

# Detaljplan

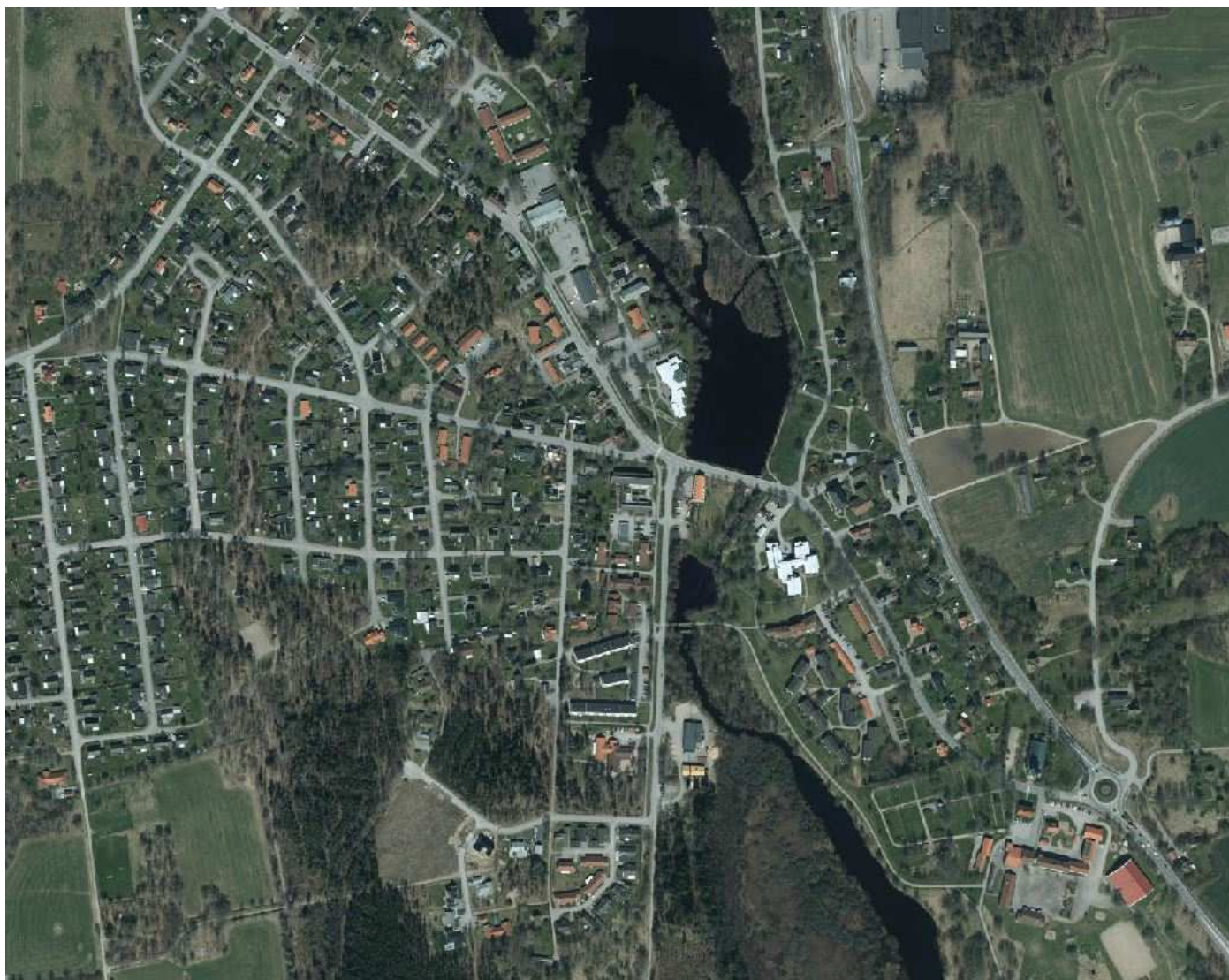
Ingelstad 16:7, Ingelstad,  
Växjö kommun

Växjö  
kommun



*Europas grönaste stad*

Samrådshandling 2016-03-24  
Dnr: 2015-BN1434  
Stadsbyggnadskontoret



**SAMRÅD t.om. 2016-05-23**



Handläggare  
Anna Thyrvin  
0470-436 06

## Planbeskrivning

Dnr 2015BN1434 Dpl 214

### Detaljplan Ingelstad 16:7, Ingelstad, Växjö kommun

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Vidingehem AB ansöker om detaljplaneändring inom Ingelstad 16:7 med ambitionen att detaljplanen ska medge centrumändamål och bostäder. Byggnation ska vara i tre plan med affär- och service i markplan.

Inom fastigheten finns idag bibliotek, restaurang, frisör och samlingslokaler. Vidingehem avser att utveckla fastigheten med servicenära bostäder.

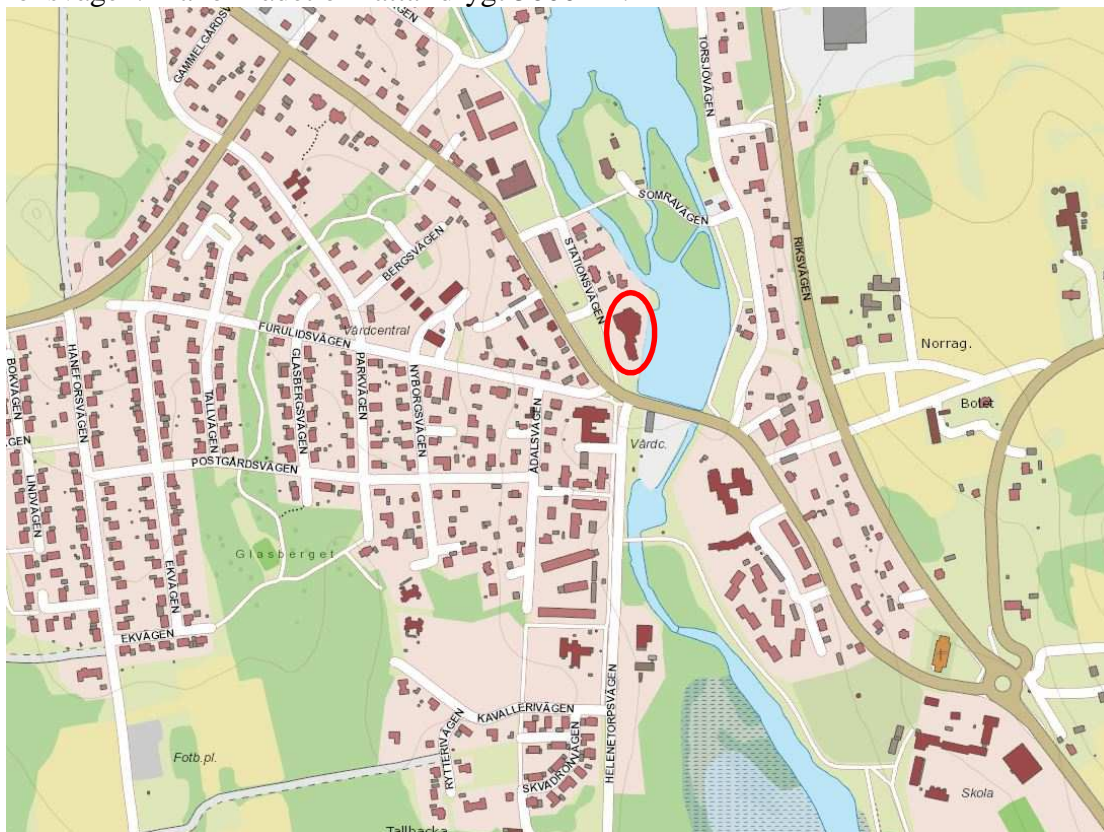
#### HANDLINGAR

Planhandlingarna består av denna beskrivning, behovsbedömning och plankarta med tillhörande bestämmelser.

#### PLANDATA

##### Läge och areal

Planområdet är en del av Ingelstad centrum och är beläget mellan Torsjön och Stationsvägen. Planområdet omfattar drygt 5000 m<sup>2</sup>.



## **Markägoförhållande**

Vidingehem AB äger fastigheten Ingelstad 16:7.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Detaljplaner**

Stadsplan 07-ÖST-528 antogs av Byggnadsnämnden i Växjö 1973 och fastställdes av Länsstyrelsen 1973-10-11. Planen medger centrumändamål i två våningar.

### **Översiktsplanen**

Den kommunövergripande översiktsplanen från 2005 säger att nya lägenhetsprojekt i Ingelstad främst bör lokaliseras till centrum för att på så sätt stärka dess struktur. Ett tillskott av hyreshus är viktigt för att frigöra småhus. Det finns ett fåtal byggklara kommunala tomter.

Planläggningen följer intentionerna i Översiktsplanen.

### **Fördjupad översiktsplan**

En fördjupad översiktsplan för Ingelstad håller på att tas fram. Enligt utställningshandlingen ligger planområdet inom tätortsbebyggelse med möjlighet till förtätning. Planläggningen följer därmed intentionerna även i den fördjupade översiktsplanen.

### **Grönstrukturprogrammet**

Enligt samrådsförslaget till Grönstrukturprogrammet för Ingelstad ligger planområdet inte inom något utpekad värdefull grönmiljö.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Byggnadsnämndens beslut, 2016-02-25 § 43, gav Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Ingelstad 16:7.

### **LIS-områden**

Planområdet ligger inom LIS-område.

I kommunens plan för landskapsutveckling i strandnära lägen, LIS, finns väl avgränsade områden utpekade. I LIS-planen pekas bl.a. följande områden ut:

Strandnära områden med grupper av bostäder som kan bidra till att upprätthålla serviceunderlaget på landsbygden.

- I anslutning till befintlig bebyggelse
- Områden inom 3 km från centrum i våra 6 kommundelscentrum
- Områden inom 2 km från skola
- Området skall ha liten betydelse för strandskyddets syften.

Områden för strandnära verksamheter som kan ge långsiktiga och positiva sysselsättningseffekter.

- Det är en befintlig turistanläggning som ges förutsättningar att utvecklas.
- En ny verksamhet för vilken det är en förutsättning eller avsevärd fördel att den ligger vid vattnet.
- Området skall ha liten betydelse för strandskyddets syften.

### **Behovsbedömning**

Enligt upprättad behovsbedömning bedöms inte genomförandet av detaljplanen att riskera att leda till betydande miljöpåverkan. Därför behöver ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Bebyggelse**

#### **Bostäder**

Fastigheten Ingelstad 16:7 är idag planlagd för centrumändamål. Inom fastigheten finns idag en byggnad på en våning innehållande bibliotek, restaurang, frisör och samlingslokaler. Fastigheten är idag bebyggd till ca 25 % (BYA) vilket motsvarar ca 1300 m<sup>2</sup>.

Den nuvarande byggnaden är tänkt att finnas kvar med service och affärer i markplan. Fastighetsägaren avser samtidigt att utveckla fastigheten genom att bygga servicenära bostäder. Nya bostäder i form av lägenheter är tänkt att byggas i två våningar ovanpå befintlig byggnad. Tillkommande BTA beräknas till ca 1600 m<sup>2</sup>.

#### **Service**

Handel, F-6 skola och vårdcentral ligger inom gångavstånd från planområdet. Samhället har även ett naturbruksgymnasium cirka en kilometer från planområdet.

#### **Tillgänglighet**

Utemiljön och byggnader ska uppfylla tillgänglighetskrav för bl.a. rörelsehindrade, synskadade. I kommande bygglov ställs mer detaljerade krav. Stadsbyggnadskontorets ”Råd och riktlinjer för tillgänglighet” kommer att tillämpas.

Tillgängligheten bedöms vara god. Det finns inga stora skillnader i marknivå inom fastigheten.

#### **Natur**

##### **Mark och vegetation**

Marken består av grus och grov morän.

Den västra delen av fastigheten ner mot vattnet består av gräsmatta och en rad större björkar längs vattnet.

Ytan planeras som privat utemiljö för framtida boende inom fastigheten.

#### **Radon**

Området ligger inom högriskområdet för radon vilket innebär att bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

#### **Risk för skred/höga vattenstånd**

Enligt Växjö kommuns översvämningskartering bedöms fastigheten klara 100-årsflöde utan översvämningsrisk.

#### **Fornlämningar**

Det finns inga utpekade fornlämningar inom planområdet.

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

#### **Friytor**

##### **Rekreation**

Inom fastigheten finns utrymme att skapa vistelseytor för de boende på öster sida mot vattnet. Västra sidan om byggnaden kan anta en mer offentlig gestaltning där ingång till bibliotek och restaurang finns.

#### **Vattenområden**

Planområdet gränsar till Torsjön i öster.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät, gång- och cykeltrafik**

Området angränsar till lokalgatan Stationsvägen.

Gång- och cykelvägar finns närmast längs Stationsvägen i direkt anslutning till planområdet.

### **Kollektivtrafik**

Busshållplats finns på Stationsvägen i direkt anslutning till fastigheten. Bussar till och från Växjö, Rävemåla, Tingsryd, Ronneby och Karlshamn trafikerar linjen.

### **Parkering, utfarter**

Angöring görs från Stationsvägen och Vidingehem avser kunna lösa parkering och vändplats för bostadslägenheterna inom fastigheten. Parkering för besökare till biblioteket och service hänvisas om möjligt till kommunägd parkering i direkt anslutning väster om fastigheten.

## **Störningar**

### **Buller**

Bullersituationen bedöms inte vara så problematisk att omgivningsbuller behöver redovisas i detaljplanen.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten, avlopp och dagvatten**

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

Dagvatten tas omhand inom den egna fastigheten.

### **Värme och El**

Det finns möjlighet att ansluta till kommunala fjärrvärmenätet och E.ONs elnät.

## **Barnperspektivet**

Det finns förskola inom 400 m och grundskola inom 600 m från planområdet. Ingelstad Naturbruksgymnasium ligger en dryg kilometer från planområdet. Det finns gång- och cykelväg mellan dessa målpunkter.

## **Räddningstjänstens tillgänglighet**

Byggnaden ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon.

Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer.

Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten mfl.

## **Avfall**

Lämpliga lösningar för sop-/ och avfallshantering ska ske i samråd med tekniska förvaltningen.

## **Konsekvenser av planens genomförande**

### **Behovsbedömning**

Enligt upprättad behovsbedömning kan planförslagets genomförande inte antas leda till betydande miljöpåverkan, varvid ingen miljökonsekvensbeskrivning, MKB, har upprättats.

### **Miljömål**

Planförslaget bedöms inte negativt påverka förutsättningarna att uppnå uppsatta miljömål på lokal, regional eller nationell nivå.

## MKN för luft och vatten

Miljökvalitetsnormer finns för bensen, bly, kolmonoxid, kvävedioxid, ozon, svaveloxid och partiklar, PM10. Dessa utsläpp till luften kommer främst från trafik på hårt trafikerade gator. Halten i luften blir högre om luftomsättningen är låg.

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms kunna klaras inom området.

Miljökvalitetsnormerna för vatten innebär att ytvattnet skall ha en god ekologisk status senast 2015. Det finns förslag på nya miljökvalitetsnormer som anger att ytvattnet skall ha god ekologisk status senast 2027. Se tabell.

Området tillhör Torsjöns avrinningsområde klassat som måttlig ekologisk status.

Dagvatten från planområdet skall därför inte släppas vidare till recipienten på ett sådant sätt att vattenkvaliteten i recipienten inte kan uppnå det utsatta målet.

Planläggningen bedöms inte försvåra möjligheten att klara normerna.

	Status idag	Miljökvalitetsnormer (nuvarande)	Miljökvalitetsnormer (förslag)
Ekologisk	Måttlig	God 2015	God 2027
Kemisk	Ej klassad	God 2015	God

## Strandskydd

Området omfattas av strandskydd. Strandskyddet är 100 meter både på land och i vattnet. Det måste finnas särskilda skäl för att kunna bebygga mark-området innanför strandskyddet.

### Beskrivning/Motivering

Ett upphävande av strandskyddet föreslås inom den del av planområdet som är redovisat på plankartan med "a". Strandskyddets syften uppfylls genom att ingen ny mark tas i anspråk för byggnation. Att tillbyggnad sker ovanpå redan befintlig byggnad.

Vid anläggande av gångstråk och andra anläggningar, exempelvis för dagvatten inom strandskyddat område skall dispens sökas för detta.

### Särskilt skäl

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom aktuellt område anger kommunen att det redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kap. 18 c § 1.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Detaljplanen handläggs genom standardförfarande och målet är att den ska antas under hösten 2016.

### Genomförandetid

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

### Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar inte någon allmän platsmark. Kommunen är huvudman för omgivande gator. 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.

Vidingehem AB är fastighetsägare inom planområdet.

## Avtal

### Planavtal

Planavtal har upprättats mellan Vidingehem AB och Växjö kommun.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen innefattar fastighet Ingelstad 16:7 i sin helhet.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen kommer inte att ha några utgifter i samband med detaljplanen. Samtliga kostnader för plangenomförandet belastar exploatören. Eventuell flytt av ledningar ska bekostas av exploatören.

## TEKNISKA FRÅGOR

Området ansluts till befintligt kommunalt VA-nät. Dagvatten skall i första hand tas om hand inom kvartersmark. Det är viktigt att kvartersmarkens dagvattensystem utformas för maximal fördröjning och infiltration och på ett sådant sätt att risken för dagvattenföroreningar direkt till systemet minimeras.

### Konsekvenser på fastighetsnivå.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighets- rättsliga	Tekniska
Inom plan- omr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
<b>Ingelstad 16:7</b> Ägare: Vidingehem AB	Detaljplanen medger en högre byggrätt. Användningen utökas till att omfatta både C och B.	Nej	Eventuell flytt av ledningar samt lösningar för att fördröja dagvatten bekostas av exploatören.
<b>Utanför plan- omr.</b>			
<b>Ingelstad 16:5</b> Ägare: privatperson	Nej	Nej	Nej
<b>Ingelstad 3:37</b> Ägare: Växjö kommun	Nej	Nej	Nej
<b>Ingelstad 16:1</b> Ägare: Växjö kommun	Nej	Nej	Nej

STADSBYGGNADSKONTORET

2016-03-24

Anna Thyrvin  
Planarkitekt



Dnr 2015BN1434

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
<b>Miljö</b>						
Miljö kvalitetsnormer				X		
Miljömål				X		
Hållbar utveckling				X		
<b>Riksintressen</b>						
Naturvård					X	
Rörligt friluftsliv					X	
Kulturmiljö					X	
<b>Kulturmiljö o landskapsbild</b>						
Stads- landskapsbild			X			Högre hus i Ingelstad centrum.
Fornminnen					X	
Kulturmiljöprogram					X	
Kulturhistorisk miljö					X	
<b>Naturvårdsintressen</b>						
Naturreservat					X	
Natura 2000					X	
Växt och djurliv					X	
Biotopskydd					X	
<b>Påverkan på vatten</b>						
Strandskydd			X			Redan ianspråktagen mark används.
Dagvatten				X		
Grundvatten				X		
<b>Markförhållanden/föroreningar</b>						
Förorenad mark				X		
Grundläggning				X		
<b>Hushållning med resurser</b>						
Befintlig infrastruktur			X			
Vatten				X		
Mark				X		
<b>Alstrande av avfall</b>						
Under byggskedet				X		
Avfallssortering				X		
<b>Hälsa</b>						
Buller			X			Vid ökad trafik kan bullernivån öka något men bedöms ändå inte som problematisk.
Luftkvalitet				X		
Lukt				X		
Radon				X		
Strålning				X		
<b>Risker och Säkerhet</b>						
Trafik			X			Fler boende i området kan generera något mer trafik. Befintligt vägnät nyttjas.
Explosion					X	
Översvämning				X		
Ras o skred				X		
Farligt gods				X		
<b>Transportstrategimål</b>						
Bilresor			X			Fler boende kan öka biltrafiken något.
Cykeltransporter				X		Befintliga cykelvägnätet nyttjas
Gångtrafik				X		Gångavstånd till det mesta inom centrum
Kollektivtrafik				X		Befintlig kollektivtrafik i direkt anslutning till fastigheten
<b>Planens influensområde</b>						
ÖP				X		
Gällande planer				X		
Pågående planläggning				X		
Mellankommunala intressen				X		

<b>Kommunens bedömning</b>		<b>Handläggare:</b> Anna Thyrvin  Datum: 2016-03-24
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan	<b>X</b>	
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan		
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan		
Andra lokaliseringalternativ bör utredas		

MKB behövs inte	<b>X</b>	MKB behövs	
-----------------	----------	------------	--

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

SAMRÅD tom 2016-05-23



## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- C Centrum

### UTNYTTJANDEGRAD

Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea är 30 %

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

### UTFORMNING

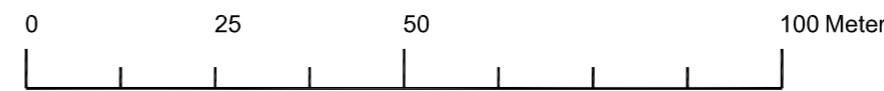
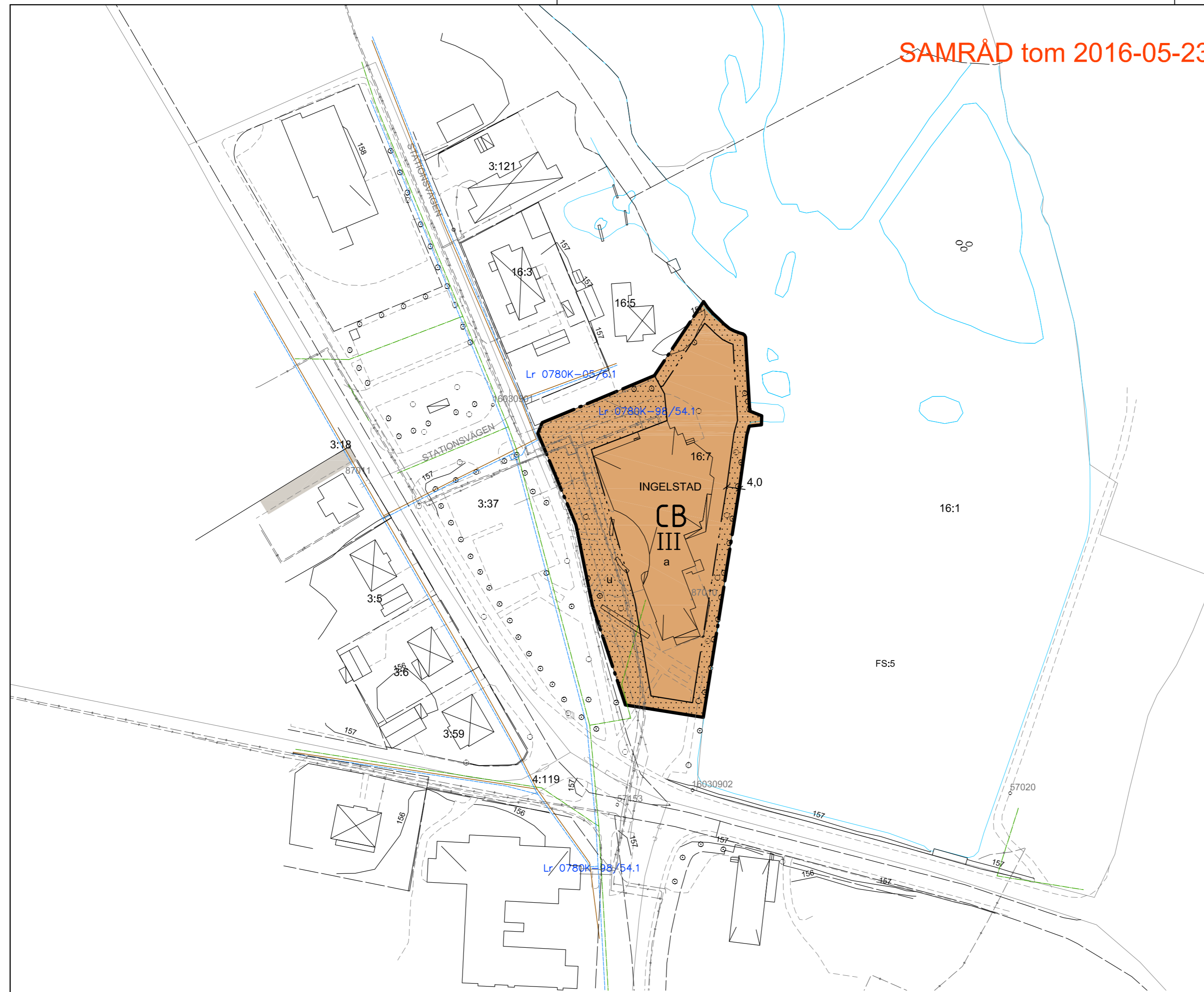
- III Högsta antal våningar

Ny bebyggelse skall utföras så att ljudnivån från trafikbuller inom- och utomhus ej överskrider kraven för gällande riktvärden

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a Område inom vilket strandskydd upphävs

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



### Beteckningar

- |  |   |  |   |  |                            |
|--|---|--|---|--|----------------------------|
|  | Gräns för fastighet, samfällighet och samsjedelingsområde samt gräns för kvarterstrakt                      |  | Väg   |  | Ledning för fjärrvärme     |
|  | Traktgräns, alternativ gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn |  | Slänt   |  | Spillvattenledning         |
|  | Servitutsgräns  |  | Nivåkurva                                       |  | Vattenledning              |
|  | Egenskapsgräns  |  | Avvägd markhöjd                                 |  | Dagvattenledning           |
|  | Bostadshus karterat efter husliv resp. tak  |  | Polygonpunkt                                    |  | Högspänningsledning i mark |
|  | Uthus karterat efter husliv resp. tak   |  | Registerbeteckning på fastighet                 |  | Teleledning i mark         |
|  | Övrig byggnad karterat efter husliv resp. tak   |  | Trakttext                                       |  | Optokabel                  |
|  | Transformatorbyggnad  |  | Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning       |  | Strandlinje                |
|  | Häck, stenmur   |  | Servitut resp. ledningsrätt                     |  | Fiskesamfällighet          |
|  | Staket, stödmur   |  | Servitut (punkt, linje resp. yta)               |  | Strandskydd                |
|  |   |  | Ledningsrätt (punkt, linje resp. yta)           |  |                            |
|  |   |  | Gemensamhetsanläggning (punkt, linje resp. yta) |  |                            |

Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2016-03-15

<b>Grundkarta över INGELSTAD 16:7</b> Växjö kommun		
Upprättad 2016-03-14		
Emil Ingvarsson, mätningssingenjör Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun		
URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD		
PLANSYSTEM SWEREF99 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	ÄRENDENUMMER 16MK0053
SKALA 1:1 000		

Samrådshandling

Dnr. 2015BN1434

Detaljplan för:  
**Ingelstad 16:7**  
Ingelstad  
Växjö kommun

Stadsbyggnadskontoret 2016-03-24

Anna Thyrvin, Planarkitekt