

LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2018-02-28

Dnr 2016BN0326 Dpl 214

Kommunfullmäktige antog 2018-01-30 § 23

VÄXJÖ 11:5, Öster i Växjö kommun

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2018-02-26 enligt 11 kap. 10 § Plan och bygglagen (PBL) att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har fått laga kraft 2018-02-26



Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

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

Detaljplan

Växjö 11:5 (Sigfridshäll)
Öster, Växjö kommun



Antagen av KF 2018-01-30 § 23

Utlåtande 2

Dnr 2016BN0326 Dpl 214

Detaljplan Växjö 11:5 (Sigfridshäll), Öster, Växjö kommun

Inledning

Flera förändringar är på gång i södra delen av Vision Norrtullsområdet, etapp 1. För att få en översiktlig bild över förändringarna innehöll detaljplanen för Byggmästaren 17 m.fl. under samrådet 2014 flera mindre delar. I det fortsatta planarbetet delades detaljplanen Byggmästaren 17 m.fl. upp. Nu aktuell detaljplan var den andra delen av detaljplanen Byggmästaren 17 m.fl. som brutits ut och skickats ut på granskning. Den första delen (Försvargården 1) vann lagakraft 2015-05-20. Efter granskningen i april-maj 2016 har planområdet utökats därav skickas detaljplanen ut på en ny granskning sommaren 2017.

Detaljplanen för Växjö 11:5 samt återstående del av Byggmästaren 17 m.fl. har väckt en debatt, både i lokal och nationellt media, kring arkitektur. Diskussionen har handlat om byggande i historisk stil, vad som är snyggt och ful etc. Bland annat har ett öppet brev inkommit till byggnadsnämnden från flera aktiva arkitekter i staden. I detaljplaneprocessen diskuteras och regleras bebyggelsens användning och volym. Frågor som berör arkitekturstil och liknande är inget som regleras i detaljplaner utan diskuteras och beslutas under bygglovskedet där redovisning av byggnationens utformning och utseende sker. Anledning till denna diskussion kommer detaljplanen att antas av kommunfullmäktige.

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny stadsbebyggelse inom området, innehållande kontor, centrumverksamhet samt parkeringsgarage under Östregårdsgatan.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2017-07-03 – 2017-09-04 varit utsänt till sakägaren samt statliga och kommunala förvaltningar för granskning en andra gång. Under nämnda period har handlingarna varit tillgängliga på stadsbyggnadskontoret, kommunens kontaktcenter, stadsbiblioteket och Växjö kommunens hemsida.

Efter som det inte kan uteslutas att planens genomförande medför betydande miljöpåverkan har en miljökonsekvensbeskrivning, MKB och ett tillägg till denna efter granskningen (PM MKB Vision Norrtull), upprättats. Då synpunkterna på detaljplan och MKB i vissa fall är svåra att särskilja i inkomna yttrande har båda redovisats och kommenterats tillsammans i detta utlåtande.

Yttranden utan synpunkter

Kommunstyrelsen
Lantmäterimyndigheten
Polismyndigheten
Växjö Pastorat

Yttranden med synpunkter

Länsstyrelsen i Kronoberg
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Tekniska nämnden
Omsorgsnämnden
Trafikverket
Värends Räddningstjänst
Växjö stift
Fastighetsägare Östregård 1, Växjöbostäder
Privatperson, boende på Högstorp
Privatperson, boende på Hollstorp
Privatperson, boende på Teleborg

Länsstyrelsen i Kronoberg

” Konsekvenser för kulturmiljövärdena och miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö MKB för kulturmiljö

Länsstyrelsen är positiv till att kommunen har låtit ta fram en särskild MKB för kulturmiljön och riksintresset Växjö stad. Avgränsningen utgörs av tre delområden inom det tidigare upprättade planprogrammet Vision Norrtulls utbredning. Förutom Växjö 11:5 (Sigfridshäll) bedöms även delområdena Byggmästaren 17 och Norrtull norra. I planbeskrivningen tydliggörs att denna större avgränsning görs för att inkludera “de eventuella kumulativa effekter som ett genomförande av planförslaget kan medföra i närområdet.” Behovsbedömningen i planbeskrivningen har uppdaterats och den samlade bedömningen är nu att ett genomförande av planförslaget “ger betydande miljöpåverkan” och att “en MKB behövs.”

Länsstyrelsen anser att MKB:n i stora delar är väl genomarbetad och på ett tydligt sätt redovisar hur detaljplanen påverkar riksintressets värden. Länsstyrelsen delar dock inte bedömningen och tolkningen i alla delar. Begreppen att det finns ett “skarpt möte” eller en “tydlig gräns” mellan stad och land inom riksintresset ger en felaktig tolkning av gällande riksintressebeskrivning. I beskrivningen tydliggörs snarare att det är “Gamla infartsvägar och stadens direkta övergång i öppen landsbygd i öster”, som möter den planlagda stadsbebyggelsen.

Länsstyrelsen erinrar om att en MKB till en detaljplan ska uppföras enligt 6 kap miljöbalken (MB) 12 § p 1-10 och 4 kap 34 § första stycket. I MKB:n ska finnas en redogörelse för de åtgärder som planeras för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen eller programmet medför, och en icke-teknisk sammanfattning av de uppgifter som anges i punkterna 1-9. När detaljplanen har antagits ska det finnas en särskild sammanställning enligt 6 kap 16 § MB. I sammanställningen ska redovisas

- 1. hur miljöaspekterna har integrerats i planen,*
- 2. hur miljökonsekvensbeskrivningen och synpunkter från samråd har beaktats,*
- 3. skälen till att planen eller programmet har antagits i stället för de alternativ som varit föremål för överväganden, och*

4. de åtgärder som vidtas för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen eller programmet medför.

Kumulativa effekter för omgivningen och stadsdelen Öster

Kommunen konstaterar i planbeskrivningen att planförslaget i sin helhet innebär stora förändringar för omgivningen genom utökad användning och byggrätt för en större flexibilitet och utveckling av centrum. Störst påverkan har planförslaget genom den förändrade byggnadsvolymen. En konsekvens av nuvarande planförslag är att skalan i det direkta närområdet kommer att förändras avsevärt. Planförslaget anses dock ha en liten påverkan på kulturmiljön Öster som helhet.

Länsstyrelsen anser fortsatt att planförslaget i sin nuvarande utformning har en markant påverkan på helhetsmiljön. Vid tidigare planläggning har platsens förutsättningar på ett bra sätt varit styrande för tillkommande bebyggelse, både avseende skala och volym. Att ta tillvara befintliga kulturmiljöer och anpassa ny bebyggelse utifrån dessa är en förutsättning för att skapa en god bebyggd miljö.

Länsstyrelsen uppmärksammar att MKB:n inte omfattar de kumulativa effekterna för området inom Vision Norrtull utan här hänvisas endast till framtida fördjupningar. För att kunna göra en samlad bedömning av bebyggelseförändringar inom hela området krävs att även senare påverkan redovisas, t ex Norrtullsvägens anläggande. Påverkan på de gamla infartsvägarna till Växjö, som ingår i riksintressets värdebeskrivning, redovisas inte heller.

Länsstyrelsen ser tendenser till att stadsdelen Östers karaktär förändras med större exploateringar som har annan karaktär än den befintliga bebyggelsen. Länsstyrelsen gör bedömningen att det med koppling till miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö saknas alternativt behöver föras ett resonemang kring god byggnadskultur och estetisk utformning inom stadsdelen Öster där hänsyn tas till platsens förutsättningar. Kommunen bör även överväga att redovisa visionen för Östers utveckling i en fördjupad översiktsplan.

Reglering av bebyggelsen

På plankartan har nu planbestämmelsen f tillkommit: "Bebyggelsens utformning är av allmänt intresse. Stor hänsyn ska tas till dess estetiska utformning och arkitektur". I planbeskrivningen anges att bestämmelsen införts för att: "Det centrala och exponerade sammanhanget kräver en hög arkitektonisk kvalitet och uttryck för att axla funktionen som solitärbyggnad utifrån omgivande karaktärsbyggnader och landskap." Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen är för otydlig för att ge vägledning för hur bebyggelsen ska regleras med hänsyn till stadsbilden och den kulturhistoriska samt riksintressanta omgivningen.

Enligt PBL 4 kap 16 § får kommunen i en detaljplan bestämma en bebyggelses placering och utformning. Av PBL 2 kap 6 § anges att "bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan."

För att upprätthålla och reglera en god stadsutveckling krävs tydliga och ändamålsenliga planbestämmelser där bebyggelsens volym och höjd begränsas. Länsstyrelsen anser att byggnaden med hänsyn till ovan resonemang borde sänkas. Kommunen behöver därmed till antagandet se över och omformulera egenskapsbestämmelsen f så den har tydligt

stöd av, och kan hänvisas till en paragraf i 4 kapitlet PBL, samt att dess syfte är förenligt med de syften som anges i 2 kapitlet PBL.

Trafik och kommunikation

Länsstyrelsen påpekade i det förra granskningsyttrandet att de föreslagna parkeringslösningarna inte var tillfredsställande samt att det fanns behov av att se över Ingelstadsvägens anslutning till Teleborgsvägen.

Kommunen har nu utökat planförslaget med gatumark norrut för att möjliggöra parkeringsanläggning under Östregårdsgatan. Parkeringsgaraget som är i två våningar innehåller ca 130 parkeringsplatser.

En trafikanalys har gemensamt tagits fram för detta ärende samt för granskningshandling Byggmästaren 17. Här redovisas tre förslag till åtgärder för trafiksituationen i närområdet. Att stänga lokalgatan inne på området i kombination med vändplats och förbjuden vänstersväng ut på Teleborgsvägen förordas.

I planförslaget föreslås i planförslaget att trafikmatningen till fastigheten ändras så att all matning sker via Östregårdsgatan. Detta för att minska trafikbelastningen av Ingelstadsvägens anslutning till Teleborgsvägen. Länsstyrelsen har liksom Trafikverket inget att erinra mot denna föreslagna lösning för Växjö 11:5.

Exploateringsavtal och huvudmannaskap

Av granskningshandlingens genomförandebeskrivning framgår att ett exploateringsavtal ska tecknas mellan Växjö kommun och fastighetsägaren som reglerar kostnader och ansvar för flytt av ledningar, återställande av gatumark, samt ev. trafikåtgärder på omgivande gator.

Växjö kommun är enligt planen huvudman för all allmän platsmark och utrymmet under gatan (parkeringsanläggningen) kan övergå till kvartersmark. All utbyggnad inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.

Länsstyrelsen är positiv till och ser det angeläget att det juridiska ansvaret tydligt regleras.

Fornlämningar

Med anledning av att planområdet i granskningshandling 2 har utökats norrut för att medge ett underjordiskt parkeringsgarage i två våningar under Östregårdsgatan vill Länsstyrelsen vill uppmärksamma att det finns behov av arkeologiska undersökningar.

Länsstyrelsen har i samrådsyttrandet 2014 inte ställt krav på arkeologiska undersökningar inom Växjö 11:5. Senare års arkeologiska undersökningar, i utkanten av och strax utanför detta stadslager, har dock gett ny information om stadens historiska utveckling och utbredning, vilket idag starkt motiverar att det inför byggnation kan komma att ställs krav på en arkeologisk förundersökning.

Länsstyrelsen ställer krav på att markarbeten inom området föregås av en tillståndsansökan för ingrepp i fornlämning. Ett eventuellt tillstånd är sannolikt förknippat med villkor om arkeologiska undersökningar då området berörs av Växjö äldre stadslager, fornlämning RAÄ Växjö 170:1. Tomten ligger nära men inte inom fornlämning RAÄ Växjö 170:1. Avgränsningen av RAÄ Växjö 170:1 är dock enbart gjord utifrån den äldsta kända kartan över Växjö stad och inte utifrån arkeologiska observationer.

Byggnationen ligger också i ett område där den östra infartsvägen till Växjö har legat och ligger än idag. Från kulturhistorisk synpunkt utgör de gamla infartsvägarna till Växjö ett av uttrycken för kulturmiljön av riksintresse. Vägens sträckning går att följa bakåt, i historiska kartor, till mitten av 1600-talet och länge har det antagits att denna sträckning också går tillbaka till medeltid och stadens framväxt. Senare års arkeologiska undersökningar har dock problematiserat detta och idag framstår den medeltida vägsträckningen som mer osäker.

Länsstyrelsen bedömer därför att närheten till fornlämningen RAÄ 170:1, medeltidsstaden Växjö och till den medeltida stadens östra infart, sammantaget kräver tillstånd till ingrepp i fornlämning.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 PBL

Riksintressen enligt 3 o 4 kap miljöbalken

Planområdet ligger i sin helhet inom en kulturmiljö av riksintresse, Växjö stad (G27). I planbeskrivningen anger kommunen att den föreslagna planen i vissa delar medför skada på riksintressets värden: "Den skada som uppstår är liten sett till riksintresset som helhet och berör främst läsbarheten av Växjö som stiftsstad."

I det bifogade gestaltningsprogrammet visas ett möjligt bebyggelseförslag i 1890-talsarkitektur och hur denna byggnad förhåller sig till omgivningen. I MKB:n anges följande: "Utifrån denna skillnad lyfts en stor negativ konsekvens fram kopplat till riksintresset, då det reducerar den historiska läsbarheten. Den negativa konsekvensen minskar om byggnaden ges en gestaltning i modernistisk utformning."

Kommunens slutliga ställningstagande i MKB:n och planbeskrivningen är dock att det aktuella planförslaget inte medför en påtaglig skada på kulturmiljön av riksintresse vad gäller bebyggelsens skala/bebyggelsevolym.

Kommunen påtalas att bebyggelsens utformning inte regleras i detaljplanen och att detta avgörs i bygglovet.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att bebyggelsen i vissa delar medför skada på riksintresset. För att uppnå en god stadsutveckling där omgivande befintliga karaktärsdrag tas tillvara, och planen bidrar till att miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö uppfylls är det dock angeläget att plankartan förses med användbara och ändamålsenliga planbestämmelser. Se närmare avsnitt Reglering av bebyggelsen.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

När det gäller miljö kvalitetsnormer för vatten anger kommunen att dagvatten leds via lagunen i Strandbjörket innan det når Växjösjön där en reduktion av föroreningar sker genom sedimentation och att det därför inte påverkar MKN.

Länsstyrelsen anser att då det är hög vattenbelastning till lagunerna i Växjösjön är det angeläget med infiltration/fördröjning inom planområdet. Hur detta ska lösas framgår inte av plankartan då hela planområdet medges byggrätt.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Hur det utökade planområdet med parkeringsgarage under gatan förhåller sig till ev. översvämningrisk behöver tydliggöras till antagandet.

För att veta om det är en lämplig markanvändning att området bebyggs enligt planerna behöver den geohydrologiska utredningen vara genomförd innan planen fastställs.”

Kommentar:

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

- Det gläder stadsbyggnadskontoret att länsstyrelsens anser att MKB:n till stor del är väl genomarbetad och tydligt redovisar detaljplanens påverkan på riksintressets värden. Länsstyrelsen tar emellertid upp ett par delar inom MKB som i deras mening inte stämmer.
- Stadsbyggnadskontoret noterar länsstyrelsens reaktion på att riksintressets beskrivning av mötet mellan stad och land har tolkats som ett ”skarpt möte” och ”tydlig gräns” i framtagna MKB, vilket man anser är en feltolkning. Stadsbyggnadskontoret kan dock förstå att riksintressets beskrivning ”... och stadens direkta övergång i öppen landsbygd i öster.” har tolkats som en tydlig gräns, med stöd i den beskrivning/fördjupning av riksintresset som tagits fram av länsstyrelsen 2014 ”Växjö stad – kulturmiljö och riksintresse” med text av Tomas Lissing där gränsen mellan stad och land beskrivs som tydlig. Värdet mötet mellan stad och land är även illustrerat på en karta på sida 2. Stadsbyggnadskontoret anser emellertid att detta kanske till är av sekundär betydelse då MKB:ens samlade konsekvensbeskrivning redogör att (efter studier av kartunderlag) denna gräns inte har varit så skrap historiskt sett. Samma sak har även framgått vid diskussioner med länsstyrelsen kring riksintresset för Växjö stad (både generellt och kopplat till aktuell MKB och planförslag). Stadsbyggnadskontoret har då uppfattat det som att tolkningen av ”... stadens direkta övergång i öppen landsbygd i öster” inte ska ses eller tolkas som en linje/gräns utan mer som en gränzon/-område eller ett ”ingenmansland”. Stadsbyggnadskontoret har tagit till sig denna beskrivning/tolkning inför kommande plan- och miljökonsekvensarbete med den norra delen av Vision Norrtull vars vidare omarbetning undantagits i nuvarande MKB. Men om det är en tydlig gräns eller en gränzon mellan stad och land är kanske av mindre betydelse i bedömningen av aktuellt planförslagets konsekvenser på riksintresset. Värdet av stadens möte med landsbygden är densamma.
- Stadsbyggnadskontoret tackar för påminnelsen av hur en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska uppföras. Nuvarande MKB bedöms innehålla en icke-teknisk sammanfattning genom den avslutade konsekvensbedömningen. Resterande delar kommer besvaras i en särskild sammanställning enligt 6 kap 16 § MB som upprättas efter detaljplanens antagande. Frågorna som kommer att beaktas i den särskilda sammanställningen är:
 1. hur miljöaspekterna har integrerats i planen,
 2. hur miljökonsekvensbeskrivningen och synpunkter från samråd har beaktats,
 3. skälen till att planen eller programmet har antagits i stället för de alternativ som varit föremål för överväganden, och
 4. de åtgärder som avses att vidtas för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen eller programmet medför.
- Ett tillägg kommer göras till framtagna miljökonsekvensbeskrivningen med komplettering av tydligare beskrivning av påverkan på de gamla infartsvägarna samt påverkan av Norrtullvägens anläggande utifrån perspektivet av kumulativa effekter.

- Stadsbyggnadskontoret vill, precis som lyfts fram i PM MKB Vision Norrtull, att den norra delen av Vision Norrtullsområdet är undantaget från vidare omarbetning i detta läge.

Plankarta och planbeskrivning

Kumulativa effekter för omgivningen och stadsdelen Öster

- Stadsbyggnadskontoret instämmer i att ett par större exploateringar sker i framför allt stadsdelens Östers ytterkants områden. Att kommenterar andra exploateringar i detta utlåtande kanske inte är relevant/lämpligt men möjlighet att kommenterar aktuellt planområde och dess närområde är väsentligt i förståelsen av stadsbyggnadskontoret resonemang och tolkning av området utmed (norra delen av) Ingelstadsvägen. I arbetet med aktuellt planförslag har kunskap samlats in, beskrivits, utretts och bedömts för att öka förståelsen om platsen, närområdet och stadens historiska utveckling och nuläge. Det underlaget presenteras i framtagna MKB med komplettering, Kulturhistorisk utredning rörande fastigheterna Växjö 11:5 (Sigfridshäll) samt Byggmästaren 14, 17 och 18, och planbeskrivningen. Stadsbyggnadskontoret anser också att en vision för Östers utveckling vore önskvärt men då en sådan inte finns, har man i samband med detaljplanen undersökt och redovisat värden och konsekvens på kulturmiljön Öster i planbeskrivningen. Detta så att det tydligt ska framgå vad ett antagande och genomförande av detaljplanen innebär, vilka värden som skapas och vilka som eventuellt går förlorade.

Beskrivningen av värden kopplade till stadsdelen Öster inom aktuellt planområdet har flera gånger landat i att ingen påverkan sker då värden karaktäristiskt för Öster inte finns inom planområdet. Anledningen till detta bedömer stadsbyggnadskontoret beror på att planområdet ligger i en gränzon/gränsområdet i Östers utkant, mellan stadens rutnät och Östers kärnområde/villabebyggelse (västra delen), där bebyggelsen varken ”tillhör” staden eller Öster. Bakgrunden till denna motivering är att bebyggelsen antingen är från innan Östers utbyggnad eller har förändringar redan skett där tidigare bebyggelse har rivits. Därav har flera av värdena kopplat till Öster försvunnit eller inte aldrig funnits på platsen.

Hänsyn har dock vid senare förändring till viss del tagits till skalan i närområdet (f.d huvudkontor landstinget 3 vån + äldreboendet Östregård 4 vån). Nuvarande planförslag rättar inte in sig i ledet genom hänsynstagande till omgivande skala. Istället möter man upp skalan mot staden med fem våningar indragen sjätte våning mot Ingelstadsvägen och Teleborgsvägen. Viss hänsyn tas till Öster genom platsens topografi/ naturliga förutsättningar i befintlig höjdrygg där mötet med Öster blir lägre (tre våningar, indragen fjärde våning). Det motsatta bedömer stadsbyggnadskontoret inte vara möjligt på denna plats, dvs att den högre skalan möter Öster och den lägre skalan mot staden. Påverkan på Öster skulle då bli för stor. Texten har omformulerats under rubriken *Inverkan på miljön – kulturmiljövärden för stadsdelen Öster samt miljömålet God bebyggd miljö* i planbeskrivningen för att tydliggöra planförslagets påverkan och konsekvenser på stadsdelen Öster.

Reglering av bebyggelsen

- Stadsbyggnadskontoret noterar att länsstyrelsens ställer sig negativ till nuvarande planförslag gällande byggnadsvolymen med motiveringen att det inte är förenlig med vad som kan anses som god stadsutveckling/miljömålet God bebyggd miljö/PBL 2 kap 6 §. Önskemålet är att byggnaden ska sänkas. Stadsbyggnads-

kontoret anser att de planbestämmelser som används på plankartan är vanligt förekommande planbestämmelser med stöd i 4 kap PBL, dvs reglering av byggnadshöjd och totalhöjd. Om eventuella tveksamheter skulle uppstå har man planbeskrivningen som stöd i tolkning av plankartan, där valet av planbestämmelserna motiveras/förklaras och syftet med att just dessa används.

- Vad gäller önskemål om att byggnaden borde sänkas så gör stadsbyggnadskontoret en annan bedömning och anser att förslaget byggnadsvolym är möjlig på platsen. Värden och platsens förutsättningar har redovisats där konsekvenserna vid ett antagande och genomförande av detaljplanen tydligt framgår i planbeskrivningen och andra framtagna underlag. Planförslaget innebär en stor förändring men ligger i linje med bland annat hållbar markanvändning i ett mycket centralt läge i staden.
- Stadsbyggnadskontoret har tagit till sig länsstyrelsens synpunkt gällande planbestämmelsen f. Planbestämmelsen infördes på plankartan inför granskningen för att tydliggöra platsens betydelse och exponerade läge i förhållande till riksintresset, vilket tidigare inte framgick. En ändring och precisering har diskuterats för att underlätta framtida bygglovsprocess där planbestämmelsen f inför antagande kommer ändras från ”*Bebyggelsens utformning är av allmänt intresse. Stor hänsyn ska tas till dess estetiska utformning och arkitektur*” till ”*Bebyggelsens utformning är av allmänt intresse. Stor hänsyn ska tas till riksintresset för kulturmiljövården Växjö stad*”.

Trafik och kommunikation

Exploateringsavtal och huvudmannskap

- Stadsbyggnadskontoret noterar att länsstyrelsen inte har några synpunkter på den föreslagna trafiklösningen för Växjö 11:5 samt är positiva till att det juridiska ansvaret tydligt regleras genom ett exploateringsavtal.

Fornlämningar

- Planbeskrivningen kompletteras med text om krav på tillstånd till ingrepp i fornlämning under rubriken *Fornlämningar*. Plankartan kompletteras med text under *Upplysningar* att tillstånd för ingrepp i fornlämning kommer krävas innan markarbeten och byggnation kan påbörjas inom planområdet.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 PBL

Riksintressen enligt 3 o 4 kap miljöbalken

- I framtagna miljökonsekvensbeskrivning för bebyggelse inom Vision Norrtullsområdet har tre delar av större betydelse identifierats som kan medföra skada på riksintresset för kulturmiljön Växjö stad. Två av dessa delar är lokaliserade norr om Norrtulls rondellen (inte inom aktuell detaljplan) och berör dels siktlinjen mellan Nygatan och fondmotivet Östrabo och dels att Norrtullskolans betydelse reduceras genom föreslagen ny bebyggelse. Den norra delen av Vision Norrtullsområdet (norr om Storgatan/Östregårdsgatan) har undantagits från fortsatt omarbetning i detta läge. Detta har förtydligats i *PM MKB Vision Norrtull* som läggs till efter tidigare miljökonsekvensbeskrivningen som varit ute på samråd. Anledningen är att detta område just nu inte är aktuellt för planläggning varav en omarbetning inte är relevant. I planbeskrivningen har texten under rubriken *Inverkan på miljön – Miljökonsekvensbeskrivning* kompletterats och omformulerats efter granskningen enligt PM MKB Vision Norrtull.
- Den tredje berör nu aktuell detaljplan och läsbarheten av stadens utveckling. Bakgrunden till att denna aspekt har lyckats identifierats är att fastighetsägare/exploa-

tör har valt att tydligt illustrera sin vision av bebyggelse istället för att mer sedvanligt illustrera bebyggelsevolymerna i ”kubformat”. Att inför bygglovsskede ha lyft upp denna aspekt ger bra förutsättningar inför framtida bygglovsprocess där diskussion kring bebyggelsens gestaltning hålls och beslutas. Detta i kombination med tidigare redogörande om bakgrunden till planbestämmelsen införande på plankartan (nu ändrad i sin formulering), gör stadsbyggnadskontoret bedömningen och ställningstagandet är att nuvarande planförslags påverkan på riksintresset är acceptabelt och ingen påtaglig skada sker.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

- Stadsbyggnadskontoret kan hålla med om att planbeskrivningen kan uppfattas som motsägelsefull avseende text om dagvattenhantering och tillåten byggrätt. Möjligheten att fördröja/omhänderta dagvatten inom den egna fastigheten kan i många fall vara svårt inom redan bebyggd stadsmiljö i staden centrala delar. Vanligtvis brukar kommunen följa/förespråka två principer. Dels att en försämring av dagsläget med större andel hårdgjort yta inte ska göras och dels att dagvatten ska fördröjas/infiltreras inom den egna fastigheten om möjligt. Anledningen till att avsteg har gjorts i aktuell detaljplan är pga dess placering nära till utloppet/Växjösjön. Att planförslaget medger byggrätt inom nästan hela planområdet är att det i detta läge är möjligt. Om planområdet hade legat längre uppström hade möjligheten inte funnits. Anledningen till att text behålls i planbeskrivningen som motsäger ovanstående, exempelvis att ”... vatten från tak och hårdgjorda ytor kan med fördel fördröjas över gräs-, och andra grönytor...” och ”dagvatten ska om möjligt omhändertas och fördröjas inom tomtmark”, är för att det inom planområdet finns mark som inte för bebyggas. På denna yta samt om hela byggrätten inte skulle utnyttjas vid bygglovsgivning, vill kommunen att text om hur dagvatten kan infiltreras/fördröjas/omhändertas ska finnas med. Möjlighet att släppa utan fördröjning är möjligt och tillåts men de delar där byggrätt inte finns eller utnyttjas vill kommunen att möjlighet till diskussion om lösning för dagvattenhantering ska finnas. Det kan exempelvis gälla annan beläggning än asfalt på parkeringsplatser och träd-, gräs- eller andra planteringar istället för hårdgörande av ytor etc.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

- Planområdet befinner sig inte inom ett riskområde för översvämningen vilket framgår av skyfallsberäkning i planbeskrivningen. De områdena med högt stående vatten enligt skyfallsberäkningen inom planområdet utgör lokala lågpunkter till vilka hänsyn ska tas inför kommande bygglov- och byggnationsprocess. De utgör dock inga hinder för framtida byggnation. Infarten till planerat parkeringsgarage behöver höjdsättas så ytvatten inte kan rinna in, vilket inte ses som ett problem då planområdet inte ligger inom ett riskområde gällande översvämning. Höjdsättning av exempelvis parkeringsgaraget infart sker i efterföljande bygglov.
- Stadsbyggnadskontoret instämmer i att en geohydrologisk undersökning behöver tas fram inför byggnation, vilket lyfts på ett par ställen i planbeskrivningen. Stadsbyggnadskontoret håller dock inte med om att dess framtagande är ett nödvändigt krav innan detaljplanen kan antas, utan det är en byggnadsteknisk fråga som utreds och beslutas i kommande bygglovsprocess. Den skiss som i detta läge (detaljplan) tagits fram visar ungefärlig nivå och utformning på ett framtida parkeringsgarage. Det är dock först i kommande bygglovsprocess som parkeringsgaraget utformning och nivå närmare kommer studeras och beslutas. En geohydrologisk undersökning är påbörjad där bland annat grundvattenflöden och nivåer kommer utredas vilken kommer utgöra ett underlag i bygglovsprocessen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

”Miljö- och hälsoskyddsnämnden vidhåller att det är av mycket stor vikt att så många uppvuxna träd som möjligt kan bevaras och att skyddet för dessa träd behålls. Det bör också säkerställas att den lilla återstående trekanten i östra delen av planområdet verkligen återplanteras med träd.

I övrigt har nämndens synpunkter från samrådskedet beaktats på ett tillfredsställande sätt och nämnden har därför inga ytterligare synpunkter på detaljplaneförslaget.

Skäl för beslutet

I samrådsyttrandet 2016-06-07 över förslaget till detaljplan för Sigfridshäll skrev nämnden:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot den föreslagna detaljplanen under förutsättning att nedanstående beaktas.

Under rubriken Dagvatten i planbeskrivningen står det att vatten från tak och hårdgjorda ytor med stor fördel kan fördröjas över gräs- eller andra grönytor inom fastigheten. Det kan ifrågasättas om det med byggrätt som innefattar stora delar av fastigheten går att åstadkomma någon fördröjning över huvud taget inom fastigheten. Även behovsbedömningens slutsats att planens genomförande medför liten påverkan på dagvattnet grundar sig på att dagvattnet ska fördröjas inne på fastigheten innan det når ledningsnätet. Nämnden förordar därför att hela byggnaden förses med ett s.k. grönt tak där viss fördröjning av dagvatten kan uppnås.

Det är mycket positivt att kommunens eget miljömål för kvävedioxid omnämns i planbeskrivningen. Dock bör beskrivningen kompletteras med en bedömning av om uppsatta miljömålför luftkvalitet (inklusive kommunens eget mål) bedöms kunna klaras.

I den reviderade planbeskrivningen har resonemanget om dagvattenhanteringen förtydligats. Avsnittet om luftkvalitet har kompletterats med möjligheten att uppnå kommunens miljömål för kvävedioxid. Nämndens synpunkter kan därmed anses vara beaktade.”

Kommentar:

- En konsekvens av nuvarande planförslag är att alla befintliga träd med största sannolikhet kommer att tas ned. Detta inklusive flertalet träd skyddade i gällande detaljplan. En avvägning har gjorts mellan behållande av befintliga träd och utökning av byggrätten. Träden i staden bidrar på flera sätt till människans välbefinnande och förbättring av miljön i staden (t.ex. omhändertagande av dagvatten, temperatursänkning, minska vindhastigheten, identitetsskapande genom exempelvis kulturhistoriska miljöer etc.). Trädets värde har dock i detta fall värderats lägre än skapande av ny bebyggelse med kontor- och centrumverksamhet.
- Återplantering av planområdets östra del kommer inte säkerställas genom en planbestämmelser på plankartan.

Tekniska nämnden

”Delegationsbeslut enligt delegation från Tekniska nämnden.

Beslut

Tekniska nämnden har följande synpunkter på aktuell granskningshandling daterad 2017-06-14

- Området väster och norr om fastigheten, där nya VA-ledningar ska dras fram, bör i planen avsättas som u-område för att säkra ledningarna för framtiden. Även ledningsrätt behöver sökas så småningom.
- Ledningsrättsområdet söder om fastigheten behöver finnas kvar i vissa delar även efter det att VA-ledningarna flyttas för att säkra åtkomst till serviserna på fastigheten Östregård 1.
- Exploateringsavtalet mellan Växjö kommun och exploatören, som har påbörjats, måste färdigställas för att säkra framtida tillgång till VA-ledningarna.”

Kommentar:

- Framtida VA-ledningar väster och norr om aktuellt planområde kommer placeras inom allmänplatsmark där kommunen är fastighetsägare. Efter samråd med kommunala lantmäterimyndigheten och tekniska förvaltningen anses behov av u-område eller ledningsrätt inte längre aktuellt.
- Befintligt ledningsrättsområde söder om fastigheten Växjö 11:5 planeras behållas men kommer behöva ändras/omprövas då förutsättningarna förändras (ledning försvinner, området minskas etc.).
- Stadsbyggnadskontoret instämmer angående exploateringsavtalet. Detta då exploateringsavtalet mellan Växjö kommun och exploatören måste vara påskrivet innan detaljplanen antas.

Omsorgsnämnden

”Utifrån att rivning av gammal fastighet och uppbyggnad av ny fastighet kommer ske i anslutning till äldreboendet Östregården förutsätts att åtgärder vidtas för att minimera negativa effekter på miljön, exempelvis i form av buller, för omsorgstagarna.”

Kommentar:

Vid rivning och byggnation kommer påverkan ske för omgivningen men inför både rivning och byggnation krävs det ett startbesked/beslut från byggnadsnämnden. Inför ett sådant besked/beslut krävs det att exploatör redogör för hur man planerar att gå tillväga. Exempelvis inför en rivning diskuteras dammreducering, bullerreducering, tidpunkter för vissa åtgärder (dagtid) mm. för att minimera påverkan på omgivningen.

Trafikverket

”Trafikverket har tidigare yttrat sig i ärendet om bland annat det planerade områdets (tillsammans med det närliggande planområdet vid Byggmästaren 17) och dess inverkan på trafiksituationen. En trafikutredning har tillfogats planhandlingarna. Med denna som grund föreslås i planförslaget att trafikmatningen till fastigheten ändras så att all matning sker via Östregårdsgatan. Detta för att minska trafikbelastningen av Ingelstadsvägens anslutning till Teleborgsvägen. Trafikverket har inget att erinra mot denna föreslagna lösning för Växjö 11:5.

Då byggrätten är stor i förhållande till tomtens storlek är det angeläget att fastighetens behov av P-platser kan ordnas. De föreslagna P-garagen under Östregårdsgatan som föreslås tillhöra fastigheten Växjö 11:5 är en annorlunda och kreativ lösning. Viktig att det juridiska ansvaret mellan fastighetsägare och väghållare tydligt regleras.”

Kommentar: Ett exploateringsavtal kommer tas fram innan ett antagande av detaljplanen för att klargöra kostnads- och ansvarsfördelningen och underlätta framtida bygglovgivning och byggnation. Exploateringsavtalet ska vara påskrivet innan detaljplanen kan antas.

Värends Räddningstjänst

”Räddningstjänsten har inga synpunkter eller anmärkningar att framföra utan tillstyrker detaljplanen. Dock önskar räddningstjänsten påtala följande:

Brandposter

I anslutning till planområdet finns två stycken brandposter. En belägen sydväst om planområdet längs med Ingelstadsvägen samt en öster om planområdet i anslutning till korsningen mellan Östregårdsgatan och Villagatan.

Brandposterna bedöms ligga på gränsen till eller strax utanför acceptabla avstånd för brandvattenförsörjning. Med hänsyn till dimensionerna på ledning bedöms flödena kunna motsvara räddningstjänstens behov.

Räddningstjänsten önskar dock framföra att man ser mycket positivt på om det skulle vara möjligt att anlägga brandpost i närmare anslutning till planområdet. På detta sätt skulle de riktlinjer räddningstjänsten förordar uppfyllas och en eventuell insats skulle underlätta avsevärt.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänsten ser positivt på att detta omnämns i planen och ser inga problem i att detta behandlas i samband med bygglov.

Vad räddningstjänsten dock vill påtala är att om man i ett senare skede planerar att nyttja räddningstjänstens höjdfordon för utrymning behöver framkomlighet med dessa beaktas särskilt. Detta med avseende på uppställningsplatser.

Vidare behöver man i fortsatt projektering ha räddningstjänstens framkomlighet i beaktande, inte minst vad gäller bärighet för det underjordiska garaget. Detta gäller inte enbart för räddningstjänsten höjdfordon utan då räddningstjänsten tolkar tillgängligt underlag som att garaget kommer vara förlagt under allmän gata behöver det ändå beaktas men i synnerhet för räddningstjänsten släckfordon och höjdfordon i nära anslutning till byggnaden.”

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar räddningstjänstens godkännande av detaljplanen. Önskemål om brandpost samt tillgänglighet och bärighet för räddningstjänstens höjdfordon och släckfordon framförs till exploatören och berörda inom kommunen. Under rubriken *Räddningstjänstens tillgänglighet* läggs en kort text angående önskemål om brandposter in.

Växjö stift

”Svar på förfrågan rörande ny detaljplan för fastigheterna Växjö 11:5 (Sigfridshäll) samt Byggmästaren 14, 17 och 18.

I förslaget till ny detaljplan för Växjö 11:5 (Sigfridshäll) ges möjligheten att skapa en stor byggnadsvolym som delvis kommer konkurrera med domkyrkans symbolladdade läge. Domkyrkans tornspiror kommer dock även i fortsättningen vara betydligt högre.

Växjö stift anser, precis som Samuel Palmblad i Smålands museum rapport 2015:15, att höga krav måste ställas på den nya byggnadens takutformning vad gäller volym och takfallens lutning för att reducera upplevelsen av byggnadens höjd.

Växjö stift anser att det är av största vikt att kopplingen och siktlinjen mellan Växjö domkyrka och biskopsgården Östrabo bibehålls då detta är av stor historisk betydelse för Växjö stad men även för Östrabo som biskopssäte.”

Kommentar:

- Hur framtida bebyggelse med tillhörande tak kommer att utformas beslutas inte i detaljplanen utan kommer att studeras mer i detalj under bygglovet. Inför beslut om bygglov kommer nuvarande utformning av bebyggelse arbetats om, där framtagna MKB och rapport av Samuel Palmblad kommer utgöra ett bra underlag.
- Stadsbyggnadskontoret instämmer i att siktlinjen mellan Domkyrkan och biskopsgården Östrabo är en av riksintresset för kulturmiljövården Växjö stads mest betydelsefulla värden. Därav har en ändring av planbestämmelsen f gjorts efter granskningen för att platsens värden och krav på hänsynstagande tydligare framgår på plankartan. Planbestämmelsen f kommer vid antagande av planförslaget vara följande: f - *Bebyggelsens utformning är av allmänt intresse. Stor hänsyn ska tas till riksintresset för kulturmiljövården Växjö stad.*

Fastighetsägare Östregård 1, Växjöbostäder AB

”Detaljplanens intention är att utöka byggrätten avseende kontor och centrumverksamhet söder ut. Förutsättningar för ett genomförande blir då att avtal om markförsäljning måste ske.

I dagsläget finns inget sådant avtal och Växjöbostäder kommer ej att teckna något avtal förrän en helhetslösning finns avseende parkeringssituationen för egen fastighet.”

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar Växjöbostädernas synpunkt/klargörande och för den vidare till exploatören.

Privatperson, boende på Hollstorp

”Angående nybyggnation vid Teleborgsvägen

Jag protesterar mot förslaget till byggnation av kvarteret kring Östregårds vårdboende. Jag har sett modellen i samband med bomässa. Min invändning är inte själva fasaden eller husets arkitektur. Men det jag reagerar mot är storleken och volymerna. Det finns inga proportioner som passar in i befintliga hus. Vårdboendet såg ut att huka sig nedanför den massiva volymen på tänkta nybygget. Jag har själv stått många gånger vid buss-hållplatsen mitt emot och tittat och försökt föreställa mig de nya husen. De nya husen verkar gå upp till trädtopparna.

Själv kommer jag från en resa via Helsingfors till S:t Petersburg. Där finns massor av 1900 sekelskifteshus i jugendstil men de är planerade tillsammans. Det är ingen blandning av villakvarter och pampiga palats. Växjö är inte Helsingfors eller Stockholm och Teleborgsvägen inte Strandvägen.

Jag instämmer i kommunchefens och planeringschefens skrivelse refererad i SMP: Vill Växjö kommun styra utvecklingen och stadens utformning behöver vi ta fram en bild över helheten annars kommer vi att lämna stadsbildens utformning till de enskilda exploatörerna.”

Kommentar:

Planförslaget innebär en stor förändring i område då det medger en betydligt större byggnadsvolym än i dagsläget. Påverkan av denna förändring på riksintresse för kulturmiljövården Växjö stad och kulturmiljön för Öster beskrivs i framtagna miljökonsekvensbeskrivning (MKB) och i planbeskrivningen under rubriken *Inverkan på miljön*. Detta så att planförslagets konsekvenser tydligt framgår vid ett antagande av planförslaget.

Privatperson, boende på Högstorp

”Några synpunkter kring detaljplaner Teleborgsvägen, Staglaberget.

Se till att inte tappa den fina utsikten från Staglaberget utöver stadens centrala delar och Växjösjön.

Tyvärr har man redan byggt för höga hus utmed Gamla Ingelstadsvägen och på det sättet förlorat mycket av den fina vyn.”

Kommentar:

Planförslaget innebär att utsikten från Staglaberget mot stadens centrala delar delvis kommer att försvinna, medan utsikten mot Växjösjön inte påverkas av nuvarande planförslag. Det kommer även ske en påverkan bebyggelsens skalan utmed Ingelstadsvägen då ytterligare ett högt hus blir möjligt att uppföra vid Ingelstadsvägens norra del/norra avslut.

Privatperson, boende på Teleborg

”ÄNTLIGEN, är det någon som vill satsa på att bygga ett riktigt, stabilt, och vackert hus, med bra materialval i Växjö stad. Detta hus kommer att hålla i minst trehundra år framöver, utan fukt och mögelangrepp.

Huset har en utformning som smälter bra in i omgivningen och kommer att fungera som en vacker inramning av den historiska miljön vid parken runt Domkyrkan, som för övrigt är förstörd genom det nya församlingshuset. (Man gräver inte ned sig på fredad mark runt Domkyrkan).

Björn Sundebys förslag till byggnation tillhör bland de bästa förslag, som presenterats den senaste tiden i Växjös byggnation och min önskan är att detta förslag antages i byggnadsnämnden, om inte byggnaden är störande för grannar bakom, vilket jag tror kan ske med vilken byggnad som helst som placeras på denna mark.

*Har Växjös byggnadsnämnd tillåtit byggnation utmed Teleborgsvägen, som helt konkurrerat ut Teleborgs slott och där vacker historisk miljö slagits sönder med skräckbyggnationer nästan staplade på varandra, samt tänker bevilja ett glasberg (nytt kommunhus) på den mest attraktiva platsen i Växjö (enligt andra) så finns ingen anledning till att **inte** tillåta byggnationen av Björn Sundebys vackra hus.*

Jag önskar att byggnadsnämnden beviljar Björn Sundebys byggnation, vid Ingelstadsvägen, Växjö. ”

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar att ni är positiva och godkänner planförslaget.

Justering av förslaget efter granskning 2

Förändringar som gjorts för **Växjö 11:5** efter granskningen, sammanfattas nedan:

Plankartan

- Under Upplysningar på plankartan har följande text lagt till:
*Inom planområdet har det bedömts finnas förutsättningar för under mark dolda fornlämningar. Tillståndsansökan om ingrepp i fornlämning kommer att krävas innan markarbeten inom planområdet kan påbörjas. Beslut om krav och behov av fortsatt undersökning samt eventuella tillstånd fattas av länsstyrelsen. Planbeskrivningen har även kompletterats med text om kravet på tillståndsansökan om ingrepp i fornlämning under rubriken *Fornlämningar*.*
- Planbestämmelsen f ändras till följande: ”*Bebyggelsens utformning är av allmänt intresse. Stor hänsyn ska tas till riksintresset för kulturmiljövården Växjö stad.*”
- Tillägg till planbestämmelsen e1 med texten ”Får inte uppföras i en samlad volym” samt kompletterande text i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen

- Förtydligande av beskrivningen och syfte för planförslagets bebyggelse under rubriken *Förändringar och Konsekvenser – Bostäder*.
- Förtydligande av planförslagets påverkan på kulturmiljön Öster har gjorts i planbeskrivningen under rubriken *Inverkan på miljön*.
- Förtydligande av planförslagets påverkan på riksintresse för kulturmiljövården Växjö stad samt komplettering efter tillägg till framtagna MKB, har gjorts i planbeskrivningen under rubriken *Inverkan på miljön*.
- Rubriken *Bygglov* med tillhörande text stryks från planbeskrivningen.
- Tillägg av text om brandposter görs under rubriken *Räddningstjänstens tillgänglighet* i planbeskrivningen.
- Text under *Förutsättningar – parkering* har gjorts för att stämma överens med nuvarande antal parkeringar inom planområdet. Text om antal kommunala parkeringar i närområdet har strukits.
- Efter granskningen har även ett antal mindre redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

MKB

- Ett tillägg till framtagna MKB har gjorts efter granskningen (PM MKB Vision Norrtull) för att förtydliga planförslagets påverkan på de gamla infartsvägarna samt Norrtullgatans kumulativa påverkan och effekt på utvecklingen i området samt bemöta Länsstyrelsens synpunkter gällande Riksintressets tolkning och påverkan, Reglering av bebyggelse och prövningsgrunder.

Kvarstående synpunkter

Det bedöms inte finnas några sakägare med rätt att överklaga planförslaget.

Förslag till beslut

- Med hänvisning till utlåtande 2017-11-20 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av det granskade planförslaget än det som framgår av utlåtandet

- Detaljplanen för Växjö 11:5 upprättat 2017-06-14 godkänns av byggnadsnämnden och lämnas över till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap 27 § PBL

STADSBYGGNADSKONTORET
2017-11-20

Stina Klyft
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Förvaltningschef

Handläggare
Stina Klyft
0470-436 27

Antagen av Kommunfullmäktige
2018-01-30 § 23
Byggnadsnämndens sekreterare.....

Dnr 2016BN0326 Dpl 214

Detaljplan Växjö 11:5 (Sigfridshäll) , Öster, Växjö kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny stadsbebyggelse inom området, innehållande kontor, centrumverksamhet samt parkeringsgarage under Östregårdsgatan.

BAKGRUND

Flera förändringar är på gång i södra delen av Vision Norrtullsområdet, etapp 1. För att få en översiktlig bild över förändringarna innehöll detaljplanen Byggmästaren 17 m.fl. under samrådet flera mindre delar. I det fortsatta planarbetet har detaljplanen Byggmästaren 17 m.fl. valts att delas upp. Nu aktuell detaljplan var den andra delen av detaljplanen Byggmästaren 17 m.fl. som bryts ut och skickats ut på granskning. Den första delen (Försvarsgården 1) vann lagakraft 2015-05-20. Efter granskningen i april-maj 2016 har planområdet utökats därav skickas detaljplanen ut på en ny granskning sommaren 2017.

Ägare av fastigheten Växjö 11:5 (även kallad Sigfridshäll/Motorgården), önskar att ändra gällande detaljplan (0780K-P97/3) vid aktuell fastighet för att kunna bygga kontor och restaurang samt på längre sikt även hotell. Idag medger gällande detaljplan bostäder samt lokaler för inte störande centrumverksamhet. Byggnad får uppföras i 3 våningar.

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av plankarta med tillhörande planbestämmelser och planbeskrivning, behovsbedömning, trafikutredning, en kulturhistorisk utredning med komplettering samt miljökonsekvensbeskrivning för Vision Norrtullsområdet med tillägg efter granskning (PM MKN Vision Norrtull) gällande påverkan på riksintresse för kulturmiljövården Växjö stad. Parallellt med planarbetet har en fysisk modell och gestaltungsprogram tagits fram som underlag.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger inom stadsdelen Öster, cirka 300 meter öster om Stortorget. Området gränsar till äldreboendet Östregård i söder, flerbostadshus i öster samt Teleborgsvägen och Östregårdsgatan i väster respektive norr. Planområdet är cirka 2500 m².



Markägoförhållande

Följande fastigheter och fastighetsägare ingår i planen: Planområdets läge i staden

- Fastigheten Växjö 11:5 ägs av Sigrifridshäll i Växjö (IST International).
- Fastigheten Östregård 1 ägs av Växjöbostäder Aktiebolag.
- Fastigheten Växjö 11:66 och Växjö 10:14 ägs av Växjö kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

I Växjö kommuns översiktsplan del Växjö stad, antagen av KF 2012-02-28, är området utpekad som befintlig stadsbebyggelse med möjlig förtätning: ”Stadsbebyggelse som i huvudsak används för bostäder, handel, kontor eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder i närheten. Trafik- och parkeringsytor, fritidsanläggningar, stadsdelsparker och andra grönytor ingår”. Det innebär bland annat att man i dessa delar av staden ska eftersträva förtätning och funktionsblandning som kan ge korta vardagsresor och ett minskat resbehov.

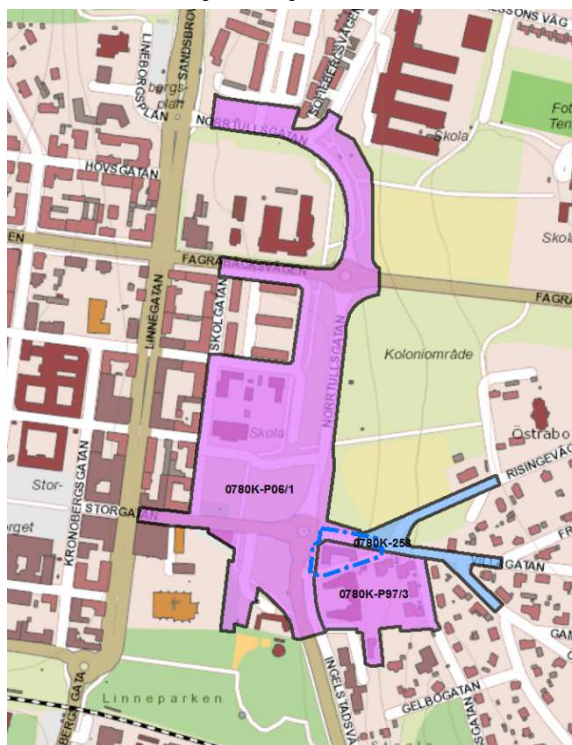
Riksintresse

Större delar av planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljö Växjö stad. Se Riksintresse för mer information.

Detaljplaner

Detaljplaner inom planområdet

- 0780K-P97/3, Kv Östregård mm, stadsdelen Öster i Växjö. Laga kraft 1996-12-18, medger ”bostäder och lokaler för ej störande centrumverksamhet” med högst tre våningar. Samt avprickat område som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar samt utfart (u- och y-område).
- 0780K-P06/1, Norrtullsgatan mm i Växjö. Laga kraft 2006-02-02, medger ”lokalgata med lokaltrafik”.
- 0780K-258, Ingelstadsvägen mm i Växjö. Fastställd 1965-10-13, medger ”gata eller annan allmän plats”.



Detaljplaner inom och i anslutning till planområdet.

Grönstrukturprogrammet

I Växjö kommuns grönstrukturprogram (antaget av KS 2013-04-09 §123/201) finns tre större grönområden nära planområde som är särskilt värdefulla att bevara i sin helhet, Östrabobacken strax norr om, Linnéparken i sydväst samt Staglaberget i sydöst. Från Östraboallén i norr sträcker sig ett grönstråk en bit väster om planområdet genom Linnéparken och vidare söderut. En av dess förgreningar slutar i tunneln under Teleborgsvägen och fortsätter inte upp över Ingelstadsvägen till Staglaberget. Generella utvecklingsprinciper för stadens gröna miljöer anger att de gröna stråken i staden ska stärkas och förtydligas.

Planområdet är även beläget i kanten av en viktig spridningskorridor mellan Bokhultet-Bäckaslöv, Araby fritidsområde, västra delen av Kronobergshalvön och öster om Teleborg. Satsning bör göras främst på naturtyperna blomrika marker, brynmiljöer, pionjärmiljöer och äldre ädellövträd, där återplantering av ädellövträd och blommande buskar är exempel på åtgärder som kan genomföras inom planområdet.

De generella utvecklingsprinciperna anger även att *”Inom 50 meter från bostaden bör det finnas en grönning, med bland annat lekplats för de minsta barnen, någon form av sittmöjlighet och något område med lätt skugga, vilket är viktigt särskilt för äldre. Bostadsgårdar utgör ofta grönningar. Eftersträvansvärt är att alla Växjöbor, såväl idag som i framtiden, ska nå ett mindre grönområde på minst ett hektar inom 300 meter från bostaden ett mellanstort grönområde på minst 10 hektar inom 500-800 meter från bostaden samt ett större natur- eller kulturlandskap på minst 100 hektar inom 2500 meter från bostaden”*. Utifrån nuvarande situation finns tillgång till ett mindre grönområde på 1 hektar, det mellanstora området på 10 hektar samt det större natur- eller kulturlandskapet inom angivna avstånd för hela planområdet.

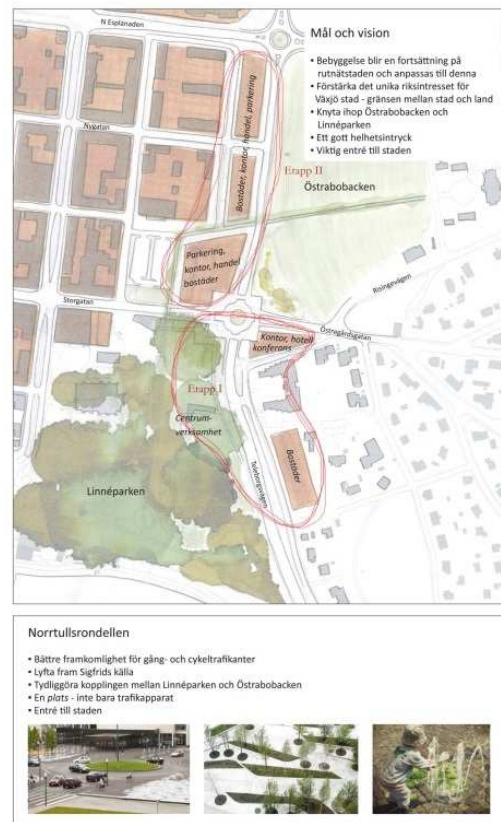
Program för planområdet

Ett förslag till planprogram, ”Vision Norrtull”, har gjorts och omfattar ett större område än det nu aktuella planområdet – från Fagrabäcksvägen i norr, längs med Norrtullgatans västra sida och ner mot fastigheten Byggmästaren 14 i söder. Det eftersträvas en kombination av olika funktioner såsom bostäder, service, parkeringshus, verksamheter, handel och kontor för att kunna skapa goda boendemiljöer.

För det större planprogramsområdet har följande mål och vision angetts:

- Bebyggelse blir en fortsättning på rutnätsstaden och anpassas till denna
- Förstärka det unika riksintresset för Växjö stad - gränsen mellan stad och land
- Knytta ihop Östrabobacken och Linneparken
- Ett gott helhetsintryck
- Viktig entré till staden

Planprogrammet antogs av kommunfullmäktige 2014-04-15 § 81 som ett visionsdokument som visar inriktning på framtida utveckling av området. Det finns fortfarande många oklarheter som måste utredas ytterligare, framför allt för områdets norra



Del av Vision Norrtull

delar, gällande kapaciteten i vatten- och avloppsledningsnätet, trafiksituationen i området med fokus på kollektivtrafikens framkomlighet samt påverkan på riksintresset för kulturmiljön. Aktuell detaljplan bedöms följa intensionerna i Vision Norrtull.

Kommunala beslut i övrigt

I visionen föreslås en etappindelning när det gäller det fortsatta detaljplanearbetet, där etapp ett utgör programområdets södra del. Byggnadsnämnden gav 2013-06-24 § 96 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Byggmästaren 17 m.fl., vilken var på samråd under oktober och november 2014.

Utifrån inkomna synpunkter, varierande tidplaner och komplexitet/olösta frågor, har detaljplanen Byggmästaren 17 m fl. delats upp. Det första delområdet som bröts ut var detaljplanen Försvarsgården 1 som vann laga kraft 2015-05-20. Nu aktuell plan är det andra delområdet som brutits ut. Det södra delområdet har tagits bort från det fortsatta planarbetet vilket innebär att enbart ett delområdet återstår i detaljplanen Byggmästaren 17 m fl., dvs fastigheterna Byggmästaren 1, 14, 17 och 18.

Riksintresse

Fastigheterna inom planområdet ligger inom eller i anslutning till riksintresse för kulturmiljö, Växjö stad. Länsstyrelsen gjorde 2008 en fördjupad beskrivning av riksintresset, "Växjö - Fördjupad beskrivning av ett riksintresse för kulturmiljön, ISSN 1103-8209, meddelande nr 2009:08". Riksintressets beskrivning anges i korthet till höger, där de med rött markerade nyckelorden finns utförligt beskrivna i ovan nämnda fördjupade beskrivning.

Historik kring stadens framväxt

Växjö var redan under förhistorisk tid en samlings- och marknadsplats för människorna från Varend. I och med kristendomens etablering på 1000-talet uppfördes en träkyrka på platsen. På 1170-talet inrättades Växjö stift och från denna tid härrör de äldsta delarna av Växjö domkyrka. År 1342 blev Växjö stad och har sedan dess varit ett centrum för handel och hantverk, kyrkan, skolan och sedan Kronobergs län inrättades år 1634 även ett centrum för staten.

Riksintresse för kulturmiljön

Växjö stad (G 27)

Motivering:

Stifts- och residensstad av medeltida ursprung med dominerande domkyrkoområdet och *successivt framväxten rutnätsplan* som speglar stadsutvecklingen under 1600- och 1800-talen. (*Skolstad*).

Uttryck för riksintresset:

Kyrkomiljön med den medeltida domkyrkan, Gamla gymnasiet och andra skolbyggnader, biskopsgården Östrabo i avskildhet från och förening med staden samt fd domprostgården. 1600-tals staden med gatunätets *grunddrag*, tomstruktur och spår av den tidigare västra infarten. Senempirestadens utvidgningar och *låga, ofta putsade bebyggelse samt det sena 1800-talets esplanadstad* med tillväxt mot söder, väster och norr. *Fondbyggnader* som markerar rutnäts avslutning vid olika tidpunkter, torg och öppna platser, utblickar, parker och grönstråk. Offentliga byggnader och annan bebyggelse som hör samman med förvaltningsstaden. Gamla infartsvägar och *stadens direkta övergång i öppen landsbygd i öster*. Offentliga byggnader, parker och *järnvägsområdet*.

Växjö stads utveckling har sin början i den oregelbundna medeltida planen där vägar, kvarter och bebyggelse växte fram utifrån de topografiska förutsättningarna. Staden har dock brunnit vid tolv tillfällen, vid några tillfällen nästan helt, där bränderna starkt har påverkat hur staden har återuppbyggts. Därav finns mycket lite spår kvar av medeltidens oregelbundna vägnät kvar.

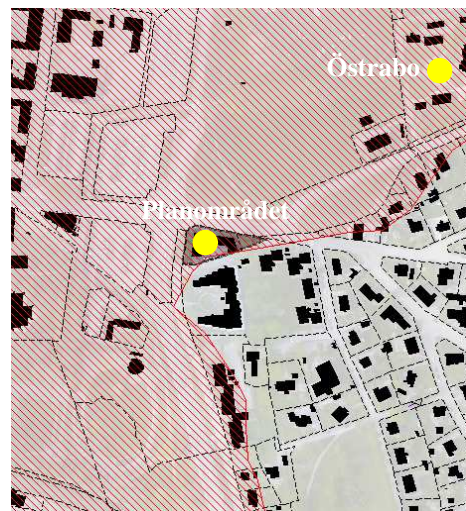
Växjös centrala stadsplan har utvecklats utifrån rutnätsplanen som tillkom år 1658 av lantmätare Hans Ruuth. Även kapten J Kleens nya stadsplan och byggnadsordning från år 1843 har haft en stor påverkan på stadens utseende och utveckling. En luftig, ljus och öppen stad skapades med mellanrum mellan husen som användes till odlingar och planteringar. Stadens bebyggelse fick ett lågmält och ljust uttryck. På 1870-talet utvecklades planen ytterligare med att efter modell från Paris anlägga fyra esplanader i staden. Det var först vid tiden kring sekelskiftet 1900 som en ny typ av stadsplan tillkom. De västra och södra stadsdelarna växte fram och präglades av trädgårdsstadens oregelbundna stadsplan med villor placerade i stora villaträdgårdar. De östra delarna växte fram utanför stadsgränsen, utmed de gamla infartslederna till staden. År 1920 bildades det s.k. Östregårds municipalsamhälle, som år 1940 blev en del i Växjö landskommun med en karaktär som liknar trädgårdsstadens.

Biskopsgården Östrabo

Biskopsgården Östrabo har varit belägen på samma plats sedan 1700-talets slut då huvudbyggnaden uppfördes. Östrabo förklarades som byggnadsminne 1935. Östrabos inägor har fått vara kvar mitt i staden och berättar om den tid då staden inte kunde överleva utan landsbygd. Staden var ända fram till 1800-talets slut och 1900-talets början omgiven av landsbygden. Det var först då som områden runt stadskärnan togs i bruk för bostadsbebyggelse, där söder började bebyggas tiden efter järnvägens anläggande i slutet av 1800-talet. Västra och östra stadsdelarna började bebyggas vid 1900-talets början.

Möte mellan stad och land

Mötet mellan stad och land är ett kulturmiljövärde som gör Växjö unikt i förhållande till övriga landet. Värden som en stadsplan i rutnätsform, en historia av stift- och residenstäder m.m. är det flera städer i landet som har men ingen av dem har värdet av att stad och land möts inom stadsområdet på det sätt som det gör i Växjö. Den tydligaste platsen som visar på mötet mellan stad och land är Östrabo, där den gamla åkermarken fortfarande finns kvar och odlas idag genom kolonilotter och stadsodlingsprojekt.



Utbredningen av Riksintresse för kulturmiljö i Växjö Stad.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Fastigheten benämns även för Sigfridshäll och Motorgården, där byggnaden är nedsänkt en våning i förhållande till omgivande väg i norr och väster. Fastigheten är del av den tidigare s.k. ”Trekantstomten” som bildades när en ny häradsväg anlades tvärs över dalgången på 1850-talet. Trekantstomten fortsatte att tillhöra Biskopssätets gårde och bebyggdes först när det såldes i början av 1900-talet. Flera verksamheter har funnits på platsen: Sjödal och Haglind 1910, AB Nelsöner 1925 och AB EOL 1955 innan Växjö stad köpte fastigheten år 1969. Under åren med Växjö kommun som ägare har byggnaden använts av bl.a. den kommunala mätverksamheten, parkavdelning och städsektion samt Växjö Motorsällskap och deras ungdomsverksamhet. Stora utfyllnader har gjorts i dess direkta närhet genom vägbyggnationer, därav stora/onaturliga höjdförhållandena inom och i anslutning till fastigheten.



Bilder över befintligt hus på Växjö 11:5 samt kvartersgatan och anslutande bebyggelse på Östregård 1.

Angränsande bebyggelse

Öster och sluttningen ned mot staden

Stora förändringar har skett längs med sluttningen ned mot centrum under 1900-talet. Sluttningen ned från stadsdelen Östers höjdrygg tillhörde fram till 1908 Östregårds säteri och betraktades som landsbygd. Därefter avstyckades och såldes tomtmark i hög takt av nye markägaren Karl Meijer. En oreglerad bebyggelse växte fram som 1920 officiellt blev municipalsamhället Öster. En stadsplan fastställdes några år senare men municipalsamhället upphörde att existera 1940 då det blev en del av Växjö. En praktfull villa (1973) och fyra mindre hus revs under 1950-talet för att ge plats åt modernare bebyggelse i form av Södras huvudkontor som stod klart år 1958.

I fonden till staden låg tidigare herrgården Östregård från 1778. Byggnaden revs 1957 till förmån för stadens nya stadsbibliotek som dock fick en annan placering i staden.

På platsen för herrgården och dess trädgård ligger idag äldreboende Östregård och ett antal lägre flerbostadshus, byggda i slutet av 1990-talet. Längre upp längsmed Östers sluttning och Ingelstadsvägen ligger en blandad villabebyggelse och mindre flerbostadshus.

Norrstullsområdet

Området ligger i utkanten av rutnätsstaden och är del av riksintresset för kulturmiljövården Växjö stads unika möte mellan stad och land med flera av stadens karaktärsbyggnader. *Domkyrkan* vars äldsta delar byggdes i slutet av 1100-talet, *biskopsgården Östrabo* från slutet av 1700-talet och Växjös näst äldsta byggnad *Karolinerhuset*, även kallad det Gamla Gymnasiet, som stod klart 1715. Ett senare tillskott är det *nya församlingshemmet* från 2015 som är kopplat till Karolinerhuset genom källarplanet. Norr om Norrtullsparkeringen ligger *Norrstullskolan*, från år 1860, med tillhörande byggnader och runt 1900 byggdes *Strykjärnet* i korsningen mellan de gamla vägarna.

Offentlig service

Planområdet ligger i anslutning till stadens centrum med tillgång till stadsbiblioteket, sjukhus, vårdcentral, flertalet skolor m.m. De närmsta förskolor och grundskola idag är Östregårdsskolan som ligger 400 m sydost om planområdet samt förskolan i Försvargården ligger 150 - 200 meter från planområdet, på andra sidan av Teleborgsvägen.

Kommersiell service

Planområdet ligger cirka 500 meter från stadens centrum med ett stort utbud av kommersiell service, bland annat livsmedelsaffär, biograf, restauranger och kaféer samt olika typer av detaljhandel.

Natur

Mark och vegetation

Linnéparken

Sydväst om planområdet ligger Linnéparken, vilken ingår i Växjö stadspark som sträcker sig runt hela Växjösjön. Linnéparken ligger centralt i staden intill domkyrkan och det genomgående temat i parken är Carl von Linné. I parken finns bland annat en plantering enligt Linnés sexualsystem, en nybyggd utomhus-scen, kaktusplantering, vackra blomsterplanteringar och en temalekplats. Parken består av tre olika delar; det formella kyrkorummet, den engelska parken med slingrande gångar och stora träd samt en nyare del med scen, vattenspegel och öppna gräsytor.

Biskopsgärdet (Östrabobacken)

Mellan Östrabo och Norrtullsgatan ligger *Biskopsgärdet* som är den återstående delen av kyrkans markinnehav som bromsade stadens växt åt öster. Biskopsgärdet upplevs som tre delar vilka delas av Biskopsallén och Fagrabäcksvägen. Den norra delen, norr om Fagrabäcksvägen, består av jordbruksmark, även kallad Solrosfältet. Söder om vägen ligger ett område med kolonilotter. Området söder om biskopsallén (även kallad Ekobacken) används idag till stadsodling och avgränsas i söder av Risingevägen. Biskopsallén fortsätter över Norrtullsgatan och viker sedan av söderut över parkeringen mot Linnéparken.

I den södra delen av Biskopsgärdet finns en rekonstruktion från år 1995 av den omtvistade *Sigfridskällan*, där S:t Sigfrid sägs ha kristnat Växjöborna. Den verkliga källan, i



Planområdet i förhållande till omgivande grönområden

den mån den existerar, befinner sig ett femtiotal meter norrut under ett diskret betonglock. Den senare fungerade under större delen av 1800-talet som färskvattenkälla för Växjöborna, innan vattenledningen från Sjöudden invigdes 1887. Här samlades också tidigare Växjös studenter för att kasta i mynt och önska sig en ljusnande framtid.

Staglaberget

Det öppna grönområdet har förblivit obebyggt och erbjuder en fin utsikt över Växjösjön och centrala Växjö. Parken består till stor del av ängsmark, kantat med en rad av gamla lindar i öster. Äldre villabebyggelse omger parken med några nyare tillskott på den västra sidan. Grönområdet är en viktig del i grönstrukturen för öster. Det har tidigare varit en populär plats för konstnärer i och med utsikten över staden. Idag är den mest välbesökt på sommaren samt nyårsafton av samma anledning, utsikten över Växjösjön och staden.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av normalblockig sandig-moig morän. En översiktlig geoteknisk undersökning (jan 2015) har genomförts för planområdet. Jordprofilen visar att överst ligger cirka 0,5-1,5 meter fyllning som antingen direkt eller via cirka 0,5-1 meter gyttlig sand vila på morän. Bergets läge har bestämts i fem punkter, från +158,5 i väster till +169 i öster.

Terrängförhållanden

Planområdet ligger utmed en av stadens karaktäristiska höjder. Lägsta marknivån är utmed befintlig byggnads västra sida med +165 möh och vid Norrtullsrondellen på +166 möh. Detta i jämförelse med en marknivå på +171 möh i den östliga delen av planområdet, vilket ger en nivåskillnad på cirka 6 meter inom planområdet.

Förorenad mark

En begränsad schaktsanering av en oljeförorening har genomförts på Växjö 11:5 av VÖFAB år 2000. Förutom ovanstående ärende finns det idag inget tecken eller dokumentation på att det skulle finnas annan förorenad mark inom planområdet.

Radon

Inga tecken på höga värden av radon har påträffats i området enligt kommunens digitala radonkartering. Bostadshus ska dock ändå uppföras med radonsäkert byggande.

Höga vattenstånd/Översvämningsrisk

Planområdet är ett utströmningsområde vilket innebär att grundvatten kan flöda ut ur grundvattenzonen. Med ett högt grundvattentryck kan problem uppstå kopplat till grundvattenflödena. I samband med den översiktliga geotekniska undersökningen (jan 2015) installerades ett grundvattenrör. Vid installationstillfället avlästes grundvattennivån till +163, vilket motsvarar cirka 4 meter under markytan.

Delar av planområdet befinner sig i lågpunkter i terrängen vilket även kan komma skapa problem vid skyfall. Kartan till höger visar de punkter där översvämningsrisken är stor (orange)



Karta över översvämningsrisken vid ett 100 års regn i planområdet där röd innebär störst översvämningsrisk.

respektive mycket stor (röd). Befintliga lågpunkter utgör inga hinder för byggnation men bör tas hänsyn till vid bygglovsgivning.

Fornlämningar

Planområdet ligger i nära anslutning till Domkyrkan och Växjö äldre stadslager (RAÄ Växjö 170:1). Senare års arkeologiska undersökningar, i utkanten och strax utanför Växjö stadslager, har gett ny information om stadens historiska utveckling och utbredning. Detta medför att alla markarbeten inom planområdet kommer kräva en tillståndsansökan för ingrepp i fornlämning hos Länsstyrelsen. Med stor sannolikhet kommer ett tillstånd medföra krav på arkeologisk förundersökning och eventuell slutundersökning.

Strax norr om planområdet och Östregårdsgatan ligger idag Sigfridskällan (RAÄ Växjö 54:1), vilken benämns som källa med tradition/offerkälla. (Läs under *NATUR – Sigfridskällan* för mer information). Vid Sigfridskällan ligger även de s.k. Sigfridsstenarna (RAÄ Växjö 54:3-5). Stenarna benämns som blotstenar och enligt tradition ska vaxljus ha placerats i groparna vid S.t. Sigfrids dopförrättningar. Vid platsen finns även ett minnesmärke med texten ”Sigfridskällan till minne av den helige Sigfrid och Värends kristnade”, 1995.

Friytor

Lek och rekreation

Närheten till Linnéparken och stadsparken runt Växjösjön ger goda möjligheter till lek, motion, avkoppling och rekreation, där slingan runt Växjösjön är ett mycket populärt promenad- och löpningsstråk. Lekplatsen i Linnéparken är en temalekplats med stor variation på lekredskap och används av flertalet förskolor/skolor i området. Även områdena kring Biskopsgärdet och Staglaberget är lämplig för bostadsnära rekreation.

Gator och trafik

Biltrafik

Precis norr om området ligger Norrtullsrondellen. Söderut sträcker sig Teleborgsvägen utmed planområdet, med lokalgatan Ingelstadsvägen parallellt längsmed den östra sidan. Från Norrtullsrondellen utgår även Norrtullgatan norrut, Storgatan västerut och Östregårdsgatan österut. Storgatan trafikeras för närvarande av cirka 9 100 fordon/ÅDT, Teleborgsvägen av cirka 12 300 fordon/ÅDT, Ingelstadsvägen av cirka 300/ÅDT, Östregårdsgatan cirka 2 800 fordon/ÅDT och Norrtullsgatan ca 8 500 fordon/ÅDT.

Söder om Växjö 11:5 går en gata på kvartersmark, Lillbacksgatan, tillhörande Östregård 1. Den används idag mestadels för angöring till planområdet och angränsande byggnader samt parkering.

Gång- och cykeltrafik

I anslutning till planområdet finns i dag ett bra nät för gång- och cykeltrafik. Längsmed Storgatan finns gång- och cykelbana på båda sidorna, men utan förlängning efter rondellen österut på Östregårdsgatan. Det finns vissa framkomlighetsproblem vid Norrtullsrondellen när det gäller passage för cyklister. Även Norrtullsgatan saknar gång- och cykelbana men trottoar finns på båda sidor mellan rondellen och Östrabo allén i anslutning till busshållplatserna. Ett cykelstråk går parallellt med Norrtullsgatan mot staden, korsar Storgatan och fortsätter in i Linnéparken alternativt utmed Teleborgsvägen förbi Försvargården och vidare söderut. Tunneln under Teleborgsvägen en bit söder om rondellen erbjuder ett alternativ kommandes från centrum och Linnéparken men den kan upplevas otrygg på dygnets mörka timmar.

Kollektivtrafik

Området passeras av flera stads- och landsbygdsbussar. Större delen av busstrafiken stannar vid hållplatsen söder om Norrtulls rondellen, med undantag för någon regional buss som använder hållplatsen norr om rondellen.

Parkering

Idag finns 3 markerade parkeringsplatser inom planområdet med möjlighet till ytterligare 5 stycken vid parkering på innergård mm.

Teknisk försörjning**Vatten, avlopp och dagvatten**

Det finns för närvarande kommunalt vatten och avlopp utbyggt i planområdet. En utredning har gjorts som visar att kapacitet finns i ledningsnätet. Utifrån nuvarande förhållande gällande hårdgjorda ytor och flöde finns det kapacitet att hantera dagens mängd dagvatten.

Värme

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet i staden genom ledningar i Lillbacksgatan.

El

Elnät och försörjning är väl utbyggt och tillgodosedd.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

På Växjö 11:5 föreslås ny bebyggelse innehållandes kontor, restaurang och eventuellt hotell, samt centrumverksamhet i sin helhet. Detta för att möjliggöra flexibilitet och en bred användning i ett centralt läge. Planförslaget innebär att byggrätten utökas till att omfatta hela fastigheten samt mindre del av närliggande fastigheter i väster, öster och söder. En utökning tillåts även under gatan norrut för att möjliggöra garage. Befintlig bebyggelse föreslås att rivras. (Se fastighetsrättsliga frågor gällande förändrad fastighetsgräns för Växjö 11:5.)

Syfte med bebyggelsen är att möjliggöra för en högre bebyggelse i mötet mellan rutnätsstaden och stadsdelen Öster. Den nya byggnaden blir en solitär som sluter an till omgivande landskap med siktlinjer och karaktärsfulla byggnader så som Norrtullskolan, Karolinerhuset, Strykjärnet, biskopsgården Östrabo och Domkyrkan. I enlighet med riksintresset för kulturmiljön Växjö stad behålls det visuella sambandet mellan Domkyrkan och biskopsgården Östrabo. Det centrala och exponerade sammanhanget kräver en hög arkitektonisk kvalitet och uttryck för att axla funktionen som solitärbyggnad utifrån omgivande karaktärsbyggnader och landskap. För att förtydliga bebyggelsens placering i förhållande till riksintresset har planbestämmelsen *f* – ”Bebyggelsens utformning är av allmänt intresse. Stor hänsyn ska tas till riksintresse för kulturmiljövården Växjö stad införts på plankartan.

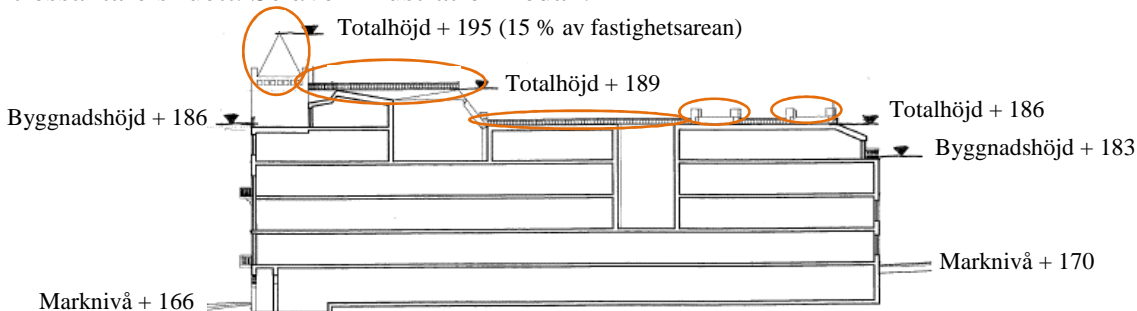
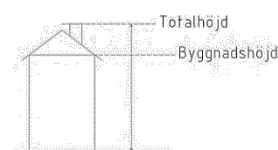


Elevation från väster som visar möjlig framtida bebyggelse i relation till äldreboendet Östregård.



Elevation från norr som visar möjlig framtida bebyggelse i relation till Domkyrkan.

Med tanke på planområdets placering används både byggnadshöjd och totalhöjd. Med byggnadshöjd menas avståndet mellan markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och planet som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Totalhöjd innebär att ingen del av byggnaden får stiga över angiven höjd, exempelvis skorsten eller liknande. Intensionen med ovanstående begränsningar är att anpassa byggnadens samlade volym till närliggande Domkyrka. En mindre del (15 % av fastighetsarean) tillåts överstiga den samlade bebyggelsevolymen till en högre totalhöjd och byggnadshöjd för att möjliggöra vissa uppskjutande delar så som torn mm. Tanken är inte att uppföra de 15 % i en samlad volym utan de ska delas upp för att kunna skapa en intressantare siluett. Se även illustration nedan.



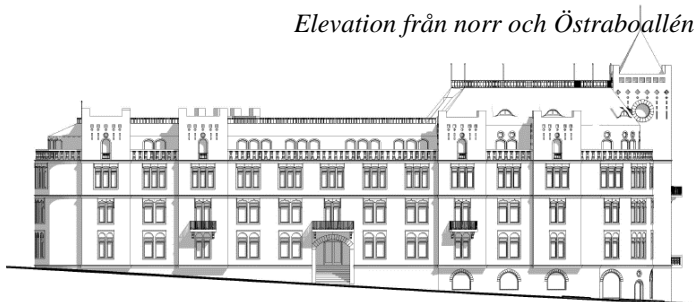
Förtydligande av vad plankartans totalhöjder och byggnadshöjder innebär utifrån framtagna illustrationer på möjlig bebyggelse. De orangea cirklarna visar vad som kan ingå i de 15 % av fastighetsarean med en högre totalhöjd.

Sektion mot norr som visar föreslagen bebyggelsevolym utifrån antal våningar samt dess relation till Domkyrkan



Med hänsyn till lägre bebyggelse i öster och den smala kvartersgatan i söder föreslås en lägre totalhöjd (+ 186) och byggnadshöjd (+183) på fastighetens östra del, medan i den västra delen tillåts högre bebyggelse (totalhöjd + 189, byggnadshöjd + 186) i mötet med stadens högre skala. Det innebär att den samlade bebyggelsevolymen i den västra delen med marknivån på + 166, högst kan bli 23 meter (fem våningar, indragen sjätte våning). I öster ligger marknivån på Östregårdsgatan på +170 vilket innebär att bebyggelsen stegvis kommer bli lägre och som högst kan bli 16 meter (tre våningar, indragen fjärde våning). Undantag till ovan angivna höjder kan dock bitvis ske i form av torn mm. (se illustrationer på möjlig bebyggelse nedan). Den sammanlagda ytan av dessa avsteg gällande höjd är 15 % av fastighetsaren, vilket innebär cirka 270 kvm.

Elevation från norr och Östraboallén



Elevation från väster och stadens centrum



Elevation från söder och äldreboende Östregård

Offentlig service

Planförslaget innebär ingen utökad offentlig service i området.

Kommersiell service

Planförslaget kommer i huvudsak innebära en ökad andel kontor i området och inte innebära några direkta förändringar av den kommersiella servicen med undantag för restaurang. Den förändrade användningen av centrumverksamhet kan emellertid på sikt innebära en utveckling mot en mer centrumkaraktär med bland annat hotellverksamhet.

Tillgänglighet

”Råd och riktlinjer - bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet” framtagna av stadsbyggnadskontoret 2006 tillämpas för att uppnå godtagbar tillgänglighet för alla med nedsatt rörelseförmåga.

Natur

Grönytor inom planområdet

Planförslaget innebär att grönremsan med sex björkar på fastighetens västra del försvinner samt att ett par meter av nuvarande grönytan på Växjö 11:66 tas i anspråk. Grönytan i

form av en trekant i öster bevuxen av björkar kommer även den att tas i anspråk till stor del. Återstående del ska återplanteras med träd för att återskapa den gröna kopplingen mellan Östrabobacken och Staglaberget som idag finns utmed Östers höjd. Planförslaget innebär att skyddet av sammanlagt 10 träd i nuvarande detaljplan kommer att tas bort.

Grönytor utanför planområdet

Vid en utökning av bebyggelse enligt aktuellt planförslag så kan en flytt av både ledningar och kvartersgatan söder om planområdet medföra en eventuell påverkan på *biotopskydd för allé*. En allé utgörs av lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg. Träden som eventuellt kan innefattas av biotopskydd av allé, växer utmed kvartersgatans södra sida. Träden är även skyddade i detaljplan som ”värdefulla träd som ska bevaras” där marklov krävs för borttagning.

Friytor

Lek och rekreation

Planförslaget innebär inte att några grönytor med ett rekreativvärde tas i anspråk. Närhet och tillgänglighet till omgivande grönområden bedöms inte påverkas av planförslaget.

Gator och trafik

Biltrafik

Planförslaget medger en utökad byggrätt för kontor- och centrumbebyggelse vilket tillsammans med planerad bebyggelse längre söderut utmed Ingelstadsvägen kommer generera mer trafik på de anslutande vägarna. Enligt trafikprognosen för år 2030 kommer Storgatan trafikeras av cirka 11 000 fordon/ÅDT, Teleborgsvägen av cirka 20 000 fordon/ÅDT, Ingelstadsvägen av cirka 750/ÅDT, Östregårdsgatan cirka 4 000 fordon/ÅDT och Norrtullsgatan ca 9 000 fordon/ÅDT.

En trafikanalys har tagits fram över trafiksituationen i närområdet, där nuläget och kommande förändringar gällande bebyggelse beskrivs samt förslag på tänkbara trafikåtgärder. Av föreslagna trafikåtgärder förespråkas alternativ ett med stängning av kvartersgatan inne på området i kombination med vändplats och förbjuden vänstersväng ut på Teleborgsvägen från Ingelstadsvägen. I samband med detta kan även någon form av refug eller liknande åtgärd på Teleborgsvägen bli aktuellt för att förtydliga förbudet och omöjliggöra vänstersväng. Det centrala läget och närhet till busshållplatser kommer förhoppningsvis underlätta valet av transport med cykel, kollektivtrafik eller till fots före bil.

Angöring till planområdet (parkeringsgarage, besöksparkering mm) kommer ske via kvartersgatan söder om planområdet. Då fastighetsgräns och byggrätt utökas ett par meter söderut, kommer även kvartersgatan att flyttas cirka två meter söderut för att fortsättningsvis vara framkomlig för räddningstjänst, varustransporter mm. både till aktuellt planområde och angränsande bebyggelse i söder.

Gång- och cykeltrafik

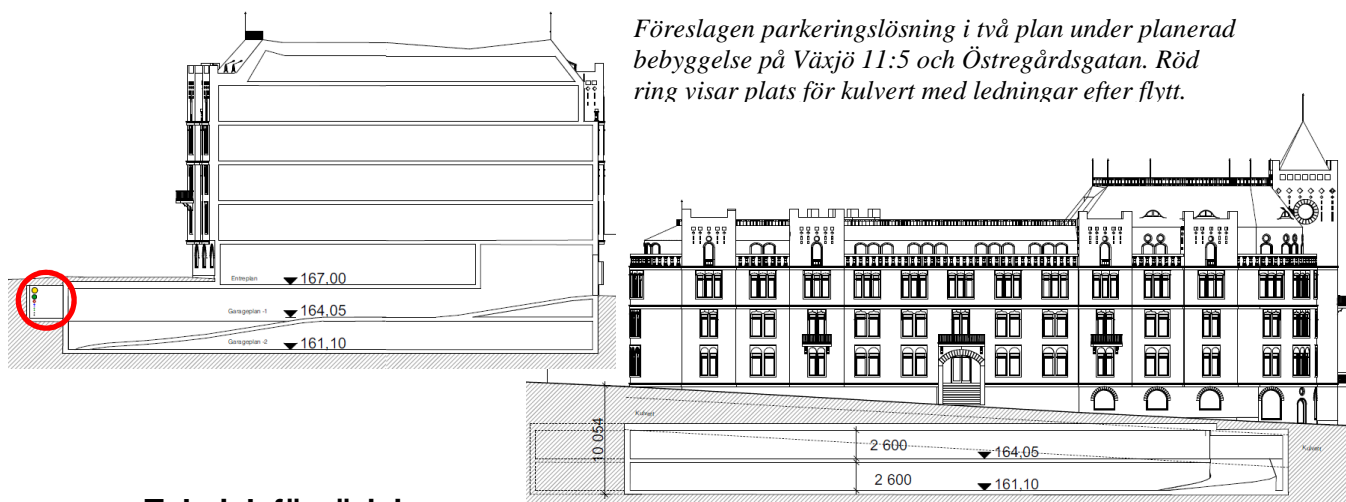
En breddning av trottoaren ut mot Östregårdsgatan i samband med Norrtullsrondellen görs för att uppnå standaren på tre meter. I övrigt anses inte planförslaget ha en påverkan på befintligt gång- och cykelnät i området förutom bidraget av en större mängd gång- och cykeltrafikanter i området.

Kollektivtrafik

Planförslaget anses inte ha någon påverkan på kollektivtrafiken förutom att tillskottet av arbetsplatser innebär ett ökat antal människor i området, vilket ger bättre förutsättningar för kollektivtrafiken.

Parkering

Möjlighet att lösa framtida parkeringsbehov inom aktuell fastighet är begränsad. Därav planeras en parkeringslösning med underjordiskt garage i två våningar som även tillåts gå in under Östregårdsgatan i norr. På detta sätt kan cirka 130 parkeringsplatser skapas. Besöksparkering kommer anläggas inom planområdet i anslutning till kvartersgatan söder om planområdet. Frågan prövas dock i bygglovsskedet då behov och lösningar utreds och beslutas.



Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten och avlopp

Den tekniska infrastrukturen gällande vatten och avlopp är väl utbyggt. En kapacitetsutredning har genomförts som visar att kapacitet finns i ledningsnätet för de förändringar som planförslaget föreslår. Befintliga ledningar för vatten, avlopp och dagvatten i kvartersgatan söder om planområdet planeras flyttas och förläggas i gatumark väster och norr om planområdet. I och med planerat parkeringsgarage i Östregårdsgatan planeras ledningarna förläggas i en kulvert norr om parkeringsgaraget, se illustration ovan.

Dagvatten

Det dagvatten som når kommunens ledningar, leds via lagunen i Strandbjörket innan det når Växjösjön. Belastningen på dagvattenledningarna ner till lagunerna är stor. Planområdets närhet till utloppet medför dock att ett direkt utsläpp rent hydrauliskt kan vara fördelaktigt för att undvika att dagvattnet kommer samtidigt med dagvattnet uppströms. Men vatten från tak och hårdgjorda ytor kan med fördel fördröjas över gräs- eller andra grönytor inom fastigheten där infiltration är möjlig. Angående flytt av dagvattenledning, se ovan.

Värme

Befintligt nät har för närvarande en kapacitet att klara av de förändringar detaljplanen innebär. Befintlig fjärrvärmeledning i kvartersgatan söder om planområdet planeras att ligga kvar i nuvarande läge.

El

Kapacitet finns i elnät och försörjning för att klara planförslagets utbyggnation.

Hälsa och säkerhet

Buller

Riktvärden för trafikbuller gällande kontor och centrumverksamhet finns men reglerar enbart inomhusmiljön (30 dBA ekvivalentnivå ljudnivå och 45 dBA maximalnivå ljudnivå nattetid). Detsamma gäller för hotellverksamhet som anses vara ett tillfälligt boende. Vid eventuell hotellverksamhet bör dock hänsyn tas till den högtrafikerade Teleborgsvägen och Norrtullsrondellen för att skapa en så god och bullerfri miljö som möjligt. Det är dock först i bygglövsskedet som buller och inomhusmiljön utreds närmare.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft och vatten

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljö kvaliteten och är juridiskt bindande, fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara bestämmelserna vid ett genomförande.

MKN Luft

”Frisk luft” är ett av riksdagens uppsatta miljö kvalitetsmål, där luften ska vara så ren att människors hälsa och djur, växter och kulturvärden inte skadas. För att uppnå detta mål är miljö kvalitetsnormer ett av styrmedlen. Kommunerna har ansvaret att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljö kvalitetsnormerna. I Växjö kommuns miljö program (antaget 2014) har ett hårdare mål satts upp gällande kvävedioxid än vad gällande nationella miljö mål kräver.

En luftkvalitetsberäkning har gjorts för Teleborgsvägen/Ingelstadsvägen, daterad 2014-08-25. Beräkningen innefattar bensen, kvävedioxid och partiklar (PM10). Beräkningarna för 2030 visar på halter strax under nationella miljö målet för bensen. Gällande kvävedioxid ligger beräknade halter över kommunens egna miljö mål för årsmedelvärdet. Det nationella miljö målet för årsvärdet klaras medan dygnsmedelvärden av kvävedioxid beräknas överskridas. För partiklar (PM 10) visar beräkningarna värden över nationellt miljö mål. Enligt den beräknade luftkvaliteten 2030 överskrids inte miljö kvalitetsnormerna för luft inom planområdet.

MKN Vatten

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT m.m.) och ekologisk status (bottenfauna, fisk m.m.). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten).

Det dagvatten inom planområdet som leds bort kommer slutligen ut i Växjösjön.

Sjö	Ekologisk status 2017	Kvalitetskrav
Växjösjön	Otillfredsställande ekologisk status	God ekologisk status 2027
	Kemisk ytvattenstatus 2017	Kvalitetskrav
	God kemisk status	Får inte försämrats

Växjösjöns *Otillfredsställande ekologiska status* beror på följande miljö problem: *Övergödning p.g.a. belastning av näringsämnen* och *Syrefattiga förhållanden p.g.a. belastning av organiska ämnen*. Båda dessa miljö problem kan vi påverka genom ex våtmarker, infiltration mm beroende på platsen och förutsättningarna. *Miljögifter* kan vi inte påverka i detta fall då det rör sig om kvicksilver och PBDE men möjligheten att påverka är beroende av vilken förorening det är. *Morfologiska förändringar och kontinuitet* hade varit möjligt att påverka om planområdet legat närmare sjön.

Dagvatten ska om möjlig omhändertas och fördröjas inom tomtmark. Det dagvatten som sedan når kommunens ledningar, leds via lagunen i Strandbjörket innan det når Växjösjön. I lagunerna sker en reducering av dagvattenföroreningarna genom sedimentation. Utifrån ovanstående dagvattenhantering bedöms det dagvatten som kommer till recipienten Växjösjön ha så god kvalitet att uppsatta miljö kvalitetsmål efterföljs.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet skall beaktas och behandlas vidare i bygglov.

Två brandposter finns i anslutning till planområdet vilket båda ligger på gränsen till eller strax utanför acceptabla avstånd för brandvattenförsörjning. Anläggandet av ytterligare en brandpost närmare planområdet skulle underlätta en eventuell insats avsevärt.

Avfall

Utrymmen för sortering av avfall etc. skall följa ”*Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar*”, Tekniska förvaltningen 2003-05-06. Avfallshandling ska ske med hänsyn till återvinning och återanvändning.

Posthantering

Postlådor ska placeras vid tomtgräns eller vid flerbostadshus ska fastighetsboxar eller postlådesamlingar uppföras vid entrén. Byggherre bör kontakta posten före byggnationens start.

Inverkan på miljön

Behovsbedömning

För varje detaljplan ska en behovsbedömning göras för att bedöma den påverkan planens genomförande kan ha på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Det ska tydligt framgå om planens genomförande kan innebära en betydande påverkan eller inte. Om planen medför en betydande påverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Efter samråd med Länsstyrelsen i frågan har bedömningen gjorts att det inte kan uteslutas att planförslaget kan medföra en betydande miljöpåverkan på riksintresset för kulturmiljövården Växjö stad och att en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram för att utreda påverkan på riksintresset ytterligare. Behovsbedömningen tillhörande denna plan har uppdaterats utefter ovanstående. Se bilaga.

MKB – miljökonsekvensbeskrivning

En separat miljökonsekvensbeskrivning tillhörande planhandlingarna har upprättats i syfte att beskriva konsekvenserna på riksintresse för kulturmiljövården Växjö stad (G27) utifrån Vision Norrtullsområde. Inom Vision Norrtullområdet ingår förutom aktuellt planförslag även planområdet för detaljplanen Byggmästaren 17 mfl samt parkeringsplatserna norr om Norrtullsrondellen. För mer information läs bifogad MKB med tillägg efter granskning (PM MKN Vision Norrtull).

Processen

Efter granskningen av detaljplanen Växjö 11:5, ett nytt samrådsskede av Byggmästaren 17 mfl samt samråd med Länsstyrelsen den 26 september 2016 beslutades det att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska tas fram för att närmare beskriva planförslagets påverkan och konsekvenser på riksintresset för kulturmiljövården Växjö stad (G 27). Vid samrådet beslutades efter önskemål från Länsstyrelsen att avgränsningen för MKB:n skulle vara Vision Norrtullsområdet och inte enbart aktuella planområden för detaljplanerna Växjö 11:5 och Byggmästaren 17 mfl. Se karta till höger. Detta för att inkludera eventuella kumulativa effekter som de pågående planförslagets genomförande kan medföra i närområdet. Ett avstämningsmöte genomfördes den 4 april 2017 där ett utkast till MKB:n diskuterades. Ett tillägg gjordes efter mötet med förtydligande att både MKB och förslag till bebyggelse kommer behöva fördjupas för Vision Norrtullområdets norra del (parkeringsytorna norr om Storgatan/Östregårdsgatan). Det bidrar i sin tur till att ytterligare kumulativa effekter kan behöva studeras. Därav undantogs den norra delen av Vision Norrtullsområdet för vidare omarbetning i detta läge. En bedömning gjordes dock att MKB:n i nuvarande skick är tillräcklig för att gå vidare med detaljplanerna för Sigfrdishäll (Växjö 11:5) och Byggmästaren 17 mfl. MKB:n skickades ut på samråd tillsammans med granskningen av detaljplanerna för Växjö 11:5 och Byggmästaren 17 mfl så att allmänheten, myndigheter och förvaltningar har möjlighet att komma med synpunkter. Inkomna synpunkter på MKB:n har bemöts i respektive detaljplans utlåtande då det har varit svårt att urskilja om synpunkter har berört MKB och/eller detaljplanen. Efter samrådet av MKB:n har ett separat tillägg gjorts till MKB:n (PM MKN Vision Norrtull) för att förtydliga planförslagets påverkan på de gamla infartsvägarna samt Norrtullgatans kumulativa påverkan och effekt på utvecklingen i området samt bemöta Länsstyrelsens synpunkter gällande Riksintressets tolkning och påverkan, Reglering av bebyggelse och prövningsgrunder.



Geografisk avgränsning av miljökonsekvensbeskrivningen.

Sammanfattning av konsekvenserna som berör hela MKB-området

Den samlade konsekvensbedömningen för hela Vision Norrtullsområdet (enligt MKB) är att ”... föreslagna planer i vissa delar medför skada på riksintressets värden. Den skada som uppstår är liten sett till riksintresset som helhet och berör främst läsbarheten av Växjö som stiftsstad. Bedömning är att konsekvenserna inte leder till påtaglig skada.” (Citat från MKB, sid 44). Aktuell plan är ett av tre delområden som ingår i den miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram. Nedan kommer en sammanfattning av de konsekvenser som berör detta planförslag.

Sammanfattning av konsekvenserna som berör denna detaljplan

Både samrådsförslaget och granskningsförslagen för Växjö 11:5 har ingått i konsekvensbedömningen. Förändring av bebyggelsevolym har inte varit stor utan skillnaden har varit framtagandet av ett gestaltningsprogram för planerad bebyggelse inför granskningen

2016. Något som inte fanns under samrådet. Gestaltungsprogrammet visar ett möjligt bebyggelseförslag i 1890-tals arkitektur och hur den förhåller sig till omgivningen men även exempelvis förslag på byggnadsmaterial.

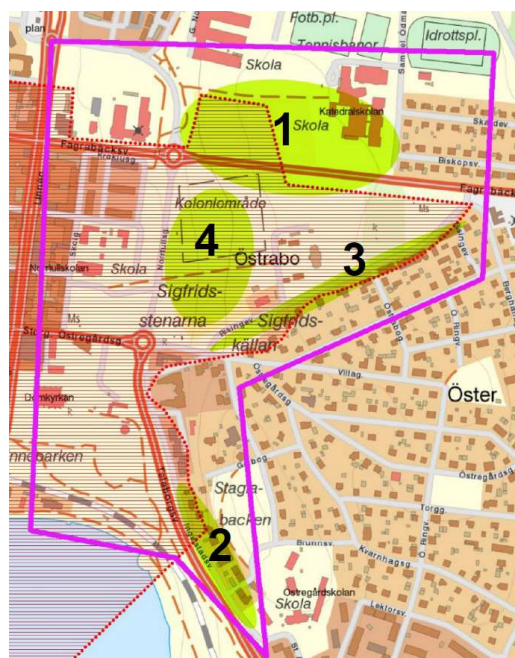
Utifrån ovanstående skillnad (gestaltungsprogrammet) lyfts en stor negativ konsekvens fram kopplat till riksintresset Stiftsstadens och byggnadsminnet Östrabo, vars höga värde medför en stor negativ konsekvens.

”... ger förslaget i samråd två (granskning 2016) stor negativ konsekvens, detta då exploateringen av Växjö 11:5 - till skillnad från samråd 1 - ges en gestaltning i historiserande stil. Detta reducerar den historiska läsbarheten och försämrar det historiska sammanhanget mellan kulturmiljöerna och dess omgivning. Konkret handlar det om en i förhållande till kringliggande bebyggelse relativt stor byggnad i sekelskiftesstil som hamnar i blickfånget från Östregårdsgatan. Det blir svårt att läsa av och förstå hur Växjö utvecklats när en byggnad som med hänvisning till sin exklusivitet, stadsmässighet och tidsmässiga uttryck borde legat inne i rutnätsstaden placeras utanför stadsgränsen. Den negativa konsekvensen minskas om byggnaden ges en gestaltning i modernistisk (samtida) utformning. Detta gäller endast exploateringen av Växjö 11:5 då exploateringen av Byggmästaren 17 m.fl. inte ligger exponerat i förhållande till rutnätsstaden och Östrabo.” (Citat från MKB, sid 44). Ovanstående är den stora negativa påverkan som lyfts fram i MKB:n för aktuellt planförslag.

Vad gäller den stora förändringen av byggnadsvolym på platsen lyfts följande i MKB:ns avslutande konsekvensbedömningen: ”Exploateringsförslagen söder om Östregårdsvägen påverkar även ett annat värde, nämligen den företeelse/miljö som i riksintressebeskrivningen benämns som det skarpa mötet mellan stad och land. Här har våra studier av det historiska kartöverlägget visat att denna gräns inte varit så skarp. Det har funnits en sammanhållen bebyggelse från domkyrkan och österut. Idag är delar av bebyggelsen väster om Teleborgsvägen rivna medan det öster om vägen byggts mer sammanhållen och modern bebyggelse. Vi har därför svårt att se att riksintresset har några större värden öster om Teleborgsvägen. Exploateringsförslagets volymer skiljer sig något mellan samråd 1 och 2 - och de är i båda fallen större än befintliga volymer – men vi har svårt att se att detta påverkar riksintressets värden. Exploateringen skulle till och med kunna göras ännu större utan att nämnvärt påverka riksintressets värden.” (Citat från MKB, sid 44)

Kumulativa effekter

”Kumulativa effekter skulle kunna vara att andra fastighetsägare exploaterar på likartat sätt. Förutsättningar för detta, i form av oexploaterad eller lågt exploaterad mark, finns norr om Fagrabäcksvägen (1.), längre söderut längs Ingelstadsvägen (2.), längre österut på södra sidan av Risingevägen (3.) samt öster om Norrtullsgatan (4.). Bedömning är att exploatering öster om Norrtullsgatan skulle medföra påtaglig skada på riksintresset, oavsett skalan på exploateringen. Exploatering norr om Fagrabäcksvägen kan medföra stora negativa konsekvenser då detta är mark som tidigare tillhört Östrabo och som idag är öppen och brukad. Exploatering längre österut längs Risingevägens södra sida kan beroende på skala medföra skada på riksintresset. Exploatering



längre söderut längs Ingelstadsvägen bedöms inte påverka riksintresset negativt.” (Citat från MKB, sid 45)

Efter granskningen har ett tillägg till framtagna MKB tagits fram för att bland annat inkludera Norrtullsgatans anläggande i bedömning av de kumulativa effekterna i området, ett anläggande som medförde en stor negativ påverkan på riksintresset:

” När det gäller Norrtullsvägens anläggande så medförde denna stor negativ påverkan på riksintresset. En ny gräns mot det öppna landskapet upp mot Östrabo skapades. I MKB:en hanteras exploateringen norr om Östregårdsvägen under flera punkter men då exploateringen inte ligger i linje med den fördjupade översiktsplanen som säger att ”..någon ny bebyggelsefront längs Norrtullsgatan skapas inte” så har hela den norra delen undantagits ur MKB:en. Under Kumulativa effekter redovisas att all exploatering - oavsett skala - öster om Norrtullsgatan skulle medföra påtaglig skada på riksintresset. De bedömningar som gjorts i MKB:en för den föreslagna exploateringen väster om Norrtullsvägen kan ses som kumulativa effekter för norra delen av vision Norrtull.” (Citat Tillägg till MKB, sid 2).

Stadsbyggnadskontorets kommentar/ställningstagande

Framtagen miljökonsekvensbeskrivning visar att aktuellt planförslag inte medför en påverkan på riksintresset för kulturmiljövården Växjö stad vad gäller bebyggelsens skala/bebyggelsevolym. Stadsbyggnadskontoret tolkning och ställningstagande är att området mellan stad och land inte består av en tydlig gräns utan av ett gränsområde. Inom detta gränsområde har bebyggelse i olika volymer uppförts och rivits därav den svårdefinierade ”... stadens direkta övergång till öppen landsbygd i öster”. Enligt framtagna MKB är planförslagets byggnadsvolym acceptabel i denna gränsszon. Något som stadsbyggnadskontoret instämmer i och anser att denna gränsszon tål ett par solitära byggnader som knyter an till karaktärsbyggnader inom riksintresset, så som Domkyrkan, Östrabo, Karolinerhuset och Norrtullsskolan.

Dock fördes en negativ konsekvens för riksintresset fram kopplat till den arkitektur som presenterades i det framtagna gestaltningsprogrammet. Anledningen är att en byggnad i en historiserande stil på platsen kan minska den historiska läsbarheten, dvs det blir svårt att läsa av och förstå hur Växjö har utvecklats. Vilken gestaltning/utformning/arkitekturstil bebyggelsen ska ha regleras inte i en detaljplan. Det är först i bygglovet som bebyggelsen mer i detalj studeras och beslutas. Framtaget förslag på bebyggelse visar ett möjligt förslag vilket kan komma att förändras under bygglovet. Detaljplanen varken säkerställer eller förhindrar att en byggnad i en viss stil uppförs på platsen. Hur bebyggelsen på platsen ska utformas avgörs i bygglovet där framtagna miljökonsekvensbeskrivning med tillägg kommer utgöra underlag. För att lyfta platsens betydelsefulla och exponerade läge kopplat till riksintresset för kulturmiljövården Växjö stad införs följande planbestämelse på plankartan: f - *”Bebyggelsens utformning är av allmänt intresse. Stor hänsyn ska tas till riksintresset för kulturmiljövården Växjö stad”*.

Kulturmiljövården för stadsdelen Öster samt miljömålet God bebyggd miljö

Miljömålet God bebyggd miljö

God bebyggd miljö är ett av 16 miljömål som beslutats av Riksdagen, där Boverket är ansvarig för uppföljning av miljömålet. Syftet med målet är att *”... uppnå en hållbar utveckling i den byggda miljön där de ekologiska, sociala och ekonomiska aspekterna vägs in. Tio preciseringar inom målet beskriver vilken utveckling som behövs inom områden som transporter, bebyggelseutveckling, tätortsnära grönområden, buller och inomhusmiljö för att målet ska kunna nås till 2020.”* Av de tio preciseringarna är det framför allt *Kulturvården i bebyggd miljö* som är relevant att lyfta i sammanhanget för aktuell plan.

På hemsidan miljömål.se har preciseringen följande beskrivning: ”*Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap bevaras, används och utvecklas.*”

Värden och karaktärsdrag för stadsdelen Öster

Förutom inom riksintresset för kulturmiljövården så ligger aktuellt planområde i utkanten av stadsdelen Öster vars kulturmiljövården är kopplade till Trädgårdsstadens och Egnahemsrörelsens värden/ideal. Nedan beskrivs de värden som finns kopplade till stadsdelen samt nuvarande planförslags påverkan och konsekvenser på Öster. Underlag för beskrivningen nedan har, förutom Samuel Palmblads kulturhistoriska utredning från 2015 (Kulturparken Småland), varit inventeringen och förslaget till ”*Fördjupad översiktsplan och områdesbestämmelser för stadsdelen Öster i Växjö kommun*”, maj 1994, framtagen av arkitekten SAR Katinka Schartau i samarbete med stadsarkitektenheten och stadsarkitekt Erland Ullstad. Samt sammanställningen *ÖSTER – en karakteristik*, 2001, utarbetad av 1:e antikvarie Eva Åhman (Smålands museum) i dialog med landsantikvarie Karl Johan Krantz på uppdrag av samhällsbyggnadskontoret i Växjö kommun. Inget av ovanstående dokument är antagna av byggnadsnämnden men bedöms utgöra ett bra underlag för att identifiera Östers karaktärsdrag och värden. Vad gäller Östers framväxt och närmare beskrivning av fastigheten Växjö 11:5 historik görs hänvisning till framtagen MKB samt Kulturparken Småland och Samuel Palmblads kulturhistoriska utredning från 2015.

Kvartersstruktur

Öster växte inte fram utefter en upprättad plan så som liknanden villabebyggelse i stadsdelarna Söder och Väster, utan avstyckning av tomter/bebyggelsen placerades utmed de gamla infartsvägarna och vägen ned till Kvarnhagen. När Öster blev ett municipalsamhälle upprättades en plan för att reglera tomter, kvarter och gatunät vilken då utgick från befintliga gator och bebyggelse. Det medförde att många av kvarteren och tomterna blev oregelbundna vilket idag är ett karaktäristiskt drag för Östers gamla bebyggelseområde väster om Östregårdsgatan-Alegatan. Nuvarande planförslags utökning av fastighetsgränsen bedöms medföra en marginell påverkan på stadsdelen Öster utifrån denna aspekt.

Gatustruktur

Området karaktäriseras av ett spontant framvuxet gatunät som naturligt följer terrängen. Planområdet medför en utökning av fastigheten väster, söder samt norrut. Ingen påverkan bedöms ske norrut då utökningen enbart gäller under befintlig gata. Ingen påverkan bedöms heller ske västerut då detta redan är ett så förändrat område i och med tidigare ingrepp för gatustrukturen. Dock sker en påverkan söderut då detaljplanen medför att cirka 2 meter av den gamla häradsvägen kan tas i anspråk för bebyggelse, vars sträckning följer topografin enligt Östers karaktärsdrag. Vägsträckningen bedöms vara från innan stadsdelen växte fram.

Gaturum

Östers gaturum är tydligt inramade genom att flertalet trädgårdar avslutas mot gatan med staket, växtlighet eller på sina ställen mindre stödmurar där topografin krävt det. På planen från 1923 är marken närmast gatan avprickad för de flesta av kvarteren inom municipi-



Från upprättade plan över municipalsamhället Öster 1923.

palsamhället att förhindra bebyggelse i fastighetsgräns mot gatan. Detta generella förhållningssätt/reglering av kvarteren har inte funnit denna del av Öster då befintlig eller tidigare bebyggelse har legat i direkt anslutning till gatan. Att nuvarande planförslag medger bebyggelse ut i fastighetsgräns bedöms därför inte medföra en påverkan på stadsdelen Öster utifrån denna aspekt.

Bebyggelsen placering (och stadsdelens grönska)

Placeringen av bebyggelsen bidrar till stadsdelens tydliga gaturum med en placering nära gatan, mestadels med långsidan av huset mot gatan. Ingen begränsning i form av prickad mark fanns inom kvarteren mellan olika fastigheter där det var fullt möjligt att bygga gårdshus mm i fastighetsgräns mot grannen. Detta medförde att stor del av trädgården förlagdas på husens baksida som tillsammans bildar stora trädgårdsrum (likt parker) inom varje kvarter. De samlade trädgårdarna i kvarterens inre och ”förgårdsmarken” ut mot gatan bidrar till att stadsdelen upplevs ha en stor andel grönska och lummighet. Kvarteret för aktuellt planområde avviker från stadsdelen Öster karaktär redan på 1923 års plan, där ett slutet byggnadssätt medges medan större delen av Östers kvarter är ”avsedda för ett öppet byggnadssätt”. Anledningen kan vara att kvarterets långsmala form och en användning annan än bostad bidrog till att ett trädgårdsrum på baksidan av huset varken möjliggjordes eller behövdes. Aktuellt planförslag innebär en förändring där bebyggelsen kan placeras i fastighetsgräns som utökats i väst och söder. Ytterligare en konsekvens är den minskande andelen grönska då enbart en mindre del i öst är fri från bebyggelse.

Bebyggelsens skala/volym

Östers bebyggelse är generellt 2-3 våningar för både villabebyggelse och flerbostadshus med ett par undantag österut (exempelvis flerbostadshus inom kvarteren Äpplet, Pärnet och Körsbäret). Förutom våningsantalet har senare tillägg av flerbostadshus tagit hänsyn till villabebyggelsens mindre bebyggelsevolym genom att bebyggelsen har delats upp i mindre volymer, exempelvis bebyggelsen inom kv Byggmästaren - f.d. Södra skogsägarnas huvudkontor/f.d. Landstingets huvudkontor. Planförslagets stora byggnadsvolym medför en stor påverkan i närområdet som frångår villabebyggelsens småskalighet på Öster och vänder sig mot rutnätsstadens större skala och samlade byggnadsvolymer. Men trots detta bedöms planförslaget påverka på Öster vara begränsad med tanke på dess placering i dess utkant och vid höjdryggens fot där angränsande bebyggelse redan frångått Östers karaktär. Ytterligare en konsekvens av nuvarande planförslag tillsammans med pågående förändringar på fastigheterna Byggmästaren 17 mfl., norr om planområdet, är att skalan utmed Ingelstadsvägens norra del kommer förändras avsevärt.

Offentliga platser

Områdets parker utgjordes mestadels av platser som har varit svårt att bebygga. Stagla-berget är en av området parker med naturkaraktär med en vacker vy över Växjösjön, Domkyrkan och centrum och beskrivs som ”på denna plats står man i ögonhöjd med Domkyrkans spiror” (sid 12, 1994). Platsen har än idag en vacker utsikt över Växjö centrum med Domkyrkan samt Växjösjön vilken är värdefull att bevara. Nuvarande planförslag bedöms inte medföra en påverkan på stadsdelen Öster utifrån denna aspekt.

Förhållande till topografin (och Öster höjd)

De befintliga förhållandena och topografin styrde hur Öster byggdes ut, vilket stämde bra överens med samtidens stadsplaneringsidéer. Bra exempel på det är Nils Gellersteds stadsplaner för Söder och Väster från 1908-1911. Förebilden var medeltida städer där gatornas sträckning och husens placering bestämdes av topografin. Dessa ideal passade bra på kullarna runt rutnätsstaden och blev en tydlig kontrast till densamma. Topografin

skapar likaså en naturlig gräns mellan Östers höjd och rutnätsstaden nedanför. Terrängen bidrar på samma sätt till att kvarteren närmast Norrtulls rondellen uppfattas ha en annan karaktär än villabebyggelsen på höjden. Något som tydliggjordes både genom regleringen av ett slutet byggnadssätt på planen från år 1923 och genom att befintlig byggnad (med senare utbyggnad) har funnit på platsen sedan förra seklets början. Planförslaget bedöms medföra en relativt liten påverkan på aspekten som berör vyn från staden upp mot Östers höjd och villabebyggelse i och med planförslagets läge vid Norrtulls rondellen och med en samlad, hög bebyggelsevolym. Konsekvensen blir att den visuella kontakten delvis kommer att försvinna mellan Öster och staden vilken ersätts av en ny karaktärsbyggnad.

Stadsbyggnadskontorets kommentar/ställningstagande

I sin helhet innebär planförslaget stora förändringar för omgivningen genom utökad användning och bygg rätt för en större flexibilitet och utveckling av centrum. Störst påverkan har planförslaget genom den förändrade byggnadsvolymen vars influensområde blir större än det direkta närområdet pga det öppna landskapet norr- och delvis västerut. Planförslaget blir ett stort steg från vad som kan anses vara en karaktärsbyggnad för Öster. Framtida bebyggelse kommer förhålla sig mer till stadens centrum och rutnät än till stadsdelen Östers trädgårdsstad med oregelbunden gatustruktur och stora tomter/trädgårdar som bidrar till en lummig och grönskande karaktär. Anledning är framförallt planförslagets stora bebyggelsevolym, som är stor även utifrån rutnätsstadens mått mätt. Planförslaget medger även en annan placering av bebyggelsen (ut till fastighetsgräns mot gatan) samt att andelen grönska kan minska (ingen reglering av andelen mark som får bebyggas). Utökning av fastighetsgränsen innebär även en liten påverkan på gatu- och kvartersstrukturen. En konsekvens av nuvarande planförslag, i kombination med pågående förändringar på fastigheterna Byggmästaren 17, 18 och 14, är att skalan i det direkta närområdet kommer förändras avsevärt.

Planförslaget bedöms emellertid ha en liten påverkan på stadsdelen Öster som helhet. Aktuellt planområde idag kontrasterar inte med Östers karaktärsdrag men innehar samtidigt enbart ett par av dess karaktärsdrag. Topografin bidrar till en naturlig avgränsning upp mot Östers höjd där aktuellt planområde befinner sig vid höjdens fot. Platsens topografi/naturliga förutsättningar i befintlig höjdrygg bidrar även till att mötet med Öster blir lägre (två våningar, indragen tredje våning) än mot rutnätsstaden. Planförslaget knyter mer an till ”mellanlandet” av solitär- och karaktärsbyggnader utplacerade i det öppna landskapet mellan rutnätsstaden och stadsdelen Öster. Planförslaget medför här ett tillskott av ytterligare en karaktärsbyggnad som både berikar och konkurrerar med övriga solitärbyggnader i omgivande landskap väster och norrut.

Nationella miljömål

Planförslaget medverkar inte till att nationella miljömål inte kan uppnås. Se ovan redogörelse för miljömålet God bebyggd miljö.

Växjö kommuns miljömål

Växjö kommuns reviderade miljöprogram (antaget av kommunfullmäktige juni 2014) är en miljöpolicy med 30 mål uppsatta inom tre områden; Leva livet (konsumtion, avfall och miljötillsyn), Vår natur (vatten, natur samt luft och buller) och Fossilbränslefritt Växjö (klimat, energi och trafik).

Leva livet

Matavfall ska samlas in i planområdet för att tillverka biogas vilket leder till minskad miljöpåverkan.

Vår natur

Linnéparken och Staglaberget ligger inom 300 m från planområdet och bidrar till en god tillgång till grön närmiljö. Närheten till centrum och ett väl utbyggt gång- och cykelnät bidrar till en mindre påverkan på luftkvaliteten i staden.

Fossilbränslefritt Växjö

Området ligger i centrum och man kan lätt ta sig till affärer, skolor och service av olika slag med cykel eller till fots. Hållplatser för kollektivtrafiken finns nära. Fjärrvärmen är utbyggt och det är möjligt för planområdet att ansluta till nätet.

PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt följande preliminära tidplan:

Granskning juli-sep 2017

Antagande dec-jan 2017/2018

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Växjö kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. I detaljplanen föreslås mindre del av Växjö 11:5 (kvartersmark – bostäder och centrumändamål) övergå till allmän platsmark (gatumark) till fastigheten Växjö 10:14 samt mindre del av Växjö 11:66 (gatumark) övergå till kvartersmark. Planförslaget möjliggör även att utrymme under gata på fastigheten Växjö 10:14 kan övergå till kvartersmark (parkeringsanläggning).

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas före antagande av detaljplanen mellan Växjö kommun och fastighetsägaren till Växjö 11:5 som reglerar kostnader och ansvar för flytt av ledningar, återställande av gatumark, trafikåtgärder på omgivande gator som är kopplade till planens genomförande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner.

Fastighetsbildning

Detaljplanen föreslår intrång på fastigheten Växjö 11:66 och Östregård 1 till förmån till Växjö 11:5. En justering görs även av fastighetsgränsen för Växjö 11:5 ut mot Östregårdsgatan till förmån för Växjö 10:14 för att bredda trottoaren till Växjö kommuns standard på tre meter.

Detaljplanen medger även parkeringsanläggning under allmänplatsmark (Gata) på fastigheten Växjö 10:14. Det möjliggör fastighetsreglering av tredimensionellt utrymme till Växjö 11:5. Se även konsekvenser på fastighetsnivå.

Ledningsrätt

Allmänna underjordiska ledningar säkras oftast med en ledningsrätt för att möjliggöra för ledningsägaren att utföra underhåll. Berörda områden markeras då på plankartan med ett "u". Vid eventuellt behov av flytt av ledningar ska kostnaderna för dessa bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

Fastigheten Östregård 1 ingår inte i sin helhet i detaljplanen men utökning av fastigheten Växjö 11:5 påverkar befintliga ledningsrätter (0780K-9284.4-6) för vatten och avlopp, fjärrvärme samt elledningar. Vid en eventuell flytt av ledningar kommer en ledningsrättsförrättning krävas för att ändra ledningsrätten till ledningarnas nya läge och/eller dess ändrade utbredning. Detta bekostas av exploatören.

Servitut

Servitut upprättas för att skydda ledningar och möjliggöra för ledningsinnehavaren att utföra underhåll. Till skillnad från ledningsrätt så avsätts inget område på plankartan då det ofta rör sig om mindre ledningar kopplade till ett fåtal fastigheter. Vid eventuellt behov av flytt av ledningar ska kostnaderna för dessa bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

Befintligt servitut för utfart (0780K-9284.2) över fastigheten Östregård 1 till förmån för Växjö 11:5 samt servitut för optokabelbrunn m.m. (0780IM-02/14918.1) på fastigheten Växjö 11:5 och servitut (0780IM-02/15599.1) för optokabel på fastigheten Östregård 1, båda till förmån för Sandvik 1, behålls. Vid utökning av fastigheten Växjö 11:5 söderut kommer en fastighetsreglering, genom ändring eller upphävning samt nybildning, krävas för ovanstående servitut. Detta bekostas av exploatören.

Ansökan om fastighetsbildning

Berörda fastighetsägare/ledningshavare har ansvar att ansöka hos Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun om behövlig fastighetsbildning, inrättandet av gemensamhetsanläggning och servitut eller upplåtelse med ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens utgifter i samband med detaljplanen gäller enbart en liten del kvartersmark (Växjö 11:5) som övergår till gatemark (Växjö 10:14). Detaljplanen kommer samtidigt innebära försäljning av mark på Växjö 11:66 (gatemark) och Växjö 10:14 (parkeringsutrymme under gata/Östregårdsgatan).

Samtliga kostnader för planens genomförande bekostas av exploatören.

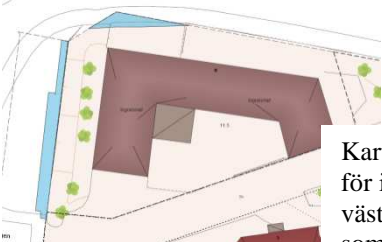
TEKNISKA FRÅGOR

Planområdet är komplext utifrån ett vattenperspektiv, gällande både vatten och avlopp, dagvatten, översvämningsrisk samt grundvattennivå/flöden. En geohydrologisk undersökning kommer behöva göras för att utreda grundvattennivån/flödet närmare, då behov av tekniska anordningar för bevarad grundvattennivå etc. kan uppstå inom planområdet. Inte minst gällande anläggandet av ett parkeringsgarage i två plan.

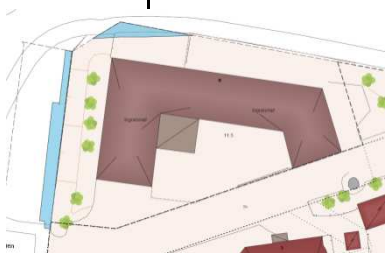
Flytt av ledningar i kvartersgatan inom Östregård 1 kommer krävas då den nya fastighetsgränsen gör intrång på ledningsrätter för allmänna ledningar. Flytt av ledningar bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

En utökning av fastigheten och bebyggelse i söder betyder att kvartersgatan Lillbacksgatan på Östregård 1 kan komma behöva flyttas ett par meter söderut. Inför en eventuell flytt ska hänsyn och säkerhetsåtgärder tas till nuvarande träd utmed gatans södra sida som är skyddade i gällande plan samt kan eventuellt innefattas i biotopskydd för alléer. Ansvarig för dispensansökan gällande biotopskydd är fastighetsägaren/exploatören och görs hos länsstyrelsen.

Konsekvenser på fastighetsnivå.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
 <p>Växjö 11:66</p> <p>Karta till höger visar dels yta för intrång på Växjö 11:66 i väster och dels kvartersmark som övergår till gatumark (Växjö 10:14) i norr, både gällande Växjö 11:5.</p>	<p>Ersättning för intrång på fastigheten (ca 80 kvm) regleras i avtal mellan Växjö kommun och exploatör</p>	<p>Minskad fastighet till förmån för Växjö 11:5 (ca 80 kvm)</p>	<p>En ledningsflytt kan innebära att ledningar placeras på fastigheten i anslutning till Norrtullrondellen</p>
<p>Växjö 11:5</p>	<p>Utökad byggrätt Utökad användning</p> <p>Exploateringsavtal upprättas mellan fastighetsägare och Växjö kommun för att reglera kostnads- och ansvarsfördelning vid planens genomförande</p> <p>Ersättning för utökad fastighet regleras i avtal mellan Växjö kommun och berörda fastighetsägare</p> <p>Avtal upprättas mellan exploatör och ledningsinnehavare samt fastighetsägare för flytt av allmänna ledningar</p>	<p>Utökad fastighet genom intrång på Växjö 11:66 (ca 80 kvm) samt Östregård 1 (ca 370 kvm)</p> <p>Utökad fastighet genom tre-dimensionell fastighetsreglering av parkeringsutrymme under Östregårdsgatan.</p> <p>En minskning av fastigheten ut mot Östregårdsgatan (Växjö 10:14) då trottoaren utökas till standardbredden 3 meter (ca 25 kvm)</p> <p>Befintlig ledningsrätt påverkas på Östregård 1 där ledningsrättsåtgärdsförrättning kan behövas vid flytt av allmänna ledningar</p>	<p>Utökad byggrätt förutsätter flytt av ledningar</p> <p>Ev extraordinära åtgärder gällande komplexa vattenförhållanden vid byggnation</p>

	Ev extra utgifter för åtgärder gällande komplexa vattenförhållanden vid byggnation		
Östregård 1	Ersättning för intrång på fastigheten (ca 370 kvm) regleras i avtal mellan fastighetsägarna Flytt av kvartersgatan Lillbacksgatan cirka 2 meter söderut vilket bla kan innebära påverkan på skyddade träd utanför planområdet	Minskad fastighet till förmån för Växjö 11:5 (ca 370 kvm) Befintlig ledningsrätt påverkas och förutsätter flytt av allmänna ledningar, ledningsrättsåtgärdsförrättning kan behövas vid flytt av allmänna ledningar	Minskad fastighet förutsätter flytt av ledningar Flytt av kvartersgatan Lillbacksgatan cirka 2 meter söderut vilket bla kan innebära påverkan på skyddade träd utanför planområdet
Växjö 10:14	Utgift för utökning av fastigheten (ca 25 kvm) regleras i avtal mellan Växjö kommun och exploatör Ersättning för tre-dimensionellt parkeringsgarage under gata till förmån för Växjö 11:5 regleras i avtal mellan Växjö kommun och fastighetsägare	Utökad fastighet på bekostnad av Växjö 11:5 (ca 25 kvm) Urholkning av fastighet genom minskning av tre-dimensionellt parkeringsutrymme under Östregårdsgatan till förmån för Växjö 11:5	En ledningsflytt kan innebära att ledningar placeras på fastigheten i anslutning till Teleborgsvägen/Norrullrondellen samt Östregårdsgatan



Karta ovan visar dels yta för intrång på Växjö 11:66 i väster och dels kvartersmark som övergår till gatumark (Växjö 10:14) i norr, både gällande Växjö 11:5.

STADSBYGGNADSKONTORET
2017-06-14

Stina Klyft
Planarkitekt

Bedömning av miljöpåverkan

Dnr 2016BN0326

	Påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Miljö						
Miljö kvalitetsnormer				x		Miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten bedöms kunna klaras vid ett genomförande av planen.
Miljömål				x		Planens genomförande hindrar inte att uppsatta miljömål (nationella/regionala/lokala) uppnås.
Hållbar utveckling		x				Planen innebär en positiv omvandling av redan bebyggd mark, förtätning av staden samt möjliggör för flera arbetsplatser i centrum vilket anses bidra till en hållbarare utveckling.
Riksintressen						
Naturvård					x	
Rörligt friluftsliv					x	
Kulturmiljö		x				Planen medför en stor förändring i byggnadsvolym där det inte kan utslutas att planförslaget kan medföra en betydande miljöpåverkan på riksintresset för Kulturmiljövården Växjö stad. Efter samråd med Länsstyrelsen har därför en miljökonsekvensbeskrivning utifrån riksintresset och Vision Norrtullsområdet (för att utreda ev kumulativa konsekvenser) tagits fram. Se bilagd MKB samt planbeskrivning <i>Inverkan på miljön</i> .
Kulturmiljö o landskapsbild						
Stads- landskapsbild		x				Planförslaget innebär en högre bebyggelse än dagsläget men sluter an till omgivande landskap av karaktärsbyggnader. Se Riksintresse för kulturmiljö och planbeskrivning under rubriken <i>Inverkan på miljön</i> .
Fornminnen				x		Det finns idag inga kända fornlämningar inom planområdet.
Kulturmiljöprogram		x				Se Riksintresse för kulturmiljö.
Kulturhistorisk miljö		x				Se Riksintresse för kulturmiljö.
Naturvårdsintressen						
Naturreservat					x	
Natura 2000					x	
Växt och djurliv					x	
Biotopskydd			x			Eventuellt kan träd söder om planområdet beröras av biotopskydd för allé om flytt av ledningar och kvartersgata utanför planområdet blir verklighet.
Påverkan på vatten						
Strandskydd					x	
Dagvatten			x			Planen möjliggör att en större delen av planområdet kan hårdgöras. Belastningen på dagvattenledningarna ner till lagunerna är stor. Planområdets närhet till utloppet medför dock att ett direkt utsläpp rent hydrauliskt kan vara fördelaktigt för att undvika att dagvattnet kommer samtidigt med dagvattnet uppströms. Men vatten från tak och hårdgjorda ytor kan med fördel fördröjas över gräs- eller andra grönytor inom fastigheten där infiltration är möjlig.
Grundvatten			x			Planområdet är ett utströmningsområde vilket innebär att grundvatten kan flöda ut ur grundvattenzonen. Med ett högt grundvattentryck kan problem uppstå kopplat till grundvattenflödena. I samband med den översiktliga geotekniska undersökningen (jan 2015) installerades ett grundvattenrör. Vid installationstillfället avlästes grundvattennivån till + 163, vilket motsvarar cirka 4 meter under markytan.
Markförhållanden/föroreningar						
Förorenad mark				x		En begränsad schaktsanering av en oljeförorening har genomförts på Växjö 11:5 av VÖFAB år 2000. Förutom ovanstående ärende finns det idag inget tecken eller dokumentation på att det skulle finnas annan förorenad mark inom planområdet.

Grundläggning			x			Planområdet är ett utströmningsområde vilket innebär att grundvatten kan flöda ut ur grundvattenzonen. Med ett högt grundvattentryck kan problem uppstå kopplat till grundvattenflödena, vilket kan påverka grundläggningen.
Hushållning med resurser						
Befintlig infrastruktur				x		Befintlig infrastruktur används.
Vatten				x		Befintlig infrastruktur används. Ingen vattenmiljö påverkas av planen. Se även Grundvatten ovan.
Mark				x		Förtätning sker till stor del på redan ianspråktagen mark.
Alstrande av avfall						
Under byggskedet			x			En viss negativ påverkan vid byggskede kan ske när befintliga byggnader rivs.
Avfallssortering				x		Utrymmen för avfallssortering upprättas inom fastigheten.
Hälsa						
Buller			x			Planområdet påverkas av trafikbuller från Teleborgsvägen men planförslaget medger inga bostäder. God inomhusmiljö ska dock skapas och gällande ljudnivåer klars, vilket bedöms fullt möjligt. Frågan bevakas/regleras under kommande bygglovprövning.
Luftkvalitet				x		En luftkvalitetsberäkning har gjorts för den tungt trafikerade Teleborgsvägen vilket uppvisar värden under Miljökvalitetsnormerna (MKN).
Lukt					x	
Radon				x		Planområdet är ej utpekad i kommunens övergripande kartläggning av radonområden.
Strålning					x	
Risker och Säkerhet						
Trafik			x			En ökad biltrafik kommer ske till planområdet i och med förändrad användning och bygggrätt. En trafikanalys har tagits fram för närområdet och kommande planförslag på Växjö 11:5 tillsammans med Byggmästaren 17 mfl. påverkan på trafiksituationen med förslag till åtgärder.
Explosion					x	
Översvämning			x			Delar av planområdet befinner sig i lågpunkter i terrängen vilket kan komma skapa problem vid skyfall. Befintliga lågpunkter utgör inga hinder för byggnation men bör tas hänsyn till vid bygglovsgivning.
Ras o skred					x	
Farligt gods					x	
Social bedömning						
Integration				x		
Funktionsblandning			x			Ytterligare arbetsplatser skapas i ett område som domineras av bostadsbebyggelse.
Offentliga platser			x			Planförslaget innebär att en mindre del gatumark blir kvartermark (gräsyta) i väster medan en mindre del kvartermark blir gatumark (trottoar) i norr.
Hälsa				x		
Tillgänglighet			x			Planområdet ligger i stadens centrum med närhet till både offentlig och kommersiell service, väl utbyggt gång- och cykelnät med busshållplats mycket nära.
Trygghet				x		
Barnperspektiv				x		
Flexibilitet				x		
Demokrati				x		
Transportstrategimål						
Bilresor		x				Planen innebär en mycket positiv påverkan och är i enlighet med de transportstrategiska målen då den möjliggör förtätning med arbetsplatser i Växjö centrum. Förutsättningar för att kunna undvara bilen bedöms därmed som mycket goda.
Cykeltransporter		x				Planen innebär en mycket positiv påverkan och är i enlighet med de transportstrategiska målen då närhet till stadens centrum och välutbyggt cykelnät ger goda förutsättningar till att välja cykel som transportmedel.

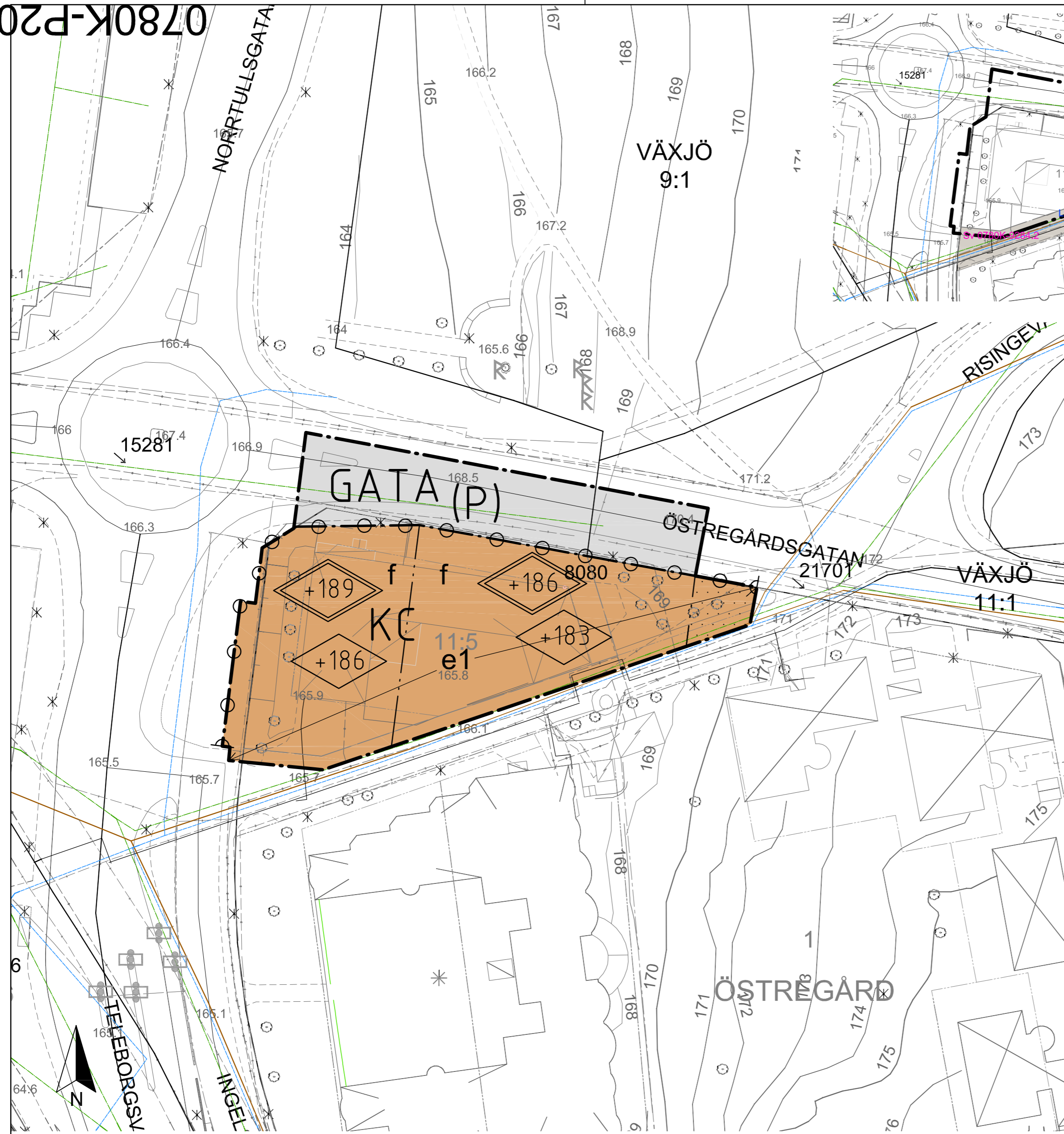
Gångtrafik		x				Planen innebär en mycket positiv påverkan och är i enlighet med de transportstrategiska målen då närhet till stadens centrum och välutbyggda gångvägar ger goda förutsättningar att gå till fots till olika målpunkter/funktioner.
Kollektivtrafik		x				Planen innebär en mycket positiv påverkan och är i enlighet med de transportstrategiska målen då det centrala läget bidrar till god tillgång till kollektivtrafiken.
Planens influensområde						
ÖP				x		Planen följer Översiktsplanens intensioner, förtätning.
Gällande planer					x	Genomförandetiden har gått ut för gällande planer.
Pågående planläggning					x	
Mellankommunala intressen					x	

Kommunens bedömning					Handläggare:	
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan						
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan						
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan					x	
Andra lokaliseringalternativ bör utredas						
					Stina Klyft	
					Datum: 2017-06-14	

MKB behövs inte

MKB behövs

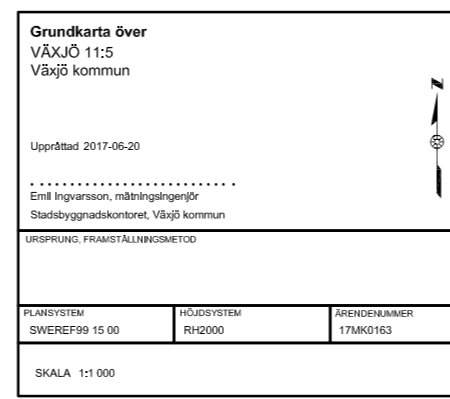
I MKB ska påverkan på riksintresset för kulturmiljövården Växjö stad behandlas.



Karta över ledningsrätter och servitut

Skala 1:500/A2

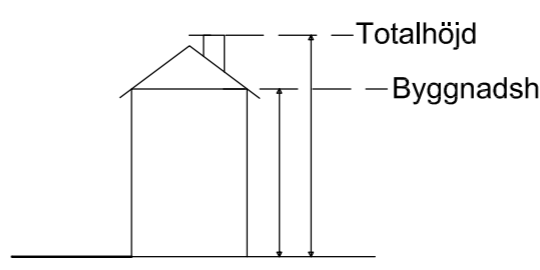
Beteckningar	
	Gräns för fastighet, samfällighet och sällskapsområde samt gräns för kvartersstråk
	Traktgräns, alternativt gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
	Servitutsgräns
	Egenskapsgräns
	Bostadshus karterat efter husliv resp. tak
	Utlus karterat efter husliv resp. tak
	Övrig byggnad karterat efter husliv resp. tak
	Transformatorbyggnad
	Häck, stenvmur
	Staket, stödmur
	Väg
	Slätt
	Nivåkurva
	Avväggt markhöjd
	Polygonpunkt
	Registerbeteckning på fastighet
	Trakttext
	Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning
	Servitut resp. ledningsrätt
	Formlinje
	Ledning för fjärrvärme
	Ledning för fjärrkyla
	Spilvattenledning
	Vattenledning
	Dayvattenledning
	Högsämningsledning i mark
	Teleledning i mark
	Optokabel
	Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2017-06-21



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER	
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER	
GATA	Gata
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	
C	Centrum
K	Kontor
(P)	Parkeringsanläggning under gata
UTNYTTJANDEGRAD	
e ₁	15 % av fastighetsarean får bebyggas med en totalhöjd och byggnadshöjd på max + 195 över nollplanet. Får inte uppföras som en samlad volym.
BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE	
	Byggnad får ej uppföras
MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)	
	Körbar förbindelse får inte anordnas
UTFORMNING	
	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
f	Bebyggelsens utformning är av allmänt intresse. Stor hänsyn ska tas till riksintresset för kulturmiljövården Växjö stad.



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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

UPPLYSNING

Inom planområdet har det bedömts finnas förutsättningar för under mark dolda fornlämningar. Tillståndsansökan om ingrepp i fornlämning kommer att krävas innan markarbeten inom planområdet kan påbörjas. Beslut om krav och behov av fortsatt undersökning samt eventuella tillstånd fattas av länsstyrelsen.

Antagen av Kommunfullmäktige
2018-01-30 § 23
Byggnadsnämndens sekr.....
Laga kraft
2018-02-26
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr. 16BN0326	
Detaljplan för: Växjö 11:5 (Sigfridshäll) Öster Växjö kommun	
Stadsbyggnadskontoret 2017-06-14	
Stina Klyft, Planarkitekt	