

Emma Lennartsson

Planarkitekt

Tel. 0470-436 89

Lagakraftbevis Detaljplan för Ingelstad 3:37 m.fl. (Ingelstad centrum), Ingelstad

Kommunfullmäktige antog 2026-02-24 § 7 detaljplan för Ingelstad 3:37 m.fl. (Ingelstad centrum), Ingelstad i Växjö kommun.

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats. På grund av ett skrivfel i plankartan tog kommunfullmäktige beslut om rättelse 2026-04-28 § 55.

Länsstyrelsen beslutade 2026-05-05 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har fått laga kraft 2026-05-26.

Julia Hjertqvist
Samhällsbyggnadsnämndens sekreterare

För kännedom
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen i Kronobergs län
Sökande

Handlingen upprättad av Julia Hjertqvist, 2026-06-02, PLAN.2019.989

Detaljplan

**INGELSTAD 3:37 m.fl.
(Ingelstad centrum)**

Växjö kommun



**Laga kraft
2026-05-26**

Lagakrafthandling
Dnr PLAN.2019.989
2024-12-18, rev. 2025-11-10

Ärendelinformation

Detaljplan för Ingelstad 3:37 m.fl., (Ingelstad centrum) i Växjö kommun

Diarienummer: PLAN.2019.989

Handläggare:

Emma Lennartsson, planarkitekt

Telefon: 0470-436 89

E-post: emma.lennartsson@vaxjo.se

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande eftersom planen är av betydande intresse för allmänheten. Detaljplanen är påbörjad innan 2021-12-31 och omfattas av Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (BFS 2014:5)

Skede	Tidplan
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i BN 2019-11-14 § 251
Samråd	Samråd 2021-03-22 - 2021-05-02
Granskning	Granskning 2025-02-03 - 2025-02-23.
Antagande	Antagen av kommunfullmäktige 2026-02-24 § 7
Laga kraft	2026-05-26

Samhällsbyggnadsnämnden har i beslut 2025-01-23 § 39 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:

- Kvalitetsprogram daterat 2024-11-08, Växjö kommun
- Översvämningsutredning daterad 2023-09-01, DHI
- Bullerutredning daterad 2024-04-26, WSP
- Parkeringsinventering daterad 2024-12-18, Växjö kommun
- Sol- och skuggstudie, daterad 2024-12-18, Växjö kommun

Under planprocessen finns utredningarna tillgängliga på kommunens hemsida.

Innehåll

Ärendeinformation.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Planprocessen	1
Handlingar	1
Detaljplanens syfte.....	3
Bakgrund.....	3
Planområdet.....	3
Planförslaget	4
Användning allmän plats.....	6
Användning kvartersmark	8
Egenskapsbestämmelser kvartersmark.....	8
Användning vattenområde.....	12
Administrativa bestämmelser	12
Lämplighetsbedömning	13
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	13
Kommunala ställningstaganden	13
Geotekniska förhållanden.....	17
Hälsa och säkerhet	18
Bebyggelse	24
Service	24
Natur och rekreation	24
Kulturmiljö	27
Gator och trafik	29
Teknisk försörjning.....	31
Miljö	34
Miljökvalitetsnormer	35
Social hållbarhet	37
Genomförandefrågor	38
Konsekvenser på fastigheter och rättigheter	38
Mark- och utrymmesförvärv	40
Fastighetsrättsliga frågor	40
Tekniska frågor	41
Ekonomiska frågor	42
Organisatoriska frågor	42
Upplysningar	43

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter att utveckla Ingelstads centrum för att möta behov och önskemål från invånare när Ingelstad med omnejd växer. Ambitionen i planförslaget är att skapa ett tydligt centrum genom att utveckla två centrala fastigheter med högre och tätare bebyggelse vilket ger förutsättningar för ett breddat bostadsutbud och mer lokal service och handel centralt i Ingelstad. Samtidigt föreslås en utveckling av den allmänna platsmarken (gator, park, gång, cykel) för ökad tillgänglighet, bättre skyfalls- och översvämningshantering och ge plats för ökat folkliv i vacker miljö.

Planförslaget ger möjlighet till byggnation av bostäder och lokaler för centrumändamål på fastigheterna Ingelstad 3:149 (Diab), del av Ingelstad 3:37 (idag parkeringsyta) och Ingelstad 16:7 (Näckrosen). Byggnaden Näckrosen hyser lokaler och verksamheter som är av stor allmän betydelse såsom biblioteket och samlingssalar. Därför ges byggnaden möjlighet för om-, på-, eller nybyggnation för att centruminslagen långsiktigt ska kunna utvecklas.

Avvägningar har gjorts så att planförslaget både anpassats till de värden och förutsättningar som finns på platsen, t.ex trädrader, översvämningssrisk, befintlig bebyggelse och infrastruktur, samtidigt som nya byggrätter kan möjliggöras och centrum stärkas, vilket även påverkar kringliggande landsbygd positivt.

Bakgrund

I Växjö kommuns översiktsplan pekas Ingelstad ut som en kommunal kärna som kommunen vill utveckla och där en efterfrågan finns på bostäder.

2015 ansökte Vidingehem om att få ändra detaljplanen för Ingelstad 16:7 i syfte att kunna bygga på Näckrosen med bostäder. Planen var ute på samråd men kommunen bedömde att man ville ta ett större helhetsgrepp kring Ingelstad centrum och inkluderade två andra fastighetsägare utöver Vidingehem i arbetet. Tillsammans upprättades ett samverkansavtal som syftade till att ta fram en ny detaljplan.

Uppdrag gavs från kommunstyrelsen till byggnadsnämnden 2019 för att påbörja en ny detaljplan. Efter att ha landat i genomförbara lösningar för de enskilda aktörerna skickades centrumplanen ut på samråd 2021. Det utredningsarbete som följt av samrådet har bl.a. innefattat vattenfrågor (skyfall och vattendrag), utformning och gestaltning av allmän platsmark samt kostnader kopplat till detta. Det har klargjorts vilka värden som är viktiga för kommunens del, samtidigt som detta har "matchats" mot de nya byggrätterna och fastighetsägarnas behov och möjligheter.

Planområdet har minskats ner till följd av det utredningsarbete som gjorts och utifrån de synpunkter som inkommit under samrådet. Vissa byggrätter har också tagits bort.

Planområdet

Planområdet är vackert beläget vid Näckrosdammen i Torsjöns dalgång i centrala Ingelstad. Det avgränsas av Ingelstad 3:148 (Ica) i norr, Gamla Växjövägen i väster, korsningen Helenetorpsvägen

/ Furulidsvägen / Gamla Växjövägen i söder samt Näckrosdammen och Stationsvägen i öster. Planområdet omfattar även stråket över Solviken; dvs två vägbroar och en gång- och cykelbro som länkar samman östra och västra sidan av vattnet.

Planområdet, som en gång var stationsmiljö, formas idag till stor del av några få, låga byggnader för handel och offentliga och ideella ändamål. Dessa byggdes under 1970-talet och tillsammans med parkeringsytor, parkmiljöer och träd ersatte de stationsmiljön. Del av järnvägssträckan inom centrum har ersatts med ett gång- och cykelstråk.

Ingelstad 3:149, Torsås 4:5 och Ingelstad 3:120 är i privat ägo, Ingelstad 16:7 ägs av Vidingehem och Ingelstad 3:37 och 16:1 ägs av Växjö kommun. Sammanlagt uppgår området till cirka 2,2 ha.

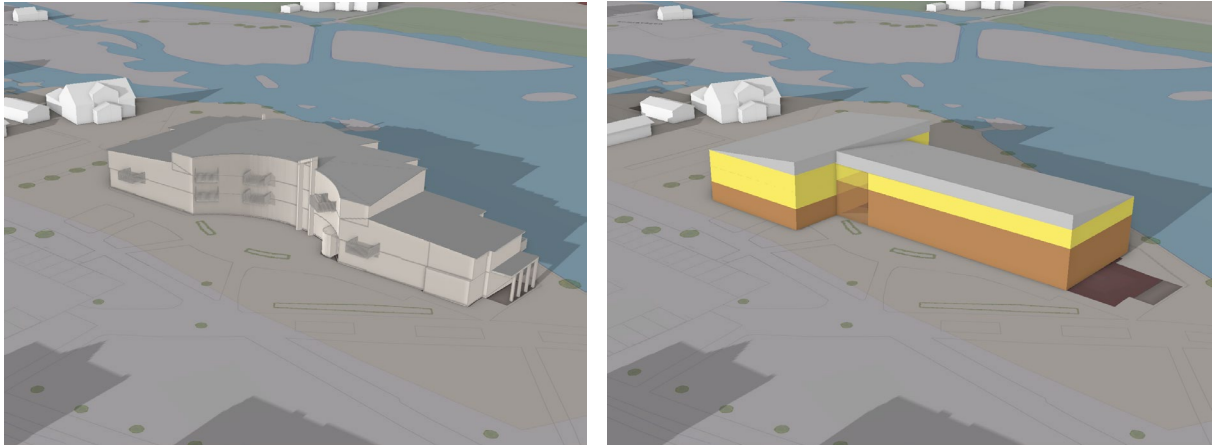
Planförslaget

Detaljplanen medger bostäder, centrum- och kontorsändamål i två till fyra våningar, parkering samt allmän platsmark med bl.a. gång- och cykelstråk, gatumark, parkmark och torg. En del av Näckrosdammen planläggs som vattenområde för att ge möjlighet att anlägga bryggor. Inom planområdet bedöms det bland annat kunna rymmas cirka 40-60 lägenheter samt 2500 kvm yta för centrumändamål.

För Näckrosen föreslås en utökad byggrätt som möjliggör att befintlig byggnad kan byggas på med en andra och tredje våning. Byggrätten möjliggör också att Näckrosen kan ersättas med en ny byggnad, upp till tre våningar hög. Hela ytan som avgränsas av Stationsvägen och Gamla Växjövägen planläggs som kvartersmark för bostad- och centrumändamål vilket innebär att den allmänna parkeringsytan övergår till kvartersmark med byggrätt.



Bilden ovan illustrerar byggnader som kan tillkomma på Ingelstad 3:149. Brun färg indikerar bottenvåning med verksamheter och gul indikerar bostäder. Busshållplatsen anas i det nedre högra hörnet.

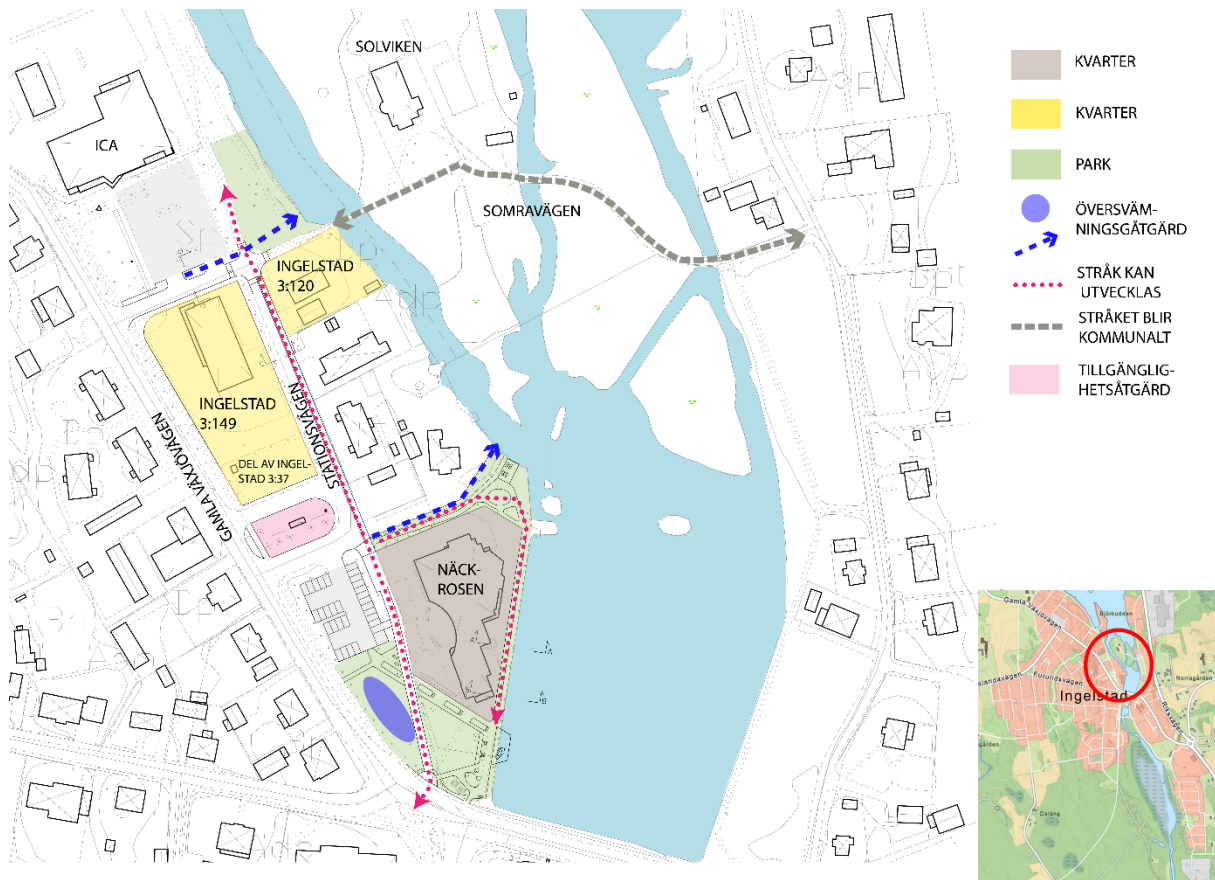


Bilderna ovan illustrerar byggrätt på Ingelstad 16:7 (Näckrosen) där den vänstra bilden visar en möjlig påbyggnad av nuvarande Näckrosen, i upp till tre våningar. Den högra bilden illustrerar en påhittad ny volym som syftar till att visa att byggrätten kan nyttjas på olika sätt.

Planförslaget innebär också tillkommande allmän platsmark för vilken kommunen blir huvudman. Med kommunalt huvudmannaskap säkerställs det för allmänhetens tillträde samtidigt som kommunen ansvarar för skötsel och drift. Stråket över Solviken som idag är privatägt planeras bibehållas och planläggs som allmän plats då detta är ett stråk av stor allmän vikt och intresse.

Vid Näckrosen övergår delar av nuvarande kvartersmark till allmän park. Detta görs dels för att hantera översvämningsrisker och dels för att öka centrumets attraktivitet. Också på norra delen av Stationsvägen planeras åtgärder. Gatumarken ses över för att öka tillgängligheten, tryggheten och säkerheten för gång- och cykel. Åtgärder för avledning och rening av vatten från skyfall kommer också genomföras inom planområdet.

Parallellt med detaljplanen har ett kvalitetsprogram tagits fram. Detta har syftat till att beskriva en ambitionsnivå för utformningen av den allmänna platsmarken. Kvalitetsprogrammet utgör ett underlag för beräkning av kostnader för investeringar och drift av den allmänna platsmarken. Kvalitetsprogrammets olika delar säkerställs genom reglering i detaljplanen, exploateringsavtal och/eller fastställning av exploaterings- och driftkalkyler.



Planområdet ligger centralt i Ingelstad och omfattar både kvartersmark och allmän platsmark, t.ex. Stationsvägen och parkmark. Hur olika ytor kan utformas beskrivs mer utförligt i ett kvalitetsprogram.

Användning allmän plats

GATA

Stationsvägen med intilliggande busshållplats samt stråk med gång- och cykelväg planläggs som allmän platsmark GATA. Detta är gatumark redan idag och regleringen bekräftar därmed pågående användning. På Stationsvägen möjliggörs för åtgärder kopplat till bättre framkomlighet för gående och cyklister. Dessa redovisas mer utförligt i kvalitetsprogrammet. Vissa dagvatten- och skyfallsåtgärder kommer även genomföras på och vid Stationsvägen, både i den norra delen och i den södra, intill Näckrosen.

Stråket över Solviken planläggs som allmän platsmark och övergår därmed till kommunen. Den östra delen (Somravägen), från Torsjövägen fram till Solvikens pensionat är bilväg. Vid vägen finns en grusad parkeringsyta/vändplan som är av vikt att bibehålla. På Somravägen kommer en ny mötesficka anläggas. Sammantaget har kommunen tagit höjd för möjlig framtida breddning av väg vilket innebär ett bredare vägområde än befintlig vägyta. Eftersom Somravägen kommer ingå i det ordinarie kommunala gatunätet regleras den som GATA.

TORG

Befintlig parkering vid Ica planläggs som TORG i syfte att fortsatt möjliggöra för parkering. För parkeringsändamål är TORG i det här fallet mer flexibelt och kan även rymma andra ändamål som t.ex. vistelse, grönska och upplåta plats för tillfälliga aktiviteter och evenemang. Kommunen avser förbättra dagvattenhanteringen genom någon form av rening i anslutning till torget.

Parkeringen mittemot Näckrosen kommer också fortsatt förbli parkering men planläggs som TORG för att vidga möjligheterna till att även här hysa andra ändamål. Området kommer sannolikt behöva frigöra en yta för flytt av den transformatorstation som idag finns på pendelparkeringen. Nuvarande pendelparkering övergår till kvartersmark, kommunen bedömer att den parkeringsyta som finns mittemot Näckrosen är tillräcklig för besöksparkering men även för ändamålet pendelparkering. Även i anslutning till denna parkering kommer oljeavskiljare att installeras.

GÅNG- OCH CYKELVÄG

Det stråk som binder samman Stationsvägen med Solviken är idag ett smalt stråk bestående av delvis asfalterad yta, en träbro samt grusväg närmast pensionatet. Vägen bedöms viktig i rekreativt syfte då den används flitigt av allmänheten, främst av gående. Vägen planläggs därför som allmän platsmark GÅNG- OCH CYKELVÄG. Regleringen av bredd utgår ifrån kommunal standard på gång- och cykelvägar.

PARK

Befintlig parkmark bredvid Ica mot vattnet förblir allmän platsmark PARK i den nya detaljplanen. Regleringen görs för att överensstämja med befintlig användning.

I den södra delen av området planeras befintlig park finnas kvar och regleras som PARK. Också delar av mark som idag är kvartersmark övergår till allmän park. Parken är viktig för hantering av vatten från skyfall då den utgör en naturlig lågpunkt där vatten kan fördröjas. I samband med planens genomförande kommer del av parken gestaltas om för att bli en mer attraktiv mötesplats. I anslutning till parken anläggs stråk och utformningen ska syfta till att öka kontakten till vattnet. Syftet med stråket är även att den allmänna platsmarken norr och söder om Näckrosen ska bli sammanhängande eftersom platsen är viktig för Ingelstad centrum. Norr om Näckrosen leds stråket från parken via det som idag är parkering. Detta stråk syftar dels till att markera parkens entré men också till att kunna hantera vatten från skyfall genom ett lågstråk. Stråket har bedömts vara viktigt för att hantera vatten vid skyfall, också från Ingelstad 16:7 som bör bygga bort sin lågpunkt för att bättre skydda byggnad mot översvämning. Regleringen görs för att kommunen ska kunna få rådighet över marken som en central del av syftet med planläggningen.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark.

Användning kvartersmark

BC – Bostäder och centrum

Ingelstad 3:149 och en del av Ingelstad 3:37 planläggs för bostäder och centrumändamål. Det finns en efterfrågan på bostäder och detaljplanen medger flerbostadshus i två till fyra våningar. I ett centrum är det viktigt med verksamheter i markplan vilket motiverar användningen CENTRUM men detaljplanen ställer inga krav på att verksamheter måste finnas i bottenvåning. Eftersom centrumändamål är eftersträvaransvärt och verksamheter ofta kräver en högre takhöjd regleras en lägsta rumshöjd i detaljplanen, så en omvandling från bostäder till verksamheter kan bli möjlig.

BK – Bostäder och Kontor

I nuvarande plan är del av den privata fastigheten Ingelstad 3:120 planlagd som allmän platsmark PARK. För att bekräfta ytans egentliga markanvändning planläggs fastigheten i sin helhet som BOSTÄDER och KONTOR vilket resterande del av fastigheten är reglerad som idag. Planförslaget uppdateras med övriga planbestämmelser som gäller för fastigheten. Undantaget är en ny bestämmelse om lägsta färdig golvhöjd som läggs till. Läs mer under Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.

CKB₁ – Centrum, Kontor och Bostäder

Ingelstad 16:7 (Näckrosen) planläggs för ändamålen CENTRUM, KONTOR och BOSTÄDER. Syftet med planläggningen av Näckrosen är att säkerställa att befintlig byggnad ges möjlighet för påbyggnad av bostäder samtidigt som befintliga verksamheter kan finnas kvar. Bestämmelse införs om att inga bostäder medges i bottenvåningen. Syftet är att i bottenvåningen säkerställa ytor och lokaler som är av allmänt intresse, t.ex. samlingslokal och service.

P – Parkering

En del av parkeringen vid Näckrosen regleras som kvartersmark PARKERING för att vid behov ge möjlighet till att upprätta avtal kring parkering med privata fastighetsägare.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Utfart

Kvartersmarken regleras med utfartsförbud mot Gamla Växjövägen och busshållplatsen. Möjlighet till in- och utfart till fastigheten finns från Stationsvägen. Gamla Växjövägen har ett antal trädrader samt gång- och cykelväg som medför en begränsning i hur utfarter kan planeras samtidigt som trafikflödet och gatumiljön förbättras av ett fåtal samlade infarter från huvudgatan Gamla Växjövägen.

Omfattning

Högsta nockhöjd är 13 meter

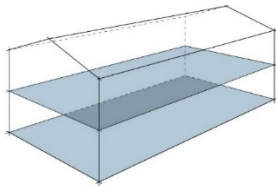
Området inom Ingelstad 16:7 regleras med en högsta nockhöjd för att begränsa hur höga byggnader kan bli. En högsta nockhöjd på 13 m medger påbyggnad på befintlig byggnad av ytterligare två våningar eller nybyggnation med tre våningar. De delar som sticker upp över taket, så som skorstenar och ventilationstrummor, räknas inte in i nockhöjd. Begränsningen i nockhöjd sätts för att tillkommande bebyggelse ska passa i bebyggelsesammanhanget.

Högsta nockhöjd är 12 respektive 15 meter

Ingelstad 3:149 och ytan för nuvarande pendlarparkering regleras med en högsta nockhöjd för att begränsa hur höga byggnaderna kan bli samt motverka alltför stor skuggpåverkan på närliggande fastigheter öster om Stationsvägen. Området närmast Gamla Växjövägen bedöms klara något högre volymer utan att skuggpåverkan ger alltför stor effekt. Denna del regleras med 15 m. Området närmast Stationsvägen påverkar bostadsfastigheterna intill mer när skuggan vandrar över detta område stor del av eftermiddagen vid vår- och höstdagjämning (se bifogad Skuggstudie samt rubriken Sol- och skuggstudie). Området regleras därför med en nockhöjd om 12 m för att skuggan ska ge en begränsad påverkan.

e₁ - Största bruttoarea är 3000 m² av fastighetsarean inom användningsområdet

Området regleras med en största bruttarea både för att säkerställa de ytor som finns i byggnaden idag, samt ett möjligt tillkommande behov av bostäder i form av påbyggnad.



Bruttoarea är den sammanlagda ytan av alla våningsplan. Illustration från Boverket.

e₂ - Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet

Området regleras med en största byggnadsarea om 25% av fastigheten vilket är den bestämmelse som gäller i nuvarande plan.

Marken får inte förses med byggnad

Ett område på Ingelstad 3:120 regleras med prickmark. Denna bestämmelse ersätter den befintliga bestämmelsen i nuvarande plan (marken får inte bebyggas).

Ett område på Ingelstad 3:149 regleras med prickmark då det är olämpligt att byggnad uppförs i fastighetsgräns eftersom trottoar eller gång- och cykelvägen ligger i direkt anslutning till denna.

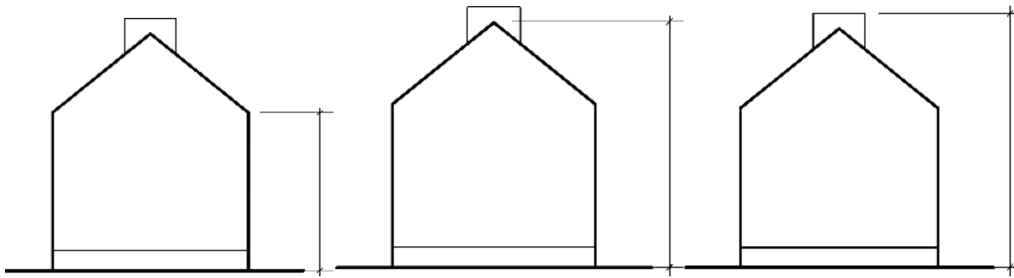
Utformning

Minsta takvinkel

Området regleras med en minsta takvinkel (30°) för att nya byggnaders uttryck ska samspela med den äldre eller befintliga bebyggelsen utmed Gamla Växjövägen.

Högsta byggnadshöjd är 7,6 meter

Området regleras med en högsta byggnadshöjd om 7,6 meter vilket är den bestämmelse som gäller i nuvarande plan.



Principer för byggnadshöjd,nockhöjd och totalhöjd

f₁ - Lägsta antal våningar är 2

Området regleras med ett lägsta antal våningar (två). Regleringen görs för att uppnå en högre och tätare bebyggelse som möjliggör blandade funktioner i centrum.

f₂ - Högsta antal våningar är 2

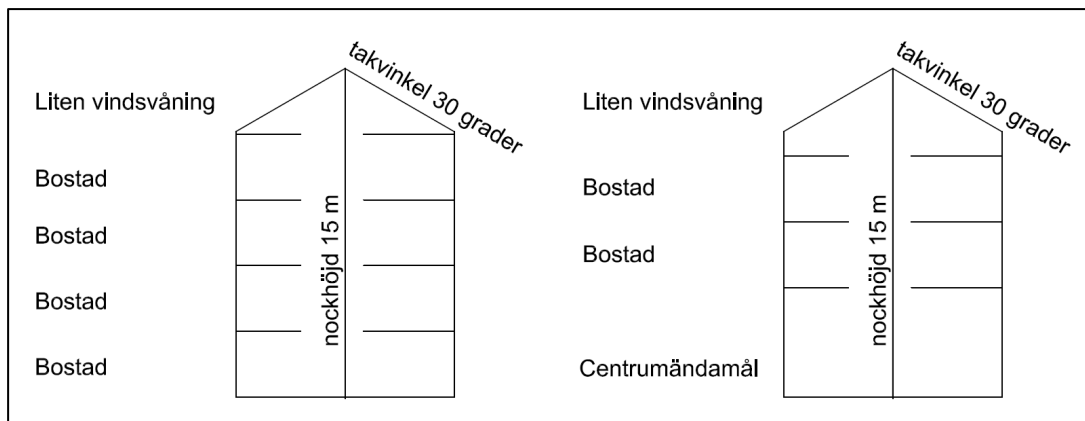
Området regleras med ett högsta antal våningar (två) vilket är den bestämmelse som gäller i nuvarande plan.

f₃ - Högsta antal våningar 3

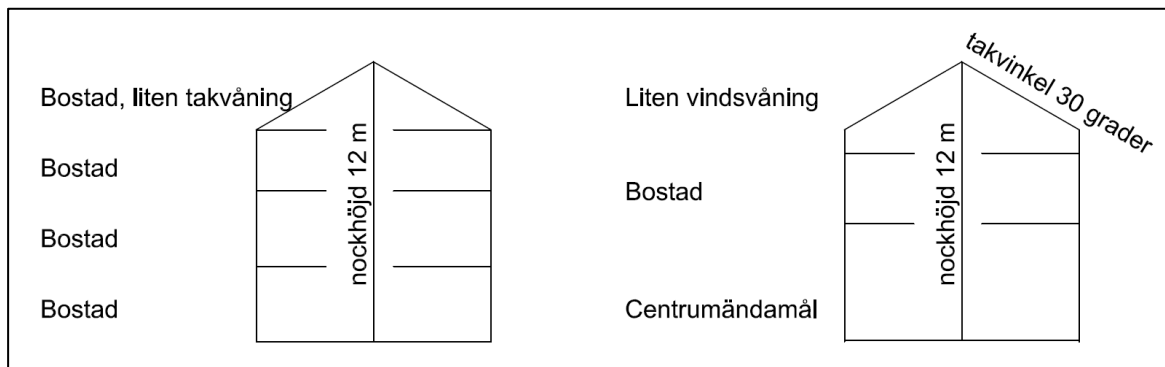
Området regleras med ett högsta antal våningar (tre). Regleringen görs för att möjliggöra för påbyggnad av befintlig byggnad alternativt nybyggnation i upp till tre våningar.

f₄ - Högsta antal våningar är 4

Området regleras med ett högsta antal våningar (fyra). Regleringen görs för att uppnå en högre och tätare bebyggelse som medger blandade funktioner i centrum.



En byggnad med en **nockhöjd om 15 m** samt de bestämmelser som gäller för användningen BC kan utformas med t.ex. fyra våningar bostäder och eventuellt takvåning. Byggnad kan också utformas med verksamheter i bottenplan, då kan 2-3 våningar bostäder tillkomma ovan.



En byggnad med en **nockhöjd om 12 m** samt de bestämmelser som gäller för användningen BC kan utformas med t.ex. tre våningar bostäder och eventuellt takvåning. Byggnad kan också utformas med verksamheter i bottenplan, då kan 1-2 våningar bostäder tillkomma ovan.

f₅ – Bottenvåning ska uppföras med en rumshöjd om minst 2,7 meter

området regleras med en bestämmelse om minsta rumshöjd i syfte att på ett enkelt sätt kunna omvandla bostadslägenheter till verksamhetslokaler vid behov. Regleringen görs i enlighet med detaljplanens syfte.

f₆ – Vid anordnande av uteplats ska riktvärden motsvarande 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå underskridas

Området regleras med en bestämmelse om bullerskyddad uteplats för att bostadsbebyggelse ska underskrida gällande riktvärden och därmed anses vara lämplig på platsen.

f₇– För bostäder över 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Området regleras med en utformningsbestämmelse för att säkerställa att bebyggelsen ska underskrida gällande riktvärden och därmed anses vara lämplig på platsen.

Utförande

b₁ – Entréer ska finnas mot Gamla Växjövägen

Området regleras med en bestämmelse om att entréer ska finnas mot Gamla Växjövägen. Med ett kvarter centralt i samhället är entréer ett sätt att skapa mer rörelse i gaturummet vilket i sin tur ökar tryggheten samtidigt som utformningen syftar till att uppnå stadskvaliteter och förstärka Gamla Växjövägen som handelsstråk.

b₂ – Färdig golvnivå ska vara minst 30 cm ovan gatumitt vid förbindelsepunkt för vatten och avlopp

Byggrätt regleras med en lägsta färdig golvnivå. Regleringen görs för att avledning av vatten från kvartersmarken ska kunna ske, så att byggnader inte riskerar översvämning.

b₃ - Färdig golvnivå ska vara minst + 157,5 meter över havet förutom vid åtgärder som görs på befintlig byggnad då färdig golvnivå ska vara minst +157,3 meter över havet.

Byggrätt regleras med en lägsta färdig golvnivå. Regleringen görs för att byggnad inte ska riskera översvämmas till följd av höga flöden i vattendraget. Bestämmelsen + 157,5 gäller endast vid uppförande av en ny byggnad på platsen, där förutsättningarna medger att angiven färdig golvnivå kan säkerställas i hela byggnaden. Vid all om- och påbyggnation av befintlig byggnad, samt tillbyggnation i markplan, gäller färdig golvnivå + 157,3 då denna motsvarar befintlig färdig golvnivå och avser byggnad med diarienummer 1969BN7032 med tillhörande tillbyggnader. Regleringen görs dels för att kunna hantera översvämningsrisk (läs mer under Risk för översvämningsrisk) och dels i enlighet med detaljplanens syfte; vikten att bevara och kunna utveckla befintlig byggnad.

Placering

p₁ - Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från gräns mot grannfastighet. Får dock placeras närmare grannfastighet efter grannes medgivande.

Området regleras med en placeringsbestämmelse som motsvarar den bestämmelse som gäller i nuvarande plan.

Användning vattenområde

W₁ - Vattenområde där brygga för strandpromenad får anläggas

Området regleras som vattenområde i syfte att möjliggöra för brygga/bryggor som kan fungera som delar av en strandpromenad. En del av syftet med detaljplanen är att säkerställa mark som är viktig för allmänheten. Bland annat ingår ytorna vid vattnet i detta. Ytan mellan befintlig byggnad och vatten är emellertid smal varför en brygga för strandpromenad är viktig att reglera i detaljplanen.

Administrativa bestämmelser

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.

Upphävande av strandskydd

a₁ - Strandskyddet är upphävt (allmän plats)

Strandskyddet som återinträder i detaljplanen föreslås upphävas inom de områden som planläggs som allmän platsmark, dvs GATA, GC-VÄG och TORG.

a₂ - Strandskyddet är upphävt (kvartersmark)

Strandskyddet som återinträder i detaljplanen föreslås upphävas inom de områden som planläggs som kvartersmark.

a₃- Strandskyddet är upphävt (vattenområde)

Strandskyddet som återinträder i detaljplanen föreslås upphävas inom område som planläggs som vattenområde.

Skäl till upphävandet görs mot bakgrund att Ingelstad centrum är ett utpekat LiS-område i kommunens översiktsplan, vilket utgör särskilt skäl för upphävande av strandskydd. Läs mer under rubriken Strandskydd.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Områden som berörs av allmännyttiga ledningar regleras med u-område för att säkerställa möjlighet för ledningsägare att bilda ledningsrätt. Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av berörda anläggningar.

Lämplighetsbedömning

Kommunens samlade bedömning är att området är lämpligt för föreslagna byggrätter för bostäder och verksamheter samt möjligheter att utveckla centrum med satsningar på den allmänna platsmarken. Planförslaget möjliggör för ett bredare bostadsutbud i Ingelstad genom flerfamiljshus som ger centralt belägna lägenheter.

Det kommer bli en påverkan, så som risken att träd behöver tas ned, viss trafikökning, viss risk för översvämning samt högre bebyggelse som bidrar till ökad skuggbildning. Åtgärder för att minska effekterna av denna påverkan kommer dock göras och har under arbetets gång bedömts som rimliga utifrån att nyttan med detaljplanen väger tungt. Översvänningsåtgärder som planeras kommer förbättra för befintlig bebyggelse, ett genomförande av planförslaget innebär reningsåtgärder för dagvatten och vatten från skyfall från parkering/torg och planförslaget kan bidra till att bredda bostadsutbudet genom fler lägenheter i en ort som domineras av småhus. Översiktsplanens intention om utveckling av kommunens mindre orter, den efterfrågan som finns på fler byggrätter i Ingelstad samt den starka hållbarhetsaspekten (miljömässigt såväl som kulturellt och socialt) i att kunna utveckla och bygga vidare på de kvaliteter som finns i ett befintligt centrum gör att detaljplanen bedöms som lämplig.

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 ska utvecklas till en bostadsort med arbetsplatser och viktiga servicefunktioner för sydöstra delen av Växjö kommun. Det är framförallt i centrum som orten utvecklas med fler bostäder, funktioner och offentliga miljöer med närhet till vattnet. Centrum är även utpekat som LiS-område för bostäder.

Kollektivtrafikförbindelserna med Växjö centrum och Teleborgs centrum 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.

För Ingelstad centrum är kommunens inriktning att centrum kan förtätas med såväl bostäder som butiker och annan service. Bebyggelsen kan vara högre och tätare än i orten i övrigt för att ge en tydlig centrumkaraktär. Attraktiva mötes- och vistelseplatser skapas och vidmakthålls. Ingelstads centrum ska också utgöra en nod i trafiksystemet med en busstation.

Intentionen för grönstruktur i Ingelstad centrum är att förbättra möjligheterna att röra sig runt Näckrosdammen och ån samt utveckla aktivitets- och mötesplatser.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

1. För större delen av området gäller *Förslag till stadsplan för Ingelstad centrum m.m.* (07-ÖST-528), antagen 1973-05-16. Planen medger handel (en våning), samlingslokaler o.dyl. (två våningar), fordonsparkering samt gata, torg, park och plantering.

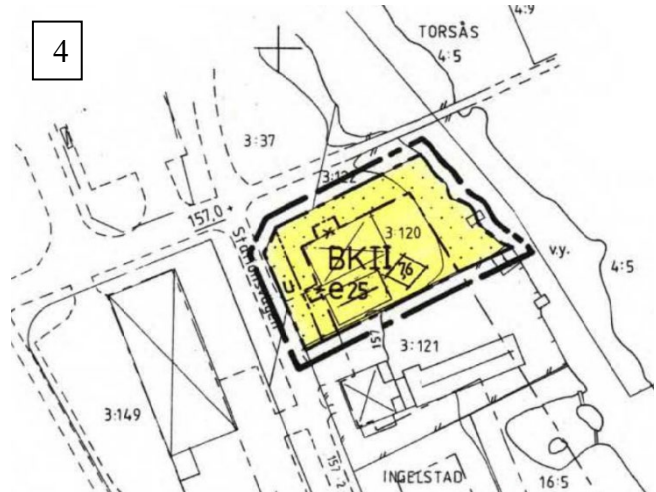
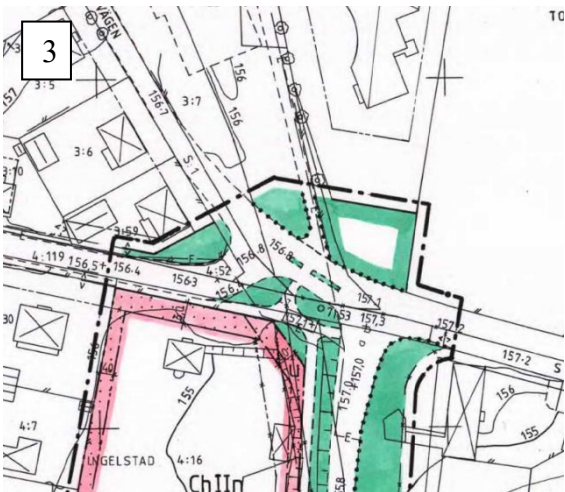
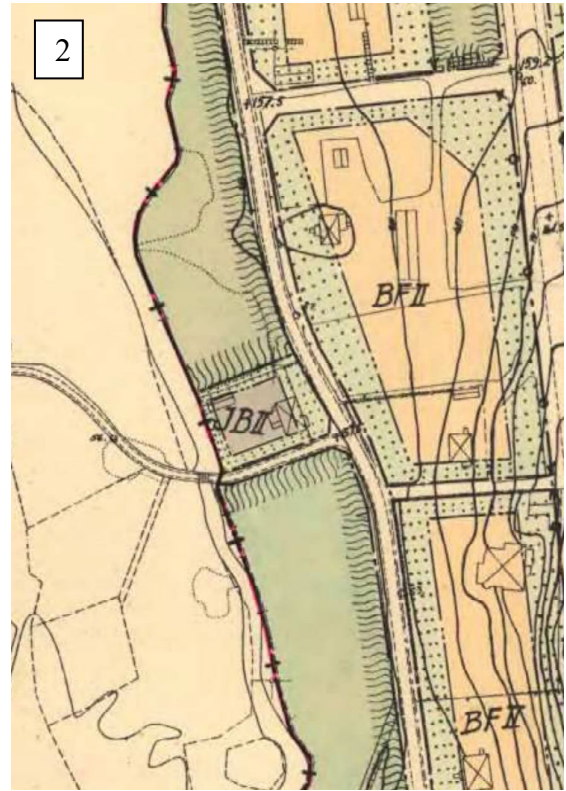
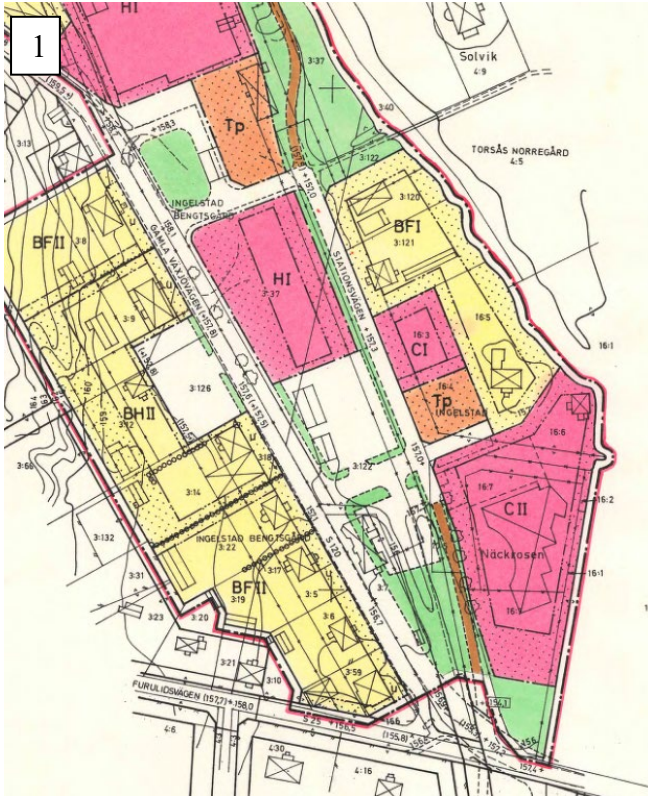
2. En annan del av planområdet, Torsjövägen fram till Somravägen, omfattas av *Förslag till byggnadsplan för Ingelstads stationssamhälle* (07-ÖST-352) från 1951. Planen medger allmän plats gata eller torg.

3. Korsningen Gamla Växjövägen/Furulidsvägen/Helenetorpsvägen och marken strax norr om korsningen omfattas av *Förslag till stadsplan - del av kvarteret Pionen m.m. i Ingelstad* (0780-P85/6) från 1984 och medger allmän platsmark park respektive gata / gatuplantering/refug.

4. En liten del av planområdet berör Ingelstad 3:120 som omfattas av *Detaljplan Ingelstad Bengtsgård 3:120* (0780-P90/58) från 1990. Planen medger bostäder och kontor (två våningar)

Se kartor nedan. Området över Solviken är inte planlagt.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset kan delas upp i fyra områden; fornlämningsområde vid Inglinge hög i Ingelstad, Torsjö by intill Torsjön, Torsås by samt sockencentrum kring Östra Torsås kyrka. Ingelstad samhälle där planområdet är lokaliserat räknas dock inte som del av riksintresset. De fyra områdena som ingår i riksintresset bär på stora värden var för sig, men även kopplingarna mellan dem är av vikt.

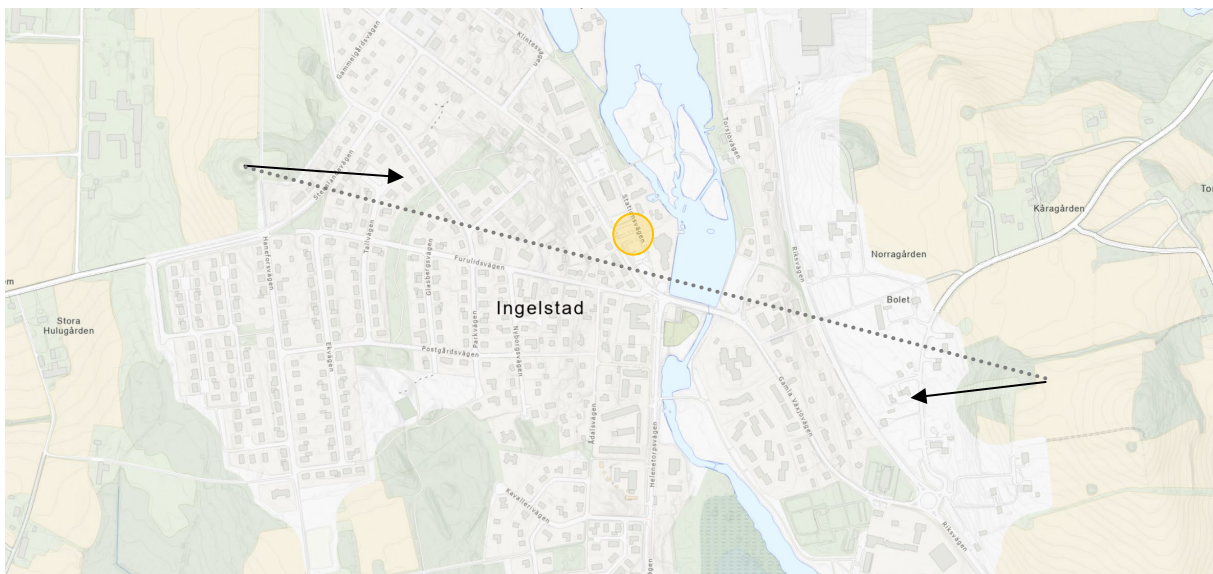
De riktlinjer som berör planområdet anger att:

- Vid ny bebyggelsetablering bör hänsyn tas till byarnas bebyggelsestruktur och byggnadsskala.

- De visuella sambanden mellan kulturmiljöns olika delar är viktiga att upprätthålla och stärka eftersom riksintresset är uppdelat i flera kulturmiljöer. I terrängens höjdlägen är det av betydelse att vårda, bevara och i möjligast mån stärka de visuella kontakterna, bland annat från Inglinge hög, från vilken man kan se Torsjö bebyggelse och från Torsås, från vars höjder man ser sockencentrat.
- Ett livaktigt samhälle är dock viktig för en framtida förvaltning av kulturmiljön



Utsikt mot centrum från Inglinge hög (vänster bild) och från del av Torsås by (höger bild). Ringarna markerar Ingelstad centrums ungefärliga läge. Pilens riktning motsvarar pilen i kartan nedan.



Kartan redovisar centrum (orange cirkel), kopplingen mellan Inglinge hög och Torsås by (prickad linje) samt kopplingen mellan Inglinge hög och centrum (pilen till vänster) och kopplingen mellan Torsås by och centrum (pilen till höger)

Dokumentation genom fotografering har gjorts på ett flertal platser för att få en uppfattning om visuella samband mellan olika höjdlägen. Vid besök på Inglinge hög respektive Torsås by är det först svårt att bilda sig en uppfattning om exakt riktning mot centrum eftersom det handlar om långa avstånd och att utsikten bryts av områden med träd och vegetation. I fotona nedan är centrumbebyggelsen inte märkbar utifrån de orangea markeringarna.

Uppfattningen är att varken de höjder eller den struktur som föreslås inom planområdet bedöms påverka utsikten från dessa höjdlågen, eller de visuella samband mellan kulturmiljöerna. Planförslaget tar hänsyn till struktur och höjder genom att anpassa sig till befintlig och närliggande bebyggelse samtidigt som något högre bebyggelse ses som lämpligt att pröva i centrum.

Ett livaktigt samhälle är i linje med både översiktsplanens intentioner och det detaljplaneuppdrag som nu finns. Att skapa möjligheter för mötesplatser, stråk, verksamhetslokaler och det behov av bostäder som finns, både stärker ett livaktigt samhälle och förutsättningarna att förvalta kulturmiljöerna i Ingelstad.

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom lågflygningsområde för Ronneby flottiljflygplats, Blekinge flygflottilj F17, som är av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § 1 st. miljöbalken. Inom lågflygningsområden ska Försvarsmakten samrådas med vid tillkommande höga objekt. Åtgärder och markanvändning som kan påverka lågflygningsområdet ska inte tillåtas.

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

Skyddade vattendrag

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

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

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

Geotekniska förhållanden

Området utgörs till stor del av isälvsediment och ligger delvis på en rullstensås som löper utmed Torsjön. I en äldre geoteknisk undersökning av ett närliggande område konstateras att förekomsten av glaciälviala jordarter har stor genomsläpplighet av vatten. Eftersom avståndet till Torsjön är litet förutsätts det att grundvattennivån inom området i stort följer vattenståndet i Torsjön. (Backö 1972, *Utlåtande över grundundersökning inom bostadsområde i Ingelstads centrum*). Konsekvenser behandlas mer under rubrikerna Dagvatten och MKN vatten.

Hälsa och säkerhet

Sol- och skuggstudie

Planområdet domineras idag av låga enplansbyggnader vilka inte ger någon märkbar skuggpåverkan eller negativ påverkan på dagsljusförhållanden på närliggande bebyggelse. Med en ökad exploatering, och en förtätning där högre höjder medges är det dock oundvikligt att kringliggande fastigheter påverkas. Det finns idag ingen detaljreglering av eller riktlinjer kring hur mycket solljus som en enskild bostad ska ha tillgång till men i Boverkets Byggregler (BBR) anges att i bostäder över 35 kvm ska något rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. I en äldre skrift (Solklart, 1991) som Boverket hänvisar till anges en tumregel utifrån hur forskning och erfarenhet beskriver de behov människor och växtlighet har av solljus. I skriften anges *"minst 5 timmars sol mellan 9.00-17.00 vid vår- och höstdagjämning i bostaden och på närmiljöns lektyr och sittplatser"*.

Planförslaget medger en ökad byggrätt med högre byggnader på kvartersmarken. Skuggpåverkan kommer främst bli märkbar för bebyggelse som gränsar till östra sidan av Ingelstad 3:149, alltså öster om Stationsvägen. Även Ingelstad 16:7 (Näckrosen) ges en ökad byggrätt men denna bedöms inte ge en lika stor påverkan på sin omgivning som Ingelstad 3:149.

Bifogad skuggstudie visar scenarier vid vårdagjämning, midsommar, höstdagjämning och vinter. Volymerna som skuggstudien illustrerar syftar endast till att visa möjlig skuggpåverkan på *intilliggande bebyggelse*, inte påverkan inom den egna fastigheten eller ett realistiskt bebyggelseförslag.

I alla scenarier möjliggörs direkt solljus till alla bostäder enligt BBR. Vid vår- och höstdagjämning uppfylls även tumregeln från skriften "Solklart". Skuggan påverkar fastigheterna som mest under eftermiddagen vid vår- och höstdagjämning, när dagarna är lika långa som nätterna. Under vintern är all bebyggelse kraftigt påverkad av skugga när solen står lågt samtidigt som solljuset under denna tid är begränsat. Vintertid blir därför den enskilda bostadsfastigheten i norr på Stationsvägen mer påverkad då del av tomten endast får direkt solljus ca 1,5 h under förmiddagen. Under sommartid får vi naturligt vårt behov av solljus tillgodosett vilket gör att skuggpåverkan inte kan anses ge en negativ påverkan, utifrån ett hälsoperspektiv.

Ingelstad 3:149

Flera av fastigheterna i den södra delen av Stationsvägen får solljus vid flera tillfällen och på olika platser inom fastigheterna medan de norra husen på gatan påverkas mer. Skuggstudien visar att med föreslagen nockhöjd om 12 m så finns det solljus knappt 1,5 h vid bostaden längst i norr, flerbostadshuset i mitten har ytterligare ytor på fastigheten dit solen når, och påverkas därför inte i samma utsträckning som den norra fastigheten. Vid jämförelse med en lägre bebyggelsehöjd (nockhöjd 9m) sker viss förbättring där den norra fastigheten får ca 30 min mer solljus än med den högre nockhöjden.

Ingelstad 16:7

Byggrätt på fastigheten ger viss skuggpåverkan. Främst sker skuggning vintertid när solen står lågt och kastar en lång skugga, likt många andra byggnader. Vid denna tid sker en skuggpåverkan

dagstid på Ingelstad 16:5 samt under förmiddag på Ingelstad 16:3. Båda fastigheterna ges dock solljus under olika delar av dagen.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget generera en skuggpåverkan som kan anses acceptabel utifrån vägledningen som nämnts och att jämförelser vid vår- och höstdagjämning kan ses som en vedertagen bedömningsmetod. En sänkning i höjd/våningsantal som testats i skuggstudien, mot Stationsvägen, bedöms inte skälig då den extra tiden solljus (ca 30 min vintertid) är så begränsad och att nyttan med den extra tiden solljus inte står i proportion till den större allmänna nyttan som en ökad byggrätt kan ge.

Radon

Marken inom planområdet ligger inom ett utpekad högriskområde för markradon. Kommunens radonkarta är endast översiktlig och markradonhalten ska alltid kontrolleras så att byggnader ges rätt radonskydd. I områden där gränsvärden för markradon överstigs ska radonsäkert byggande användas. I övriga områden bör åtminstone radonskyddat byggande tillämpas.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Omgivningsbuller

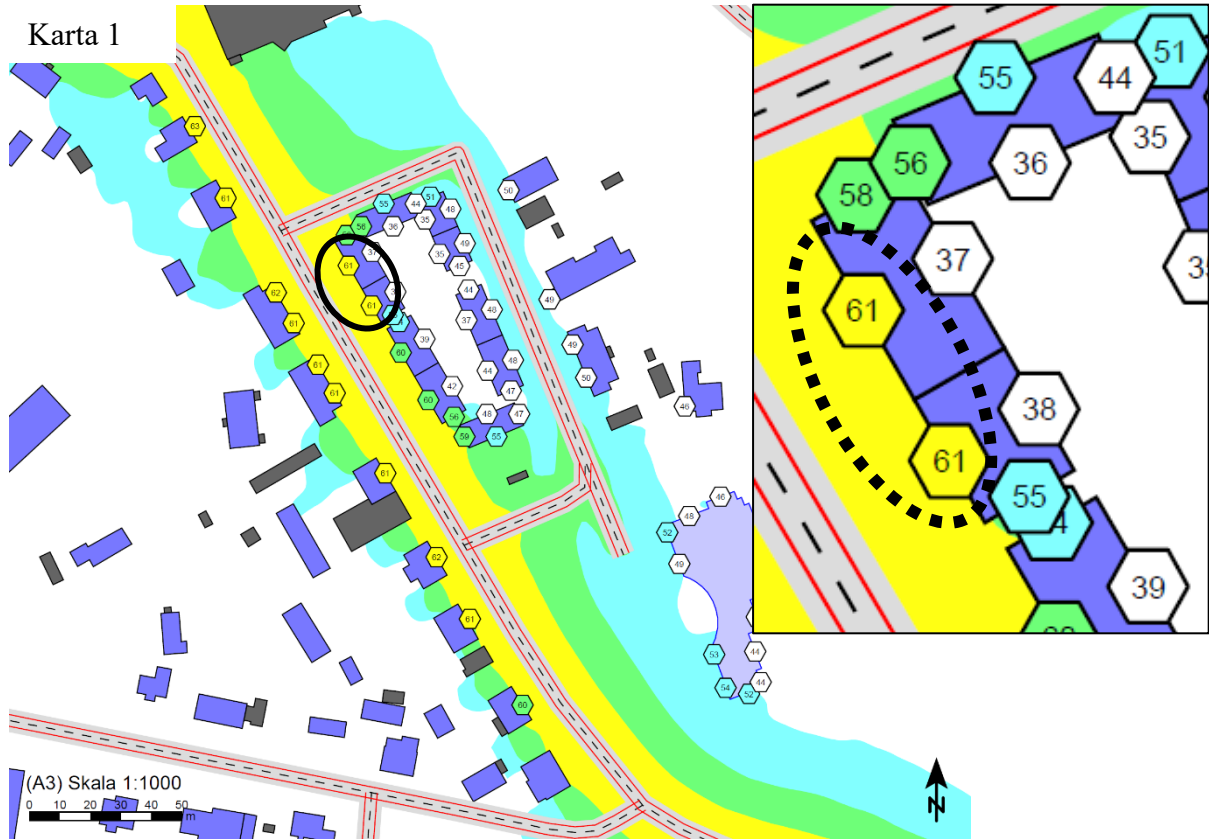
För trafikbuller vid nybyggnad av bostadshus gäller Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) med ändringar SFS 2017:359 som tillåter en höjning av riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnaders fasad. Trafikbuller från vägar och järnvägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent 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 berörs av trafikbuller från Gamla Växjövägen som trafikeras av bilar och bussar. En bullerutredning har tagits fram för att redovisa hur föreslagna byggrätter påverkas av buller. *Observera att illustrerade skisser som ligger till grund för utredningen endast är ett exempel, i syfte att redovisa möjligheterna att underskrida riktvärdena.*

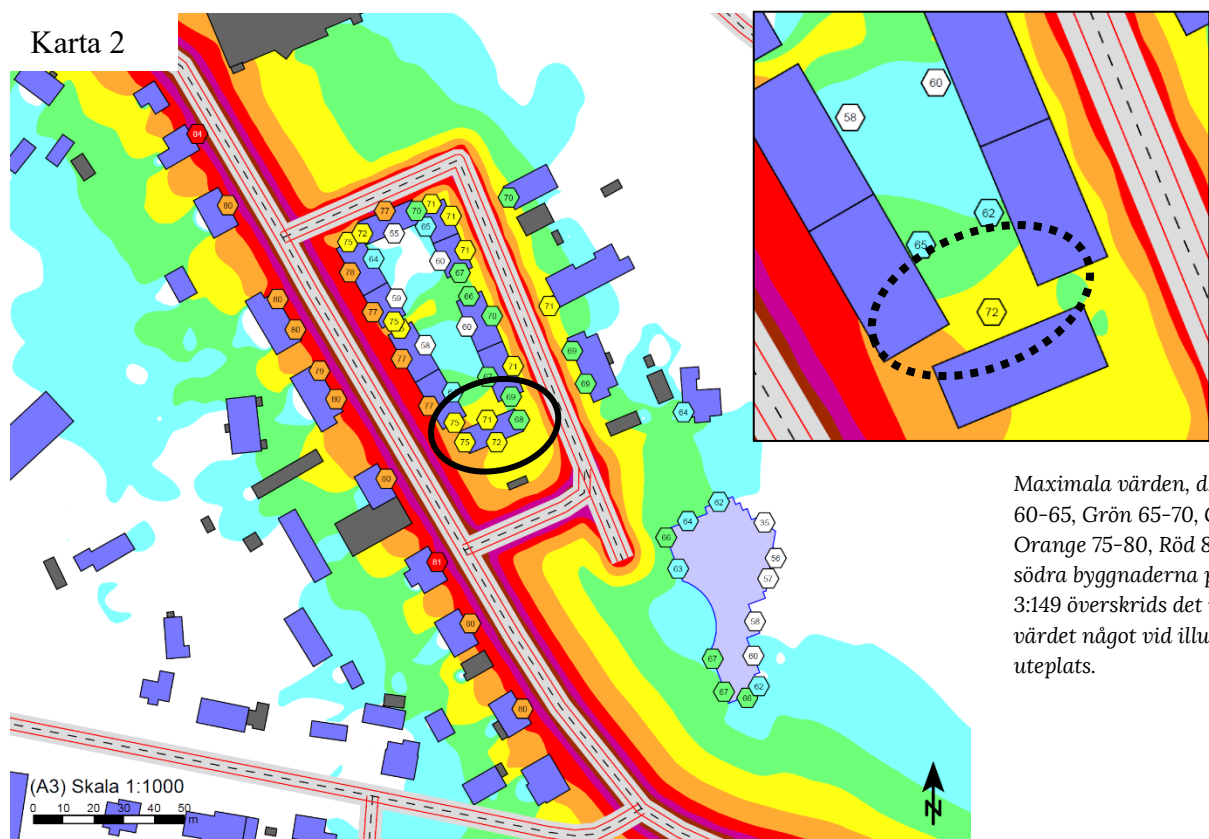
Utredningen visar att byggrätterna är möjliga att genomföra. För Ingelstad 16:7 (Näckrosen) krävs inga åtgärder. På Ingelstad 3:149 överskrider det ekvivalenta ljudnivån något vid två fasader på de byggnader som illustreras (se karta 1). Lösningen kan då vara att antingen skapa mindre bostäder (om högst 35 kvm) som underskrider riktvärdet 65 dBA. Alternativt kan bostäder utformas så att minst hälften av rummen är vända mot en sida där riktvärdet 55 dBA inte överskrids.

För utemiljö underskrider riktvärdena för ekvivalent och maximal ljudnivå med undantag för ett område vid de södra byggnaderna på Ingelstad 3:149 (se karta 2). Vid denna del finns en förhöjd

ljudnivå pga avståndet mellan de illustrerade byggnaderna där ljud smiter igenom. Utemiljö går att lösa, antingen genom att huskroppar placeras så att ljud inte kan smita igenom, eller kan uteplats anordnas med hjälp av en bullerskyddsskärm.



Karta 1. Ekvivalenta värden, dBA. Turkos 50-55, Grön 55-60, Gul 60-70
60 dBA överskrids vid fasad vid två av byggnaderna på Ingelstad 3:149 i den norra delen (se markering i kartan). Vid övriga byggnadsfasader underskrids riktvärdena.



Maximala värden, dBA. Turkos 60-65, Grön 65-70, Gul 70-75, Orange 75-80, Röd 80-85. Vid de södra byggnaderna på Ingelstad 3:149 överskrids det maximala värdet något vid illustrerad uteplats.

Påverkan på intilliggande befintliga hus

Utredningen har även behandlat hur befintliga hus intill Ingelstad 3:149 påverkas av buller i och med att en exploatering och ytterligare fasader utmed gatan kan bidra till att ljud reflekteras och förstärks. Slutsatsen i utredningen är att befintliga byggnader utmed Gamla Växjövägen beräknas få något förhöjda värden men sannolikt sker detta som en effekt av ökad trafik snarare än att Ingelstad 3:149 byggs ut. Viss påverkan från ny bebyggelse på Ingelstad 3:149 kan dock inte uteslutas. Enligt Naturvårdsverkets *Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder* anges att åtgärder kan behöva övervägas vid ekvivalenta ljudtrycksnivåer vid äldre befintlig bebyggelse. Bedömningen är att oavsett tillkommande bebyggelse kan åtgärder på sikt behöva genomföras.

Sammanfattningsvis går det att konstatera att byggrätterna är möjliga, men att vissa åtgärder kan behöva vidtas beroende på hur bebyggelsen ska utformas. Husens placering i bullerutredning är endast ett exempel på möjlig utformning. Alternativ utformning av kvartersmarken behöver därför studeras närmare. Bestämmelser införs i plankartan för att säkerställa att riktvärdena som gäller vid fasad respektive uteplats underskrids.

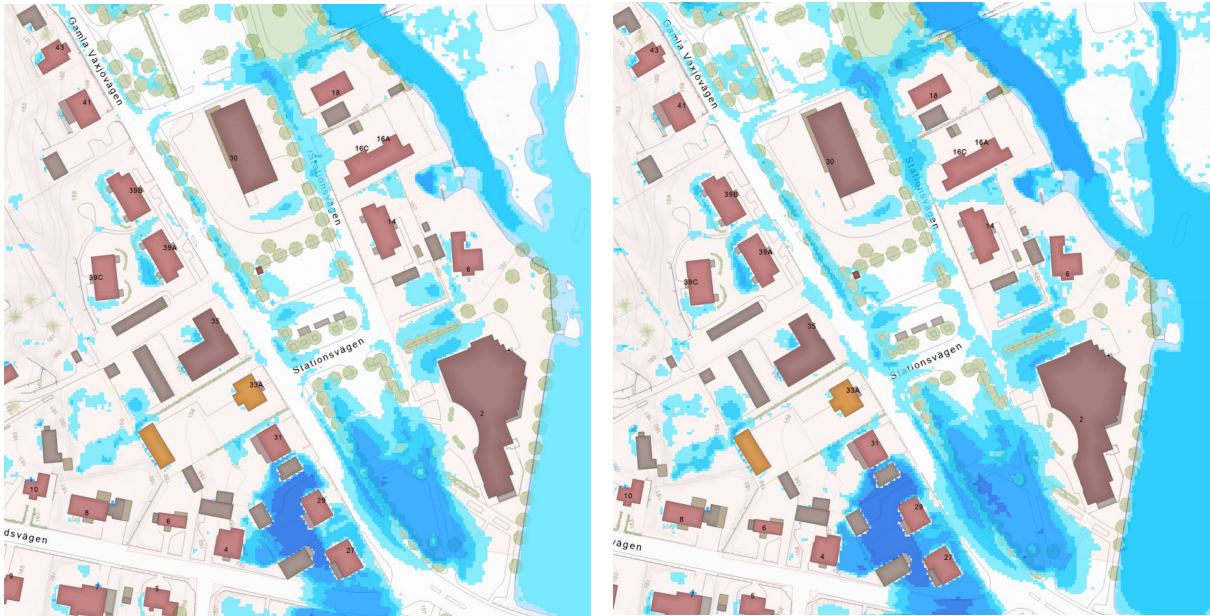
Risk för översvämning

Planområdet berörs av översvämningsrisk både från skyfall och vattendrag (Torsjön med tillhörande damm). Inom området finns kända lågpunkter, t.ex. i parken i söder och intill Näckrosens norra fasad vilket kan utläsas i kartorna nedan. Delar av området riskerar också översvämmas från vattendraget vid ett beräknat högsta flöde (BHF). Vid ett hundraårsflöde bedöms ingen översvämning ske.

Vattennivån i Näckrosdammen är idag reglerad men parallellt med planarbetet pågår även ett projekt där dammen i framtiden planeras byggas om. Istället för dammluckor skapas fiskvandringssvågar genom ett s.k inlöp. Vattennivåerna kommer därmed fluktuera mer naturligt än idag och översvämningsrisken vid höga flöden kommer minska i de delar av samhället som idag är särskilt utsatta (främst områden söder och sydväst om planområdet). Översvämningsrisken vid BHF i centrum bedöms inte förvärras i och med denna ombyggnation.

Översvämning från skyfall

Det vatten som vid ett 100-årsregn kommer in i planområdet rinner till största del norrifrån utmed gamla Växjövägen. De stora flödena tar sig ner till parkmarken i söder men en del rinner också förbi torget/parkeringen vid Ica och utmed Stationsvägen. Utflödena från planområdet visar att vattnet tar sig ut i Torsjön från Stationsvägen, vid bron mot Solviken medan en annan del letar sig in på befintliga bostadsfastigheter i den södra delen av Stationsvägen. En del vatten tar sig också förbi stråket norr om Näckrosen och rinner ut i dammen, medan ytterligare en del tar sig in på fastigheter på Gamla Växjövägen. (Se DHI:s *Översvämningsutredning Ingelstad*).



Översvämning från skyfall vid 100-årsregn (t.v) respektive 300-årsregn (t.h.)

Översvämning från vattendrag

Eftersom både kartunderlag och utredning visar att områden för bostadsbebyggelse riskerar översvämning vid BHF har detta undersökts mer noggrant, bl.a. med hjälp av Boverkets vägledning och stöd till länsstyrelsen vid riskbedömning av översvämningsrisk.

Växjö kommun klassar i detta fall byggrätten på Ingelstad 16:7 enligt kategorin "Ny sammanhållen bebyggelse och bebyggelse med samhällsviktig verksamhet". Näckrosen innehåller idag viss handel samt bibliotek men detaljplanen ska även kunna medge en ny byggrätt som även innefattar bostäder. När det gäller översvämning vid sjöar, vattendrag och hav, så skriver Boverket att bl.a. ny sammanhållen bebyggelse bör lokaliseras till områden som inte hotas av översvämning och bör som grundregel lokaliseras över beräknad högsta nivå för sjöar och hav eller nivån för beräknat högsta flöde i vattendrag. Detta kommer inte vara möjligt för byggrätten då marken ligger lågt och delar av byggnaden riskerar viss påverkan vid översvämning.

Växjö kommun bedömer därför att avsteg har varit rimliga att undersöka, därför att de negativa konsekvenserna av att inte kunna utveckla platsen och byggnaden blir alltför stora. Resultaten i utredningen och den sammanvägda bedömningen är att en fortsatt byggrätt är möjlig på platsen förutsatt vissa villkor och åtgärder.

I utredningen visar resultat från ett beräknat högsta flöde att översvämningsnivån är låg i och runt befintlig byggnad; djupet uppgår som max till 30 cm och då är det den norra delen av byggnaden som påverkas. Resterande yta översvämmas till ett djup om ca 10 cm. Se bild nedan t.v. Enligt kommunens bedömning är detta acceptabelt, och kan anses som ett hanterbart scenario i en i övrigt extrem situation.

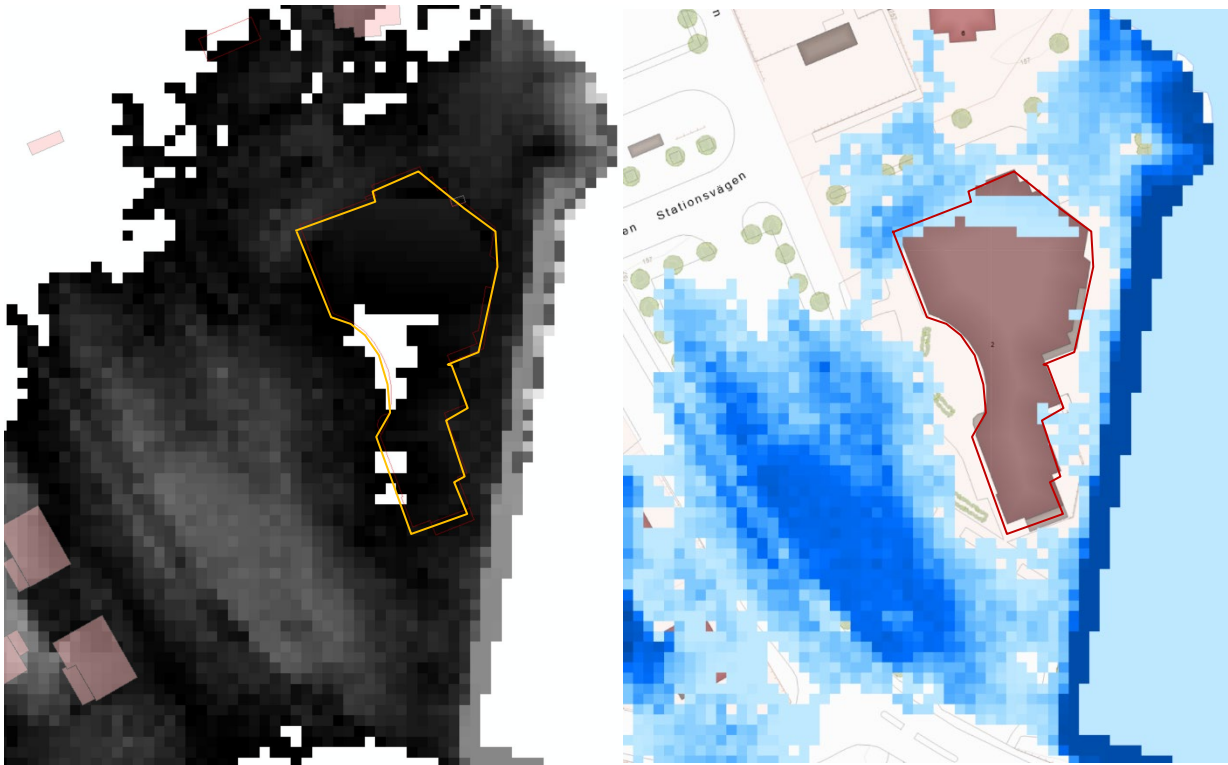
Då kommunen anser att reglering av byggrätt utifrån de grundläggande utgångspunkterna enligt Boverkets vägledning inte är möjlig, samt att värdet av att kunna utveckla platsen, behålla byggnad och kunna medge ny byggrätt väger tungt, har det i utredningen undersökts hur

översvämningssituationen ter sig vid ett klimatanpassat 200-årsflöde (se bild t.h. sid 23). Resultaten visar att vid ett 200-årsflöde sker fortsatt viss översvämning i den norra delen som ligger lågt. Vattendjupet uppgår till ca 20 cm men i övrigt översvämmas byggnaden och delar av omkringliggande mark inte alls. I utredningen har man också fått en bättre bild av BHF-nivån som enligt tidigare uppfattning från en äldre modell låg högre, ca 157,7 möh. Med nya data uppskattas den till 157,33 medan en förändring av dammen vid planerad ombyggnation skulle resultera i en BHF-nivå ungefär motsvarande Q200-årsflödet (157,12).

Trots osäkerheten som är förknippad med ett beräknat högsta flöde så kan man från DHI:s uträkningar se att vattendjupen inte är så stora och att avsteg bör kunna göras vid planläggning av ny byggrätt. Utifrån de åtgärder kommunen planerar utföra för att minska risken för översvänningsproblematik i den södra delen av planområdet (Se rubriken Dagvatten) så kommer detaljplanen reglera byggrätten på Ingelstad 16:7 med olika lägsta färdig golvnivå, beroende på om befintlig byggnad ska byggas om eller om en helt ny byggnad ska uppföras. För att kunna utveckla befintlig byggnad bedöms en färdig golvnivå om + 157,30 vara befogad både utifrån resultat i översvänningsutredningen och byggnadens förutsättningar. Den översvänningsrisk som finns med befintlig byggnad i ett BHF-scenario bedöms alltså som hanterbar. Sker dessutom en ombyggnation av dammen blir förutsättningarna bättre, med mer marginal. Ett annat scenario är att en helt ny byggnad uppförs. Då finns möjligheterna att reglera en färdig golvnivå (+157,5) som är bättre anpassad och har marginal till BHF-nivån. Kommunen bedömer det därför som rimligt att kunna medge en byggrätt som dels säkrar befintlig byggnad med verksamheter med möjlighet till påbyggnad av bostäder, dels en nybyggnation med verksamheter i bottenvåning och bostäder ovanpå.

Räddningstjänsten har tillfrågats gällande översvänningsrisk på vägnätet men bedömer inte att eventuell tillkommande bebyggelse påverkas då vägarna i området är befintliga. I kommunens skyfallskartläggning (2024) framgår däremot att det översvänningsdjup som uppstår i parkmarken i söder, kan vid ett 100-årsregn medföra fara framförallt för barn. Denna risk finns redan idag och åtgärderna som ryms inom detaljplanen syftar till att minska belastningen i parkmarken men risken kommer inte kunna avhjälpas. Genom översvänningsutredningen kan det konstateras att ett genomförande av planen inte medför en risk för negativ påverkan på områden utanför planområdet.

I det efterföljande utredningsarbetet efter översvänningsutredningen har åtgärder konstaterats viktiga att genomföra, främst utifrån risken med skyfall, men åtgärderna syftar också till att motverka översvänningsproblematik vid Näckrosen. Åtgärder finns beskrivna under rubriken Dagvatten och berör även de översvänningsdrabbade ytorna i kartorna nedan. Förutom detta ger utredningen rekommendationer på åtgärder för den privata fastighetsägaren. Dessa listas under rubriken Upplysningar i slutet av planbeskrivningen.



Översvämning från vattendrag, intill Näckrosen.

T.v. BHF. Svarta ytor motsvarar litet översvämningsdjup (dvs runt 10cm vid Näckrosen. Ljusgrå ytor motsvarar större djup. T.h.Q200-årsflöde. Liten del av Näckrosen riskerar översvämning. Ljusblått indikerar litet översvämningsdjup, mörkblått större djup.

Bebyggelse

Ingelstad centrum som en gång var stationsmiljö utgörs idag till stor del av några få, låga byggnader som rymmer butiker och verksamheter. Näckrosen i planområdets södra del hyser bl.a. bibliotek och samlingslokaler och har byggts ut ett par gånger sedan den först uppfördes på 1970-talet av byggnadsföreningen.

Service

Matbutik, restaurang, kafé, bibliotek, vårdcentral, apotek samt skolor/förskolor ligger på gångavstånd inom eller strax utanför planområdet.

Natur och rekreation

Stora delar av området i centrum består idag av hårdgjorda och asfalterade parkeringsytor kantade med träd. Den sydligaste delen samt del av Ingelstad 16:7 (Näckrosen) utgörs av park med gräsmatta, träd och gångstråk (grus respektive asfalt). I den norra delen av planområdet finns befintlig parkmark mot vattnet; gräsmatta, med träd samt fortsättningen norrut på smalspåret som består av asfalterad gång- och cykelväg. Parkeringen vid Ica är till största del hårdgjort men ett antal träd finns planterade på och i kanterna av området. Planområdet karaktäriseras av flertalet trädrader som kantar gator och kvarter. Förutom gator som till stor del domineras av

bilar och bussarnas angöring till busshållplatsen, löper smalspåret genom området i nord-sydlig riktning. Detta stråk samt gång- och cykelbanan utmed Gamla Växjövägen utgör viktiga rekreativa stråk, både som del av Sydostleden (smalspåret) men även genom att de når viktiga rekreativa miljöer, som Sikabacken i norr och Hanefors i söder.

Detaljplanen syftar till att säkerställa och utveckla rekreativa miljöer i Ingelstad centrum. En konsekvens av planen blir att vissa delar föreslås ändras från kvartersmark till allmän platsmark PARK vilket innebär ett kommunalt ansvar där kommunen även avser genomföra investeringar för att förbättra parkmiljön i den södra delen av planområdet men även utmed vattnet. Viss mark omvandlas från kommunal mark och planlagd allmänplatsmark till kvartersmark och därmed kan vissa träd komma behöva tas ned för att möjliggöra för kommande byggrätter. Detta innebär en negativ påverkan på områdets naturvärden. Smalspåret avses sparas och stråket över Solviken avses planläggas som allmän platsmark eftersom det bedöms vara av stort allmänt intresse. Parken i den södra delen av planområdet kommer gestaltas om och länkas samman med en strandpromenad. Förbättringar sker därmed av de rekreativa värdena och även om ambitionen är att inte försämra för naturvärdena så kommer viss negativ påverkan ske, främst kopplat till eventuellt nedtagande av träd på den centrala byggrätten (BC), i syfte att kunna genomföra planen. Vissa träd inom denna byggrätt omfattas av biotopskydd och dispens krävs vid nedtagande, se rubriken Biotopskydd nedan. Övriga trädrader är belägna på allmän platsmark, ingen påverkan bedöms ske på dem. I kvalitetsprogrammet som följer med detaljplanen redovisas intentionerna för allmän platsmark.



Smalspåret sett från söder. Parkeringsytor, parkstråk och många stora träd dominerar del av planområdet.

Strandskydd

Detaljplanen för Ingelstad centrum innebär att strandskyddet återinförs men upphävs inom vissa områden för att möjliggöra ett genomförande av planen. För att Ingelstad centrum ska kunna utvecklas föreslås upphävande av strandskydd inom delar av planområdet, särskilt där marken redan är exploaterad (kvartersmark, gator och parkeringar) men även vattenområde.

Motivering upphävande av strandskydd

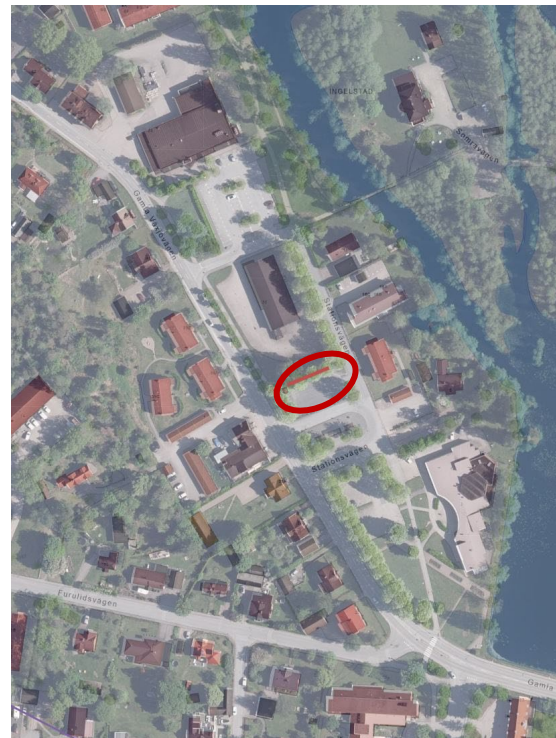
Det utpekade LIS-området i Ingelstad centrum följer kommunens mål i översiktsplanen om att utveckla mindre orter. Målet är att främja Ingelstads tillväxt genom att erbjuda både lägenheter i centrum och småhus i områden som södra Ingelstad. Kommunen vill också stärka lokal service, skapa mötesplatser och förbättra kollektivtrafiken. Förtätning i centrum syftar till att göra orten mer attraktiv och stötta servicen, vilket gynnar både invånare i Ingelstad tätort och boende i den omgivande landsbygden. Med fler bostäder och service ökar ortens attraktivitet för både äldre och nya invånare. Satsningar på trivsamt offentligt miljö ska också uppmuntra fler att vistas i centrum. I de områden som planlaggs som parkmark ligger strandskyddet kvar.

Biotopskydd

Inom planområdet finns ett antal träd i rader som omfattas av biotopskydd. Trädraderna är värdefulla som sammanhängande trädmiljö som bidrar med struktur i stadsbilden. De utgör livsmiljö för många andra arter samt bidrar med ekosystemtjänster som t.ex. beskuggning, luftrening och visst omhändertagande av dagvatten eller vatten från skyfall. De flesta träd påverkas inte av planförslaget men trädraderna som beskrivs nedan ligger idag på kommunens pendlarparkering vilken föreslås säljas och övergå till kvartersmark för bostäder. Inför antagande har dispens från biotopskyddet sökts och beviljats av länsstyrelsen. Det innebär att möjlighet finns att ta ner de sju träd som anges nedan. Nedan illustreras och beskrivs de trädrader som berörs av planförslaget.

1. Från väster till öster: fyra almar med en stamdiameter på 31-53 cm. Trädet längst i väster bedöms ha dålig vitalitet, övriga måttlig.
2. Från norr till söder: tre almar med en stamdiameter på 37-61 cm. Samtliga träd bedöms ha måttlig vitalitet.

Samtliga träd bedöms ha måttlig riskklass med avseende på risk för skada på person eller egendom.



Konsekvenser och kompensationsåtgärder

Upplevelsen av platsen förändras om träd i en allé tas ner eftersom det bryter trädradens mönster samtidigt som förutsättningarna för andra arter försämras då livsmiljöer försvinner och den gröna infrastrukturen försämras lokalt. Rödlistade arter bedöms inte påverkas negativt, mycket på grund av trädens ringa ålder och storlek. För varje träd som tas ner ska kompensation ske i form av ett nyplanterat träd. Nya träd ska inte utgöras av alm eftersom almsjukan sprider sig i länet. Som kompensationsåtgärd ska två träd planteras inom kvartersmark och fem träd inom allmän platsmark i Ingelstad tätort. Utöver återplantering ska de nedtagna stammarna placeras i faunadepåer i Ingelstad. Detta är kommunens ambition. Den dispensansökan som skickas in i samband med detaljplanens granskning beskriver förutsättningarna, konsekvenser och kompensationsåtgärder vid en eventuell exploatering mer noggrant.

Inom planområdet finns ett flertal biotopskyddade trädrader med höga naturvärden. Dessa ligger inom allmän platsmark och kommer inte påverkas av planförslaget.

Kulturmiljö

Områdets kulturmiljöaspekter kan anses vara kopplade till tidigare kvarn- och vattenverksamhet, järnvägen och stationssamhället samt tillkomsten av byggnaden Näckrosen. I dagens centrum har det tidigare funnits kvarn- och vattendriven verksamhet, både vid nuvarande Ingelstad 16:8 samt nära Näckrosen och angränsande fastighet Ingelstad 16: 5. Vid vattnet intill Näckrosen finns idag bara spår av en stenbro som har sitt ursprung vid en tidigare byggnad som var kopplad till denna verksamhet.

Ingelstad centrum utvecklades vidare utifrån järnvägen och stationssamhällets tillkomst, där bebyggelse tillkom i anslutning till stationen, väster om det som är Gamla Växjövägen idag. Husen kom att rymma olika former av affärsverksamhet. I samband med att järnvägen lades ner 1971 revs spår, stationsbyggnad, godsmagasin, och större butikslokaler med parkeringsytor byggdes. Det som idag finns kvar av järnvägen är den gamla banvallen som fungerar som ett gång- och cykelstråk genom centrum. I samband med utbyggnaden av de nya tomterna på 1970-talet tillkom även Näckrosen, genom en sammanslutning av flera föreningar som saknade ändamålsenliga samlingslokaler. Originalbyggnaden har sedermera förändrats genom att den byggts till i omgångar.

Värdena i Ingelstad centrum ligger i berättelsen om järnvägens dragning genom landskapet och stationssamhällets etablering. Bebyggelsen som vänder sig mot den gamla stationsmiljön, väster om Gamla Växjövägen, samt Näckrosen som symbol för en stark bygemenskap och som än idag hyser verksamheter och lokaler som är till gagn för alla i Ingelstad, är ytterligare värdebärande delar. Sist ska nämnas att Näckrosdammen med sin form minner om den gamla kraftstationen och kvarnverksamheten som fanns vid Ingelstad 16:5.

Växjö kommun har utifrån identifierade värden tagit fram rekommendationer för kommande exploatering.

- Vagnätet för stationsområdet med Gamla Växjövägen och Stationsgatan är till stora delar bevarat och utgör en viktig struktur för området. Att bevara denna, samt att bibehålla en koppling till den kvarvarande banvallen i norr, är viktig för förståelsen av områdets plats som stationsområde.
- Vid kvartersbebyggelse i gamla spårområdet får gärna tomternas kilform återspeglas i kvartersformen och placeringen av bebyggelsen
- Ny bebyggelse får gärna ges något brantare takfall, 30-35 grader, för att ansluta till traditionen på västra sidan av vägen och till tidigare godsbyggnader inom det gamla stations/spårområdet.
- De butikslokaler som finns i befintlig bebyggelse väster om Gamla Växjövägen ska värnas. I den nya bebyggelsen föreslås skyltfönster mot denna väg för att förstärka ett tidigare handelsstråk.
- Vid om- och påbyggnad av Näckrosen ska dess ursprungliga lek med volymer och former beaktas. Byggnaden bör öppnas upp mer mot dammen så som den ursprungligen gjorde.

Föreslagen bebyggelse och kvartersstruktur värnar den struktur som är märkbar i form av Gamla Växjövägen och Stationsvägens sträckning. Smalspåret bevaras. Bebyggelsen på Ingelstad 3:149 ges en bestämmelse om en minsta takvinkel för att samspela med bebyggelsen på västra sidan vägen. Kommunen ser helst etablering av verksamheter i bottenplan som med skyltfönster skulle kunna spegla handelsstråket men utmaningen med att kunna säkerställa verksamheter gör att en flexibilitet krävs för bebyggelsens del. Reglering av entréer mot Gamla Växjövägen görs i plankartan vilket kan skapa förutsättningar för aktivitet och rörelse i denna sträckning. Verksamheter i bottenvåning kommer inte krävas men för att i framtiden möjliggöra detta på ett enkelt sätt regleras i plankartan bottenvåning med en minsta rumshöjd. Utformning av eventuell om- och nybyggnad av Näckrosen hanteras vidare i bygglov.

Fornlämningar

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

Gator och trafik

Planområdet ligger utmed Gamla Växjövägen som är en genomfartsgata och till största del trafikeras av bilar och bussar. Genom centrum finns, intill bilkörfältet, en separat gång- och cykelväg men norr och söder om centrum smalnar gång- och cykelvägen av till att endast rymma ordinarie bilkörfält. Det finns övergångsställe i den södra delen och en avsmalning strax norr om nuvarande pendlarparkering. Trafikverket är väghållare för Gamla Växjövägen medan Växjö kommun har ansvar för den gång- och cykelväg som löper parallellt med gatan. Kommunen ansvarar även för Stationsvägen och busshållplatsen som ligger inom planområdet.

I samrådsförslaget ingick Gamla Växjövägen i planområdet men eftersom planområdet sedan har minskat i omfattning finns det nu inget motiv till att inkludera vägen i den nya detaljplanen utan den är fortsatt reglerad enligt gällande plan. Trafikvolymen är dock en viktig förutsättning i planläggningen eftersom trafikbuller från gatan ställer krav på utformning av kvartersmarken för bostadsändamål. Prognoser visar även på ett framtida ökat trafikbuller, med eller utan exploatering i centrum, och kan på sikt föranleda behov av bullerdämpande åtgärder på vissa befintliga hus utmed Gamla Växjövägen. Läs mer under rubriken Omgivningsbuller.

För kvartersmarken utmed Gamla Växjövägen och mot busshållplatsen läggs ett utfartsförbud. Angöring till Ingelstad 3:149 behöver därmed lösas från Stationsvägen. Somravägen som är bilvägen fram till Solviken planläggs som GATA, tillsammans med yta för en ny mötesficka.

Gång- och cykeltrafik

Genom Ingelstad centrum finns idag smalspåret via Stationsvägen, gång- och cykelväg utmed Gamla Växjövägen samt stråket över Solviken. Stråket som övergår till grusad bilväg (Somravägen) är idag privatägd men är en populär promenadslina. Samtliga bedöms som viktiga att behålla och kunna utveckla. Stråket utmed Solviken föreslås planläggas som allmän platsmark då det är av stort allmänt intresse. Konsekvensen blir att kommunen löser in viss mark och ansvarar för drift och underhåll av stråket, grusparkeringen samt en föreslagen mötesficka. På Stationsvägen föreslås trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Inga konsekvenser bedöms ske på övriga stråk.

Kollektivtrafik

Inom planområdet finns en busshållplats där bussar till och från Växjö, Rävemåla, Tingsryd, Ronneby och Karlshamn angör.

Inga konsekvenser sker på busshållplatsen som kommer finnas kvar och planläggas som allmän platsmark GATA i detaljplanen.

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 för kvartersmark hanteras i bygglovet.

I planprocessen har Växjö kommun genomfört en parkeringsinventering där antal parkerade bilar har räknats vid ett antal tillfällen. Denna ligger till grund för de ytor som avsätts för parkeringsändamål i granskningsförslaget. Idagsläget finns ca 115 platser i centrum varav ca 55 framför Ica, ca 25 st vid pendlarparkeringen och ca 35 st vid Näckrosen.

Resultaten av den inventering som gjorts visar på att igenomsnitt 10,2 bilar står parkerade vid Ica, 0,2 bilar på pendlarparkeringen och 5,1 bilar mittemot Näckrosen. I utvärderingen bedöms tillgången på allmän besöksparkering vara så pass stor att den yta som avses övergå till annat ändamål inte behövs för parkeringsändamål.

En konsekvens av att kommunen planlägger mark runt Näckrosen som allmän platsmark och därmed tar i anspråk viss parkering, innebär att fastighetsägaren kan behöva viss flexibilitet kring kommande parkeringsbehov på sina egna fastigheter. Genom att reglera del av parkeringen framför Näckrosen som kvartersmark PARKERING är det möjligt för kommunen att genom avtal upplåta parkering till privat fastighetsägare. Varumottagning vid Näckrosen sker idag från Stationsvägen och avses inte förändras i och med planens genomförande.

På Ingelstad 3:149 möjliggörs in- och utfart och därmed eventuellt varuintag från Stationsvägen då kvartersmarken regleras med utfartsförbud mot Gamla Växjövägen.

Vid lastning och lossning av skrymmande varor kan, i bullerhänseende inbyggd varumottagning behövas.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Byggnader ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer.

Planförslaget motverkar inte möjligheten för räddningstjänst att nå planerade fastigheter/ byggnader men utformning samt krav för säkerhet, utrymning m.m. behandlas vidare i samband med bygglovet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Kommunalt VA-nät finns utbyggt i Ingelstad för både vatten, spillvatten och dagvatten. För dricksvatten och spillvatten bedöms kapacitet finnas i befintliga ledningar och avloppsreningsverk för den uppskattade mängd hushåll och verksamheter som kan tillkomma. Det kan finnas behov av intern tryckhöjning inne i de nya byggnaderna. Detta blir en kostnad som faller på exploatören.

Brandvattenförsörjning

Det finns idag fyra brandposter inom området varav två ligger utmed Stationsvägen, en på torget (nära Ica) samt en i korsningen Gamla Växjövägen och Furulidsvägen (Ingelstad 3:59). Räddningstjänstens brandvattenbehov uppgår till 1200 L/minut och kommunens kapacitet ligger på 600-780 L/minut vilket inte motsvarar behovet. Alternativa sätt till brandvattenförsörjning behöver därför lösas. Vid behov av sprinkler inne på fastigheterna ska exploatören i ett tidigt skede kontakta VA-avdelningens abonnentingenjörer då sprinklerreservoar kan krävas.

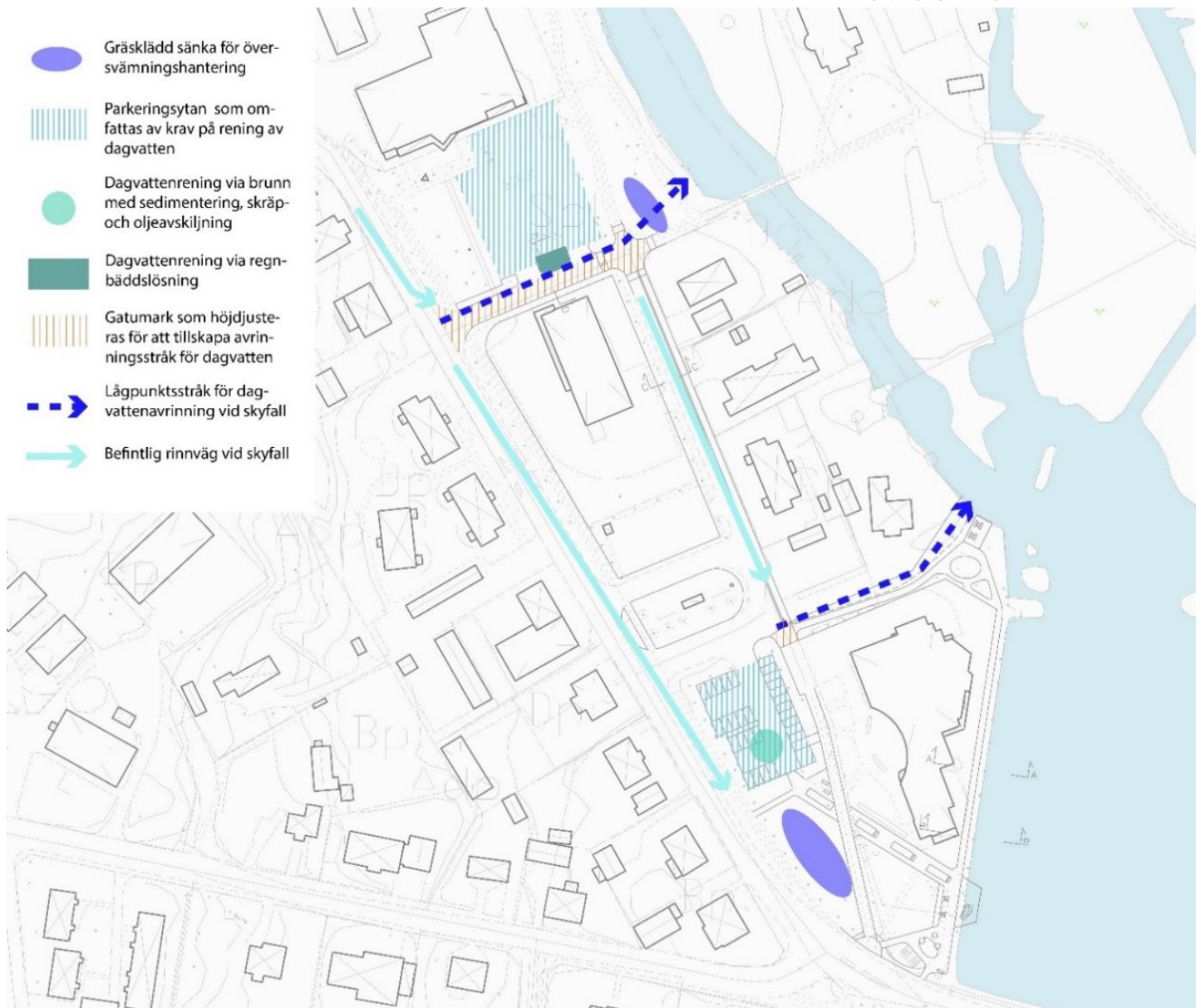
Dagvatten

Viss information om dagvatten hänvisas till rubriken Översvämning som redovisar skyfall och översvämning från vattendrag. Delar av den information beskriver förutsättningar och övergripande behov av åtgärder kopplat till dagvatten.

Stora delar av planområdet utgörs idag av hårdgjorda ytor, i form av hustak och asfaltsytor medan ytor som utgörs av parkmark är en viktig resurs för omhändertagande av dagvatten. Dagvattenledningar har god kapacitet, men med viss ökad exploatering och nya krav på rening av dagvatten i kombination med ett förändrat klimat som innebär risk för både större och mer frekvent återkommande skyfall, samt även översvämning från vattendrag har utredningar gjorts i syfte att kartlägga området, beräknade flöden, rinnvägar och möjliga åtgärder. Kommunen har utöver detta utrett mer noggrant vilka specifika åtgärder som är lämpliga och rimliga inom planområdet. Dessa redovisas i text och illustration nedan.

Övergripande kan nämnas att området sluttar söderut vilket gör att dagvatten tenderar att följa gatorna; Gamla Växjövägen ner mot parkmarken där en stor lågpunkt finns, alternativt viker vatten av in på Stationsvägen och ut i vattendraget. Planområdet ligger på en grusås som är utpekad av länsstyrelsen som regionalt viktigt vatten för eventuellt framtida dricksvattenuttag. Den kräver därför försiktighet vad gäller infiltration av förorenat dagvatten. Utöver det ligger delar av området lågt, dammens vattennivå påverkar grusåsen som bedöms ha en grundvattennivå motsvarande vattennivån i vattendraget/dammen.

Planområdet har generellt goda förutsättningar att hantera de mängder vatten som redovisats i skyfallsutredningen. Rinnvägar, i form av Stationsvägen, Gamla Växjövägen samt parkmarken i söder finns redan och kan konstateras viktiga i detta avseende. Generellt får, enligt Växjö kommuns dagvattenhandbok, förtätning inte medföra att en försämring sker mot dagens situation, dvs åtgärder ska vidtas så inte ökad belastning sker nedströms.



Principskiss som illustrerar tänkta åtgärder i ungefärligt läge

En av de föreslagna åtgärderna, i syfte att minska belastningen på parkmarken i söder och därmed även ledningsnätet, är att leda mer vatten in på Stationsvägen, genom parkmarken som ger viss rening, och ut i vattendraget/Torsjön. Detta planeras göras genom att marknivån i Stationsvägens korsning ändras något för att vattnet ska ledas åt rätt håll. Både vägvatten från Gamla Växjövägen och övrigt dagvatten kommer renas i anslutning till torget/parkeringen innan det leds ut i vattendraget. Oljeavskiljare eller annan dagvattenanläggning som bedöms som likvärdig kommer installeras.



Sektionerna och planritning ovan har tagits fram i syfte att säkerställa att tillräckligt utrymme och lutning finns för anläggande av gångstråk och dike. Exakt utformning/placering fastställs inte i detaljplaneskedet.

I den södra delen planeras ytterligare vatten avledas för att minska belastningen vid parkmarken. Ett stråk norr om Näckrosen säkerställs som allmän platsmark PARK där vatten kan avledas mot dammen vid höga flöden. Även här behöver marknivån i gatan justeras något för att kunna leda vattnet rätt. En lösning för rening och oljeavskiljning (med anledning av intilliggande parkering) planeras även här. Vid den norra delen av Ingelstad 16:7 lutar marken in mot byggnaden vilket skapar en lokal lågpunkt. För att undvika skador och problem med översvämning rekommenderas

fastighetsägare att luta om marken så att vatten rinner bort från byggnaden i riktning mot det avsedda skyfallsstråket. I och med den befintliga byggnaden (Näckrosen) och dess placering nära vattnet, samt att del av fastigheten övergår till allmän platsmark, bedöms Ingelstad 16:7 inte kunna avsätta nya ytor för dagvattenhantering inom den egna fastigheten. De utkastare som finns idag kommer därmed fortsatt användas.

För Ingelstad 3:149 är det viktigt att inte skapa instängda områden inom den södra delen av byggrätten eftersom vattnet tenderar att rinna söderut.

I samband med bygglov kan respektive fastighetsägare redovisa lösningar på hur dagvatten kan fördröjas i ett trögt system inom den egna fastigheten. Generellt ska kommunens dagvattenhandbok följas, detta innebär att flödet vid exploatering inte får öka. För att motverka översvämningsproblematik inom fastigheter införs bestämmelser om lägsta färdig golvhöjd i plankartan.

Uppvärmning

Det finns möjlighet att ansluta till kommunalt fjärrvärmenät.

El

Infrastruktur för el finns utbyggt i området och anslutning till E.ON:s ledningsnät är möjlig.

Fiber

Planområdet ligger inom Wexnets område där infrastruktur för fiber finns utbyggt.

Avfall

Växjö kommun vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Utrymmen för sortering av avfall etc. ska följa **Handbok för avfallsutrymmen** och **Avfallsföreskrifter för Växjö kommun**. Båda dokumenten finns på www.ssam.se.

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. Vid nybyggnation av villor, radhus och liknande förespråkas placering av postlådor i en lådsamling vid infarten till området. I flerbostadshus efterfrågas en fastighetsbox på entréplan där boende tar emot sin post. Exploator 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 miljö kvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen motverkar inte att nationella, regionala eller lokala miljömål följs och är förenlig med kommunens översiktsplan.

Kommunen bedömer att detaljplanens tänkbara effekter inte kommer att medföra någon ökad 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 Gamla Växjövägen 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 kvantitativ status (dvs att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). Recipient för dagvatten inom planområdet är Aggaån (Lidhemssjön-Torsjön, WA49475376).

Vattenförekomst	Statusklassning 2024	Kvalitetskrav
Ytvattenförekomst	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2033
Aggaån (Lidhemssjön-Torsjön); WA49475376	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus
Grundvattenförekomst	Kemisk status: God Kvantitativ Status: God	
Växjöåsen, Ingelstad WA81812618		

Tabell: Nuvarande statusklassning samt miljökvalitetsnormer för ytvattenförekomsten Aggaån (WA49475376) samt grundvattenförekomsten Växjöåsen (WA81812618), från Länsstyrelsens vatteninformationssystem (VISS 2024)

Ytvattenförekomsten Aggaån (WA49475376) bedöms ha *måttlig* ekologisk status. Miljökvalitetsnormen är *god* ekologisk status 2033. Bedömningen baseras på statusen för de kvalitetsfaktorer som har *måttlig* eller sämre status, för aktuell förekomst är det kvalitetsfaktorerna fisk, konnektivitet, hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd. Övriga kvalitetsfaktorer som klassats visar *god* eller *hög* status.

Grundvattenförekomsten i området är Växjöåsen, Ingelstad (WA81812618) vilken bedöms ha *god* kemisk och *god* kvantitativ status. Förekomsten utgörs av en sand- och grusförekomst med mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter i bästa del av grundvattenmagasin, storleksordningen 5-25 l/s (ca 400-2 000 m³/d). Förekomsten är därför i sin senaste avgränsning utpekad som regionalt viktig för eventuellt framtida uttag av dricksvatten. Då det inte finns några större kända uttag från Växjöåsen anses det därför råda balans mellan uttag och nybildning av grundvatten.

De risker som finns kopplade till att inte uppnå minst *god* ekologisk status i ytvatten handlar om befintliga barriärer i vattendrag, i form av t.ex. dammar och flödesförändringar. 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 även av övergödning av näringsämnet fosfor från urban markanvändning samt enskilda avlopp.

Aggaån 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. För grundvattenförekomsten finns ingen riskbedömning utförd i Vatteninformationssystem Sverige

I samband med utbyggnad av Ingelstad centrum planeras ett antal åtgärder i syfte att dels försöka avleda mer vatten uppströms för att minska belastningen på parkmarken i den södra delen och dels uppnå högre grad av rening av dagvatten och vägvatten på två olika platser inom

planområdet. På så sätt minimeras utsläpp av smutsigt dagvatten och vatten från skyfall till vattendraget samtidigt som grundvattenförekomsten skyddas. Läs mer under rubriken Dagvatten. Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte försvåra möjligheterna att klara MKN för vatten eller riskera att en försämring sker för grundvattenförekomsten. Nya funktioner med förbättrad rening kommer till och med bidra positivt till vattenkvaliteten.

Social hållbarhet

I planförslaget möjliggörs för centralt belägna lägenheter, nära handel, service och kollektivtrafik. Lägenheter bidrar också positivt till bostadsutbudet i Ingelstad där en majoritet av bostäderna är villor. Ett mer varierat bostadsutbud ger fler möjlighet att hitta lämplig bostad. Ett större invånarantal i centrum kan bidra positivt till upplevelsen av trygghet i centrum när fler personer vistas där fler av dygnets timmar.

Planförslaget anger centruminriktning för kvarteret med Näckrosen. Här finns förutsättningar att vidareutveckla olika slag av både offentlig och kommersiell service i ett tilltalande läge vid Näckrosdammen och i direkt anslutning till kollektivtrafik och viktiga stråk. Tillgång till lokal service är viktigt för att erbjuda en funktionell och attraktiv vardagsmiljö. Ett livfullt och tilltalande centrum kan bidra till att göra invånarna stolta över sin ort.

Planförslaget innehåller en satsning på offentliga mötesplatser intill redan befintliga målpunkter i centrum. Genom att stärka och vidareutveckla dessa målpunkter, t.ex genom en strandpromenad med bryggplatser eller en bibliotekspark, ges förutsättningar för möten människor emellan, stadsliv/folkliv och för att utveckla aktiviteter och evenemang som ökar ortens attraktionskraft. Förutsättningarna för att kunna gå, cykla och åka kollektivt är idag goda men i samband med detaljplanens genomförande kommer förbättringar göras i den allmänna platsmarken vilket kommer bidra positivt till att fler människor kan uppehålla sig i centrum. Tillgängligheten stärks på flera sätt. Somravägen blir kommunal vilket stärker allmänhetens tillträde. Busshållplatsen kan tillgänglighetsanpassas ett separat cykelstråk kan möjliggöras på den del av Stationsvägen som ingår i sydostleden. Sammantaget ökar åtgärderna möjligheterna för olika grupper, såsom barn, att på egen hand ta del av centrums utbud.

Genom att säkerställa och utveckla stråken genom centrum ökar också tillgängligheten inom orten. Skola och förskola ligger inom gång- och cykelavstånd från centrum. Smalspåret, som i sig är del av sydostleden, löper genom Ingelstad centrum och förbinder planområdet med platser som t.ex naturreservatet Hanefors (2 km) och Sikabacken (1,5 km) vid Torsjöns västra strand. Den sistnämnda är klassad som aktivitetsplats enligt Växjö kommun. Närmaste lekplatser ligger ca 600m bort; en vid Parkvägen/smalspåret och en vid Glasberget.

Genomförandefrågor

Konsekvenser på fastigheter och rättigheter

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Ingelstad 3:37 (Växjö kommun)	-Överföring av mark från Torsås 4:5 och Ingelstad 16:7 -Mark planlagd som parkering planläggs som allmän platsmark TORG. -Mark planlagd som allmän platsmark GATA/TORG planläggs som kvartersmark för BC (bostäder/centrum) respektive P (parkering) -Ökad byggrätt	Fastighetsreglering av allmän platsmark. Avstyckning eller fastighetsreglering av kvartersmark.	Diverse åtgärder på allmän platsmark, se beskrivning nedan. - eventuell flytt av transformatorstation och ledningar.
Ingelstad 16:7	-Överföring av mark till fastighet ägd av Växjö kommun - Mark idag planlagd som kvartersmark planläggs som allmän plats PARK. Kommunen har rätt/skyldighet att lösa in marken. -Ökad byggrätt	-Fastighetsreglering -U-område läggs till för att skydda befintlig ledningsrätt samt skapa markreservat för ytterligare ledningar	
Ingelstad 16:1 (Växjö kommun)	-	Fastighetsreglering	Utbyggnad av vattenområde (bryggor)
Ingelstad 3:149	-Ökad byggrätt	-Fastighetsreglering - U-område läggs till för skydd av ledningar.	Kompensation för eventuellt nedtagande av bitopskyddade träd

Torsås 4:5	-Mark planläggs som allmän plats GÅNG/CYKEL och GATA. -Kommunen har rätt/skyldighet att lösa in marken. -Överföring av mark till fastighet ägd av Växjö kommun	Fastighetsreglering	Utbyggnad av mötesficka inom mark som överförs till Växjö kommun
Ingelstad 3:120	-Ökad byggrätt -Allmän plats inom fastigheten planläggs som kvartersmark. -Ny bestämmelse om färdig golvnivå (gäller vid nybyggnation)	Kommunens rätt/skyldighet att lösa in del av fastigheten försvinner.	-
Torsås s:4	-Mark planläggs som allmän plats GATA. Kommunen har rätt/skyldighet att lösa in marken. -Överföring av mark till fastighet ägd av Växjö kommun	Fastighetsreglering	-
Torsås 4:83	-	-	-
Torsås 4:55	-Kommunen har fortsatt rätt/skyldighet att lösa in marken som är planlagd som allmän plats GATA -Överföring av mark till fastighet ägd av Växjö kommun	Kommunen har rätt/skyldighet att lösa in del av fastighet planlagd som allmän plats, gata.	-
Ingelstad fs:5	-	-	-
Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet			
Ingelstad 3:148	-	-	-

Torsås 4:9	-	-	-
Torsås 4:33			
Torsås 4:55	-	-	-
Torsås 7:40	-	-	-
Ingelstad 4:119	-	-	-
Ingelstad 3:59	-	-	-
Ingelstad 3:60	-	-	-
Ingelstad 3:5	-	-	-
Ingelstad 3:17	-	-	-
Ingelstad 3:22	-	-	-
Ingelstad 3:14	-	-	-
Ingelstad 3:18	-	-	-
Ingelstad 3:9	-	-	-
Ingelstad 3:8	-	-	-
Ingelstad 3:13	-	-	-
Ingelstad 4:16	-	-	-
Ingelstad 16:8	-	-	-

Mark- och utrymmesförvärv

Växjö kommun förvärvar mark från Torsås 4:5 och Ingelstad 16:7, Torsås 4:55. Marken avses planläggas som allmän platsmark och därmed blir kommunen huvudman och har både rätt och skyldighet att lösa in marken.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer och styr inte fastighetsindelningen. Möjlighet finns att ändra fastighetsindelningen genom exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering.

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 alternativt styckas av. Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning för att förvärva allmän plats. Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning inom kvartersmark.

Ingelstad 3:37

Nuvarande kvartersmark för parkering (intill Ica) planläggs som allmän plats. Därmed utgår möjligheten att stycka av eller sälja denna del, likaså upprätta parkeringsavtal med privata aktörer. Kommunen kommer äga marken och ha ansvar för drift och underhåll.

Del av nuvarande allmän platsmark Gata eller Torg (parkering mitt emot Näckrosen) planläggs som kvartersmark. Parkering som vid planens genomförande ska avstyckas. Möjlighet finns att sälja eller hyra ut parkeringsplatser.

Del av Ingelstad 3:37 planläggs som kvartersmark Bostäder, Centrum och ska i samband med detaljplanens genomförande fastighetsregleras eller avstyckas.

Rättigheter

För befintliga VA-ledningar kommer u-områden som möjliggör bildande av ledningsrätt eller servitut behövas för Ingelstad 3:149 samt för marken som planläggs som Parkering på Ingelstad 3:37. Ingelstad 3:120 är idag reglerad med u-område för ledningsrätt för VA-ledningar, detta u-område kommer finnas kvar i den nya planen.

Inom kvartersmarken på Ingelstad 16:7 läggs ett u-område som möjliggör bildande av ledningsrätt för elledningar. U-område kan upplåtas för ledningsägare med servitut och ledningsrätt om det behövs. Befintlig ledningsrätt för fjärrvärme finns på Ingelstad 16:7, området regleras med u-område.

Inom Ingelstad 16:1, på östra sidan dammen har Eon servitut för elledningar. Servitutet berör kanten av gatumarken där Somravägen möter Torsjövägen men ledningarna är placerade i ett annat läge och berör inte planområdet. Ledningarna ligger helt inom allmän platsmark och regleringen av denna del planområdet medför därmed inga konsekvenser för ledningshavaren.

Eventuella ledningsförrättningar bekostas av ledningshavaren.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Växjö kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för projektering och anläggande av allmän platsmark inom planområdet. Åtgärder inom allmän platsmark innefattar bl.a. utbyggnad av parkmark, mötesficka, compensation av alléträd som eventuellt kan komma tas ner, flytt av vissa ledningar, dagvattenåtgärder, trafiksäkerhetshöjande åtgärder och flytt eller nyinstallation av belysning.

Utbyggnad vatten och avlopp

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

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 eller dagvattenrening

Vid kommunens parkeringsytor kommer oljeavskiljare eller annan dagvattenanläggning som bedöms som likvärdig, installeras

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

All utbyggnad av allmän platsmark bekostas av Växjö kommun.

Utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren. Utöver byggandet av husen innebär detta att fastighetsägaren anlägger ev. parkeringsplatser, ledningssystem, lekplatser mm inom kvartersmark.

En investeringskalkyl har tagits fram i samband med detaljplanen. Kommunen kommer ha utgifter som överstiger intäkterna då mycket lite markförsäljning sker.

Planavgift

Planavgift tas ut i bygglovet.

Flytt av ledningar och tekniska anläggningar

Nuvarande pendlarparkering

Transformatorstation och elledningar inom pendlarparkering kommer behöva flyttas när ytan planlagd som kvartersmark, säljs. Inga avtal finns idag vilket innebär att ledningshavare ansvarar för flytt av anläggning. Ytor inom allmän platsmark tillhandahålls för flytt av transformatorstation om eller när det behöver ske.

Kommunen ansvarar för att flytta den dagvattenledning som finns idag. Eventuellt kan tillstånd från Trafikverket behövas för detta.

Ledningar

Övriga ledningar som är av allmänt intresse och som kan behöva flyttas i samband med planens genomförande bekostas av exploitören om inget annat framgår av avtal.

Drift allmän plats

En driftkalkyl finns framtagen. Inom planområdet tillkommer allmän platsmark där kommunen ansvarar för ökat drift och underhåll, bl.a. tillkommande parkmark runt Näckrosen, gata och gång- och cykelstråk över Solviken. Broarna bedöms i dagsläget vara i gott skick då de är relativt nya. Inom drift ryms även tillkommande dagvattenrening.

Drift vatten och avlopp

En driftkalkyl finns framtagen. Detaljplanen medför inte att ledningsnätet behöver byggas ut men reningsanläggningar för dagvatten tillkommer. Driftskostnad kommer fördelas mellan VA- och skattekollektivet.

Organisatoriska frågor

Överenskommelse / avtal

Mark planlagd som Parkering mittemot Näckrosen kan genom avtal användas som parkering av privat fastighetsägare.

Köpare av kvartersmark (nuvarande pendlarparkering) ska följa länsstyrelsens beslut om dispens för biotopskyddade träd.

Tidplan

När detaljplanen fått laga kraft kan fastighetsreglering ske och utbyggnad av planområdet påbörjas.

Upplysningar

Bygglov och fastighetsägare Ingelstad 3:149

Upplysning ges om att fastighetsägare ska fördröja dagvatten på egen fastighet genom ett trögt system.

VA-ledningar löper utmed Ingelstad 3:149:s östra fastighetsgräns. Exploatören behöver utföra stabilitetsberäkning för att säkerställa byggnadsverkens grundläggning vid en eventuell schaktöppning. Vid brott på vattenledningen finns en utspolningsrisk och således behöver även detta kontrolleras med hänsyn till byggnadsverkens placering, grundläggning och stabilitet

Bygglov och fastighetsägare Ingelstad 16:7

Fastighetsägare ansvarar för att bygga bort lågpunkter inom fastigheten för att skydda sig mot skyfall och höga flöden. Kommunens lågpunktsstråk norr om Näckrosen kommer möjliggöra hantering av vatten vid skyfall.

Entréddörr mot norr bör ses över vid eventuell om- eller nybyggnation då denna är placerad där översvämningsdjupet är som störst

Vid om- och påbyggnad av Näckrosen ska dess ursprungliga lek med volymer och former beaktas. Byggnaden bör öppnas upp mer mot dammen så som den ursprungligen gjorde.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Emma Lennartsson
Planarkitekt

Undersökning om betydande miljöpåverkan - Checklista för detaljplan Ingelstad 3:37 m.fl., (Ingelstad), Växjö kommun

Vid upprättande av en detaljplan ska en undersökning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), en så kallad "undersökning om betydande miljöpåverkan" (tidigare kallad behovsbedömning). Om så är fallet avgränsar undersökningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande strategisk miljöbedömning (SMB). 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).

Dnr: PLAN.2019.989

	Ja	Nej	Kommentarer:
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen.			
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a §§ miljöbalken?		x	
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i § 6 och i bilagan miljöbedömningsförordningen (2017:96)?		x	

	Kommentarer:
2. Platsen	
2.1. Markanvändning	Bostäder, kontor, centrumändamål, park, torg, gång- och cykelvägar och gata
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	Hårdgjorda ytor för parkering varav vissa delar i det södra planområdet ligger lågt, bebyggda ytor, parkmark med träd. Vatten utmed delar av planområdets östra sida där även översvämningsrisk vid BHF föreligger.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer	Miljökvalitetsnormerna bedöms inte försämrats med anledning av planändring. Förbättringar kommer däremot kunna ske avseende rening av dagvatten
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	Planområdet bedöms inte påverkas av kulturarv.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	Översvämningsrisk från vattendrag samt skyfall föreligger inom planområdet. Detaljplanen utformas med hänsyn till detta, samt de förändringar som parallellt planeras i dammen avseende vattenreglering och fiskvandringssvägare. Ett flertal biotopskyddade trädrader finns inom centrum. Delar av marken /ön vid Solviken hyser höga naturvärden.
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	Planområdet ligger delvis inom området för riksintresse för kulturmiljövården. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.
3. Planen	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	Förutsättningar för bostäder samt centrumändamål bedöms som goda. Centrum ges möjlighet att förtäta genom att fler byggrätter tillkommer och att ytor kan användas mer optimalt. Tillkommande bostäder / invånare får en närhet till både kommersiell och offentlig service, samt parker, natur och idrottsändamål. Fler möjligheter för handel och centrumändamål skapar ett mer levande centrum. En upprustning av parken planeras, då behov av grönyta och en samlingsplats för allmänheten finns i centrum. Gång- och cykelstråk säkerställs eller förbättras. Vissa träd kan komma tas ner för att ge utrymme för nybyggnation. Dispens krävs, och kompensationsåtgärder behövs då. Ett flertal åtgärder, därav rening, planeras för att underlätta för skyfalls- och dagvattenflöden. Genomförd bullerutredning visar att bostadsbyggnation är möjlig på föreslagen kvartersmark.

	Inom planområdet återinträder strandskydd i och med en ny detaljplan. Ingelstad centrum är utpekade som LiS-område vilket anges som skäl för upphävande av strandskydd. Stora delar inom planområdet är exploaterade och utbyggda. Andra delar utgörs av parkmark.
3.2. Andra planers miljöpåverkan	Ingen påverkan
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	Planen bidrar positivt till att hantera ett flertal hållbarhetsutmaningar t.ex. genom att bostäder och lokaler för centrumändamål möjliggörs samt även att mötesplatser, social samvaro, motion och hälsa stimuleras genom parkmark och gång- och cykelstråk. Som del i en hållbar utveckling ser kommunen att det är viktigt att orter utanför Växjö stad ges större möjlighet att utvecklas.
3.4. Miljöproblem	Detaljplanen bedöms inte medföra några miljöproblem.
3.5. EG:s miljölagstiftning	Påverkas inte.

4. Påverkan

4.1. Storlek och fysisk omfattning	Bebyggelse mer i Ingelstad ökar antalet människor som bor och vistas i centrum vilket ger en positiv påverkan utifrån ett socialt perspektiv. Viss negativ påverkan sker på naturvärden om nybyggnation kräver nedtagning av träd. Åtgärder görs för dagvatten- och skyfallshantering samt mot risk för översvämning av vattendrag. Främst berörs Näckrosen, men bedömning görs att värdet av att kunna behålla och utveckla byggrätten är större än den relativt ringa skada som kan ske vid en eventuell översvämning. Påverkan utifrån ett strandskyddsperspektiv kan vara positiv utifrån att markområde närmast vattnet blir kommunal allmän platsmark och därmed säkerställs allmänhetens möjlighet att vistas där. Djur- och växtliv kan komma påverkas som en konsekvens av ett eventuellt högre tryck av människor som vistas i området, på sikt. Planen möjliggör för en brygga/strandpromenad i vattnet vilket, om den skulle genomföras, sannolikt ger någon form av påverkan på vattenmiljön. Inom parkmarken ligger strandskyddet kvar för den fria passagens del.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	Planen strider inte mot översiktsplan, trafikplan eller grönstrukturprogram. Det pågår för närvarande ett projekt där dammen i Torsjön ska byggas om för att skapa vandringsvägar för fisk. Avstämningar görs regelbundet så att projekten inte kommer i konflikt med varandra. Anpassningar görs i detaljplanen så att ingen negativ påverkan sker på dammbyggnationen och dess vattennivåer. I övrigt bedöms det inte finnas några konflikter av gränsöverskridande art.
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	Trafikbulerutredning har gjorts och riktvärden bedöms kunna klaras förutsatt att särskild hänsyn tas till anordnande av uteplatser; dvs att bostadsbyggnader placeras och utformas så att en tyst uteplats kan anordnas.
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	Södra delen av området påverkas av översvämning vid BHF (beräknat högsta flöde) men klarar sig bra vid 100-årsflöde. Både sannolikheten och resultaten från en sådan uträkning/modell är osäkra att förlita sig på. Många anpassningar görs dock i detaljplanen för att minska riskerna och eventuella skador, bl.a. planeras en större del som parkmark vilket kan avhjälpa vid större flöden, rinnvägar skapas och reglering av färdig golvnivå görs i plankartan. För eventuella biotopskyddade träd som tas ner är det svårt att avhjälpa de negativa effekterna. Kompensation kommer i så fall ske, genom återplantering av lika många träd samt att kommunen behåller nedtagna träd i faunadepåer.

Ja Nej Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:			
5. Kommunens sammanvägda bedömning			
5.1. Finns risk för BMP?		x	Strandskyddet lämnas i parkmark där även den fria passagen skyddas. Mark planläggs som park för att kunna ta omhand vatten vid höga flöden vid sidan av flera andra åtgärder kopplade till vatten. Möjligheten till nybyggnation och de positiva effekterna det ger bedöms i detta fall väga tyngre än förlusten av de träd som kan behöva tas ned. Planen bedöms inte omfattas av betydande miljöpåverkan.

5.2. Behövs MKB?		x	
5.3. Bör andra lokaliseringalternativ utredas?		x	

Handläggare: Emma Lennartsson

Datum: 2024-12-18