplan för att säkerställa att bebyggelsen inte översvämmas vid ett beräknat högsta flöde i Mörrumsån.

Delar av planområdet ligger inom översvämningssområde för beräknat högsta flöde för Mörrumsån där omgivande mark i främst söder och sydöst är lägre belägen. För att undvika ett alltför skarpt möte bedöms inte reglering av marknivån inom bebyggelseområdena vara aktuellt. Det anses inte heller nödvändigt att all mark inom område uppförs till en viss nivå för att marken ska vara lämplig att bebygga. Att delar av kvartersmarken (exempelvis uteplatser, gräs- och lektytor) översvämmas vid ett värsta scenario bedöms som acceptabelt. Det är bebyggelsen som behöver skyddas från översvämning och inte marken i sig. Detta med hänsyn till att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion i 2 kap 5 § 5 plan- och bygglagen.

b₂ – Marken ska vara genomsläpplig

Inom ett område (radie fem meter) i anslutning till den befintliga eken som skyddas mot trädfällning, regleras marken till att den måste vara genomsläpplig.

Motivet till regleringen är för att säkerställa att markområdet inte hårdgörs med fortsatt vattentillförsel till markområdet närmst det skyddade trädet. Detta med hänsyn till natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan i 2 kap 6 § 1 PBL och enligt planens syfte av bevarande av befintlig ek.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Inom område för bostad och centrumverksamhet skyddas en stor ek i öster, nära planområdesgränsen österut. Reglering görs att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

I södra delen av planområdet växer två stora ekar. Träden har inte bedömt uppfylla kriterierna för särskilt skyddsvärda träd men utgör ett viktigt bidrag till ekbeståndet i Gemla ur ett långsiktigt perspektiv. Därmed finns ett allmänt intresse att bevara de två ekarna i området då de utgör ett värdefullt inslag i den byggda miljön. Att bevara båda träden bedöms medföra en allt för stor begränsning i den byggrätt som skapas och försvåra möjligheten att uppfylla planens syfte av bostadsbyggande centralt i tätorten, vilket även det ligger i allmänhetens intresse. Men skydd av eken i kanten av föreslagen byggrätt bedöms möjlig i enlighet med planens syfte samtidigt som planens syfte att möjliggöra flerbostadshus på platsen kan uppfyllas. Detta med hänsyn till natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan i 2 kap 6 § 1 PBL och enligt planens syfte av bevarande av befintlig ek.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Ett utfartsförbud placeras längsmed västra sidan av område för bostad och centrumverksamhet för att förhindra anordnande av utfarter mot Stationsvägen likt i nu gällande stadsplan.

Motiv till regleringen är av trafiksäkerhetsskäl. Möjligheten att anordna utfarer från kvartersmarken direkt till Stationsvägen bedöms öka olycksrisken utmed sträckan i och med närheten till korsning vid Kvarnvägen i norr och busshållplatsen i söder. Detta möjliggör byggnation av bostäder inom området i enlighet med planens syfte och med hänsyn till att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt utifrån trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö i enlighet med 2 kap 6 § 6 plan- och bygglagen.

Ändrad lovplikt

a₁ – Marklov krävs även för trädfällning av träd markerat med bestämmelsen n₁

En utökad lovplikt gäller inom område för en stor ek i östra delen av planområdet, där marklov även krävs för trädfällning av träd markerat med bestämmelsen n₁. Bedömningen om eken är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk kan skilja sig åt och kan vara svårt att avgöra efter att trädet har tagits ned och fraktats bort. Genom krav på marklov för trädfällningen ges kommunen möjlighet att granska trädets mående och skälen till varför trädet anses behöva tas ned innan själva trädfällningen sker. Innan marklov kan ges ska en återplanteringsplan för området med angiven storlek, kvalitet och art lämnas in och godkännas av kommunen.

Motivet till en ändrad lovplikt är att det ger kommunen möjlighet att följa upp att bestämmelsen n₁ följs så att trädet inte tas ned av andra orsaker än det som anges på plankartan. Det i enlighet med 2 kap 6 § 1 PBL, hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av god helhetsverkan och enligt planens syfte att bevara befintlig ek.

a₂ – Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet

En utökad lovplikt gäller inom område för en stor ek i östra delen av planområdet, där marklov även krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Det för att säkerställa att markområdet inte hårdgörs utan att kommunen har vetskap om det.

Motivet till en ändrad lovplikt är att det ger kommunen möjlighet att följa upp att bestämmelsen a₂ följs och möjlighet att stoppa en planstridig eller olämplig åtgärd som planeras innan den genomförs. Det i enlighet med 2 kap 6 § 1 PBL, hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av god helhetsverkan och enligt planens syfte att bevara befintlig ek.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader, vilket motsvarar 5 år, från det datum detaljplanen fått laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Lämplighetsbedömning

Planförslaget stärker utvecklingen av bostadsbeståndet centralt i Gemla då flerbostadshus möjliggörs utmed utpekat centrumstråk i både gällande fördjupad översiktsplan för Gemla och ny kommunövergripande översiktsplan (överklagad). En tätare och högre bebyggelse tillåts i jämförelse med omgivande bebyggelse för att främja fler bostäder med närhet till affär (kommersiell service), grönområde (Stocköparken), god tillgång till kollektivtrafik (järnvägsstation

norrut och busshållplats söder om planområdet) med gång- och cykelavstånd till skola och förskola.

Viss påverkan sker på befintliga naturvärden inom den del av planområdet som utgörs av obebyggd mark. Men det allmänna intresset att bebygga området bedöms större då inga större naturvärden bedöms finnas inom området. En större ek skyddas i planförslaget och den rekreativa koppling mellan Stationsvägen och Stocköparken som identifierats som viktig säkerställs söder om området för bostad och centrumverksamhet genom planläggning av området som natur. Utifrån översvämningsrisken regleras bebyggelsen med en lägsta färdig golvhöjd för att området ska bedömas lämpligt för bebyggelse. Denna höjning av område för bebyggelse medför inte en påverkan upp- eller nedströms planområdet utan hindrar enbart vatten från Mörrumsån att komma in i området. Genomförd bullerberäkning visar även på en god ljudnivå med marginal till gällande riktvärden.

Sammanfattningsvis bedöms planområdet beröras av flera allmänna intressen (bostadsbyggande, möjlighet till hållbart resande, översvämningsrisk, naturvärden, rekreationsvärden) men genom reglering (naturmark, lägsta färdig golvhöjd, skydd av träd) görs avvägningen att det allmänna intresset av bostäder centralt i Gemla med närhet till service och kollektivtrafik väger tyngre än de värden som finns för att behålla befintligt grönområde obebyggt.

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Hållbara Växjö 2030

Hållbarhetsprogrammet Hållbara Växjö 2030 innehåller fem målbilder för att tydliggöra vad ett hållbart Växjö 2030 innebär. Även nio utmaningar har identifierats där varje utmaning är kopplad till flera målbilder. Utgångspunkten för hållbarhetsprogrammet har varit FN:s globala agenda 2030 för en hållbar utveckling och den svenska Agenda 2030 delegationens rapport om Sveriges utmaningar.

Planförslaget bidrar till att uppnå flera målbilder och åtgärder kopplade till utmaningarna. Nedan är ett par exempel.

Planförslaget ger goda förutsättningar för ett hållbart resande genom dess centrala placering utmed utpekad centrumstråk centralt i Gemla med närhet till affär, skola och förskola samt tåg, buss och ett utbyggt cykel- och gångvägnät.

Målbilder: Klimat och miljösmart samt Tryggt och tillitsfullt.

Utmaningar: Transport och resande – säkerställa och utveckla infrastruktur för hållbart resande samt Samhällsbyggande –Främja blandade bebyggelse och en variation av upplåtelseformer

Planområdet ligger i anslutning till grönområdet Stocköparken. Det ger god tillgång för framtida boende till en rekreativ miljö på fritiden.

Målbilder: Tryggt och tillitsfullt samt Grönt och hälsosamt

Utmaningar: Biologisk mångfald och ekosystem – värna och utveckla spontanytor, frilufts- och grönområden samt Hälsa och välbefinnande – Främja rörelse varje dag för alla.

Översiktsplan

Översiktsplanen (gällande)

För planområdet gäller kommunens fördjupade översiktsplan (FÖP) för Gemla-Öja, antagen av kommunfullmäktige 2013-08-27 § 174.

Den norra delen av aktuellt planområde är där utpekad som befintlig tätortsbebyggelse med möjlighet till förtätning (fastigheten Gemla 1:66). Detta innebär bland annat att utformning av ny bebyggelse ska ta hänsyn till sin omgivande bebyggelse och dess karaktär med en strävan mot blandade boendeformer. Alla invånare ska även ha tillgång till ett lättillgängligt (minst 1 ha) grön- eller naturområde inom 300 meter från sin bostad samt att handel, service och den tätaste bostadsbebyggelsen ska prioriteras nära stationen (1 km) och centrumstråket. Prioritering av förtätning ska även ske framför ianspråktagande av ny skogs- och jordbruksmark inom tätorten.

Den södra delen av planområdet är utpekad som nyexploateringsområde för tätortsbebyggelse vid namn "Mitt emot Macken". Området beskrivs som attraktivt genom sitt centrala läge i tätorten och närheten till stationen. Riktlinjerna för området är att det är lämpligt för flerfamiljshus och lokaler för service samt att vid byggande ska hänsyn tas till de geotekniska förutsättningarna. Cirka 20 bostäder har bedömts möjligt att uppföra inom området. Generella riktlinjer för nyexploateringsområden i den fördjupade översiktsplanen är att dagvatten från trafikytor ska genomgå rening innan de släpps till recipient, naturvärdesinventering bör göras för att undersöka de biologiska värdena i området samt att uppgradering av befintliga pumpstationer i Gemla kan behövas vid utbyggnad med totalt 100 invånare spritt över Gemla-Öja.

Planförslagets förenlighet med FÖP Gemla-Öja

Aktuellt planförslag innebär att flerbostadsbebyggelse med möjlighet till centrumverksamheten kan byggas på platsen för att stärka och nyttja det centrala läget och närhet till stationen. Inför planarbetet har Helige å/Mörrumsån och den översvämningsrisk som råder inom delar av planområdet utretts (tillsammans med tidigare genomförda geotekniska utredningar på platsen) för att säkerställa platsens lämplighet för bebyggelse. Det har lett till hänsynstagande genom reglering av en lägsta färdig golvhöjd inom område för bebyggelse. Aktuellt planområde ligger inom ett utpekad område för nyexploatering som tangerar befintlig jordbruksmark. Området för nyexploatering sträcker sig dock ner till Växjövägen och därmed har en avvägning gjorts i översiktsplanen för tätorten i stort där ställningstagandet tagits att det allmänna intresset att bebygga området har bedömts väga tyngre än det allmänna intresset att behålla området som jordbruksmark. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Växjö kommuns nya översiktsplan (överklagad)

Växjö kommun har tagits fram en ny kommunövergripande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14 § 240. Översiktsplanen har överklagats och därmed inte fått laga kraft än.

Utvecklingsinriktning

Den långsiktiga utvecklingen av Växjö kommun bygger på en flerkärnig struktur där kommunens olika delar får vara med och samverka i en hållbar helhet. Vid byggande på fler platser kan varierande boendemiljöer skapas som är attraktiva för många. Genom effektiva transportsamband kopplas orterna, staden och landsbygden samman. Utvecklingsinriktningen fördjupas i kapitlet om mark- och vattenanvändningen för att där konkretisera översiktsplanens intentioner.

Gemla är utpekad som en *lokal kärna* som är av betydelse för en begränsad del utanför kärnan. Dess största betydelse är för de som bor på orten eller i dess direkta närhet och utgör en prioriterad ort för basservice så som skola och äldreomsorg. Allt eftersom orten byggs ut sker satsningar på ett attraktivt centrumområde i anslutning till järnvägsstationen och Stationsvägen, med utökat serviceutbud, arbetsplatser och mötesplatser.

Gemla utgör nämligen ett utpekad *utvecklingsområde för tätortsbebyggelse* där kommunen, vid sidan av Växjö stad och Ingelstad, ser den starkaste utvecklingen inom kommunen kommande år. Anledningen är att Gemla (och Ingelstad) har det starkaste sambandet till Växjö stad i jämförelse med övriga tätorter i kommunen. För Gemlas del innebär det främst fokus på bostäder men även service och arbetsplatser vid stationen och Stationsvägen.

Gemla ligger utmed *det regionala och kommunala kommunikationssambandet Växjö-Alvesta*. Båda kommunerna bedöms gynnas av en starkare koppling dem emellan, Alvesta som en viktig regional kommunikationsnod och Växjö stad som en regional utvecklingsmotor. Järnvägen anses därför behöva byggas ut till dubbelspår med tillägg av stationer utmed sträckan. Även cykelförbindelse mellan Alvesta centrum och Växjö centrum via Gemla lyfts upp som högt prioriterad för att stärka kommunikationssambandet ytterligare.

Mark- och vattenanvändningen

Mark- och vattenanvändningen delas in i fem olika områdestyper där aktuellt planförslag berörs av fyra områdestyper. För mark- och vattenanvändningen finns både generella och specifika riktlinjer som ska eftersträvas att uppnås så långt det är möjligt. I de fall där en generell och specifik riktlinje står i konflikt med varandra är det den specifika riktlinjen som gäller. Nedan lyfts enbart de generella riktlinjer som bedöms gå emot planförslaget. Övriga riktlinjer bedöms antingen inte beröras av eller att de i huvudsak följer planförslaget. För att efterföljande planering ska anses följa översiktsplanens intentioner så finns inget krav om att uppfylla samtliga riktlinjer. Den efterföljande planeringen ska sammantaget leda till att en övervägande del utav översiktsplanens riktlinjer kan anses vara uppfyllda sett i ett större sammanhang.

Bebyggelse

Områden för *mångfunktionell bebyggelse* inom kategorin har en stads- och tätortsmässig karaktär som innehåller olika funktioner tillsammans med bostäder, inklusive trafik- och parkeringsytor, parker och fritidsanläggningar. Aktuellt planförslag ligger inom utpekad område benämnt *Stationsvägen och dess förlängning* där avsikten är att pågående användning kommer att förändras alternativ utvecklas och att förändringen kan påbörjas omgående utifrån tidshorisonten kort sikt. Riktlinjer för området är att service och tät bostadsbebyggelse ska

prioriteras. För att ge området en tydligare centrumkaraktär kan bebyggelse vara högre och tätare än i orten i övrigt där attraktiva och trygga mötesplatser skapas och utvecklas.

Transport

I översiktsplanen redovisas bland annat *huvudcykelvägar* med hög framkomlighet mellan stadsdelar och orter samt viktiga målpunkter, de *busslinjer* som är mest prioriterade och behöver säkerställas under lång tid samt *huvudgata* som är avsedd för såväl fordonstrafik som gång och cykeltrafik. Stationsvägen som angränsar till planområdet i väster är utpekad som huvudcykelväg och huvudgata samt trafikeras med busslinjen Växjö-Gemla/Gransholm.

Grön- och blåstruktur

Enbart stommen i grön- och blåstrukturen redovisas i översiktsplanen där kompletterande miljöer krävs för att skapa en heltäckande struktur. Dessa utpekade ytor och stråk är ofta mångfunktionella och levererar många olika ekosystemtjänster. Aktuellt planförslag angränsar till ett område utpekad som *grönområde och park* (Stocköparken) vilket är områden som på grund av dess stora betydelse skiljs ut från övrig bebyggelsemiljö. Stocköparken föreslås få en utvecklad användning där riktlinjer för området är att det ska utvecklas som park, mötesplats och målpunkt för skola och förskola.



Planområdets utbredning (röd linje) i förhållande till angränsande åkermark.

Landsbygd – Byggande på jordbruksmark

Gemla tätort är utpekad som ett *Väsentligt samhällsintresse* vilket innebär att området är av väsentligt samhällsintresse för att kunna utveckla kommunen. Inom området är även ny bostadsbebyggelse särskilt prioriterat för att det ger förutsättningar för en ändamålsenlig och sammanhållen bebyggelsestruktur samt har möjlighet till hållbara transporter. Riktlinje är att tillkommande bebyggelsegrupper ska gränsa till detaljplan eller sammanhållen bebyggelse. I översiktsplanen redovisas även mark som bedömts som brukningsvärd jordbruksmark vilket ska ses som underlag för bedömning. Södra gränsen av planområdet (NATUR) tangerar ett område består av brukningsvärd jordbruksmark med riktlinjen att byggnation kan enbart tillåtas om det uppfyller Växjö kommuns kriterier för byggande på jordbruksmark.

Planförslagets förenlighet med Växjö kommuns nya översiktsplan (överklagad)

Den samlande bedömningen är att planförslaget följer den nya översiktsplanens intentioner.

Planförslaget bedöms följa *utvecklingsinriktningen*. I avsnitten Kärnor och Bebyggelse beskrivs Gemlas roll som bostadsort och utvecklingsområde där närheten till stationen och dess goda kommunikationssamband till Växjö tas tillvara i aktuellt planförslag med tätare, högre och mer stadsmässig bebyggelse genom möjlighet till byggnation av flerbostadshus och centrumverksamheter inom planområdet.

Planförslaget bedöms följa översiktsplanen gällande *mark- och vattenanvändningen*. En tätare och högre bostadsbebyggelse tillåts inom planområdet där även möjlighet till centrumverksamhet medges. Ingen påverkan sker på Stationsvägens funktion utan planförslaget snarare stärker dess funktion genom att befintlig användning säkerställs i planförslaget. Planförslaget säkerställer även att befintlig gröna koppling och stig fortsatt kan finnas mellan Stocköparken och Stationsvägen och därmed följer det intentionerna för grön- och blåstrukturen i området även om planförslaget inte direkt omfattar ett utpekat park- och grönområde. Utifrån att aktuellt planområdet enbart tangerar utpekat område för *byggande på jordbruksmark* med marginell ianspråktagande av åkermarken samt ligger inom ett område utpekat för nyexploatering bedöms avvägning gjorts att det allmänna intresset av byggnation i området väger tyngre än det att bevara jordbruksmarken. Marken är även idag redan planlagt för bebyggelse som inte genomförts. Efter planens genomförande kan gränsen för åkermarken ha flyttats några meter söderut vilket bedöms ha marginell påverkan åkermarkens fortsatta brukande.

De generella riktlinjerna bedöms möjliggöras/följas i huvudsak men en viss negativ påverkan bedöms ske på de generella riktlinjerna kopplat till grönska då del av obebyggd naturmark bebyggs. Men utifrån att största delen av de generella riktlinjerna uppfylls, bedöms intentionen av översiktsplanen följas även kopplat till de generella riktlinjerna.

Detaljplan

Gällande detaljplaner inom planområdet

Inom planområdet gäller till största delen stadsplanen för del av Gemla Centrum (07-ÖJA-622) fastställd 1975-04-30. I planområdets nordvästra delen berörs en mindre del av stadsplanen för kv Käpphästen (07-Öja-637), laga kraft 1976-09-13.

Stadsplanen *Del av Gemla centrum* medger handel i planområdets norra del och centrumbebyggelse längst i söder av planområdet. En remsa är planlagd som PARK mot villabebyggelsen i nordost. Inom hela området får endast bebyggelse i en våning uppföras till en byggnadshöjd på max 5,6 meter. Utfartsförbud är reglerat ut mot Stationsvägen. Delar av stadsplanen har inte genomförts utan används som gata även om det är planlagt som kvartersmark (Handel respektive Centrum). Områden med prickmark i väster och söder är även avsatt för underjordiska ledningar. Mindre del i planområdets östra del utgörs idag av inte planlagd mark (cirka 90 kvm) och i dess västra del berörs en liten remsa planlagd som gata. I nordvästra delen (cirka 7 kvm) av planområdet ingår en mindre del av stadsplan *Kv Käpphästen* som idag är planlagt för gata.

För samtliga ovanstående detaljplaner har genomförandetiden gått ut.

Riksintressen

Trafikommunikation

Planområdet ligger inom civilt MSA-område för Växjö flygplats som är av riksintresse för trafikommunikationer enligt 3 kapitlet 8 § miljöbalken.

Ett civilt MSA-område (Minimum Sector Altitude) utgör en yta med radien 55 km runt en flygplats inom vilken det finns fastställda höjder för högsta tillåtna objekt och installationer som får tillkomma. Fasta objekt och installationer som är högre än de fastställda höjderna får inte förekomma i området runt en flygplats. Inom MSA-området gäller högsta tillåtna höjd 45 meter inom tätort och 20 meter utom tätort. Vid tillståndsprövning av byggnader eller objekt som är högre än fastställda MSA-höjder ska berörd flygplats remitteras.

I Växjö kommuns översiktsplan (överklagad) är följande riktlinjer angivna för att riksintresset ska tillgodoses:

- Åtgärder och markanvändning som kan påverka in- och utflygningar till Växjö flygplats ska inte tillåtas.
- Berörd flygplats skall remitteras vid tillståndsprövning av höga byggnader, master och liknande, som överstiger 20 meter inom tätort och 45 meter utom tätort.

Aktuellt planförslag medför att bostäder och centrumverksamhet uppförs inom Gemla tätort som inte är högre än 20 meter. Utifrån det bedöms därmed ingen påverkan ske på riksintresset för trafikommunikationer - MSA-område civil (Växjö flygplats) vid ett genomförande av planförslaget.

Skyddade vattendrag

Planområdet berörs av riksintresse för *Mörrumsån med tillhörande käll- och biflöden* som är ett skyddat vattendrag enligt 4 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresseområdet omfattar stora delar av Växjö kommun.

Riksintresset innebär att ingen ytterligare utbyggnad får göras inom området som medför försämring i form av vandringshinder och vattenhushållning. Nya vattenkraftverk, vattenregleringar eller vattenöverledningar för kraftändamål får inte utföras. Vid lokalisering av ny bebyggelse inom riksintresseområdet ska sjöars och vattendrags utpekade natur- och kulturvärden värnas.

I Växjö kommuns översiktsplan (överklagad) är följande riktlinjer angivna för att riksintresset ska tillgodoses:

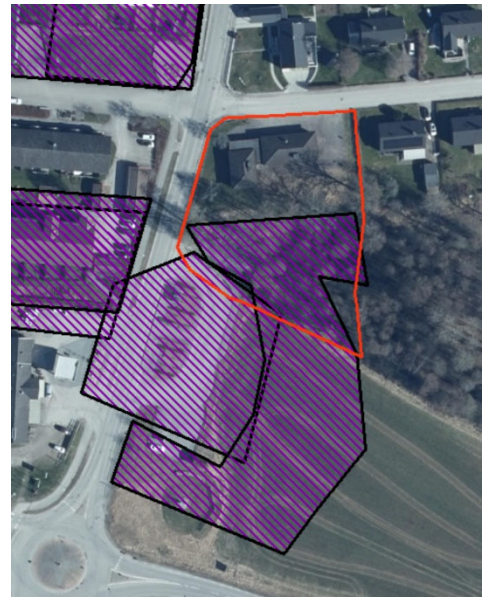
- Säkerställ fiskars vandringsmöjligheter.
- Värna vattendragens och ingående sjöars naturvärden och kulturhistoriskt värdefulla anläggningar.
- Nya vattenkraftverk, vattenregleringar eller vattenöverledningar för kraftändamål får inte utföras.

Aktuellt planförslag medför inte ytterligare utbyggnad av vattenkraftverk eller vattenreglering. Utifrån det bedöms därmed ingen påverkan ske på riksintresset för skyddat vatten vid ett genomförande av planförslaget.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är relativt flackt där området som idag är bebyggt ligger på cirka +155 m ö h medan den obebyggda delen i söder är lägre belägen, cirka 154,3 m ö h mot Stationsvägen i väster och +153,5 m ö h mot grönområdet Stocköparken i öster.

Marken inom planområdet består av issjösediment. En geoteknisk undersökning har gjorts i området 2004 och omfattar större delen av nuvarande planområde som idag är obebyggt. I området som idag inte är bebyggt och utgör naturmark, består jordlagren till största delen av finsand och silt som överlagras av muldjord vars mäktighet varierar men ligger på cirka 0,3 m i naturmarken mot befintlig bebyggelse inom planområdet. Sedimenten består av sandig silt och siltig sand med en relativ fasthet motsvarande låg till medelhög. Utförda trycksonderingar i området tyder på att sedimenten underlagras av morän på cirka +150 m ö h i norra delen av undersökningsområdet (naturmarken inom aktuellt planområde).



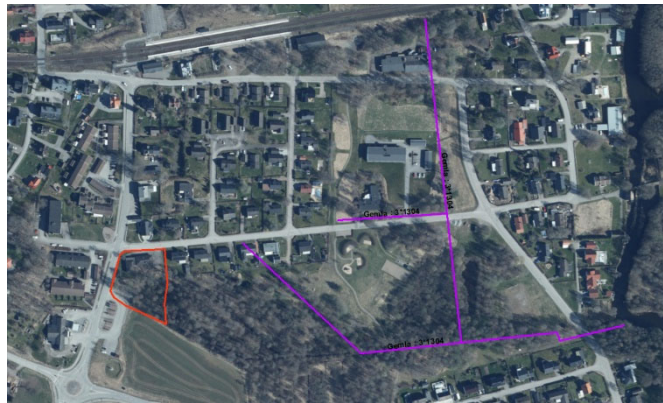
Karta över befintlig geotekniska undersökningar i området markerade med lila skraffering med svart ytterkant. Aktuellt planområde markerat med röd linje.

Hydrologiska förhållanden

Nederbörden i regionen är cirka 700 mm per år där planområdet tillhör Mörrumsåns avrinningsområde (delområdesnummer 630502-142937). Planområdet berörs i den nya översiktsplanen (överklagad) av hänsynsområden för Översvämningsrisk sjöar vattendrag (Mörrumsån) och Resurs för dagvattenhantering (Lågstråk i terrängen, vilket berör planområdets södra del). Se rubrik Risk för översvämning för mer information. Inom planområdet finns ett kulverterat dagvattendike som avvattnar ett större område i nordvästra delen av Gemla. Diket övergår till ett öppet dike strax öster om planområdet och mynnar ut i Mörrumsån drygt 500 meter österut. Recipient för dagvattnet inom planområdet är Mörrumsån, delsträcka Bockabäcken-Bergkvarasjön. Se rubrik MKN Vatten för mer information.

I en geoundersökning från 2004 där södra delen av planområdet ingick bedömdes grundvattennivån ligga cirka 0,5 meter under markytan vid utförda jordprovtagningar men det är oklart under hur lång tid och vilken årstid dessa utfördes. Utifrån närheten till Mörrumsån med en koppling med närliggande dike med obetydlig lutning, bedöms det rimligt att anta att grundvattennivån i planområdet påverkas i stor utsträckning av vattennivån i Mörrumsån. Den sammantagna bilden från den geotekniska undersökningen visar på låga infiltrationsmöjligheter i marken. (Norconsult, 2023)

Planområdet angränsar till Gämla invallningsföretag från 1932. Företaget "avser att genom iståndsättande av en äldre, numera förfallen invallning samt upptagande av erforderliga kanaler bereda möjlighet till sådan torrläggning av de i företaget ingående markerna, att dessa åter kunna öppnas för odling av kulturväxter" (utlåtande, Gämla invallningsföretag År 1932). För att åstadkomma detta krävdes byggande av en pumpstation, rensning av avloppsdike, utförande av skyddsvall och valldike samt uppgrävning av samlingskanalen och sidodike samt ombyggnad av trumma vid by- och ägoväg.



Karta över Gämla invallningsföretag från 1932 markerat som lila linjer och planområdets utbredning markerat i rött.

Utifrån den komplexa vattensituationen i området har en utredning (DHI, 2017) tagits fram för att undersöka om planområdet är möjligt att bebygga, vilka skyddsåtgärder som då skulle krävas samt eventuellt påverkan på omgivningen vid ett genomförande. Efter studie av ledningsnät och undersökning i fält framkom det att dike som går igenom planområdet (kulverterat, därefter öppet) inte avvattnas via pumpstationen som ingår i invallningsföretaget utan rinner förbi pumpstationen direkt ut i Mörrumsån. Därmed gör bedömningen att Gämla invallningsföretaget från 1932 inte påverkas av aktuellt planförslag.

Ekosystemtjänster

Allt vi människor får gratis från naturen kallas ekosystemtjänster. En del är mer synliga (exempelvis frukt från fruktträd och ved från skogen att elda med) medan andra är mer osynliga (exempelvis växter som renar luft, musslor som renar vatten eller skogar vid havet som skyddar mot översvämning). Ekosystemtjänster brukar delas upp i fyra olika typer: Försörjande, reglerande, kulturella och stödjande.

Inom planområdet finns det idag få *försörjande tjänster* där den obebyggda marken idag bidrar till att vatten kan infiltreras ned till grundvattnet (och bilda dricksvatten).

Däremot finns det flera *reglerande tjänster* varav några kopplat till vatten. En mindre del av dagvattnet som idag uppstår på nuvarande asfalterade yta på baksidan av befintlig bebyggelse rinner ut i naturmarken i söder där det renas innan det når grundvatten eller närliggande dike i söder. Befintliga träd bidrar till att suga upp vatten vid höga flöden och skyfall. Naturmarken i planområdets södra del är generellt viktigt kopplat till vattnets kretslopp som alla ekosystem är beroende av (en *stödjande tjänst*).

Hälsa och säkerhet

Radon

Marken inom planområdet är inte utpekad som högriskområde för markradon, dvs området bedöms som normalriskområde för markradon. Kommunens radonkarta är endast översiktlig och markradonhalten ska alltid kontrolleras så att byggnader ges rätt radonskydd.

I områden där gränsvärden för markradon överstigs ska radonsäkert byggande användas. I övriga områden bör åtminstone radonskyddat byggande tillämpas.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

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

Omgivningsbuller

I *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216)* presenteras bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggande. Ändringar i förordningen trädde i kraft 1 juli 2017 (SFS 2017:359) och innebär en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spårtrafik och vägar. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (65 dBA för enkelsidiga lägenheter på 35 kvm eller mindre). Vid uteplats, om en sådan anordnas, gäller riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Planområdet ligger i anslutning till Stationsvägen i väster som utgör en huvudgata Gemla. I norr angränsar planområdet till bostadsgatan Kvarnvägen med betydligt lägre trafikmängder. Stationsvägen får antas medföra en bullerpåverkan på planområdet vilket medför att en bullerutredning har tagits fram för att säkerställa att riktvärden för buller klaras vid de planerade bostädernas fasader. För mer information se rubrik Buller under Konsekvenser.

Planområdet ligger cirka 210 meter söder om järnvägen mellan Alvesta – Växjö. I jämförelse med bullerberäkning framtagen för byggnation av ett akutsjukhus i Räfteå med prognosår 2040 visar den att på cirka 60 meter från spårområdet ligger ekvivalenta ljudnivån på cirka 50 dBA och på ett avstånd på cirka 130 meter uppnås 70 dBA maximal ljudnivå. Utifrån detta samt att området mellan järnväg och aktuellt planområdet är bebyggt bedöms buller från spårtrafik inte påverka aktuellt planområde och behöver inte utredas närmare.

Strax sydväst om planområdet ligger en busshållplats som idag trafikeras av två busslinjer, nr 114 och 144. Busshållplatsen trafikeras av 22 avgångar per dag måndag-fredag, 18 avgångar under lördagar och 11 avgångar under söndagen. Inga bussar uppehåller sig på hållplatsen utan stannar enbart för att plocka upp eller släppa av passagerare. Bussar kommandes norrifrån svänger in på busshållplatsen medan bussar kommandes söderifrån stannar utmed Stationsvägen. Det minsta avståndet mellan busshållplatsen (trottoarkant mot naturmark) och byggrätten är ca 6,5 meter. Det kan jämföras med avståndet mellan trottoar (Stationsvägen) och tillåten byggrätt i norra delen av planområdet (ca 6 meter) där ljudnivåerna ligger inom riktvärdena för buller vid bostadsfasad (se rubrik Buller under Konsekvenser för mer information). Bussarna antas inte bullra mer vid busshållplatsen än när de passerar planområdet utmed Stationsvägen och därmed bedöms busshållplatsen i sydväst inte ha en bullerpåverkan på planområdet och kommande bostäder.

Ytterligare källor med bullerpåverkan på planområdet, exempelvis takfläktar, bedöms inte finnas.

Risk för olyckor

På andra sidan Stationsvägen, sydväst om planområdet, ligger en bensinstation. I handboken för *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer* (MSB, 2015) regleras de säkerhetsavstånd som finns kring bensinstationer. I handboken framgår det att det ska finnas ett säkerhetsavstånd på 25 meter mellan platsen där påfyllnad av tankarna sker och den plats där människor vanligen vistas.

Planförslaget innebär att kvartersmark för bostadsbebyggelse tillåts cirka 50 meter från platsen för påfyllnad av tankar sker. Därmed bedöms aktuellt planförslag inte påverkas av närliggande tankstation.

Risk för översvämning

Planområdet ligger delvis inom området för beräknat högsta flöde (BHF) för Mörrumsån och ett lågstråk i dess södra del som påverkas vid skyfall, där båda områdena är utpekade som hänsynsområden i den nyligen framtagna översiktsplanen (överklagad). För hänsynsområdet Översvämningsrisk sjöar vattendrag (Mörrumsån) finns inga specifika riktlinjer i översiktsplanen men hänsynsområdet Resurs för dagvattenhantering (Lågstråk i terrängen) har följande riktlinjer som behöver tas i beaktande vid byggnation inom område:

- Område som bör reserveras för att utgöra grunden för dagvattenhantering i framtida utbyggnadsområden
- Område bör ej bebyggas

I skyfallsberäkningen (Växjö kommun, 2015) över kommunen visas lågpunkter i terrängen där problem med översvämning kan uppstå vid ett skyfall. Utifrån beräkning för 100 års regn framgår lågstråket i planområdets södra del där vatten blir stående vid skyfall.

Utifrån den komplexa vattensituationen i området där delar av planområdet berörs av översvämningsområde för det högsta beräknade flödet (BHF) för Mörrumsån (+154,73 m ö h), påverkat/översvämmat vid skyfall (100 års regn) samt angränsar till ett invallningsföretag från 1932 har en utredning tagits fram för att undersöka om planområdet är möjligt att bebygga, vilka skyddsåtgärder som då skulle krävas samt eventuellt påverkan på omgivningen vid ett genomförande. Vid tidpunkten för utredningen var planområdet större och omfattade även området söderut ned till Växjövägen för en förskola. Förskolan är inte längre aktuellt utan planförslaget innefattar nu enbart bostadsbebyggelsen i norr.



Karta över planområdet från skyfallsberäkningen. Röd punkt innebär mer än 0,5 meter stående vatten, orange 0,3-0,5 meter, gul 0,2-0,3 meter och grön 0,1-0,2 meter vid ett hundra års regn.

Genomförda beräkningar (DHI, 2017) i modellsystemet MIKEURBAN visar att ett 100 års regn (skyfall) med en normal vattennivå i Mörrumsån (+152,75 m ö h) inte medför några höga vattennivåer inom eller i anslutning till planområdet. Vid en hög vattennivå i Mörrumsån (+153,83 m ö h) däremot översvämmas i nuläget sydöstra delen av aktuellt planområde. När det tidigare planområde (inkl förskola mot Växjövägen i söder) läggs in i modellen med en förhöjd marknivå på + 155 m ö h, sker ingen påverkan på anslutande villor norrut. Det medför att en höjning av marknivån inom planområdet är möjlig utan att angränsade fastigheter påverkas av översvämning vid ett 100 års regn med en hög nivå i Mörrumsån. Beräkningar genomförda kopplat till beräknat högsta flöde för Mörrumsån på + 154,73 m ö h för nuvarande höjdnivåer och vid en förhöjd marknivå inom planområdet visar samma resultat, dvs att ingen påverkan sker på anslutande bebyggelse vid en höjning av marknivån inom planområdet.

Resultatet av genomförda beräkningar visar på att översvämningsriskerna inom och i anslutning till planområdet styrs huvudsakligen av vattennivån i Mörrumsån. Längre blötperioder (med höga vattenstånd i Mörrumsån samtidigt med kraftig avrinning i diket), riskerar dock översvämma planområdet. Vid mycket höga vattenstånd i Mörrumsån finns även risk för översvämning av planområdet utan regnavrinning i diket, det vill säga genom en tillbakadämning från ån upp i diket. Bedömningen är att marken inom planområdet endast är möjlig att planlägga med en höjdsättning (alternativt invallning) till en nivå över beräknat högsta flöde (BHF) i Mörrumsån.

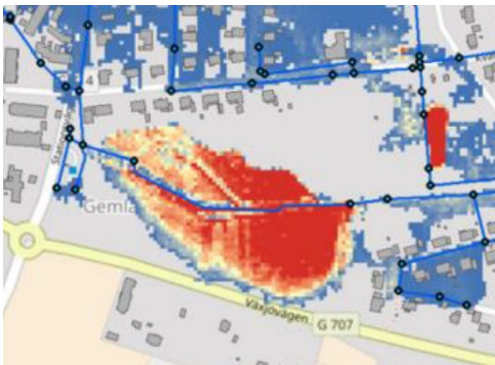


Bild över översvämningsnivån i Gemla med ett 100-årsregn och en "hög" nivå i Mörrumsån utifrån nuvarande situation.

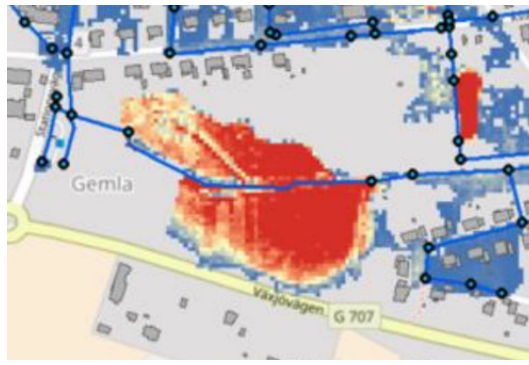


Bild över översvämningsnivån i Gemla med ett 100-årsregn och en "hög" nivå i Mörrumsån och en förhöjd marknivå inom det tidigare planområdet till + 155 m.ö.h.

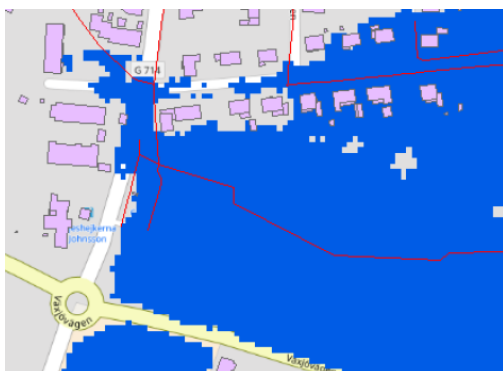


Bild över översvämningsutbredningen i anslutning till planområdet för dagens förhållande vid ett beräknat högsta flöde i Mörrumsån (+154,73 m.ö.h.).



Bild över översvämningsutbredningen i anslutning till planområdet med en förhöjd marknivå (+ 155 m.ö.h.) inom det tidigare planområdet vid ett beräknat högsta flöde i Mörrumsån (+154,73 m.ö.h.).

Genomförda modellberäkningar med en förhöjd marknivå inom planområdet visar inga förhöjda översvämningssrisker i närområdet längs diket, varken uppströms eller nedströms planområdet. Det oavsett vilken typ av översvämningssituation. Diket bedöms även ha tillräcklig kapacitet för att hantera avrinningen vid skyfall upp till 100-års återkomsttid vid normala vattenstånd i Mörrumsån. Utifrån det bedöms områdets bidragande magasineringsvolym i nuläget vara försumbar och har ingen effekt på vattennivåerna längs diket.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har sedan framtagande av översvämningssutredningen (DHI, 2017) i aktuell detaljplan tagit fram ett klimatanpassat beräknat högsta flöde (BHF) för Mörrumsån. Detta innebär att flödesdata från dagens klimat har anpassats utifrån klimatscenarier till att avse klimat kring slutet av seklet. Projektet utgör ett pilotprojekt vilket innebär att Mörrumsån utgör det enda vattendraget i nuläget som idag har ett klimatanpassat beräknat högsta flöde. Ett klimatanpassat BHF medför att ett större område översvämmas än visat i tidigare beräkningar, enligt bild till höger. Det framgår dock av underlaget att de norra delarna av planområdet inte översvämmas vid scenariot klimatanpassat BHF där befintlig bebyggelse ligger på höjdnivån + 155,0 meter över havet. Utifrån att framtagna översvämningssutredning (DHI, 2017) visar på att en förhöjd marknivå inom planområdet inte medför förhöjda översvämningssrisker i närområdet längs diket samt att en lägsta färdig golvhöjd på + 155,3 meter över havet säkerställs på plankartan bedöms planerad bebyggelse möjlig även i förhållande till ett klimatanpassat beräknat högsta flöde i Mörrumsån.

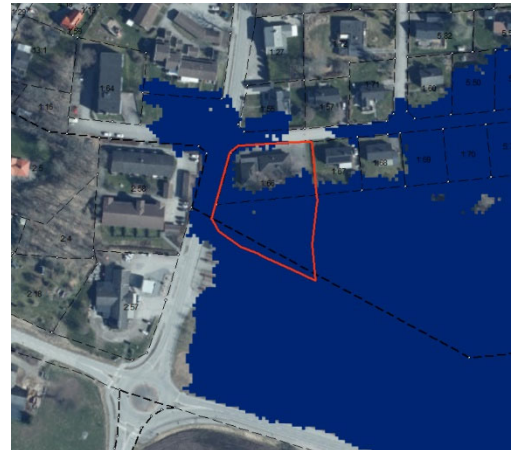


Bild över utbredning av klimatanpassat beräknat högsta flöde markerat i blått och planområdet markerat i rött.

Risk för erosion

Växjö kommun ligger inte inom område med påtaglig risk för erosion. Det finns områden inom kommunen där jordarter så som sand och svämsediment förekommer, vilka kan ge lokala förutsättningar för erosion, men i Växjö kommuns översiktsplan (överklagad) ligger planområdet inte inom ett område där förutsättning för erosion förekommer. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för erosion.

Risk för ras och skred

Växjö kommun ligger inte inom ett område med påtaglig risk för ras och skred. Det finns aktsamhetsområden för skred och ras där finkorniga jordarter så som lera och silt förekommer, men i Växjö kommuns översiktsplan (överklagad) ligger planområdet inte inom ett område där förutsättningar för skred och ras förekommer. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för ras och skred.

Bebyggelse

Norra delen av planområdet är idag bebyggt med två byggnader i ett plan sammanlänkade av ett tak, vilka har använts som lokal för olika typer av service, bland annat utgjorde de länge tätortens bank- och postkontor. Idag är en av lokalerna tillfälligt uthyrt som lagerutrymme medan den

andra står tom. Befintliga byggnader planeras att rivras vid ett genomförande av detaljplanen. Resterande del av planområde är idag obebyggt.

Bebyggelsekaraktären i närområdet är sammanfattningsvis låg. Bebyggelsen väster om planområdet består av låga flerbostadshus i två våningar med garage i suterräng alternativt garagelänga ut mot Stationsvägen. I norr och öster ligger låg villabebyggelse i en våning med förgårdsmark ut mot Kvarnvägen. I sydväst ligger en fristående affär och bensinmack i en våning.

Service

I anslutning till planområdet, på andra sidan Stationsvägen, ligger en affär och bensinstation (så kallad Macken). Vid järnvägsstationen, cirka 300 meter norr om planområdet, ligger en restaurang (Gemla Matmagasin) i den gamla järnvägsbyggnaden. Gemla skola (F-6) är belägen cirka 400 meter sydväst om planområde. I anslutning till skolan ligger även idrottshall och Gemla förskola, på ett avstånd av cirka 600 meter respektive 650 meter från planområdet. Norr om järnvägsstationen ligger äldreboendet Solgården, cirka 700 meter från planområdet. Avståndet till Växjö med kompletterande handel och service är cirka 15 kilometer.

Natur och rekreation

Med undantag av centrumbebyggelsen i norr är planområdet obebyggt och består av naturmark som angränsar till jordbruksmark längst i söder. Naturmarken ingår i det större rekreationsområdet Stocköparken utpekad i Grönstrukturprogrammet och utgörs inom planområdet främst av uppvuxen lövskog.

Hela området för Stocköparken har naturvärde 7 av 10 där 10 utgör högsta naturvärdet. I naturvärdesinventeringen kopplat till grönstrukturprogrammet beskrivs området som mycket varierat och artrikt med flera olika typer av miljöer (fotbollsplan, damm, bäck, kärrmiljöer och lövskog) och flera av de prioriterade naturtyperna i Växjö kommun (gamla ädellöv, triviallöv, blomrik mark, brynmiljö myrmark) finns inom området (därav det höga naturvärdet). En naturvärdesbedömning för del av Stocköparken som berörs av aktuellt planförslag genomfördes mars 2020. Då identifierades två större ekar och en stor flerstammig sälg vilka bedömdes ha höga naturvärden och bör sparas då träden skapar och utvecklar naturvärden direkt på platsen. De båda ekarna bedöms inte utgöra särskilt skyddsvärda träd men den flerstammiga sälgen kan uppnå en diameter över 1 meter i brösthöjd och utgör då ett särskilt skyddsvärt träd som kräver samråd med Länsstyrelsen i Kronoberg enligt 12 kap § 6 miljöbalken. Att signalarten sotlav identifierats på ek inom Stocköparken 2014 lyftes också upp vilket tyder på höga naturvärden i området även om exakt placering av sotlaven troligen inte är inom planområdet. Resterande träd bedöms inte inneha samma värden även om fuktig skog generellt ha högre värden. Inga befintliga eller framtida spridningskorridorer bedöms beröra planområdet.

Rekreation och friytor

Grönområdet inom planområdet utgör en viktig rekreativ koppling mellan Stationsvägen och grönområde Stocköparken med lekplats längre österut. I grönstrukturprogrammet pekas Stocköparken ut som ett värdefullt område för rekreation med upplevelsevärde 3 av 10 som även besöks av skola och förskola i tätorten. Befintlig stig från Stationsvägen bedöms viktig att behålla

vid utveckling av området medan utpekad koppling norrut mot Kvarnvägen ses som mindre betydelsefull. En mindre asfalterad yta som används för skate finns i anslutning till busshållplatsens norra del.

I grönstrukturprogrammet tangerar planområdet till ett område som är utpekade som odlad åker enligt fastighetskartan. Inom befintlig åker finns en mindre yta utmarkerad i nordvästra hörnet som "potentiell yta för odlingslotter".



Bild över den mindre asfalterade ytan inom planområdet, i anslutning till busshållplatsen.

Ekosystemtjänster

Allt vi människor får gratis från naturen kallas ekosystemtjänster. En del är mer synliga (exempelvis frukt från fruktträd och elda med ved från skogen) medan andra är mer osynliga (exempelvis växter som renar luft, musslor som renar vatten eller skogar vid havet som skyddar mot översvämning). Alla delar är lika viktiga. Ekosystemtjänster brukar delas upp i fyra olika typer: Försörjande, reglerande, kulturella och stödjande.

Inom planområdet finns det idag få *försörjande tjänster* där befintliga träd kan omvandlas till ved vid nedtagning är en kopplad till natur. Däremot finns flera *reglerande tjänster*. Befintliga träd bidrar till att ta upp koldioxid och stoppa/skydda mot starka vindar. Den pollinering som behövs för bildandet av frukt och bär är en annan reglerande tjänst där planområdet idag innehåller idag vissa blommande träd. En stor sälj utmärker sig i gränsen mot Stationsvägen då sälgen blommar tidigt på våren när det är ont om mat för pollinatörer så som bin och humlor. Möjligheten att kunna röra sig i en sammanhängande grönstruktur mellan olika områden/målpunkter i vardagen utgör en *kulturell ekosystemtjänst* där det idag finns en stig mellan Stationsvägen och Stocköparken som går genom planområdets södra del. Flera *stödjande tjänster* finns i området så som fotosyntesen och bildandet av jord, främst i planområdets södra del.

Strandskydd

I Sverige gäller strandskydd runt om våra sjöar och vattendrag samt kust. Det är ett generellt områdesskydd som i allmänhet gäller 100 m in på land och 100 m ut i vattnet från strandkanten. Strandskyddsbestämmelserna infördes till en början med syftet att trygga allmänhetens tillgång till stränderna, vilket ansågs vara den mest värdefulla marken ur friluftslivets synpunkt. År 1994 utvidgades syftet till att även omfatta strändernas betydelse för växt- och djurlivet (den biologiska mångfalden), dvs att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

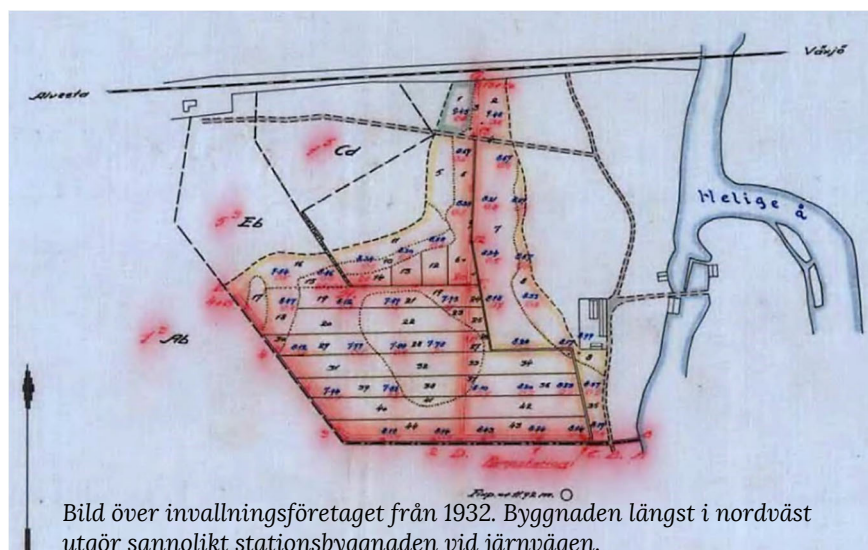
Från den första provisoriska strandlagen (år 1950) har strandskyddet gällt vid bland annat "vattendrag" men begreppet har inte närmare definierats i något regelverk. Inför införande av det generella strandskyddet uttrycktes det att strandområden som uppenbarligen saknade betydelse för allmänhetens bad- och friluftsliv (t.ex. obetydliga bäckar och tjärnar) borde kunna medges undantag från strandskyddet. Efter att syftet utvidgades finns anledning att vara försiktigare gällande undantag för små bäckar och tjärnar då de ofta har stor betydelse för den biologiska mångfalden. Om begreppet "vattendrag" innefattar även artificiella vattenförekomster har inte

heller tydliggjorts i förarbetsuttalande eller avgöranden. Det är många gånger även svårt att dra gränsen mellan ett artificiellt vattendrag och ett naturligt vattendrag då naturliga vattendrag ofta kan ha påverkats av människan genom uträtning, breddning/fördjupning och kulvertering. Utifrån ovanstående resonemang konstaterade mark- och miljööverdomstolen i dom M 10756-14 att det inte är möjligt att göra några generella uttalande i frågan om artificiella vattendrag ska omfattas av strandskydd samt att det inte alltid är möjligt att dra någon tydlig gräns mellan naturliga och artificiella vattendrag. Om ett vattendrag omfattas av strandskydd eller inte är därmed en bedömning som få göras från fall till fall.

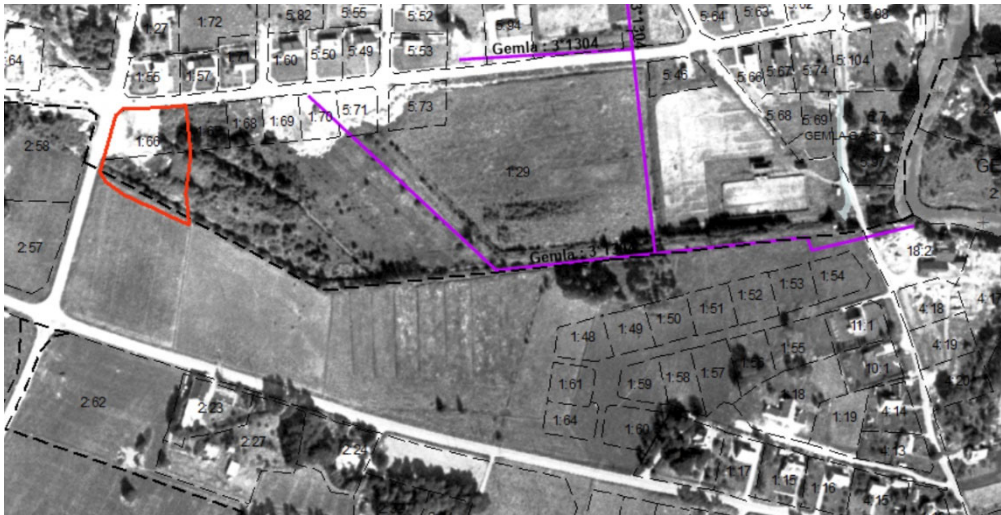
I samma dom (M 10756-14) konstaterar emellertid mark- och miljööverdomstolen att vid strandskyddets införande (år 1950) fram tills när syftet utökade år 1994, framstår det som uteslutet att ett dike grävt för att avvattna åkermark skulle ha ansetts ha någon betydelse för allmänhetens bad- och friluftsliv. Vilket annars skulle ha motiverat att det skulle omfattas av strandskydd. Begreppet "vattendrag" kan vid denna tidpunkt därmed tolkas inte omfatta grävda markavvattningsdiken. Vid utvidgning av syftet år 1994 kan grävda diken emellertid vara intressant för strandskyddet i och med att de ofta bidrar med goda livsvillkor för växt- och djurlivet. Lagstiftaren vid 1994 års ändring gjorde dock inget uttalande som tyder på en utökning av tillämpningsområdet för bestämmelserna till att även omfatta markavvattningsdiken. Mark- och miljööverdomstolen menar snarare att förarbetsuttalande om bäckar och tjärnar tyder på att det var mer naturliga förekommande vatten som alltjämt var avsett att skyddas efter att syftet utökats.

Från nordväst under befintlig bebyggelse kommer en dagvattenledning som passerar planområdet för att mynna ut i ett öppet dike strax öster om aktuellt planområde. Dikes bredd varierar mellan 1-2 meter beroende på årstid och vattennivå. En viss upphöjning finns mellan diket i norr och jordbruksmarken i söder där ytterligare ett mindre dike kan urskiljas i direkt anslutning till jordbruksmarken. Det mindre dike är sannolikt inte vattenförande mer än ett par månader på vinterhalvåret och mynnar ut i våtmarksområdet öster om planområdet. Det större diket följer jordbruksmarken för att vika av österut och fortsätta i en rak linje (delvis kulverterad) ut till Mörrumsån.

Enligt boken "Där vattnet gick" utgiven av Rune Hagman och Gemla Hembygdsförening fanns det planer på att redan 1882 dika ut området mellan Macken och Gunghästen bort till lekplatsen Stocköparken men dessa planer genomfördes aldrig. Odlingsdiken har dock grävts ut och delvis kulverterats i stor utsträckning enligt grävplanen från 1882. Om dessa odlingsdiken utgör de som ingår i



invallningsföretaget från 1932 eller om ytterligare diken grävdes ut är oklart då invallningsföretaget från 1932 inte omnämns i boken. Utifrån kartan över invallningsföretaget så sträcker sig det inte bort till aktuellt planområde utan innefattar enbart delar av diket längre österut. Upphöjningen mellan det större diket och jordbruksmarken med tillhörande mindre dike kan möjligen utgöra en skyddsvall och att båda diken har ett ursprung som markavvattningsdiken men från olika tidpunkter. Detta stärks av att det i invallningsföretagets syfte beskrivs att "företaget avser att genom iståndsättande av en äldre, numer förfallen invallning" där aktuella diken kan ha varit äldre odlingsdike som inte togs med det nya invallningsföretaget 1932.



Flygfoto från 1964 över området för invallningsföretaget med planområdet markerat med rött i nordväst och Mörrumsån längst i öster. Invallningsföretaget markerat med lila linjer.



Flygfoto från 1975 över området för invallningsföretaget med planområdet markerat i rött i nordväst och Mörrumsån längst i öster. Invallningsföretaget markerat med lila linjer.

Det är svårt idag att med säkerhet fastställa ovanstående resonemang men utifrån områdets historik med stor vattennärvaro, invallningsföretag och odlingsdiken tillsammans med nuvarande dikens raka linjer gör bedömningen att dess funktion och uppkomst med stor sannolikhet är markavvattning för torrläggning av odlingsmark i området vilken sedan har missköts/växt igen när behovet av odlingsmarken försvunnit. Utifrån detta resonemang görs bedömningen att aktuella diken inte omfattas av strandskydd.

Biotopskydd

Småvatten och våtmarker i jordbrukslandskap

Ett generellt biotopskydd finns som omfattar småvatten och våtmarker som är belägna i eller i gränsen till åkermark, kultiverad betesmark, naturbetesmark och ängar. För att de ska omfattas av biotopskyddet ska de ständigt eller under en stor del av året ha en vattenspegel eller utgöra en fuktig yta. Storleken kan variera men kan högst ha en areal på ett hektar eller högst vara två meter breda. För att en bäckfåra eller öppet dike ska omfattas av biotopskyddet ska en sida av bäcken eller diket gränsa till jordbruksmark. Även påverkade vattendrag genom dikning eller kanalisering omfattas om vattendragets naturliga funktioner kvarstår. Därmed kan rörlagda diken omfattas av skyddet om de är del av ett öppet dike som i övrigt uppfyller definitionen.

Från nordväst under befintlig bebyggelse kommer en dagvattenledning som passerar planområdet för att mynna ut i ett öppet dike strax öster om aktuellt planområde. Dikes bredd varierar mellan 1-2 meter beroende på årstid och vattennivå. En viss upphöjning finns mellan diket i norr och jordbruksmarken i söder där ytterligare ett mindre dike kan urskiljas i direkt anslutning till jordbruksmarken medan det större diket ligger ett par meter in i naturmarken. Det mindre diket är sannolikt inte vattenförande mer än ett par månader på vinterhalvåret och mynnar ut i våtmarksområdet öster om planområdet. Det större diket går parallellt med jordbruksmarken för att vika av österut och fortsätta i en rak linje (delvis kulverterad) ut till Mörrumsån.

Det större diket bedöms inte omfattas av biotopskydd då det inte ligger i direkt anslutning till jordbruksmark. Det större diket ligger inte heller inom aktuellt planområde och bedöms inte påverkas av ett genomförande av planförslaget. Det mindre diket bedöms däremot omfattas av biotopskydd där mindre del av diket ligger inom aktuellt planområde (naturmark). Ingen åtgärd planeras inom naturmarken som påverkar diket utan det planeras ligga kvar. Om förändring av diket sker kommer dispens från biotopskyddet krävas där ansökan görs hos Länsstyrelsen i Kronobergs län.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § kulturmiljölagen).

Trafik

Gatunät/motortrafik

Planområdet angränsar till Stationsvägen i väster och Kvarnväggen i norr. Stationsvägen ingår i det regionala vägnätet där Trafikverket är vägghållare medan Kvarnvägen tillhör det kommunala vägnätet. Stationsvägen har en hastighet på 40 km/h med 1118 fordon ÅDT (årsdygnstrafik) varav 8 % utgör tung trafik (mätår 2014). Kvarnvägen trafikeras i nuläget av 232 fordon ÅDT med 4 % tung trafik med en hastighet på 30 km/h (mätår 2021). Prognosen 2040 innebär en ökning av

trafik på båda vägarna: Stationsvägen 1300 ÅDT (8% tung trafik) och Kvarnvägen 300 ÅDT (4% tung trafik).

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägen är idag utbyggt utmed Stationsvägen på motsatt sida om planområdet. Gång- och cykelvägen sträcker sig norrut till järnvägsstationen och söderut till bland annat skola, idrottshall, Gemla Folketspark och idrottsplatsen Granvallen i Öja. Det finns även en mindre trottoar utmed Stationsvägen på planområdets sida mellan Kvarnvägen och busshållplatsens östra sida.

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet finns en busshållplats som trafikeras med regionbussarna 144 och landsbygdsbussen 114. Gemla järnvägsstation ligger cirka 200 meter norr om planområdet med en restid på cirka 7 minuter både in till Växjö resecentrum och till Alvesta station med Krösatåg.

Parkering, varumottagning, utfarter

Idag angörs planområdet från Kvarnvägen. Stationsvägen regleras med utfartsförbud i nu gällande stadsplan. Befintliga parkeringar ligger utmed Kvarnvägens södra sida.

Parkeringsbehovet för boende och besökare ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Även cykelparkering ska ombesörjas inom kvartersmark. Dokumentet Nya P-tal – för ett grönare och mer tillgängligt Växjö, antaget av byggnadsnämnden 2019-06-24, anger riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov för cykel och personbil. Kommunen delas i dokumentet upp i tre zoner. Planområdet ligger inom zon B – Den bilburna landsbygden. Parkeringsbehovet och placering av parkeringsytor hanteras i bygglovet.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Byggnader ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Om bebyggelse uppförs som baserar sig på utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning krävs planering för uppställningsplatser. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Räddningstjänstens krav för säkerhet, utrymning mm behandlas vidare i samband med bygglovet.

Räddningstjänsten bedömer att planområdet ligger inom en normal insatstid på 10-20 minuter vilket medför en begränsning i möjligheten att projektera vissa typer av byggnader med räddningstjänstens stegutrustning som utrymningsväg (BBR 5:323). Brandtekniskt innebär detta exempelvis att bostadshus som är fyra våningar eller högre behöver vara försedda med Tr 2 trapphus så att de boende kan ta sig ut utan Räddningstjänstens medverkan.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Den tekniska infrastrukturen för vatten och spillvatten är utbyggd och kapacitet finns i ledningsnätet för de förändringar som planförslaget innebär. Anslutning till ledningsnätet sker idag från Kvarnvägen.

Dagvatten

I planområdets sydvästra del går tre dagvattenledningar samman till en ledning som fortsätter öster ut för att mynna ut i ett större dike cirka 10 meter utanför planområdet. De tre ledningarna utgörs av två mindre som avvattnar busshållplatsen/vändplatsen samt de två fastigheterna på andra sida Stationsvägen samt en större ledning kommandes nordväst om planområdet som avvattnar delar av nordvästra Gemla.

I dag rinner dagvatten från befintliga tak och asfaltsyta till det allmänna dagvattenledningsnätet i planområdets norra del (Kvarnvägen), där det leds vidare genom planområdet i en kulvert till ett öppet dike öster om planområdet. Diket mynnar sedan ut i Mörrumsån drygt 500 m österut. Dagvatten från gräsytor och naturmark infiltreras alternativt rinner över ytan i sydost mot det befintliga diket öster om planområdet som leder vidare mot Mörrumsån. Uppströms avskärmas planområdet av gatorna Kvarnvägen och Stationsvägen, där dagvattnet omhändertas av det allmänna dagvattenledningsnätet. Nedströms leds dagvattnet i dike vidare mot Mörrumsån. (Norconsult, 2023)



Bild från dagvattenutredningen (Norconsult 2023). Vita pilar visar avrinning från planområdet och röd pil visar kulverterad dagvattenledning.

Lågstråket i planområdets södra del är utpekad i översiktsplanen (överklagad) som ett hänsynsområde - Resurs för dagvattenhantering (Lågstråk i terrängen) med följande riktlinjer som behöver tas i beaktande vid byggnation inom område:

- Område som bör reserveras för att utgöra grunden för dagvattenhantering i framtida utbyggnadsområden
- Område bör ej bebyggas

Området ligger inom utpekad område för mångfunktionell bebyggelse i mark- och vattenanvändningen vilket visar att bebyggelse är prioriterat i området även om omhändertagande av dagvatten behöver tas i beaktande.

Brandvattenförsörjning

Det finns två brandposter i anslutning till planområdet eller i dess närhet. En i korsningen Stationsvägen-Kvarnvägen (norr om planområdet) och en i sydost om rondellen vid Växjövägen-Stationsvägen (söder om planområdet).

Utifrån närhet till dike och Mörrumsån rekommenderar Räddningstjänsten att en plan för omhändertagande av kontaminerat släckvatten tas fram vid planens genomförande.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns inte utbyggt inom planområdet.

El

Den tekniska infrastrukturen för el är utbyggt i anslutning till planområdet.

Fiber

Den tekniska infrastrukturen för fiber är utbyggt i anslutning till planområdet. Det går idag en fiberledning inom grönområdet strax söder om befintlig bebyggelse.

Avfall

Växjö kommun vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Utrymmen för sortering av avfall etc. ska följa **Handbok för avfallsutrymmen** och **Avfallsföreskrifter för Växjö kommun**. Båda dokumenten finns på www.ssam.se.

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. Vid nybyggnation av villor, radhus och liknande förespråkas placering av postlådor i en lådsamling vid infarten till området. I flerbostadshus efterfrågas en fastighetsbox på entréplan där boende tar emot sin post. Exploatör bör kontakta posten i god tid före byggnationens start.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Gemla 1:66	<p>En större byggrätt skapas för bostad och centrumverksamhet på fastigheten. (cirka 1000 kvm)</p> <p>Ett mindre område som idag är planlagt för Handel ändras till GATA för att bekräfta nuvarande användning. (cirka 8 kvm)</p>	<p>Mark som planläggs för allmän plats (GATA) kommer överföras till angränsade fastighet Gemla 1:29. (cirka 8 kvm)</p> <p>Befintligt servitut för optokabel på fastigheten kommer behöva ändras vid ett genomförande av planen.</p> <p>Rättighet för befintlig dagvattenledning på fastigheten kommer behöva skapas.</p>	<p>Befintlig optokabel kommer behöva flyttas vid ett genomförande av planen.</p> <p>Skydd av ek på fastigheten medför att extra hänsyn tas under byggnation så att trädet inte skadas.</p> <p>Krav på lägsta färdig golvhöjd för kommande bebyggelse pga översvänningsrisk i området.</p>

Gemla 1:29	En byggrätt för bostad och centrumverksamhet skapas på fastigheten. (cirka 770 kvm)	<p>Mark som planläggs som kvartersmark (bostad och centrumverksamhet) överförs till fastighet Gemla 1:66. (cirka 1 100 kvm)</p> <p>Mark som planläggs för allmän plats (GATA) kommer överföras till fastigheten från angränsade fastighet Gemla 1:66. (cirka 8 kvm)</p> <p>Rättighet för befintlig dagvattenledning på fastigheten kommer behöva skapas inom kommande kvartersmark.</p>	<p>Skydd av ek på fastighet Gemla 1:66 kan medföra att extra hänsyn tas under byggnation så att trädet inte skadas.</p> <p>Krav på lägsta färdig golvhöjd för kommande bebyggelse pga översvämningsrisk i området.</p> <p>Åtgärder inom naturmark kommer krävas för att säkerställa fortsatt möjlighet att röra sig mellan Stationsvägen och Stocköparken.</p>
Getaskärv 1:20	<p>Befintlig mark för Handel planläggs som NATUR (cirka 720 kvm).</p> <p>Befintlig mark för Handel planlägg som GATA (cirka 100 kvm).</p>	Inga	Inga
Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet			
Gemla 1:55	Inga	Inga	Inga
Gemla 1:57	Inga	Inga	Inga
Gemla 1:67	Inga	Inga	Inga
Getaskärv 2:57	Inga	Inga	Inga
Getaskärv 2:58	Inga	Inga	Inga

Konsekvenser på rättigheter

Befintligt servitut som berör optokabel som belastar fastigheten Gemla 1:66 till förmån för fastigheten Värendsvallen 8 (Wexnet Aktiebolag) kommer behöva ändras. Det då optokabeln behöver flyttas för att marken planläggas för bostad och centrumverksamhet.

Befintlig dagvattenledning inom kvartersmark för bostad och centrumverksamhet och u-område kommer behöva säkras genom rättighet för att trygga åtkomst i framtiden.

Natur

Planförslaget medför att del av planområdet som idag är obebyggt kommer kunna bebyggas. Koppling mellan Stationsvägen och Stocköparken kommer emellertid behållas genom att ett område med naturmark säkras söder om planerad byggrätt. Därmed säkerställs att allmänheten fortsatt kan röra sig genom området och att en genkoppling till Stocköparken tryggas för skola och förskola som enligt grönstrukturprogrammet utgör ett värdefullt område för dem. Befintlig koppling (planlagd mark för park eller plantering) upp mot Kvarnvägen kommer emellertid tas bort för att möjliggöra en infart till kommande bebyggelse.

Naturvärden inom planområde är främst kopplat till de tre större träd som har bedömts värdefulla på platsen. En större ek skyddas i planförslaget medan de två övriga större träden och övrig vegetation kan komma att tas ned. Det är en stor fördel om så mycket befintlig vegetation som möjligt kan behållas inom kommande område för bostad och centrumverksamhet för att bidra till en bra boendemiljö.

Planförslaget medför även att gränsen för åkermarken söder om planområdet kommer behöva förskjutas några meter söderut. Detta då gränsen för naturmarken i söder tangerar befintlig åker med ett par meter. Påverkan på fortsatt brukande av åkermarken har bedömts som marginell vid ett genomförande. Därmed bedöms inte heller utpekad yta i grönstrukturprogrammet för odlingslotter påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Ett mindre dike finns idag utmed åkermarkens norra sida och ligger i gränsen av aktuellt planområde. Diket bedöms omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken och dispens kan krävas om diket påverkas av åtgärder inom naturmarken. För närvarande berörs inte diket vid ett genomförande av planförslaget då flytten av befintlig stig planeras närmare området för bostad och centrumverksamhet och resterande del av naturmarken planeras lämnas så orört som möjligt.

Miljö

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram som del av planhandlingarna (Planenheten, 2023-05-24).

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och hushållning av mark, vatten och andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Bedömningen baseras på planförslagets begränsade omfattning (cirka 3900 kvm) som

delvis redan idag är bebyggt/ianspråktagen. Viss påverkan sker då obebyggd mark (grönområde) planläggs för bostad och centrumverksamhet men då inga större naturvärden finns inom området (område planläggs som naturmark istället för Handel som idag, en större ek skyddas, rekreativ koppling säkerställs söder om kvartersmarken) och reglering med lägsta färdig golvhöjd inte medför en påverkan upp- eller nedströms planområdet, bedöms ett genomförande av planen inte medföra en risk för betydande miljöpåverkan.

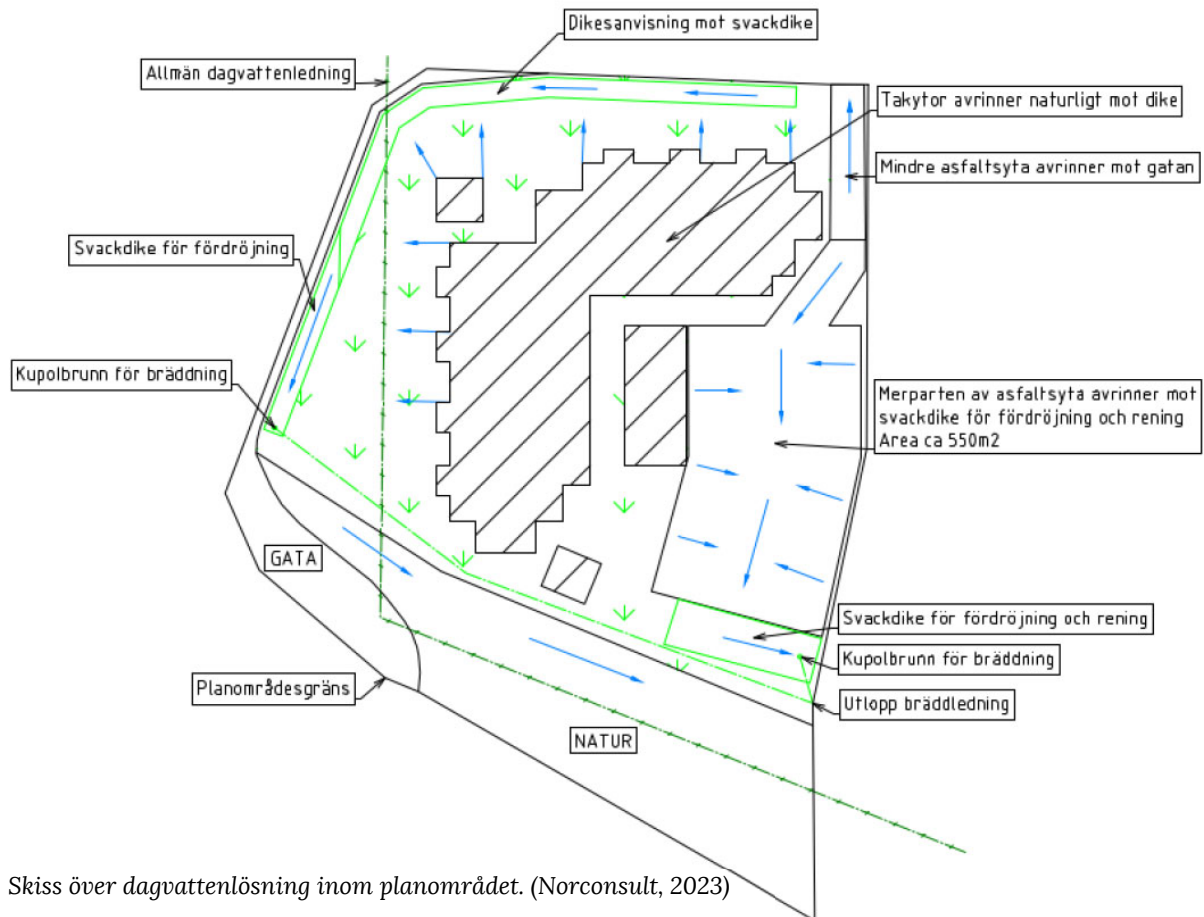
Dagvatten

Framtagen dagvattenutredning (Norconsult, 2023) för planområdet konstaterar att efter planförslagets genomförande kommer andelen hårdgjorda ytor inom kvartersmarken öka i och med att befintligt grönområde i söder kommer att bebyggas. Därmed kommer planerat bebyggelseförslag att bidra till förändrade dagvattenflöden och ett förändrat föroreningsinnehåll i dagvattnet i jämförelse med dagens situation. Utifrån områdets förutsättningar, med låglänt och flack terräng samt högt grundvattenstånd, är en ytlig fördröjning och rening av största vikt. Därav försvinner många alternativ både för fördröjning och rening, då de ofta fordrar en del djup. En lösning med svackdike är därmed att föredra då det uppfyller kraven både vad gäller fördröjning och rening och leder till att recipientens status för MKN inte försämras. Föreslagen dagvattenhantering medför även en avsevärd förbättring mot nuvarande dagvattensystem i området, där merparten leds direkt i rörledningar till diket nerströms.

Dagvatten föreslås omhändertas lokalt inne på kvartersmarken i så stor utsträckning som möjligt. Takvattnet från samtliga byggnader planeras att avledas ytligt genom utkastare på stupröret. I norr längs med Kvarnvägen leds vattnet via dikesanvisning åt väster mot Stationsvägen. I denna del föreslås diket vara utan underliggande dränering för att undvika kollision med den allmänna dagvattenledningen som går igenom planområdet i nord-sydlig riktning. När diket har passerat befintlig dagvattenledning kan dränering anläggas i diket nedre del (principskiss finns i dagvattenutredningen) och ledas söderut till en kupolbrunn som är tänkt att brädda vid stora flöden.

Ytterligare en konfliktrisk med den allmänna dagvattenledningen finns där bräddledningen passerar österut, söder om den tänkta huvudbyggnaden. Det är därför av vikt att samordning sker med VA-huvudmannen i projekteringsfasen för att finna den optimala lösningen för ledningsdragningen i den västra delen av planområdet.

Dagvattnet från asfaltsytor i östra delen av planområdet leds mot ett svackdike alldeles söder om parkeringsytan. I bägge svackdikena ges möjlighet till bräddning genom att kupolbrunnar förläggs i lågpunkterna med en viss upphöjning. Ledning från dessa kupolbrunnar leds vidare till befintligt dike sydost om planområdet.



Skiss över dagvattenlösning inom planområdet. (Norconsult, 2023)

Byggdagvatten

Under byggnationsskedet kan byggdagvatten, även kallat länsvatten, uppstå som är förorenat med partiklar vilket ska sedimenteras innan utsläpp till dagvattenledning. Det kan exempelvis ske genom översilning över gräsyta eller sedimentering i container innan utsläpp till ledningsnät eller dike.

Miljö kvalitetsnormer

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

Luft

En preliminär bedömning av luftkvaliteten (med hjälp av VOSS – Verktyg för Objektiv Skattning med Spridningsmodellering) med avseende på kvävedioxid och partiklar (PM10) har utförts för Stationsvägen i anslutning till planområdet, utifrån planerad byggnation och trafikmängd för

prognosår 2040. Beräkningen utgick från en gaturumsbredd på 40 meter (gata inkl prickmark), hushöjd 11 meter, 40 km/h, 8 % tung trafik och ingen sandning på vägen. Enligt den preliminära bedömningen underskrider halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10) den nedre utvärderingströskeln, vilket innebär att ingen fördjupad kartläggning eller kontinuerliga mätningar behöver utföras för att kontrollera att miljökvalitetsnormerna följs.

Enligt bedömningen beräknas inte heller det nationellt politiskt beslutade miljömålet *Frisk luft* att överskridas. Tillåtna halter av luftföroreningar för miljömålet är skarpare än för miljökvalitetsnormen då de utgår från lågrisknivåer för cancer och riktvärden för skydd mot sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material eller kulturföremål. Riktvärdena sätts med hänsyn till känsliga grupper.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

Vatten

För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status (miljögifter och föroreningar) och ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer). För grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status och kvalitativ status (dvs att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). Recipient för dagvatten inom planområdet är Mörrumsån, delsträcka Bockabäcken-Bergkvarasjön. Nuvarande statusklassning för Mörrumsån är måttlig gällande ekologisk status och ej god gällande den kemiska statusen.

Vattendrag	Ekologisk status	Kemisk ytvattenstatus
Bockabäcken-Bergkvarasjön	Måttlig	Uppnår ej god
	Kvalitetskrav	Kvalitetskrav
	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus (undantag HG och PBDE)

Delsträckans måttliga ekologiska status berör på följande miljöproblem: näringsämnen samt hydromorfologi och fisk. Utpekade påverkanskällor som rör dessa problem är:

- reningsverk
- urban markanvändning
- jordbruk
- enskilda avlopp
- förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar
- förändring av hydrologisk regim
- förändring av morfologiskt tillstånd

Några av påverkanskällorna ligger utanför detaljplanens rådighet; näringsutsläpp (från reningsverk, jordbruk och enskilda avlopp), förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar samt i viss mån förändring av hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd.

Planen har rådighet för påverkanskällan Urban markanvändning. Gemlasjön norr om och sjön Furen söder om planområdet är inte klassade i Växjö kommuns dagvattenhandbok men flera större sjöar i Mörrumsån hotas av övergödning idag, vilket medför att det i princip alltid är relevant att reducera fosforhalter i dagvattnet med Mörrumsån som recipient. Växjö kommun arbetar därmed generellt med att reducera fosfor enligt dagvattenhandboken.

Mörrumsån är bedömd att inte uppnå god kemisk status med avseende på kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Mörrumsån har fått undantag i form av mindre stränga krav kopplat till detta där det bedöms som tekniskt omöjligt att sänka halterna av dessa ämnen till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. De nuvarande halterna får emellertid inte öka. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster: sjöar, vattendrag och kustvatten. Därmed klassas samtliga ytvatten i landet som "uppnår ej god" status om inte mätdata finns för enskilda vattenförekomster. Källan för dessa utsläpp är atmosfärisk deposition genom att utsläpp av kvicksilver och PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen. Miljöövervakning av dessa miljögifter saknas vilket bidrar till en viss osäkerhet vid bedömning av risken för försämring till 2027. Påverkanskällan bedöms ligga utanför planens rådighet.

Enligt Växjö kommuns dagvattenhandbok får inte en försämring ske utifrån nuvarande situation. Dagvatten ska därmed i så stor utsträckning som möjligt omhändertas och fördröjas inom kvartersmark, så kallat lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvatten som bedöms förorenat (exempelvis från vägitor och parkeringsplatser) bör renas lokalt i största möjligaste mån. Dagvatten från tak bedöms inte vara förorenat utan kan med fördel släppas direkt till angränsande gräsytor genom utkastare från stuprören.

I framtagen dagvattenutredning (Norconsult, 2023) har föroreningsbelastningen beräknats för dagvattnet som uppstår inom planområdet i programmet Stormtac, både för befintlig och framtida situation (baserat på den första framtagna bebyggelseskissen). Beräkningarna visar inte upp några alarmerande siffror varken för nuläge eller efter exploatering. Men en viss ökning av föroreningar kan emellertid förväntas då asfaltsytan på kvartersmarken ökar vid exploateringen. Med föreslagen dagvattenhantering i form av svackdike kommer en god rening av förorenat dagvatten ske där både kommunens riktvärden och målet att en exploatering inte ska försämr situationen vad gäller föroreningar uppnås. Rening genom svackdiken medför att beräkningarna i vissa fall ligger på ungefär samma nivåer som idag, medan i andra fall förbättras situationen avsevärt. Ett exempel på en förbättring gäller suspenderat material (SS), vilket är ett mått på de partiklar, både organiska och oorganiska, som kan sedimentera. Detta uppnås genom att ett svackdike placeras nedströms parkeringsytan för att fånga upp föroreningarna lokalt. Först vid kraftig nederbörd eller långvariga regn fylls diket i den mån att det behöver bräddas. I det fallet antas emellertid föroreningarna från asfaltsytan antingen redan vara avspolade eller så utspädda att någon försämring nedströms inte uppstår.

Beräkning har även gjorts gällande behov av fördröjning inom kvartersmarken. Generellt gäller att ingen försämring får ske vilket innebär att utflödet från planområdet inte får överstiga dagens utflöde. Det framtida dagvattenflödet antas öka med 30l/s vid 20-årsregn. Skillnaden i volym mellan inflöde och utflöde beräknas för samtliga varaktigheter från 10 minuter till 1 dygn. Under

detta tidsspänn väljs den maximala magasinsvolymen som dimensionerande där det kan konstateras att erforderlig fördröjningsvolym uppgår till 20m³. Enligt Växjö kommuns Dagvattenhandbok (2018) bör ett svackdike motsvara 3-12 % av den avrinnande hårdgjorda ytan. Svackdike söder om parkeringsytan motsvarar cirka 10 % av parkeringsytan och ha beräknats kunna fördröja cirka 10 m³. Svackdiket i den västra delen bedöms kunna fördröja minst motsvarande volym (cirka 10 m³).

Utifrån ovanstående dagvattenhantering bedöms det dagvatten som kommer till recipienten Mörrumsån (delsträcka Bockabäcken-Bergkvarasjön) ha så god kvalitet att planens genomförande inte medför en risk att MKN vatten inte kan uppnås. Detta då föreslagen dagvattenhantering bedöms uppfylla kraven både vad gäller fördröjning och rening vilket medför att recipientens status för MKN inte försämras.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

I Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) presenteras bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnade. Ändringar i förordningen trädde i kraft 1 juli 2017 (SFS 2017:359) och innebär en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spårtrafik och vägar. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (65 dBA för enkelsidiga lägenheter på 35 kvm eller mindre). Vid uteplats, om en sådan anordnas, gäller riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

En bullerberäkning (Miljö- och hälsoskyddsavdelningen, 2022) har gjorts utifrån trafikprognos 2040 (Trafik och gatuenheten, 2021). Prognosen 2040 är för Stationsvägen 1300 ÅDT (8% tung trafik, 40 km/h) och Kvarnvägen 300 ÅDT (4% tung trafik, 30 km/h).

Beräkningen visar ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på som högst 53 dBA mot Stationsvägen och 52 dBA mot Kvarnvägen. Den maximala ljudnivån är 77 dBA mot Stationsvägen och 76 dBA mot

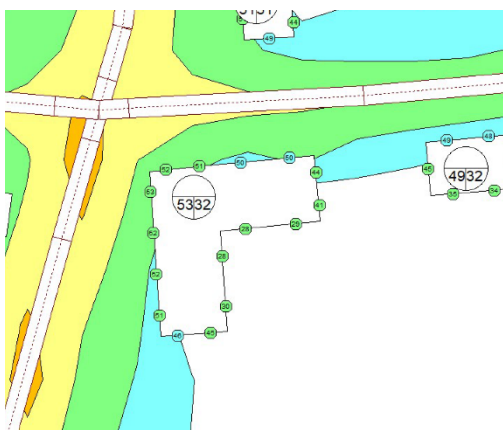


Bild till vänster redovisar den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet där gult område visar värden mellan 55-60 dBA, grönt område 50-55 dBA och blått område 45-50 dBA.

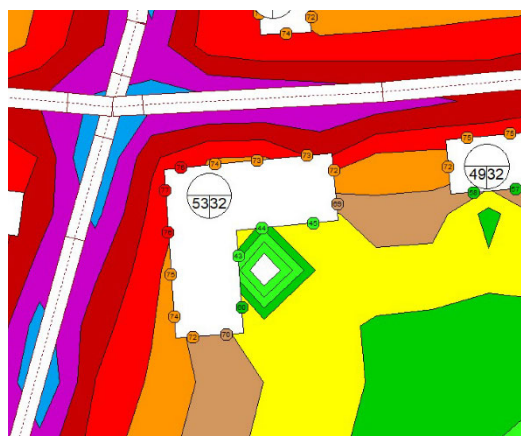


Bild till höger redovisar den maximala ljudnivån inom planområdet där ljus rött område visar värden mellan 75-80 dBA, orange område 70-75 dBA och brunt område 65-70 dBA etc.

Kvarnvägen. De riktvärden som finns gällande trafikbullen klaras därmed inom planområdet med marginal. Riktvärdena för uteplats klaras i planområdets sydöstra del.

Översvämning

Utifrån den komplexa vattensituationen där planområdet delvis berörs av översvämningssområde för det högsta beräknade flödet (BHF) för Mörrumsån (+ 154,73 m ö h), är delvis påverkat/översvämmat vid skyfall (100 års regn) samt angränsar till ett invallningsföretag från 1932 har en utredning tagits fram för att undersöka om planområdet är möjligt att bebygga, vilka skyddsåtgärder som då skulle krävas samt eventuellt påverkan på omgivningen vid ett genomförande. (Vid tidpunkten för utredningen var planområdet större och omfattade även området söderut ned till Växjövägen för en förskola. Förskolan är inte längre aktuellt utan planförslaget innefattar nu enbart bostadsbebyggelsen i norr.)

Genomförda beräkningar (DHI, 2017) visar på att översvämningssriskerna inom och i anslutning till planområdet styrs huvudsakligen av vattennivån i Mörrumsån. Bedömningen är att marken inom planområdet endast är möjlig att planlägga med en höjdsättning (alternativt invallning) till en nivå över beräknat högsta flöde (BHF) i Mörrumsån. Genomförda modellberäkningar med en högre markhöjd inom planområdet visar inga förhöjda översvämningssrisker i närområdet längs diket, varken uppströms eller nedströms planområdet. Det oavsett vilken typ av översvämningssituation. Diket bedöms även ha tillräcklig kapacitet för att hantera avrinningen vid skyfall upp till 100-års återkomsttid vid normala vattenstånd i Mörrumsån. Utifrån det bedöms områdets bidragande magasineringssvolym i nuläget vara försumbar och har ingen effekt på vattennivåerna längs diket.

Även med utgångspunkt i ett klimatanpassat beräknat högsta flöde (BHF) för Mörrumsån (där ett större område översvämmas än visat i tidigare beräkningar), översvämmas inte de norra delarna av planområdet. Befintlig bebyggelse ligger på höjdnivån + 155,0 meter över havet. Utifrån att framtagna översvämningssutredning (DHI, 2017) visar på att en förhöjd marknivå inom planområdet inte medför förhöjda översvämningssrisker i närområdet längs diket samt att en lägsta färdig golvhöjd på + 155,3 meter över havet säkerställs på plankartan bedöms planerad bebyggelse möjlig även i förhållande till ett klimatanpassat beräknat högsta flöde i Mörrumsån.

Vid planläggning av området behöver emellertid det identifierade lågstråkets eventuella avvattande funktion vid skyfall undersökas närmare. Efter inmätning av lågstråket kunde det konstateras att vid ett skyfall (100 års regn) följer vattnet snarare befintlig kantsten i stället för det lågstråk som är markerat i skyfallskarteringen. Lågpunkterna vid ett skyfall blir i anslutning till de befintliga rännstensbrunnarna som tar hand om de vanliga regnen där vatten kommer bli stående vid ett skyfall. När vattennivån går över befintlig kantsten (+ 154,35 meter över havet) vid vändplatsens lågpunkt i nordöst kommer vattnet rinna över befintlig trottoar ut i grönområdet som planläggs som natur. För att styra vattnet till diket öster om planområde rensas befintligt dike i naturmarken.

Närhet till lantbruk

Planområdet är beläget centralt i Gemla men angränsar samtidigt till jordbruksmark i söder där lantbruksverksamhet pågår. Detta innebär att störningar från verksamheten kan uppstå inom

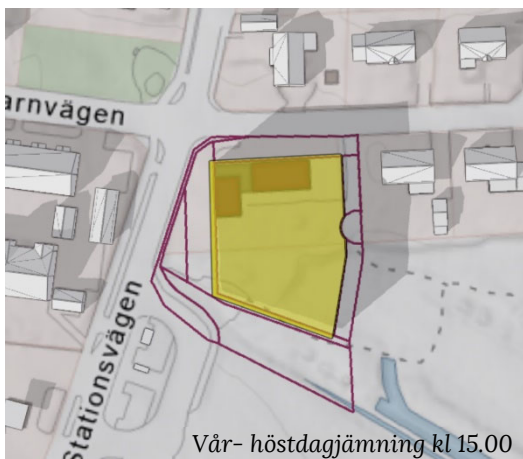
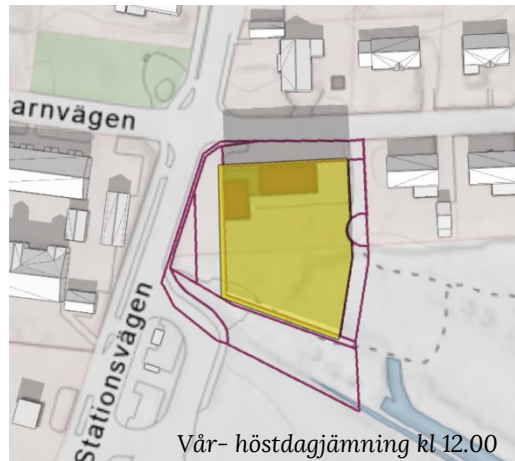
planerade bostadsområden. En störning kan vara buller genom ljud från maskiner/traktorer eller att lukt och damning uppstår vid exempelvis gödselspridning, plogning och skörd samtflugor kopplat till djurhållning. Intensiva perioder i lantbruket är oftast vid vårbruk och skörd där en lantbrukare har långa arbetsdagar vilket medför att påverkan kan ske även utanför "vanliga" arbetstider under vissa perioder. Även betande hästar kan förekomma där en risk för olägenhet kan uppstå gällande allergener. Det finns inga fastlagda skyddsavstånd gällande lantbruksverksamhet och djurhållning (exempelvis hästar) och enligt rättspraxis råder delade meningar om vilka skyddsavstånd som kan anses gälla. Riktvärden kan vara cirka 200 meter till lantbruksverksamhet (Socialstyrelsens meddelande blad 2004, hänvisning från MMD 2007-M4592) samt cirka 70 meter till beteshage för hästar (2010- M 951). Samtidigt har det konstaterats att djurhållning i princip måste accepteras på landsbygden (M 545-05) och i ett annat fall har ny bostadsbebyggelse medgivets på ett avstånd om 100 meter från stallbyggnad och 10 meter från hästhage (Kammarrätten i Göteborg, mål nr 5776-08). Sammanfattningsvis framgår det av rättsfallen att det är omständigheterna i det enskilda fallet som får avgöra vad som anses acceptabelt.

Jordbruksmark i form av åker angränsar till planområdets södra gräns. Åkermarken används idag främst som vall men kan i enstaka fall även odlas med spannmål. Inga bekämpningsmedel används idag på åker men gödsling sker någon gång per år. Ingen djurhållning i form av exempelvis betande kor och hästar sker på åkermarken. Åkermarken är avskilt via Växjövägen till ett större område med jordbruksmark i södra delen av Gemla, Getaskärvet ned till Helige å (Mörrumsån). Inom detta område finns djurhållning av hästar där två stall ligger på cirka 550 meter respektive 620 meter. En potentiell paddock ligger på ett avstånd på cirka 485 meter från planområdet. Utifrån de riktvärden och rättspraxis som nämns ovan bedöms planförslaget klara angivna avstånd med marginal till de verksamheter som ligger närmast planområdet. Ingen djurhållning sker på direkt angränsande åkermark söder om planområde, därmed bedöms ingen påverkan ske på planerade bostäder inom planområdet sett till angränsande lantbruksverksamhet. Det finns emellertid en risk för att inskränkningar kan komma att ske på befintligt lantbruksverksamhet ifall störningar uppstår för de boende.

Sol- och skuggstudie

Enligt Boverkets byggregler ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Med direkt solljus menas solljus som lyser in i rum utan att ha reflekterats och med "vistas mer än tillfälligt" avses utrymmen för exempelvis daglig samvaro, matlagning, sömn och vila. Ingen närmare reglering finns gällande solljus så som exempelvis minst antal timmar av solljus som ska uppnås. Vid bedömning av vad som kan anses vara "tillräckligt med solljus" hänvisar Boverket till skriften "Solklart" från 1991 för viss vägledning även om skriften bygger på en äldre lagstiftning. I den finns en tumregel som stöd: "Minst 5 timmar sol mellan 9.00-17.00 vid vår- och höstdagjämning i bostaden och på närmiljöns lektyor och sittplatser".

En 3D-modell har tagits fram under planarbetet för att undersöka påverkan på omgivande bebyggelse utifrån planförslagets byggrätt och planerat bebyggelseförslag. Nedan visas bilder från vår- och höstdagjämning (s.k. jämndygn).



Bilder från framtagen 3D-modell över skuggpåverkan på planförslagets byggrätt vid vår- och höstdagjämning. Rödlila linjer visar planlinjerna i framtaget planförslag.

Störst påverkan sker på anslutande villafastigheten i öster. Vid vår-/höstdagjämning (mars och september) kommer fastigheten få en ökad skugga på eftermiddagen. Befintligt bostadshus kommer börja skuggas vid kl 14.00 och framåt utifrån den byggrätt som tillåts i nuvarande planförslag. Vid jämförelse med det bebyggelseförslag som Vidingehem har tagit fram börjar skuggan falla på befintligt bostadshus ungefär vid samma tid (kl 14.30) men med betydligt mindre påverkan på trädgården på baksidan.

Aktuellt planförslag kommer medföra en ökade skuggpåverkan på angränsande villabebyggelse i öster under eftermiddagen. Men utifrån att befintligt bostadshus fortsatt kommer ha tillgång till 5 timmars solljus mellan 09.00-17.00 enligt "tumregeln" i skriften "Solklart" bedöms denna förändring och skuggpåverkan vara inom vad som anses vara acceptabelt.

- skapa en god social miljö genom god förvaltning och möjlighet till möten mellan människor.

Handboken BoTryggt2030 bygger på en övergripande kunskapsmodell och innefattar konkreta brottsförebyggande och trygghetsskapande riktlinjer för planering, programmering, utformning, byggande, och vidareutveckling av både nya och befintliga fysiska miljöer. Riktlinjerna behandlar hur den fysiska miljön ska utformas och förvaltas för att skapa trygghet och bygga bort brott. Planeringsprocessen bör följa de riktlinjer/rutiner/checklistor som finns i handboken BoTryggt2030 för planering av säkra och trygga livsmiljöer.

Planområdet ligger centralt i Gemla med goda möjligheter att skapa en trygg boendemiljö. Angränsande Stationsvägen är en central gata i tätorten med flera målpunkter så som busshållplats, bensinstation och mataffär i nära anslutning söder ut, förskola och skola ytterligare en bit söder ut och tågstation i norr. Detta bidrar till ett flöde av människor i anslutning till kommande bostäder. Planerade bostäder kan även bidra till en viss öka trygghet i anslutande grönområde Stocköparken, dess stig ut till Stationsvägen samt angränsande busshållplats genom en mer upplyst miljö och ökad närvaro i närområdet.

Barnperspektivet

Planförslaget innebär att befintliga trottoarer tryggas i anslutning till området vilket medför en säker väg till busshållplatsen söder om planområdet. På andra sidan av Stationsvägen finns en gång- och cykelväg som fortsätter söderut till skola och förskola och norrut till järnvägsstationen. Dock finns idag ingen passage över Stationsvägen till befintlig gång- och cykelväg och det är inget som planeras i dagsläget. Anledning till detta är att trafikmängden på Stationsvägen inte anses vara tillräckligt stor för att en övergång ska krävas. Ett övergångsställe finns emellertid över Växjövägen i anslutning till befintlig gång- och cykelväg då större trafikmängder finns utmed denna väg. Detta bedöms som tillräckligt för att säkerställa en säker skolväg.

Planförslaget medför att en del av ett grönområde kommer bebyggas av bostäder. Det innebär därmed att en asfalterad yta som idag används för skate kommer försvinna vid planens genomförande. Ytan klassas inte från kommunens sida som en aktivitetsyta men dess försvinnande kan ändå ha en negativ påverkan på de barn och unga som använder sig av den idag. Behovet av denna typ av aktivitet tas med i planeringen av utrustning av angränsande Stocköparken. Befintlig stig från Stationsvägen och busshållplats in till Stocköparken behöver flyttas men säkerställs i planområdets södra del medan den planlagda koppling som idag finns från Kvarnvägen kommer att tas bort. Påverkan bedöms emellertid som liten på barn och ungas möjlighet att röra sig in till parken då den viktiga kopplingen från Stationsvägen säkerställs och Kvarnvägen är en lokalgata med låg trafikmängd och hastighet där en koppling in till parken från Kvarnvägen finns fem hus längre österut. Kommande bostäder kommer ligga i direkt anslutning till grönområdet Stocköparken där barn och unga har möjlighet att ta sig ut för lek och aktivitet utan att behöva korsa en bilväg. Grönområdet är stort med varierade miljöer så som lekplats, skogsområde och öppen gräsyta som kan erbjuda olika typer av aktiviteter för barn och unga i olika åldrar.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Enligt miljöbalken (3 kap. 4 §) får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen samt att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Detta då bevarande av jordbruksmark syftar till att värna lantbruket och att ge en hållbar livsmedelproduktion.

Planförslaget innebär att området för NATUR planläggs i gränsen till nuvarande åker söder om planområdet vilket medför att gränsen för åkermarken kommer behöva flyttas några meter söderut vid genomförande av planförslaget. Det öppna kulturlandskapet utgör en viktig del i Gemla-Öjas identitet. Men behovet att stärka centrumstråket (från Solgården i norr till skolan i söder) med handel, service och tät bostadsbebyggelse har bedömts som prioriterat, då ett bebyggelseområde inom aktuellt planområde och fortsatt söderut ned till Växjövägen är utpekad i både nuvarande fördjupade översiktsplanen för Gemla-Öja (antagen 2013-08-27 §174) och den nya kommunövergripande översiktsplanen (överklagad, antagen 2021-12-14 § 24). Stor andel jordbruksmark sparas på andra håll i anslutning till tätorten.

Påverkan på jordbruksmarken är ytterst marginell sett från planförslagets ianspråktagande och åkermarkens fortsatta brukande. Det medför att planens genomförande inte bedöms medföra några negativa konsekvenser för hushållning av jordbruksmark.

Trafik

Planförslaget medför att bostäder kan skapas inom området där det i nuläget planeras för cirka 21 lägenheter. Vid ett genomförande bedöms inte planförslaget medföra en stor ökning av biltrafiken i närområde. Goda möjligheter för kollektivtrafik finns för framtida boende med närhet till järnvägsstation i norr och angränsande busshållplats i söder.

Nuvarande användning av trottoar i nordväst och busshållplats/vändplats med tillhörande trottoar i sydväst bekräftas i plan där kvartersmark för Handel och Centrumverksamhet ändras till allmän platsmark GATA.

I nu gällande stadsplan finns ett utfartsförbud ut mot Stationsvägen vilket behålls i aktuellt planförslag.

Annat

Ekosystemtjänster

Försörjande ekosystemtjänster kommer fortsatt inte vara prioriterade inom planområdet men tillägg av matförsörjning kan ske genom att framtida bostäders utemiljö kan möjliggöra odling och/eller plantering av fruktträd. De *reglerande tjänster* inom planområdet riskerar att sammanlagt minska vid ett genomförande. Rening och omhändertagande av dagvatten i planområdets södra del kommer öka då mer yta hårdgörs inom planområdet men befintliga träd som behöver tas ned kommer bidra till att den obebyggda ytans förmåga att skydda mot extremväder minska/försvinna. Möjlighet att plantera nya träd och buskar (då gärna som

blommar) kan motverka att denna tjänst försvinner. Men att återskapa dessa tjänster tar tid då de är beroende av trädens storlek vilket medför att det alltid är mest fördelaktigt att behålla de stora/äldre träd som finns i området. Att befintlig stig mellan Stationsvägen och Stocköparken behålls (även om den flyttas söderut), medför att denna *kulturella tjänst* kvarstår efter ett genomförande av detaljplanen. Som flera andra ekosystemtjänster i området kommer även de *stödjande tjänster* minska då naturmarken i södra delen kommer försvinna. Men utifrån planområdets storlek har det en begränsande påverkan i stort där delar av tjänsterna även fortsättningsvis kommer finnas kvar i området genom exempelvis träd, rabatter och gräsytor. Ju mer vegetation och mindre hårdgjorda ytor som kan skapas inom planområdet, desto mer fördelaktigt sett till ekosystemtjänsterna i området.

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

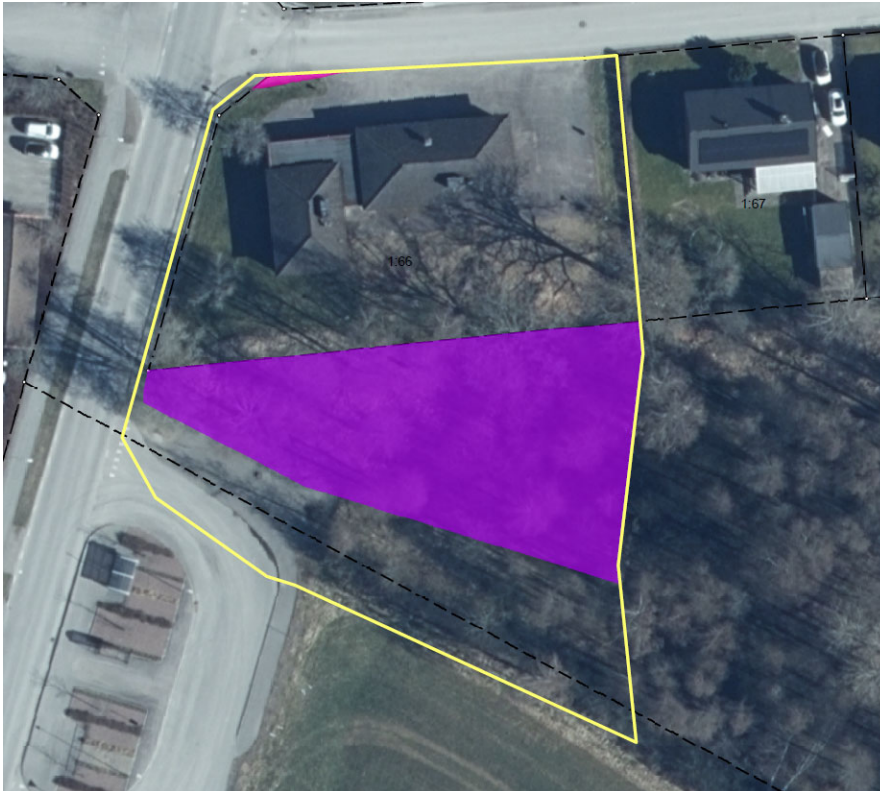
Kommunen i egenskap av huvudman av allmän platsmark har både rättighet och skyldighet att lösa in mark som planläggs som gata där fastighetsägaren är en annan än kommunen. Det är kommunens ansvar att äga och förvalta allmän platsmark som huvudman.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer och styr inte fastighetsindelningen men möjlighet finns att ändra fastighetsindelningen genom exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering.

Den mark som planläggs som allmän plats GATA i planområdets nordvästra del ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig angränsande kommunal fastighet. Den kommunala mark som planläggs som kvartersmark för bostad och centrum ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig angränsande fastighet. Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning för att förvärva allmän plats. Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning inom kvartersmark.



Karta som redovisar de fastighetsrättsliga förändringar som planeras inom planområdet markerat i gult. Det rosa område är idag kvartersmark (ägs av Vidingehem) och planläggs som allmän plats GATA och kommer föras över till angränsande kommunal fastighet. Det lila område utgör idag kvartersmark handel (ägs av kommunen) och planläggs som kvartersmark BC (bostäder och centrumverksamhet) och kommer föras över till angränsande fastighet ägd av Vidingehem.

Rättigheter

Servitut D-2017-00125244:1 berör en Optokabel som belastar fastigheten Gemla 1:66 till förmån för fastigheten Värendsvallen 8 (Wexnet Aktiebolag). Servitutet kommer beröras av planerad bebyggelse inom område för bostad och centrumverksamhet och kommer behöva ändras men exakt placering bestäms vid planens genomförande. Flytt av kabel ska bekostas av exploitören.

Befintliga dagvattenledningar inom kvartersmark för bostad och centrumverksamhet och u-område kommer behöva säkras genom rättighet. Ledningsinnehavaren ansvar för ansökan om lantmåteriförrättning och att rättighet skapas för befintliga ledningar.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

- Marken inom planområdet består av issjösediment. Sedimenten består av sandig silt och siltig sand med en relativ fasthet motsvarande låg till medelhög. Tidigare utförda trycksonderingar i området tyder på att sedimenten underlagras av morän på cirka + 150 m ö h i norra delen av undersökningsområdet (naturmarken inom aktuellt planområde). Detta kan medföra högre krav på grundläggning och ökade kostnader vid byggnation inom området.
- Område planlagt för bostäder och centrumverksamhet regleras med en lägsta färdig golvhöjd pga översvämningsrisken i området. Det medför att höjdnivåer uppstår mot lägre belägen mark i söder och öster. Slänter ska lösas inom kvartersmark.
- Skydd av träd i planområdets östra del kan medföra skyddsåtgärder och liknanden under byggnation. Det kan exempelvis röra sig om att grova rötter (i storlek med underarm) inte

får skadas eller sågas av, rötter med en större diameter än 5 centimeter eller större behöver beskåras eller klippas av med fina snitt (handsåg eller sekator) och schaktväggar och schaktgropar som innehåller blottade rötter inte ska lämnas öppna mer än 24 timmar för att säkerställa att rötterna in torkas ut. Vid planering av schakt nära skyddade träd är det viktigt att ta hänsyn till de platsspecifika förutsättningarna där samråd med trädansvarig på Växjö kommun kan vara till stöd inför och under byggnation.

- Befintlig ledning för fiber behöver flyttas vid ett genomförande av planförslaget.
- Befintlig dagvattenledning planeras att ligga kvar där hänsyn och samordning krävs vid anläggande av dagvattenhantering på kvartersmark.
- Befintlig anslutning till ledningsnätet planeras att behållas.
- Kapacitet finns i nuvarande pumpstationer och ledningsnät för aktuellt planförslag men kapacitetshöjningar kan krävas på sikt.
- Fjärrvärme finns inte utbyggt inom planområdet där kommande bebyggelse planeras att värmas upp genom bergvärme.

Utbyggnad allmän plats

Växjö kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för projektering och anläggande av allmän platsmark inom planområdet.

Ett område planläggs som GATA i planområdets västra del. Områdena utgörs idag i nordväst och väst av främst befintlig trottoar och i sydväst av befintlig busshållplats och vändplats. Nuvarande stadsplan har inte genomförts i de nordvästra och sydvästra delarna utan aktuellt planförslag behöver uppdatera till nuvarande användning av områdena. Ingen utbyggnad/förändring planeras därmed inom område för GATA vid detaljplanens genomförande.

Planförslaget medför att åtgärder inom området NATUR i planområdets södra del kommer krävas vid planens genomförande. Det rör sig om att nuvarande stig kommer behöva ledas om söderut, nuvarande asfalterade grop kommer behöva tas bort och fyllas upp till anslutande trottoar och vid befintligt brunnslock. Stigen och området i direkt anslutning kommer framöver användas som driftsväg vilket medför en standardhöjning. Røjning kommer ske i området för att skapa utsikt utåt men dagens standard kommer till största delen behållas vid detaljplanens genomförande, dvs karaktären av ett friväxande naturområde med möjlighet att röra sig igenom utmed en enklare stig utan belysning.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planförslaget medför byggnation av cirka 21 lägenheter. Kapacitet finns i nuvarande ledningsnät som är utbyggt i anslutning till planområdet. Ingen utbyggnad av kommunala huvudledningar för vatten och avlopp krävs därmed vid ett genomförande av detaljplanen utan anslutning av vatten och avlopp ska ske till befintliga anslutningspunkter.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen kommer ha vissa kostnader för statushöjning av befintlig stig i samband med detaljplanen men större delen av kostnader för plangenomförandet belastar exploitören.

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren. Utöver byggandet av husen innebär detta att fastighetsägaren anlägger ev. vägar, parkeringsplatser, ledningssystem, lekplatser mm inom kvartersmark.

I aktuellt planförslag kommer exploatören bekosta de åtgärder inom allmän platsmark som planeras inom område för NATUR som krävs för detaljplanens genomförande. Det innebär att för att få ta i anspråk befintligt grönområde för bebyggelse behöver möjligheten att röra sig mellan Stationsvägen och Stocköparken skapas söder om planerad bebyggelse. Kostnad för åtgärderna kommer regleras genom ett exploateringsavtal mellan kommun och exploatör.

Kommunen kommer få intäkter kopplat till den del som planläggs som bostad och centrumverksamhet som ligger på kommunal mark där kostnad för del av allmän platsmark som idag ligger på kvartersmark kommer dras av. Detta kommer regleras i ett exploateringsavtal mellan kommun och exploatör.

Planavgift

Ingen planavgift kommer tas ut för detaljplanen då planavtal tecknats med exploatören om finansiering av kostnader för detaljplanens framtagande.

Inlösen

Planförslaget medför att ett mindre område planläggs som GATA (allmän plats) som i dag är planlagt som Handel (kvartersmark) där kommunen inte är fastighetsägare. Kommunen är då som huvudman för allmän plats skyldig att lösa in marken. Inlöseningsskyldigheten gäller så länge som planen gäller och är därmed inte beroende av genomförandetiden. Kostnaden för inlösen kommer regleras i ett exploateringsavtal mellan kommun och exploatör.

Drift allmän plats

Områden planläggs som GATA i planområdets västra del vilka idag används som trottoar samt busshållplats och vändplats. Ingen utbyggnad/förändring planeras därmed inom område för GATA vid detaljplanens genomförande. Trafikverket kommer fortsatt vara väghållare för Stationsvägen och kommunen är väghållare för Kvarnvägen. Planförslaget medför att ett område planläggs för NATUR som idag är planlagt för Handel. Befintligt grönområde inom planområde kommer dock sammanlagt minskas där samma karaktär av friväxande naturmarkskaraktär planerar behållas. Sammantaget bedöms därmed inte kostnader för drift av den allmänna platsmarken öka inom planområdet.

Drift vatten och avlopp

Ingen utbyggnad av vatten och avlopp krävs vid detaljplanens genomförande därmed ger planförslaget inga ökade driftkostnader.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas före antagande av detaljplanen mellan Växjö kommun och exploatören Vidingehem. Exploateringsavtalet reglerar kostnader för utbyggnad av naturmark (främst flytt av stig och borttagande av befintlig asfaltsyta) samt reglering av mark.

Växjö kommun som huvudman för allmän plats ansvarar för projektering och byggnation av allmän plats inom planområdet. Kostnaden fördelas i enlighet med exploateringsavtalet. Anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten och avlopp enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

Tidplan

Byggnation inom planområdet planeras preliminärt ske under 2024-2025 vilket inkluderar utbyggnaden av naturområdet i planområdets södra del.

Prövning enligt annan lagstiftning

En flerstammig sälj mot Stationsvägen kan uppnå en diameter över 1 meter i brösthöjd och utgör då ett särskilt skyddsvärt träd som kräver samråd med Länsstyrelsen i Kronoberg enligt 12 kap § 6 miljöbalken.

Ett mindre dike finns idag utmed åkermarkens norra sida och ligger i gränsen av aktuellt planområde. Diket bedöms omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken och dispens kan krävas om diket påverkas av åtgärder inom naturmarken.

Om grundvattenbortledning blir aktuell vid genomförande av detaljplan kan det vara en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap § 9 miljöbalken. Tillståndsansökan görs hos mark- och miljödomstol.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Stina Klyft
Planarkitekt

Undersökning om betydande miljöpåverkan - Checklista för detaljplan Gemla 1:66 mfl, Gemla i Växjö kommun

Vid upprättande av en detaljplan ska en undersökning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), en så kallad "undersökning om betydande miljöpåverkan" (tidigare kallad behovsbedömning). Om så är fallet avgränsar undersökningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande strategisk miljöbedömning (SMB). Undersökningens syfte är att främja hållbar utveckling genom att identifiera miljöfrågor som behöver hanteras i den fortsatta detaljplaneprocessen, även i de fall planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen sker utifrån bedömningskriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Dnr: PLAN.2016.1468

	Ja	Nej	Kommentarer:
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen.			
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a §§ miljöbalken?		x	
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i § 6 och i bilagan miljöbedömningsförordningen (2017:96)?		x	

Kommentarer:	
2. Platsen	
2.1. Markanvändning	Idag är planområdet bebyggt i dess norra del med två enplanshus sammanbundna av ett skärmtak. Södra delen utgörs av ett grönområde av varierad storlek/ålder på träd och buskar. Längst i söder tangerar planområdet jordbruksmark som idag brukas som åker. Större delen av området är planlagt för handel, centrumverksamhet eller park.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	Planområdets södra del utgör ett lågstråk i terrängen vilket översvämmas vid höga flöden i Mörrumsån och skyfall (100 års regn). Marken inom planområdet består av issjösediment med en relativ fasthet motsvarande låg till medelhög. Planområdet tangerar längst i söder åkermark.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer	Mörrumsån (delsträcka Bockabäcken-Bergkvarasjön) har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Flera av påverkanskällorna kopplat till denna klassning ligger utanför detaljplanens rådighet (ex överskridning av kvicksilver och PBDE samt förändring av konnektivitet och morfologiskt tillstånd i vattendraget). Men rådighet finns över påverkanskällan urban markanvändning. Planförslaget medför att ett grönområde kan bebyggas vilket kan medföra en negativ påverkan på MKN vatten. Men genom lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms inget förorenat dagvatten eller ett utökat flöde nå närliggande dike och förlängningen Mörrumsån efter att planen genomförts. Därmed bedöms planförslag inte påverka MKN gällande vatten. Planområdet ligger i ett öppet gaturum med förhållandevis låg bebyggelse vilket medför att ingen risk bedöms finns kopplat till MKN för luft.
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	Planområdet berörs inte av värden kopplat till kulturarv eller kulturmiljö.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	Planförslaget berörs delvis av ett grönområde med en värdefull rekreativ koppling (stig) mellan Stationsvägen och grönområdet Stocköparken. I övrigt har området begränsade naturvärden med undantag för en stor flerstamig sälg och två större ekar inom planområdet.
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	Planområdet berörs av riksintresse för skyddade vattendrag (Mörrumsån) och trafikcommunication (MSA-område civil, Växjö flygplats). Aktuellt planförslag medför ingen utbyggnad av vattenkraft eller vattenreglering, därav bedöms ingen påverkan ske på riksintresset för skyddade vattendrag. Planförslaget påverkar inte heller in- och utflygningar till Växjö flygplats eller tillåter

	<p>bebyggelse som överstiger 20 meter inom tätort, därav bedöms inte planförslaget påverka riksintresse för trafik Kommunikation.</p> <p>I övrigt berörs inga skyddade område av aktuellt planförslag då angränsande dike inte bedöms omfattas av strandskydd. Mindre dike utmed åkermarken kan eventuellt omfattas av biotopskydd för småvatten och våtmarker i jordbrukslandskap.</p>
3. Planen	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	Planförslaget möjliggör bostad och centrumverksamhet vilket tillåter byggnation av flerbostadshus i ett centralt läge i Gemla. Pga översvämningsrisken inom området behövs reglering av en lägsta färdig golvhöjd för att bebyggelse ska bli lämpligt på platsen. Befintliga dagvattenledningar är kostsamma att flytta och planerar ligga kvar i nuvarande sträckningar.
3.2. Andra planers miljöpåverkan	Ingen påverkan.
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	Planförslaget utgör en komplettering till befintlig bebyggelse centralt i Gemla. Närheten till järnvägsstation norrut och angränsande busshållplats/vändplats i söder möjliggör ett hållbart resande för framtida boenden. Planförslaget bedöms inte hindra att nationella eller lokala miljömål uppnås.
3.4. Miljöproblem	Planerad byggnation bedöms inte skapa miljöproblem.
3.5. EG:s miljölagstiftning	Ingen påverkan.
4. Påverkan	
4.1. Storlek och fysisk omfattning	Planförslaget medför att bebyggelse för bostad och centrumverksamhet kan uppföras till tre våningar inom planområdet som är beläget centralt i Gemla. Det centrala läget ger närhet till service (mataffär/bensinstation och skola/förskola) och rekreationsområden (Stocköparken) samt goda förutsättningar till transporter med kollektivtrafik, cykel eller till fots. Befintlig stig mellan grönområdet Stocköparken och Stationsvägen behöver ledas om till naturområdet som säkerställs i södra delen av planområdet.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	Planområdet följer gällande översiktsplans intentioner.
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	Omfattningen av planerad bebyggelse bedöms inte ge någon större påverkan på mark, vatten eller andra resurser även om exploatering delvis sker på obebyggd mark. Genomförd översvämningsutredning visar på att bebyggelse måste regleras med en lägsta färdig golvhöjd för att bebyggelse ska vara lämpligt inom området men att ingen påverkan sker upp- eller nedströms om marknivåer höjs upp. Planerat bebyggelseförslag kommer att bidra till förändrade dagvattenflöden och ett förändrat föroreningsinnehåll i dagvattnet i jämförelse med dagens situation. Utifrån områdets förutsättningar, med låglänt och flack terräng samt högt grundvattenstånd, är en ytlig fördröjning och rening av största vikt. En lösning med svackdike är därmed att föredra då det uppfyller kraven både vad gäller fördröjning och rening och leder till att recipientens status för MKN inte försämras. Föreslagen dagvattenhantering medför även en avsevärd förbättring mot nuvarande dagvattensystem i området, där merparten leds direkt i rörledningar till diket nerströms. Inga större naturvärden finns inom grönområdet som planläggs för bostad och centrumverksamhet med undantag för några större träd. Ett av träden (ek) skyddas i planförslaget då det ses som ett viktigt bidrag till ekbeståndet i Gemla i ett långsiktigt perspektiv. Marginell påverkan sker på angränsande åkermark i söder där nuvarande gräns kan behöva flyttas några meter söderut.
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	Påverkan som planförslaget medför är bestående då en byggrätt skapas på delvis bebyggd mark och dels på obebyggd mark. Planområdet är emellertid redan planlagd för Handel och Centrumändamål så påverkan av att ett oexploaterat område föreslås byggas är redan möjlig idag. Planförslaget säkerställer emellertid den gröna koppling som idag finns genom området.

Ja Nej Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:			
5. Kommunens sammanvägda bedömning			
5.1. Finns risk för BMP?		X	Utifrån planförslagets begränsade omfattning (cirka 3900 kvm) där delar redan är bebyggda, bedöms inte risk finnas för betydande miljöpåverkan vid ett genomförande. Viss påverkan sker då obebyggd mark (grönområde) planläggs för bostad och centrumverksamhet men då inga större naturvärden finns inom området (en större ek skyddas, rekreativ koppling säkerställs söder om kvartersmarken) och reglering med lägsta färdig golvhöjd inte medför en påverkan upp- eller nedströms planområdet, bedöms ett genomförande av planen inte medföra en risk för betydande miljöpåverkan.
5.2. Behövs MKB?		X	
5.3. Bör andra lokaliseringsalternativ utredas?		X	

Handläggare: Stina Klyft. Planavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Datum: 2023-05-24