

Planbeskrivning

Detaljplan för Ingelstad 3:49

Ingelstad, Växjö kommun



Samråd

Dnr PLAN.2023.795
2024-11-08

Ärendeinformation

Detaljplan för INGELSTAD 3:49, Ingelstad i Växjö kommun
Diarienummer: PLAN.2023.795

Handläggare:

Hanna Andersson, planarkitekt

Telefon: 0470 – 430 71

E-post: hanna.andersson4@vaxjo.se

Markus Hulenvik, planarkitekt

Telefon: 0470 – 436 01

E-post: markus.hulenvik@vaxjo.se

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detta förfarande är valt då planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan, inte antas medföra betydande miljöpåverkan och inte heller bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen har upprättats efter Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8)

Skede	Tidplan
Planbesked	Beslut om planbesked i BN 2022-09-29 § 176
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i SBN 2023-12-07 § 194
Samråd	<i>Här är vi nu!</i>
Granskning	Granskningsbeslut i SBN under kvartal 2, 2025 Granskning under minst tre veckor.
Antagande	Antagandebeslut i SBN under kvartal 2, 2025
Laga kraft	Kvartal 2, 2025

Handlingar

Planhandlingar

Planbeskrivning

Plankarta

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Grundkarta

Grundkarta med fastighetsförteckning, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Växjö kommun

Utredningar

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

- PM – Miljöteknisk markundersökning daterad 2023-08-30, Sweco
- Naturvärdesinventering daterad 2024-05-17, rev. 2024-06-27, Amalina Natur och Miljökonsult
- Antikvariskt utlåtande och dokumentation, Smålands museums rapportnummer 2023:5 inkommen 2023-03-15, Kulturparken Småland
- Sol- och skuggstudie daterad 2024-11-06, Samhällsbyggnadsförvaltningen Växjö kommun

Under planprocessen finns utredningarna tillgängliga på kommunens hemsida.

Innehåll

Ärendeinformation.....	2
Planprocessen	2
Handlingar	2
Detaljplanens syfte.....	4
Bakgrund.....	4
Planområdet.....	4
Planförslaget	6
Användning kvartersmark	7
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	7
Lämplighetsbedömning	10
Genomförandetid	11
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	11
Kommunala ställningstaganden	11
Riksintressen	14
Geotekniska förhållanden.....	15
Hydrologiska förhållanden.....	15
Hälsa och säkerhet	16
Bebyggelse	19
Service	20
Natur och rekreation	20
Kulturmiljö.....	22
Gator och trafik.....	23
Teknisk försörjning.....	25
Miljö	27
Miljökvalitetsnormer.....	27
Ekosystemtjänster.....	29
Social hållbarhet	30
Genomförande.....	32
Konsekvenser för fastigheter och rättigheter	32
Fastighetsrättsliga frågor	34
Tekniska frågor	34
Ekonomiska frågor	35
Upplysningar	35

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus avsedda för seniorer inom fastigheten Ingelstad 3:49. Ingelstad är en av Växjö kommuns *kommunala kärnor* som kommunen har en ambition att stärka och bygga ut med bland annat ny bostadsbebyggelse. Detaljplanen skapar förutsättningar för att kunna bygga bostadshus med 20 till 25 nya lägenheter i två till tre våningar. Detta skapar ett större utbud av olika slags boendeformer i orten och kan möjliggöra för nya så kallade flyttkedjor.

Fastigheten ligger längs med en av huvudinfarterna till Ingelstad från Växjö med en tydlig gatustruktur och skala. Detaljplanen säkerställer att placering och utformning av ny bebyggelse tar hänsyn till områdets struktur och karaktär.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Ingelstad 3:49 (FOB fastigheter) inkom den 25 maj 2022 med en ansökan om planbesked. Sökande vände sig till byggnadsnämnden med önskemål om att ändra detaljplanen för att kunna möjliggöra ny bostadsbebyggelse för seniorer i Ingelstad. Föreslagen bostadsbebyggelse omfattar ungefär 20 till 25 lägenheter på två till tre våningar.

Byggnadsnämnden gav positivt planbesked den 2022-09-29 § 176 för att pröva föreslagen bebyggelse genom framtagande av ny detaljplan. Samhällsbyggnadsförvaltningen fick enligt beslut den 2023-12-07 § 194 i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att upprätta ett förslag på ny detaljplan. Detaljplanen handläggs genom standard planförfarande.

Planområdet

Planområdet är beläget i den nordvästra delen av Ingelstad och omfattar fastigheten Ingelstad 3:49. Området ligger längs med Gamla Växjövägen med ett avstånd på ca 450 meter till Ingelstads centrum. Torsjön ligger cirka 170 meter nordost om planområdet. Längs med Gamla Växjövägen finns busshållplatser med avgångar till och från Växjö respektive Tingsryd. I direkt anslutning till planområdet finns även en cykelpendlarparkering.



Rosa-streckad linje visar planområdet.



Karta över Ingelstad.

Sammanlagt är planområdet cirka 3100 m² stort och begränsas i öst av bostadsfastigheterna Ingelstad 3:144, Ingelstad 3:124 och Ingelstad 3:131. I väst begränsas planområdet av Gamla Växjövägen och Gammelgårdsvägen. All mark inom planområdet är privatägd och ägs av FOB fastigheter AB.

Inom planområdet finns idag fyra byggnader avsedda för mindre industri och lager. Byggnaderna är placerade kring en gårdsplan som även fungerar som infart för grannfastigheten Ingelstad 3:144, då denna fastighet saknar egen infart från Gamla Växjövägen. Ett antal träd växer även inom planområdet, bland annat en större ek. Nuvarande detaljplan medger småindustri samt kompletterande bostadsbebyggelse på högst två våningar. Delar av planområdet får idag inte bebyggas utmed de två vägarna. Markområden på 15 meter respektive 7 meter längs med vägarna är förlagda med så kallad prickmark och inte får bebyggas.



Befintliga byggnader och träd inom planområdet sett från infarten.

Planförslaget

Planförslaget innebär att fastigheten Ingelstad 3:49 planläggs för bostäder, vilket möjliggör för flerbostadshus på upp till tre våningar. Det innebär att befintliga förråds- och verksamhetsbyggnader på fastigheten kan ersättas av ny bostadsbebyggelse.

Byggrätten för den nya bostadsbebyggelsen är utformad med hänsyn till grannfastigheter, intilliggande vägar och områdets karaktär. Höjdsättning inom användningsområdet regleras med högsta nockhöjder inom olika egenskapsområden. Centrerat på fastigheten tillåts en höjd på 11,0 meter, vilket motsvarar ungefär tre våningar med möjlighet till sadeltak och olika slags konstruktionsmetoder. Utmed den västra fastighetsgränsen tillåts endast 8,0 meter med hänsyn till närliggande bostadshus på grannfastigheten. Längs med de två vägarna förläggs egenskapsområden där bygnadsverk inte får uppföras, så kallad prickmark. Dessa syftar både till att hålla erforderligt avstånd till vägarna för att klara riktvärden för trafikbuller, samt att anpassa ny bebyggelse och bygnadsverk efter områdets tydliga struktur med gröna förgårdar mot vägarna. Planförslaget medger bebyggelse 15 meter in från Gamla Växjövägen samt 7 meter in från Gammelgårdsvägen.

För att kunna sköta och underhålla ny bebyggelse inom den egna fastigheten sätts allmänna egenskapsbestämmelser inom planområdet om att huvudbyggnad ska hålla ett avstånd på minst 4,0 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader ska hålla ett avstånd på minst 1,0 meter från fastighetsgräns. I planområdets norra del tillåts endast garage, carport, miljöhus och förråd eller motsvarande komplementbyggnader, för att inte skapa för omfattande insyn mot fastigheten norr om planområdet. Här kan fastighetsägaren med fördel placera parkering och utfart. Planförslaget hindrar inte att även grannfastigheten fortsatt nyttjar den gemensamma utfarten, men detta bör i så fall regleras mellan fastigheterna.



Två alternativ på volymer som ryms inom byggrätten. Ny gemensam utfart placeras i norra delen av fastigheten ut mot Gammelgårdsvägen. Observera att illustrationerna inte visar slutgiltig utformning, utan endast förslag på volymer.

Då byggnader och mark inom planområdet tidigare ingått i en vägstation behöver fastigheten saneras för att uppnå riktvärden för känslig markanvändning. Krav på sanering regleras med bestämmelse om att startbesked inte kan ges förrän sanering utförts. För att kunna hantera dagvatten som uppstår inom planområdet sätts även en allmän bestämmelse om att minst 20 % av användningsområdet inom fastigheten ska lämnas genomsläpplig. Dagvatten ska i första hand

omhändertas lokalt inom fastigheten. Vid ett genomförande av planen får inte infiltration av dagvatten ske förrän förorenade markområden har sanerats.

Sammantaget innebär detaljplanen att fastigheten Ingelstad 3:49 kan förtätas med flerbostadshus samtidigt som byggrätt och utformningsbestämmelser fångar upp och reglerar struktur och karaktärsdrag i området och i den befintliga bebyggelsemiljön.

Användning kvartersmark

B - Bostäder

Hela planområdet, fastigheten Ingelstad 3:49, planläggs med användningsbestämmelsen **B - Bostäder**. Fastighetens markanvändning är genom tidigare byggnadsplan prövad för bostadsändamål i kombination med småindustri. Planförslaget skapar förutsättningar för byggnation av fler bostäder i form av flerbostadshus. Ett mindre område som tidigare varit planlagt för gata planläggs som kvartersmark då inlösen av marken inte har aktualiserats, säkerhetsföreskrifter som gäller för korsningar ska fortsatt följas.

Användningen syftar till att skapa en markeffektiv förtätning i form av flerbostadshus i ett strategiskt läge. Platsen är relativt centralt placerad i Ingelstad och kan möjliggöra ett boende med närhet till både kommersiell och offentlig service. Utifrån områdets karaktär med omgivande bostadsbebyggelse och behov av bostäder i Ingelstad görs reglering med hänsyn till natur- och kulturvärden och miljö- och klimataspekter för att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i enlighet med 2 kap. 3 § 5 PBL.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnadsverk. Balkong och uteplats tillhörande huvudbyggnad tillåts skjuta ut upp till 2,0 meter in över prickmark.

Längs med Gamla Växjövägen och längs med Gammelgårdsvägen regleras två markområden där byggnadsverk inte får uppföras. Balkonger och uteplatser tillhörande huvudbyggnaden undantas från bestämmelsen och tillåts skjuta ut 2,0 meter in i egenskapsområdet. Markområdenas avgränsning följer de gränser som satts i tidigare byggnadsplan från 1951 och som skapat grunden till den tydliga struktur som finns utmed vägarna idag. Utmed Gamla Växjövägen regleras ett område på 15 meter in från fastighetsgräns och utmed Gammelgårdsvägen regleras ett område på 7,0 meters avstånd från gränsen. Regleringarna syftar till att ny bebyggelse ska förhålla sig till den befintliga strukturen i området med tydliga förgårdar ut mot vägarna. Regleringen hindrar även bebyggelse från att placeras för nära vägarna och motverkar därmed även att bullervärden enligt *Trafikbullerförordning (2015:216)* riskerar att överskridas vid bostädernas fasader. Om uteplats eller balkong tillhörande bostad anordnas inom egenskapsområdet, ska de antingen utformas så att ljudnivån enligt gällande riktvärden klaras eller kompletteras med en eller flera gemensamma uteplatser där riktvärdena klaras inom fastigheten.

Regleringen motiveras med stöd av 2 kap. 3 § 1 PBL för att skapa en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder samt med

stöd av 2 kap. 6 a § PBL för att lokalisera bebyggelse till plats som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader

Utmed planområdets nordöstra kant, längs med fastighetsgränsen mot Ingelstad 3:131, regleras ett markområde som endast får förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Regleringen syftar dels till att yta ska kunna avsättas för att anordna en utfart över planområdet från fastigheten Ingelstad 3:144, i det fall utfarten fortsätter användas gemensamt. Placering av komplementbyggnader bör inte hindra utfart om detta krävs. Regleringen syftar även till att förhindra att bostadsbyggnader förläggs för nära fastighetsgränsen mot Ingelstad 3:131 som ligger i en sluttning ner mot Torsjön. Byggnation alltför nära denna gräns skulle innebära skuggnings- och insynspåverkan på grannfastigheten i större utsträckning.

Regleringen motiveras med stöd av 2 kap. 6 § PBL för att bebyggelse och byggnadsverk ska placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt utifrån trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö samt med stöd av 2 kap. 9 § PBL för att inte medföra en påverkan på omgivningen som innebär betydande olägenhet.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Bebyggelsens höjd inom planområdet regleras genom en högsta tillåtna nockhöjd. Nockhöjden avser höjden upp till yttertakets högsta punkt. De delar som sticker upp över taket, så som skorstenar och ventilationstrummor, räknas inte in. Inom planområdet tillåts en högsta nockhöjd på 11,0 meter samt på 8,0 m, vilket innebär att flerbostadshus på tre respektive två våningar kan uppföras. Det finns även marginal för att kunna rymma olika val av konstruktionstekniker och takvinkel inom byggrätten. Egenskapsområdet som regleras med en högsta nockhöjd på 8,0 meter görs med hänsyn till närliggande bostadshus.

Regleringen motiveras med stöd av 2 kap. 6 § 1 PBL utifrån att bebyggelse ska placeras och utformas på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt på platsen med hänsyn till stads- och landskapsbild samt intresset av en god helhetsverkan.

h₂ – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter

Inom egenskapsområdet mot fastighetsgränsen i nordöst regleras komplementbyggnaders höjd genom en högsta tillåtna nockhöjd. Nockhöjden avser höjden upp till yttertakets högsta punkt. Komplementbyggnader, så som miljöhus, garage eller förråd för högst uppgå till en nockhöjd om 4,5 meter för att inte byggnader placerade nära fastighetsgräns ska medföra en påtaglig skuggpåverkan på omgivningen.

Regleringen motiveras med stöd av 2 kap. 9 § PBL för att inte medföra en påverkan på omgivningen som innebär betydande olägenhet.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 35,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Inom användningsområdet för bostäder regleras största tillåtna byggnadsarea (BYA) till 35,0 % av fastighetsarean, vilket innebär en ökning av nuvarande utnyttjandegrad. En utnyttjandegrad på 35,0 % möjliggör för flerbostadshus på fastigheten samtidigt som det finns utrymme för gröna utemiljöer, parkeringsplatser och dagvattenhanteringsytor. Reglerat område omfattar hela fastigheten Ingelstad 3:49 med en area på 3091 m², vilket innebär en högsta byggnadsarea på 1082 m².

Regleringen motiveras med stöd av 2 kap. 3 § 1, 5 PBL för att skapa en ändamålsenlig struktur och främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Takvinkel

o₁ – Minsta takvinkel för huvudbyggnad är angivet värde i grader.

Tak tillhörande huvudbyggnaderna ska uppföras med en minsta takvinkel på 20 grader. Bestämmelsen innebär att takvinkeln har ett lägsta värde, men att typ av tak går att variera. Typiskt sett har bebyggelsen i området sadeltak, men även valmat och brutet tak förekommer. En lägsta takvinkel innebär att områdets karaktär och den omkringliggande bebyggelsens drag fångas upp i utformning av ny bebyggelse och att flacka tak kan undvikas.

Regleringen motiveras med stöd av 2 kap. 6 § 1 PBL utifrån att bebyggelse ska placeras och utformas på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt på platsen med hänsyn till stads- och landskapsbild samt intresset av en god helhetsverkan.

Utförande

Minst 20 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

För all kvartersmark gäller bestämmelsen att minst 20 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Regleringen syftar till att tillräckligt med genomsläppliga markytor ska lämnas för att kunna hantera dagvatten lokalt inom fastigheten. Dagvatten ska ledas till de genomsläppliga ytorna för omhändertagande. Markområden som lämnas genomsläppliga placeras med fördel i fastighetens lägsta punkt.

Regleringen görs med stöd av 2 kap 3 § PBL genom att främja en långsiktigt god hushållning med mark och vatten samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns

Huvudbyggnader ska enligt bestämmelsen placeras med ett minsta avstånd på 4,0 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att det ska finnas erforderligt avstånd mellan byggnader och fastighetsgräns för att fastighetsägarna ska kunna utföra nödvändig skötsel av byggnaderna inom den egna fastigheten. Balkonger och uteplatser tillhörande huvudbyggnaderna omfattas inte av bestämmelsen. Egenskapsbestämmelsen gäller inom all kvartersmark inom planområdet.

Regleringen motiveras med stöd av 2 kap. 2 § PBL som syftar till att markområden ska användas för det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 m från fastighetsgräns

Övriga byggnader utöver huvudbyggnader, såsom komplementbyggnader ska enligt bestämmelsen placeras med minst 1,0 meters avstånd från fastighetsgräns. Detta för att det ska finnas erforderligt avstånd mellan byggnaderna och fastighetsgräns för att fastighetsägarna ska kunna utföra nödvändig skötsel av byggnaderna inom den egna fastigheten. Egenskapsbestämmelsen gäller inom all kvartersmark inom planområdet.

Regleringen motiveras med stöd av 2 kap. 2 § PBL som syftar till att markområden ska användas för det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för huvudbyggnad förrän markområde har sanerats och uppfyller riktvärden för känslig markanvändning

För att säkerställa att kvartersmark för bostäder uppfyller riktvärden för *känslig markanvändning* sätt en villkorsbestämmelse som ger att startbesked för huvudbyggnad inte får ges förrän förorenad mark på fastigheten har sanerats och kan uppfylla riktvärden för känslig markanvändning. Bestämmelsen gäller inom all kvartersmark.

Regleringen motiveras utifrån hänsyn till människors hälsa och säkerhet med stöd av 2 kap. 5 § 1 PBL.

Lämplighetsbedömning

Planförslaget innebär en förtätning och utveckling av bostadsbeståndet i en av kommunens kommunala kärnor. En tätare och högre bebyggelse tillåts i jämförelse med omgivande bebyggelse, detta för att möjliggöra en utveckling av bostadsbeståndet i ett centrumnära läge som är strategiskt placerat inom en av de orter som kommunen föreslår att utveckla enligt översiktsplanen från 2021. Planförslaget främjar bostäder med närhet till samhällsservice och annan kommersiell service, men även till grönområden och kollektivtrafik.

Planförslaget kommer att ge viss påverkan på olika intressen. Allmänna intressen som berörs är bland annat naturvärden, dagvattenhantering samt människors hälsa och säkerhet med avseende på buller och markföroreningar. Befintlig bebyggelse och dess kulturhistoriska värden har hanterats i tidigare beviljat rivningslov, varför frågan redovisas i planbeskrivningen men hanteras inte vidare i detaljplanen. Av de naturvärden som identifierats inom planområdet finns en ek på gårdsplanen som bedöms ha ett större naturvärde. Eken är även viktig i stadsbilden, som gårdsträd på fastigheten och har stor betydelse för att producera ekosystemtjänster. Det allmänna intresset av att bebygga planområdet bedöms dock väga tyngre än intresset av att skydda trädet, varför trädet inte förläggs med skyddsbestämmelser i planen. Genom bestämmelse om att marksanering behöver utföras för att riktvärden för *känslig markanvändning* ska uppfyllas, säkerställs en god boendemiljö med avseende på människors hälsa och säkerhet.

Även bullernivåer vid bostadsfasad bedöms kunna hållas under gällande riktvärden enligt Trafikbullerförordningen. Varje bostad ska ha tillgång till en bullerskyddad uteplats, antingen genom en egen uteplats i anslutning till bostaden eller genom en större gemensam uteplats på fastigheten. Då området är exploaterat sedan tidigare sker ingen nyexploatering av mark, däremot kan fastigheten hårdgöras i större utsträckning vilket innebär en påverkan på dagvattenhanteringen. Genom reglering av markens genomsläpplighet säkerställs att det finns avsatta ytor för dagvattenhantering. Marken bedöms därmed var lämpad för ändamålet utifrån beskaffenhet, läge och behov.

Planen berör även enskilda intressen så som påverkan på omgivande fastigheter med avseende på utfarter och skuggning. Gemensam utfart kan skapas genom förläggande av utfart mot Gammalgårdsvägen. Genom framtagen sol- och skuggstudie utifrån tänkt byggrätt bedöms det inte bli någon betydande olägenhet för fastighetsägare i anslutning till planområdet.

Sammanfattningsvis berörs planområdet av ett antal intressen så som bostadsbyggande i strategiskt läge, möjligheter till hållbart resande, naturvärden, markföroreningar, dagvatten, kulturhistoriska värden och skuggpåverkan. Genom reglering av markanvändningen, begränsning av markens utnyttjande, minsta genomsläppliga yta, högsta utnyttjandegrad, höjd på byggnadsverk och villkor om startbesked bedöms planförslaget vara lämpligt att genomföra. I en vägning av olika allmänna och enskilda intressen bedöms förslaget medföra en god hushållning av mark utifrån allmän synpunkt enligt 2 kap. 2 § plan- och bygglagen samt 3 kap. 1 § miljöbalken

Genomförandetid

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

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

För planområdet gäller kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14 § 240. Kommunen har genom antagande av en ny översiktsplan visat kommunens aktuella intentioner och utvecklingsinriktning. Översiktsplanen fick laga kraft 2023-10-31.

Översiktsplan (2021)

Utvecklingsinriktning

Utvecklingsinriktningen visar de långsiktiga intentionerna för utvecklingen av kommunen. Inriktningen bygger på en flerkärnig struktur med utpekade områden, platser och stråk som binder samman kommunen och bidrar till att skapa ett hållbart samhälle.

Ingelstad är en av kommunens fyra kommunala kärnor (tillsammans med Rottne, Braås och Lammhult) som ska förtätas med såväl bostäder som arbetsplatser och viktiga servicefunktioner. Ingelstad är ett särskilt prioriterat utvecklingsområde och utvecklas främst i centrum och i södra

delarna av orten. Genom att stärka kärnan med fler bostäder och arbetsplatser skapas större serviceunderlag även för den omgivande landsbygden.

Mark- och vattenanvändning

I översiktsplanen ligger planområdet inom markområde utpekat för *Sammanhängande bostadsbebyggelse* med pågående användning. Detta innebär att det i huvudsak inte planeras några större förändringar, men mindre förtätningar och kompletterande användningar tillåts om det inte väsentligt förändrar områdets användning och karaktär. Områden för sammanhängande bostadsbebyggelse består i huvudsak av bostadsbebyggelse men kan även ha inslag av servicefunktioner, mindre grönområden och idrottsanläggningar. Blandade boendeformer ska eftersträvas.

Gamla Växjövägen som planområdet ansluter till är en av huvudgatorna i Ingelstad med goda kopplingar till centrum och även till Växjö stad. Vägen planeras även på sikt att bli ett huvudstråk för cykeltrafik.



Utsnitt från översiktsplanens mark- och vattenanvändning.

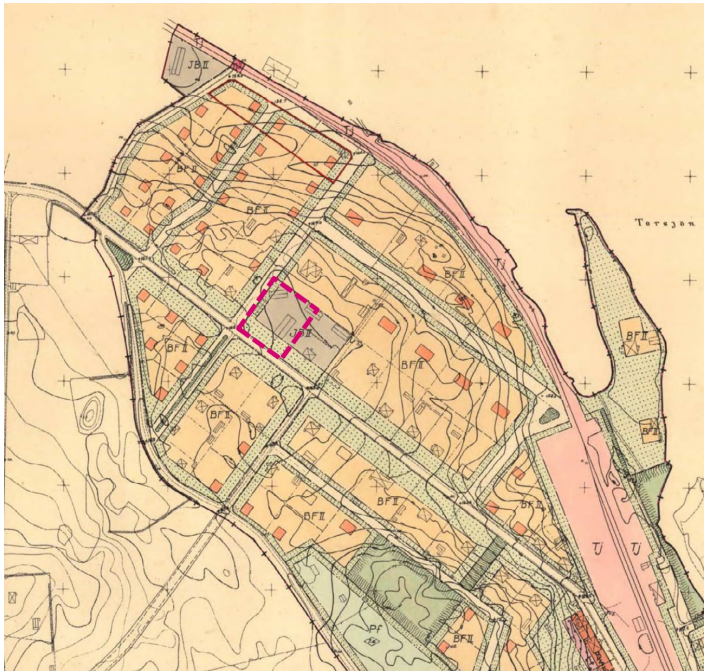
Planförslagets förenlighet med översiktsplanen

Fastigheten Ingelstad 3:49 kommer att ha en markanvändning som överensstämmer med omgivande bostadsbebyggelse. Planförslaget innebär en tätare bostadsbebyggelse inom en av de orter som kommunen pekat ut som viktiga att stärka genom att utveckla centrum och skapa fler bostäder, arbetsplatser och servicemöjligheter. Genom att möjliggöra för lägenheter i ett område dominerat av villabebyggelse skapas en större variation av boende som också öppnar upp för flyttkedjor både inom och utanför orten.

Planförslaget innebär en förtätning inom särskilt prioriterat utvecklingsområde. Planförslaget bedöms utifrån utvecklingsinriktning och mark- och vattenanvändning vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

För planområdet gäller *byggnadsplan för Ingelstad stationssamhälle (07-ÖST-352)* fastställd 1951-06-02, med beslut om att avveckla vägföreningar genom ändringsplan 0780K-P01/18 från 2001-03-21.



Utsnitt av byggnadsplanen över norra Ingelstad. Rosa-streckat område markerar aktuellt planområde.

För planområdet gäller idag planbestämmelsen **JB II** som innebär att fastigheten får bebyggas med småindustrier eller jämförlig verksamhet som inte vållar olägenheter för boende runt omkring. Högst ett bostadshus får också uppföras på fastigheten. Bebyggd yta får högst uppgå till 20 % av tomtplatsens areal eller högst 150 m² i BYA för bostäder och 150 m² i BYA för industribyggnader. Om endast industribyggnader uppföres får dock upp till 25 % av tomtplatsen bebyggas. Byggnader får uppföras till högst två våningar som inte är högre än 7,6 m.

Utmed de två avgränsande vägarna är marken förlagd med prickmark och får inte bebyggas. Utmed Gamla Växjövägen och Gammelgårdsvägen får mark inte bebyggas 15 meter respektive 7 meter in på tomten från väggkant.

Även omgivande fastigheter omfattas av byggnadsplanen som för omgivande bostadsfastigheter medger friliggande bostadshus på högst två våningar. För ett område söder om aktuellt planområde togs en ny detaljplan fram 1989, *Ingelstad 3:16 och 3:54 m.fl. (Logentomten i Ingelstad)* (0780-P89/14). Detaljplanen syftade till att möjliggöra för flerbostadshus i högst två våningar och 1 200 m² i bruttoarea på fastigheten Ingelstad 3:154. Delar av Gamla Växjövägen omfattas även av en planändring från 1972, *Stenslandavägen m.m. (07-ÖST-515)*.

För samtliga ovanstående planer har genomförandetiden gått ut.

Planbesked

Ansökan om planbesked inkom 2022-05-25 och beslutades om i byggnadsnämnden den 2022-09-29 § 176. Planbeskedet medger att önskad byggnation kan utredas och prövas med ändring av eller ny detaljplan. I planbeskedet lyfts utredningar som sökande respektive kommunen behöver ta fram.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintressen för Ronneby flottilflygplats lågflygningsområde, civilt MSA-område runt Växjö flygplats och Ronneby flygplats samt inom riksintresseområdet för skyddade vattendrag. Planområdet ligger även i närheten av riksintresse för kulturmiljö *Ingelstad-Torsås-Torsjö*.

Kulturmiljövård

Byarna Torsås och Torsjö samt stora delar av odlingslandskapet runtom Ingelstad omfattas av riksintresset för kulturmiljövård *Ingelstad-Torsås-Torsjö* [G 24] enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Området har en lång bebyggelsekontinuitet och omfattar även flera fornlämningar, bland annat gravhögen Inglingehög. Ingelstads centrala delar omfattas inte av riksintresset då spåren från den historiska byns utveckling inte är avläsbara idag efter samhällets kraftiga utveckling under 1900-talet.

Vid expansion av tätorten är det av stor betydelse att Inglingehögs monumentala egenskaper respekteras. De övriga visuella sambanden mellan kulturmiljöns olika delar är viktiga att upprätthålla och stärka.

Planområdet ligger cirka 150 meter från riksintressets avgränsning. Inglingehög finns cirka 400 meter från planområdet. Planområdet ligger mitt i ettpräglat villaområde utan större koppling till den historiska framväxten och utvecklingen av gårdsbebyggelse och odlingslandskap som riksintresset avser att värna. På grund av planområdets placering i förhållande till Inglingehög och gårdsmiljöerna, bedöms inte heller ny bebyggelse på upp till tre våningar störa de visuella kontakterna som finns mellan målpunkterna i landskapet. Utifrån detta bedöms ingen påverkan ske vid ett genomförande av planförslaget.

Trafikommunikation

Planområdet ligger inom civila MSA-områden för Växjö flygplats och Ronneby flygplats som är av riksintresse för trafikommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken.

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

Aktuellt planförslag medför att bostäder uppförs inom tätort som inte är högre än 45 meter. Utifrån detta bedöms ingen påverkan ske på riksintresset för de civila MSA-områdena runt Växjö flygplats och Ronneby flygplats vid ett genomförande av planförslaget.

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom lågflygningsområde för Ronneby flottilflygplats, Blekinge flygflottilj F17, som är av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § 1 st. miljöbalken. Inom

lågflygningsområden ska Försvarsmakten samrådas med vid tillkommande höga objekt. Åtgärder och markanvändning som kan påverka lågflygningsområdet ska inte tillåtas.

Aktuellt planförslag medför att bostäder uppförs inom tätort som inte är högre än 45 meter. Riksintresset för lågflygningsområdet runt Ronneby flottilbas, Blekinge flygflottilj F17 bedöms därför inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Skyddade vattendrag

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

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

Aktuellt planförslag medför ingen ytterligare utbyggnad av vattenkraftverk eller vattenreglering. Ingen försämring i form av vandringshinder, vattenhushållning eller påverkan på natur- och kulturvärden kring vattendrag bedöms ske. Utifrån det bedöms riksintresset för skyddade vattendrag inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är relativt högt beläget och ligger generellt någon meter högre än omgivande fastigheter och gator. Planområdet ligger på en höjd mellan +170 och +170,8 enligt standard RH 2000. Gamla Växjövägen ligger på cirka +169 till +169,5 längs med fastighetsgränsen.

Enligt SGU:s (Sveriges Geologiska Undersökning) kartunderlag består jordlagren inom planområdet av morän med medelhög genomsläpplighet. Skattat jorddjup är på 1-3 meter. Morän har generellt sett bra bärighet och borde därför ge goda grundläggningsförhållanden på fastigheten. Då fastigheten är bebyggd idag bedöms förhållandena vara goda och kräver ingen vidare utredning inom planarbetet. I samband med eventuell projektering inför byggnation bör typ av grundläggningsteknik studeras noggrannare.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet tillhör huvudavrinningsområde SE 86 000 (Mörrumsån) och avvattnas till vattenförekomsten Torsjön (WA50092254) nordost om planområdet. Längs med Torsjöns västra strand finns även vattenförekomsten Växjöåsen (WA81812618) som är en sand- och grusförekomst. Genomsnittlig nederbörd i regionen är cirka 700 mm per år. Grundvatten bedömdes vid provtagning av befintlig vattenbrunn på fastigheten ligga på cirka 4,5 meter under marknivån, se utredningen PM – *Miljöteknisk markundersökning*.

Jordlagret inom planområdet består enligt SGU:s kartunderlag av morän och har en medelhög genomsläpplighet. Grundvattnets sårbarhet är i detta område medelhög. Områden med jordlager

av isälvssediment i närheten av planområdet har högre genomsläplighet och även hög sårbarhet av grundvatten.

Områdets grundvattenkapacitet i berggrunden (urberg) är god med uttagskapaciteter på 2000-6000 l/h medan grundvattentillgång i små magasin är sämre (400-1000 l/dygn/ha). Inom vattenförekomsten Växjöåsen är dock uttagsmöjligheter från grundvattenmagasinet mycket goda eller utmärkta.

Det finns inga vattenförrättningar eller vattentäkter inom eller i anslutning till planområdet. Ytan på fastigheten är idag bebyggd till cirka 22 % av ytan. Gårdsplanen är belagd med grus och omges av ytor med gräs.

Hälsa och säkerhet

Radon

Marken inom planområdet är delvis utpekad som högriskområde för markradon. Kommunens radonkarta är endast översiktlig och markradonhalten ska alltid kontrolleras så att byggnader ges rätt radonskydd.

I områden där gränsvärden för markradon överstigs ska radonsäkert byggande användas. I övriga områden bör åtminstone radonskyddat byggande tillämpas. Åtgärder mot markradon krävs vid grundläggning. Inför projektering eller inför startbesked bör en radonmätning göras för att kunna avgöra vilka åtgärder som kan krävas.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Sweco Sverige AB på uppdrag av FOB fastigheter daterad 2023-08-30. Syftet med undersökningen är att undersöka förekomster av föroreningar i jord inom planområdet.

På fastigheterna Ingelstad 3:49 och Ingelstad 3:144 har det tidigare funnits en vägstation med tillhörande verksamheter. Det har bland annat funnits en fordonsverkstad där både fordon och maskiner har förvarats och servats. Av arkivbilder framgår att det även funnits bränslepumpar på den aktuella fastigheten. Provtagning har genomförts enligt tillämpliga delen av SGF:s fälthandbok (rapport 2:2013). För mer detaljerad information, se bilaga PM – Miljöteknisk markundersökning.

För markområde som avses användas för bostadsbebyggelse bör föroreningar i marken understiga de generella riktvärden som Naturvårdsverket tagit fram för *känslig markanvändning*. Markområden som klarar av riktvärden för känslig markanvändning bedöms inte medföra några risker för negativ påverkan på människor eller miljö. Detta innebär att alla grupper av människor kan vistas permanent inom området under en livstid.

Analysresultatet påvisar föroreningshalter av PAH M, PAH H och bly överstigande känslig markanvändning inom delar av planområdet. Halterna hamnar inom *mindre känslig markanvändning*, vilket innebär att området inte behöver saneras med nuvarande användning för småindustri. Utifrån resultatet bedöms fastigheten kunna göras lämplig för bostadsbebyggelse.

Inför byggnation behöver marken saneras för att uppfylla riktvärden för känslig markanvändning. Detta krävs för att få startbesked enligt satt egenskapsbestämmelse. Inför markarbeten rekommenderas även en förtätad jordprovtagning i den norra delen av fastigheten. Inför sanering ska en anmälan skickas in till miljö- och byggavdelningen enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Omgivningsbuller

Vid bostadsbyggande ska de riktvärden som anges i *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (2015:216), med ändringar i SFS 2017:359 som tillåter högre riktvärden, följas. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (65 dBA för enkelsidiga lägenheter på 35 kvm eller mindre). Vid uteplats gäller riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Varje bostad ska ha tillgång till minst en bullerskyddad uteplats.

Planområdet ligger i anslutning till två vägar, varav Gamla Växjövägen är en av Ingelstads huvudinfarter med en hastighetsbegränsning på 40 km/h. Gammelgårdsvägen i nordväst är en mindre bostadsgata med betydligt mindre trafikmängder och en hastighetsbegränsning på 30 km/h. En trafikprognos för år 2040 har tagits fram för Gamla Växjövägen. ÅDT i nuläget ligger på 2 200 fordon varav tung trafik är 16 %. För prognos år 2040 förväntas ÅDT stiga till 2 750 fordon varav 16 % är tung trafik. Prognosen utgår från scenariot att södra Ingelstad byggs ut.

Då planområdets närhet till Gamla Växjövägen antas medföra en viss bullerpåverkan på planområdet har en översiktlig bullerberäkning enligt Boverkets publikation *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* (Boverket, 2016) gjorts. Framarbetade diagram i publikationen redovisar ekvivalenta bullernivåer utifrån hastighetsgräns, trafikmängd och avstånd till vägmitt. Utifrån värden från trafikprognos 2040 med en hastighet på 40 km/h beräknas ungefärliga bullervärden hamna mellan 58 dBA och 60 dBA på 10 meters avstånd från vägmitt samt mellan 56 dBA och 58 dBA på 20 meters avstånd från vägmitt.

Med reglering av markens användning kan den planerade bostadsbebyggelsen hållas på minst 20 meters avstånd från vägmitt, vilket bedöms vara ett tillräckligt avstånd från bullerkällorna för att klara av riktvärden vid bostadsfasaderna. Genom placering av uteplats på innergård bedöms minst en gemensam uteplats gå att anordna som klarar satta riktvärden. Om uteplats eller balkong tillhörande bostad anordnas ut mot Gamla Växjövägen, ska de antingen utformas så att ljudnivån enligt gällande riktvärden klaras eller kompletteras med en eller flera gemensamma uteplatser där riktvärdena klaras inom fastigheten.

Det föreligger inga kända risker för höga nivåer av omgivningsbuller av annat slag inom eller i anslutning till planområdet.

Risk för olyckor

Det föreligger inga kända risker för olyckor inom eller i anslutning till planområdet.

Risk för översvämning

Det föreligger ingen risk för översvämning inom planområdet till följd av skyfall enligt kommunens översvämningsskartering vid ett 100-årsregn.

Planområdet är beläget cirka 170 meter från Torsjön med en höjdskillnad på cirka 14 m. Enligt beräknade högsta flöden löper inte planområdet någon risk för översvämning till följd av höga flöden.

Risk för erosion

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

Risk för ras och skred

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

Dagsljus och skugga

Befintlig byggnation på fastigheten består idag av enplansbyggnader. Gällande byggnadsplan medger bebyggelse på två våningar upp till 7,6 meter. Då planförslaget medger en högre bebyggelse med en nockhöjd på 11,0 meter respektive 8,0 meter, vilket motsvarar cirka tre och två våningar, har en översiktlig sol- och skuggstudie (2024-11-06) tagits fram för att visa hur skuggning från tillkommande bebyggelse kan påverka omgivningen. Illustrationerna i studien visar den maximala skuggpåverkan på omgivningen av den tänkta byggrätten och inte den faktiska skuggningen vid framtida byggnation.



Kl. 09



Kl. 12



Kl. 15



Kl. 18

Utdrag ur sol- och skuggstudie som visar förhållanden vid höstdagjämning. Se framtagna separat utredning för att ta del av hela skuggstudien med fler redovisade tidpunkter under året.

Av skuggstudien går att utläsa att föreslagen byggnation inte skuggar den kringliggande bebyggelsen i större utsträckning mellan vår- och höstdagjämningen (mars till september). Skuggningen som uppstår är begränsad i utbredning och uppstår endast under delar av dagen, främst tidig morgon och sen kväll.

Under vintermånaderna då solen står som lägst och dagarna är korta blir skuggpåverkan mer påtaglig på de närmst belägna fastigheterna, främst Ingelstad 3:131 i nordöst. Vid vintersolståndet har denna fastighet sol vid fasad fram till middagstid och skuggas därefter delar av eftermiddagen. Viss påverkan sker även på fastigheterna väster om Gammelgårdsvägen, men under mer begränsad period under dagen. Sammantaget bedöms byggrätten inte ge en sådan skuggpåverkan som kan anses vara en olägenhet för omgivningen. Största delen av året sker ingen större påverkan, under den mörkare delen av året har alla fastigheter längre sammanhängande perioder utan skugga även under de dagar solen står som lägst. Sammantaget bedöms föreslagen byggrätt innebära en acceptabel omgivningspåverkan genom skuggning.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag fyra byggnader avsedda för industri och lager. En av byggnaderna ligger delvis även inom grannfastigheten Ingelstad 3:144. Byggnaderna ligger runt en gårdsplan som även fungerar som genomfart till grannfastigheten. För ytterligare beskrivning av befintlig bebyggelse, se rubriken *Kulturmiljö*.



Tydlig struktur längs med vägarna med förgårdsmark som inte upptas av byggnation, med undantag för en av de äldre vägstationsbyggnaderna.

Berörd fastighet ligger inom ett område med en mycket homogen bebyggelsestruktur med tydliga gröna strukturer. Området präglas av friliggande villabebyggelse på en till två våningar, regelbundet placerade längs med Gamla Växjövägen med gröna förgårdsmarker. Det finns dock ett fåtal fastigheter i området där annan slags bebyggelse har uppförts, såsom byggnader för verksamheter eller flerbostadshus i två våningar. Bebyggelsen har varierande material och kulörsättningar. Ny tillkommande bebyggelse behöver anpassas till områdets karaktär i sådan grad att de strukturella och karaktärsgivande dragen i bostadsområdet inte går förlorade. Detta kan göras med utformning och noggrann gestaltning av tillkommande bebyggelse.

Service

Planområdet ligger i nordvästra Ingelstad som till största del består av villabebyggelse. Tätortens centrum med service, handel och bibliotek ligger på cirka 450 meters avstånd. Inom 1,5 km finns två förskolor, en skola årskurs 0 – 6 och en sporthall. Cirka 1 km västerut finns även Ingelstadgymnasiet och möjlighet att besöka Ingelstad djurpark.

Närmsta busshållplats med busslinjer till Växjö och Tingsryd ligger cirka 60 meter från planområdet längs med Gamla Växjövägen. I direkt anslutning till planområdet finns även pendlarparkeringar för cykel. Avstånd till Växjö centrum med kompletterande service och handel är cirka 18 km, med bil eller buss tar denna resa ungefär 20 minuter.

Natur och rekreation

Nordvästra Ingelstad består av en präglad villabebyggelse med tillhörande trädgårdar. Vägarna i närområdet är förhållandevis smala utan avskilda gångbanor eller grönstruktur. Det är främst de privata trädgårdarna och det omgivande odlingslandskapet som utgör områdets grönstruktur och upplevelsevärden kopplat till detta.

Naturvärden

Amalina Natur och Miljökonsult har på uppdrag av FOB Fastigheter AB tagit fram en naturvärdesinventering för planområdet med tilläggen *kartläggning av rödlistade arter*, *kartläggning av skyddsvärda träd* samt *naturvärdesklass 4*, daterad 2024-05-17 med revidering 2024-06-27. Inventeringen har gjorts med detaljeringsgraden *Detalj*.

Planområdet är idag bebyggt. Av utredningen framgår dock att två delområden inom planområdet pekas ut som naturvärdesobjekt, dels en ogödslad gräsmatta med naturvärdesklass 3, dels grusmarken på gårdsplanen med naturvärdesklass 4. Inom naturvärdesobjektet för gräsmattan finns ett antal naturvärdsarter samt en rödlistad art (en mindre askplanta). Det finns även ett antal träd som bör beaktas, se under rubrik *Värdefulla träd*.

Planförslaget bedöms ha en negativ påverkan på naturmiljön på fastigheten, främst med avseende på den ek som finns inom planområdet, se mer under rubriken *Värdefulla träd*. Befintlig byggnadsplan medger dock redan idag byggnation på delar av de ytor som omfattas av naturvärden. Förslaget medför därför ingen förändring av nuläget. Naturvärdesobjekt 1 (ogödslad gräsmatta) förläggs fortsatt delvis med prickmark varför det finns möjligheter att bevara dess värden vid exploatering.

Rekreation och friytor

I närheten av planområdet finns ett antal grönområden, bland annat längs med det nerlagda smalspåret som kopplar ihop Sikabacken och Ingelstad centrum med en gång- och cykelväg. Här finns ett promenadstråk längs med Torsjöns västra strand med lekplats, bänkar, badplats och möjlighet att ha mindre fritidsbåtar. Söderut från planområdet finns en grön korridor i villabebyggelsen med höga upplevelsevärden och inom några hundratals meter västerut tar odlingslandskapet vid. Det finns goda möjligheter att röra sig i kulturlandskapet och besöka blanda annat Inglinge hög.

Vid exploatering är det viktigt att det möjliggörs för friytor med exempelvis möjlighet för lek för de minsta, odlingsmöjligheter, skuggade och gröna uteplatser. I bygglovsprövning visas hur dessa krav på utemiljö uppfylls. Avsikten med detaljplanen är att möjliggöra för seniorbostäder, men det hindrar inte att andra typer av bostäder uppförs. I sådana fall är det viktigt att goda utemiljöer även för de minsta skapas inom fastigheten.

Strandskydd

Fastigheten ligger cirka 170 meter från Torsjöns strandkant. Torsjön har ett generellt strandskydd på 100 meter som delvis är upphävt runt Ingelstads tätortsbebyggelse. Området berörs därmed inte av strandskyddet.

Artskydd

Inom planområdet finns inga kända förekomster av djur eller växtarter som omfattas av artskyddsförordningen. En mindre askplanta (EN) påträffades. Enligt naturvärdesinventeringen saknar platsen förutsättningar för förekomst av ett antal skyddade arter. Vid inventeringen noterades inga tecken på förekomst av fladdermöss. Fördjupande studier rekommenderades därför inte.

Värdefulla träd

Genom den naturvärdesinventering som genomförts av planområdet har tre träd identifierats som klassas som skyddsvärda, två vårtbjörkar samt en ek (Amalina Natur och Miljökonsult, 2024-06-27). Eken står i anslutning till gårdsplanen. Ekar har generellt ett stort värde för bevarande av biologisk mångfald och skapar flertalet ekosystemstjänster. Eken inom planområdet är vidkronigt och relativt stort samt har positiva estetiska, miljöskapande och ekologiska värden. Den är viktig både i stadsbilden och även som gårdsträd på fastigheten. Trädet uppnår inte statusen *särskilt skyddsvärt* då det inte har en sådan stamdiameter eller sådan ålder för att uppfylla dessa krav, men bedöms vara skyddsvärt.



Ek i södra delen av fastigheten.

Med hänsyn till ekens placering och de begräsningar som skyddsbestämmelser skulle innebära på byggrätten, i kombination med krav på marksanering och planområdets begränsade yta skyddas inte trädet i plan. Avvägningen görs utifrån att intresset att skapa byggbar mark för bostäder i Ingelstad väger tyngre än ett bevarande av trädet. Avvägningen innebär att naturvärden kommer att gå förlorade om trädet fälls. Vid ett genomförande av planen är det därför av vikt att trädet beaktas och bevaras om det är möjligt, men om det krävs vid ett genomförande kan trädet undvaras. Om exploatören avser att bevara trädet bör både hårdgjorda ytor och byggnader placeras med tillräckliga skyddsavstånd från trädet för att inte påverka eller skada rotsystemet. Vid marksanering kan metoder som vakuumschaktning användas för att inte skada trädets rotsystem. Om trädet fälls eller skadas bör utemiljön kompenseras, till exempel med plantering av nya träd inom planområdet.

Kulturmiljö

Bebyggelsemiljö

Kulturparken Småland har på uppdrag av fastighetsägaren tagit fram ett antikvariskt utlåtande och dokumentation inför rivning av bebyggelsen på fastigheten Ingelstad 3:49, Smålands museums rapport 2023:5. Utredningen togs fram inför ansökan om rivningslov för byggnaderna på fastigheten. Utifrån dokumentationen konstateras att bebyggelsen på fastigheterna Ingelstad 3:49 och Ingelstad 3:144, ursprungligen en fastighet, utgör en rest av en äldre vägstation vid namn *Vägstation G7 i Ingelstad*. När vägstationen inrättades har inte kunnat klarläggas och de äldre byggnadernas ålder är därför oklara men torde kunna vara från runt 1920.

Vägstationen består i sin helhet av tre äldre ekonomibyggnader från början av 1900-talet, två nyare ekonomibyggnader som tillkom på 40-talet samt en tjänstebostad från 30-talet. Av dessa byggnader återfinns tre samt större delen av en fjärde ekonomibyggnad inom fastigheten Ingelstad 3:49. Vägstationen överläts till Fortifikationsförvaltningen då Ingelstad fick en ny vägstation på 60-talet. Fastigheten och dess byggnader användes senare som förråd, garage samt även förläggingsutrymmen. Sedan 80-talet är de nu två fastigheterna privatägda och

byggnaderna har använts för olika verksamheter, bland annat av Ingelstad Skytteklubb på senare tid.

Tillsammans utgör byggnaderna på de två fastigheterna en kulturhistorisk miljö med samhällshistoriska och kontinuitetsskapande värden. Främst de två äldre ekonomibyggnaderna som troligtvis är från 20-talet har höga kulturhistoriska värden då de exteriört är relativt välhållna. En av dessa byggnader, kallad hus 6 i rapporten, bedöms även ha ett miljöskapande värde. Hus 6 bedöms även vara särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL och bör enligt de antikvariska rekommendationerna bevaras. Byggnaderna och dess miljö i sin helhet besitter kulturhistoriska värden som berättar om historiska skeenden, men rivning kan enligt rekommendationerna i utredningen ändå realiseras.

Sökande inkom 2022-12-07 med ansökan om rivningslov för alla byggnader inom fastigheten Ingelstad 3:49. Rivningslovet beviljades 2023-09-21 av Miljö- och byggnämnden. Bevarandet av byggnaderna har därmed redan avgjorts innan planuppdraget gavs och behandlas inte vidare i planarbetet.

Utifrån att rivningslov för alla byggnader inom fastigheten redan har beviljats bedöms inte detaljplanen ge några negativa konsekvenser på utpekade kulturhistoriska värden och äldre miljö med avseende på den befintliga bebyggelsen inom planområdet. Byggnaderna kan eventuellt bli planstridiga, vilket innebär att de kommer att omfattas av planstridigt utgångsläge om rivningen inte realiseras. Utifrån beviljat rivningslov bedöms risken att byggnaderna bevaras och blir planstridiga vara små.

Fornlämningar

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

Gator och trafik

Motortrafik

Planområdet angränsar till Gamla Växjövägen (Väg 702) i sydväst och Gammelgårdsvägen i nordväst. Gamla Växjövägen ingår i det regionala vägnätet med Trafikverket som väghållare medan Gammelgårdsvägen tillhör det kommunala vägnätet. Gamla Växjövägen har en hastighetsbegränsning på 40 km/h med 2 200 fordon i årsdygnstrafik (ÅDT) varav cirka 16 % utgör tung trafik. Gammelgårdsvägen har en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Prognos för 2040 för Gamla Växjövägen ger en ökning av ÅDT till 2 750 fordon med 16 % tung trafik. Prognosen baseras på scenariot där södra Ingelstad byggs ut.

Planförslaget innebär att 20-25 hushåll uppförs inom planområdet, vilket ger en mindre ökning av trafikmängden i området. Konsekvenserna av ökningen bedöms vara av ringa karaktär och ger ingen negativ påverkan på trafik eller säkerhet i området.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet kan idag nås både till fots och med cykel. Gamla Växjövägen har vägrenar med heldragna kantlinjer vilket innebär att den ska användas för gångtrafikanter, cyklister och mopedförare och inte får korsas av motorfordon. Vägskilda gång- och cykelbanor saknas dock för både Gamla Växjövägen och Gammelgårdsvägen. Längs med Gammelgårdsvägen finns även en pendlarparkering för cyklister som tar regionbussarna vid närliggande busshållplats.

Enligt kommunens översiktsplan är Gamla Växjövägen planerad att bli en *Huvudcykelväg* med hög standard och framkomlighet för cykeltrafik på sikt. Norra sidan av vägen är troligtvis aktuell för denna utbyggnad.

Planförslaget bedöms inte skapa några negativa konsekvenser för gång- och cykeltrafik i området. På sikt kan utbyggnad av huvudcykelväg bli aktuellt och kan då kräva ianspråktagande av kvartersmark längs med Gamla Växjövägen. Då dessa planer inte ligger inom överskådlig tid och det skulle behövas ett helhetsgrepp för hela vägsträckningen bedöms det inte behövas avsättas markområden i detaljplanen. Byggnader eller andra fasta anläggningar bör dock inte uppföras inom område som kan komma att bli aktuellt för cykelvägen. Detta säkerställs genom begränsning av markens användning.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är **Parkvägen** som ligger ungefär 60 meter från planområdet längs med Gamla Växjövägen. Vägen trafikeras med regionbussarna 215 och 240 som går till Växjö och Tingsryd. En resa från *Parkvägen* till *Växjö station* med buss tar cirka 20 minuter.

Parkering

Befintlig grusplan har använts som parkering för verksamheternas behov på fastigheten. Parkeringsbehovet för framtida boende och besökare ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Även cykelparkering ska ombesörjas inom kvartersmark. Dokumentet **Nya P-tal – för ett grönare och mer tillgängligt Växjö**, antaget av byggnadsnämnden 2019-06-24, anger riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov för cykel och personbil. Kommunen delas i dokumentet upp i tre zoner. Planområdet ligger inom zon B – *Den bilburna landsbygden*.

Parkeringsbehovet och placering av parkeringsytor hanteras vidare i bygglovet.

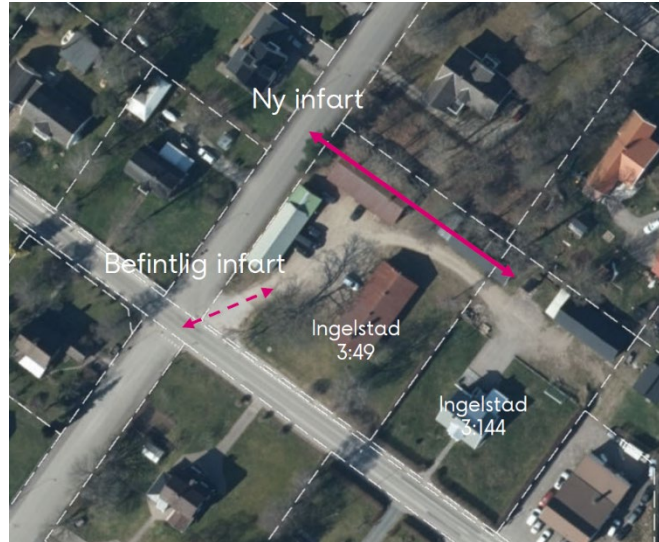
Utfarter

Fastigheten Ingelstad 3:49 och grannfastigheten Ingelstad 3:144 har idag en gemensam in- och utfart från korsningen Gamla Växjövägen – Gammelgårdsvägen. Vid ett genomförande av detaljplanen där fastigheten bebyggs med 20-25 hushåll, bedöms inte nuvarande placering av utfart vara lämplig. Utfart bör i stället förläggas till Gammelgårdsvägen som är en kommunal gata.

Utfart mot Gamla Växjövägen bedöms inte heller vara lämplig. Då Trafikverket är väghållare av Gamla Växjövägen förläggs det inget utfartsförbud längs med vägen, detta på grund av att planområdet inte omfattar vägområdet samt att hantering av utfarter mot statlig väg hanteras genom tillståndsansökan till berörd väghållningsmyndighet enligt 39 och 40 §§ Väglag (1971:948). Väghållningsmyndigheten prövar vid frågor om tillstånd om åtgärden är lämplig med hänsyn till

trafiksäkerhet och framkomlighet på allmän väg. Vaghållningsmyndigheten kan även förordna och verkställa att utfarter från fastigheter spärras av eller ändras om det är nödvändigt med hänsyn till trafiksäkerhet eller framkomlighet på allmän väg.

Om en gemensam utfart från Ingelstad 3:49 fortsatt ska användas för de båda fastigheterna, är det lämpligt att säkerställa utfartsrätten för Ingelstad 3:144, exempelvis genom avtal. Anläggande av ny utfart mot Gammelgårdsvägen kan prövas i samband med bygglovsansökan.



Placering av befintlig in- och utfart samt förslag på placering av ny infart till fastigheten.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Byggnader ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Räddningstjänstens krav för säkerhet, utrymning m.m. behandlas vidare i samband med bygglov.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Fastigheten Ingelstad 3:49 har en befintlig anslutningspunkt till det kommunala vatten- och spillvattennätet och försörjs genom privata ledningar via fastigheten Ingelstad 3:144. Om det finns behov av ändrat läge på förbindelsepunkten för vatten och spillvatten kan detta ansökas hos kommunens VA-avdelning. Flytt av anslutningspunkt och eventuella förändringar bekostas av exploitören enligt då gällande VA-taxa.

Brandvattenförsörjning

Enligt Svenskt Vattens publikation P114 krävs det vid släckning direkt från brandpost för bostadsbebyggelse på upp till tre våningar ett vattenuttag med ett flöde på 10 l/s. Generellt sett ska inte avståndet mellan brandposter överstiga 150 meter, vilket innebär att avstånd mellan uppställningsplats och närmsta brandpost inte ska överstiga 75 meter. För fastigheten Ingelstad 3:49 finns två brandposter på 115 och 135 meters avstånd med flöden på 4 l/s respektive 13 l/s.

Då ledningarna längs med Gammelgårdsvägen har relativt små dimensioner, är möjligheterna att anordna ett närmre uttag med gott flöde begränsat. För att ge tillräcklig brandvattenkapacitet till en ny brandpost, skulle detta innebära en stor ekonomisk investering av kommunen i form av utbyggnad av dricksvattennätet. Då nuvarande bebyggelse på fastigheten har motsvarande krav

som för den planerad bostadsbebyggelsen kan brandvattenkapacitet lösas med alternativa lösningar, till exempel slangdragning från den befintliga brandposten med bra flöde.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Aktuell fastighet ligger högt beläget. Det finns inga kända lösningar för dagvattenhantering i dagsläget men fastigheten har stora genomsläppliga ytor.

Ledningsnätet för dagvatten i området är endast dimensionerat för gatuavvattning. Vid en exploatering av marken där bostadshus med tillhörande parkeringsplatser, komplementbyggnader och övriga hårdgjorda ytor uppförs, innebär detta en ökad mängd dagvatten som kommer att behöva tas omhand. Dagvatten som uppstår inom planområdet ska i första hand tas omhand och fördröjas inom kvarteret i ett trögt system. Tillräckligt med ytor för dagvattenlösningar behöver därför lämnas vid exploatering av fastigheten. Vid ett genomförande av planen får inte infiltration av dagvatten ske på förorenad mark, planområdet ska vara sanerat innan lokalt omhändertagande av dagvatten kan ske.

Inför granskningen av detaljplanen kommer en dagvattenutredning att tas fram. En preliminär bedömning har gjorts inför samrådet. Planområdet förses med en utförandebestämmelse att minst 20 % av fastigheten måste lämnas genomsläpplig och inte får hårdgöras, för att säkerställa att tillräckliga ytor för lokalt omhändertagande av vatten finns inom fastigheten. En upplysning om att dagvatten i första hand ska hanteras och omhändertas inom kvartersmark finns även på plankartan. Dagvatten som uppstår inom planområdet ska ledas till de genomsläppliga ytorna som sparas på fastigheten.

Genom att säkerställa att ytor för dagvattenhantering lämnas inom kvartersmark, bedöms tillräckliga åtgärder kunna göras för att hantera dagvatten lokalt inom fastigheten. Vid ett genomförande av planen bedöms det inte bli någon negativ påverkan nedströms, exempelvis vid ett skyfall eller en översvämningssituation. Då fastigheten ligger högt beläget utan lågpunkter bedöms ny bebyggelse inte heller ligga inom risk att skadas vid nederbörd i storleksordningen 100-årsregn.

Uppvärmning

Fjärrvärmenätet är utbyggt i området och det finns möjlighet att ansluta ny bebyggelse.

EI

Befintligt spänningsnät utnyttjas av fastigheten och kan fortsätta göra detta vid genomförande av planförslaget.

Fiber

Fastigheten ligger inom område med möjlighet att ansluta till fibernätet.

Avfall

Växjö kommun vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Utrymmen för sortering av avfall etc. ska följa **Handbok för**

avfallsutrymmen och **Avfallsföreskrifter för Växjö kommun**. Båda dokumenten finns på www.ssam.se.

Posthantering

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

Miljö

Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram av Planenheten (senast reviderad 2024-11-08) som en del av detaljplanarbetet. Undersökningen bifogas planhandlingarna.

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken och medför ingen skada på natur- och kulturvärden. Förslaget berör inget Natura 2000-område, medför ingen skada på något riksintresse och medför heller inte någon risk att miljökvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen motverkar inte att nationella, regionala eller lokala miljömål följs och är förenligt med kommunens översiktsplan. Kommunen bedömer att detaljplanens tänkbara effekter inte kommer att medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller innebär olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser, vare sig på kort eller lång sikt

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och hushållning av mark, vatten och andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Miljökvalitetsnormer

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

Luft

För miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft finns gräns- och målvärden för luftföroreningar som inte får överskridas alternativt ska eftersträvas. Normerna syftar bland annat till att skydda människors hälsa och miljön. En preliminär bedömning av luftkvaliteten (med hjälp av VOSS – Verktyg för Objektiv Skattning med Spridningsmodellering) med avseende på kvävedioxid och partiklar (PM10) har utförts för Gamla Växjövägen i anslutning till planområdet, utifrån planerad byggnation och trafikmängd för prognosår 2040 (ÅDT 2750). Beräkningen utgick från en gaturumsbredd på 40 meter (gata inklusive prickmark), hushöjd 12 meter, 40 km/h, 16 % tung trafik och ingen sandning på vägen).

Enligt den preliminära bedömningen underskrider halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10) den nedre utvärderingströskeln, vilket innebär att ingen fördjupad kartläggning eller kontinuerliga mätningar behöver utföras för att kontrollera att miljö kvalitetsnormerna följs.

Ingelstad tätort och planområdet ligger inte inom utpekade områden där miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas. Ny bebyggelse medför ytterligare 20-25 hushåll, vilket innebär en mindre ökning av trafik i närområdet. Det finns dock goda möjligheter till kollektivtrafik samt bra gång- och cykelavstånd till centrum.

Utifrån planförslagets mindre påverkan samt den preliminära bedömningen som gjorts med hjälp av VOSS riskerar inte genomförandet av planen medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet. Enligt bedömningen beräknas inte heller det politiskt beslutade miljömålet *Frisk luft* att överskridas.

Vatten

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer) och för kemisk status (miljögifter och föroreningar). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). Recipient för dagvatten inom planområdet är Torsjön (WA50092254) vars huvudavrinningsområde är Mörrumsån (SE 86 000). Planområdet ligger även inom tillrinningsområde för grundvattenförekomsten Växjöåsen (WA81812618) som är av typen sand- och grusförekomst.

Vattenförekomst	Statusklassning förvaltningscykel 3 (2017-2021)	Kvalitetskrav (beslutad MKN)
Torsjön (WA50092254)	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2027 (Tidsfrist pga tekniska skäl)
	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus (undantag för kvicksilver och bromerade difenyletrar)
Växjöåsen (WA81812618)	Uppnår god kemisk status	God kemisk status
	Uppnår god kvantitativ status	God kvantitativ status

Tabell 1: Miljö kvalitetsnormer samt nuvarande statusklassning för Torsjön WA50092254 och Växjöåsen (WA81812618), från Vatteninformationssystem Sverige (VISS 2024).

Torsjön

Torsjön (WA50092254) bedöms ha måttlig ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status enligt förvaltningscykel 3 (2017-2021).

Bedömningen av måttlig ekologisk status baseras på kvalitetsfaktorerna *Fisk* och *Konnektivitet* som endast uppnår måttlig respektive dålig status. Ekologisk status har försämrats mot föregående förvaltningscykel, vilket beror på ändringar i övervakning. Status för kvalitetsfaktorn *Fisk* är starkt kopplat till statusen för *Konnektivitet* då inga standardiserade provfisken har gjorts. Kvalitetsfaktorn *Konnektivitet* har dålig status, detta på grund av begränsade möjligheter för vatten- och landlevande organismer förflytta sig uppströms och nedströms i anslutande vattenförekomster. Utpekade påverkanskällor som rör ekologisk status för sjön är *Förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar*. Planen har inte rådighet över denna påverkanskälla.

God kemisk status uppnås inte med avseende på *Kvicksilver* och *Bromerade difenyletrar (PBDE)*. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster. Utsläpp av kvicksilver och PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen. Utpekade påverkanskällor med betydande påverkan som rör kemisk status för Torsjön är *Atmosfärisk deposition*. Planen har inte rådighet över den utpekade källan.

Då planen inte bedöms ha rådighet över de påverkanskällor som är utpekade för vattenförekomsten samt att planen endast utgör en mindre utökning av befintlig byggrätt, bedöms genomförandet av detaljplanen inte försvåra möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten.

Växjöåsen

Växjöåsen (WA81812618) är en grundvattenförekomst och har *god kemisk status* samt uppnår *god kvantitativ status* enligt bedömning i förvaltningscykel 3 (2017-2021). Grundvattenförekomsten är enligt Kronobergs vattenförsörjningsplan en utpekad regionalt viktig vattenförekomst (låg skyddsnivå) som ska skyddas mot försvårande av framtida dricksvattenuttag.

Klassningen av den kvantitativa statusen har gjorts utan dataunderlag. Det finns dock inga kända större grundvattenuttag för förekomsten och det anses därför råda balans mellan grundvattenuttag och grundvattenbildning. För den kemiska statusen saknas det undersökningar av grundvattnets kvalitet. Det finns dock ingen känd betydande påverkan från mänskliga aktivitet inom förekomsten. Klassningar bedöms i båda fall vara av god status. Lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås inom fastigheten Ingelstad 3:49. Detta ska göras med hänsyn till vattenförekomsten genom att följa kommunens VA-policy, vid sådant hänsynstagande bedöms det inte finnas risk att balans mellan grundvattenuttag och grundvattenbildning ändras eller att förekomsten förorenas.

Då grundvattenförekomsten idag har god status samt att detaljplanen inte medför några planerade grundvattenuttag eller övrig påverkan på förekomsten bedöms genomförandet av detaljplanen inte riskera att miljö kvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten inte kan bibehållas.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är produkter och tjänster som ekosystem levererar. Ett ekosystem är allt levande och den miljö som finns i ett natur- eller grönområde. Vårt samhälle är beroende av fungerande ekosystem och dess biologiska mångfald. Ekosystemen kan bidra med många funktioner och tjänster vilka är grundförutsättningen för människors hälsa och välfärd. Fungerande ekosystem som levererar ekosystemtjänster är också avgörande för att kunna hantera olika utmaningar kopplade till exempelvis klimatförändringar och mark- och resursanvändning. Vilka ekosystemtjänster som kan levereras, och till vilken grad de levereras, påverkas av hur vi planerar för framtidens Växjö.

Ekosystemtjänster delas upp i fyra olika kategorier:

- Stödjande, exempelvis biologisk mångfald och livsmiljöer för växter och djur som är en förutsättning för att övriga ekosystemtjänster ska fungera.

- Reglerande, exempelvis träd som renar luft och vatten.
- Kulturella, exempelvis friluftsområden och parker som ger människan upplevelser och livskvalitet.
- Försörjande, exempelvis åkrar som producerar livsmedel.

Växjö kommun använder ett systematiskt arbetssätt för att hantera ekosystemtjänster i samhällsbyggnadsprocessen. Arbetssättet belyser ekosystemtjänsters värde samt eventuell förlust och kompensation av identifierade värden. Målet med arbetssättet är att i största möjliga mån skapa förutsättningar för att bevara och utveckla ekosystemtjänster i samband med exploatering och att naturens ekosystemtjänster bidrar till ett hållbart samhälle. Genom att höja kunskapen om ekosystemtjänsters funktion och värde samt hur de påverkas av exploatering möjliggörs hållbara beslut för Växjö kommuns utveckling.

Det befintliga ekträdet inom planområdet är den viktigaste resursen för att producera ekosystemtjänster då den bidrar med en mångfald av ekosystemtjänster. Träd och särskilt ädellövträd som ekar har mycket höga värden kopplat till ekosystemtjänster. Större träd som detta bidrar med reglerande tjänster som exempelvis skugga för att hålla nere temperaturen i boendes närmiljö och hjälper också till att hantera dagvatten. Träd bidrar också med rekreativa ekosystemtjänster som blir än viktigare om planförslaget genomförs och fler människor bor inom området. Trädet producerar också stödjande ekosystemtjänster genom att bland annat öka den biologiska mångfalden.

Planförslaget innebär att det är stor risk att befintligt ekträd kommer att tas ned. Detta skulle innebära stora negativa konsekvenser för ekosystemtjänster inom planområdet. För att kompensera för förlusten skulle det kunna vara möjligt att anlägga en bostadsgård med kvaliteter och värden som ger nya ekosystemtjänster, till exempel nya träd.

Social hållbarhet

Trygghet

Det finns några faktorer eller aspekter som är viktiga att beakta utifrån ett trygghetsperspektiv när man planerar för att bygga om ett område eller planera för ett nytt område. För att området ska ha en positiv påverkan på trygghetskänslan och bygga in trygghet är det av vikt att:

- skapa *överblickbarhet* i och över området, det kan vara att ta bort/ta hänsyn till vegetation som kan skymma sikten, att kunna se parkering från fönster och ha tillräcklig belysning,
- *förbättra orienterbarheten* i området genom att bland annat skapa överblick mellan olika rum och en tydlig planstruktur,
- *ge förutsättningar för befolkade offentliga rum* med blandad befolkning genom bland annat blandning av verksamheter och hög närvaro genom exempelvis begränsat antal gångvägar som går intill husen,
- *ge förutsättningar för naturlig kontroll* genom bland annat överskådlighet, och
- *skapa en god social miljö* genom god förvaltning och möjlighet till möten mellan människor.

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

Planområdet ligger relativt centralt i Ingelstad längs med ett av Ingelstads huvudstråk. Gamla Växjövägen är både en infartsväg samt en central väg genom orten där det finns flera målpunkter, så som centrum, bibliotek, mataffär med mera. Det finns goda möjligheter att skapa en trygg boendemiljö på fastigheten. Norr om planområdet finns även gång- och cykelstråk längs med Torsjön. Närheten till viktiga huvudstråk och målpunkter i orten bidrar till att människor rör sig i området vilket skapar en trygghetskänsla för det boende. Planförslaget innebär att en tomt för industri- och lagerbyggnader som delvis även använts som föreningslokaler istället bebyggs med flerbostadshus. Bostäderna kan även bidra till ökad trygghet i de offentliga miljöerna som man vistas i runt omkring planområdet, exempelvis den anslutande cykelpendlarparkeringen och busshållplatsen längs med Gamla Växjövägen. Planområdet bedöms ha goda möjligheter att skapa en trygg boendemiljö och samtidigt bidra till en ökad känsla av trygghet i angränsande offentliga gatumuljöer.

Barnperspektivet

Målsättningen med detaljplanen är att flerbostadshus för seniorer ska kunna uppföras i Ingelstad, vilket kan ge positiva effekter för barn i form av ökade flyttkedjor inom orten där hus och villor blir tillgängliga för exempelvis barnfamiljer.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för seniorbostäder, men det hindrar inte att andra typer av bostäder uppförs. Om bostäder där barn kan bo uppförs inom fastigheten är det viktigt att goda utemiljöer även för de minsta skapas. Enligt kommunens *Grönstrukturprogram* bör det inom 50 meter från bostaden finnas en gröning, med bland annat lekplats för de minsta barnen, någon form av sittmöjlighet och något område med lätt skugga. Bostadsgårdar kan ofta utgöra gröningar. Till närmaste kommunala lekplats är det idag ca 180 meter, vilket är inom de 500 meter som är målsättningen i Växjö kommuns aktivitets och lekplatsprogram.

Genomförande

Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

Fastigheter

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Ingelstad 3:49	<p>Ökad byggrätt.</p> <p>Mark inom fastigheten som idag är planlagd som allmän platsmark planläggs som kvartersmark.</p> <p>Eventuella kostnader för upprättande av avtal eller servitut.</p>	<p>Utfartsrätt till fördel för Ingelstad 3:144 kan säkerställas genom upprättande av servitut på fastighetsägarnas begäran, tex genom avtal.</p> <p>Servitut för befintliga vatten- och spillvattenledningar över Ingelstad 3:144 kan upprättas på fastighetsägarnas begäran, tex genom avtal.</p>	<p>Innan startbesked ges ska mark inom fastigheten saneras till en nivå som motsvarar känslig markanvändning.</p> <p>Vid byggnation och dränering av fastigheten kan ökade mängder av dagvatten behöva hanteras. Dagvatten ska i första hand fördröjas lokalt inom kvartersmark.</p> <p>Vid fortsatt användning av fastighetens anslutningspunkt till VA-ledningsnätet kan befintliga vatten- och avloppsledningar behöva bytas ut till följd av markföroreningar.</p> <p>Befintliga byggnader inom planområdet kommer med nuvarande användning att bli planstridiga. Byggnaderna planeras att rivas.</p>

Tabell 2: Redovisning av ekonomiska, fastighetsrättsliga och tekniska konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet			
Ingelstad 3:57	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.
Ingelstad 3:58	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.
Ingelstad 3:71	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.
Ingelstad 3:74	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.
Ingelstad 3:80	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.
Ingelstad 3:81	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.
Ingelstad 3:85	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.
Ingelstad 3:98	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.
Ingelstad 3:123	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Viss skuggpåverkan.
Ingelstad 3:124	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Viss skuggpåverkan.
Ingelstad 3:131	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Viss skuggpåverkan.
Ingelstad 3:132	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.
Ingelstad 3:144	Eventuella kostnader för upprättande av avtal eller servitut.	Utfartsrätt över Ingelstad 3:49 kan säkerställas genom upprättande av servitut på fastighetsägarnas begäran, tex genom avtal. Servitut för befintliga vatten- och spillvattenledningar anslutna till Ingelstad 3:49 kan upprättas på fastighetsägarnas begäran, tex genom avtal.	Befintliga vatten- och avloppsledningar genom fastigheten som servar Ingelstad 3:49 kan eventuellt behöva bytas ut vid fortsatt användning. Ny väganslutning till allmän väg kan behöva tillskapas om inte en överenskommelse kring utfart över Ingelstad 3:49 kan nås.
Ingelstad 4:119	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.

Tabell 3: Redovisning av ekonomiska, fastighetsrättsliga och tekniska konsekvenser för fastigheter utanför planområdet.

Rättigheter

Inom planområdet finns inga kända avtal eller rättigheter. Servitut och rättigheter utanför planområdet berörs inte av planförslaget.

Fastigheterna Ingelstad 3:49 och Ingelstad 3:144 har gemensam utfart mot korsningen för Gamla Växjövägen och Gammelgårdsvägen. Det finns inget känt avtal eller servitut som säkrar utfartsrätten för Ingelstad 3:144. Planförslaget hindrar inte att Ingelstad 3:144 fortsatt kan nyttja utfarten. Möjlighet finns att säkerställa utfartsrätten.

Fastigheten Ingelstad 3:49 har sin anslutningspunkt till ledningsnätet utanför fastigheten. Privata ledningar är dragna över fastigheten Ingelstad 3:144. Det finns inget känt avtal eller servitut för ledningarna över fastigheten. Planförslaget hindrar inte att Ingelstad 3:49 fortsatt kan nyttja ledningarna. Möjlighet finns att säkerställa ledningarnas dragning.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Ett genomförande av detaljplanen kräver inte en förändrad fastighetsindelning. Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer och styr inte fastighetsindelningen, men möjlighet finns att ändra fastighetsindelningen genom exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering.

Rättigheter

Vid ett genomförande av planen där utfarten mot Gammelgårdsvägen fortsatt ska nyttjas av båda fastigheterna Ingelstad 3:49 och Ingelstad 3:144 är det lämpligt att upprätta ett servitut för utfart, till exempel genom upprättande av avtalsservitut, för att säkerställa rätt till utfart från Ingelstad 3:144. Servitut kan eventuellt upprättas genom en lantmäteriförrättning på fastighetsägarnas begäran. Förrättningen bekostas av fastighetsägarna.

Om de privata vatten- och avloppsledningar som ligger över fastigheten Ingelstad 3:144 och servar Ingelstad 3:49 fortsatt kommer att nyttjas, är det lämpligt att upprätta servitut för ledningarna, tex genom avtalsservitut. Servitut kan eventuellt upprättas genom en lantmäteriförrättning på fastighetsägarnas begäran. Förrättningen bekostas av fastighetsägarna.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Marksanering

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer marken inom planområdet att behöva saneras till en nivå som motsvarar känslig markanvändning. Exploatören ansvarar för att marken saneras och att förorenade massor tas om hand. Slutfört arbete ska rapporteras in till kommunen.

Utbyggnad allmän plats

Växjö kommun är huvudman för allmän platsmark. Detaljplaneförslaget innebär inte någon utbyggnad av allmän platsmark.

Utbyggnad vatten och avlopp

Detaljplaneförslaget innebär inte någon utbyggnad av vatten och avlopp.

Planförslaget medför byggnation av cirka 20 till 25 lägenheter. Fastigheten har en befintlig anslutningspunkt till det kommunala ledningsnätet för vatten och spillvatten via privata ledningar som kan nyttjas. Uppstår behov av nya eller förändrade lägen för förbindelsepunkterna bekostas detta av exploatören till gällande VA-taxa.

Anslutning till dagvattenservis saknas, dagvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark. Om det finns behov av ny anslutningspunkt för dagvatten kan detta ansökas hos kommunens VA-avdelning.

Byggdagvatten

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

Byggdagvatten kan även vara förorenat i andra avseenden (exempelvis innehållandes tungmetaller) och ska även då renas före utsläpp till dagvattenledning eller recipient. Föroreningshalter ska då underskrida angivna riktvärden i gällande riktvärdeslista i Växjö kommuns *Dagvattenhandbok*.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planens genomförande kräver inte några kommunala utgifter. Samtliga kostnader belastar exploatören. All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren. Utöver byggnation av bostadshus och övriga byggnader inom planområdet innebär detta att fastighetsägaren anlägger ev. vägar, parkeringsplatser, ledningssystem, lekplatser m.m. inom kvartersmark.

Vid fastighetsägarens begäran kan anslutning till dagvattennätet samt flytt av anslutningspunkt till vatten- och spillvattennätet bli aktuellt. Dagvatten ska i första hand hanteras lokalt inom kvartersmark. Växjö kommun ansvarar för projektering och anläggande av de vatten- och avloppsledningar som tillhör den allmänna anläggningen inom VA-verksamhetsområde. Anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten och avlopp gäller enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

Planavgift

Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglovsansökan vid genomförandet av detaljplanen, detta då planavtal om finansiering av kostnader för detaljplanens framtagande har tecknats mellan Växjö kommun och exploatören.

Drift vatten och avlopp

Detaljplanens genomförande innebär ingen förändring av drift för vatten och avlopp.

Tidplan

När detaljplanen har fått laga kraft och bygglov har beviljats, kan exploatören genomföra planen.

Upplysningar

Dagvatten som uppstår inom planområdet ska i första hand hanteras och fördröjas lokalt inom kvartersmark i ett trögt system. Detta för att uppnå en god dagvattenhantering på både lokal och mer övergripande nivå. Då det finns markföroreningar inom planområdet ska marken vara

sanerad innan infiltration av dagvatten får ske. Enligt Växjö kommuns **dagvattenhandbok** får inte planändring eller förtätning innebära en försämring av dagvattensituationen nedströms planområdet. I samband med eventuella bygglov inom planområdet studeras dagvattenlösningarna närmare.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hanna Andersson
Planarkitekt

Markus Hulenvik
Planarkitekt