

Handläggare
Patrik Karlsson
Planarkitekt
0470 - 436 21

PLANAVALTAL

Lagakraftbevis

Datum 2015-05-27

Dnr 2011BN0741

Dpl 214

Kommunfullmäktige antog 2015-04-21 § 80 detaljplan för
INGELSTAD 16:8, Ingelstad i Växjö kommun
Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft 2015-05-18

Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

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

Handläggare
Patrik Karlsson
0470 - 436 21

Utlåtande

Dnr 2011BN0741 Dpl 214

Detaljplan INGELSTAD 16:8, Ingelstad, Växjö kommun

BAKGRUND

Byggnadsnämnden godkände 2014-02-26 § 32 detaljplan för Ingelstad 16:8 och överlämnade denna till kommunfullmäktige för antagande då denna avvek från översiktsplanen. Kommunfullmäktige antog detaljplanen 2014-04-15 § 85.

Länsstyrelsen beslutade 2014-05-06 med stöd av 11 kapitlet 10 § punkt 4 i plan-och bygglagen att en prövning skall ske av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen.

Fastighetsägaren till Ingelstad 16:8 inkom 2014-08-26 med önskan om att planförslaget dras tillbaka och önskar inkomma med ett nytt förslag.

Kommunfullmäktige beslutade 2014-10-21 att upphäva Växjö kommunfullmäktiges beslut gällande antagande av detaljplan för Ingelstad 16:8 m.m.

Därefter har en omarbetning gjorts av planförslaget och en ny granskning har genomförts.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet till en utveckling av den befintliga verksamheten som idag inryms i kvarnbyggnaden. Genom planläggningen blir det möjligt att använda byggnaden för bostads- och centrumändamål vilket tillåter bl.a. café, restaurang, handel, kontor, vandrarhem, bostäder och mindre verksamheter.

Inom området för camping föreslås även mindre stugor få byggas. Området närmast Skyeån planläggs som naturmark. För området återinträder strandskyddet i och med planläggningen och det föreslås därför upphävas i de delar som inte är planlagda som natur och lokalgata.

UTAN SYNPUNKTER

Kommunstyrelsen
Polismyndigheten, Växjö lokalpolisområde

MED SYNPUNKTER

Länsstyrelsen

”Bakgrund

Länsstyrelsen har 2012-03-14 och 2014-01-23 lämnat samrådsyttrande respektive granskningsyttrande i ärendet. Vid detaljplanens antagande lämnade Länsstyrelsen 2014-05-06 beslut om att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen då det kunde befaras att beslutet innebar att strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävdes i strid med gällande bestämmelser.

Kommunfullmäktige i Växjö kommun fattade 2014-10-21 beslut om att upphäva antagandebeslutet för Ingelstad 16:8 och ta fram nu aktuellt omarbetat granskningsförslag.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet till en utveckling av den befintliga verksamheten som idag inryms i kvarnbyggnaden. Genom planläggningen blir det möjligt att använda byggnaden för bostads- och centrumändamål vilket tillåter bl.a. café, restaurang, handel, kontor, vandrarhem, bostäder och mindre verksamheter

Inom området för camping medges även mindre stugor (max 25 m²). Området närmast ån planläggs som allmän plats naturmark.

Huvudmannaskap

På plankartan anges att kommunen endast ska vara huvudman för allmänna vägar inom planområdet. För naturmarken ska enskilt huvudmannaskap gälla.

Länsstyrelsen konstaterar att huvudmannaskapet finns angivet på plankartan och att skäl för enskilt huvudmannaskap redovisas i planbeskrivningen.

Kulturvärde

För kvarnbyggnaden finns på plankartan en varsamhetsbestämmelse q med angivelsen: Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär.

Länsstyrelsen är liksom tidigare positiv till bestämmelsen då den äldre kvarnbyggnaden har ett stort kulturvärde. För att kunna förstå och tillämpa planbestämmelsen anser dock länsstyrelsen att det i planbeskrivningen ska finnas en närmare beskrivning av kvarnen och dess värden. Länsstyrelsen vill även poängtera vikten av att den enligt plankartan, ej begränsade byggnationen inom kvartersmarken för camping, anpassas till både kvarnbyggnaden och kulturmiljön som helhet vad gäller placering och utformning.

Förorenad mark

För att kvarnbyggnaden ska anses lämplig för bostadsändamål bör det i en historisk beskrivning säkerställas att det inte har bedrivits kvicksilverbetning där. Från 1930-talet fram till 1970-talet var detta en vanligt förekommande syssla vid kvarnar.

Länsstyrelsen har inga uppgifter om att betningsmedel eller andra kemikalier har använts men detta kan inte uteslutas. Skulle betning ha utförts i kvarnen säkerställs kvarnens lämplighet som bostad genom sanering. Anmälningsskyldighet gäller för åtgärder inom förorenat område.

Länsstyrelsen anser att det till planens antagande ska finnas en planbestämmelse som anger att bygglov inte ska ges förrän ev. förorening avhjälpes.

PRÖVNINGSGRUNDER ENLIGT 11 KAP 10 PLAN- OCH BYGGLAGEN

Strandskyddsområde enligt 7 kap miljöbalken

Strandskyddet för Torsjön är upphävt i nu gällande detaljplan. I och med att ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet. Kommunen avser att upphäva kvartersmarken för CB (centrumändamål, bostäder) och N camping inklusive mindre stugor). För allmän plats Natur och Lokalgata kommer strandskyddet fortsatt att gälla. Av plankartan framgår av en administrativ planbestämmelse vilka delar som upphävs.

Som särskilt skäl för upphävandet anger kommunen att området är utpekad i kommunens tillägg till översiktsplanen "Landsbygdsutveckling i strandsnära lägen (LIS).

Länsstyrelsen anser härmed att det finns ett fullgott särskilt skäl. enligt 7 kap miljöbalken 18 d då de kriterier som anges i Växjö kommuns LIS- plan, laga kraft 2014, är uppfyllda och stämmer in på planområdet och tätorten Ingelstad. I och med naturmarkens breddning uppfylls nu strandskyddets syfte avseende växt- och djurlivet samt fri passage.

Länsstyrelsen har inga fler synpunkter avseende strandskyddet.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Buller

Enligt bullerberäkningar gjorda av miljö- och hälsoskyddskontoret riskerar befintlig byggnads norra delar att utsättas för bullervärden på över 55 dB.

Länsstyrelsen konstaterar att det på plankartan finns en upplysning om att det närmast G:a Växjövägen inte får uppföras enkelsidiga lägenheter. I planbeskrivningen anges att studentlägenheter kan komma att prövas vid bygglovprövningen i denna del, då de ej omfattas av samma krav.

Länsstyrelsen är positiv till bullerhanteringen men erinrar om att regeringen ännu inte fattat beslut avseende förslag till förordning om riktvärden för buller.

Översvämning

I den av DHI utförda och i planen redovisade översvämningsskartering konstateras att den föreslagna fastigheten klarar en översvämningsskartering vid ett framtida 100-års flöde. Den föreslagna lägsta byggnadsnivån för ny bebyggelse skall även klara värdet för framtida klimatförändringar BHF.

För bebyggelsen inom planområdet inte skall utsättas för översvämningsskartering och skadas från intilliggande vattendrag finns på plankartan planbestämmelser om endast källarlösa hus och att byggnadskonstruktion som kan ta skada av vatten inte får uppföras under nivån + 154,5 m.

Länsstyrelsen anser att översvämningsskarteringen är väl redovisad.

Deltagande

I granskningsyttrandet har länsarkitekt Tommy Berglund beslutat efter föredragning av planarkitekt Eleonore Björnberg.

I beredning av ärendet har även företrädare för sakområdena naturskydd, kultur- miljövärd, miljöskydd, social hållbarhet (integration, jämställdhet, folkhälsa), vatten- vård samt skydd och beredskap deltagit.

Kommentar: Framtagande av en kulturhistorisk beskrivning av kvarnen pågår och kommer att finnas planens antagande. Denna kommer även att redovisa om det finns någon indikation på om betning har förekommit i kvarnen. Skrivelsen om att studentlägenheter inte omfattas av samma bullerkrav tas bort från planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten

”Allmänt: hela Ingelstad 16:8 bör ingå i planen

Fastighetsrättsliga frågor: även mark i öster skall föras till Ingelstad 16:8 från Ingelstad 16:1, för att anpassa fastighetsgränserna efter plangränsen, ev även från Ingelstad 16:8 till Ingelstad 16:1.

Konsekvenser på fastighetsnivå: Ingelstad 16:8 — allmänna ledningar bör tryggas med rättigheter.”

Kommentar: Plangränsen justeras så att hela fastigheten ingår i planområdet. De mindre delar som låg utanför får beteckningen W, vattenområde.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

”Miljö- och hälsoskyddsnämnden konstaterar att nämndens synpunkter från samrådskedet avseende radonsäkert byggande, berörda miljömål (till viss del) och hållbarhetsanalys har beaktats. Däremot kvarstår nämndens synpunkter om status och miljö kvalitetsnormer för vatten.

Under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas kvarstår att nämndens inte har något att erinra mot den föreslagna detaljplanen:

- Skyeåns status är i planbeskrivningen angiven som god ekologisk status. Vid den senaste statusklassningen (enligt Viss) är Skyeåns (Aggåå: Lidhemssjön - Torsjön) ekologiska status bedömd som måttlig. Detta bör korrigeras i planbeskrivningen. För den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) är ingen klassning gjord. Planbeskrivningen bör också innehålla en redogörelse för miljö kvalitetsnormer för ekologisk och kemisk status samt en bedömning av hur planens genomförande bedöms påverka möjligheterna att uppnå de ekologiska och kemiska miljö kvalitetsnormerna.*
- I planbestämmelserna anges att enkelsidiga lägenheter närmast Gamla Växjövågen inte får anordnas pga. risk för bullerstörningar. Denna bestämmelse bör gälla alla lägenheter dvs. även studentlägenheter. Med nuvarande lagstiftning gäller samma riktvärden för trafikbuller för studentlägenheter som för andra bostäder.*
- Planbeskrivningen bör kompletteras med en bedömning om miljömålen avseende luftkvalitet kan klaras i området.*

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med den senaste statusklassningen, dock finns inga nya miljö kvalitetsnormer beslutade. Enligt Miljö- och hälsoskyddskontorets beräkningar klaras miljö kvalitetsnormerna för luft inom området. Skrivelsen om att studentlägenheter inte omfattas av samma bullerkrav tas bort från planbeskrivningen.

E.ON Elnät noterar att ett u-område utlagts i plankartan för våra högspänningskablar. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör dock redovisas i planbestämmelserna. E.ON Elnät föreslår följande formulering planbestämmelserna vid beteckningen u: "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar"

I övrigt noterar vi att våra tidigare anförda synpunkter har blivit tillgodosedda i samrådsredogörelsen. Förutsatt att man tar hänsyn till det tidigare yttrandet så har E.ON Elnät inget ytterligare att erinra i ärendet.

Kommentar: Planbestämmelsen förtydligas enligt E.ON önskemål.

Friluftsförbundet Ingelstad

Friluftsförbundets Lokalavdelning i Ingelstad vill härmed framföra följande synpunkter, med anledning av förslag till ändring av detaljplanen.

Området som på kartan anges som Natur är viktigt ur rekreationsområde. Här brukar Friluftsförbundet, som genomför verksamhet och aktiviteter för barn och ungdomar, vistas för att bland annat studera växtliv och djurliv utmed och i vattnet. Fåglar och fiskar kan här studeras vid olika tidpunkter och tappningsflöden. I den lilla dammen efter strömpartiet har vi genom åren lärt våra strövare och lufsare (9-12 år) konsten att paddla kanot. Dammen är också populär att fiske i, ifrån stranden, och vi har efter samråd med fiskevårdsföreningen genomfört mete här med våra 7-12 åringar.

Detta område bör därför inte tas i anspråk till Camping utan bör vara öppet för allmänheten att kunna vistas i.

Friluftsförbundet i Ingelstad har följande frågeställningar med anledning av planen. Vad kommer att hända med den idag avstängda gångbro över nedre delen av strömsträckan? Kommer parkeringsplatserna att räcka till för Vårdcentralen, då man använder den grusbelagda ytan söder om kvarnbyggnaden till Camping och Stugor? Finns något maxantal för antal stugor inom området?

Kan stugor anläggas fritt inom området som är avsett för Camping?

På det tidigare planförslaget fanns en skiss hur man tar hand om dagvatten från parkering och uppställda bilar, gäller detta fortfarande?

Kommentar: Syftet med Naturområdet är just att det skall vara tillgängligt för allmänheten i framtiden. I gällande detaljplan ligger det inom ett område som är planlagt som kvartermark för industriändamål. Detaljplanen behandlar inte gångbron eftersom den ligger utanför området. Eftersom den ligger intill allmänt tillgänglig mark, Natur, så förhindrar inte detaljplanen en bro i detta läge.

När det gäller parkeringsplatser så är det upp till var och en fastighetsägare att anordna detta antingen inom egen fastighet eller på annan fastighet genom avtal/servitut. Antalet stugor är inte begränsat i detaljplanen, endast storleken. Avsikten med campingområdet är i första hand uppställning för husbilar. Det bedöms finnas goda möjligheter att fördröja och rena dagvattnet inom den egna fastigheten innan det når recipienten.

Sportfiskarna Kronoberg

Sportfiskarna Kronobergsdistriktet och Ingelstads Sportfiskeklubb vill härmed framföra följande synpunkter, med anledning av förslag till ändring av detaljplanen.

Området som på kartan benämns Natur är ett viktigt område, för att alla ska kunna röra sig utmed vattendraget. Naturområdet är viktigt som rekreationsområde där bland annat sportfiske från stranden utövas. Naturområdet skall därför hållas fritt från Campingverksamhet och Stugor och andra fast anordningar som kan försvåra för allmänheten, att vistas där.

På områdeskartan finns angivet att inom området natur får tekniska anläggningar uppföras. Vilka anläggningar kan här komma ifråga?

Inom området Natur finns idag en numera avstängd gång och cykelbro över ån innan den lilla dammen. Till denna bro leder idag en asfalterad smal gång och cykelstig över området, som är tänkt för camping. Vad kommer att hända med bron och gångvägen?

Hur stor antal campingstugor det blir, är inte reglerat. Här kanske det vore lämpligt att ange ett maxantal för att området inte skall se ut som ett sommarstugområde.

Hur kommer sanitetsfrågan (toaletter, duschar, diskning) och dagvattenfrågan att lösas för Camping, Stugor och Parkering? Här är det viktigt att inga utsläpp till Skyeån kan befaras. I Skyeån nedströms ett rikt fiskliv med många arter. Bland annat ett öringsbestånd och den numera rödlistade gäddan, samt även ett fint sutarebestånd.

Kommentar: Syftet med Naturområdet är just att det skall vara tillgängligt för allmänheten i framtiden. I gällande detaljplan ligger det inom ett område som är planlagt som kvartersmark för industriändamål. Med tekniska anläggningar avses ledningar, transformatorstation, dagvattenanläggning etc. Detaljplanen behandlar inte gångbron eftersom den ligger utanför området. Eftersom den ligger intill allmänt tillgänglig mark, Natur, så förhindrar inte detaljplanen en bro i detta läge.

När det gäller parkeringsplatser så är det upp till var och en fastighetsägare att anordna detta inom egen fastighet eller på annan fastighet genom avtal/servitut. Antalet stugor är inte begränsat i detaljplanen, endast storleken. Avsikten med campingområdet är i första hand uppställning för husbilar. Det finns möjligheter att lösa sanitetsfrågan i anslutning till kvarnen. Det bedöms även finnas goda möjligheter att fördröja och rena dagvatten innan det når recipienten.

Justeringar av planförslaget

Följande mindre justeringar har gjorts av planförslaget efter granskningen:

- Plangränsen har anpassats till fastighetsgränsen, vilket medför att två mindre vattenområden hamnar inom planområdet. Granne till vattenområdena är i detta fallet kommunen.
- Skrivningen om att studentlägenheter inte omfattas av samma bullerkrav tas bort från planbeskrivningen.
- Justering har skett rörande miljökvalitetsnormer för vatten.
- En kulturhistorisk beskrivning av kvarnen bifogas planen inför antagandet.
- Planbestämmelsen för underjordiska allmänna ledningar förtydligas.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner planförslaget, med ovanstående justeringar, och överlämnar detta till kommunfullmäktige för antagande.

Kvarstående synpunkter:

Inga kvarstående synpunkter från sakägare, som ej tillgodosetts, kvarstår från samråd och granskning av planförslaget.

STADSBYGGNADSKONTORET
2015-03-03

Patrik Karlsson
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Handläggare
Patrik Karlsson
0470 - 436 21

PLANAVALTAL

Lagakrafthandling

Antagen av Kommunfullmäktige
2015-04-21 § 80

BN sekreterare.....

Dnr 2011BN0741 Dpl 214

Detaljplan INGELSTAD 16:8 mm, INGELSTAD, Växjö kommun

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet till en utveckling av den befintliga verksamheten som idag inryms i kvarnbyggnaden. Genom planläggningen blir det möjligt att använda byggnaden för bostads- och centrumändamål vilket tillåter bl.a. café, restaurang, handel, kontor, vandrarhem, bostäder och mindre verksamheter.

Inom området för camping föreslås även mindre stugor få byggas. Området närmast Skyeån planläggs som naturmark. För området återinträder strandskyddet i och med planläggningen och det föreslås därför upphävas i de delar som inte är planlagda som natur och lokalgata.

Området är utpekad som LIS-område i kommunens tillägg till översiktsplanen ”Landsbygdsutveckling i strandnära läge”

Enligt upprättad behovsbedömning bedöms inte genomförandet av detaljplanen att riskera att leda till betydande miljöpåverkan.

Handlingar

Planhandlingarna utgörs av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning inkl. genomförande-frågor samt behovsbedömning.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet innefattar markområde som avgränsas i väster av Helenetorp svägen, i norr av Gamla Växjövägen och i väster av kanalen som utgör Torsjöns utlopp mot Åsnen. Planområdet är ca 4500 m².

Markägoförhållande

Fastigheten Ingelstad 16:8 är i privat ägo, övrig mark inom planområdet ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Inom och invid planområdet gäller följande detaljplaner:

0780K-P77/33	Kvarteret Kvarngården	1977-11-22
0780K-79/13	Kvarteret Helenetorp	1979-04-12
07-Öst-352	Ingelstads stationssamhälle	1951-06-02
0780K-P01/18.3	Avveckling av vägföreningar	2001-03-21

Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer inom området.

Översiktsplanen

I kommunens översiktsplan från 2005 pekas det föreslagna området ut för industriändamål. Användningen i översiktsplanen är otidsenlig och speglar inte dagens förhållanden på platsen. Det är viktigt för verksamheten i kvarnen och Ingelstad som tätort att nuvarande verksamhet skall kunna bestå utvecklas. Vid avvikelser mot översiktsplanens riktlinjer skall en detaljplan antas av kommunfullmäktige.

Fördjupad översiktsplan

I samrådsversionen av förslag till fördjupad översiktsplan för Ingelstad är området utpekade som tätortsbebyggelse, förtättningsområde.

LIS-områden

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

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

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

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

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

Riksintressen

Inga områden av riksintresse berör planområdet.

Behovsbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Nuläge

Fastigheten Ingelstad 16:8, som idag är planlagd för småindustri samt det område som är planlagt som parkmark, utgör en samlad enhet vilket idag innehåller både grönytor och parkeringsplatser. Tidigare intentioner, i äldre detaljplaner, att området närmast Helenetorpsvägen skulle anläggas som parkmark, är ej genomförda. Det gamla turbinhuset, även kallat kvarnbyggnaden, som i dag inrymmer bl.a. café och en cykelverkstad är den enda byggnaden inom planområdet, förutom ett mindre lusthus. Strandskyddet är upphävt i nu gällande detaljplan.

Planförslaget

Den gamla kvarnbyggnaden förslås att användas för centrumändamål (C) och bostäder (B). Närmast Gamla Växjövägen får ej enkelsidiga bostäder placeras p.g.a. risk för buller. Dock kan studentlägenheter prövas då dessa inte omfattas av samma krav. I centrumändamålet inryms bl.a. café, restaurang, handel, vandrarhem och liknande verksamheter. Byggnadens karaktär får ej försvanskas och har därför markerats med ett "q" i plankartan. Kvarnbyggnaden ligger i ett su-terrängläge mot söder och har i planen klassats som en byggnad i tre våningar.

Inom området för camping (N) föreslås mindre stugor få byggas. Dessa begränsas i storlek till 25 m² och de får högst vara 4,0 meter i nockhöjd.

Service

Handel, matställen, F-6 skola och vårdcentral ligger inom gångavstånd från planområdet. I anslutning till skolan finns en gymnastiksal som kan användas för friskvård. Samhället har även gymnasieutbildning (naturbruksgymnasiet), på en dryg kilometers avstånd. Högstadieskola och övriga gymnasielinjer finns i Växjö.

Tillgänglighet

Nivåmässigt finns det stora skillnader inom den blivande fastigheten, men eftersom det går att angöra de skilda nivåerna från olika håll bedöms att god tillgänglighet kan ordnas.

Natur

Planområdet kan ses som en stor gräsbevuxen tomt med parkeringar närmast Helenetorpsvägen och med glest trädplanterade grönytor ner mot ån. Närmast Helenetorps- och Gamla Växjövägen växer alléträd, utmed kanalen i öster finns en karaktärsfull träd- och buskzon. Alla alléer har ett generellt biotopskydd, även i bebyggelseområden.

Träd- och buskzonen utmed ån och södra delen av planområdet planläggs som naturmark, tillgängligt för allmänheten. Utmed ån finns även allmänna underjordiska elledningar.

Markbeskaffenhet

Väster om den befintliga byggnaden är den gamla åfåran utfylld. Det för campingändamål utpekade markområdet bedöms vara byggbart för avsett ändamål.

Radon

I närområdet, norrut utmed ån, ligger i ett stråk som är jordartskarterat som naturgrus, vilket också kan förekomma inom planområdet. Naturgrus innebär en ökad risk för markradon. Bebyggelse bör därför uppföras på ett radonsäkert sätt.

Översvämningrisk

I av DHI utförd översvämningsskartering konstateras att den föreslagna fastigheten klarar en översvämningssutbredning vid ett framtida 100-års flöde. Den föreslagna lägsta byggnadsnivån för ny bebyggelse skall även klara värdet för BHF.

För bebyggelsen inom planområdet inte skall utsättas för översvämningssrisk och skadas från intilliggande vattendrag skall byggnadskonstruktion som kan ta skada av vatten inte uppföras under nivån + 154,5 m.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar enligt RAA:s fornsök.

Vattenområde

Planområdet gränsar till kanalen i öster och dammen i söder, vilka utgör del av Skyeån. Området tillhör Torsjöns avrinningsområde klassat som måttlig ekologisk status.

Trafik

Gator

Några nya vägar eller gator byggs inte ut till följd av den föreslagna planen. Längs Helenetorpss- och G:a Växjövägen planläggs alléträden som ”*sidoområde till gata med gångbanor och trädplantering*”. Alléer är biotopskyddade även inom planlagt område.

Bebyggelsen får sin utfart mot Helenetorpssvägen precis som idag. Mot Gamla Växjövägen får utfart ej ske.

Gång och cykel

Längs Helenetorpssvägen finns gång- och cykelbana på den västra sidan. På den östra sidan finns trottoar i den norra delen. Längs G:a Växjövägen finns trottoar på båda sidorna. Söder om planområdet finns en gång- och cykelbro över Skyeån.

Kollektivtrafik

Länstrafikens bussar trafikerar Gamla Växjövägen i norr med goda förbindelser mot Växjö och Tingsryd/Ronneby.

Parkering

Erforderligt antal parkeringsplatser skall ordnas inom fastigheten.

Störningar

Buller

Enligt bullerberäkningar gjorda av miljö- och hälsoskyddskontoret riskerar befintlig byggnads norra delar att utsättas för bullervärden på över 55 dB. Därför tillåts inte enkelsidiga lägenheter i denna del.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för bensen, bly, kolmonoxid, kvävedioxid, ozon, svaveldioxid och partiklar, PM10. Dessa utsläpp till luften kommer främst från trafik på hårt trafikerade gator. Halten i luften blir högre om luftomsättningen är låg. För det aktuella planområdet bedöms att luftomsättningen är god beroende på dess öppna omgivning och att MKN för luft därmed inte överskrids.

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

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

Planläggningen bedöms inte försvåra möjligheten klara normerna.

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

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp

Vatten och spillvattenavlopp finns framdraget till fastigheten redan idag.

Dagvatten

Då området till största delen kommer att användas för campingändamål och natur bedöms en god dagvattenhantering kunna ske inom fastigheten. Skyeån har idag en ekologisk god status och utsläpp av dagvatten från planområdet får inte påverka vattnet på ett negativt sätt. Viktigt att beakta är att direktutsläpp av dagvatten i ån inte sker.

El

Fastigheten Ingelstad 16:8 är idag ansluten till E.ONs elnät. För berörda elledningar i östra delen har det lagts ut u-områden i plankartan.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom normalt planförfarande och målet är att den ska antas under våren 2015.

Planen har tidigare varit utställd för granskning och antagen av kommunfullmäktige. Då länsstyrelsen valde att överpröva planen och det fanns en stor risk att denna även skulle upphäva antagandebeslutet, valde kommunen i samförstånd med fastighetsägaren att ta tillbaka beslutet och omarbeta planförslaget.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Kommunen ska vara huvudman för allmänna gator inom planområdet. Föreslagen naturmark skall ha enskilt huvudmannaskap.

Som skäl för enskilt huvudmannaskap anges att den del som planläggs som natur ägs och sköts redan idag av fastighetsägaren till Ingelstad 16:8. För att denna skall bli allmänt tillgänglig läggs den ut som allmänplatsmark, Natur. Fastighetsägaren kommer fortsätta äga och sköta denna även efter planens genomförande.

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan fastighetsägaren till Ingelstad 16:8 och Växjö kommun rörande kostnader för ny granskning och antagande av detaljplanen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, servitut etc.

Mark från Ingelstad 16:1 skall föras till Ingelstad 16:8 genom fastighetsreglering.

I förslaget till ny detaljplan utökas den nuvarande fastigheten Ingelstad 16:8 med ca 1000 m² med mark från kommunens fastighet Ingelstad 16:1 i väster. Fastigheten blir då ca. 4600 m² stor.

Nödvändiga lantmäteriförrättningar ansöks om och bekostas av ägaren till Ingelstad 16:8.

Allmänna ledningar inom u-område som inte redan är tryggade bör tryggas genom ledningsrätt eller avtalsservitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen kommer inte att ha några utgifter i samband med genomförandet av detaljplanen. Köpeavtal kommer att upprättas rörande den del av Ingelstad 16:1 som skall överföras till Ingelstad 16:8.

TEKNISKA FRÅGOR

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

KONSEKVENSER OCH BEHOVSBEDÖMNING

Behovsbedömning

En behovsbedömning har gjorts. Bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte riskerar att leda till betydande miljöpåverkan.

Strandskydd

Nuläge

I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt. I samband med ny planläggning återinträder strandskyddet och en ny prövning måste göras i samband med planläggningen.

Avgränsning

Strandskyddet föreslås upphävas inom område för centrum-, bostads- och campingändamål. Inom natur gäller fortfarande strandskydd.

Särskilt skäl

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom aktuellt område framförs följande:

Området är utpekad i kommunens tillägg till översiktsplanen "Landskapsutveckling i strandsnära lägen (LIS).

1. Strandsnära områden med grupper av bostäder som kan bidra till att upprätthålla serviceunderlaget på landsbygden.
 - I anslutning till befintlig bebyggelse
 - Områden inom 3 km från centrum i våra 6 kommundelscentrum
 - Områden inom 2 km från skola
 - Området skall ha liten betydelse för strandskyddets syften.
2. Områden för strandsnära verksamheter som kan ge långsiktiga och positiva sysselsättningseffekter.
 - Det är en befintlig turistanläggning som ges förutsättningar att utvecklas.
 - En ny verksamhet för vilken det är en förutsättning eller avsevärd fördel att den ligger vid vattnet.
 - Området skall ha liten betydelse för strandskyddets syften.

Planläggningen bedöms uppfylla kriterierna i båda ovanstående delar. Området är beläget i anslutning till befintlig bebyggelse och även beläget inom kort avstånd från både kommundelscentrum och skola. Den befintliga caféverksamheten får möjlighet att utvecklas med restaurang, vandrarhem, camping och uthyrningsstugor. I nuläget pågår utbyggnaden av sydostleden som är en regional cykelled mellan Växjö och Simrishamn. Denna passerar i direkt anslutning till planområdet och bedöms stärka kunna verksamheten ytterligare.

Intresseavvägning

Intresset att ta området i anspråk för bostads-, centrum- och campingändamål bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset. Planen är väl anpassad till platsen och bedöms inte hindra allmänhetens tillträde till strandzonen.

Hänsyn till växt-, djur-, och friluftsliv

Aktuell detaljplan bedöms inte negativt påverka växt- djur- och friluftsliv. Den del som idag är trädbevuxen längs med ån planläggs som natur. Denna varierar i bredd, mellan ca 20-60 meter, inom planområdet. Övriga delar som idag är gräsbevuxna kommer till största delen av bevaras obebyggda då endast mindre uthyrningsstugor tillåts här.

Fri passage

Genom att zonen längs med ån planläggs som natur skapas här en fri passage som bedöms vara tillräcklig bred för att uppnå syftet med fri passage.

Genom en administrativ bestämmelse upphävs strandskyddet inom området för bostads-, centrum- och campingändamål. Inom naturområdet råder fortsatt strandskydd.

Riksdagens miljömål

De nationella miljömål som bedöms påverkas mest av planläggningen är:

God bebyggd miljö, Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Levande sjöar och vattendrag.

Genom att bygga i närheten av centrum av våra centralorter finns möjlighet att utnyttja befintlig service och infrastruktur och därmed minska transportbehovet till och från orten.

Området ligger nära busshållplats med god trafik både norrut mot Växjö och söderut mot Tingsryd/Ronneby. Inom området finns goda möjligheter att fördröja dagvattnet innan det når Skyeån.

Växjö kommuns miljömål

Kommunens miljömål finns i kommunens miljöprogram som antogs av kommunfullmäktige 2014-06-17. Målen i miljöprogrammet är uppdelade i tre profilområden; Leva Livet, Vår Natur och Fossilbränslefritt Växjö.

Leva Livet

I Växjö kommun vill vi se avfall som en resurs därför är det viktigt att det inom området, liksom i övriga Växjö sker en insamling av matavfall för att tillverka biogas. Det är viktigt att säkerställa en bra avfallssortering inom bebyggelsen för att minska avfallet som går till förbränning. Öster om Ingelstad finns en återvinningsstation där man kan lämna det mesta som inte skall placeras i soptunnan.

Vår Natur

Inom Ingelstad tätort finns god tillgång till naturområden och parker. Trädraden längs He-lentorps- och Gamla Växjövägen planläggs som sidoområde till lokalgatan och kommer att fortsätta ägas av Växjö kommun. Inom området finns goda möjligheter att fördröja dagvattnet innan det når Skyeån.

Fossilbränslefritt Växjö

Genom att bygga i närheten av goda cykelvägar, busshållplatser och servicefunktioner minskar behovet av transporter med bil.

Översvämningsrisk

I av DHI utförd översvämningskartering konstateras att den föreslagna fastigheten klarar en översvämnings utbredning vid ett framtida 100-års flöde. Den föreslagna lägsta byggnadsnivån för ny bebyggelse skall även klara värdet för BHF.

För bebyggelsen inom planområdet inte skall utsättas för översvämningsrisk och skadas från intilliggande vattendrag skall byggnadskonstruktion som kan ta skada av vatten inte uppföras under nivån + 154,5 m.

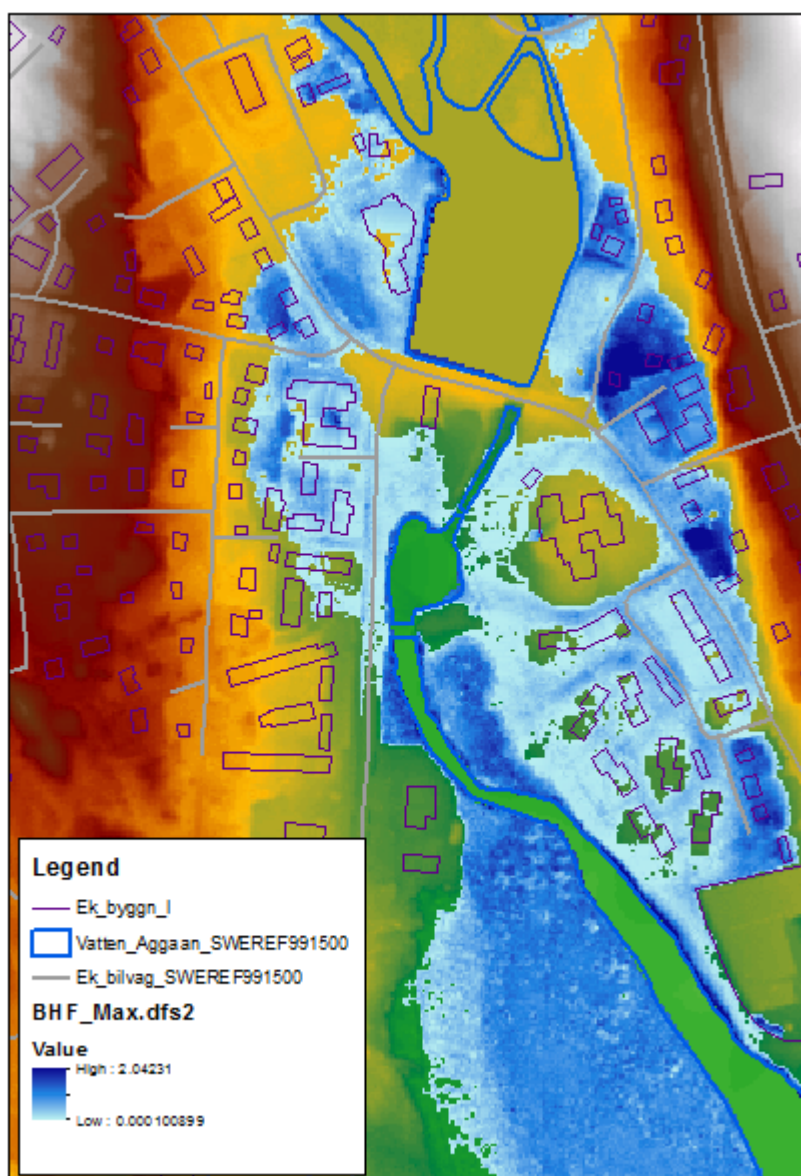
Konsekvenser på fastighetsnivå.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Ingelstad 16:8	Köp av mark från Växjö kommun.	Tillförs mark från Ingelstad 16:1.	
Ingelstad 16:1	Försäljning av mark till fastighetsägaren till Växjö 16:8.	Avstår mark till Ingelstad 16:8.	

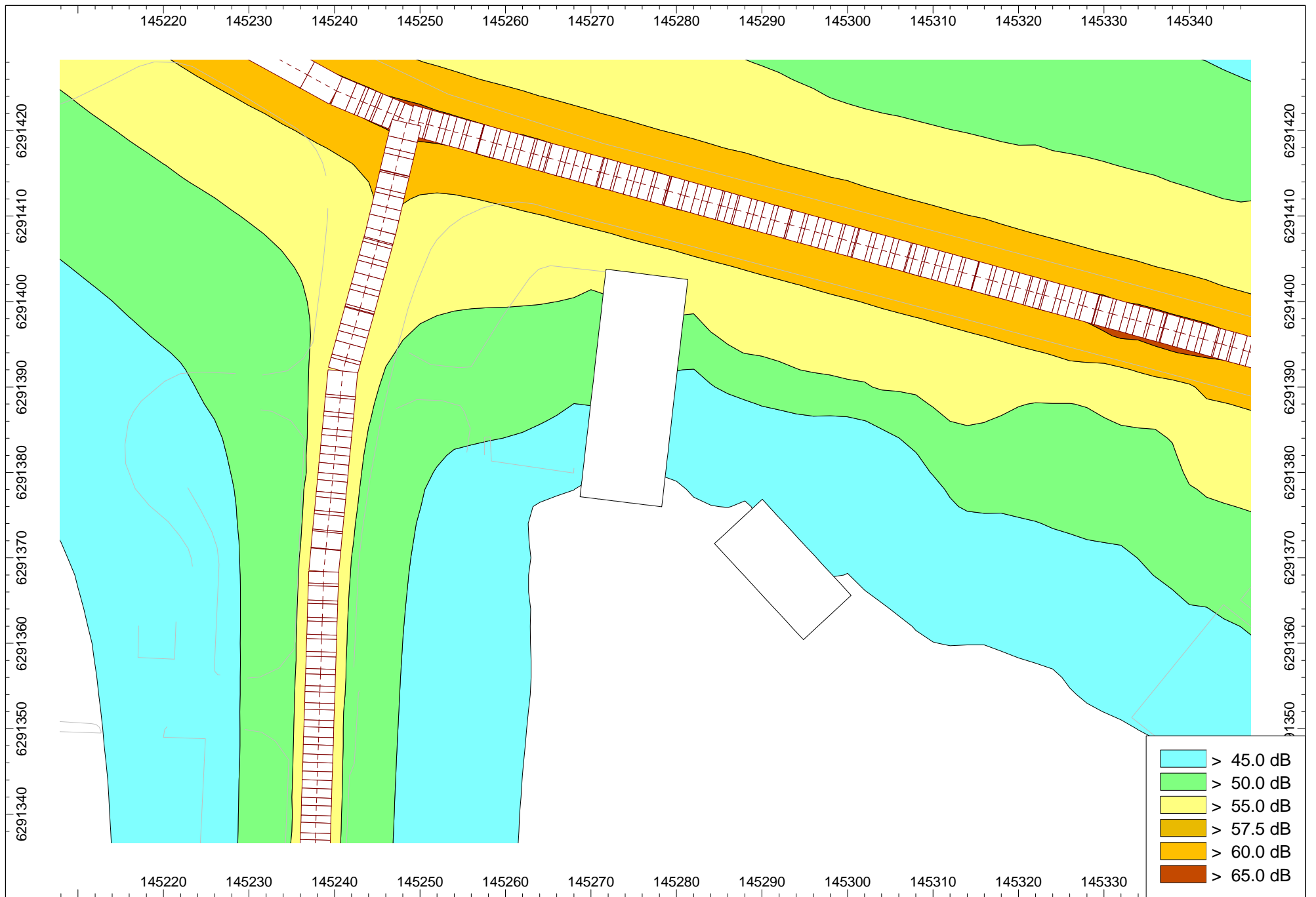
STADSBYGGNADSKONTORET

2014-12-10

Patrik Karlsson
Planarkitekt



Figur 2 Översvämningsutbredning vid BHF



GRANSKNINGSHANDLING

Bedömning av miljöpåverkan

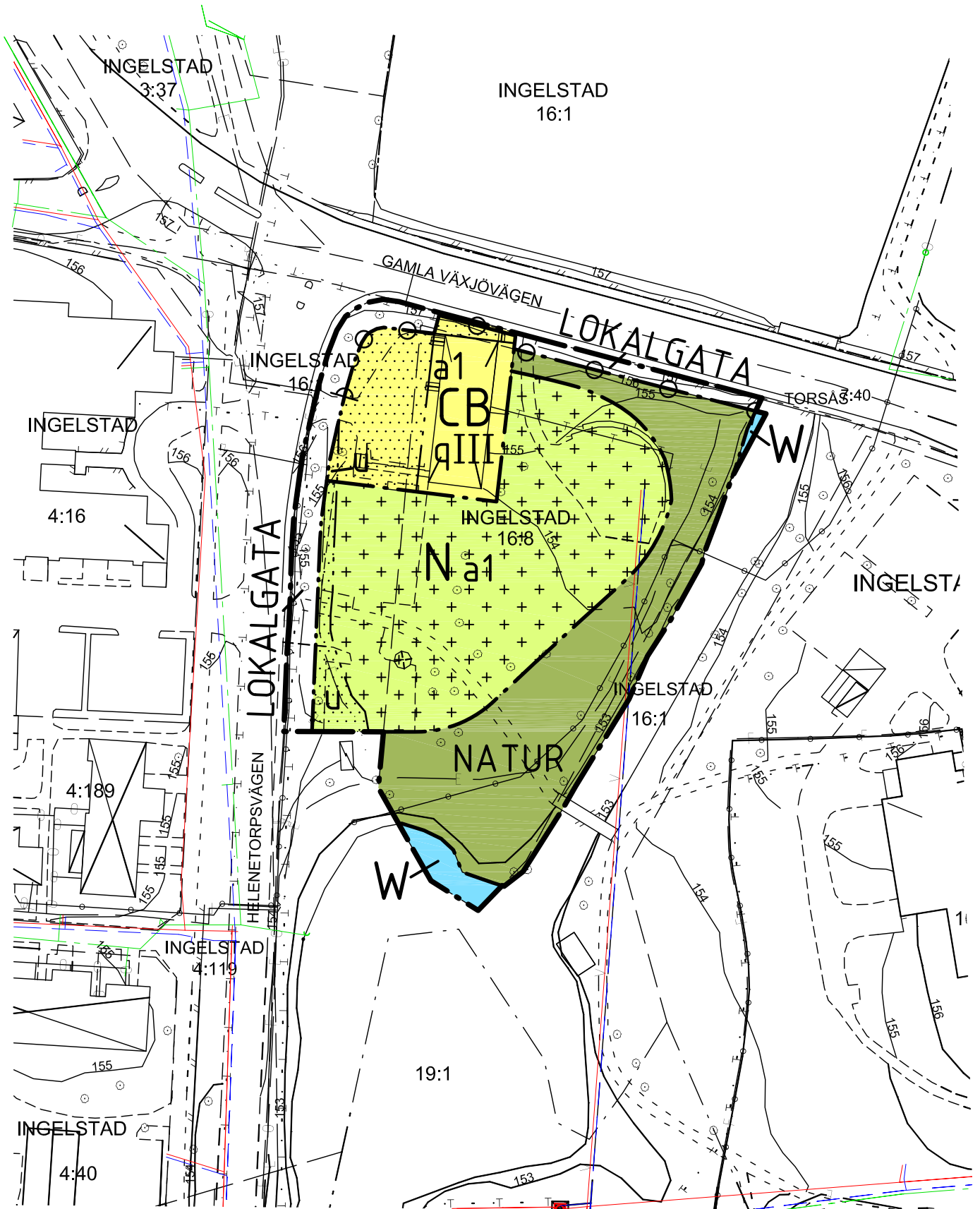
Plan: Detaljplan Ingelstad 16:8 m m Växjö kommun.

Dnr 2011BN0741

	Påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Miljö						
Miljö kvalitetsnormer			x			Miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten bedöms kunna innehållas. Kommenteras i planbeskrivningen.
Miljömål			x			Kommenteras i planbeskrivningen.
Hållbar utveckling			x			Förtätning i centrala lägen i de mindre tätorterna bidrar till en hållbar utveckling.
Riksintressen						
Naturvård					x	
Rörligt friluftsliv					x	
Kulturmiljö					x	
Kulturmiljö o landskapsbild						
Stads- och landskapsbild			x			Landskapsbilden påverkas i liten omfattning.
Fornminnen					x	
Kulturmiljöprogram					x	
Kulturhistorisk miljö			x			Ändring av byggnad får ej förvanska dess karaktär. Ger möjlighet till fortsatt användning av kvarnen och utveckling av verksamheten.
Naturvårdsintressen						
Naturreservat					x	
Natura 2000					x	
Växt och djurliv				x		Området längs Skyeån är undantagen från byggnation och därmed planlagd som naturmark.
Biotopskydd				x		
Påverkan på vatten						
Strandskydd			x			Upphåvs inom område för centrum, bostäder och camping. Utpekad i kommunens LIS-plan.
Dagvatten			x			Planen ger goda möjligheter att fördröja dagvatten inom planområdet.
Grundvatten				x		Liten påverkan.
Markförhållanden/föroreningar						
Förorenad mark				x		Inga kända föroreningar.
Grundläggning				x		Bestämmelse om lägsta byggnadsnivå.
Hushållning med resurser						
Befintlig infrastruktur			x			Kan nyttjas på ett bra sätt.
Vatten			x			Finns inom fastigheten.
Mark			x			Utpekad som tätortsbebyggelse, förtättningsområde i pågående FÖP för Ingelstad.
Alstrande av avfall						
Under byggskedet				x		
Avfallssortering				x		
Hälsa						
Buller			x			Ej ensidiga lägenheter närmast Gamla Växjövågen.
Luftkvalitet				x		Miljö kvalitetsnormerna bedöms klaras.
Radon			x			Eventuellt höga halter i närområdet.
Strålning					x	
Risker och Säkerhet						
Översvämning			x			Vattenreglering görs, planbestämmelse för lägsta byggnadsnivå klarar 100-års flöde.
Ras o skred					x	Ej skredfarlig mark
Social bedömning						
Tillgänglighet						Bra tillgänglighet till området.
Trygghet						Ett centralt och upplyst område.
Barnperspektiv						Trygg väg till skolan, men för de små barnen en viss risk med närhet till vatten.
Transportstrategimål						
Bilresor			x			God tillgång till kollektivtrafik och samhällsservice.
Cykeltransporter			x			God tillgång till cykelvägar.
Gångtrafik			x			Till målpunkter för service.
Kollektivtrafik			x			Närhet till busshållplats.
Planens influensområde						
ÖP				x		Följer intentionerna i pågående arbete med FÖP.
Gällande planer				x		Genomförandetiden har gått ut.
Pågående planläggning					x	
Mellankommunala intressen					x	
Kommunens bedömning						
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan					x	Handläggare: Patrik Karlsson
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan						
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan						2014-12-10

MKB behövs inte MKB behövs




Övrigt: Förslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 18 § PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 §§ bedöms därför inte vara nödvändig.



PLANBESTÄMMELSER



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

GRÄNSER

	Planområdets gräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Utgående gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

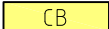
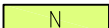
Allmänna platser

	Sidoområde till gata med gångbanor och trädplantering.
	Naturområde. Inom området får tekniska anläggningar uppföras.

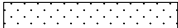
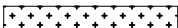
ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

W Öppet vattenområde.

Kvartersmark

	Centrumändamål, Bostäder
	Camping inklusive mindre stugor.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras
	Marken får endast bebyggas med mindre stugor och uthus, högsta nockhöjd är 4.0 m. Största byggnadsarea per byggnad är 25 m ² .
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar

MARKENS ANORDNANDE

 Körbar förbindelse får inte anordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

III	Högsta antal våningar
q	Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär.

Närmast Ga Växjövägen får enkelsidiga lägenheter ej anordnas pga risk för buller.

BYGGNADSTEKNIK

Endast källarlösa hus

Byggnadskonstruktion som kan ta skada av vatten får inte uppföras under nivån + 154,5 m.

Dagvatten skall omhändertas i ett trögt system, se beskrivning "dagvatten"

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

a1 område inom vilket strandskyddet upphävs.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen skall vara huvudman för allmänna vägar inom planområdet.

För naturmarken inom planområdet gäller enskilt huvudmannaskap.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden går ut 5 år efter det planen vunnit laga kraft.



Beteckningar

- Gräns för fastighet, samfällighet och samsjedelingsområde samt gräns för kvarterstrakt
- Traktgräns, alternativ gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
- Servitutsgräns
- Egenskapsgräns
- ☒ Bostadshus karterat efter husliv resp. tak
- ☒ Uthus karterat efter husliv resp. tak
- ☒ Övrig byggnad karterat efter husliv resp. tak
- ☒ Transformatorbyggnad
- Häck, stenmur
- Staket, stödmur
- Väg
- Slänt
- Nivåkurva
- 177,1 Avvägd markhöjd
- 10100 Polygonpunkt
- 1 1:1 Registerbeteckning på fastighet
- VÄXJÖ Trakttext
- S:1 ga:1 Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning
- Sv Lr Servitut resp. ledningsrätt
- F Fomminne
- S Fjärrvärmeledning
- V Spillvattenledning
- D Vattenledning
- D Dagvattenledning
- Dr Dräneringsledning
- Sj Sjöledning
- 4 Tryckavloppsledning
- E Högspänningsledning i mark
- Högspänningsledning i luft
- T Teleledning i mark
- O Optokabel
- Strandlinje

Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2012-04-

Grundkarta över INGELSTAD 16:8 mm Växjö kommun		
Upprättad 2012-04-24		
Torbjörn Karlsson, mättningsingenjör Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun		
URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD Framställd med fotogrammetrisk metod Fälikomplettering med		
PLANSYSTEM SWEREF99 15 00	HÖJDSYSTEM RH 00	ÄRENDENUMMER 12mk0063
SKALA		

Antagen av Kommunfullmäktige
2015-04-21 § 80
Byggnadsnämndens sekr.....
Laga kraft
2015-05-18
Byggnadsnämndens sekr.....

PLANA VTAL



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Utgående gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Sidoområde till gata med gångbanor och trädplantering.
- NATUR Naturområde. Inom området får tekniska anläggningar uppföras.

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

- W Öppet vattenområde.

Kvartersmark

- CB Centrumändamål, Bostäder
- N Camping inklusive mindre stugor.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med mindre stugor och uthus, högsta nockhöjd är 4.0 m.
Största byggnadsarea per byggnad är 25 m².
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar förbindelse får inte anordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- III Högsta antal våningar
- q Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär.

Närmast Ga Växjövägen får enkelsidiga lägenheter ej anordnas pga risk för buller.

BYGGNADSTEKNIK

Endast källarlösa hus
Byggnadskonstruktion som kan ta skada av vatten får inte uppföras under nivån + 154,5 m.
Dagvatten skall omhändertas i ett trögt system, se beskrivning "dagvatten"

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a1 område inom vilket strandskyddet upphävs.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen skall vara huvudman för allmänna vägar inom planområdet.
För naturmarken inom planområdet gäller enskilt huvudmannaskap.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden går ut 5 år efter det planen vunnit laga kraft.

Detaljplan

Ingelstad 16:8 m.m

Växjö kommun

2014-12-10
Stadsbyggnadskontoret

Patrik Karlsson
Planarkitekt