

Detaljplan för

Fastigheten Torsås 6:11 samt del av
ÖSTRA TORSÅS KYRKA 1:1,
Ingelstad, Växjö kommun

ATRIO
arkitekter

Samrådshandling 2019-10-11

Dnr: PLAN.2019.615

Stadsbyggnadskontoret



SAMRÅD

4 november – 15 december 2019

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syftar till att möjliggöra byggnation av kyrkocentrum i anslutning till Östra Torsås kyrka. Kyrkocentrum ska rymma såväl pastorsexpedition som samlingslokaler för församlingens verksamhet.

Detta möjliggör att kyrkan kan samla sina funktioner i Ingelstad, och därmed avveckla sin verksamhet dels i den bef församlingsbyggnaden på södra sidan Gamla Växjövägen, samt inom två ytterligare lokaler i centrala Ingelstad.

Planen omfattar endast mark som ägs av Växjö Pastorat och är idag planlagd för kyrkligt ändamål och allmän platsmark.

HANDLINGAR

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger centralt, söder om väg 27 i Ingelstad, och innefattar bef kyrkogård och kringliggande mark som tillhör Växjö pastorat (Fastigheten Torsås 6:11 samt del av Östra Torsås kyrka 1:1) Planområdet är på ca 6.000 kvm.



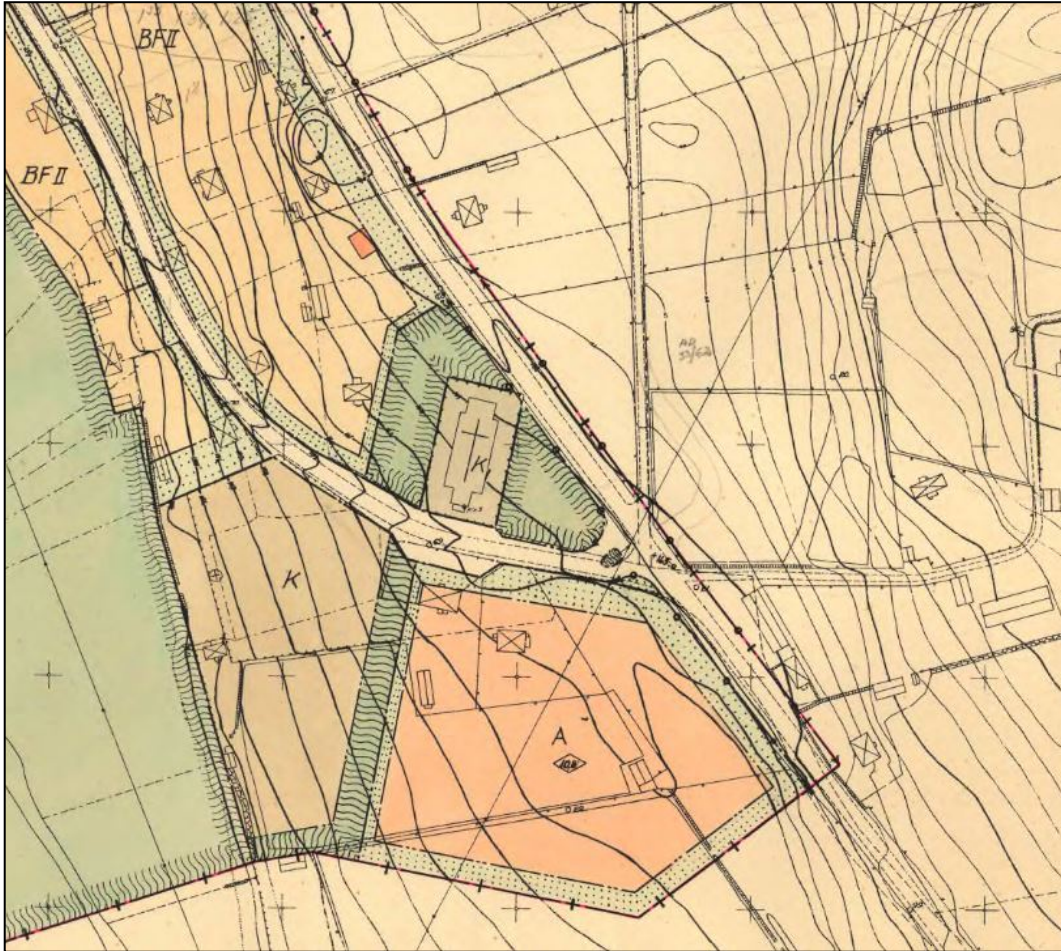
Markägoförhållande

All mark inom planområdet ägs av Växjö Pastorat.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

För området gäller stadsplan från 9 juni 1945, senast ändrad 2001. Inom det föreslagna planområdet finns mark för "Kyrkligt ändamål, men ej begravningsplatser" (bet K1) samt "allmän plats/park, plantering".



Översiktsplanen

För Ingelstad gäller översiktsplan antagen april 2016.

Med relevans för planområdet kan man bl a utläsa;

- Centrum ska utvecklas till en attraktiv plats för bostäder kombinerat med handel och aktiviteter.

(Kommentar; genom planförslaget möjliggörs en permanentning av kyrkans verksamheter centralt i samhället)

- Byggnation och åtgärder i och i nära anslutning till riksvägen ska beakta dess betydelse som riksintresse.

(Kommentar; beaktande av skyddsavstånd etc se "Trafik")

- Området är angivet som "tätortsbebyggelse, i huvudsak oförändrad användning"

Grönstrukturprogrammet

De delar av Översiktsplanen för Ingelstad som avhandlar grönområden/grönstruktur berör ej det aktuella planområdet.

Program för planområdet

Det finns inget planprogram framtaget. Kommunens beslut medger planförfarande utan planprogram.

Behovsbedömning

En översiktlig behovsbedömning bifogas planen. Slutsatsen av behovsbedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte kommer innebära någon betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Det finns inga kommunala beslut i övrigt som specifikt berör planområdet.

Riksintressen

Riksväg 27 utgör riksintresse.

Planområdet tillhör inte av något av de områden som särskilt pekas ut i 4 kap Miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Kyrklig verksamhet

Planen omfattar i sin helhet mark och byggnader som ägs och nyttjas av Svenska kyrkan.

Kyrkobyggnaden och dess närmaste omgivning (mark till kyrkogårdsmur) berörs endast marginellt av planförslaget. Ev ändring här kommer ej beröra exteriören.

Väster/nordväst om kyrkan medger planen nybyggnad av Kyrkocentrum/ församlingslokaler. Byggnaden är skissad som en tvåvåningsbyggnad, med publika lokaler i bottenvåning och pastors-expedition/kontorslokaler i övre plan. Med hänsyn till byggnadens volym, är byggnaden föreslagen med övre plan som inredd vind och förhöjt väggliv med stora takkupor. Bestämmelsemässigt kommer därför byggnaden klassas som en tvåvåningsbyggnad.

Bedömd BYA ca 310 kvm.

För att säkerställa marginal under projektering, redovisar planen en byggrätt på 350 kvm. Byggnadshöjd medges för 9 m, med krav på sadeltaksform. Kulör- och materialval ska anpassas till kyrkobyggnaden.



Utöver detta kommer en mindre miljöbyggnad uppföras sydväst om byggnaden i anslutning till angöringen.

Tillgänglighet

Då planen avser tillskapande av publika miljöer, ska utemiljön och byggnader uppfylla tillgänglighetskrav för bl.a. rörelsehindrade och synskadade. Planförslaget hanterar övergripande frågor som krav på höjdsättning, angöring etc. Planen medger viss anpassning av bef parkeringsyta.

Ytan väster om byggnaden anpassas i första hand för leveranser till köket.

Övriga frågor hanteras inom ramen för bygglovprövning.

Stadsbyggnadskontorets "Råd och riktlinjer för tillgänglighet" kommer att tillämpas.

Byggnadskultur

Förslaget till såväl utformning som placering av Kyrkocentrum är baserat på bebyggelsemässiga hänsyn/kulturmiljövärden. Byggnaden föreslås få sadeltak i samma riktning som kyrkan. Förslagsvis ges byggnaden en vit puts och tegeltak.

Murar etc kring byggnaden anpassas till bef kyrkomur. Angöring, höjdanpassning etc utformas med hänsyn till såväl bef höjder, träd, gångar och murar.

Då kyrkobyggnaden troligen kommer anslutas till fjärrvärme via parkeringen (se vidare nedan), kan tillstånd enl KML komma att krävas för ingrepp i samband med genomföring av ledningar.



Idéskiss Fasad mot öster

Natur

Mark och vegetation

Kyrkan omges idag av kraftigt uppvuxna lindar, lönnar, askar och kastanjeträd. Väster och nordväst om parkeringen/kyrka finns en rad björkar ("Youngli").

Den delen av marken som möter/kringgärdar den nya byggnaden anpassas till denna med hårdgjorda ytor och planteringar. Från angöringsplats förläggs en hårdgjord ramp upp till entrén. Med angiven höjdsättning och läge, uppnås en höjdskillnad på 1 m, samt ett angöringsavstånd på ca 25m.

Där Kyrkocentrum uppförs berörs i princip inga träd. För angöring och byggnation kan dock viss anpassning/beskärning av bef björkar komma att krävas. I byggnadens sydvästra hörn kan ev ngt av träden behöva tas bort. Då träden är biotopskyddade, krävs dispens för ev ingrepp.

Markbeskaffenhet

Parkeringsytan består idag av grus/samkross, övriga ytor är, med undantag av gångvägar, gräsbevuxna. I o m planens genomförande kommer en större andel av marken hårdgöras.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts (Sweco 2018). Den visar att marken i huvudsak består av sandig, siltig morän. Berg har påträffats mellan 0,2 – 1,5 m. Det innebär med största sannolikhet att sprängning kan komma att krävas i vissa delar.

Grundläggningsförhållandena bedöms goda. Infiltrationsmöjligheterna bedöms begränsade.

Förorenad mark

Då fastigheten dels nyttjats för kyrkan samt allmän platsmark, bedöms sannolikheten för markföroreningar som mindre.

Enligt kommunens översiktliga kartläggning finns inga kända markföroreningar i området.

Radon

Området utgör inte högriskområde för radon, men miljö & hälsa rekommenderar att byggnader utförs radonskyddade. Föreslås införas som planbestämmelse.

Risk för skred/höga vattenstånd

Risk för såväl skred som högt vattenstånd föreligger ej.

Fornlämningar

Enl RAÄ Fornsök finns närmaste kända lämning på norra sidan Riksväg 27. Lämningen är förstörd och enl Fornsök begränsad till den kända lokaliseringen.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet föreslås inga rekreationsytor.

Friytor intill Kyrkocentrum medger enklare, öppna uppehållsytor för de lokaler som inryms i byggnaden.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet avgränsas i norr av Riksväg 27 och i söder av Gamla Växjövägen, varifrån fastigheten också angörs.

Vid en preliminär avstämning med Trafikverket har bedömningen gjorts att byggnation ska placeras med samma avstånd till Riksväg 27 som gällande plan (norr om planområdet) medger idag. Det innebär ca 14,5 m till vägkant. Beaktande av detta bör innebära att ingen påverkan på riksintresset sker.

Inga cykelvägar rymms eller planeras inom planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ”Ingelstad kyrkan” finns öster om rondellen ca 150 m från planområdet. Den trafikeras av ett flertal busslinjer bl a till Växjö centrum.

Parkering, varumottagning, utfarter

Bef parkering finns väster om kyrkan och angörs från gamla Växjövägen. Parkeringen kommer genom planförslaget att minska något.

Varumottagning kommer ske via parkeringen.

Störningar

Buller

Trafiken från främst Riksväg 27 påverkar ljudmässigt planområdet.

De ev gränsvärden som kan bli aktuella är buller från trafik, men detta bedöms primärt ej påverka planen då den ej innefattar bostäder. Endast en översiktlig bedömning av bullervärden görs.

Luft

Luftkvaliteten idag påverkas mest av Riksväg 27. Uppmätta värden saknas för det berörda planområdet.

Då planen endast medger församlingslokaler och kontor, bedöms planens påverkan på luftkvalitetsvärden obefintlig.

MKN

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

Miljö kvalitetsnormer finns för luft och vatten.

Luft

Verksamheten är av den art att den inte kommer påverka luftkvaliteten.

Vatten

Dagvattenhantering kommer, jämfört med nuläget, att innebära en ”reglerad” infiltration och fördröjning. Se vidare under rubriken ”dagvatten”.

Nationella miljö mål

Planförslaget bedöms inte motverka de nationella miljö målen.

Kommunala miljö mål

I Växjö kommuns reviderade miljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2014-06-17, anges en miljöpolicy och mål inom tre områden;

Leva livet (konsumtion, avfall och kemikalier)

Vår natur (vatten, natur, luft och buller)

Fossilbränslefritt Växjö (klimat, energi och trafik)

Planförslaget kommer verka för målen bl a genom dagvattenhantering och möjlighet till gemensam anslutning till fjärrvärmenätet.

Närmare lokalisering till kollektivtrafik kommer underlätta besök i kyrkocentrum utan bil.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Kyrkobyggnaden är idag ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Dagvattenanslutning saknas.

Kyrkocentrum kommer anslutas till såväl Kommunalt vatten och avlopp, anslutningspunkter vid riksvägen.

Dagvattenhantering kan ej ske via kommunal anslutning/omhändertagande.

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande är enligt den geotekniska undersökningen svårbedömda, varför möjligheten till lokalt omhändertagande har utretts av Pehrsko AB/Anders Nilsson. Förslag till omhändertagande av dagvatten;

Då delen av fastigheten för byggnation saknar dagvattenanslutning, planeras för en lokal lösning för omhändertagande inom den egna fastigheten.

Avseende den östra delen av kyrkocentrum samt entrégården planeras för att samla ihop takvattnet och entrégårdens dagvatten och leda ut detta till en nyanlagd lägre liggande del av gräsytan (i nordost) Här kan man vid regnväder få en vattenspiegel med någon decimeters djup. När regnat avstannat infiltrerar vattnet ner i gräsmattan och bildar sedermera grundvatten.

Den västra delen av kyrkocentrum förses med utkastare varvid dagvattnet leds till grönremsan med planterade björkar, där det får infiltrera ner.

När det gäller parkeringsytan planeras för att den utförs med betongmarksten, typ gräsarmeringssten. Hållrummen fylls de med makadam 4 – 8 mm. Då ryms det ca 13 liter vatten/ m2. För att få till ytterligare volym för lokalt omhändertagande av dagvattnet kan man lösa överbyggnaden genom att till förstärkningslager nyttja ett sorterat material utan inslag av 0-material. T.ex. bergkross i fraktionen 90 – 120 mm. För att säkerställa detta regleras andelen genomsläpplig mark i planbestämmelserna.



Värme

Fastigheten ligger inom område med fjärrvärme. Fastighetsägaren avser ansluta såväl kyrkan som Kyrkocentrum till fjärrvärme.

Då anslutningen troligen kommer ske via parkeringen, kommer servitut krävas för anslutningen vidare till kyrkobyggnaden.

El

Kyrkocentrum försörjs med el via Gamla Växjövägen.

Barnperspektivet

Kyrkocentrum kommer till viss del nyttjas av barn, framför allt inom ramen för kyrkans barngrupper el motsv.

Inom byggnaden är det i första hand entrévåningen som berörs. Den utvändiga miljön föreslås utformas med en entrégård mot öster/sydost. Den bör kringgärdas av en låg mur som avgränsning/barriär mot riksvägen. Att det dessutom finns en friyta mellan byggnaden och vägen bedöms som en stor fördel, inte minst ur säkerhetssynpunkt.

Barn som vistas utanför byggnaden, kommer därmed vara avskilda från såväl väg som angöring/parkering.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningsfordon kan angöra parkering med ca 25m till Kyrkocentrum.

Avfall

SSAM AB vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Utrymmen för sortering av avfall, transportvägar samt vändplatser etc. ska följa "Handbok för avfallsutrymmen" och "Avfallsföreskrifter för Växjö kommun".

För att nå målen i kommunen föreskrifter om avfallshantering, ska byggnaden vara dimensionerad så att skälig källsortering kan ske.

Avfallsutrymmen föreslås inrymmas i ett fristående miljöhus på ca 15 kvm.

Då vändplats enl kommunens riktlinjer ej går att anordna inne på fastigheten, föreslås att miljöhuset placeras i parkeringens södra del så att tillgängligheten från gata underlättas.

Posthantering

Placering av postlåda kommer att ske i samråd med Posten.

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande kommer i första hand att påverka omgivningen visuellt.

För fastigheten 6:14 (väster om planområdet) kommer byggnaden hamna ca 12 m från bef bostadshus. Då byggnaden ligger nordost om denna, kommer ex vis solinfall att påverkas.

Byggnation kommer få begränsad påverkan på bef träd (björkar) mot väster.

Bef parkering kan i o m Kyrkocentrum komma att nyttjas mer frekvent, vilken i sin tur innebär viss påverkan såväl ljud- som ljusmässigt. Å andra sidan minskar parkeringens storlek, och det blir ingen parkering närmast bostadshuset, varför påverkan genom detta kan minska. Ev behov av kompenserande/begränsande åtgärder utreds inom ramen för planarbetet.

Ut- och infarter till/från parkeringen till Gamla Växjövägen kommer öka något. Begränsad trafikintensitet på vägen i kombination med tämligen god uppsikt, gör att detta inte bedöms innebära någon ökad trafiksäkerhetsrisk.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom standardförfarande och målet är att den ska antas under 2020.

Genomförandetid

Då planen avser möjliggörandet av en enskild byggnad, krävs ingen längre genomförandetid, därför föreslås en genomförandetid på 5 år. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Då planen ej innefattar allmän platsmark, är frågan om huvudmannaskap ej relevant.

Avtal

Exploateringsavtal

Beträffande fjärrvärmeledningar kan exploateringsavtal komma att behöva upprättas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Planområdet består i dag av två fastigheter. Avsikten är att det även fortsättningsvis så kommer vara.

Det innebär att det kommer krävas servitut för bl a värmeförsörjning, parkering samt avfallshantering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Då detaljplanen endast omfattar privata fastigheter, kommer planen inte orsaka några kostnader för kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

VA-anslutning kan ske vid riksvägen.

Fastigheter kommer anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet.

Konsekvenser på fastighetsnivå.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Torsås 6:11	Ja, Anslutningsavgifter	Ja, servitut	Ja, dagvattenhantering och ev sprängning
Torsås K:a 1:1		Ja, servitut	Ja, ev vid sprängning
Utanför planomr.			
Ev, men ej klargjort vilka			Ja, ev vid sprängning