

TOFTA SJÖSTAD

Övergripande struktur



Växjö översiktsplaneutredningar
PLANERINGSKONTORET 2019-01-18

Växjö 
kommun
Europas grönaste stad

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
Bakgrund	4
Målbild	4
Förslag.....	5
Avvägningar och riktlinjer	7
Grönstruktur	7
Offentliga miljöer och servicepunkter.....	9
Odlingslandskapet och jordbruksmark	10
Strandskydd	11
Infrastruktur.....	12
Bebyggelse	14
Vatten	15
Arkeologi.....	15
Skola och barnomsorg.....	16
Kultur och fritid.....	16
Energiproduktion.....	17
Förutsättningar.....	18
Gällande planer och program	18
Fornlämningar	20
Vatten	20
Natur- och kulturlandskap	23
Alternativ.....	24
Strategisk konsekvensbedömning	26
Avgränsningssamråd	26
Behandlade alternativ	26
Avgränsning	26
Planförslaget, förutsättningar och alternativa förslag.....	27
Konsekvenser	27
Sammanfattning.....	30
Planerad uppföljning	31
Vidare arbete	32
Särskilda utredningar.....	32
Bilagor.....	33

Sammanfattning

Tofta Sjöstad ligger runt Skirsjön, mellan Helgasjön och Toftasjön, norr om Sandsbro. Området är utpekad av Växjö kommuns översiktsplan som utbyggnadsområde för stadsbebyggelse.

Tofta Sjöstad har för avsikt att bli det urbana boendet i natursköna miljöer mellan sjöarna i Europas grönaste stad. Ett boende där du får ta del av både stad och land.

Inom området beräknas cirka 2 200 bostäder kunna byggas ut vilket genererar cirka 5 400 personer. Området behöver hålla en viss täthet för att uppnå de önskade kvaliteter som en ny stadsdel i Växjö stad behöver samt åstadkomma en kritisk massa för att ge underlag för service och kollektiva lösningar. Föreslagen struktur är utformad för att skapa urbana stadskvaliteter samtidigt som respekt visas mot landskapets struktur och värden. Detta för att kunna uppnå kommunens mål om en miljösmart samhällsplanering och minskad segregation.

Det finns risk att föreslagen bebyggelse kan få stora negativa konsekvenser för Skirsjön. Sjön är extra känslig och kräver långtgående lösningar vad gäller omhändertagandet av dagvatten. Detta behöver bevakas genom hela planerings- och byggprocessen för att minimera negativ påverkan.

Planområdet innehåller områden med höga naturvärden och mycket fornlämningar. Planområdet består av och angränsar till natur- och kulturlandskap med höga värden. Förslaget försöker minimera exploatering som påverkar områden med höga värden samt så långt som möjligt anpassa bebyggelsen till det omkringliggande landskapet. Där förslaget ändå pekar ut områden lämpade för exploatering med höga natur- eller kulturvärden har bedömningen gjorts att detta är den mest lämpade markanvändningen med bakgrund av en ändamålsenlig och sammanhållen struktur. En struktur som är viktigt att få till för att kunna skapa en ny och attraktiv stadsdel i Växjö stad.

Detta dokument har för avsikt att fördjupa översiktsplanen samt ligga till grund för vidare detaljplanering.

Särskilda frågor att hantera i det framtida planeringsarbetet presenteras nedan.

- Utbyggnad av vatten och avlopp till området.
- Fjärrvärme inom området och eventuellt en ny anläggning.
- Vilken belastning området får på transportsystemet utanför området och vilka åtgärder som behöver vidtas.
- Trafikanslutning mot riksväg 23.
- Utbyggnad av service inom området.
- Påverkan på odlingslandskapet och naturvärden inom och i anslutning till området.
- Bebyggelsens intrång på fornlämningar.
- Byggnation inom strandskyddade områden.
- Påverkan på Skirsjön och omhändertagande av dagvatten för att minimera denna.
- Angränsning och utformning av naturmiljöer för att säkerställa spridningskorridorer och ekologiska samband.

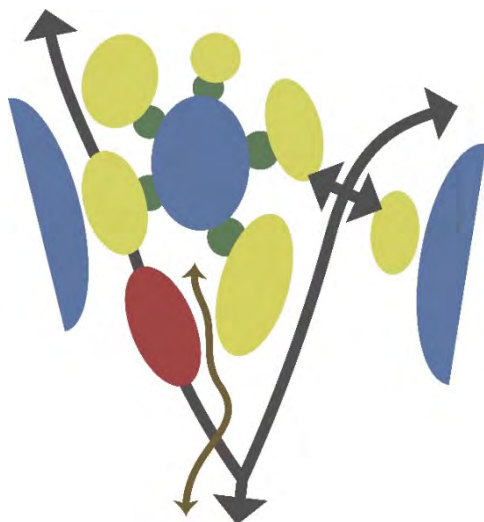
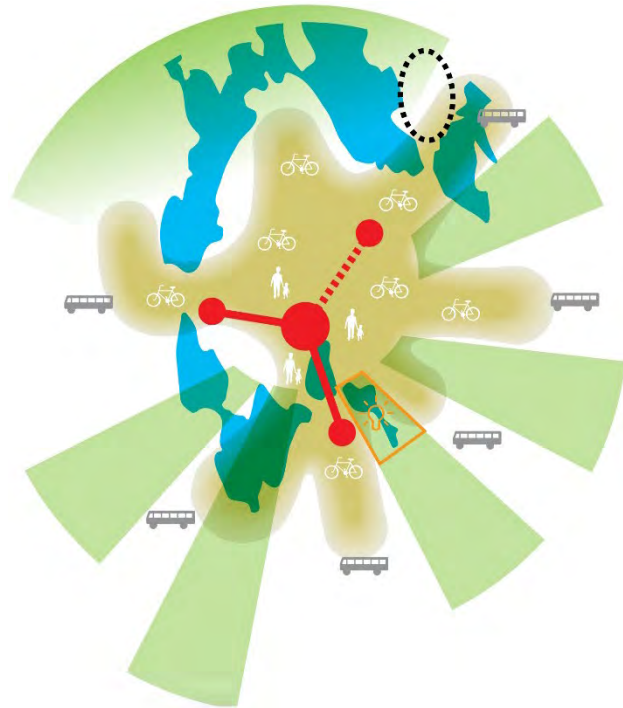
Bakgrund

Området runt Skirsjön, mellan Helgasjön och Toftasjön, norr om Sandsbro och är utpekad av Växjö kommuns översiktsplan som utbyggnadsområde för stadsbebyggelse.

I sådana områden ska vi eftersträva blandning av bostäder, handel, service, kontor och andra icke störande verksamheter. Vi ska prioritera handel och annan service, kontorslokaler och tät bostadsbebyggelse närmast bytespunkter i kollektivtrafiksystemet och vid stadsdelscentrum. Vi bör stäva mot blandade boendeformer i stadsbygden, det vill säga småhus och flerfamiljshus, av olika storlek och ägandeform.

Det ska finnas ett varierat utbud av stadsdelsparker, kvartersparker, naturmiljöer och andra platser som inspirerar till spontana aktiviteter i alla stadens delar. Vi ska skapa mötesplatser, attraktiva offentliga rum och gröna miljöer vid utbyggnad av områden. Gröna miljöer kan också vara en resurs i hanteringen av dagvatten såväl på allmän platsmark som på kvartersmark. Stränderna runt sjöarna är en viktig kvalitet för rekreation och biologisk mångfald. Vi ska därför bevara stränderna allmänt tillgängliga och vi ska värna höga biologiska värden.

Följande dokument är del i den prövning som görs för markens lämplighet för stadsbebyggelse. Prövningen har genomförts av Växjö kommun. Dialog har förts med områdets tre största markägare. Dokumentet kommer att fördjupa och ändra gällande översiktsplan samt ligga till grund för framtida detaljplaner. Fortsatt prövning av markens lämplighet sker än mer i detalj under detaljplaneprovningen. Första byggnation kan ske först när detaljplan vunnit laga kraft.



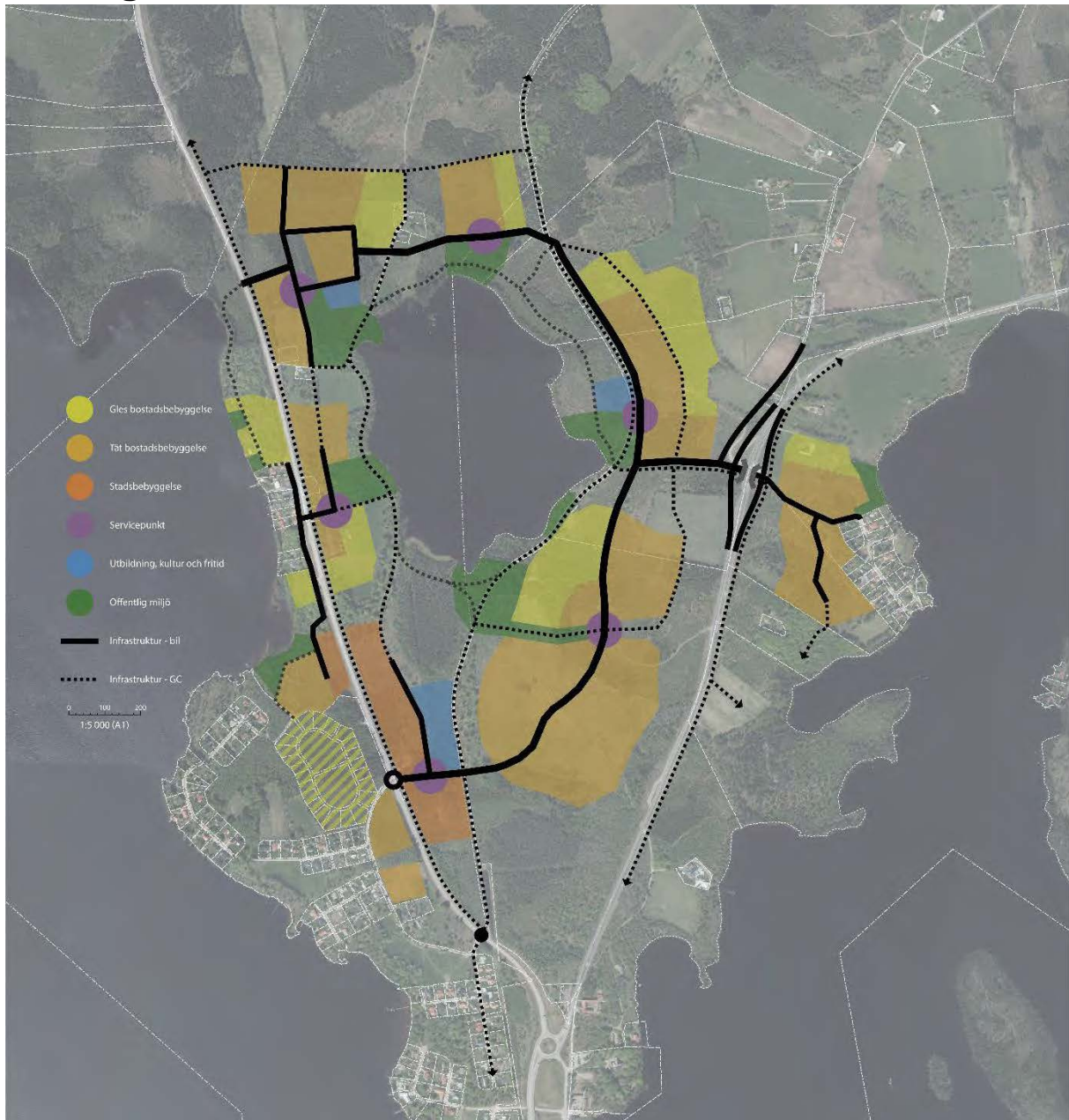
Målbild

Tofta Sjästad är det urbana boendet i natursköna miljöer mellan sjöarna i Europas grönaste stad. Ett boende där du får ta del av både stad och land.

Vattnet och sjöarna bidrar till stora kvaliteter där Skirsjön utgör den centrala miljön i området. Bebyggelsen ska på ett tydligt sätt ha kopplingar till vattnet samtidigt som sjön kan behålla sina kvaliteter och vara allmänt tillgänglig.

Området ska möta landskapet och landsbygden som omger det med respekt. Området ska samtidigt vara en del av Växjö stad där bebyggelsen är tät med goda transportförbindelser och tillräcklig service.

Förslag



Området ligger i utkanten av Växjö stad, relativt långt ifrån de centrala delarna av staden och dess serviceutbud. Om området ska kunna byggas ut som en del av Växjö stad behöver området kunna stärka staden och dess roll för omlandet. Det är viktigt utifrån områdets läge att den nya stadsdelen inte blir ett område som kommer belasta stadens befintliga infrastruktur. Detta innebär att området behöver ha tillräckligt med boenden för att kunna erbjuda service, mötesplatser, fritidsaktiviteter, arbetsplatser samt möjlighet för nyttjande av kollektivtrafik till och från området. Blandningen av funktioner är värdefullt för att minska transportbehov och för att skapa liv och rörelse i stadsdelen under en stora delar av dygnet, vilket gör att den känns tryggare och trevligare.

Läget är mycket attraktivt med natursköna miljöer och det är viktigt att området kan möta det kringliggande landskapet med respekt. Goda kopplingar skapas till det natur- och kulturlandskap som omgärdar bebyggelsen och de ekosystemtjänster landskapet har att erbjuda tas till vara. Föreslagen bebyggelse kommer ha närhet till tre sjöar och kvaliteten som vattnet bidrar till är ständigt närvarande. Skirsjön blir den centrala knutpunkten i området och den största delen av bebyggelsen får en tydlig

koppling till sjön som kommer fungera som sammankopplande för områdets offentliga rum och mötesplatser. Flera utav områdets offentliga rum integreras i det gröna där torg, park och natur skapar mötesplatser i ett samspel mellan bebyggelse och natur.

Grundtanken är att kunna möta målbilden genom att området bebyggs i större samlingar av tät bebyggelse med tydlig koppling till Skirsjön. På detta sätt kan området både respektera landskapet samtidigt som det kan skapas attraktiva boendemiljöer med goda förutsättningar för urbana kvaliteter där området blir en tydlig del av stadsbygden och stadens strukturer. Visionen är att landskapets värden, både visuella och ekosystem, ska kunna kvarstå både utanför som genom området.

Med en byggnation enligt förslaget och med den täthet som föreslås så beräknas området kunna inrymma cirka 2 200 bostäder vilket resulterar i drygt 5 500 personer. Utav dessa är största delen av bebyggelsen rad- och parhus som gör att området kan byggas relativt tätt. Området blandas även upp med villabebyggelse och några flerbostadshus. Genom denna täthet anser vi att det finns tillräckligt med underlag för att skapa den service som behövs för att området ska kunna fungera som en egen stadsdel. Den största delen utav servicen och även viss annan verksamhet kan placeras i sydväst där stadsdelen kommer få sitt naturliga centrum. Det är också viktigt att mindre servicepunkter kan tillskapas för de olika delområdena. På detta sätt kan behovet av mötesplatser tillgodoses och behovet av transporter minskas.



Avvägningar och riktlinjer

Här presenteras de avvägningar som gjorts för att komma fram till den lämpligaste markanvändningen för området och de riktlinjer som bör följas för att uppnå förslaget intentioner.

Grönstruktur

Det är viktigt att spara sammanhängande grönområden och inte bryta upp landskapet helt för att bevara dess värden. Genom att föreslå bebyggelse i täta bebyggelsegrupper skapas förutsättningar för att kunna möta landskapet på ett sätt så att kvaliteterna kan bevaras samtidigt som nya tillskapas.



Karta landskapsanalys

Följande avvägningar och rekommendationer bygger på den landskapsanalys som finns framtagen för området.

Nuvarande kvaliteter i området bör skyddas och lyftas fram för att stärka attraktiviteten och skapa goda förutsättningar för rekreation och friluftsliv. Därför föreslås följande riktlinjer som förslaget har för avsikt att följa.

- Lyfta fram smalspåret och lämningar längs denna. Stolparna och stenbroarna från de gamla anslutningarna bör bevaras och framhävas som historiska element som berättar om smalspåret historia.
- Skapa tydlig övergång från stad till natur genom att spara ridåer av naturmark och skog för att på så vis bevara rumsligheten som finns idag.
- Vattenkontakten bör stärkas genom att skapa offentliga knytpunkter vid vattnet.
- Öka tillgängligheten till Skirsjön i avseende att rörligt friluftsliv och rekreation ska öka.
- Större sammanhängande ytor bör sparas inom allmän platsmark som kan vara yta för rekreation, dagvattenhantering och biologisk mångfald.

- Bevara rumsligheten som bildas av vegetation som omger banvallen. Framförallt vid områdena längs vallen med rumsbildande vegetationsväggar.
- Bevara områdena söder om Skirsjön med sumpskog. Dessa områden är värdefulla boplatser för många arter som inte trivs i exponerade lägen.
- Bevara det äldre lövskogsparti i norr där bok dominerar, här har träden fått växa sig stora vilket skapar stora, ståtliga väggar mot smalspåret både mot öst och väst. Strax söder om detta parti finns äldre gran som även denna skapar en tydlig rumsbildning mot smalspåret, även detta område bör bevaras ut mot smalspåret.
- Värdefulla skogsområden och sumpskogar bör till största del undantas exploatering.

Bebyggelseområdet norr om Skirsjön samt föreslagen bebyggelse längs Helgasjön tar mark i anspråk som av landskapsanalysen pekats ut som värdefull natur. Bebyggelsen anses vara viktig och betydelsefull för att skapa en helhet i utbyggnaden av området och föreslås utgöra en del av förslaget. Utan denna bebyggelse riskerar förslaget att mista sammanhanget i norr vilket skulle försvaga strukturen.



De gröna stråken bildar viktiga korridorer för både djur- och växtliv samt rekreation och gestaltas som pilar och de offentliga miljöerna som ytor

De offentliga miljöerna har placerats utmed Skirsjön för att göra sjön tillgänglig för stadsdelen och hela staden och för att skapa en känsla av ett sjönära boende samtidigt som bebyggelsen inte tar strandkanten i anspråk. På detta sätt blir tillgången till och nyttjandet utav sjön tydlig och tillgänglig för alla. Skirsjön skapar ett sammanhang mellan de offentliga miljöerna och ger området dess karaktär och attraktivitet. Ett par enstaka områden har även placerats mot Helgasjön och Toftasjön.

De offentliga miljöerna binds ihop av ett grönt stråk som kopplar samman samtliga bebyggelseområden. Smalspåret utgör stommen i detta stråk. Det skapas också gröna stråk genom området med kopplingar till samtliga sjöar och ut mot landsbygden och in mot staden.

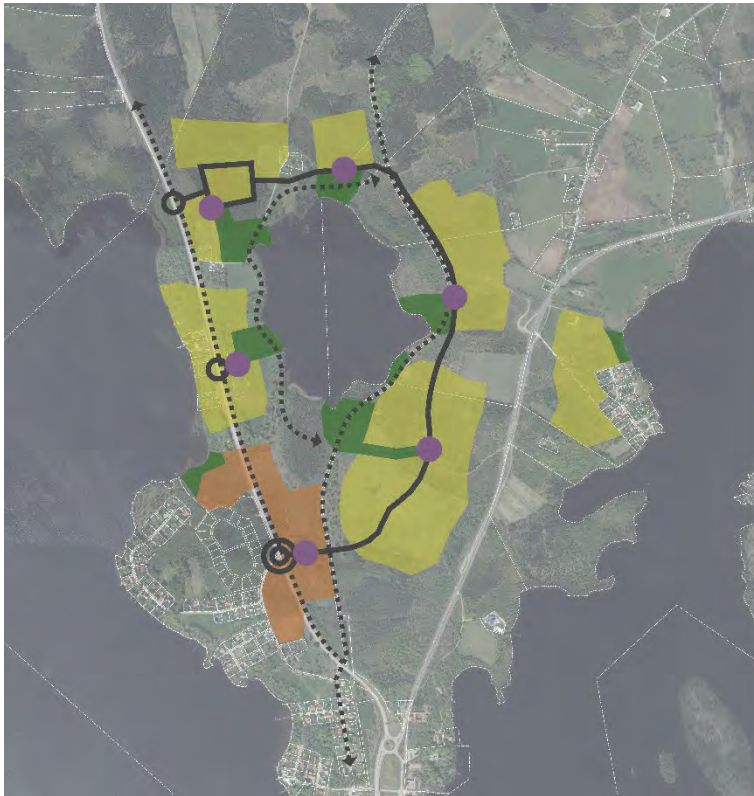
I de offentliga miljöerna och den gröna strukturen skapas målpunkter och funktioner som blir viktiga knypunkter för de som bor, vistas och verkar inom området. Här kan parker, lekplatser, mindre fritidsanläggningar och liknande tillskapas. Stora delar av det som pekats ut kommer att få vara naturmark men med förbättrad tillgänglighet än idag.

Gröna kilar sparas och skapar kontakt med omgivande natur som skapar spridningskorridorer för växter och djur. Dessa utgörs framförallt av områdena närmast Skirsjön samt områdena väster om riksväg 23.

Det som av förslaget pekats ut utan användning anses vara mest lämpat för bestående markanvändning. Stora delar av detta ska ses som naturmark och är viktigt att bevara för områdets karaktär, som

spridningskorridorer och för rekreation. De områdena närmst bebyggelse bör säkerställas genom att planläggas som naturmark och skötsel av dessa bör övergå till kommunen.

Offentliga miljöer och servicepunkter



Föreslagna servicepunkter i lila och de offentliga miljöerna i grönt

Det är viktigt för områdets stadskvaliteter och attraktivitet att en funktionsblandning skapas. Stadsdelens centrum tillskapas i sydväst genom tät och hög bebyggelse som innehåller en hög andel verksamheter. Det är även här porten in till stadsdelen skapas och där kopplingen till Växjö stads befintliga strukturer blir som tydligast.

Den största delen av stadsdelens service och verksamheter placeras i centrum men det är också viktigt att funktioner och mötesplatser finns på flera platser inom stadsdelen. Det skapas således fem ytterligare punkter i stadsdelen dit service och mötesplatser kan koncentreras.

Dessa servicepunkter byggs upp kring det offentliga rummet med mindre serviceinrättningar, lokaler för barnomsorg, fritidsanläggningar och hållplatser. I de offentliga miljöerna tillskapas torgliknande ytor närmst bebyggelsen i anslutning till servicefunktionerna. Miljöerna övergår sedan till genom park och fritidsanläggningar till naturmark och kopplingar till Skirsjön. På detta sätt skapas ett nav av mötesplatser som kopplar både till infrastruktur och grönstruktur.

Odlingslandskapet och jordbruksmark



De viktigaste och mest karaktäristiska odlingslandskapen visas här genom en schematisk avgränsning

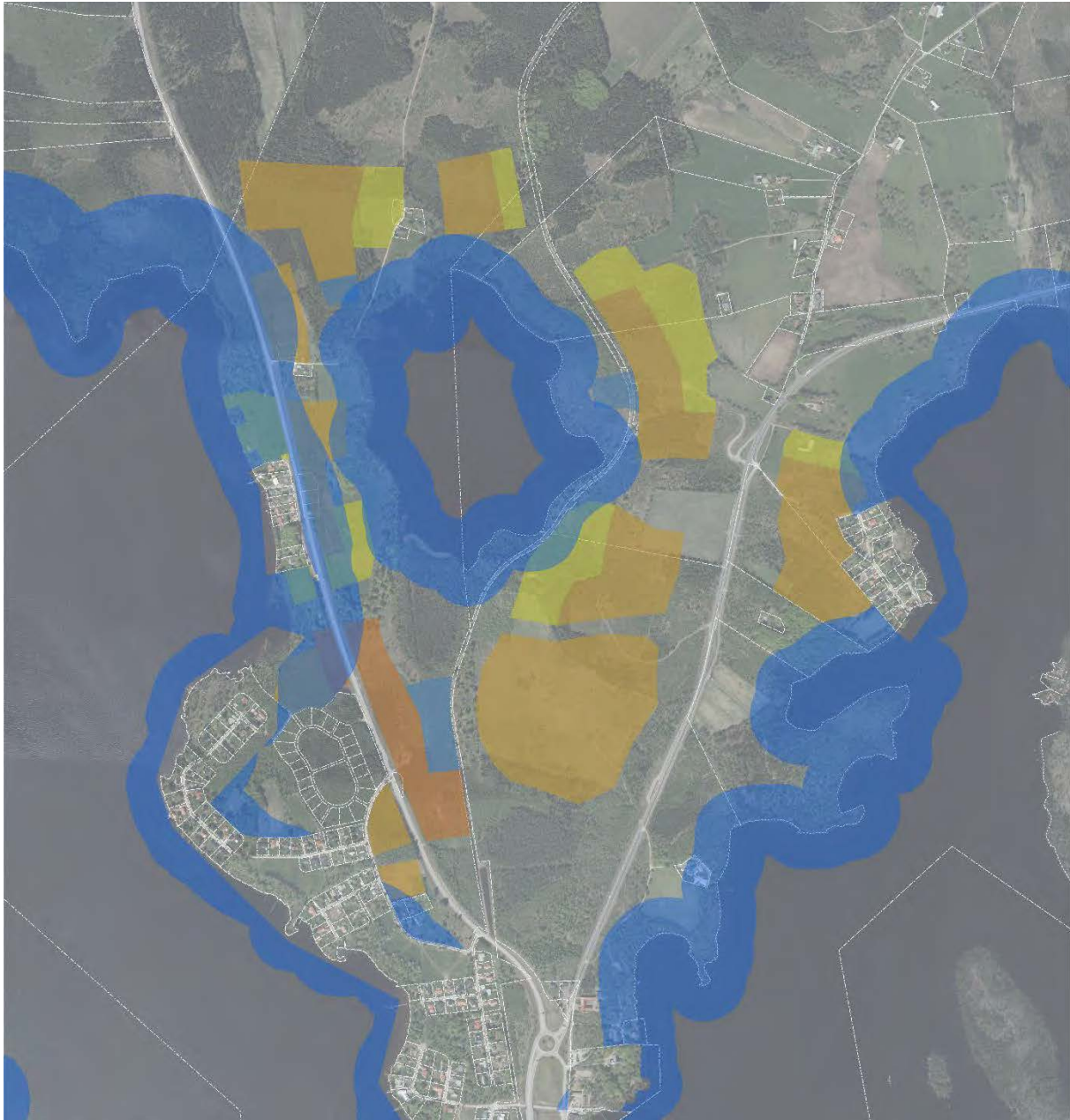
Förslaget kommer att få påverkan på det omkringliggande landskapet som förutom sjöarna i huvudsak domineras av odlingslandskapet kring Tofta i nordost och odlingslandskapet mellan Skirsjön och Helgasjön.

Jordbruksmarken i öster är viktig att bevara och i möjligaste mån undanta från större exploatering. Där bebyggelsen ansluter till landskapet ska det mötas med respekt och avstånd och utformning anpassas efter odlingslandskapets värden. Det innebär att den lägsta och lite glesare bebyggelsen ska lokaliseras mot odlingslandskapet. Bebyggelsemiljöerna kan även berikas med andra element som anspelar till odlingslandskapet, exempelvis stenmurar.

Vid en exploatering av planområdet i sin helhet så ses det som osannolikt att på sikt fortsätta jordbruksverksamheten med djurhållning i området mellan Skirsjön och Helgasjön, även om området i sig inte förslås för bebyggelse. Området kommer då ligga allt för stadsnära för att få acceptans för någon större djurhållning och är redan idag för litet för att anses vara en effektiv enhet. Det kan vara realistiskt att spara en viss del av de öppna markerna som skulle kunna brukas för odling av exempelvis en samfällighet som bildas av de boende i området eller av kommunen. Landskaps- och naturvärdena är dock höga och bör så långt som möjligt bevaras mellan bebyggelsen för att skapa mervärden för de boende.

En exploatering av området mellan Skirsjön och Helgasjön är av vikt för att skapa en sammanhållen stadsdel och en förlängning av Växjö stad. Utan denna bebyggelse faller en del av visionen. Det finns risk att bebyggelseområdena norr om detta riskerar att bli isolerade vilket kan leda till förlorade kopplingar inom området, ett större bilberoende och mindre underlag för kollektiva lösningar, exempelvis kollektivtrafik.

Strandskydd



Gällande strandskydd för området

Områdena närmast sjöarna utgör strandskydd vilket delvis måste upphävas för att kunna tillåta exploatering. Skirsjön och Toftasjön har 100 meters strandskydd medan Helgasjön har utökat strandskydd till 200 meter.

Förslaget pekar ut bebyggelse inom strandskydd för både Skirsjön, Helgasjön och Toftasjön.

Genom att hålla gång- och cykelstråk och bitvis gata närmst Skirsjön skapar detta tillsammans med de offentliga miljöerna en god allmän tillgänglighet till sjön. Infrastrukturen ska med största varsamhet planeras längs med Skirsjön så att områdena närmast sjön fortsatt förblir orörda, förutom vid de offentliga miljöerna.

Bebyggelsens struktur och placering i landskapet är anpassad för att så långt som möjligt kunna säkra strandskyddets syften även om intrång i strandskyddet görs på flera ställen. Den allmänna tillgängligheten bedöms vara mycket god och de sammanhängande grönstråk som skapas bedöms

kunna bidra till goda livsmiljöer för djur och natur. Bebyggelse anpassas efter de naturliga förutsättningarna för att bevara så stora delar som möjligt utav naturmiljön närmst sjöarna och områden med höga naturvärden.

Byggnation enligt förslaget anses vara av stor vikt för Växjö stads utveckling och tillskapandet av nya bostadsbestånd med attraktiva boendemiljöer. Området kommer också bidra till att knyta samman landsbygden med staden genom att tillskapa service och goda förbindelser. För att få en sammanhållen och ändamålsenlig struktur så krävs intrång i strandskyddade områden på flera ställen.

Intrånget anses övervägas genom att de negativa konsekvenserna minimeras samtidigt som området tillskapar andra värden i form av goda bebyggelsemiljöer. Det som tillskapas på platsen är en ny stadsdel för Växjö stad vilken måste kunna utformas med tanke om en fungerande struktur.

Vidare så anses inte strandskyddsområdet för Helgasjön ha något syfte för området öster om Rottnevägen. De mindre områden som pekas ut för exploateringen vid Helgasjön anses inte vara allmänt tillgänglig och är delvis redan ianspråktagen. Genom ytterligare exploatering så finns möjligheten att förstärka strandens allmänna tillgänglighet.

Infrastruktur



Kartbilden redovisar områdets infrastruktur, betydelse utanför planområdet som svart och betydelse enbart för planområdet som grått

Området ansluter både mot riksväg 23 och Rottnevägen för biltrafiken. En huvudväg går genom området och kopplar upp den största delen av bebyggelsen inom området. Den södra tillfarten på Rottnevägen kommer att utformas som områdets huvudentré genom en tydlig och säker trafikanslutning. Förslagsvis genom en cirkulationsplats.

De mellersta utbyggnadsområdena längs Rottnevägen kommer att få en egen anslutning som är helt frånkopplat från övrig infrastruktur för biltrafik. Detta blir en nödvändig lösning och det bedöms inte finnas något behov av att koppla samman dessa med övrig infrastruktur då detta snarare skulle skada genom fler intrång i naturmiljön. Området blir istället sammankopplat genom gång- och cykelstråk.

Trafikanslutningar som bör tillskapas presenteras nedan.

- En större trafikplats på riksväg 23 med gång- och cykelpassage och ny anslutning mot Tofta
- En större anslutning på Rottnevägen för biltrafik, förslagsvis cirkulationsplats
- Två mindre anslutningar på Rottnevägen för biltrafik
- En prioriterad cykelpassage på Rottnevägen

En stor belastning råder redan på Växjö stads transportsystem. En utbyggnad av föreslaget område kommer att leda till ytterligare belastning på de närliggande vägarna samt vägarna in mot centrum. Detta visas av den åtgärdsvalsstudie som finns framtagen för Växjö stad.

För att inte överbelasta transportsystemet så krävs kapacitetshöjande åtgärder. Vilka dessa är behöver utredas vidare med ett av de största behoven är kapacitetshöjande åtgärder vid trafikplats Norremark. För att avlasta transportsystemet bör även andra färdmedel än bilen göras attraktiva. Det är viktigt att erbjuda goda kollektivtrafikförbindelser till och från området för att minska belastningen på transportsystemet.

Källa: Åtgärdsvalsstudie Det övergripande vägsystemet i och kring Växjö, TRV 2015/98602

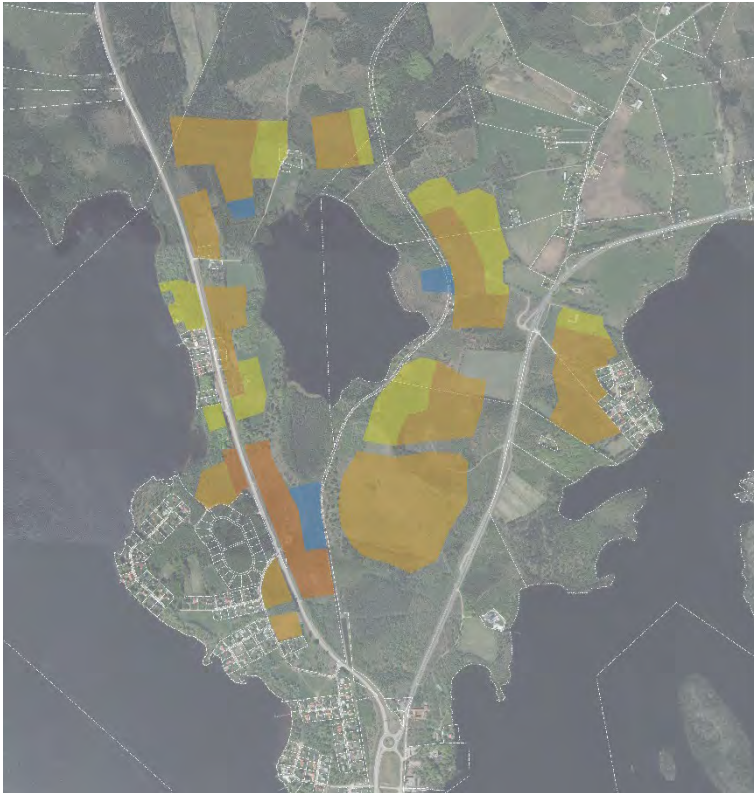
Runt Skirsjön skapas ett gång- och cykelstråk som kopplar samman områdets offentliga miljöer vilket gör det naturligt att röra sig med cykel och till fots genom området. På detta sätt knyts även områdets olika delar samman. Det gör det möjligt att röra sig runt hela Skirsjön som till stor del är svårtillgänglig idag. Infrastruktur som gång- och cykelväg bör med största varsamhet planeras längs med Skirsjön. Områdena närmast sjön förblir orörda förutom vid de offentliga miljöerna som planeras utmed Skirsjön.

Smalspåret bevaras i befintligt skick och blir en viktig länk genom området både för att koppla området in mot staden och som en viktig del i ett rekreativt stråk. Gång- och cykelstråken får prioriterade passager söder ut över Rottnevägen samt öster ut under riksväg 23 vid den nya trafikplatsen. Dessa skapar tydliga och säkra kopplingar till staden, sjöarna och landsbygden.

Cykelavståndet in till centrum är något långt för att vara ett attraktivt och konkurrenskraftigt färdmedel för de flesta, mellan 7 och 10 kilometer. Genom att el-cykeln blir allt mer populär kan detta komma att ändras. Viktigt är att de gång- och cykelstråk som prioriteras för pendelcykling utformas med tillräcklig standard.

Det är flera delar utav den infrastruktur som ingår i förslaget som inte bara är till nytta för ny exploatering utan också är av nytta för Växjö stad och omnejd i stort. Det är exempelvis gång- och cykelvägkopplingar till landsbygd och andra orter, trafikplats på riksväg 23 och tillskapande av den södra trafiklösningen på Rottnevägen.

Bebyggelse



Stadsbebyggelse är mörkt orange, tät bostadsbebyggelse är ljus orange och gles bostadsbebyggelse är gult

Förslaget innebär att ett antal större bebyggelsegrupper skapas runt Skirsjön. På detta sätt bedöms området både kunna uppfylla de urbana stadskvaliteter som förväntas av Växjös stadsdelar och samtidigt kunna anpassas efter landskapet och dess värden. Området behöver innehålla relativt tät bebyggelse för att skapa de värden som strukturen är planerad efter.

I södra delen ut mot Rottnevägen byggs den tätaste och högsta bebyggelsen. Här skapas den mest centrala delen utav området och hit förläggs det mesta utav servicen. En tätare bebyggelse och entrén till området bedöms ge bra underlag och skapar en bra lokalisering för service och kollektivtrafikknutpunkt. Här bedöms det rimligt att kunna tillåta flerbostadshusbebyggelse i lite större volymer på östra sidan om Rottnevägen. Den

högre och tätare bebyggelsen kan avskärma bullret från vägen och signalerar att här börjar Växjö stad. Största delen utav bebyggelsen kan tänkas vara fyra till sex våningar med vissa inslag av bebyggelse i upp till åtta våningar. På västra sidan finns befintlig småhusbebyggelse som kompletteras områden med till största del rad- och parhus i upp till tre våningar.

Stora delar av bebyggelsen i övrigt byggs som rad- och parhus i två till tre våningar med inslag av fristående villabebyggelse i två våningar och flerbostadshus i upp till fyra våningar. Framförallt handlar det om att bygga lite lägre och glesare mot de känsliga delarna i landskapet som hyser höga värden. Bland annat mot odlingslandskapet och områden med höga naturvärden. Medan det centralt i området kan byggas tätare och högre för att skapa känslan av stadsbebyggelse.

Byggnation av området måste också beakta och anpassas efter befintlig bebyggelse i området.

Antal bostäder

Siffror för att beräkna antal bostäder och antal personer är tagna från en beräkningsmodell för utbyggnadsområden som har tagits fram av planeringskontoret. Antal bostäder och antal personer är beräknade utifrån nedanstående siffror.

Området består av cirka 8 ha *Stadsbebyggelse* där den totala ytan som tas i anspråk för varje bostad beräknas till 100 m². Utav den totala ytan antas cirka 50% kunna användas för verksamheter. Antal bostäder beräknas bli 400 stycken och med ett antagande om att det bor 2 person i varje bostad blir det totalt 800 personer.

Tät bostadsbebyggelse uppgår till cirka 60 ha där varje bostad beräknas ta 350 m² i anspråk. Detta blir cirka 1 600 bostäder varav 200 finns i lägenheter, 1 200 är rad- och parhus och 200 bostäder är villabebyggelse. Med en beräkning om 2,5 person per bostad genererar det cirka 4 000 personer.

Cirka 20 ha pekas ut för *Gles bostadsbebyggelse* där varje bostad antas behöva 1 000 m². Detta ger cirka 200 bostäder vilket med 3 personer i varje bostad blir cirka 600 personer.

Totalt beräknas det kunna byggas 600 lägenheter i flerbostadshus, 1 200 bostäder i rad- och parhus och 400 villor. Totalt blir det cirka 2 200 bostäder i området vilket genererar cirka 5 400 personer.

Utöver den byggnation som kan tänkas ske inom området så bor det cirka 1 400 personer på landsbygden inom en radie av knappt 10 km runt området, Växjö stad borträknad.

Typ	Typ av bebyggelse	Våningar	Service/ verksamheter	Exempel
Gles bostadsbebyggelse	Villabebyggelse med inslag av rad- och parhus	2 – 3	Inga inslag	Kavallerivägen/ Skvadronvägen i Ingelstad
Tät bostadsbebyggelse	Rad- och parhusbebyggelse med inslag av villor och flerbostadshus	2 – 3 (4)	Vissa inslag av service i form av mindre butiker, framförallt kopplade till servicepunkter	Biskopshagen, Vikaholm
Stadsbebyggelse	Flerbostadshusbebyggelse	4 – 6 (8)	50% av BTA avsätts för service och verksamheter	Teleborgsvägen

Vatten

Planområdets bebyggelse gränsar till tre olika sjöar, Toftasjön, Helgasjön och Skirsjön. Toftasjön och Helgasjön är klassificerade med god status medan Skirsjön inte är klassificerad. Skirsjön har, efter provtagningar beställda av kommunen, visat sig ha mycket höga naturvärden och god vattenkvalitet.

Det behöver vidtas särskilda åtgärder för bebyggelsen som ligger kring Skirsjön på grund av sjöns känslighet. Exploatering av området och en ökad mänsklig närvaro kommer att innebära risk för negativ påverkan av sjöns natur- och vattenkvaliteter. Noggrannare val av dagvattenlösningar inom område behöver studeras vidare i samband med utformning av området. Om åtgärder för att rena och omhänderta dagvatten från tomtmark, vägar och andra hårdgjorda ytor vidtas, bedöms påverkan av dagvattnet från planområdet på Skirsjöns vattenkvalitet som mycket lite.

Sjöns tillflöde är enbart naturmarksavrinning och sjön saknar helt annan form av tillrinning. Därför är det inte ett alternativ att leda allt dagvatten till de mindre känsliga sjöarna Toftasjön och Helgasjön.

Då bebyggelsen i anslutning till Helgasjön och Toftasjön är i liten skala i förhållande till sjöarnas storlek så bedöms påverkan vara liten. Dagvatten ska dock omhändertas innan det leds ut till respektive recipient.

Viktig är att instängda områden inte bör förekomma så att det kan orsaka skador i byggnader och infrastruktur. Området har goda förutsättningar för att sådana inte ska behöva uppkomma. Sluttningar och dagvattnets flöden behöver studeras vidare i kommande planering.

Ingen exploatering finns utpekad inom områden med risk för översvämning förutom i delar av området nordväst om Skirsjön, där sjöns utlopp finns. Här är det viktigt att tillräckligt med yta som kan omhänderta dagvatten finns avsatta samt att flödet i Skirsjöns utlopp kan säkerställas. Detta tillsammans med att all bebyggelse placeras minst på höjdnivån 165 meter för att undvika risk för översvämningar.

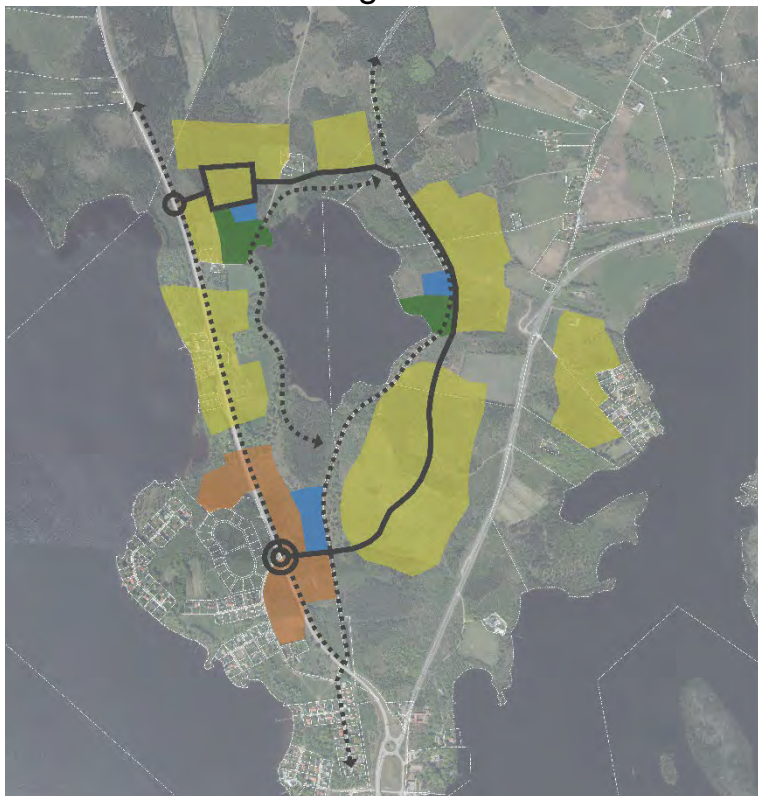
Arkeologi

Stor del av området är inritat på fornminnesrik mark med allt från boplatser och stenkammargravar till skålgropar och fossil åkermark. De kända och mest bevarandevärde lämningarna har försökt undvikas inom bebyggelseområden. Det är viktigt att vidare arkeologisk undersökning görs i den fortsatta

planeringen för att fastslå de mest betydelsefulla lämningarna så att hänsyn kan tas till dessa och att de kan sparas och integreras inom grön- eller bebyggelsestrukturen.

Överlag så bedöms området möjligt att exploatera till den grad som förslaget medger även om det innebär att fornminnesrik mark tas i anspråk. Fornminnena och kulturmiljön är i dagsläget inte särskilt tillgänglig och den mark som tas i anspråk bedöms inte förstöra viktiga kulturmiljöer eller få en betydande negativ påverkan på kulturmiljön i stort.

Skola och barnomsorg



Förslag på placering av lokaler för skola och barnomsorg samt fritidsanläggningar visas i blått

Det finns underlag för 3,5 förskolor, 1,4 grundskola med förskoleklass upp till och med årskurs 6 och 0,6 grundskola för årskurs 7 till 9 i området. Detta innebär att det minst bör byggas 3 förskolor och 1 grundskola med förskoleklass upp till och med årskurs 9.

Utbildningslokaler inom området lämpar sig väl för att även täcka upp behovet på landsbygden. Detta kan bidra till en minskad belastning på stadens infrastruktur. Byggs inte tillräckligt med utbildningslokaler inom området för att täcka behovet bör det byggas ut på Sandsbro eller Hagavik.

Föreslagen lokalisering pekas ut av förslaget. Lokalisering av lokaler för barnomsorg och utbildning bör samordnas med kultur- och fritidsanläggningar. Storlek och exakt placering behöver studeras vidare.

Kultur och fritid

Det finns ett stort behov i norra delen av Växjö stad för fler fritidsanläggningar och framförallt en ny större sporthall. Behovet är särskilt stort i nordöstra delen av Växjö stad då det finns få anläggningar och dessutom en del bebyggelse som har tillkommit i utkanten av staden. Även Rottne är i särskilt behov av sporthall.

I detta läge skulle behovet kunna täckas för såväl den nya stadsdelen som nordöstra delen av Växjö stad och till viss del Rottnes behov. Detta bör kunna samordnas med behov av grundskola inom området. Storlek, kostnader och exakt placering behöver studeras vidare.

Det finns även ett särskilt behov av en centralt belägen kulturanläggning som bland annat kan innehålla bibliotek men även andra viktiga liknande funktioner. Detta är viktigt för att stärka stadsdelens centrum.

Totalt beräknas det behövas cirka 6 000 m² yta för kultur- och fritidsanläggningar. Yta för dessa finns delvis utpekad tillsammans med utbildning och barnomsorg. Mindre fritidsanläggningar som lekplatser och likande kan placeras inom bebyggelseområdena och i de offentliga miljöer som

förslaget pekar ut. Exakt utformning och vilken typ av anläggningar som det rör sig om behöver studeras vidare.

Energiproduktion

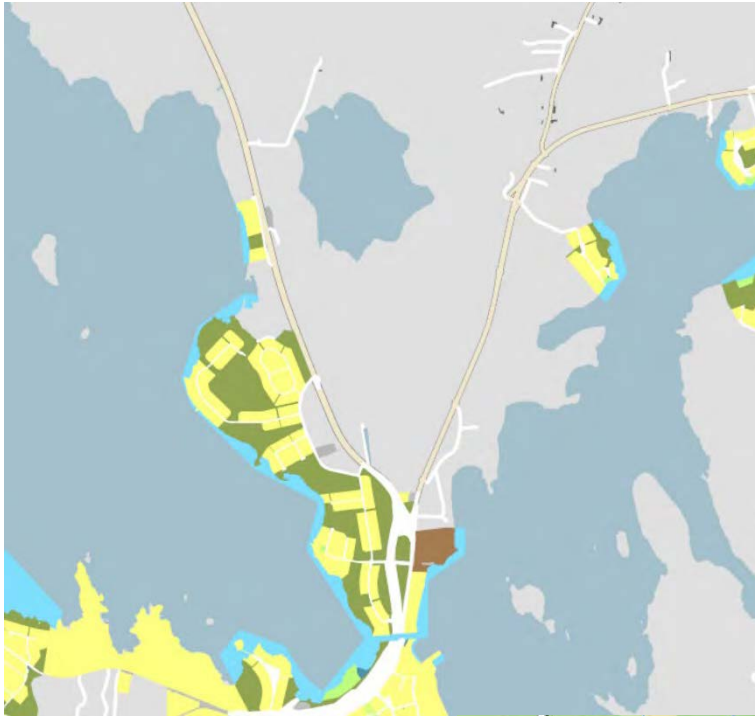
Energiplan för Växjö kommun är tydlig med att det alltid ska byggas ut fjärrvärme i nya exploateringsområden. Kapaciteten i befintlig anläggning kommer dock inte att räcka för att försörja området. Det innebär att en ny produktionsanläggning behöver anläggas, vilken med fördel kan etableras i denna del av Växjö stad. Detta är en kostsam investering och det är en komplex process att etablera en ny produktionsanläggning. På sikt kan detta vara en fördel för fjärrvärmenätet i Växjö stad och framtida exploateringar.

Alternativet är att frångå energiplanens riktlinjer och göra ett aktivt val att inte etablera möjligheten till fjärrvärme inom området. Detta riskerar att leda till lösningar som riskerar att belasta miljön mer än vad fjärrvärme skulle göra. Det ges dock också möjlighet till innovativa och eventuellt andra miljövänliga lösningar. Strävan för området skulle i såna fall vara att etablera småskaliga anläggningar som bygger på förnyelsebar energi.

Förutsättningar

Nedan presenteras ett utdrag utav de mest betydelsefulla förutsättningarna för området.

Gällande planer och program

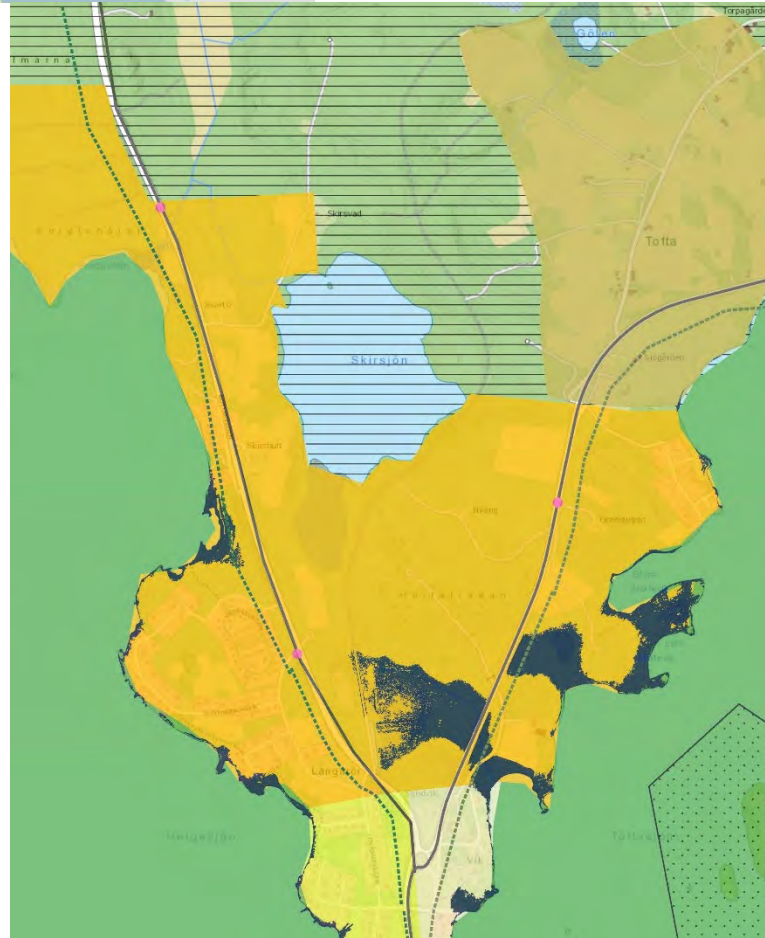


Ett antal detaljplaner finns i och i anslutning till planområdet där samtliga i stort sätt endast tillåter mark för bostadsändamål. Flera av detaljplanerna har upphävt strandskyddet genom tillåten byggnation. Tillåten byggnation inom området har blivit allt mer sammanhållen och med anledning av rådande trafiksituationer har enstaka och kompletterande byggnationer begränsats den senaste tiden. Det är tydligt att Växjö stad redan har börjat växa fram inom området. Största delen av planområdet är inte planlagd.

Karta över planlagd mark

Området pekas ut av översiktsplanen ut som utbyggnads område för stadsbebyggelse. Enligt översiktsplanen pekas inte östra och norra sidan av Skirsjön ut som utbyggnads område för stadsbebyggelse utan som stadsnära landsbygd. Ska området bebyggas med stadsbebyggelse är det viktigt att ta hänsyn till de värden som översiktsplanen har för syfte att skapa och värna.

Öster om Skirsjön pekas ett område ut som särskild hänsyn till jordbruket och odlingslandskapet i Gårdsby-Tofta. Här ska jordbrukets intressen prioriteras för att säkra möjligheten till odling och för att bevara landskapet öppet. Odlingslandskapet kan utvecklas som värdefulla promenad- och rekreationsområden med stora upplevelsevärden om tillgängligheten till dem förbättras.



Växjö kommuns översiktsplan

Två gång- och cykelstråk pekats också ut genom området som binder samman staden med landsbygden och Rottne.

Odlingslandskapet i Tofta pekats av grönstrukturprogrammet ut som ett öppet och viktigt kulturlandskap som är viktigt för landskapsbilden. Odlingslandskapet är också ett värdefullt kärnområde som består av naturtyperna blomrika marker, äldre ädellövträd, öppet odlingslandskap och ängssvampsmarker.

Skirsjön är ett viktigt häckningsområde för fåglar och dess stränder består av myrmark och är en värdekärna för flera olika djur- och växtarter.



Växjö kommuns grönstrukturprogram

Grönstrukturprogrammet pekar på att grönskans roll som grundbult i ett hållbart stadsbyggande ska tas tillvara. Det är också viktigt att eftersträva en tålig grönstruktur som bidrar till klimatutjämning i ett förändrat klimat. När staden utvecklas ska även plats för odling och betesmark ges i både liten och stor skala, samt i såväl urbana som lantliga miljöer.

Nya stråk och gröna länkar i våra utbyggnadsområden ska utvecklas så att de ansluter till det överordnade gröna nätverket i kommunen. De gröna stråken ska utvecklas så att det råder god framkomlighet, att det är lätt att orientera sig längs stråket och att det är en intressant och upplevelserik miljö att röra sig i.

Grönstrukturprogrammet pekar ut smalspåret som ett särskilt viktigt rekreativt grönt stråk.

När staden växer behöver nya områden för rekreation och rörligt friluftsliv säkerställas.

Grönstrukturprogrammet pekar ut området kring Skirsjön och norr ut som ett viktigt större område att utveckla för rekreation och friluftsliv.

Området är idag inte ett utpräglat rekreations- och friluftsområde, men har fina möjligheter till att bli det. Skirsjön kan göras mer tillgänglig med fiskestigar runt sjön. Utvalda platser kan förses med badbryggor. Området skulle även behöva en tydligare anöringspunkt, förslagsvis i nordvästra delen av Tofta. Ett antal slingor skulle kunna kombineras med aktiviteter vid Helgasjön som kanot, bad och fiske. Norr om Skirsjön finns öppen mark lämplig för friluftsliv i allmänhet.

Befintligt stråk runt Toftasjön föreslås utvecklas och kompletteras så att det blir möjligt att röra sig i strandnära läge runt Toftasjön. Grönstrukturprogrammet pekar även ut förslag på ett nytt grönt stråk längs Helgasjön och ett nytt norr om området. Grönstråken är viktiga kopplingar för stadens fortsatta utbyggnad.

Fornlämningar

Inom området finns ett 20-tal fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesregister,



Karta över kända fornlämningar med föreslagen bebyggelse redovisad

däribland 6 områden med fossil åkermark. Den fossila åkermarken består av röjningsröseområden som innehåller stensamlingar som uppkommit genom röjning. Övriga lämningar består bland annat av stenmurar, boplatser, stenkammargravar, hållristningar och rösen. På tre platser finns stenkammargravar, det vill säga förhistoriska gravar. Två av dessa stenkammargravar finns vid Skirshult som är den gamla prästbostaden, väster om Skirsjön.

Även flera områden med hållristningar finns registrerade, främst i områdets mittersta till östra del.

En milstolpe finns registrerad i sydöstra delen av området som är rester av en stenmur längs gamla landsvägen. Ett flertal rester av stolpar i natursten finns kvar i området som förekommer i anslutning till tillfartsvägarna längs med smalspåret.

Vatten

Planområdet har närhet till mycket vatten vilket är en stor kvalitet och ger området sin karaktär. Det ligger mellan två större sjöar, Helgasjön och Toftasjön, och omgärdar en tredje, Skirsjön. Vattnet skapar också en stor problematik i form av översvämningsrisk och med risk att en exploatering kan påverka sjömiljön negativt. Med anledning av topografi och sjöarnas storlek så anses inte exploateringen inom området få någon påverkan på varken Helgasjön eller Toftasjön men däremot så finns det stor risk att exploateringen både kan påverkas av och få påverkan på Skirsjön. Därför måste denna sjö hanteras särskilt varsamt och ingående under planeringen utav området.

Skirsjön är en stadsnära sjö med mycket lång omsättningstid och ett litet avrinningsområde som till stor del består av skogsmark.

Skirsjön är relativt unik i sitt slag för regionen och känslig för påverkan. Detta hindrar inte exploatering av området men sätter särskilda krav på utformning av området och omhändertagandet av dagvatten. Sjön är en stor tillgång för området och kan ge stora kvaliteter till bebyggelsen i området om det exploateras på rätt sätt.

Provtagning, analys och limnologisk karakterisering av Skirsjön har utförts under 2017 och 2018 för att vi ska ha Skirsjöns nuvarande värden att utgå ifrån när vi i vidare planläggning av området studerar exploaterings påverkan på sjön. Detta kommer ligga till grund för vilken typ av dagvattenhantering som krävs. Provtagningen blev färdig under hösten 2018.

Skirsjön karakteriseras som en näringsfattig sjö med låga fosforhalter, låga klorofyllhalter och liten biomassa av växtplankton. Statusen för fosfor, klorofyll och växtplankton bedöms vara hög. En jämförelse med beräknade referensvärden tyder på att sjön är tämligen opåverkad av näringsämnen. Sjöns näringstillstånd har heller inte förändrats under de senaste 50 åren. Sjön tillhör gruppen "Södra

Sveriges bruna sjöar" men sommartid, i samband med mycket låg tillrinning och därmed lång uppehållstid, får sjön karaktären av en klarvattensjö. Siktdjupet i sjön motsvarar hög status och möjliggör utbredning av vattenväxter ända ner till sjöns maxdjup på drygt 4 meter.

Sjön anses idag ha mycket höga naturvärden bland annat kopplade till sjöns klara vatten och frodiga undervattensvegetation. Sjön utgör ett bra exempel på målbild för arbetet med att restaurera Växjösjöarna och det finns av flera anledningar ett mycket stort intresse att bevara Skirsjöns nuvarande karaktär.

Vid en eventuell exploatering ska hänsyn tas i syfte att minimera påverkan i form av framför allt näringsämnen. Dagvatten från vägar och bebyggelse måste omhändertas och genomgå rening innan det får släppas till Skirsjön. I vissa fall kan dagvattnet ledas åt andra håll än via Skirsjön men det är också av stor vikt att sjön tillförs tillräckligt mycket dagvatten så att den inte riskerar att torka ut.

Skirsjön bedöms aldrig komma att stiga över 165 meter. Det innebär en maximal ökning på cirka 60 cm över normalnivå. Anledningen till den måttliga stigningen även i extrema situationer är att



Översvämningsrisk för Skirsjön (165 meter) samt kritiska faktorer för flöde markerat i rött

tillrinningsområdet är litet i förhållande till sjöns storlek.

Vid denna höjd ställer sig vattnet över befintlig väg vid utloppet. Vägen kan dämna då det är en liten trumma i dagsläget. Längre nedströms finns möjligtvis en mer besvärande äldre vägbank (syns på kartan). Dessa båda trummor och vägsektioner behöver i en kommande exploatering ses över avseende funktionalitet och dimensionering för att bedömningen ovan skall gälla. Likaså trumma under stora vägen.

I ett tidigt skede bör flödesvägen till Helgasjön karteras och det bör göras en kapacitetsutredning och vidtas åtgärder för att säkra flödeskapaciteten.

Beräkningen av den maximala översvämningen bedöms vara med stor säkerhet. Detta innebär små hinder och anpassningar för eventuell exploatering.

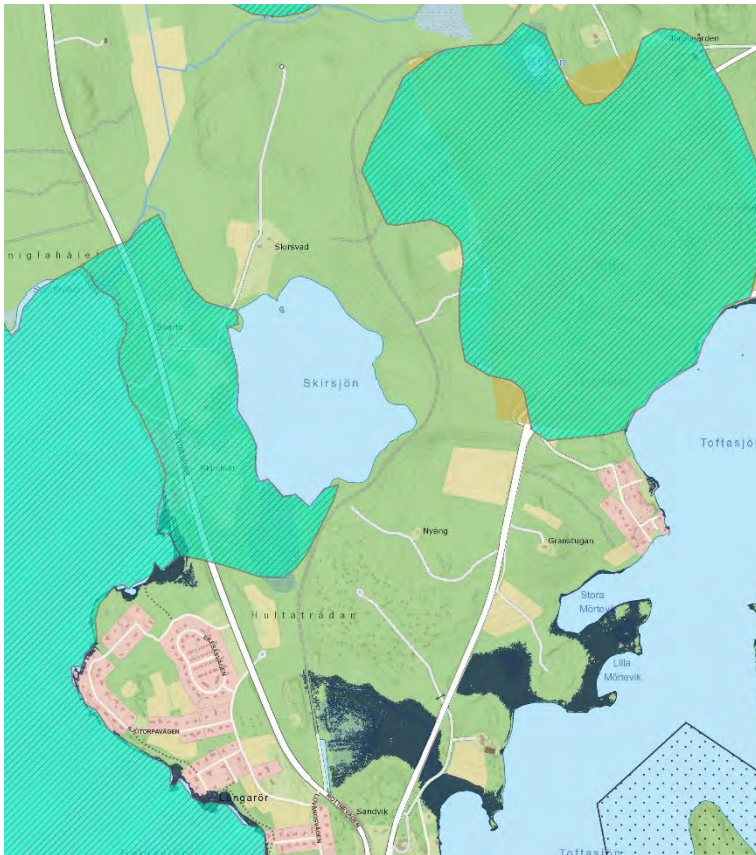


Beräknat högsta flöde för Mörrumsåns avrinningsområde

Beräknat högsta flöde är karterat sedan tidigare för Mörrumsåns avrinningsområde där Helgasjön och Toftasjön ingår.

Det är framförallt strandzonerna och sumpskogsområdena som är översvämningsdrabbade. Dessa ska utvecklas och fräntas från exploatering.

Natur- och kulturlandskap



1 Områden från naturvårdsprogrammet "Kronobergs natur" i turkost med raster och hänsynsområde för jordbruket och odlingslandskapet från översiktsplanen i brunt

Bördig jordbruksmark finns framförallt kring Tofta, nordost om planområdet. Denna mark pekas ut av översiktsplanen som särskild hänsyn till jordbruket och odlingslandskapet. Detta innebär att jordbrukets intressen ska prioriteras för att säkra möjligheten till odling och för att bevara landskapet öppet. De öppna odlingsmarkerna är viktiga för upplevelsen av landskapet både för de som bor kring det och de som färdas genom det.

Mindre grupper med småskalig bebyggelse av lantlig karaktär kan tillkomma där detta är förenligt med ett aktivt jordbruk. Samtidigt kan odlingslandskapet utvecklas som värdefulla promenad- och rekreationsområden med stora upplevelsevärden. Området pekas också ut av naturvårdsprogrammet som ett odlingslandskap med stora värden.

Jordbruksmarken mer centralt i området är kopplat till en mindre gård och har som jordbruksmark sett inte riktigt samma höga värde som odlingslandskapet öster om Skirsjön. Området har dock höga naturvärden och är ett attraktivt inslag i miljön. Området pekas ut av naturvårdsprogrammet som ett område med stora biologiska och landskapsmässiga värden.

Alternativ

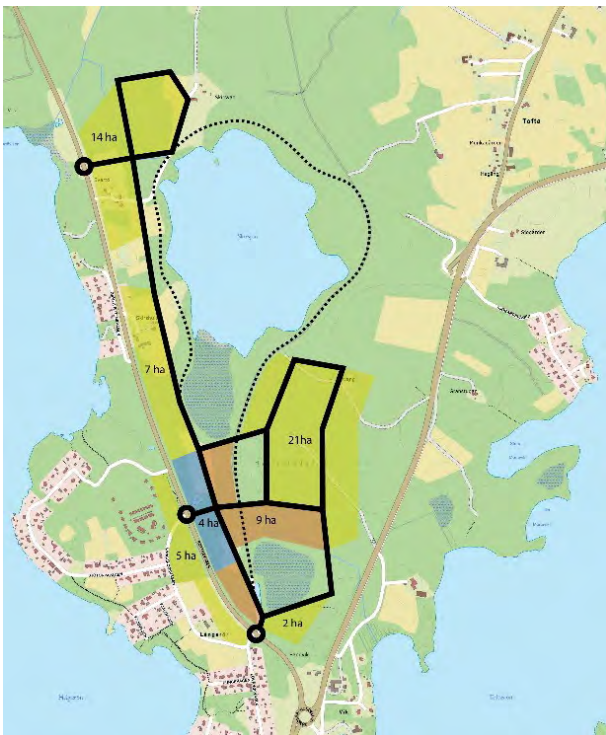
Under arbetet har flera olika alternativ prövats. Både vad gäller lämpligheten och utformning i stort till vilken bebyggelse och täthetsgrad som området klarar av.

Nedan presenteras de tre huvudalternativen som har diskuterats i stora drag.



Det första alternativet har enbart en anslutning mot riksvägen. Det som diskuterades mest i detta förslag var en stor andel fristående småhusbebyggelse. Detta ansågs ge ett litet underlag för kollektiva lösningar och området ansågs allt för fränkopplat från Växjö stad.

Alternativ 1



Nästa alternativ hade endast anslutning mot Rottnevägen och bestod av tätare stadsbebyggelse där Rottnevägen förvandlas till en stadsgata likt Teleborgsvägen. Rottnevägen anses inte ha samma potential som Teleborgsvägen att kunna bli en stadsgata och ett tydligt stråk för staden. Dessutom vänder sig bebyggelse med ryggen mot sjön och utnyttjar därför inte områdets fulla potential när det gäller läge och naturvärden, samtidigt som marken ändå tas i anspråk. Bebyggelsen riskerar även att skapa en känsla av att sjön skärmas av för allmänheten.

Alternativ 2



För att respektera naturvärdena men ändå kunna få en någorlunda hög exploatering så bygger det tredje alternativet på en tät bebyggelse i flera mindre områden. Bebyggelsen vänder sig mot sjön som blir det centrala som binder samman områdena. Grundidén ansågs som god men området ansågs behöva en tydligare koppling till Växjö stad.

Alternativ 3

I stora drag bygger det slutliga förslaget på det tredje alternativet men med anledning av viljan att skapa en starkare koppling mot Växjö stad så innehåller även det nuvarande förslaget en tätare bebyggelse längs Rottnevägen.

Föreslagets struktur är anpassad efter en relativt tät exploatering. Det går att bygga ut området med samma struktur med flera olika tätheter. Dock så medför en alltför gles bebyggelse att kostnaden per bostad blir betydligt dyrare och flera av vinsterna med en tätare bebyggelse går förlorad, så som exempelvis underlag för service, skola och barnomsorg och andra kollektiva lösningar. Om området däremot byggs ut allt för tätt och högt går flera utav de befintliga värdena som området har förlorade, exempelvis naturvärden och landskapets värden.

Flera alternativ av lokalisering av vägen inom området har även prövats. Bland annat att dra den längs smalspåret och utnyttja topografin och befintlig struktur bättre. Bedömningen är gjord att läget som finns presenterat är en god avvägning mellan naturvärden, friluftsliv, goda bebyggelsemiljöer och ekonomiska faktorer.

Strategisk konsekvensbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 4 kap 2 § ska bestämmelserna i 6 kap 11–18 § i miljöbalken (MB) tillämpas om förslaget kan antas ge en betydande miljöpåverkan. Enligt 4 § MKB-förordningen bedöms översiktsplanen alltid medföra betydande miljöpåverkan. Miljöbedömningen fokuserar på de faktorer som kan leda till betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivningen redovisar både positiv och negativ miljöpåverkan.

Denna strategiska konsekvensbedömning har upprättats i samband med att övergripande struktur för Tofta Sjöstad tagits fram. Bedömningen syftar till att belysa de konsekvenser som kan ge betydande miljöpåverkan vid genomförande av förslaget samt att beskriva hur eventuella negativa konsekvenser kan undvikas eller minimeras. I denna bedömning belyses även den kommunalekonomiska aspekten utöver de miljökonsekvenser som bedöms.

Syftet med att genomföra en miljökonsekvensbedömning är att integrera miljöaspekter i planen för att en hållbar utveckling ska främjas. Vidare är syftet att möjliggöra en samlad bedömning av dessa effekter på människors hälsa och miljön. Med miljökonsekvensbedömningen ges beslutsfattaren ett underlag som beskriver det föreslagna förslagets positiva och negativa påverkan på miljön.

Avgränsningssamråd

Växjö kommun vill se detta samråd som ett avgränsningssamråd av denna fördjupade översiktsplan.

Behandlade alternativ

Konsekvensbedömningen bedömer föreslagen förändring och nollalternativ. Nollalternativet fungerar som ett jämförelsealternativ till föreslagen förändring och utgör en sannolik utveckling om planförslaget inte genomförs. Nollalternativet innebär att området utvecklas enligt Växjö kommuns gällande översiktsplan.

Då förslaget är en vidareutveckling och förtydligande av översiktsplanens intentioner är det svårt att bedöma dessa alternativ mot varandra. De prövar lämplig markanvändning för samma område men på väldigt olika detaljeringsgrad vilket gör jämförelsen svår och relativt intetsägande. Översiktsplanen saknar de avgränsningar och detaljerad struktur som är given i ett vidare arbete av översiktsplanens intentioner och det som förslaget har för syfte att visa på.

Avgränsning

Konsekvensbedömningens omfattning och detaljeringsgrad ska vara rimlig med hänsyn till planens eller programmets innehåll och detaljeringsgrad. Då förslaget är på en övergripande nivå har även konsekvensbedömningen genomförts på en övergripande och generell nivå.

Avgränsningen utgår även ifrån att förslaget, gjorda avvägningar och dess konsekvenser till stor del ingår i den bedömning som genomfördes när översiktsplanen för Växjö stad togs fram. Utpekandet av området samt översiktsplanens intentioner har redan bedömts som helhet vara positiv. I denna bedömningen har området ansetts vara lämpligt att bebygga utifrån stadens struktur, läge samt behovet av bostäder i förhållande till de intrång som krävs.

Därför har fokus legat på att avgränsa bedömningen till de aspekter där förslagets strukturer får en tydlig påverkan och där konsekvenserna kan minimeras utan att varje aspekt behöver studeras i detalj.

Följande aspekter kan innebära en betydande miljöpåverkan och ska ingå i miljöbedömningen.

- Transporter
- Vatten
- Strandskydd och naturmiljö
- Jordbruksmark/odlingslandskap

- Kommunekonomi

Beskrivning av påverkan och konsekvenser är avgränsad till planområdet samt där förslaget har betydande påverkan på omgivande strukturer. Bedömningen grundar sig i att förslaget är fullt utbyggt.

Planförslaget, förutsättningar och alternativa förslag

Förslagets syfte, innehåll och förhållande till andra planer redovisas i sammanfattningen på sidan 3.

Alternativ

Under arbetet har flera olika alternativ prövats. Både vad gäller lämpligheten och utformning i stort till vilken bebyggelse och täthetsgrad som området klarar av. De olika strukturerna och tätheterna som har prövats har haft till syfte att hitta den mest lämpade markanvändningen för området. Det som har prövats är allt från att göra om Rottnevägen till en stadsgata med hög och tät bebyggelse till att placera ut låg småhusbebyggelse inom stora delar utav området. Den struktur och den täthet som förslaget har landat i är en avvägning mellan de värden som finns i området och de värden som skapas med ny bebyggelse. Genom struktur och täthet anses viktiga natur- och landskapsvärden att kunna behållas samtidigt som exploateringen får sätta sin prägel på området och skapa förutsättningar för goda boendemiljöer.

De huvudalternativ som har diskuterats presenteras i kapitel Alternativ på sidan 25.

Konsekvenser

Denna del identifierar, beskriver och bedömer de betydande effekter som genomförandet av planen eller programmet kan antas medföra. Här redovisas även åtgärder som föreslås i förslaget som minimerar eller förebygger negativ påverkan.

Transporter

Konsekvenser

Det finns risk att det skapas ett stort bilberoende när byggnation sker i utkanten av en stad med stora avstånd till centrum och annan service. Detta kan både skapa segregation och ge negativa konsekvenser för folkhälsan i form av utebliven motion och få fysiska möten mellan människor. Det kan också få stor påverkan på transportsystemet vilket kan ge stora negativa konsekvenser i form av överbelastad infrastruktur och buller. Det konstateras redan av de trafikstudier som genomförts att Växjö stads infrastruktur riskerar att bli överbelastad i framtiden om inga åtgärder genomförs. En utbyggnad av området kommer i allra högsta grad bidra till detta.

Åtgärder

För att minska belastningen på transportsystemet i Växjö stad utformas området för att få de boende att välja cykel och buss samt erbjuda funktioner inom området. Detta görs genom att få till en funktionsblandning i området där service och mötesplatser koncentreras till vissa punkter i strategiska lägen. Förslaget har för syfte att möjliggöra tillgängliga hållplatser och skapa en tillgänglig struktur för cykelpendling.

För att minimera de negativa konsekvenserna av områdets påverkan behöver kapacitetshöjande åtgärder på befintlig infrastruktur utanför planområdet genomföras. Bland annat behöver kapacitetsbristen i trafikplats Norremark åtgärdas.

Nollalternativ

Nollalternativen kan anses ha något mindre påverkan på transportsystemet då det enligt gällande översiktsplan pekats ut färre antal bostäder inom området. Dock så har områdets struktur, anslutningar till området samt service inom området inte studerats vilket gör det svårt att bedöma påverkan.

Vatten

Konsekvenser

Exploatering av området kan få stora negativa konsekvenser på Skirsjön och dess kvaliteter. Sjön är unik, har ett litet avrinningsområde och är idag väldigt lite påverkad. Det finns risk att det genom en exploatering i området får påverkan på det dagvatten som rinner till sjön, antingen genom att det förorenas eller genom att flödet begränsas. Detta kommer få stora negativa konsekvenser på sjöns vattenkvaliteter och naturvärden.

Förslaget pekar ut mycket bebyggelse inom Skirsjöns avrinningsområde. Bebyggelsen omsluter dessutom stora delar utav sjön. Påverkan på sjöns tillrinning blir markant och de negativa konsekvenserna på sjöns kvaliteter riskerar att bli stora.

Åtgärder

Bebyggelseområdena har placerats så att det finns möjlighet att omhänderta dagvatten innan det rinner ut till Skirsjön. Det är viktigt att dagvattenhanteringen i området studeras vidare i det fortsatta arbetet samt att ytor avsätts och krav ställs för att säkerställa en korrekt dagvattenhantering.

Nollalternativ

Nollalternativet kan ha något mindre risk för påverkan på Skirsjöns vattenkvalitet då nuvarande översiktsplan enbart pekar ut bebyggelse kring två tredjedelar utav sjön. Det är dock väldigt osäkert vilken påverkan det kan få då en exakt avgränsning inte är gjord.

Strandskydd och naturmiljö

Konsekvenser

Föreslagen bebyggelse tar delvis områden med höga naturvärden i anspråk. Både inom strandskyddat område och områden utpekade med höga värden. Förslaget kommer att få konsekvenser på naturmiljöerna då stora delar av området idag är oexploaterat. Det är svårt att såhär tidigt i planeringen beskriva exakt vilka konsekvenser detta kommer att få för djur- och växtlivet. Därför behövs det vidare naturinventeringar och konsekvensbedömningar i det fortsatta arbetet med detaljplaner för området.

Åtgärder

Förslaget har utgått ifrån att undanta så stora delar som möjligt av områden med höga naturvärden från exploatering. Området är uppbyggt med tanke om att lämna stora spridningskorridorer mellan bebyggelseområdena och samtidigt försöka få till så tät bebyggelse som möjligt utan att påverka landskapet i någon större omfattning. Det intrång som görs i strandskyddet bedöms som nödvändigt för att uppnå en ändamålsenlig struktur.

Nollalternativ

Översiktsplanen pekar ut stadsbebyggelse längs Toftasjön, Helgasjön och delar av Skirsjön vilket kan riskera att påverka naturmiljöer och strandskyddets syften negativt.

Jordbruksmark och odlingslandskapet

Konsekvenser

Utbyggnad av området kommer att få påverkan på odlingslandskapet vilket riskerar att få negativa konsekvenser för både upplevelsen av landskapet och brukandet av marken.

I nordost mot odlingslandskapet kring Tofta finns det liten risk för påverkan och att detta skulle få negativa konsekvenser för brukandet av marken. Däremot så kan en byggnation få större påverkan på de visuella värdena vilket kan få negativa konsekvenser för upplevelsen av landskapet.

Byggnation i området får stora negativa konsekvenser för odlingslandskapet längs Skirsjön västra strand då detta riskerar att förändras drastiskt. Även om inte detta specifika område bebyggs finns risk

att upplevelsen av odlingslandskapet och burkandet av marken kommer att påverkas negativt. Detta kommer inte kunna bibehållas med nuvarande markanvändning.

Åtgärder

Förslaget angränsar direkt till odlingslandskapet i nordost vilket kan få påverkan på upplevelse och brukandet av det. För att minimera påverkan är det viktigt att avgränsningar och bebyggelsen utformning studeras i vidare planering.

Ianspråktagandet av marken längs Skirsjön västra strand bedöms som nödvändig med anledning av att få till en sammahanhållen struktur i området.

Nollalternativ

Mindre risk för påverkan i nordost då nuvarande översiktsplan pekar ut mindre bebyggelse som gränsar mot detta odlingslandskap.

Kommunalekonomi

Konsekvenser

Post/anläggning	Ägare/investor	Inv.kostnad	Finansiering
Vatten och avlopp	Kommunen	200 – 240 Mkr	Anslutningsavgift 190 – 250 Mkr
Fjärrvärme	VEAB	210 – 260 Mkr	Anslutningsavgift 80 Mkr
Dagvattenhantering	Kommunen	10 Mkr	Gatukostnadsersättning
Trafikanslutningar	Trafikverket	40 – 60 Mkr	Gatukostnadsersättning/ Tillväxtinvestering
Allmän platsmark	Kommunen	270 – 360 Mkr	Gatukostnadsersättning/ Tillväxtinvestering

Utbyggnad av vatten och avlopp till området innefattar en extra stor kostnad med anledning av områdets geografiska lokalisering. Stora investeringar behöver göras långt ner i ledningsnätet för att skapa tillräcklig kapacitet ut till planområdet. Till viss del är detta till gagn även för andra delar inom Växjö stad men det är en stor investering som behöver tas under en kort tid för att kunna möjliggöra bebyggelse här ute.

Även utbyggnaden av fjärrvärme kommer att bidra till stora kostnader. Nuvarande nät har inte kapacitet att byggas ut till området om inte stora investeringar görs i anläggningen. Bland annat så kan det komma att krävas en helt ny produktionsanläggning som behöver placeras i närheten utav området. Detta kan dock komma att gynna även andra delar utav Växjö stad.

De trafikanslutningar som krävs till området ansvarar Trafikverket för att bygga ut men kommer behöva medfinansieras av markägare och eventuellt kommunen. Fördelningen är ännu osäker.

Exploateringskostnader för utbyggnad av området är en stor post där kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, så som gata, park, natur samt gång- och cykelvägar. Kommunen kommer dock ta ut en gatukostnadsersättning för att täcka kostnaderna vilket innebär att det på sikt inte behöver bli några större ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Med anledning av områdets dignitet och betydelse för utvecklingen av hela Växjö stad bör vissa utav kostnaderna för att bygga ut allmän platsmark tas av kommunen och ses som tillväxtinvesteringar. Exakt fördelning är osäker och behöver studeras vidare.

För lokaler för skola och barnomsorg samt kultur- och fritidsanläggningar kommer utbyggnadskostnader bli stora. Även anslutning och utbyggnad av el och fiber inom området kommer innebära kostnader. Inget av detta är kostnader som särskilt skiljer sig jämförelse med andra områden och har därför inte behandlats i detta avsnitt.

En stor del utav den kommunalekonomiska konsekvensen kan relateras till att Växjö kommunen inte äger mark i området. Kostnaderna för de anläggningar som kommunen behöver investera i skiljer sig inte från andra områden men då kommunen inte har något markinnehav innebär det att Växjö kommun inte har några intäkter att hämta i området.

Åtgärder

Med anledning av de stora kostnaderna så är det viktigt att få till bebyggelsen i den täthetsgrad som förslaget anger för att skapa goda ekonomiska förutsättningar.

Nollalternativ

Det är svårt att jämföra då liknande siffror inte finns framtagna för nollalternativet. Det kan dock antas att kostnaderna för vatten och avlopp och fjärrvärme kommer vara liknande då anslutningskostnaderna till området förväntas vara detsamma. Samtidigt så är den beräknade bebyggelse i översiktsplanen betydligt lägre vilket gör de investeringar som krävs mindre lönsamma.

Sammanfattning

I nedanstående tabell ges en samlad bedömning av omfattningen av konsekvenserna för nollalternativ och förslagets alternativ. Gul färg innebär risk för måttlig negativ påverkan och röd färg risk för stor negativ påverkan om inte tillräckliga åtgärder vidtas i fortsatt planering.

	Förslag	Nollalternativ
Transporter	Stor belastning på befintlig infrastruktur.	Färre bostäder över större yta.
Vatten	Stora utbyggnadsområden kring Skirsjön som riskerar att öka belastningen på sjön. Sjön är känslig med ett litet tillrinningsområde.	Mindre utpekad mark kring Skirsjön men troligen stor påverkan.
Strandskydd och naturmiljö	Förslaget leder till intrång i strandskyddet och ianspråktagandet av vissa höga naturvärden.	Mer mark utpekad längs Toftasjön och Helgasjön.
Jordbruksmark och odlingslandskapet	Stor påverkan på odlingslandskapet längs Skirsjön västra strand och risk för påverkan på odlingslandskapet vid Tofta.	Något mindre risk för påverkan på odlingslandskapet vid Tofta.
Kommunalekonomi	Stora kostnader för VA- och fjärrvärmeanslutningar. Kommunen saknar intäkter vid en exploatering av området.	Färre bostäder ger mindre lönsamma investeringar.

Planerad uppföljning

I denna del redogörs för hur uppföljning och övervakning ska ske av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av förslaget medför.

Konsekvensbedömningens omfattning och detaljeringsgrad ska vara rimlig med hänsyn till att vissa frågor kan bedömas bättre i samband med prövningen av andra planer och program som hanterar en högre detaljeringsgrad. Därför är det flera områden där en bättre konsekvensbedömning kan genomföras i senare skeden av planprocessen.

I ett eventuellt fortsatt arbete med den övergripande strukturen för Tofta Sjöstad kommer förslaget konsekvenser och åtgärder för att minimera dess påverkan att hanteras mer detaljerat i detaljplanarbetet för respektive delområde. Konsekvenserna i detta dokument ska ligga till grund för fortsatta utredningar och förslag på åtgärder för respektive detaljplan som utformas.

Vattenkvaliteten för Skirsjön ska följas upp i det fortsatta arbetet vid kommande detaljplanering och byggnation.

Vidare arbete

Det som presenterats i detta dokument är ett underlag för att kunna göra en bedömning om fortsatt planering utav området är lämpligt. Anses så vara fallet kommer detta dokument att ligga till grund för att fördjupa översiktsplanen samt vidare detaljplanering.

Då föreslagen bebyggelse i stort sätt skapar en helt ny stadsdel som ska vara en del av Växjö stad bör arbete framöver fortlöpa som ett stadsutvecklingsprojekt.

Särskilda utredningar

Inför den fortsatta planprocessen behöver bland annat nedanstående utredningar tas fram.

Förutsättningar för dagvattenhantering behöver utredas. Detta gäller fram till recipienten både inom och utanför planområdet. Funktion, volym, kapacitet och rening före utsläpp till Skirsjön behöver beräknas för dagvattenområden och vattendrag.

Kapacitetsutredning för att säkra flödeskapaciteten från Skirsjön.

Området är fornlämningsstätt och för att bedöma förekomst av ytterligare lämningar bör en arkeologisk utredning utföras. Områden som ska exploateras bör föregås av en arkeologisk undersökning samt kulturvärdesinventering.

Ska exploatering ske i eller i närheten av områden som hyser höga naturvärden bör naturinventeringar göras, särskilt våtmarkerna, de öppna äng- och betesmarkerna eller bokskogen i norra delen av området.

Vid exploatering nära riksväg 23 eller Rottnevägen behöver bullerutredningar samt trafikanalys tas fram. Det pågår även ett arbete med en åtgärdsvalsstudie för Norrleden där detta område finns med in som ett underlag. Inom projektet tas det fram en trafikanalys för trafikplats Norremark vilken ska visa på behov av kapacitetshöjande åtgärder.

En åtgärdsvalsstudie för ny trafikplats på riksväg 23 behöver tas fram.

Geoteknisk undersökning av platsen behöver genomföras.

Friluftslivets behovs i området samt innehåll, utformning och lokalisering av fritidsanläggningar behöver studeras vidare

Bilagor

Fältbesök Skirsjön 2017-09-06

Karakterisering av Skirsjön 2018-10-19

Landskapsanalys (med kartbilagor)