



Växjö
kommun

Förstudie Södra Ingelstad

2022-04-13

Innehåll

Utvecklingsförslag.....	3
Prioriterade utrednings- och planeringsfrågor	5
Dialog och förankring.....	5
Risker	6
Fastighetsägare/aktörer/intressenter	6
Projektkonomi	6
Planeringsförutsättningar	8
Allmänintresse	19
Kommunala utvecklingsbehov	19
Konsekvenser och miljöpåverkan.....	20

Utvecklingsförslag

Syfte

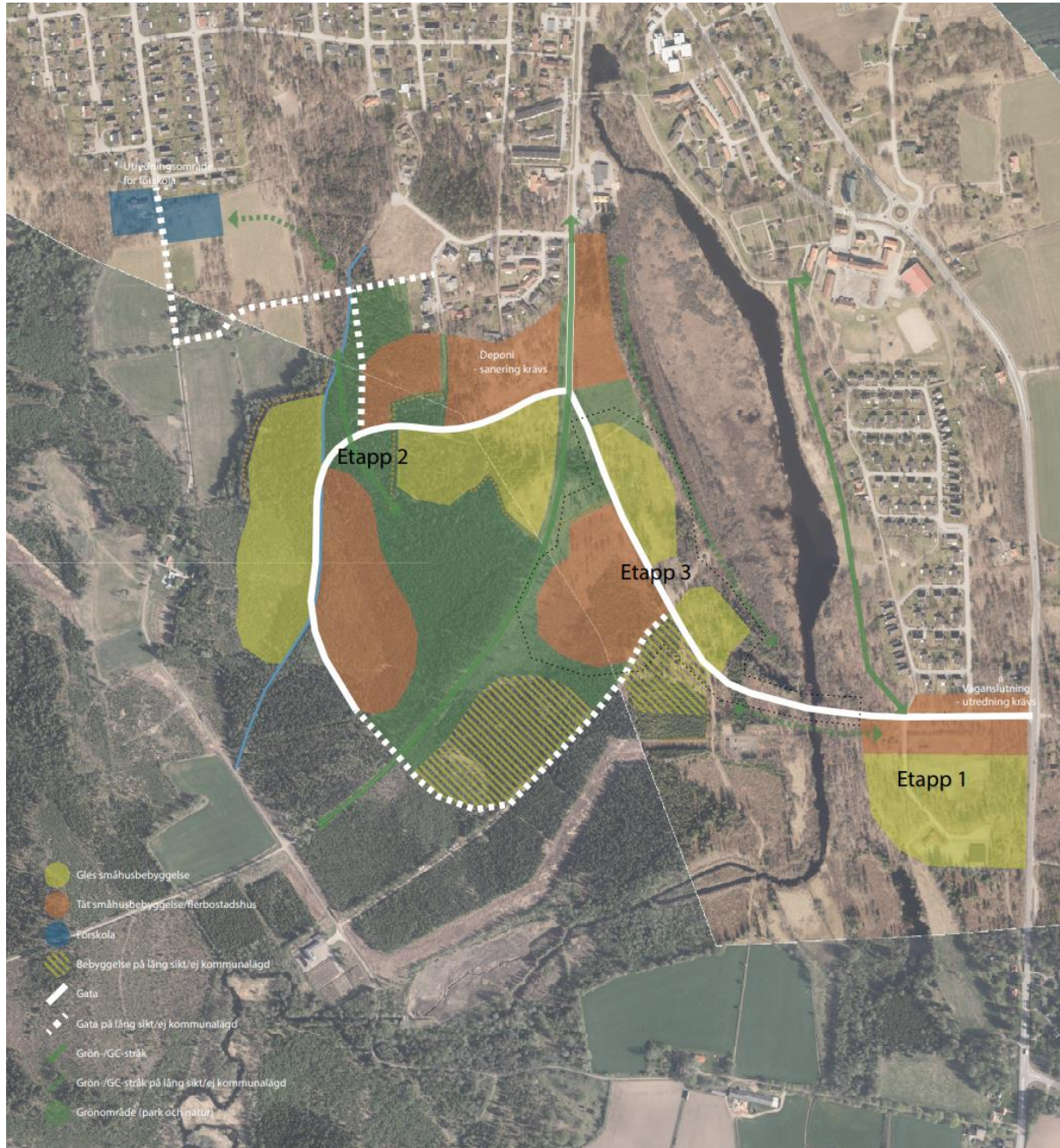
Syfte är att möjliggöra en fortsatt hållbar utveckling av Ingelstad som en kommunalt viktig kärna genom att möjliggöra cirka 300 bostäder med en variation av fristående och gruppbyggda småhus med inslag av flerbostadshus. Utvecklingen är tänkt att ske efter ett antal planeringsprinciper.

Planeringsprinciper

Målsättningen är att i projektet som helhet följa nedanstående planeringsprinciper.

- En variation av upplåtelseformer och hustyper ska eftersträvas. Cirka 50 % fristående småhus, 35 % gruppbyggda småhus och 15 % flerbostadshus sett till markanspråk.
- Bebyggelsen utformas i två till fyra våningar med en varierad täthetsgrad.
- Bebyggelsen anpassas till natur- och kulturvärden där bland annat stenmurar i området sparas.
- Stor vikt läggs vid ett prioriterat gångstråk med mötesplatser inom området för att koppla ihop Glasbergsstråket, smalspåret, Kyrksjön och Hanefors.
- Området ska förses med en ny förskola för 150 barn.
- På sikt skapas en alternativ förbindelse, väg och broanslutning, i södra Ingelstad mot riksväg 27.
- När Soltomten bebyggs som en första etapp ska samtidigt en översyn av stråket på östra sidan Kyrksjön, mot skolan ses över och utvecklas.

Strukturförslag



Prioriterade utrednings- och planeringsfrågor

Planeringsförutsättningar som särskilt behöver studeras vidare vid fortsatt planering och byggande.

Ettapp 1, Soltomten

- Buller och farlig gods, riksväg 27
- Luftledning
- Eventuella föroreningar

Ettapp 2 o 3, västra sidan

- Helenetorpsdeponin
- Vatten- och avloppsförsörjning
- Arkeologi
- Dagvatten och översvämningsrisk
- Trafikplanering/trafikåtgärder, (bro, Helentorpsvägen, anslutning riksväg 27)
- Säkerställa och förbättra möjlighet till rekreation för både området och Ingelstad i stort.
- Lokalförsörjningsfrågan, läge och tid
- Luktstörningar från reningsverket
- Störningar från jordbruksverksamhet

Dialog och förankring

Dialog sker i enlighet med plan- och bygglagen.

Särskild dialog hålls kontinuerligt med Ingelstads bygderåd.

Dialog med Trafikverket kring riksväg 27 och Gamla Växjövägen.

Risker

Tillstånd reningsverk

I och med att recipienten är känslig, med höga krav vad gäller miljökvalitetsnormer, finns risk eller svårigheter att få tillstånd för nytt reningsverk. Det kommer säkerligen ställas höga krav på reningstekniken i reningsverket.

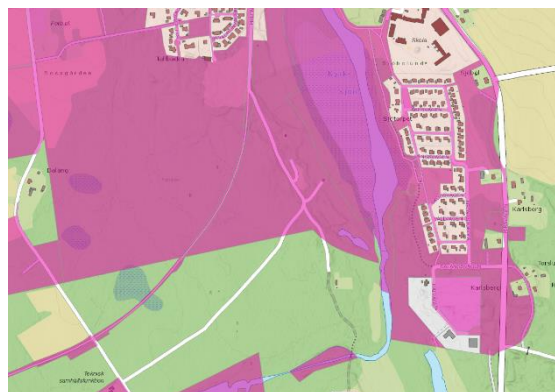
Sanering av deponi

Kostnaden för sanering är en viktig förutsättning för att kunna planlägga för bostäder i och i angränsning till området med förorenad mark. Idag finns möjlighet att söka bidrag för att kunna sanera, men det är en möjlighet som kommunen själv inte har rådighet över och kan förändras i framtiden.

Fastighetsägare/aktörer/intressenter

Utbyggnadsområdet, etapp 1-3, är helt kommunalägt. Vid Soltomten har kommunen nyligen förvärvat två fastigheter.

Kommunen är genom ett stort allmänt intresse initiativtagare och drivande av projektet.



Kommunalägd mark

Projektekonomi

Plankostnader

Avtal

Cirka 400 000 – 500 000 kr per detaljplan. Utredningskostnader ej inräknade i beloppet.

Genomförandekostnader

Vatten- och avlopp

Genomförande av förslaget innebär tillkommande kostnader för tillståndsansökan och ombyggnation av reningsverket, kostnader för eventuell uppgradering av befintlig

pumpstation vid Kyrksjön samt kostnader för eventuell uppdimensionering av dricksvattensystemet (vilket eventuellt kan innebära byggnation av en ny lågreservoar eller anläggande av nya ledningar). Uppskattad kostnad av ombyggnad av reningsverket, 10-30 miljoner.

Kostnader för nya ledningar och eventuella pumpstationer internt inom planområdet bedöms täckas av intäkter enligt VA-taxan.

Förorenad mark

Kostnader för sanering av Helenetorpsdeponin uppskattas till 60-70 miljoner och om kommunen får bidrag blir kommunens kostnad 30 % av beloppet, dvs ca 20 miljoner.

Trafik

Kostnad för bro beräknas uppgå till cirka 2 miljoner kr och avser en 10 meter lång och 5 meter bred enkelriktad bro för samtliga transportslag.

Beräknad kostnad för ny väg, övergripande väg i området, uppgår till cirka 10 miljoner kr för en 6 meter bred och 1500 meter lång gata.

Park och natur

Kostnader för park och naturmark uppskattas till cirka 9 miljoner kr i jämförelse med liknande projekt.

UTGIFTER TOTALT: 50-70 miljoner kr

Kommunala intäkter

Intäkterna baserar sig på kommunfullmäktigens beslut om markpriser, 100 kr/m²

Gles småhusbebyggelse:	14 000 000kr (140 000m ²)
Tät småhusbebyggelse/flerbostadshus:	14 200 000kr (142 000m ²)
Bebyggelse på lång sikt:	4 700 000kr (47 000m ²)
INTÄKTER TOTALT:	33 miljoner kr

Planeringsförutsättningar

Riksintressen

Området ansluter till riksväg 27 som är av riksintresse. Det ställs höga krav på att säkerställa den regionala framkomligheten på riksväg 27 som ingår i klass 2 av det funktionellt prioriterade vägnätet. Det bör därför inte genomföras några åtgärder på vägen som påverkar framkomligheten negativt. På sikt kommer vägen att möttesepareras söder och norr om Ingelstad. Inga åtgärder är planerade att genomföras genom Ingelstad tätort. Kommunen anser dock att trafiksäkerhetshöjande åtgärder redan idag behövs vid infarten mot både Dalängsvägen och återvinningsanläggningen.

Gällande och pågående detaljplaner

Soltomten

Gällande detaljplan för Sjöbol m.m. Reglerar skolverksamhet och bostäder öster om Kyrksjön samt verksamheter för Soltomten. Detaljplanen är fullt utbyggd med gatustruktur, bostäder och skolverksamhet. Inga aktiva verksamheter i dagsläget på Soltomten.

Väster om ån

Gällande detaljplan för Kv. Marmorn m.m. Reglerar för bostäder och solvärmeanläggning. Planen är från 1987. Del av plan som möjliggör bostäder är ersatt av ny och solvärmeanläggning är inte utbyggd.

Gällande detaljplan för del av Helenetorp svägen m.m. Reglerar bro och väganslutning. Planen är från 1991. Väg och bro är inte utbyggd.

Pågående planuppdrag för Ingelstad 19:9. Syfte att möjliggöra och reglera för bostäder. Uppdraget är från 2016 och inte genomfört.

Befintlig bebyggelse

I norr ansluter området mot befintlig villabebyggelse och förskola. I sydost ansluter området också mot villabebyggelse längs Sjöbolsvägen som i sin förlängning även ansluter mot skola. Den så kallade Soltomten är ett befintligt verksamhetsområde som i dagsläget enbart består av ett tillfälligt bostadshus och en nerlagd verksamhetslokal.

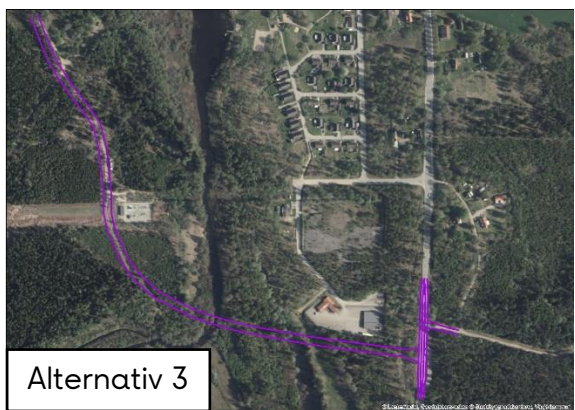
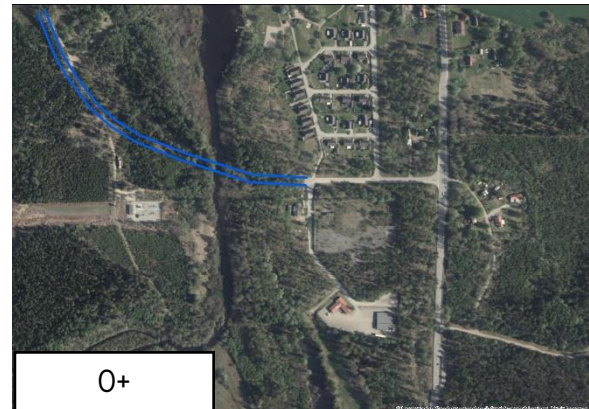
Gatunät och trafik

Den stora mängden föreslagna bebyggelse ansluter mot Helenetorpsvägen vilken anses ha god kapacitet men där anslutningen mot Gamla Växjövägen inte är optimal. Det finns behov av både trafiksäkerhetshöjande åtgärder samt parkeringsförbud utmed Helenetorpsvägen eftersom det redan idag rör sig många barn här samt att räddningstjänsten behöver fria utrymmen vid uttryckning.

I öster finns en befintlig anslutning via Dalängsvägen ut mot riksväg 27. Denna anses inte vara trafiksäker då den saknar vänstersvängfält, påfartsfält eller liknande trafiksäkerhetshöjande funktioner. Detta är en situation som redan idag bör åtgärdas och med tillkommande bebyggelse ökar behovet ytterligare av en trafiksäker miljö. Samtidigt bör inte framkomligheten på riksvägen påverkas negativt. Även anslutningen mot återvinningsanläggningen anses vara bristfällig och är i behov av att åtgärdas med trafiksäkerhetshöjande åtgärder.

Mellan Helenetorpsvägen och Dalängsvägen finns på sikt, med tillkommande bebyggelse, sannolikt ett behov av en anslutning över Skyeån. Anslutningen anses vara viktig både ur framkomlighetsperspektiv, integrering av utbyggnadsområden och ur ett rekreativt perspektiv. Bron bedöms ha störst värde för gående och cyklister men den kan byggas enkelriktad för person- och biltrafik utan några större kostnadsskillnader i jämförelse med att bara bygga en bro för gång- och cykeltrafik.

För att studera behov och möjliga alternativ av broläge och anslutning mot riksvägen har en behovs- och lokaliseringsanalys tagits fram för att bedöma ett antal alternativa lösningar. Tre alternativ plus ett nollalternativ och ett nollalternativ med bro utbyggd enligt gällande detaljplan har studerats och bedömts. Slutsatsen från analysen redovisas nedan.



Alternativ 1 har stora fördelar för samhället i stort. En cirkulationsplats både kopplar upp och sänker hastigheter effektivt. Det medför dock ett relativt stort markintrång och en negativ påverkan på den regionala framkomligheten på riksvägen. Utifrån ett regionalt perspektiv så är en lösning med cirkulationsplats inte aktuellt i dagsläget.

Alternativ 2 och 3 är inte aktuella med anledning av risk för påverkan på kraftledning och transformatorstation. Utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv så bör förskjutna vänstersvängfält anordnas. Alternativ 0+ med vänstersvängfält i befintliga anslutningar är mest fördelaktigt med anledning av att utnyttja befintlig infrastruktur och ett gent och logiskt vägnät för både befintlig och ny bebyggelse.

Ytterligare en passage över ån stärker rekreativsmöjligheterna. Minst intrång bedöms av 0+. Men det finns en utmaning i att få en ny infart tillräckligt attraktiv för biltrafik till/från Växjö jmf med att köra upp genom centrum och ut på 27:an via cirkulationen vid kyrkan.

Förstudien föreslår på kort sikt vänstersvängfält vid Dalängsvägen - riksväg 27 men kommunen önskar en rondell på längre sikt då samhället vuxit betydligt söder ut. Bro över vattnet har störst värde för gående och cyklande men föreslås ändå byggas för enkelriktad motortrafik.

Teknisk försörjning

Värme

Det planerade området ligger i direkt anslutning till Ingelstads produktionsenheter för närvärme, vilket ger gynnsamma ekonomiska förutsättningar för exploatering. VEAB har just nu en pågående studie om närvärmeornernas åldrande produktionsanläggningar. Ett nytt bebyggelseområde för 300 bostäder kommer sannolikt påverka de investeringsbeslut som diskuteras.

Eftersom området är så närbeläget produktionsenheterna kan lågtempererad fjärrvärme vara en särskilt lämplig produkt som då stärker hållbarhetsperspektivet ytterligare.

El

Området tillhör E.ON vilka ska höras i det fortsatta arbetet.

Fiber

Finns behov av en områdesnod (teknikbyggnad).

Vatten och avlopp

Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns i områdets östra och södra del. En befintlig pumpstation finns i sydöst, en vid Soltomten och Ingelstads reningsverk ligger i sydväst. Ny bebyggelse bör ingå i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten på grund av dess omfattning samt närhet till övrig bebyggelse i Ingelstad.

Antalet personer anslutna till avloppsreningsverket ligger idag nära villkoren i tillståndet för verket och med föreslagen utökning behöver nytt tillstånd för reningsverket troligtvis sökas. Reningsverket kommer sannolikt också att behöva byggas om på sikt för att öka dess kapacitet. Eftersom recipienten till reningsverket bedöms som känslig, kan det bli aktuellt att installera mer avancerad rening i reningsverket för att få tillstånd att ta emot och rena mer spillvatten.

Även befintlig pumpstation vid Kyrksjön kan behöva byggas om eller uppgraderas i samband med byggnation.

Dricksvattenförsörjningen har en begränsning i den långa överföringsledningen från Växjö samt den tryckreducering som sker där ledningen kommer in i samhället. En utredning och modellberäkning behöver därför genomföras för att kontrollera att tillräckligt flöde och tryck kan erhållas i hela Ingelstad. På grund av de begränsningar som överföringsledningen utgör, har en tidigare VA-utredning som gjordes i samband med detaljplanen för Ingelstad C, konstaterat att brandvattentillgången i Ingelstad är begränsad och att det tryck och flöde som räddningstjänsten önskar riskerar att inte uppnås. Med den föreslagna befolkningsökningen i denna förstudie kan det finnas risk för att det blir svårt att upprätthålla dricksvattentillgången. En fördjupad VA-utredning kring vattenförsörjningen behöver därför göras.

Dagvatten

Eftersom intentionen är att dagvatten från området ska renas innan det släpps ut i recipienten behöver tillräckliga ytor säkras i detaljplanerna. Både Skyeån/Kyrksjön och det lilla vattendraget i väster kommer att vara recipient för dagvatten. I närheten av och kring dessa behöver ytor för dagvattenhantering avsättas. Befintliga sumpskogar bör inte användas för dagvattenhantering eftersom kommande skötselåtgärder sannolikt skadar naturvärden i sumpskogen. Däremot kan sumpskog användas som tillfälliga översvämningssytor.

Bebyggelse bör inte tillåtas utan säkerställda åtgärder inom område för BHF för Aggaån för att inte riskera att få problem med avledning av dagvatten eller översvämningsskador i framtiden.

Rekreation och friluftsliv

Området är ett tätortsnära naturområde som idag används av många Ingelstadsbor. I området finns flera vägar och stigar för promenader. Genom området går cykellederna Sydostleden och Åsnen runt på det tidigare smalspåret.

Söderut utreds möjligheten till ett naturreservat i Hanefors.

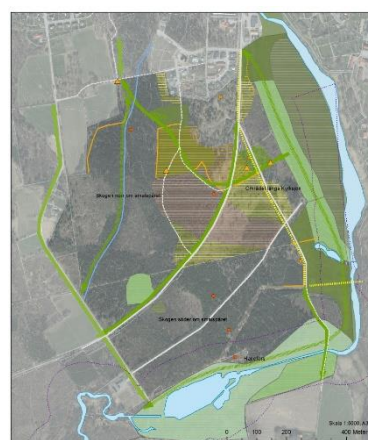
Naturvärden och landskapsbild

Området är del av ett skogsområde direkt söder om Ingelstad tätort. I norr möter området villabebyggelse och grönområdet Glasbergsstråket samt Haneforsvägen och de öppna markerna kring Bosagården. Kyrksjön och Skyeån går genom området. Skogslandskapet fortsätter i väster längs Skyeån men i ett större perspektiv utgör skogsområdet ett mindre inslag i ett relativt öppet eller bebyggt landskap. Skogsområdet i stort är ett relativt flackt område dominerat av barr- och blandskogar.

Ingelstad södra, 20170815
Beskrivning av befintliga natur-, kulturmiljö- och rekreativevärden samt rekommendationer inför fortsatt planering

Förklaringar

- strandskyddslinje
- ▲ platser som utgör målpunkter skog
- befintliga stigar
- grusvägar och smalspåret
- dike, ockamter till dagvattenavledning och uppställningsplats
- föreslag till övergripande grönska- och rörelsestråk
- föreslag till grönska längs stranden och bäcken
- föreslag till gång- och cykelväg
- förelämnings (s.k. undersökning om markningsrepp)
- topplåtar
- förelämnings, terrassering
- stengärdesgårdar
- möjlig bostadsläge (s.k. undersökning om markningsrepp)
- lokal övervakningsundersökning om markningsrepp
- tidigare brukad åker
- område med intressant topografisk/relief/uppställningsvärde
- barrskog, rekreativevärde, naturvärde (8 av 10)
- kärr eller myr, naturvärde (8-7 av 10)
- lövsumpskog, naturvärde (8-7 av 10)
- blandskog, naturvärde (8-7 av 10)
- lövsumpskog, höga naturvärden (9 av 10)



Värden att ta hänsyn till i skogsområdet norr om smalspåret:

- Karaktäristiska höjder
- Värdefulla lövträd mot Bosagården
- Stengärdesgårdar
- Möjlighet till förlängning av Glasbergsstråket
- Möjlighet till rekreation i skogsmiljö
- Dike
- Fornlämningar
- Sumpskog

Värden att ta hänsyn till i skogsområdet söder om smalspåret:

- Myrmarken

- Flora och lövträd och tallar längs smalspåret och grusvägen
- Möjligheten till rörelse tvärs området.
- Fornlämningar och röjningsröseområde

Värden att ta hänsyn till i fuktskogarna kring Hanefors:

- Naturmiljön i stort
- Närheten till vatten
- Möjlighet till rörelse och rekreation längs vatten

Värden att ta hänsyn till i området mellan Kyrksjön och grusvägen:

- Stengärdesgårdar
- Strandzonen
- Möjlighet till rörelse längs stranden
- Strandskydd
- Möjlighet till rörelse mellan smalspåret och ner till Skyeån
- Enskilda tallar, ekar, aspar längs grusvägen
- Dammen

En naturinventering över Ingelstad från 2014 finns som grund till förstudien. Syftet med den har varit att bedöma olika områdets naturvärden med en dokumentation av intressanta arter samt eventuella rödlistade arter. Träd, buskar, övriga och dominerande växter, svampar, insekter och fåglar finns med. Även förekomst av, för Ingelstad, viktiga naturtyper har listats. Tidigare uppgifter som Skogsstyrelsens nyckelbiotopsinventering och enstaka rapporter på artportalen ligger till grund för inventeringen. Kommunen bedömer att naturinventeringen fortfarande är aktuell men det behöver göras en uppdaterad fördjupad inventering i samband med kommande planarbete.

Se även "Beskrivning av områdets befintliga natur-, kulturmiljö- och rekreationsvärden och rekommendation inför fortsatt planering" för mer information. Avvägningar i denna förstudie gäller i första hand.

Kulturmiljövården

Kulturvården är i huvudsak kopplade till naturvården och fornlämningar. Det finns dock vissa strukturer och företeelser med kulturvården som är viktiga och behöver säkerställas så som:

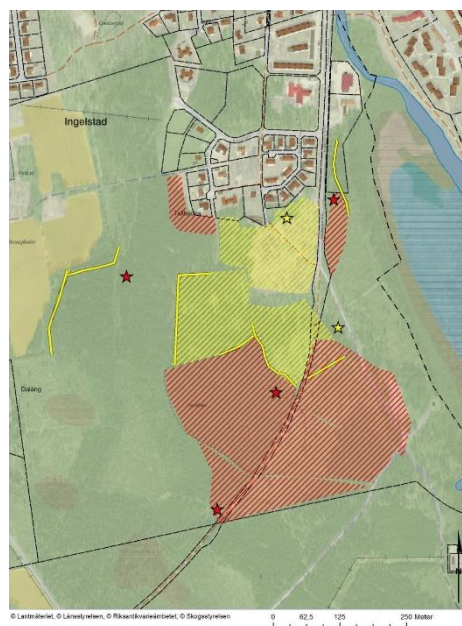
- Det gamla smalspåret
- Stenmurar och gårdesgårdar
- Bosagårdens tomtmark (viktig att bibehålla som spår då gården tycks ha legat där under väldigt lång tid)
- Namn på platser och företeelser som bör användas för benämningar i den nya bebyggelsen.
- Torpen som övergavs under slutet av 1800-talet och som det finns spår kvar av bär på historien om emigrationen vilket är intressant att få med sig in i planeringen av det nya området.

Arkeologi

Eldrun arkeologi & landskap har genomfört en arkeologisk utredning, steg 1, med syfte att klargöra fornlämningsituationen.

Resultaten av utredningen visar på att det finns ett antal områden vilka bör undersökas vidare och ytterligare ett antal områden som bör visas hänsyn i den fortsatta planeringsprocessen.

- Två fornlämningar, ett område med fossil åkermark och en grav i form av en stensättning, var sedan tidigare kända inom området och lagskyddet för dessa lämningar kvarstår. Markingrepp i eller invid dessa ska föregås av en arkeologisk förundersökning.



- Ytterligare två fornlämningar påträffades under utredningen, ett boplatssområde och en grav i form av en stensättning. Markingrepp i eller invid dessa ska föregås av en arkeologisk förundersökning.
- Fyra områden påträffades som sannolika för under mark dolda boplatsslämningar. Markingrepp i eller invid dessa ska föregås av en arkeologisk utredning steg 2 där fornlämningens status fastställs.
- Ett antal kulturhistoriska lämningar påträffades, gulmarkerade på bifogad karta. Dessa bör visas hänsyn i den fortsatta planeringen. Ingrepp i lämningarna kräver inte tillstånd enligt kulturmiljölagen.

Vid utredningen påträffades ett antal områden som är sannolika för under mark dolda fornlämningar. Dessa är, tillsammans med kända fornlämningar, rödmarkerade på bilagd karta. För dessa områden ställer Länsstyrelsen krav på fortsatta arkeologiska undersökningar.

Utredningen visade även på ett antal områden som innehar sentida lämningar som inte är skyddade som fornlämningar, till exempel stenmurar och andra sentida odlingslämningar. Dessa bör visas hänsyn i den fortsatta planeringen. Områdena är gulmarkerade på bilagd karta.

Vatten

Avrinningsområden MKN

- Måttlig ekologisk status
- Uppnår ej god kemisk status

Motivering och metod för bedömningen

Den sammanvägda ekologiska statusen klassas till måttlig status med avseende på fisk och hydromorfologi. Förstudie och detaljplan bedöms ej påverka det i större omfattning.

Nedströms liggande Lidhemssjön har måttlig status avseende kvalitetsfaktorn näringsämnen. Det finns en risk att god ekologisk status inte uppnås till 2027 med avseende på miljökonsekvenstypen övergödning. Lidhemssjön har ett beräknat förbättringsbehov på 310 kg totalfosfor. Förbättringsbehoven anger den effekt som

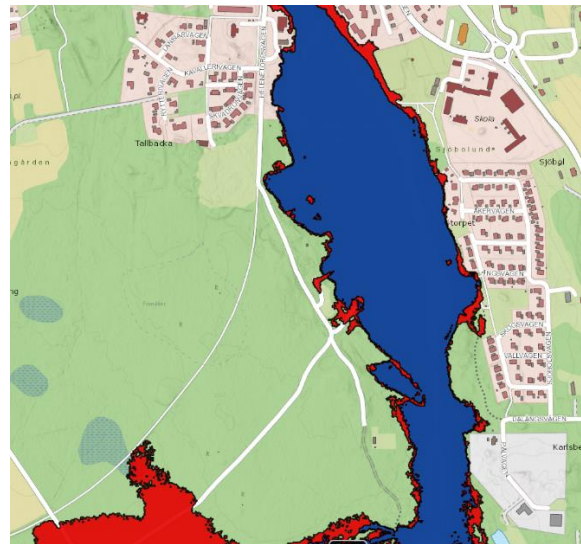
behöver uppnås för att miljö kvalitetsnormen för en vattenförekomst skall kunna följas. För att uppnå förbättringsbehovet behöver åtgärder genomföras men förbättringsbehovet anger inte i VISS vilken åtgärd som är lämpligast. För projektets fortsatta undersökningar är det viktigt att beräkna och kunna argumentera för att mängden totalfosfor inte försämras.

Den kemiska statusen klassas med avseende på överallt överskridande ämnen. Förstudie och detaljplan påverkar ej det i större omfattning.

Översvänningsrisker

Riktlinjer för översvämning vid sjöar och vattendrag (Dagvattenhandboken): - Vi ska inte lägga bebyggelse inom områden som hotas av högsta dimensionerande flöde. Skulle vi trots allt vilja prova bebyggelse inom områdena ska man göra en särskild utredning. Områden i anslutning till Kyrksjön/Skyeå berörs av beräknat 100-årsflöde samt beräknat högsta flöde (BHF).

Ny BHF håller på att tas fram. Fortsatt utredning av lämplighet att bygga inom BHF behövs.



Växjö kommun håller på att pröva Näckrosdammen i enlighet med nationella planen för moderna miljövillkor för vattenkraft. Förslaget som vi planerar att framföra innebär ett fast överfall vilket medför att vattennivån i högre utsträckning kommer att följa naturliga årsförändringar. Det är därmed viktigt att ge vattendraget möjlighet till utbredning i samband med höga flöden. Näckrosdammen ska senast lämnas in till domstol i februari 2024.

Önskemål finns från boende i området att återställa Kyrksjön till en sjö anno 1950. Vissa insatser kan göras för att rusta upp sjön.

Miljö, hälsa och säkerhet

Jordbruksverksamhet

I söder och väster finns lantbruk/jordbruksmark (Sunnansjö 1:4, Ingelstad 2:12 och Ingelstad 2:20). Jordbruksverksamhet bidrar med bl.a. livsmedelsproduktion och biologisk mångfald, samtidigt som många gårdar genererar både turism och handel i form av upplevelser bland djur, natur och mathantverk.

Närliggande bostadsbebyggelse kan dock påverkas av störningar i form av t.ex. lukt och flugor, samtidigt som närliggande bebyggelse kan innebära begränsningar för den som bedriver jordbruk (t.ex. förbud mot växtskyddsmedel eller torkning som kan generera buller). Inga av de ovan nämnda verksamheterna är anmälnings- eller tillståndspliktiga enligt miljöbalken, men skyddsavstånd behöver ses över i kommande planarbete så att störningar för bostadsbebyggelsen eller begränsningar för verksamhetsutövare kan undvikas.

Buller

Bullerpåverkan från riksväg 27 och behov av bullerskyddsåtgärder behöver utredas för Soltomten.

Lukt

Ingelstad avloppsreningsverk kan ge upphov till lukt. Enligt Boverkets rekommendationer bör ett skyddsavstånd om minst 300 meter runt befintligt avloppsreningsverk upprättas för att inte riskera att få problem med klagomål på lukt och buller. Vid Ingelstads reningsverk finns flera anläggningsdelar som inte är inneslutna utan öppna och därmed generellt kan orsaka mer lukt än helt inneslutna reningsverk. Till exempel finns öppna bassänger och öppen slamhantering i vassbäddar vid verket. Vassbäddarna genererar generellt ingen lukt, men vid urgrävning kan lukt förekomma. Urgrävning sker ungefär en gång per år. Ytterligare en aspekt är att den förhärskande vindriktningen är sydvästlig, vilket innebär att de nya bostäderna kommer att ligga i vindriktningen från reningsverket. Sammantaget innebär detta att skyddsavståndet bör ökas till mer än 300 meter i detta fall.

Förorenad mark

Hänsyn måste tas till Helenetorpsdeponin. Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet.

Eventuell spridning av föroreningar med grundvattnet från den gamla deponin, inte bara hur deponin ska hanteras, bör utredas vidare genom provtagningar på grundvatten. Anläggande av nya vatten- och avloppsledningar i området kan annars bidra till ytterligare spridning av föroreningar i området samt utgöra en risk för inträngande föroreningar i dricksvattenledningarna.

Ansvarsutredning har tagits fram, bedömning av värdeökning samt tids- och kostnadsplan ska tas fram samt att vi behöver beslut om att påbörja detaljplaneläggning för bostadsändamål innan ansökan om bidrag kan göras till Naturvårdsverket. Växjö kommun avser att söka bidra för sanering av deponin.

Allmänintresse

Området utgör ett allmänintresse för bostadsbyggnation. Måttlig efterfrågan på fler bostäder och i synnerhet småhusbebyggelse finns i samhället och bedöms kunna öka. Finns få andra utbyggnadsmöjligheter än söder ut för samhället.

Kommunala utvecklingsbehov

För det föreslagna utbyggnadsområdet finns ett behov av att etablera en ny förskola för 150 barn, förslagsvis ca 7000 m² stor tomt. Förslagsvis i södra änden av Haneforsvägen. Antingen på den plats där det idag finns ett LSS-boende som drivs av AoV (denna byggnad kommer sannolikt att lämnas inom en snar framtid) eller öster om denna, enligt förslag på illustration. En förutsättning för båda dessa alternativa placeringar är att områdena knyts samman med en vägförbindelse, så att trafikbelastningen på Haneforsvägen inte blir för stor. Alternativet att nyttja tomten för det nuvarande LSS-boendet kräver också en utökning av markytan och en detaljplaneändring. Även mer central placering av förskola i det nya området bör studeras i det fortsatta arbetet.

Behov av att bygga ut befintligt avloppsreningsverk med tillhörande tillstånd. Finns behov av att se över och säkra drickvattentillgången för Ingelstad.

Konsekvenser och miljöpåverkan

En större bit skogsmark utan några stora naturvärden tas i anspråk vilket ger mindre negativa konsekvenser för djur- och växtlivet. Dagvatten behöver omhändertas inom området för att inte skapa negativa konsekvenser för Skyeån. Området består av en del fornlämningar som riskerar att påverkas negativt. Positiva konsekvenser av att ta bort deponin. Väg- och broutformningen har påverkan på växt- och djurlivet, barriäreffekter. En utformning som inte bryter möjligheten för djur att röra sig längsmed strandlinjen är att föredra.

Ingelstad får genom förslaget möjlighet att växa vilket skapar förutsättningar för bättre underlag och service på orten. Den övergripande grönstrukturen genom området kan skapa förutsättningar för ett tillgängligt och bra rörelsestråk som stimulerar till fysisk aktivitet vilket är positivt för folkhälsan.

Projektet kommer att innebära relativt stora negativa ekonomiska konsekvenser för kommunen. Tre stora investeringar är sanering av deponi, ombyggnad av reningsverket och väg- och broanslutning mellan områdena. Exploateringen i sig kommer inte kunna bära dessa kostnader men de positiva effekterna för samhället i stort får anses väga så pass tungt att det ändå kan anses lämpligt.