

Handläggare  
Anna Thyrvin  
Planarkitekt  
0470-436 06

**Laga kraftbevis**

**PLANAFTAL**

Datum 2016-10-21

Dnr 2015BN1435

Dpl 214

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

**Beslutet har vunnit laga kraft 2016-10-19**



Marie Svensson  
Förvaltningssekreterare

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

2016-08-24

**Anna Thyrvin**  
Planarkitekt  
Tel. 0470-436 06

## Utlåtande

2015BN1435

### **INGELSTAD 4:14, Ingelstad i Växjö kommun** Detaljplan bostäder

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

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

#### Yttranden utan synpunkter:

---

Länsstyrelsen  
Miljö- och Hälsoskyddsnämnden

#### Yttranden med synpunkter:

---

Inga yttranden med synpunkter har inkommit.

#### Kvarstående synpunkter:

---

Följande har kvarstående synpunkter som ej tillgodosetts från samrådet.

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

STADSBYGGNADSKONTORET

## Förslag till beslut:

---

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

### STADSBYGGNADSKONTORET

Anna Thyrvin  
Planarkitekt

Lars Wennerstål  
Stadsbyggnadschef

---

STADSBYGGNADSKONTORET

Antagen av Byggnadsnämnden

2016-09-22 § 230

Byggnadsnämndens sekr .....

Handläggare  
Anna Thyrvin  
0470-436 06

Dnr 2015BN1435

Dpl 214

## INGELSTAD 4:14, Ingelstad i Växjö kommun Detaljplan bostäder

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

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

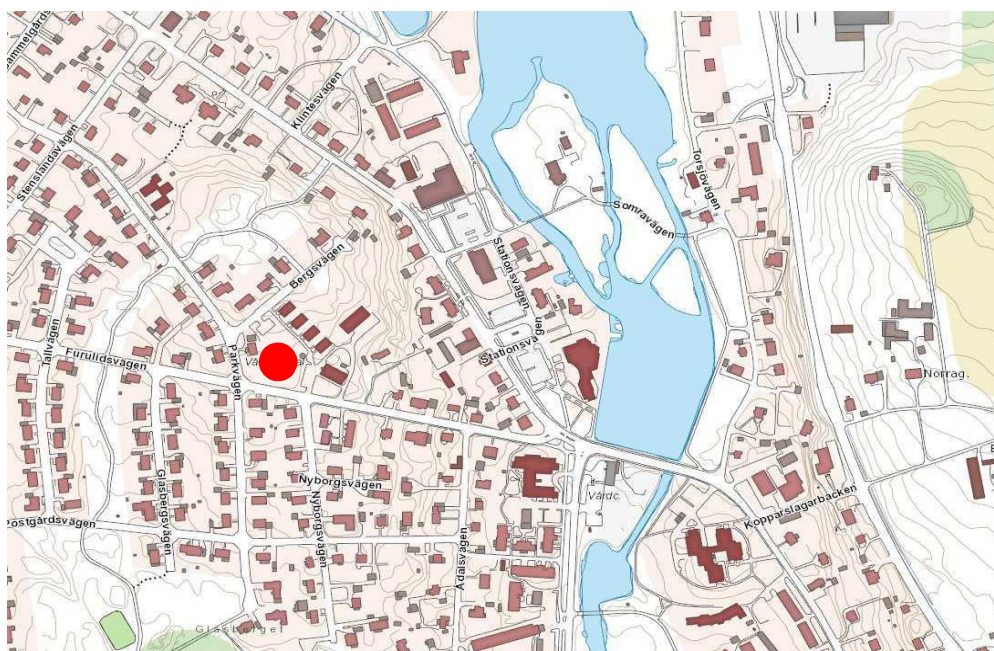
### HANDLINGAR

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

### PLANDATA

#### Läge och areal

Planområdet är beläget i ett villaområde i den centrala delen av Ingelstad. Fastigheten gränsar till Vidingehem AB:s fastigheter i norr och öster, medan det i väster gränsar mot en privat fastighet. I söder gränsar det mot Furulidsvägen och privata villatomter. Planområdets areal är ca 1000 m<sup>2</sup>.



## **Markägoförhållande**

Vidingehem AB äger fastigheten Ingelstad 4:14.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Detaljplaner**

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

### **Kommunala beslut**

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

### **Översiktsplanen**

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

Planläggningen följer intentionerna i ÖP.

### **Fördjupad översiktsplan**

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

### **Grönstrukturprogrammet**

Enligt samrådsförslaget till Grönstrukturprogrammet för Ingelstad ligger planområdet inte inom något utpekade värdefulla grönmiljöer.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Bebyggelse**

#### **Bostäder**

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

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

### **Offentlig service**

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

### **Natur**

#### **Mark och vegetation**

Inom planområdet finns ingen natur utöver anlagd trädgård.

## Radon

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

## Fornlämningar

Det finns inga utpekade fornlämningar i området.

## Gator och trafik

### Gatunät

Området angränsar till lokalgatan Furulidsvägen.

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

### Kollektivtrafik

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

### Parkering, utfarter

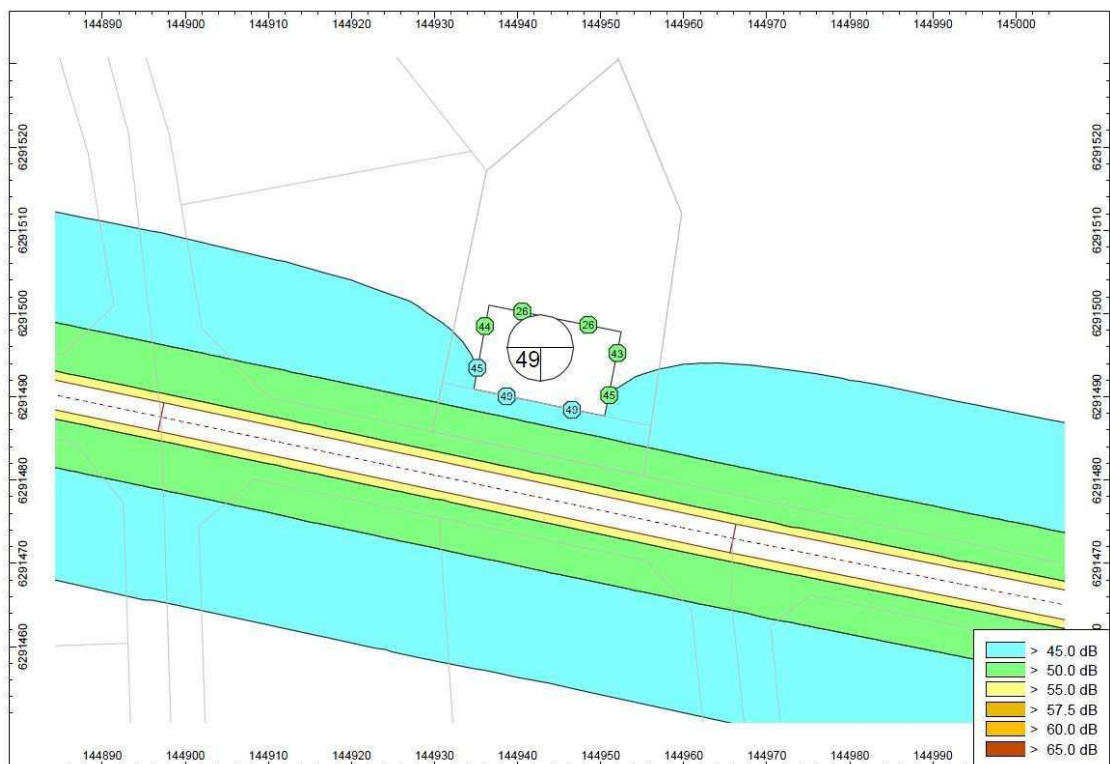
In- och utfart till fastigheten från Furulidsvägen sker från befintlig utfart via Vidingehems fastighet, Ingelstad 3:26. Servitut finns för ändamålet redan idag.

Vändplats och parkering avses kunna lösas inom fastigheten.

## Störningar

### Buller

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



## **Teknisk försörjning**

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

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

### **Värme och El**

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

## **Konsekvenser av planens genomförande**

### **Behovsbedömning**

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

### **Miljömål**

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

### **MKN för luft och vatten**

Miljökvalitetsnormer finns för bensen, bly, kolmonoxid, kvävedioxid, ozon, svaveldioxid och partiklar, PM10. Dessa utsläpp till luften kommer främst från trafik på hårt trafikerade gator. Halten i luften blir högre om luftomsättningen är låg. Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms kunna klaras inom området.

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

Området tillhör Torsjöns avrinningsområde som är klassat som måttlig ekologisk status.

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

Planläggningen bedöms inte försvåra möjligheten klara normerna.

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

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Tidplan**

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

## **Genomförandetid**

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

## **Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning**

Detaljplanen omfattar inte någon allmän platsmark. Kommunen är huvudman för omgivande gator. All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren. Utöver byggandet av husen innebär detta att fastighetsägaren anlägger ev. vägar, parkeringsplatser, ledningssystem, lekplatser mm inom kvartersmark.

Vidingehem AB är fastighetsägare inom planområdet.

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

## **Avtal**

### **Planavtal**

Planavtal har upprättats mellan Vidingehem AB och Växjö kommun.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.**

Detaljplanen innefattar fastigheten Ingelstad 4:14 i sin helhet.

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

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

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

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

## **TEKNISKA FRÅGOR**

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



## Konsekvenser på fastighetsnivå.

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

STADSBYGGNADSKONTORET  
2016-05-25

Anna Thyrvin  
Planarkitekt

Dnr 2015BN1435

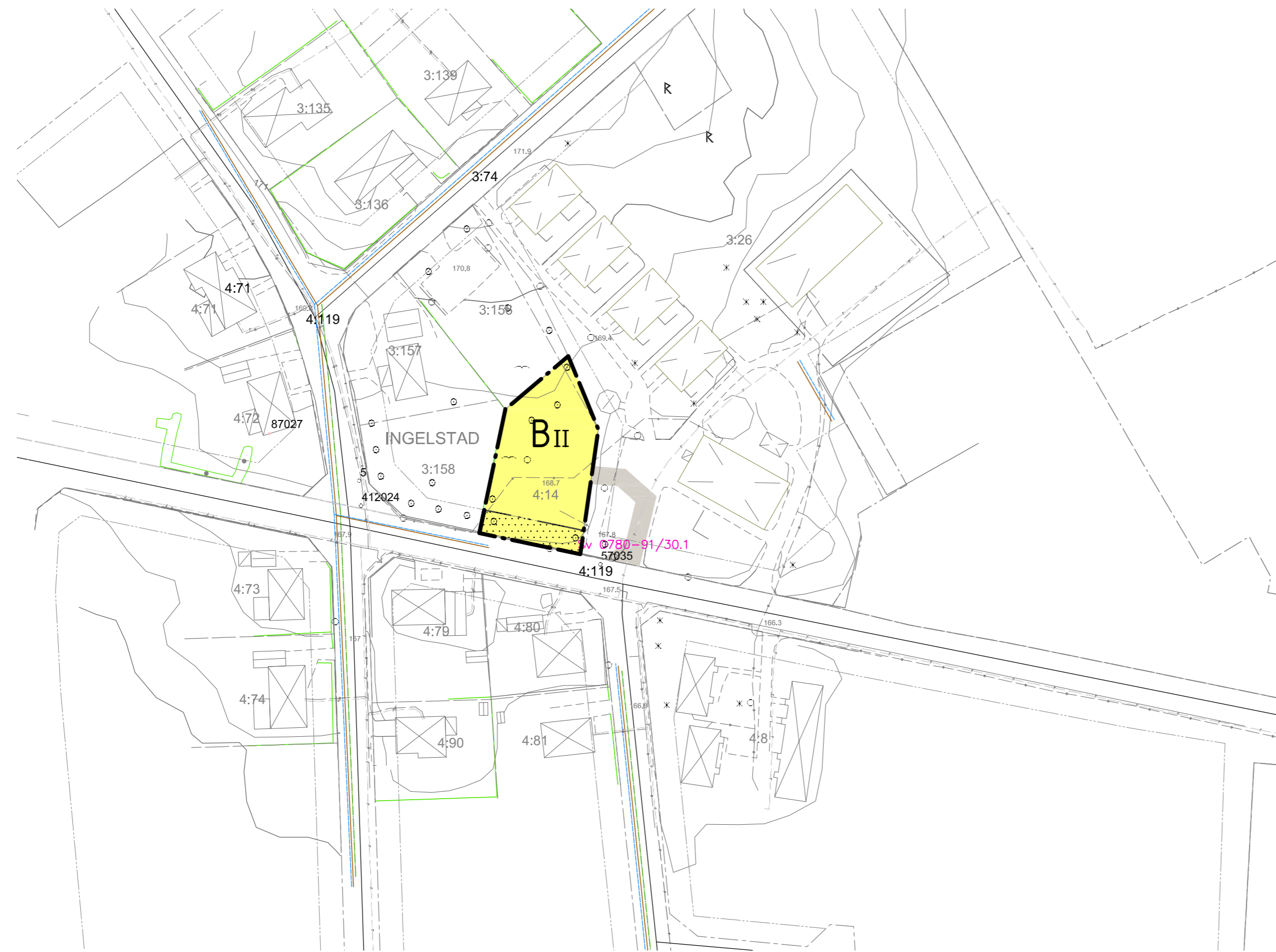
	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
<b>Miljö</b>						
Miljö kvalitetsnormer				X		
Miljömål				X		
Hållbar utveckling				X		
<b>Riksintressen</b>						
Naturvård					X	
Rörligt friluftsliv					X	
Kulturmiljö					X	
<b>Kulturmiljö o landskapsbild</b>						
Stads- landskapsbild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

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

MKB behövs inte X

MKB behövs

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



## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

### UTNYTTJANDEGRAD

Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea är 30 %

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

### UTFORMNING

- II Högsta antal våningar

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

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

# PLANAVALT

Antagen av Byggnadsnämnden  
2016-09-22 § 230  
Byggnadsnämndens sekr.....  
Laga kraft  
2016-10-19  
Byggnadsnämndens sekr.....

### Beteckningar

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | Gräns för fastighet, samfällighet och samsjälingsområde samt gräns för kvarterstrakt                        |  | Häck, stenmur                             |
|  | Traktgräns, alternativ gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn |  | Staket, stödmur                           |
|  | Servitutsgräns  |  | Väg                                       |
|  | Egenskapsgräns  |  | Slänt                                     |
|  | Bostadshus karterat efter husliv resp. tak  |  | Nivåkurva                                 |
|  | Uthus karterat efter husliv resp. tak   |  | Avvägd markhöjd                           |
|  | Övrig byggnad karterat efter husliv resp. tak   |  | Polygonpunkt                              |
|  | Transformatorbyggnad  |  | Registerbeteckning på fastighet           |
|  |   |  | Trakttext                                 |
|  |   |  | Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning |

<b>Grundkarta över</b> INGELSTAD 4:14 Växjö kommun		
Upprättad 2016-02-24		
Emil Ingvarsson, mättningsingenjör Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun		
URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD		
PLANSYSTEM SWEREF99 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	ÄRENDENUMMER 16MK0025
SKALA 1:1 000		

Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2016-02-25

Laga krafthandling	Dnr. 2015BN1435
Detaljplan för: <b>Ingelstad 4:14</b> Ingelstad Växjö kommun	
Stadsbyggnadskontoret 2016-05-25	
Anna Thyrvin, Planarkitekt	