

Emma Lennartsson

Planarkitekt

Tel. 0470-436 89

Lagakraftbevis Detaljplan för Torsås 7:115 m.fl. (Soltomten), Ingelstad

Kommunfullmäktige antog 2026-02-24 § 8 detaljplan för Torsås 7:115 m.fl. (Soltomten), Ingelstad i Växjö kommun.

Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen avslog överklagandet 2026-07-03.

Beslutet har fått laga kraft 2026-07-03.

Julia Hjertqvist
Samhällsbyggnadsnämndens sekreterare

För kännedom
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen i Kronobergs län
Sökande

Handlingen upprättad av Julia Hjertqvist, 2026-08-12, PLAN.2022.910

Planbeskrivning
**Detaljplan för
Torsås 7:115 m.fl. (Soltomten)**
Ingelstad, Växjö kommun



**Laga kraft
2026-07-03**

Dnr PLAN.2022.910
2025-06-16, rev. 2025-11-10

Planbeskrivning

Detaljplan för Torsås 7:115 m.fl. (Soltomten), Ingelstad i Växjö kommun

Diarienummer: PLAN.2022.910

Handläggare:

Emma Lennartsson, planarkitekt

Telefon: 0470-436 89

E-post: emma.lennartsson@vaxjo.se

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglag (PBL) 2010:900. Detta förfarande är valt då förslag till detaljplan är förenligt med kommunens översiktsplan, inte antas medföra en betydande miljöpåverkan och bedöms inte heller vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Detaljplanen är påbörjad efter 2021-12-31 och omfattas av Boverkets föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5.

Skede	Tidplan
Förstudie	Förstudie daterad 2022-05-03 § 177
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i BN 2022-09-01 § 151
Samråd	Samråd 2024-09-04 - 2024-10-02
Granskning	Granskning 2025-06-25 - 2025-08-03
Antagande	Godkännande i SBN höst 2025, Antagandebeslut i KF vinter 2026
Laga kraft	2026-07-03

SBN har i delegationsbeslut 2025-06-16 nr.199 bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Handlingar

Planhandlingar

Planbeskrivning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Plankarta

Granskningsutlåtande

Grundkarta

Grundkarta med fastighetsförteckning, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Växjö kommun

Utredningar

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

Naturvärdesinventering, Tobias Ivarsson, inkommen 2023-01-31 (ej daterad)

Riskbedömning, WSP, 2023-02-20

Magnetfältsberäkning, Eon, 2024-03-14

Bullerutredning, WSP, 2024-04-09

Ekosystemtjänstanalys, Växjö kommun, utförd 2023-06-15 (ej daterad)

VA-utredning, Växjö kommun, rev. 2025-03-06

Exempel på bulleravskärmning (förprojektering), Växjö kommun, 2025-06-16

Rapport grundvattenprovtagning, WSP, 2025-09-05

Rapport jord- och grundvattenprovtagning, WSP, 2025-10-24

Under planprocessen finns utredningarna tillgängliga på kommunens hemsida. Efter att detaljplanen fått laga kraft kommer utredningar att finnas i kommunens arkiv.

Innehåll

Planbeskrivning.....	1
Planprocessen	1
Handlingar	2
Detaljplanens syfte.....	4
Bakgrund.....	4
Planområdet.....	4
Planförslaget	5
Användning allmän plats.....	7
Egenskapsbestämmelser allmän plats.....	8
Användning kvartersmark	9
Egenskapsbestämmelser kvartersmark.....	10
Lämplighetsbedömning	14
Genomförandetid.....	14
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	14
Kommunala ställningstaganden	14
Riksintressen	17
Geotekniska förhållanden.....	17
Hälsa och säkerhet	17
Bebyggelse	23
Service.....	23
Natur och rekreation	23
Kulturmiljö	26
Gator och trafik	27
Teknisk försörjning.....	29
Miljö	30
Miljökvalitetsnormer.....	31
Ekosystemtjänster.....	32
Social hållbarhet och barnperspektiv	32
Genomförande.....	33
Konsekvenser för fastigheter och rättigheter	33
Fastighetsrättsliga frågor	36
Tekniska frågor	36
Ekonomiska frågor	37
Organisatoriska frågor	38

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder på den f.d. solverkstomten i södra Ingelstad och att binda ihop detta nya område med befintliga bostäder i norr samt på sikt bostadsområden i väster på andra sidan Skyeån. Huvudsakligen planeras småhus i den södra och centrala delen, och områden för något tätare och högre flerbostadshusbebyggelse utmed Dalängsvägen. I den södra delen finns befintliga ytor och lokaler i gott skick som tillsvidare kan komma att användas av det lokala föreningslivet samt kommunens parkdrift. I en förlängning är dock bostäder det primära ändamålet inom del av detta område.

Med syftet att planlägga för bostäder följer även behovet att bevara och utveckla naturmarken. både utifrån de naturvärden och de rekreativa värden som finns på platsen. Till exempel bevaras områden med höga naturvärden som finns i skogen mot ån, medan vissa partier så som hällmark, stråk och stigar bevaras och utvecklas i rekreativa syften. Att uppnå en trygg och säker trafikmiljö är också centralt i ett bostadsområde, därför byggs Dalängsvägen om till en mer attraktiv miljö där även en ny busshållplats ryms. Vid utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark ska naturvärden, rekreativa- och gestaltningsmässiga värden beaktas. För att uppnå en god boendemiljö kommer även åtgärder för bulleravskärmning och dagvattenhantering göras.

Bakgrund

Ingelstad är utpekad som en av de orter där behov av och möjligheter för bostadsbyggande finns. Planuppdraget för Soltomten föregås av en förstudie för Södra Ingelstad som omfattar ett större utvecklingsområde för bostäder där Växjö kommun är markägare. Etappen för Soltomten bedömdes kunna påbörjas som detaljplan utan större utredningsarbete och byggnadsnämnden gav i september 2022 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder för fastigheten Torsås 7:115 m.fl. i Ingelstad.

Planområdet

Planområdet är beläget mellan Skyeån och riksväg 27 i södra Ingelstad ca 1,5 km från Ingelstad centrum. Området är knappt 8 ha stort och begränsas i norr av bostadsområdet Sjöbol och i söder av skogsmark och jordbruksmark. Planområdet har en naturlig koppling till befintlig infrastruktur, natur och intilliggande bostadsområde, samt framtida möjligheter att kopplas samman med resten av södra Ingelstad på västra sidan Skyeån.

Inom planområdet finns delar av ett äldre industriområde där mark använts för produktion av solkraft. Området är till stora delar igenvuxet med sly, vissa partier med berg i dagen finns kvar och sticker ut från det annars platta markområdet. De blivande tomterna utgörs idag av naturmark och växtlighet. Ytterligare ett par tomter hyser byggnader (lager, kontor) som är i gott skick. Genom området går Pålvägen som planeras vara kvar, men kommer justeras i vissa delar och byggas ut. Dalängsvägen som leder in till området planeras byggas om för att skapa en tryggare och trevligare infartsgata. Direkt norr om Dalängsvägen finns två områden naturmark som kommer planläggas då de, tillsammans med gatumiljön är viktiga för att länka samman Sjöbol med bostäderna på Soltomten.

Skogen ner mot ån som har de högsta naturvärdena inom området sparas som naturmark. En remsa utmed riksväg 27 där det idag är naturmark avsätts för bulleravskärmning.

Den mesta mark som omfattas av detaljplanen ägs av Växjö kommun, en liten del i söder ägs av privat fastighetsägare.

Planförslaget

Strukturen för kommande bebyggelse utgår i stora drag från de tomter och infrastruktur som finns idag. Kvarteren kring Dalängsvägen kommer utgöras av flerbostadshus eller par- eller kedjehus. Möjlighet finns för villatomter i den västra delen av Dalängsvägen. Bebyggelsen är tänkt att bidra till en mer levande gatumiljö och utgöra en förbindelse mellan nya och befintliga områden. Övriga området avses främst för villabebyggelse men även par- eller kedjehus tillåts. Befintliga byggnader i den södra delen av planområdet kommer användas för ej störande verksamhet, så som föreningsändamål och kommunal parkdrift. En av tomterna i söder kan på sikt byggas ut med bostäder.-Totalt uppskattas ca 45 bostäder i området.

Samlade infarter för flerbostadshusen är viktiga för att Dalängsvägen ska ges bättre möjlighet för gående och cyklister att röra sig på vägen, samtidigt som träd ska kunna planteras längs kvarteren. Utformningen av Dalängsvägen tar hänsyn till en eventuell framtida bro och fortsatt väg på andra sidan Skyeån. För att möjliggöra villatomter och nya kvarter har ytterligare gator planerats. De områden med berg i dagen sparas då de ger området karaktär och bidrar till rekreativa värden. Planförslaget innebär också att åtgärder görs för att säkerställa lämplig markanvändning för bostäder, såsom bulleravskärmning, dagvattenhantering och ny busshållplats.

Naturmark mot ån och mot villatomter vid Skogsvägen bevaras. I den östra delen planeras för bulleravskärmning. Naturvärden ska i största möjliga mån bevaras. Eftersom området ligger nära kommande bostäder är det viktigt att det utformas utifrån rekreativa behov och gestaltas med omsorg.

Planförslaget innebär att delar av Stadsplan för Sjöbol m.m., Ingelstad (0780-P77/6) upphävs.

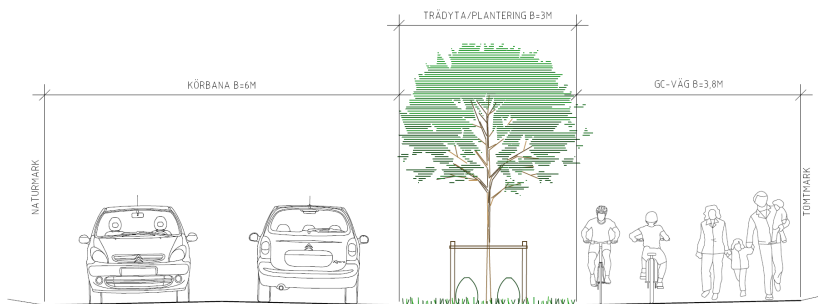
Nedan visas 3D-visuella bilder som syftar till att ge en idé om hur området kan komma att utformas.



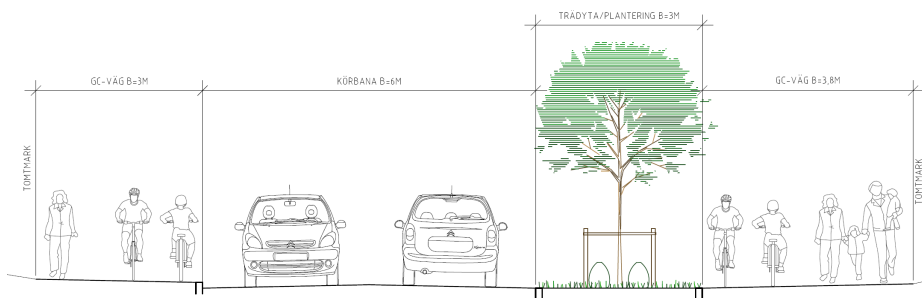
Användning allmän plats

GATA

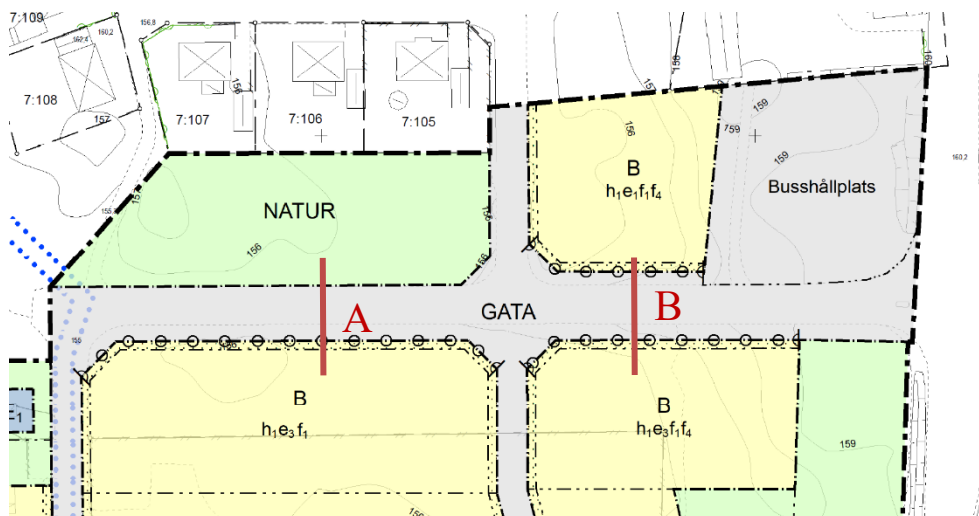
Dalängsvägen planläggs som GATA och kommer att fungera som en infart till både befintligt och nytt bostadsområde. Planen möjliggör för gång- och cykelväg på den södra sidan vägen, parallellt med en trädrad. Även vid gatan, utmed bostadskvarteret norr om Dalängsvägen har yta avsatts för gång- och cykelväg. Pålvägen med tillkommande förlängning samt tvärgata planläggs som GATA för tillkommande bostadskvarter. Yta på norra sidan Dalängsvägen planläggs som GATA för att möjliggöra för en busshållplats i ett mer säkert och tryggt läge. Regleringen av gata säkerställer den befintliga funktionen som finns på Dalängsvägen idag men krävs även för de interna bostadsgator som tillkommer, samt busshållplats som kan komma att byggas inom planområdet.



Sektion A



Sektion B



Utsnitt ur plankarta, med markeringar som redovisade sektioner hämtats ifrån

NATUR

Del av den mark som idag ej är planlagd (men utgörs av naturmark) men också den mark som redan är planlagd som NATUR kommer fortsättningsvis regleras som allmän platsmark NATUR. Naturvärdesinventeringen visar att de områden som finns mellan den idag planlagda industrimarken och ån hyser relativt höga naturvärden och utgörs dessutom av ganska blöt mark som ligger inom område som riskerar översvämning. Vid sidan av detta återinträder strandskydd över området vilket gör att stora delar ska vara tillgängligt för allmänheten samt skydda växt- och djurlivet. Vissa tekniska anläggningar finns idag på platsen och behöver fortsatt säkerställas. Eons ledningar går genom naturmark och transformatorstationen ligger kvar och regleras som E-område. Nya utlopp för dagvatten tillkommer i den nordvästra och den sydvästra delen.

Mark som avsätts för uppförande av bulleravskärmning utmed riksväg 27 planläggs som NATUR. Delar av området utgörs av relativt mycket berg vilket kommunen bedömt som olämpligt att exploatera. Den kuperade terrängen utgör samtidigt ett karakteristiskt inslag i bostadsområdet och planläggs som NATUR vilket ger allmänheten tillgång till området. I samband med detaljprojektering av området är det viktigt att bulleravskärmning och kringliggande naturmark integreras på ett positivt sätt i den närliggande bostadsmiljön, både vad gäller naturvärden, rekreativa värden och själva utformningen av bulleravskärmningen. Naturmark som ligger i anslutning till kvartermark anpassas till de nya förhållandena för att möjliggöra skötsel. Även drift- och gångvägar anläggs här.

Regleringen görs för att kommunen ska kunna säkerställa, dels att naturvärden bibehålls och dels att allmänheten ges möjlighet att fritt röra sig på stråk, stigar och i skogen. För att minska bullerpåverkan behöver bulleravskärmning uppföras utmed riksväg 27 vilket motiverar reglering av NATUR på denna del.

NATUR₁

Befintlig pumpstation ligger idag inom naturmark men med eventuellt framtida ombyggnadsbehov säkerställs ett mindre område med en bestämmelse som möjliggör mindre tekniska byggnader och anläggningar.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

Utformning av allmän plats

Busshållplats

Yta avsätts för busshållplats för bussar som trafikerar riksväg 27 då befintlig hållplats inte är tillräckligt säker att nå från västra sidan vägen. Regleringen görs för att tydliggöra det exakta ändamålet med ytan som regleras som GATA. 2 kap 6 § 6 PBL.

Bulleravskärmning – Bullervall med en höjd av 4m eller motsvarande teknisk lösning ska uppföras.

Bulleravskärmning kommer uppföras utmed riksväg 27. Detta kan ske genom en bullervall eller en skärm eller en kombination beroende på hur markförhållanden ser ut. Bullerutredningen redovisar att riktvärden kan underskridas genom en 4m hög vall men att också möjligheten att

uppföra en skärm på mellan 2,5-2,8m gör att värden underskrids. Effekten av annan lösning ska då motsvara den från en 4m hög bullervall. Se mer under rubriken Omgivningsbuller. I detaljprojekteringen av området kommer en mer noggrann utformning göras i samband med en uppdaterad bullerutredning som kan redovisa effekten på detaljprojekterad lösning. När området planeras är det viktigt att bulleravskärmning ska utföras så att befintliga naturvärden bevaras så långt som möjligt och att omkringliggande naturmark på ett positivt sätt integreras i boendemiljön. Regleringen görs för att säkerställa att riktvärden för trafikbuller underskrids. 2 kap 5 § PBL.

Parkering medges ej

Inom området får parkering inte anordnas. 2 kap 6 § 2 PBL.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Delar av Dalängsvägen regleras med utfartsförbud eftersom kvarteren med flerbostadshus ska utformas med en samlad infart från villagatorna. Utfartsförbud läggs även mot busshållplatsen för att undvika andra än bussar kör genom busshållplatsen. 2 kap 6 § 6 PBL.

Upphävande av strandskydd

a₁ - Strandskyddet är upphävt (allmän plats)

Regleringen görs för att strandskyddet återinträder i och med upprättandet av ny detaljplan och för att den redan utbyggda gatan är en förutsättning för att bostadsområdet ska kunna genomföras. 4 kap 17 § PBL

Markreservat för allmännyttiga ändamål

1 - Markreservat för allmän luftledning

Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen. 2 kap 2 § PBL

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark.

Användning kvartersmark

B - Bostäder

Området planläggs för bostäder, främst småhus men även viss andel mindre flerbostadshus. Vid utformning av tomterna för flerbostadshus är det viktigt att bostadsgårdarna innehåller mötesplatser och lekplats för yngre barn.

Soltomten tillsammans med delar av södra Ingelstad finns utpekad i en förstudie som tagits fram i enlighet med översiktsplanen där Ingelstad är en av de orter som kommunen vill ska växa. Reglering görs med hänvisning till detaljplanens syfte samt med stöd av PBL 4 kap 5 §.

R₁, – Besöksändamål (föreningslokal), Z₁, – Verksamheter (fastighetsskötsel)

Inom området finns en lokal som tidigare nyttjats som personalbyggnad med kök, omklädningsrum och kontor. Efterfrågan finns från både det lokala föreningslivet och kommunens parkdrift, att kunna nyttja funktionerna som finns i byggnaden. Främsta behoven av byggnaden är de funktioner som finns idag.

Befintlig tomt och byggnad är i gott skick. Genom fortsatt användning undviks onödig rivning samtidigt som verksamheterna kan tillföra viss aktivitet i området. Området är inte lämpligt för bostäder pga närhet till pumpstationen. Reglering görs med hänvisning till detaljplanens syfte samt med stöd av PBL 4 kap 5 §.

B₁, Z₂ – Bostäder, Verksamheter (fastighetsskötsel)

Området på den södra tomten planeras primärt för bostäder men möjliggör även för kommunens parkdrift som under den närmaste framtiden har behov av att använda området. Det som avses enligt bestämmelsen är kommunal parkdrift som omfattar behov av att hysa maskiner under tak, uppställningsplats och mindre upplag av t.ex. sand och flis. Hobbygarage medges inte inom användningen.

Inom användningsområdet tillåts antingen ändamålet bostäder eller verksamheter. Detta för att undvika störningar som kan genereras av att bostäder och verksamheter existerar parallellt. Området kan därmed användas av parkdriften i nuvarande skick för att på sikt göras om till bostadstomter. Egenskapsbestämmelserna är därmed unikt utformade för respektive ändamål.

Regleringen syftar till att möjliggöra bostäder men också nyttja befintliga lokaler som är i gott skick. På så sätt sker en hushållning av resurser samtidigt som kommunens verksamhet får en ändamålsenlig tomt. Reglering görs med hänvisning till detaljplanens syfte samt med stöd av PBL 4 kap 5 §.

E₁ - Transformatorstation

I området finns en befintlig transformatorstation som ägs av Eon. Denna planeras finnas kvar och regleras som Transformatorstation, likt gällande plan, för att säkerställa den placering och kringliggande yta för underhåll som funktionen kräver. Ett minsta avstånd på 5 m krävs mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag. Reglering görs med stöd av PBL 4 kap 5 §.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark / Marken får inte förses med byggnad

De ytor som regleras med punktprickad mark syftar till att säkerställa att byggnader inte uppförs för nära kommunens gatumark. Bredden på prickmarken är 2m. 2 kap 6 § 1 PBL.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd är 13,0 m

Områden tänkta för flerbostadshus regleras med en högsta nockhöjd på 13 m vilket ger möjlighet att uppföra byggnader med upp till tre våningar. 2 kap 6 § 1 PBL.

h₂ - Högsta nockhöjd är 8,5 m

Områden för småhus/villor regleras med en högsta nockhöjd på 8,5 m vilket ger möjlighet att uppföra byggnad med upp till två våningar. 2 kap 6 § 1 PBL

h₃ - Högsta nockhöjd är 5 m

Området regleras med en högsta nockhöjd på 5,0 m. Regleringen görs för att den överensstämmer med den byggnad som finns idag och som möjliggör för de funktioner som identifierats som lämpliga på platsen. 2 kap 6 § 1 PBL

h₄ - Högsta nockhöjd med ändamålet bostad är 8,5 m

Områden för småhus/villor regleras med en högsta nockhöjd på 8,5 m vilket ger möjlighet att uppföra byggnad med upp till två våningar. Bestämmelsen gäller endast för bostadsändamål. 2 kap 6 § 1 PBL

h₅ - Högsta nockhöjd med ändamålet verksamhet är 5,0 m

Området regleras med en högsta nockhöjd på 5,0 m. Regleringen görs för att den överensstämmer med den byggnad som finns idag och som möjliggör för de funktioner som identifierats som lämpliga på platsen. Bestämmelsen gäller endast för verksamheter. 2 kap 6 § 1 PBL.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Området avses bebyggas med flerbostadshus eller par/kedjehus. Regleringen innebär att en enskild fastighet kan bebyggas med max 30% av den totala arean inom fastigheten i det aktuella användningsområdet. Regleringen görs för att övrig yta inom fastigheten ska finnas tillgänglig för övriga funktioner, som, t.ex. utemiljö och parkering som behövs för bostadsändamål. 2 kap 6 § 1 PBL.

e₂ - Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet

Området avses bebyggas med friliggande villor. Regleringen innebär att en enskild fastighet kan bebyggas med max 25% av den totala arean inom fastigheten i det aktuella användningsområdet. Regleringen görs för att övrig yta inom fastigheten ska finnas tillgänglig för övriga funktioner, som, t.ex. utemiljö och parkering som behövs för bostadsändamål. 2 kap 6 § 1 PBL.

e₃ - Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Området avses bebyggas med flerbostadshus eller par/kedjehus alternativt friliggande villor. Regleringen innebär att en enskild fastighet kan bebyggas med max 30% av den totala arean inom fastigheten i det aktuella egenskapsområdet. Regleringen görs för att övrig yta inom fastigheten ska finnas tillgänglig för övriga funktioner, som, t.ex. utemiljö och parkering som behövs för bostadsändamål. 2 kap 6 § 1 PBL.

e₄ - Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Området avses bebyggas med friliggande villor. Regleringen innebär att en enskild fastighet kan bebyggas med max 25% av den totala arean inom fastigheten i det aktuella egenskapsområdet. Regleringen görs för att övrig yta inom fastigheten ska finnas tillgänglig för övriga funktioner som behövs för bostadsändamål. 2 kap 6 § 1 PBL.

e₅ - Största byggnadsarea är 385,0 m² inom användningsområdet

Avsikten är att nyttja tomten och byggnaden som den är idag. Området regleras därför med den byggnadsarea (BYA) som befintlig byggnad upptar idag. Regleringen görs för att möta det lokalbehov som finns bland flera aktörer samt för att befintlig tomt ska förhålla sig till tillkommande bostadsbebyggelse och struktur. 2 kap 6 § 1 PBL.

e₆ - Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet. Gäller för ändamålet bostäder.

Området avses bebyggas med friliggande villor. Regleringen innebär att en enskild fastighet kan bebyggas med max 25% av den totala arean inom fastigheten i det aktuella användningsområdet. Regleringen görs för att övrig yta inom fastigheten ska finnas tillgänglig för övriga funktioner som behövs för bostadsändamål. Då antingen bostäder eller verksamheter medges gäller bestämmelsen specifikt för ändamålet bostäder. 2 kap 6 § 1 PBL.

e₇ - Största byggnadsarea är 625 m² av fastighetsarean inom användningsområdet. Gäller för ändamålet verksamheter.

För ändamålet verksamheter medges den byggnadsarea som befintlig byggnad har. Reglering görs för att säkerställa det behov som identifierats hos kommunens parkdrift samt för att befintlig tomt ska förhålla sig till tillkommande bostadsbebyggelse och struktur. 2 kap 6 § 1 PBL.

Utförande

Färdig golvnivå ska ligga minst 30 cm ovan gatumitt vid VA-servisens läge

Byggrätterna regleras med en lägsta färdig golvnivå. Regleringen görs för att avledning av vatten från kvartersmarken ska kunna ske, så att byggnader inte riskerar översvämning. Källare medges ej. 2 kap 5 § PBL

Upphävande av strandskydd (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

a₂ - Strandskyddet är upphävt (kvartersmark)

Strandskyddet är idag upphävt då marken idag är planlagd för Industri.

Regleringen görs för att strandskyddet återinträder i och med upprättandet av ny detaljplan och för att kommunen avser planlägga denna del för bostäder. Skäl för upphävande beskrivs under rubriken Strandskydd. 4 kap 17 § PBL

Utformning

f₁ - Högsta antal våningar är 3

Området avses kunna bebyggas med flerbostadshus. Utformningsbestämmelsen i kombination med bestämmelsen om nockhöjd begränsar antalet våningar till tre vilket bedöms som lämpligt utmed Dalängsvägen. 2 kap 6 § 1 PBL

f₂ - Högsta antal våningar är 2

Området avses bebyggas med småhus / friliggande villor. Utformningsbestämmelsen tillsammans med bestämmelse om nockhöjd begränsar antalet våningar till två och syftar till att uppnå en enhetlig bebyggelse. 2 kap 6 § 1 PBL

f₃ - Högsta antal våningar är 2. Gäller för ändamålet bostäder

Området avses bebyggas med småhus / friliggande villor. Utformningsbestämmelsen tillsammans med bestämmelse om nockhöjd begränsar antalet våningar till två och syftar till att uppnå en enhetlig bebyggelse. Bestämmelsen gäller endast för bostadsändamål. 2 kap 6 § 1 PBL.

f₄ - För bostäder över 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Vid anordnande av uteplats ska riktvärden motsvarande 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå underskridas.

Inom vissa områden där 60dBA ekvivalent överskrids vid fasad, ska riktvärden för buller underskridas genom att byggnader placeras så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida och att en tyst uteplats därmed kan ordnas. Det är Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359 som ska tillämpas. 2 kap 6a § 2 PBL.

Villkor för bygglov

a₃ - Bygglov får inte ges för bostäder förrän bulleravskärmning har uppförts.

Inom viss kvartersmark krävs att bulleravskärmning uppförs utmed riksväg 27, för att byggrätter ska vara lämpliga utifrån bullerriktvärden. 2 kap 6a § PBL.

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 2m från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 1m från fastighetsgräns.

Regleringen görs för att byggnader inte ska placeras för nära fastighetsgräns och för att skötsel och underhåll ska kunna ske inom den egna fastigheten. 2 kap 6 § 1 PBL

Lämplighetsbedömning

Kommunens samlade bedömning är att området är lämpligt för tillkommande bostäder. En efterfrågan finns på både fler villor och lägenheter samtidigt som området har goda förutsättningar att utvecklas då det bygger vidare på infrastruktur och angränsande bebyggelse. Kringliggande natur med stråk, stigar, vatten och lekplats bidrar ytterligare till ett attraktivt nytt område. Befintliga gång- och cykelväg ger goda förutsättningar att på ett säkert sätt ta sig till skola och vidare till Ingelstad centrum. Vatten, avlopp och hantering av dagvatten går att lösa för det antal hushåll som kan bli aktuellt inom planområdet. Närheten till riksväg 27 är en fördel, både vad gäller de som reser med bil och de som åker kollektivt. Förslag ges att anlägga en busshållplats inom planområdet för att göra det än säkrare och mer attraktivt att kunna åka kollektivt. Bulleravskärmning kommer uppföras för att säkerställa att bostadstomter blir lämpliga. Vissa naturvärden påverkas negativt i och med exploatering men eftersom stora delar av området en gång varit industrimark bedöms de positiva effekterna överväga de värden som påverkas negativt.

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. I den beskrivs bl.a. att kommunens inriktning är att Ingelstad, som är ett särskilt prioriterat utvecklingsområde, utvecklas till en bostadsort med arbetsplatser och viktiga servicefunktioner för sydöstra delen av Växjö kommun. Genom utbyggnad av Södra Ingelstad stärks Ingelstad som bostadsort. Kollektivtrafikförbindelserna med Växjö centrum och Teleborgs centrum och ska vara så goda och gång- och cykelvägnätet så välutbyggt att vardagsgöromålen kan klaras smidigt utan bil. Ingelstad ingår i ett viktigt samband med Växjö stad genom det landsbygdsstråk som utvecklas mellan orterna. Detta stärker Ingelstads roll som serviceort och kopplingen till Växjö stad. Ingelstad ska kunna växa till en ort med 4 500 invånare.

Största delen av planområdet är utpekad som "ändrad användning - sammanhängande bostadsbebyggelse". Riktlinjerna säger att

- Detaljplan kan ändras för att möjliggöra bostadsbebyggelse bredvid icke störande verksamheter.

En del av planområdet (västra sidan, mot ån) regleras som allmän platsmark – natur. Strandzonen och ån är i översiktsplanen utpekad som "pågående användning – grönområde och park". I den del som berör planområdet anger riktlinjerna mot ån att

- Strandzonen bevaras som naturmark med hänsyn till översvämningsrisk och områdets naturvärden.

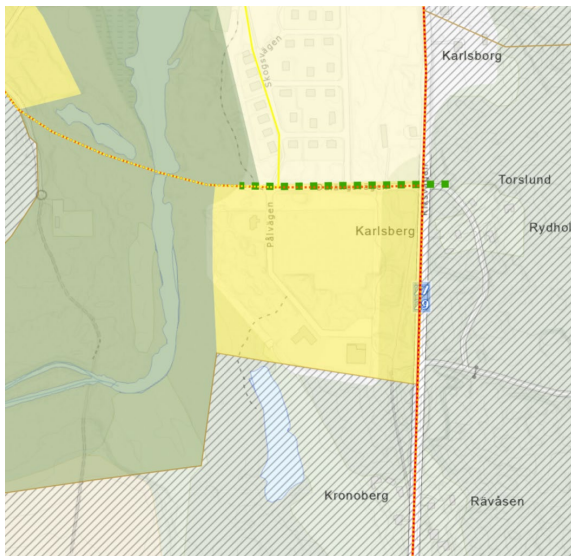
- För Kyrksjön som helhet bör ett mindre gångstråk kunna utvecklas längs med strandzonen med möjlighet till platsbildningar.

Dalängsvägen är utpekad som "huvudgata – ändrad användning". Riktlinjerna anger följande:

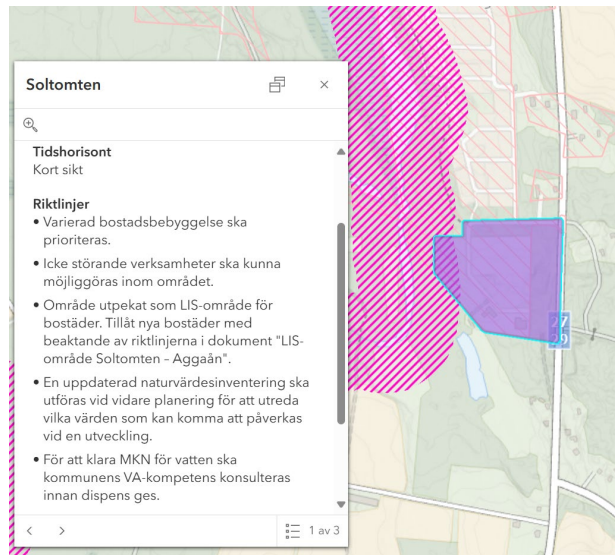
- Vägbro söder om Kyrksjön som sammanbinder Södra Ingelstad och Dalängsvägen vilket förutsätter utbyggnad av Södra Ingelstad.
- Vidare utredning krävs. Finns inget behov av att avlasta vägnätet norrut från Södra Ingelstad bör enbart bro för gång- och cykeltrafik anläggas.
- Av- och påfart från riksvägen med ökad trafiksäkerhet.

Dalängsvägen är i översiktsplanen även utpekad som "grönstråk – ändrad användning" utan några specifika riktlinjer. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

I kommunens förslag till ny översiktsplan som var ute på granskning 31 mars till 1 juni 2025 föreslås området pekas ut som LiS-område för bostäder.



Ovan t.v. gällande översiktsplan

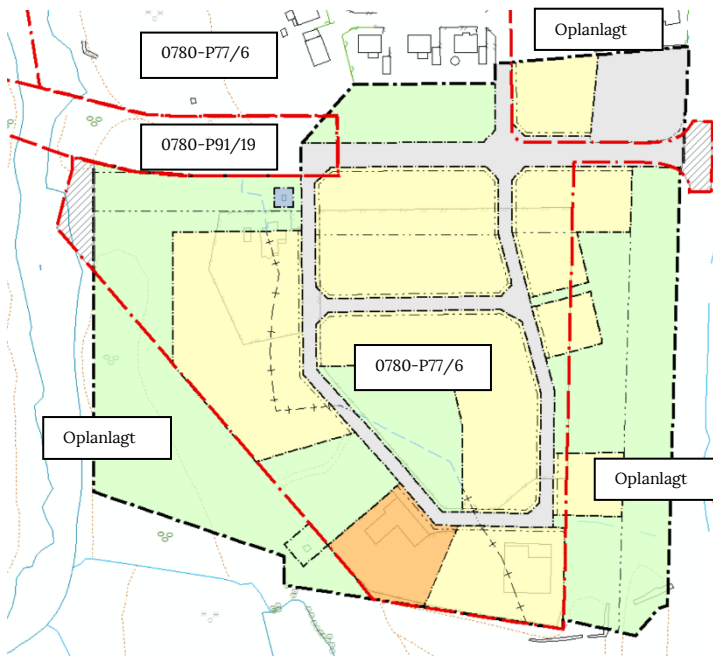


Ovan t.h. förslag på ny översiktsplan som föreslår LiS-område vid Soltomten.

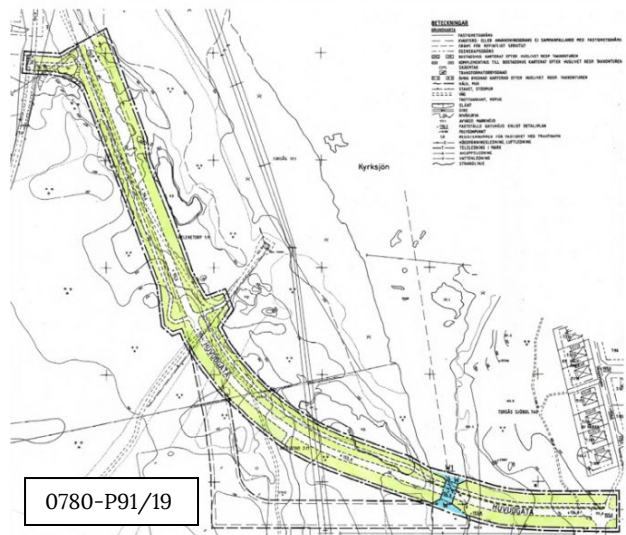
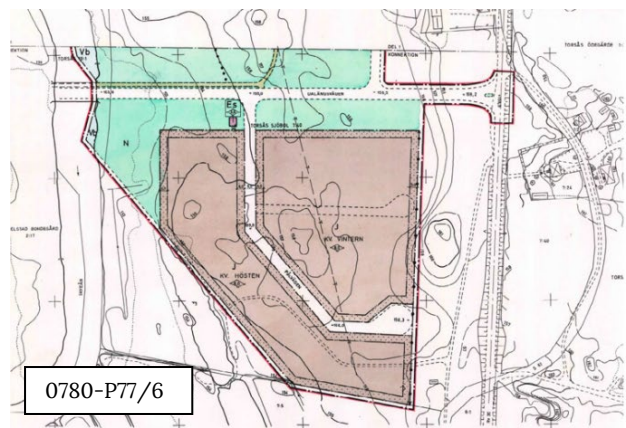
Detaljplan

Stadsplan för Sjöbol m.m., Ingelstad (0780-P77/6) medger Industri och Natur i den del som berör aktuellt planförslag (se markering i karta nedan). Den norra delen av befintlig detaljplan medger bl.a. bostadsändamål; friliggande hus respektive kedjehus i 1 våning. Delar av planen som innefattar Natur och Lokaltrafik föreslås upphävas i samband med att ny detaljplan antas.

Detaljplan för del av Helenetorpssvägen m.m., Ingelstad (0780-P91/19) medger Trafik mellan områden med gc-väg och gatuplantering. Området över ån medger vattenområde där bro får anläggas. En liten del av detaljplanen i den östra delen (Trafik) ersätts som en konsekvens av ny planläggning. Delar av planområdet är idag inte detaljplanlagt. För samtliga ovanstående detaljplaner har genomförandetiden gått ut.



Befintliga plangränser i rött.



Förstudie

Inför aktuellt planuppdrag togs en förstudie fram för ett större område av södra Ingelstad. Denna godkändes av kommunstyrelsen 2022-05-03 § 177. Syftet med förstudien var att undersöka ett större utvecklingsområde och därmed bedöma bl.a. behov av kommande utredningsarbete och kommunala investeringar. Förstudie Södra Ingelstad pekar ut områden för möjlig bostadsbebyggelse så som gles bostadsbebyggelse, tät småhusbebyggelse/flerbostadshus men även förskola, grönområden och ny infrastruktur. För stora delar av förstudieområdet kommer fortsatt utredning behövas innan detaljplan påbörjas medan Soltomten bedömdes kunna initieras och genomföras direkt och oberoende av det övriga området.

Riksintressen

Trafikkommunikation

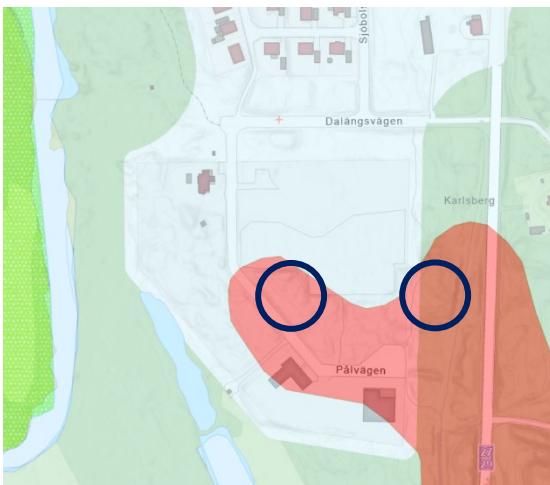
Direkt angränsande till planområdet ligger riksväg 27 som är av riksintresse för trafikkommunikationer. Riksväg 27 ingår i ett funktionellt prioriterat vägnät för godstransporter samt för långväga personresor. Den är rekommenderad färdväg för farligt gods och ingår bland de vägar som binder samman anläggningar av riksintresse. Mer information om riksväg 27 finns under rubrikerna risk för olyckor, omgivningsbuller samt gator och trafik.

Skyddade vattendrag

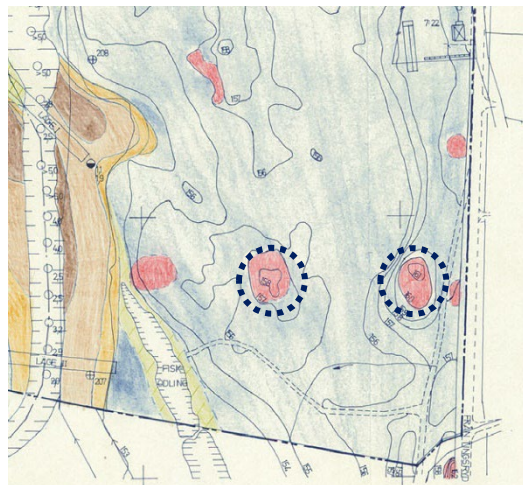
Planområdet berörs av riksintresse för Mörrumsån med tillhörande käll- och biflöden som är ett skyddat vattendrag enligt 4 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresseområdet omfattar stora delar av Växjö kommun. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Geotekniska förhållanden

Området utgörs till stora delar av morän och resten berg, enligt kartutdrag nedan. De delar som tidigare varit exploaterade är relativt flacka medan övrig mark består av uppvuxen naturmark eller har inslag av berg i dagen och därför lämnats orörda. Profiler med markegenskaper från industriområdets utbyggnad visar på bergets tydliga förekomst i de södra delarna vilket bekräftas i jordartskartan från SGU. Naturmarken mot ån, dvs den skog och natur som utgör den västra delen av planområdet är låglänt och relativt fuktig. I en geoteknisk undersökning från 1970-talet är dessa delar markerade som gyttja eller dy med varierande djup.



Ovan. Rött område berg i dagen. Kringliggande ljusblå område morän (SGU:s kartunderlag)



Hälsa och säkerhet

Radon

Marken inom planområdet är inte utpekade som högriskområde för markradon, dvs området bedöms som normalriskområde för markradon. Kommunens radonkarta är endast översiktlig och markradonhalten ska alltid kontrolleras så att byggnader ges rätt radonskydd. Inom området finns det berg i dagen eller berg nära markytan som vid markberedning kan göra så att radon frigörs. I områden där gränsvärden för markradon överstigs ska radonsäkert byggande användas. I övriga områden bör åtminstone radonskyddat byggande tillämpas.

Förorenad mark

Det har inte funnits några kända markföroreningar inom planområdet men det finns en nedlagd deponi belägen drygt 200m öster om planområdet. Pga. den relativa närheten till planområdet som också omfattas av en del berg, har grundvattenprover tagits för att säkerställa att det inte finns förorenat grundvatten som har medfört att det finns markföroreningar inom planområdet.

Markprovtagning påvisade inga halter över riktvärden för mindre än ringa risk (MRR) vilket betyder att marken klarar krav för känslig markanvändning. Nya grundvattenprover med filtrering påvisade betydligt lägre föroreningshalter vilket indikerar att andelen lösta föroreningar är låg och risk för påverkan från den nedlagda deponin är troligen låg. Ursprung av de partikelbundna föroreningarna i första provet är inte helt klar, det kan således vara en lokal källa eller riksväg som ligger cirka 60 meter från provtagningspunkten.

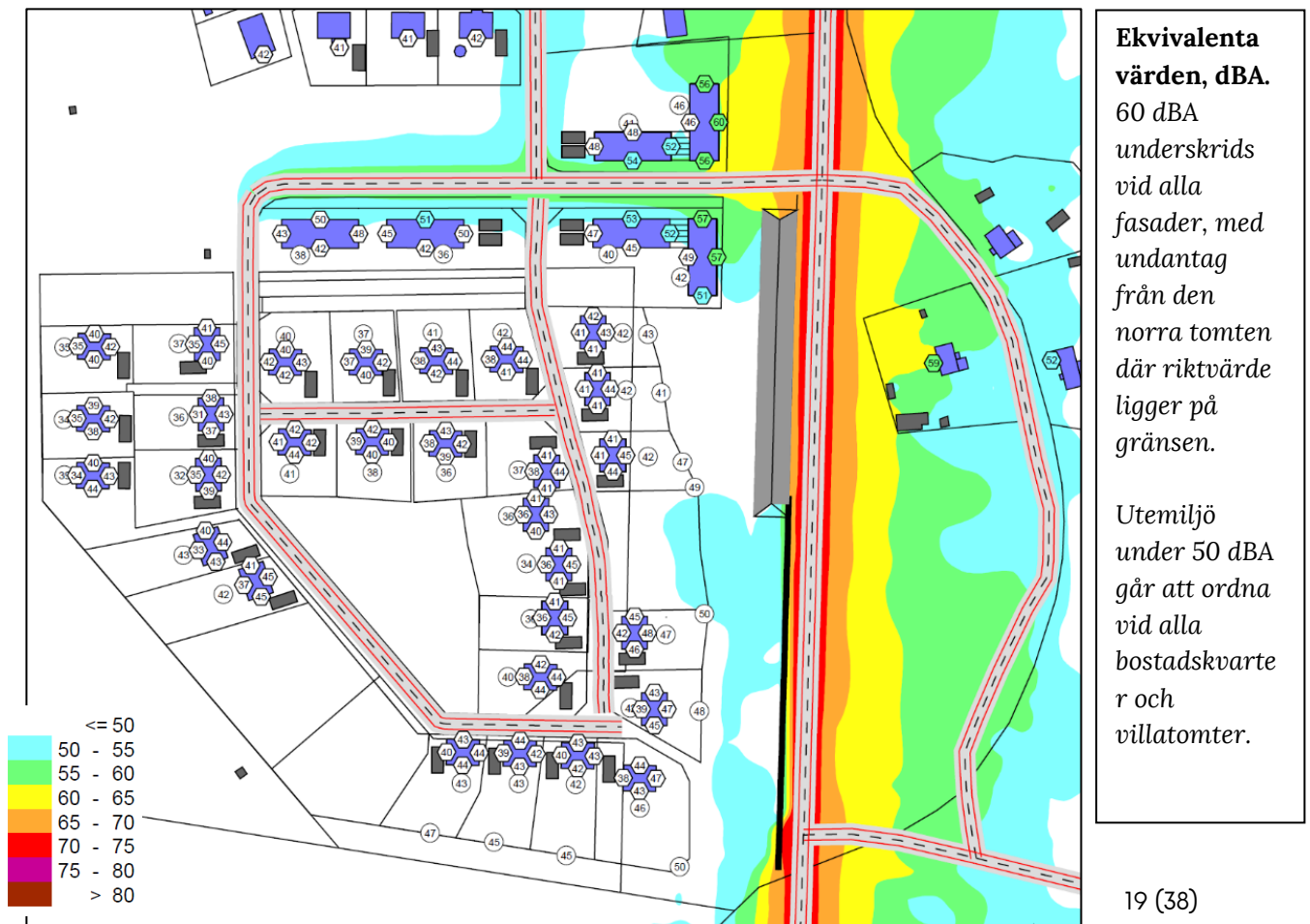
Sammantaget är föroreningshalterna tillräckligt låga för att planerad markanvändning kan anses lämplig. Det kan behövas försiktighetsåtgärder vid hantering av länsvatten vid exploateringen, till exempel verifierande provtagning om det uppstår behov att släppa ut länsvatten till recipienten. Påverkan från deponin kommer att utredas vidare inom kommunens kontrollprogram för deponin.

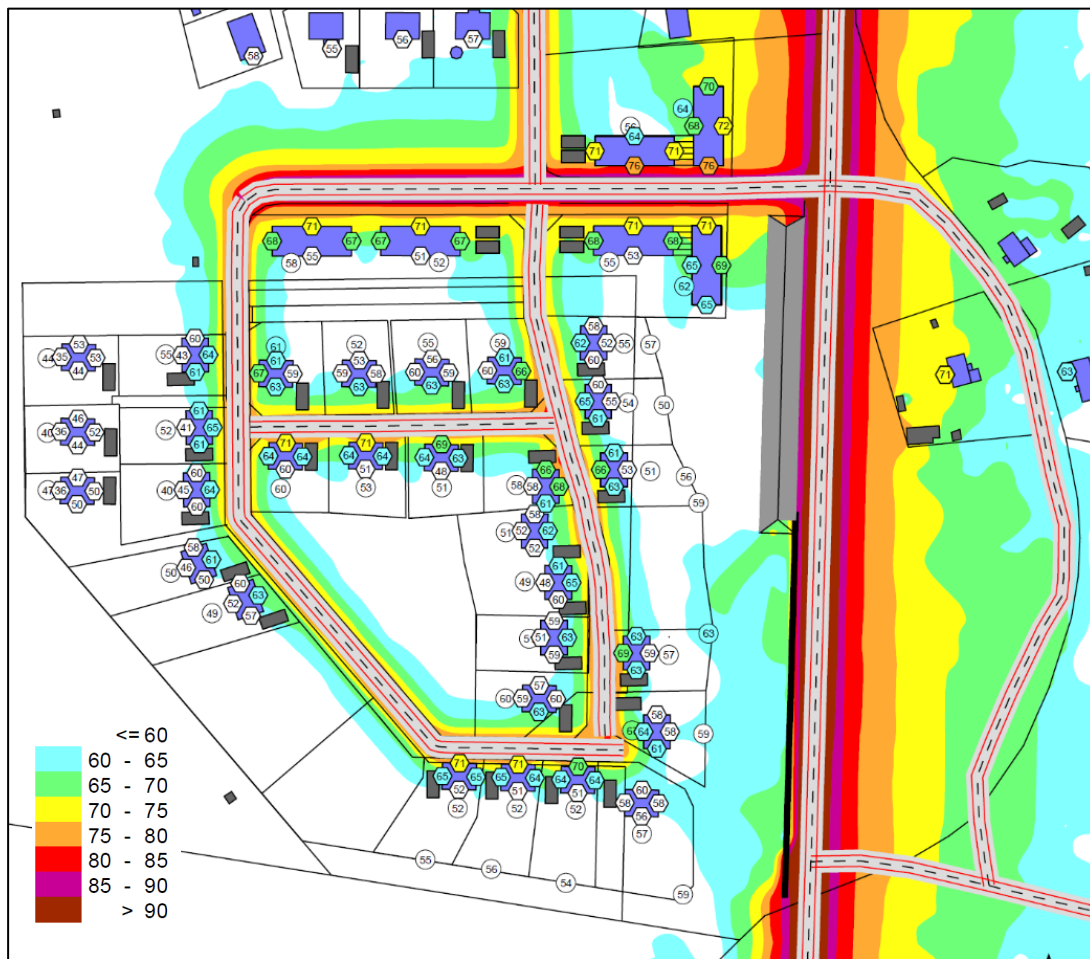
Omgivningsbuller

För trafikbuller vid nybyggnad av bostadshus gäller Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) med ändringar SFS 2017:359 som tillåter en höjning av riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnaders fasad. Trafikbuller från vägar och järnvägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (65 dBA ekvivalent ljudnivå för bostad om högst 35 kvadratmeter) och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till bostad.

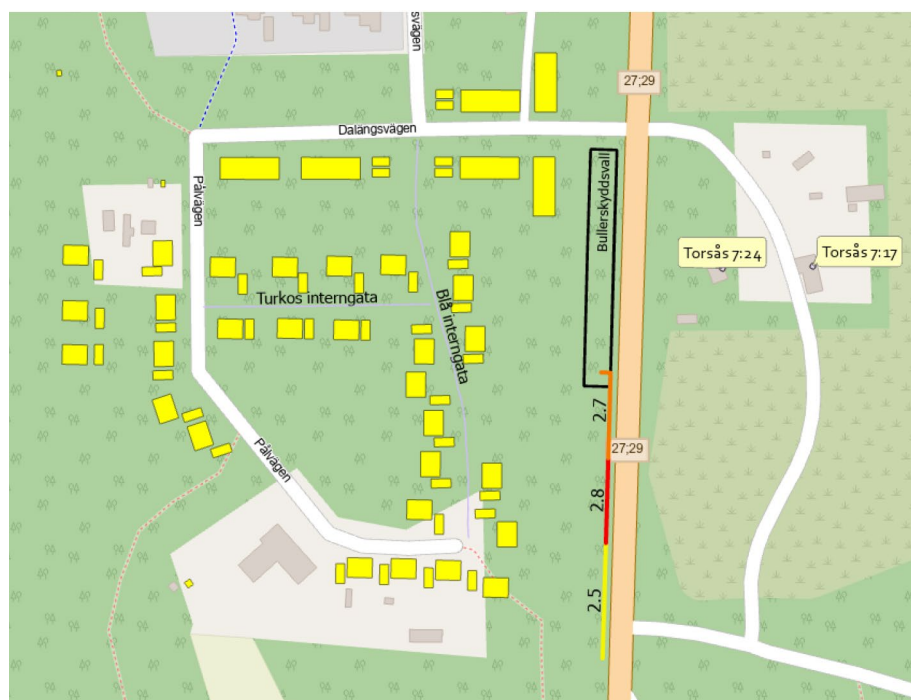
Planområdet påverkas av trafikbuller från riksväg 27. För att undersöka bullervärden från riksvägen och Dalängsvägen samt säkerställa att bostäder och utemiljöer underskrider gällande riktvärden har en bullerutredning tagits fram. Med utgångspunkt i att bulleravskärmning uppförs mellan bostadsmarken och riksvägen, i form av en vall, skärm eller kombination av båda, så underskrids riktvärden för de områden som planeras för småhustomter. För områdena som avser flerbostadshus, vid Dalängsvägen, krävs ingen vall eller skärm förutsatt att huskroppar placeras som skydd mot bullerkällan, likt illustrerat underlag.

Planbestämmelser har tillförts plankartan för att säkerställa att bostäder blir lämpliga på den bullerutsatta platsen. Villkor för bygglov säkerställer att vall/skärm uppförs inom avsedd naturmark innan bostäderna blir klara. För tomterna med flerbostadshus i den norra delen finns en utformningsbestämmelse som säkerställer att uteplats och bostadsrum kan orienteras mot en ljuddämpad sida. I bullerutredningen visas ett åtgärdsförslag på en vall med en höjd av 4m i den norra delen av naturområdet och en skärm i varierande höjd mellan 2,5-2,8 m i den södra delen (se bild längst ner). I detaljprojekteringen kommer en mer exakt placering och utformning av bulleravskärmningen redovisas.





Maximala värden, dBA.
Uteplatser där 70 dBA underskrids går att ordna inom samtliga kvarter



I exemplet i bullerutredningen visas en möjlig lösning där en 4m hög vall och skärm i varierande höjd mellan 2,5-2,8 m säkerställer att bullervärden underskrids.

Risk för olyckor

Inom planområdet har främst två risker identifierats; dels transport av farligt gods på riksväg 27, dels spänningstransformation på transformatorstationen med tillhörande luftledningar i den norra delen av planområdet. En riskbedömning har genomförts där ovan nämnda faktorer har hanterats.

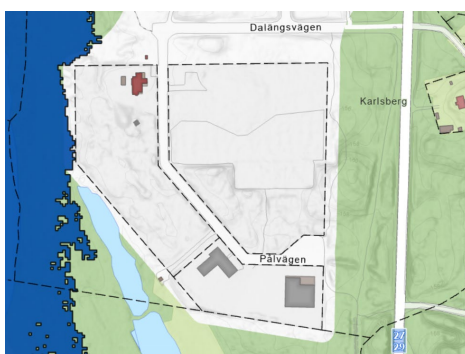
Gällande transformatorstationen så är bedömningen, utifrån de riktlinjer och vägledning som utredningen baseras på, att exponering för magnetfält är mycket låg redan på några meters avstånd. Tabellen nedan anger ett minsta avstånd på 10 m som ska hållas mellan ledning och byggnadsdel. Det avståndet säkerställs i detaljplanen genom placeringen av kvartersmark. Utöver detta har Eon gjort ett utlåtande som efterfrågats i planarbetet, kring värden vid transformatorstationen och luftledningarna. Se rubriken Elektromagnetisk strålning. Transformatorstationen och tillhörande luftledningar bedöms därför inte utgöra en risk. Risken som är kopplad till transport av farligt gods, utgår i utredningen dels från olika klasser av ämnen som transporteras, och dels beräkningar utifrån s.k individrisk och samhällsrisk. Dessa framgår i riskbedömningen. Resultaten visar att planförslaget är genomförbart om en bebyggelsefri yta på 30m säkerställs utmed riksväg 27. Denna yta regleras som allmän platsmark NATUR i detaljplanen.

Tabell 2. Minsta horisontella avstånd i meter mellan fasledare och närmaste byggnadsdel.

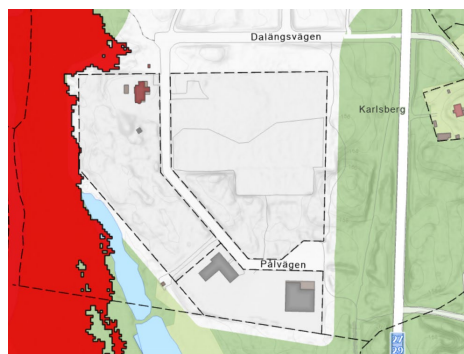
Område	Nominell spänning	Vid vindstilla	Vid största förekommande utsvängning
Område med detaljplan	>1 och ≤ 55 kV	5	3
	>55 kV	10	3 + S
Område utan detaljplan	>1 och ≤ 55 kV	5	3
	>55 kV	5 + S	3 + S

Risk för översvämning

Marken närmast Skyeån ligger inom område som riskerar översvämning vid både 100-årsflöde och BHF (beräknat högsta flöde).



Översvämning 100-årsflöde



Översvämning BHF

Marken som riskerar översvämning är idag skog och naturmark. Både den idag planlagda naturmarken och de områden som består av skog/natur som inte omfattas av detaljplan kommer säkerställas som allmän platsmark – NATUR i den nya detaljplanen.

Risk för erosion

Enligt 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

Enligt 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.

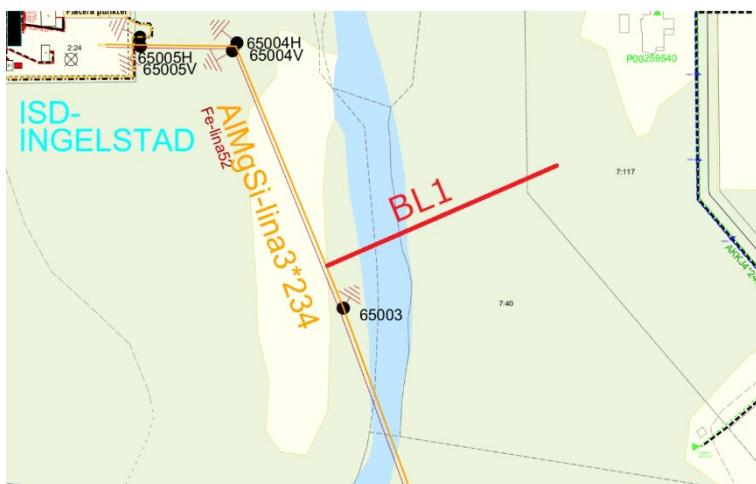
Närhet till lantbruk

Planområdet angränsar till en lantbruksfastighet som omfattar bl.a. skog samt viss betesmark där djur betar periodvis. Djurhållning kan bidra till störningar som t.ex. lukt, ljud och flugor.

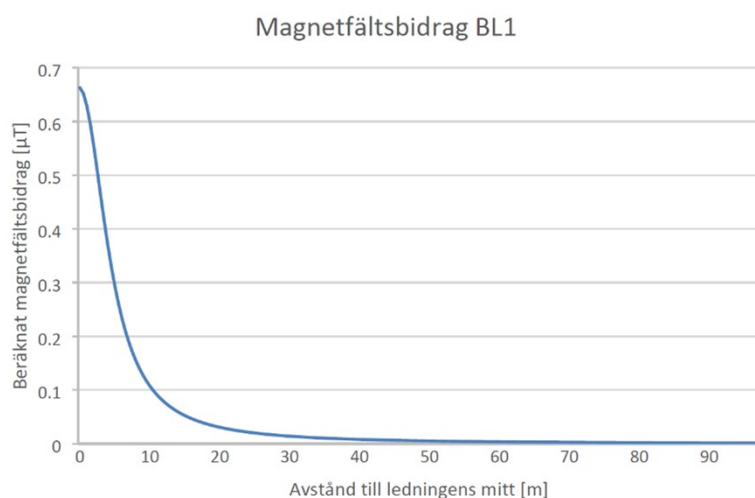
Elektromagnetisk strålning

Planområdet berörs bl.a. av 10kV luftledningar och en 50kV regionnätsluftledning. Ett gemensamt informationsblad om magnetfält finns framtaget från ett antal ansvariga myndigheter. I denna framgår t.ex. att genomsnittliga magnetfält i bostäder uppgår i storstäder till ungefär 0,1 μT och i mindre tätorter ungefär 0,05 μT . Högre värden än dessa kan förekomma i bostäder nära kraftledningar eller vid transformatorstationer inne i byggnader. Det finns sedan 2002 referensvärden ("rekommenderade riktvärden") som syftar till att skydda allmänheten mot kända hälsoeffekter vid exponering för magnetfält. Dessa är satta med stor marginal till de värden där man sett en koppling mellan förhöjt värde och påverkan på hälsa.

En magnetfältberäkning har tagits fram för att säkerställa att magnetfält inte påverkar kommande bebyggelse negativt. Den 50kV starka regionnätsluftledningen har undersökts och resultatet visar att tillräckligt avstånd finns mellan ledning och tillkommande bebyggelse och att elektromagnetisk strålning därmed inte utgör en risk. För den mer närliggande transformatorstationen och luftledningarna på 10 kV bedömer Eon att magnetfältsbidraget i normalfallet vid den här typen av anläggningar underskrider 0,2 μT vid ett avstånd på 10 m från stationens vägg. Detta regleras genom att kvartersmarken placeras minst 10m från anläggningen.



Den röda linjen sträcker sig 100 m, mellan ledning och en bit in på kvartersmark. I tabellen till höger ovan kan utläsas att magnetfältsbidraget sjunker drastiskt med ett ökat avstånd till ledningen och att värden är nere på en mycket låg nivå där kvartersmarken börjar.



Bebyggelse

Inom planområdet finns en personalbyggnad, en lagerlokal samt ett mindre hus som haft flera olika ändamål under åren. De förstnämnda byggnaderna är i gott skick och eftersom efterfrågan finns på lokaler och tomtmark planeras dessa tillsvidare användas för verksamhet som är förenlig med intilliggande bostäder.



Personalrum, kontor m.m.



Förråd, uppställningsytor



Från början ett visningshus, senare bl.a. förskola.

Service

Området ligger i södra Ingelstad med skola på gång- och cykelavstånd ca 0,5km från planområdet. Till Ingelstad centrum med resterande service så som vårdcentral, matbutik, bibliotek och restauranger är avståndet ca 1,5km.

Natur och rekreation

Stora delar av planområdet omfattas idag av natur, både delar som sedan länge är planlagd som natur men också delar av planlagt industriområde som antingen vuxit igen eller aldrig bebyggts och därför utgör naturmark. I de västra delarna, mot Skyeån är marken låglänt och fuktig. Här finns en variationsrik och frodig naturmark med mestadels lövträd. Det finns rikligt med fåglar, död ved och tickor och området har relativt höga naturvärden sett till planområdet i stort (påtagliga naturvärde enligt SIS standard). Väster om Pålvägen finns blandskog med en del blåbär och lingon i markskiktet. Här finns även en liten stig som leder vidare mot de blötare partierna i sydväst.

I den norra delen av området som tidigare var exploaterat utgörs av en del igenväxning i form av yngre björkar. Det torra naturområdet hyser både intressanta växter och insekter. Söder om detta finns fortsatt torr grusmark från industriområdet, men även blandskog och hållmark. Zonerna utmed Dalängsvägen utgörs av rik vegetation och ett varierat träd- och buskskikt. Längst i öster mot riksväg 27 finns även här blandskog med inslag av hållmark samt en del fuktiga stråk. Vid detta område finns stråk och stigar som används. De bebyggda tomterna inom området är sedan tidigare inhägnade. Tomten i söder är till största del asfalterad medan tomten i den norra delen av planområdet mer liknar en trädgårdsmiljö med klippt gräsmatta.

I samband med planens genomförande kommer konsekvenserna bli negativa på det djur- och växtliv som finns inom de delar som avses bebyggas. Eftersom de rekreativa värdena inte är särskilt betydelsefulla idag bedöms inte förutsättningarna försämrats av denna anledning. Vissa av de stråk och stigar som identifierats kommer fortsatt finnas med och planläggas som NATUR för att säkerställa att den rekreativa funktionen inte försvinner. Den hållmark som beskrivs i den centrala delen av området kommer behållas för att på sikt kunna bli ett lekfullt inslag och rekreativ punkt i miljön. Denna regleras också som NATUR. Blandskogen mot riksväg 27 planläggs som NATUR då denna yta behövs för bulleravskärmning. Påverkan sker därmed på den natur som finns idag, men på sikt kommer nya värden kunna utvecklas på denna plats. Området mot ån som bedöms som det mest värdefulla i naturvårdshänsyn regleras som allmän platsmark – NATUR i detaljplanen för att säkerställa att minimal påverkan sker på djur- och växtliv.



T.v. upptrampad stig från Pålvägen mot vattnet. T.h. strandkanten vid Skyeån



T.v. Ekar m.m. utmed Dalängsvägen. T.h barrträd i den södra delen av planområdet



T.v Blandskog i den västra delen. T.h Natur på den tidigare solverkstomten

Strandskydd

Skypeån omfattas av strandskydd. Idag är strandskyddet upphävt inom gällande detaljplan men återinträder i och med att en ny detaljplan påbörjas. Den strandskog som finns ligger delvis inom strandskydd och hyser högre naturvärden än övriga områden. Skogen är tät, upplevs relativt orörd och svårtillgänglig att röra sig igenom. Enligt SIS standard har området påtagligt naturvärde. En mindre del av området som planeras för bostäder ligger inom det område där strandskydd återinträder. Detta område, förutom den inhägnade tomten längst i norr, är mer tillgänglig för allmänheten då träden står glesare och marken domineras av låg vegetation. Området hyser blandskog och främst skogsvegetation i markskiktet. Det finns även ett ganska rikt fågelliv. Enligt SIS standard har området visst naturvärde.

På fastigheten Torsås 7:5, söder om planområdet, finns en damm som verkar ha tillkommit under andra halvan av 1900-talet och framgår på kartor med ändamålet fiskodling. Vattenspegeln idag understiger 5000 kvm. Dammen bedöms omfattas av strandskydd vilket betyder att de sydöstra delarna av planområdet ligger inom strandskyddat område. Marken som ligger inom detaljplanen där strandskyddet föreslås upphävas är idag planlagd för, och delvis utbyggd som industrimark. Konsekvenserna i de delar som redan idag är planlagda som NATUR alternativt utgörs av naturmark på oplanlagd mark bedöms inte påverkas av att strandskyddet återinträder. Områdena planläggs som allmän platsmark NATUR så att befintliga värden på platsen kan värnas.

Motiv för upphävande av strandskydd

Konsekvensen för den mark som ligger inom det område där strandskydd återinträder, och som föreslås regleras med ändamålet bostäder, blir att upphäva strandskyddet i den delen.

Området pekas ut som LiS-område i kommunens förslag till ny översiktsplan eftersom det är viktigt för kommunens ändamålsenliga tätortsutveckling. Det är av stor betydelse att kunna utveckla bostäder i attraktiva lägen för att stötta service och hållbart resande. Ingelstad är en kommunal kärna och fungerar som en viktig arbets-, handels-, service- och kommunikationsnod för södra delen av Växjö kommun. Ingelstad ingår i ett viktigt samband med Växjö stad genom det landsbygdsstråk som utvecklas mellan orterna. Orten är också särskilt utpekad som prioriterad ort för bostadsutveckling. En ändamålsenlig utveckling av Ingelstad är av väsentligt samhällsintresse. Detta motiverar LiS som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet.



Fri passage

Den smalaste delen mellan strandkant och kvartersmark är ca 50m där viss mark planläggs som allmän platsmark NATUR och delar förblir oplanlagd. Detta är ett område som redan idag är kommunal skogsmark samt planlagd naturmark och därför finns tillgänglig för allmänheten samtidigt som avstånd hålls till växt- och djurlivets strandzon.

Artskydd

Den naturvärdesinventering och efterföljande ekosystemtjänstanalys som gjorts i planarbetet bedöms inte visa på behov av särskild hänsyn gällande artskydd.

Kulturmiljö

På generalstabskartan 1869 är tomten utmärkt som skogsmark och 1978 byggdes en solvärmecentral på platsen, ritad RS Rosenberg och Stål arkitektkontor, Stockholm. Anläggningen uppfördes av Växjö kommun. Det var ett experimentbyggnadsprojekt för uppvärmning av 52 villor i Ingelstad med solvärme. Projektet



utvärderades under sin brukstid bl.a. 1989 av Chalmers tekniska högskola. Anläggningen beviljades rivningslov 2004.

Söder om solvärmeanläggningen uppfördes 1984 en personalbyggnad och kallförråd/garage för Sydkraft. Dessa byggnader tillkom samtidigt som större justeringar gjordes i själva solvärmeanläggningen. I väster finns en trävilla som uppfördes som visningsvilla och kontor. Sökande, arkitekt och uppförare var kataloghusfirman Västkustvillan. Byggnaden omvandlades 1989 till förskola.

Platsens kulturhistoriska värde ligger främst i berättelsen om experimentet med solvärmeverket som kan ha varit ett försök på att hitta alternativa värmekällor efter oljekrisen 1973. Av detta kvarstår idag bara en rivningstomt och tillfartsvägen Pålvägen. De senare tillkomna byggnaderna är tämligen oförändrade men får anses ha ett begränsat kulturhistoriskt värde då de, trots ett visst autenticitetsvärde, helt saknar sitt relevanta sammanhang efter rivningen av värmeanläggningen. Planförslaget bedöms därför inte påverka platsen negativt i kulturmiljöhänseende.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning steg 1 och 2 har genomförts mellan samråd och granskning. Länsstyrelsen ansåg att det topografiskt gynnsamma läget för det västra bostadsområdet till stora delar inte har utretts tidigare samt att det ligger i närheten av ett flertal stenkammargravar. Ingen fornlämning påträffades under utredningen. 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

Området består idag av Dalängsvägen som främst är utformat som en infart för biltrafik till Sjöbol samt för större fordon till det som tidigare varit industriområde. Pålvägen som går genom planområdet har samma funktion och ingen anpassning har därför gjorts på dessa gator utifrån behov av gång, cykel eller passager. Idag utgörs trafiken främst av de som bor eller besöker området Sjöbol.

I förlängningen av Dalängsvägen, mot Skyeån finns sedan 1991 en detaljplan som medger gata och bro över till västra sidan ån och fortsatt norrut mot Helenetorp.

Eftersom riksväg 27 har, och fortsatt väntas ha mycket trafik kommer bulleravskärmning uppföras för att säkerställa en god boendemiljö. Trafikverket har bedömt att ett minsta avstånd mellan väg och bebyggelse inte får underskrida 30m vilket också är utgångspunkten i den riskbedömningen (av bl.a. farligt gods) som tagits fram.

Ambitionen är även att Dalängsvägen ska bli en säker och trygg gatumiljö. Genom gång- och cykelväg, passager och ett mer levande gaturum där bebyggelse och växtlighet tar plats uppmuntras bilförare till en lägre hastighet och att bli mer uppmärksamma på de som rör sig i gaturummet. De mindre villagatorna planeras utan gång- och cykelvägar eller trottoarer.

Riksväg 27

Planområdet gränsar till riksväg 27 med stora trafikvolym, såväl biltrafik som en stor andel tung trafik och farligt gods. Riksvägen har även ett flertal bussförbindelser och det finns busshållplatser intill Dalängsvägen på båda sidor riksväg 27. Busshållplatsen på östra sidan riksvägen ligger otillgängligt pga de höga trafikflödena. För Sjöbol och en utbyggnad av Soltomten samt även på sikt utbyggnad av resten av södra Ingelstad bedöms inte denna hållplats säker att använda.

Gällande nya lösningar för avfarter förs dialog med Trafikverket som bedömer att vägområdet intill planområdet är av tillräcklig storlek för att vänstersvängfält kan möjliggöras. Trafikverket ansvarar för genomförande av vänstersvängfält. Detta kommer att göra in- och utfarten till området betydligt mer trafiksäker. Förslag på framtida busshållplats på planområdet har gjorts, yta för detta ändamål regleras i detaljplanen som GATA busshållplats.

Korsningen trafikeras med 300 ÅDT idag. Tillkommande trafik från kommunala gator som kan genereras av planförslaget och på sikt även övriga södra Ingelstad uppskattas till 1200 ÅDT. Total mängd som kommer trafikera korsningen Dalängsvägen/riksväg 27 blir därmed 1500 ÅDT. Av dessa 1500 ÅDT beräknas ca 25% svänga söderut mot Tingsryd och resterande 75% svänga norrut, mot Växjö. Samtliga siffror är en prognos för år 2040.

Förutsatt att Trafikverket möjliggör för vänstersvängfält så bedöms ingen påverkan ske på sekundärvägarna, utifrån aktuellt planförslag.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsbehovet för 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 i bygglovet.

Befintliga utfarter inom området är anpassade till de industritomter som tidigare funnits. Eftersom Dalängsvägen kommer behöva anpassas för mer trafik i form av fler bostäder, gående och cyklister är det viktigt hur och var utfarter från det nya bostadsområdet hamnar. Kommunen har internt utrett hur utfarter kan lösas på bästa sätt.

Utfarter för kvarter med flerbostadshus kommer planeras genom en gemensam in- och utfart från någon av de mindre interna gatorna. Inga fler in-och utfarter tillåts från Dalängsvägen.

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 bygglovet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Ledningsnät för VA finns utbyggt i området idag men behov av fler serviser och ledningar finns i och med att området byggs ut. Kapaciteten för dricksvatten bedöms som god och kapaciteten i ledningarna för att hantera spillvatten bedöms som tillräcklig för normalflöden, men sämre vid höga flöden. Kontroll av dämningarnivåerna i spillvattenledning behöver göras men bedöms inte som nödvändigt för att kunna färdigställa detaljplanen utan kan genomföras parallellt med planarbetet. Den tekniska försörjningen beskrivs närmare i kommunens VA-utredning.

Brandvattenförsörjning

Brandposter finns på Pålvägen och Skogsvägen vid Sjöbol med kapacitet på 13 l/s vid 2 bar respektive 10 l/s och 3 bar. Ytterligare brandpost är möjlig att anlägga inom planområdet i samband med VA-utbyggnaden.

Dagvatten

Dagvattenledningar finns i Pålvägen idag. Eftersom stor del av området inte är hårdgjort infiltrerar en stor del av vattnet ner i naturmarken. Hårdgörningsgraden och belastningen på ledningsnätet beräknas därför öka när området byggs ut. Ledningarna hanterar idag också natur- och vägvatten från riksväg 27 och östra sidan riksvägen. Detta vatten kommer att separeras i en egen ledning vid utbyggnaden av området. Ledningen ska även inkludera en avstängningsventil så att det finns möjlighet att stänga denna ledning vid en eventuell olycka på riksvägen för att minska risken för påverkan både i recipienten och i bostadsområdet.

I kommunens VA-utredning och förprojektering med tillhörande dagvattenmodell konstateras att behov av grönområden och grönstråk finns för att klara avrinning från skyfall vid ett 100-årsregn, samt avledning av det natur- och vägvatten som kommer från östra sidan riksvägen. I detaljplanen avsätts marken mot ån som allmän platsmark – NATUR eftersom området har en sluttning ner mot vattnet och behöver kunna hantera större regn och höjda vattennivåer i vattendraget. Naturmarken är en förutsättning för att bostadsområdet ska bedömas lämpligt.

Eftersom krav finns på rening av dagvatten från vägdagvatten och uppfarter föreslogs det i utredningen lämpligt att anlägga en damm för rening innan vattnet släpps ut i Skyeån. I efterföljande arbete med dagvattenmodell och förprojektering har kommunen konstaterat att det inte finns lämpliga ytor för dammar, istället kan en lösning med någon typ av sedimenteringsbrunn inklusive någon typ av filter användas som är mer lämpade för rening i detta område. Dessa anläggs i gatumark alternativt före utloppet av dagvatten från området och därmed behövs ingen ytterligare reglering i planområdet. Utloppet kommer att förstärkas med erosionsskydd och avledande dike innan dagvattnet når recipienten.

Området kommer inte ha någon större föroreningsgrad enligt Stormtac-beräkning då det är ett bostadsområde som planeras. Rinnvägar för 100-årsregn kommer att skapas genom höjdsättning och avledas ut mot naturmark och Skyeån.

I och med utbyggnad av området och tillhörande VA-nät behöver det natur- och vägvatten som kommer från östra sidan hanteras. I utredningsarbetet har kommunen tagit höjd för att det ska

ledas i separat ledning i Pålvägen för att sedan släppas vidare i naturmarken i närområdet av befintlig pumpstation. Rening av natur- och vägvatten sker i nuvarande vägdike längs riksväg 27 samt efter omledning i naturmark innan det når recipienten.

I kommunens VA-utredning redovisas lösningar för dagvattenhantering där även hänsyn tagits till hårdgjorda ytor så som busshållplats och verksamhetsområde på den södra tomten. För parkdriftens verksamhet kommer oljeavskiljare att behöva installeras.

Uppvärmning

Fjärr- eller närvärme planeras i nuläget inte byggas ut i området.

El

Infrastruktur för el finns utbyggt i området och anslutning är möjlig (Eon:s ledningsnät).

Fiber

Planområdet ligger inom Wexnets område där infrastruktur för fiber finns utbyggt. Behov finns av en områdesnod.

Avfall

SSAM 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 som en del av detaljplanearbetet. Undersökning 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. Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte

medföra risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning behöver inte genomföras och det finns inget behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Miljö kvalitetsnormer

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

Luft

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 riksväg 27 i anslutning till planområdet, utifrån planerad byggnation och trafikmängd för prognosår 2040. 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.

Enligt bedömningen beräknas inte heller det politiskt beslutade miljömålet *Frisk luft* att överskridas. Tillåtna halter av luftföroreningar för miljömålet är skarpare än för miljö kvalitetsnormen då de utgår från lågrisknivåer för cancer och riktvärden för skydd mot sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material eller kulturföremål. Riktvärdena sätts med hänsyn till känsliga grupper.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

Vatten

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (miljögifter och föroreningar) och ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvalitativ status (dvs att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). Recipient för dagvatten inom planområdet är Skyeån (Aggaån).

Vattenförekomst	Statusklassning 2024	Kvalitetskrav
Aggaån (Lidhemssjön-Torsjön); WA49475376	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2033
	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus

Tabell: Nuvarande statusklassning samt miljö kvalitetsnormer för Aggaån (Skyeån), från Länsstyrelsens vatteninformationssystem (VISS 2024)

De risker som finns kopplade till att inte uppnå minst god ekologisk status handlar om befintliga barriärer i vattendrag, i form av t.ex. dammar. Förutsättningar för djur och växters livsmiljöer där jordbruket anses ha haft en negativ påverkan på vattnets närområde spelar också in t.ex. anges rensning, kanalisering och uppodling som sådana åtgärder. Ytterligare risker att MKN inte nås

utgörs av även av övergödning av näringsämnet fosfor från urban markanvändning samt enskilda avlopp.

Skyeån bedöms idag inte uppnå god kemisk status 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. Miljöövervakning av dessa miljögifter saknas vilket bidrar till en viss osäkerhet vid bedömning av risken för försämring till 2033. Påverkanskällan bedöms ligga utanför planens rådighet både vad gäller ekologisk status och kemisk status.

Dagvatten planeras att renas inom planområdet. Se rubriken Dagvatten. Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte försvåra möjligheterna att klara MKN för vatten. Nya funktioner med förbättrad rening kan till och med bidra positivt till vattenkvaliteten.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de produkter och tjänster som naturen tillhandahåller och är avgörande för människors hälsa, välfärd och för att möta olika utmaningar, t.ex. kopplat till klimatförändringar. I planarbetet har följande ekosystemtjänster identifierats och de delas in i fyra kategorier: stödjande, reglerande, kulturella och försörjande (den sistnämnda är ej aktuell här).

Stödjande tjänster med höga naturvärden finns i strandskogen och kring Skyeån. Reglerande tjänster tillgodoses av träd som bidrar till bland annat luftrening och skugga. Kulturella tjänster rör rekreation, där bland annat hållmarkspartier och stigar bevaras och utvecklas för allmänheten.

Exploateringen innebär både positiva och negativa effekter. Vissa träd och naturvärden kan försvinna, men viktiga miljöer bevaras och nya träd planteras. Växjö kommun arbetar systematiskt med att integrera ekosystemtjänster i planeringen för att uppnå ett hållbart samhälle, där naturens värden lyfts fram och beaktas genom planprocessen.

Social hållbarhet och barnperspektiv

Planområdet främjar social hållbarhet genom sin placering nära befintlig bostadsbebyggelse, infrastruktur och natur. Området planeras för bostäder med fokus på god tillgänglighet till skola, jobb, lek och rekreation. En busshållplats planeras inom området, och närheten till skog och vatten ger goda möjligheter för friluftsliv. Gång- och cykelvägar samt passager längs Dalängsvägen planeras för att öka tryggheten, särskilt för barn på väg till skolan, som ligger 500 meter bort. Ingelstad centrum, med samhällsservice som vårdcentral, bibliotek och fritidsaktiviteter, nås på 1,5 km avstånd.

Lektyr finns i närheten och värdefull naturmark bevaras för barns lek, utforskning och hälsa. Området ska rymma både småhus och flerbostadshus, vilket skapar en blandad boendemiljö som passar olika hushåll och livssituationer. I kommande planering och genomförande finns möjligheter genom dialog och workshops, att involvera barn och unga i utformningen av området.

Genomförande

Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

Fastigheter

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Torsås 7:40	Markförsäljning. Byggrätt skapas för bostäder. Utbyggnad av gator, ledningar, dagvatten, anläggningsavgift för vatten och spillvatten etc.	Fastighetsreglering mellan Torsås 7:40 och 7:115, 7:40 och 7:117 och 7:40 och 7:5. Mark som planläggs för Bostad avstyckas. Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet. Delning av fastigheter till fler fastigheter möjliggörs.	Se rubrik "tekniska frågor"
Torsås 7:115	Markförsäljning. Byggrätt skapas för bostäder. Utbyggnad av gator, ledningar, dagvatten, anläggningsavgift för vatten och spillvatten etc.	Fastighetsreglering mellan Torsås 7:40 och 7:115 Mark som planläggs för Bostad avstyckas. Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet. Delning av fastigheter till fler fastigheter möjliggörs.	Ny gatumark kommer anläggas
Torsås 7:117	Markförsäljning. Byggrätt skapas för bostäder. Utbyggnad av gator, ledningar,	Fastighetsreglering mellan Torsås 7:117 och 7:40. Marken som planläggs som allmän plats ska	Se rubrik "tekniska åtgärder"

	dagvatten, anläggningsavgift för vatten och spillvatten etc.	genom fastighetsreglering överförs till kommunens gatufastighet. Mark planlagd för Bostad avstyckas. Delning av fastigheter till fler fastigheter möjliggörs.	
Torsås 7:120	Markförsäljning. Byggrätt skapas för bostäder.	Mark inom Torsås 7:5 som idag är reglerad som Industri (kommande bestämmelser R ₁ Z ₁) ska genom fastighetsreglering överförs till kommunens fastighet Torsås 7:120.	
Torsås 7:5	Utbyggnad av VA-ledningar. Byggrätt skapas för besöksändamål eller verksamheter.	Mark som idag är reglerad som Industri (kommande bestämmelser R ₁ Z ₁) ska genom fastighetsreglering överförs till kommunens fastighet Torsås 7:120. Mark som planläggs som NATUR ska genom fastighetsreglering överförs till kommunens fastighet. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa in mark planlagd som allmän platsmark där kommunen ska vara huvudman. Enligt 14 kap. 14 § PBL är	

		kommunen även skyldig att på fastighetsägares begäran lösa in mark planlagd som allmän platsmark där kommunen ska vara huvudman.	
Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet			
Torsås 7:22	Ingen påverkan		Infartsväg övergår till kommunal gata. Se rubrik "tekniska frågor". Ledningar som berör Torsås 7:22 kan behöva läggas om. Se rubrik "utbyggnad vatten och avlopp"
Torsås 19:1	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Torsås 7:5		Markbyte och fastighetsreglering. Se Torsås 7:5 ovan, samt rubrik fastighetsbestämning nedan.	

Rättigheter

Servitut

Enligt fastighetsförteckningen finns servitut för kraftledningar, till förmån för Eon, till last för Torsås 7:40 och Torsås 7:115. Ledningarnas placering stämmer inte överens med uppgifterna som finns i servituten. Ledningshavare har meddelat att man inte för avsikt att utreda servituten i samband med planarbetet.

Servitut finns för transformatorstation, till förmån för Eon. Servitutet belastar Växjö kommuns fastighet Torsås 7:40. Inga konsekvenser sker på servitutet.

Ledningsrätt

Ledningsrätt finns för vatten och avlopp, till förmån för Växjö kommun. Den belastar Torsås 7:40, Torsås 7:117 samt Torsås 7:5.

Ledningsrätt (tele, fiber) finns till förmån för Veab (Wexnet). Befintliga ledningar ligger endast till viss del inom ledningsrätten. I planförslaget hamnar del av ledning inom kvartersmark och kommer vid ombyggnation behöva flyttas till gatumark, i dialog med Växjö kommun, alternativt placeras där ledningsrätten är belägen. Växjö kommun bekostar flytt av ledning. Torsås 7:5, 7:40, 7:117 och 19:1 belastas av ledningsrätten.

Ledningsrätterna ligger på allmän platsmark. Inga konsekvenser sker på ledningsrätten.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer och delning av fastigheter till fler fastigheter. Planförslaget styr inte fastighetsindelningen. Lantmäteriförrättningar krävs för att fastigheterna ska överensstämma med detaljplanens markanvändning.

Den mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig kommunal fastighet. Den kommunala mark som planläggs som kvartersmark ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig kvartersfastighet. Kommunen ansvarar för att ansöka om, och bekosta, fastighetsbildning för att förvärva allmän plats. Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka om, och bekosta, fastighetsbildning inom kvartersmark.

Avseende bestämmelserna B1Z2 och R1Z1 behöver kommunen som markägare vara medveten om att bestämmelserna är satta utifrån det nuvarande behovet av verksamhetsmark och lokal för föreningsändamål samt möjligheten att på sikt istället stycka av för bostadsändamål på område B1Z2. Om annan avstyckning än den avsedda sker inom område där både B1Z2 och R1Z1 gäller, kan det bli negativa konsekvenser för möjligheten till bostäder.

Fastighetsbestämning

Vissa fastighetsgränser har justerats efter den fastighetsbestämning som gjorts i samband med planens framtagande. Detta har lett till en lantmäteriförrättning där markutbyte har genomförts mellan Torsås 7:5 och Växjö kommun. Ny fastighetsgräns i den sydvästra delen av planområdet utgör nu ny plangräns och är satt efter det avtal om markbyte som upprättats.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Växjö kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för projektering, anläggande och skötsel av allmän platsmark inom planområdet.

Bulleravskärmning kommer uppföras och busshållplats byggas. I samband med detaljprojektering avgörs hur bullervall och skärm kan komma att placeras utifrån möjlighet att obehindrat kunna sköta dem parallellt med Trafikverkets vägområde. Utformningen är också beroende av massor inom området då masshantering bör ske på plats inom området. Ytor finns avsatta och är viktiga för att hantera såväl dagvatten från skyfall som möjlighet för kommunen att sköta bullervall/plank. Naturmarken närmast kvartersmark ska ordnas och bekostas inom exploateringsprojektet. Ett stråk kommer säkerställas i den sydöstra delen av planområdet. Mot

Skyeån kan en mindre stig anläggas, som en förlängning av den stig som återfinns inom kvartersmarken på Torsås 7:117. Periodvis blöta markförhållanden får reglera placering och utförande av stig. Strandskyddsdispens krävs för åtgärden. Gång- och cykelväg och passager anläggs i Dalängsvägen. Träd planteras i Dalängsvägen. I detaljprojekteringen av området kommer en mer noggrann utformning av passager att tas fram.

Gatumarken kommer byggas ut och del av befintliga Pålvägen kommer flyttas västerut i den del som gränsar mot planerade bostäder i väster. I övrigt bibehålls gatans utformning så som den är idag.

Infartsväg till Torsås 7:22 regleras som allmän platsmark. Vägen kommer därmed byggas om till kommunal standard.

Trafikverket ansvarar för utbyggnad av vänstersvängfält på riksväg 27.

Utbyggnad vatten och avlopp

Vatten och avlopp byggs ut och ansluts till befintligt kommunalt VA-nät. Det väg- och naturvatten som leds in i planområdet kommer Växjö kommun leda om i separat ledning avskilt från VA-ledningar inom planområdet. Växjö kommun bekostar och ansvarar för omläggningen. Strandskyddsdispens kan komma att krävas inom delar av planområdet.

Vid en utbyggnad av bostäder norr om Dalängsvägen behöver VA-ledningar till Torsås 7:22 läggas om. Växjö kommun ansvarar för omläggning av ledningar.

Stora delar av planområdet ingår i verksamhetsområde för VA. Verksamhetsområdet kommer utökas med de delar som idag inte ingår.

Flytt av ledningar

Om inget annat framgår av avtal, bekostar exploatören eventuell flytt av ledningar som en konsekvens av ny planläggning. Eon bekostar flytt av sina ledningar.

Byggdagvatten

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

Oljeavskiljare

Om parkeringsytor anläggs med fler än 30 parkeringsplatser krävs oljeavskiljare samt vid verksamheter där det kan förekomma olje-petroleumläckage eller tvätt av arbetsfordon.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

All utbyggnad av allmän platsmark bekostas av kommunen.

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.

Växjö kommun ansvarar för projektering och anläggande av de vatten- och avloppsledningar som tillhör den allmänna anläggningen, inom detaljplanen. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

En investeringskalkyl kommer tas fram i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Planavgift

Planavgift tas ut i bygglovet.

Drift allmän plats

En driftkalkyl kommer tas fram i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Drift vatten och avlopp

En driftkalkyl kommer tas fram i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Överenskommelse / avtal

För utbyggnad av vänstersvängfält och anläggning av ledning för väg- och naturvatten avses avtal upprättas med Trafikverket.

Markanvisning

Markanvisning kan ske för de fastigheter som avser bebyggas med flerbostadshus. Detta sker i samband med att detaljplanen fått laga kraft.

För villaområdet kommer fördelning av villatomter ske genom den kommunala tomtkön.

Tidplan

När detaljplanen fått laga kraft kan utbyggnad av planområdet påbörjas.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Emma Lennartsson
Planarkitekt

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplan för Torsås 7:115 m.fl. (Soltomten), Ingelstad i Växjö kommun

Vid upprättande av en detaljplan ska en undersökning göras för att konstatera huruvida planens genomförande kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), detta kallas *Undersökning om betydande miljöpåverkan* (6 kap 6 § PBL). Om undersökningen visar att det finns risk för betydande miljöpåverkan avgränsar undersökningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande strategisk miljöbedömning (SMB) (6 kap 3 § MB). Under arbetet med den strategiska miljöbedömningen görs sedan en utförlig miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som redovisar kommunens bedömning och förslag på åtgärder (6 kap 11–12 §§ MB).

Undersökningens syfte är att främja hållbar utveckling genom att identifiera miljöfrågor som behöver hanteras i den fortsatta detaljplaneprocessen, även i de fall planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen sker utifrån bedömningskriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder med en blandning av småhus och mindre flerbostadshus. I några delar möjliggörs för ändamål Verksamheter (fastighetsskötsel) då det visat sig att kommunens parkdrift önskar nyttja befintlig lokal och tomtmark. Ytterligare en tomt med befintlig byggnad möjliggörs för parkdriftens ändamål (personalbyggnad) alternativt föreningsändamål då den lokala skytteföreningen har behov av utrymme.

Sammanfattning av undersökningen och kommunens bedömning

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 miljö kvalitetsnormer överskrids.

Detaljplanen motverkar inte att nationella, regionala eller lokala miljömål följs och är förenligt med kommunens översiktsplan. Detaljplanen säkerställer stora delar allmän platsmark NATUR, stråk och rekreationsmöjligheter samt möjliggör för hållbara transporter genom gång- och cykelvägar och närhet till kollektivtrafik. Fördrojning och rening av dagvatten och bulleravskärmning säkerställs på allmän platsmark.

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. Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning behöver inte genomföras och det finns inget behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

1. Innefattar planen några aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen?

	Ja	Nej	Kommentar:
1.1. Natura 2000-område enligt 7 kap. 28 och 28a §§ MB		x	
1.2. Verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i § 6 eller i bilagan till MBF		x	
1.3 Verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt 6 kap 20 § andra punkten MB		x	
1.4 Motverkar planen att annan miljölagstiftning följs?		x	

2. Berörs förordnanden och andra skyddsbestämmelser?

	Ja	Nej	Kommentar:
2.1. Riksentressen enligt 3 kap MB		x	Planförslaget har anpassats så väg 27 inte berörs.
2.1. Riksentressen enligt 4 kap MB		X	
2.2. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap MB		X	
2.3. Skyddade områden enligt 7 kap MB (Natur- och kulturresevat, strandskydd, biotopskydd, vattenskyddsområde m.m.)	X		Skyeån och dammen på Torsås 7:5 omfattas båda av strandskydd som återinträder i och med ny detaljplan. I planen föreslås områden tas i anspråk för bostäder eller verksamheter och dessa är i gällande plan reglerade och helt eller delvis ianspråktagna för industriändamål. Bedömning görs att intresset av att utveckla området för bostäder väger tyngre än de värden strandskyddet syftar till på denna plats. Se motivering i planbeskrivningen.
2.4. Skydd enligt artskyddsförordningen (2007:845)		X	
2.5. Skydd enligt kulturmiljölagen (1988:950)		X	

3. Berörs områden med högt regionalt och lokalt värde?

	Ja	Nej	Kommentar:
3.1. Naturmiljö		x	De områden som hyser höga naturvärden planläggs som allmän platsmark Natur.
3.2. Kulturmiljö		x	
3.3. Friluftsliv		X	
3.4 Grön infrastruktur (Spridningskorridorer, rekreativa stråk, avstånd till grönområden m.m.)		X	Planen möjliggör för fortsatt användning av de rekreativa stråk som finns och att grönområden fortsatt ska vara tillgängliga. Strandskogen bevaras så att områdena utmed ån fortsatt kan fungera som spridningskorridor. Träd planeras utmed Dalångsvägen vilket förstärker funktionen som spridningskorridor.

3.5 Rödlistade och andra naturvårdsarter		X	
--	--	---	--

4. Berör planens genomförande något miljömål?

	Ja	Nej	Kommentar:
4.1. Nationella		X	Planförslaget bedöms inte motverka möjligheterna att uppnå de nationella miljömålen
4.2. Regionala		X	Planförslaget bedöms inte motverka möjligheterna att uppnå Kronobergs miljömål 2021-2030.
4.3. Lokala		X	Planförslaget bedöms inte motverka möjligheterna att utveckla Hållbara Växjö 2030

5. Innebär planens genomförande att några miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB överskrids?

	Ja	Nej	Kommentar:
5.1. Föroreningar i utomhusluft (SFS 2010:477)		x	
5.2. Vattenförekomster (SFS 2004:660)		x	
5.3. Föroreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)		x	

6. Påverkas planen av, eller innebär dess genomförande, några störningar eller risker för människor, djur eller miljö?

	Ja	Nej	Kommentar:
6.1. Djurhållning och risk för allergener		X	
6.2. Erosion, Ras och skred		X	
6.3. Ekosystemtjänster		X	
6.4. Farlig gods		X	Ris kanalis genomförd. Denna visar på att åtgärder kan vidtas så att bostäder intill Rv27 är möjliga.
6.5. Förorenad mark		X	
6.6. Ljus		X	
6.7. Lukt		X	
6.8. Markradon		X	
6.9. Miljöproblem		X	
6.10. Risk för olyckor		X	
6.11. Risk för föroreningar		X	

6.12. Omgivningsbuller (från trafik eller verksamhet, orsakad av planen eller som påverkar planområdet)		X	Bullerutredning genomförd. Denna visar att det inom planområdet är möjligt att vidta åtgärder så att riktvärden för trafikbuller (Rv27) underskrids. Kommunens parkdrift kan komma att finnas på den södra delen av planområdet. Deras verksamhet bedöms inte ge någon negativ påverkan. Oljeavskiljare kan komma att krävas i och med förvaring och underhåll av maskiner.
6.14. Strålning och elektromagnetiska fält		X	Magnetfältberäkning är gjord. Denna visar att det inte finns förhöjda värden från transformatorstation och regionledning väster om planområdet. Uppskattade värden från luftledningar och transformatorstation närmast planområdet bedöms inte utgöra någon risk för bostadsbebyggelsen.
6.15. Trafiksäkerhet		X	
6.16. Vibrationer		X	
6.17. Översvämning och skyfall		X	Mark som riskerar översvämmas planläggs som NATUR.

7. Påverkar planens genomförande landskaps- och stadsbild?

	Ja	Nej	Kommentar:
7.1. Förändring på landskaps- och stadsbild	X		Det idag ganska igenvuxna området med inslag av industribyggnader kommer förändras till ett mer framträdande och synligt bostadsområde.

8. Påverkar planens genomförande social hållbarhet?

	Ja	Nej	Kommentar:
8.1. Trygghet, jämställdhet och tillgänglighet för funktionsvarierade personer	X		Området planeras för att bli tillgängligt, t.ex. genom att ansluta till befintliga gång- och cykelvägar, behålla och återskapa stråk och stigar, och behålla naturliga inslag som ger platsen karaktär
8.2. Barnperspektiv	X		Se ovan.

9. Samlad bedömning av planens konsekvenser

	Ja	Nej	Kommentar:
9.1. Följer detaljplanen översiktsplanens intentioner?	X		Planen följer översiktsplanens intentioner. Se vidare i planbeskrivningen.
9.2. Vilka konsekvenser får planerad markanvändning?			Mark som idag är planlagd för industri omvandlas till mark för bostäder. Fler gator tillkommer. Delar planläggs som Natur, både mark som idag är planlagd som natur men även annan mark utgörs av natur. Sammanlagt kan 50-60 bostäder

			tillkomma vilket ger påverkan på t.ex. trafik och infrastruktur, skolor och lokal service.
9.3. Krävs tillstånd enligt annan lagstiftning än PBL för detaljplanens genomförande?		X	
9.4. Medför planen behov av förebyggande- eller kompensationsåtgärder av ekosystemtjänster?		X	Ekosystemtjänst-analys är utförd. Planförslaget föranleder inga särskilda åtgärder. Bedömning görs att de områden som finns med höga naturvärden, samt bergsknallar och stråk bevaras enligt planförslaget. Viss mark, med vissa naturvärden tas i anspråk. Därmed påverkas de stödjande ES-tjänsterna negativt.
9.5. Berör planen några motstående intressen?		X	
9.6. Påverkar planen genomförandet av andra planer eller program?		X	
9.7. Påverkar planen en hållbar utveckling negativt?		X	Planen bidrar till att utveckla och stärka Ingelstad som en av de kommunala kärnorna som finns utpekade i översiktsplanen.
9.8. Påverkar planens genomförande några miljöaspekter negativt?		X	

10. Kommunens sammanvägda bedömning

	Ja	Nej	Sammanvägd bedömning och motivering:
10.1. Innebär planens genomförande en risk för BMP?		X	De områden som kan utgöra en risk för människors hälsa, djur eller växtliv har utretts och hanterats så att detaljplanen är lämplig för sitt ändamål. Dessa innefattar buller och ytor för bulleravskärmning, risk för farligt gods med tillräckliga skyddsavstånd till byggnader, skyddsavstånd mot kraftledningar och pumpstation, lösningar för dagvattenhantering och rening, samt naturvärdesinventering med efterföljande ekosystemtjänstanalys där områden viktiga för t.ex. naturvärden, översvämning och rekreation regleras som allmän platsmark.
10.2. Behövs SMB och MKB?		X	

Handläggare: Emma Lennartsson
2025-06-16