

Handläggare
Anna Thyrvin
Planarkitekt
0470-436 06

Laga kraftbevis

PLANAVALTAL

Datum 2016-10-21

Dnr 2015BN1435

Dpl 214

Byggnadsnämnden antog 2016-09-22 § 230 detaljplan för
INGELSTAD 4:14, Ingelstad, Växjö kommun
Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft 2016-10-19



Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

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

2016-08-24

Anna Thyrvin
Planarkitekt
Tel. 0470-436 06

Utlåtande

2015BN1435

INGELSTAD 4:14, Ingelstad i Växjö kommun Detaljplan bostäder

Vidingehem AB har ansökt om en detaljplan för bostäder inom Ingelstad 4:14. Syftet är att kunna bygga bostäder i form av lägenheter för att möta en efterfrågan på detta i centrala Ingelstad. Angöring till fastigheten är tänkt från Furulidsvägen via Vidingehems fastighet, Ingelstad 3:26. Vändplats och parkering avses kunna lösas inom fastigheten.

Detaljplanens genomförande bedöms ej leda till betydande, miljöpåverkan, varvid ingen MKB har upprättats. Detaljplanen har varit utsänd på granskning under tiden 2016-06-30 till 2016-08-15.

Yttranden utan synpunkter:

Länsstyrelsen
Miljö- och Hälsoskyddsnämnden

Yttranden med synpunkter:

Inga yttranden med synpunkter har inkommit.

Kvarstående synpunkter:

Följande har kvarstående synpunkter som ej tillgodosetts från samrådet.

Ingelstad 3:157 (sakägare)
Ingelstad 3:158 (sakägare)
En hyresgäst på Ingelstad 3:26 (sakägare)
Ingelstad 4:72
Ingelstad 3:136
Ingelstad 3:139
Ingelstad 4:73

STADSBYGGNADSKONTORET

Förslag till beslut:

Detaljplan för Ingelstad 4:14, upprättad 2016-05-25, antas av byggnadsnämnden enligt 5 kap 27 § PBL.

STADSBYGGNADSKONTORET

Anna Thyrvin
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

STADSBYGGNADSKONTORET

Antagen av Byggnadsnämnden

2016-09-22 § 230

Byggnadsnämndens sekr

Handläggare
Anna Thyrvin
0470-436 06

Dnr 2015BN1435

Dpl 214

INGELSTAD 4:14, Ingelstad i Växjö kommun Detaljplan bostäder

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Vidingehem AB har ansökt om en detaljplan för bostäder inom Ingelstad 4:14. Syftet är att kunna bygga bostäder i form av lägenheter för att möta en efterfrågan på detta i centrala Ingelstad.

Angöring till fastigheten är tänkt från Furulidsvägen via Vidingehems fastighet, Ingelstad 3:26. Vändplats och parkering avses kunna lösas inom fastigheten.

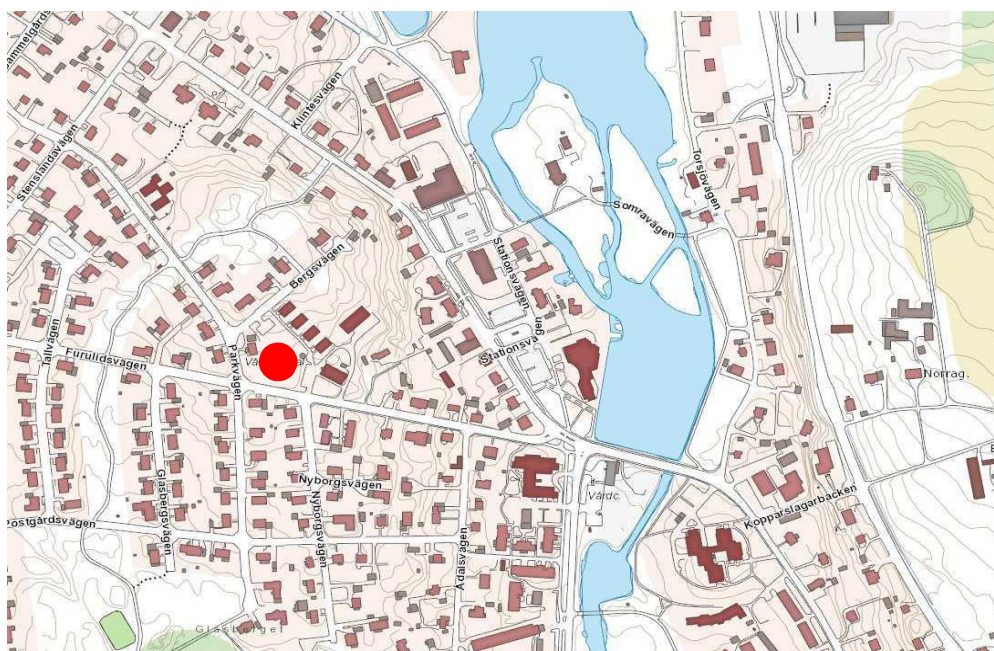
HANDLINGAR

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

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i ett villaområde i den centrala delen av Ingelstad. Fastigheten gränsar till Vidingehem AB:s fastigheter i norr och öster, medan det i väster gränsar mot en privat fastighet. I söder gränsar det mot Furulidsvägen och privata villatomter. Planområdets areal är ca 1000 m².



Markägoförhållande

Vidingehem AB äger fastigheten Ingelstad 4:14.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

07-Öst-485. Länsstyrelsen fastställde 1969-11-20 planen. Planområdet är utpekade som område för friliggande bostäder. Genomförandetiden har gått ut.

Kommunala beslut

Byggnadsnämndens beslut, 2016-01-28 § 6, gav Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Ingelstad 4:14.

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 ÖP.

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 utpekade värdefulla grönmiljöer.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Bostäder

Det har tidigare stått en villa på fastigheten. Denna revs 2015 för att kunna ge plats för fler bostäder. Genom att planlägga på nytt ges möjlighet till en annan typ av boende i området då den nya byggnaden är planerad i två våningar med 6 lägenheter.

Befintligt miljöhus avses kunna nyttjas på Vidingehems grannfastighet. Gårdshus med lägenhetsförråd avses uppföras inom aktuell fastighet.

Offentlig service

Ingelstad centrum ligger inom 300 m från fastigheten Ingelstad 4:14.

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns ingen natur utöver anlagd trädgård.

Radon

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

Fornlämningar

Det finns inga utpekade fornlämningar i området.

Gator och trafik

Gatunät

Området angränsar till lokalgatan Furulidsvägen.

Gång- och cykelvägar finns närmast längs Stationsvägen ca 250 m från planområdet.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns på Stationsvägen ca 300 m från fastigheten. Bussar till och från Växjö, Rävemåla, Tingsryd, Ronneby och Karlshamn trafikerar linjen.

Parkering, utfarter

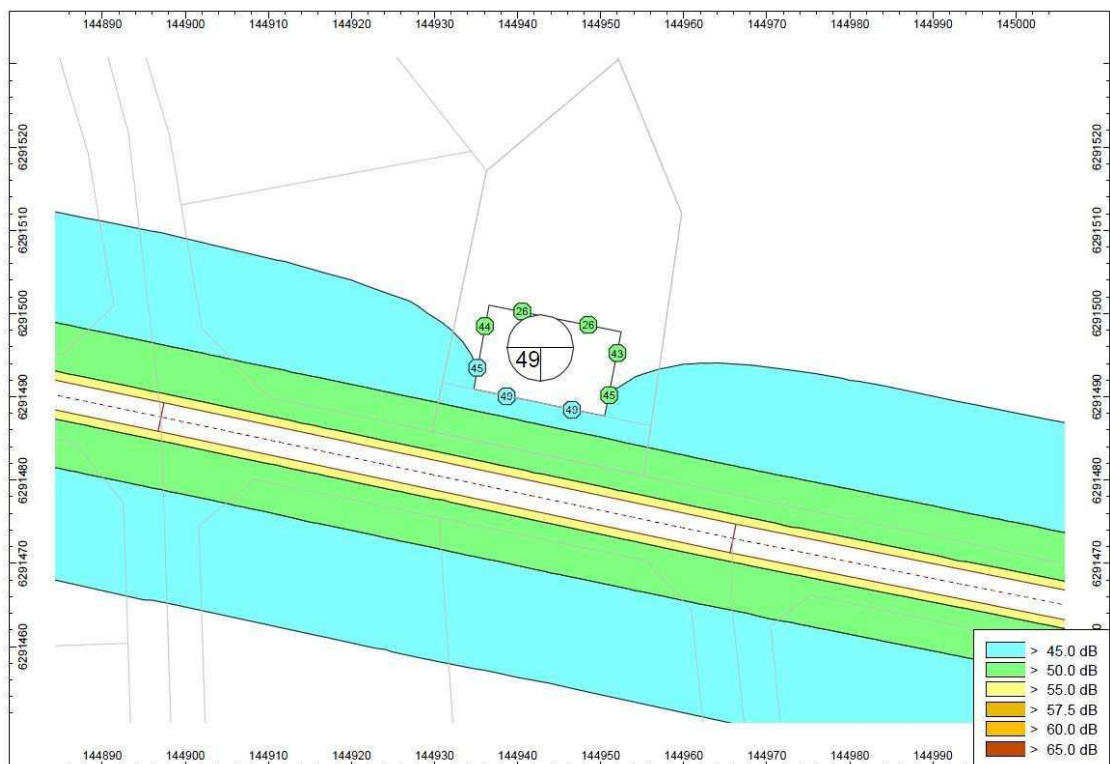
In- och utfart till fastigheten från Furulidsvägen sker från befintlig utfart via Vidingehems fastighet, Ingelstad 3:26. Servitut finns för ändamålet redan idag.

Vändplats och parkering avses kunna lösas inom fastigheten.

Störningar

Buller

Bullernivåerna inom planområdet bedöms inte förändras så mycket att omgivningsbullret behöver redovisas i detaljplanen. En bullerberäkning har gjorts som är baserad på 500 fordon/dygn och 4 % tung trafik med hastigheten 40 km/h. Se karta nedan.



Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten och avlopp ska anslutas till det befintliga ledningsnätet. Dagvatten kan med fördel fördröjas inom den egna fastigheten innan den leds till det kommunala ledningsnätet.

Värme och El

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

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, svaveldioxid 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 som är klassat som måttlig ekologisk status.

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

Planläggningen bedöms inte försvåra möjligheten klara normerna.

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

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.

En ev. flytt av befintliga ledningar inom planområdet bekostas av exploitören.

Avtal

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan Vidingehem AB och Växjö kommun.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen innefattar fastigheten Ingelstad 4:14 i sin helhet.

Servitutet 0780-91/30.1 (utfartsservitut) som belastar fastigheten Ingelstad 3:26 till förmån för Ingelstad 4:14 lämnas opåverkat, alternativt bildas nytt då den nya bebyggelsen kommer att medföra en ökad belastning.

Befintligt miljöhus på Ingelstad 3:26 avses nyttjas. Detta bör tryggas genom nytt servitut eller gemensamhetsanläggning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen kommer inte att ha några utgifter i samband med detaljplanen.

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	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Ingelstad 4:14	Fastighetens får en ökad byggrätt.	Servitutet 0780-91/30.1 (utfartsservitut) som belastar fastigheten Ingelstad 3:26 till förmån för Ingelstad 4:14 lämnas opåverkat. , alternativt bildas nytt då den nya bebyggelsen kommer att medföra en ökad belastning. Befintligt miljöhus på Ingelstad 3:26 avses nyttjas. Detta bör tryggas genom nytt servitut eller gemensamhetsanläggning.	Nej
Utanför planomr.			
Ingelstad 3:26	Nej	Servitutet 0780-91/30.1 (utfartsservitut) som belastar fastigheten Ingelstad 3:26 till förmån för Ingelstad 4:14 lämnas opåverkat. , alternativt bildas nytt då den nya bebyggelsen kommer att medföra en ökad belastning. Befintligt miljöhus på Ingelstad 3:26 avses nyttjas. Detta bör tryggas genom nytt servitut eller gemensamhetsanläggning.	Nej
Ingelstad 3:158	Nej	Nej	Nej
Ingelstad 3:156	Nej	Nej	Nej

STADSBYGGNADSKONTORET
2016-05-25

Anna Thyrvin
Planarkitekt

Dnr 2015BN1435

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Miljö						
Miljö kvalitetsnormer				X		
Miljömål				X		
Hållbar utveckling				X		
Riksintressen						
Naturvård					X	
Rörligt friluftsliv					X	
Kulturmiljö					X	
Kulturmiljö o landskapsbild						
Stads- landskapsbild			X			Något större byggnader än tidigare
Fornminnen					X	
Kulturmiljöprogram					X	
Kulturhistorisk miljö					X	
Naturvårdsintressen						
Naturresevat					X	
Natura 2000					X	
Växt och djurliv					X	
Biotopskydd					X	
Påverkan på vatten						
Strandskydd					X	
Dagvatten			X			Större yta tas i anspråk för bebyggelse
Grundvatten					X	
Markförhållanden/föroreningar						
Förorenad mark					X	
Grundläggning				X		
Hushållning med resurser						
Befintlig infrastruktur			X			Befintlig infrastruktur kan användas.
Vatten			X			Kan kopplas på kommunalt VA.
Mark			X			Redan ianspråktagen mark kan användas.
Alstrande av avfall						
Under byggskedet				X		
Avfallssortering				X		
Hälsa						
Buller			X			Något ökad biltrafik med fler bostäder
Luftkvalitet				X		
Lukt				X		
Radon				X		
Strålning				X		
Risker och Säkerhet						
Trafik			X			Något ökad biltrafik med fler bostäder
Explosion				X		
Översvämning				X		
Ras o skred				X		
Farligt gods				X		
Transportstrategimål						
Bilresor			X			Fler bostäder kan ge fler bilar
Cykeltransporter				X		Befintliga vägnät kan användas för cykel.
Gångtrafik				X		
Kollektivtrafik				X		Nära befintlig kollektivtrafik i Ingelstad Centrum
Planens influensområde						
ÖP				X		Följer intentionerna i ÖP
Gällande planer			X			Gällande detaljplan ändras.
Pågående planläggning				X		
Mellankommunala intressen					X	

Kommunens bedömning		Handläggare:
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan	X	Anna Thyrvin
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan		
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan		Datum: 2016-05-25
Andra lokaliseringalternativ bör utredas		

MKB behövs inte X

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.