

# Detaljplan

Byggmästaren 17 mfl,  
Öster, Växjö kommun

Växjö  
kommun

*Europas grönaste stad*



Antagen av KF 2018-01-30 § 22

## LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2018-07-09      Dnr 2013BN0520      Dpl 214

*Kommunfullmäktige antog 2018-01-30 § 22*

### **BYGGMÄSTAREN 17, Öster i Växjö kommun**

- Beslutet överklagades till Mark- och miljödomstolen
- Mark- och miljödomstolen avslog överklagandet 2018-06-13

**Beslutet har fått laga kraft 2018-07-04**

  
Katarina Johansson  
t.f. Förvaltningschef

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

## Utlåtande

Dnr 2013BN0520 Dpl 214

### **Detaljplan Byggmästaren 17 mfl, 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 Byggmästaren 17 m.fl. under samrådet 2014 flera mindre delar. I det fortsatta planarbetet delades detaljplanen Byggmästaren 17 m.fl. upp. Delområdena Försvarsgården 1 och Växjö 11:5 har brutits ut till två enskilda detaljplaner inför granskningsskedet. Det södra delområdet (Byggmästaren 11 och Växjö 11:1) är för tillfället inte aktuellt för planläggning och har därför tagits bort. Detta innebär att detaljplanen Byggmästaren 17 m.fl. fortsättningsvis enbart innehåller fastigheterna Byggmästaren 1, 14, 17 och 18. På grund av större förändringar gällande byggnadsvolymen inom delar av planområdet skickades detaljplan skickas ut på ett nytt samråd under våren 2016.

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 bostäder, kontor och möjlighet till centrumverksamhet i bottenplanet. Samt bekräfta i plan nuvarande användning (kontor) inom Byggmästaren 1.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2017-07-03 – 2017-09-04 varit utsänt till sakägaren samt statliga och kommunala förvaltningar för ett nytt samråd. 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 miljökonsekvens beskrivning, 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  
Värends Räddningstjänst  
Växjö Energi Elnät AB

### Yttranden med synpunkter

Länsstyrelsen i Kronoberg  
Miljö- och hälsoskyddsnämnden  
Tekniska nämnden  
Omsorgsnämnden  
Trafikverket  
Fastighetsägare, Östregård 1 (Växjöbostäder AB)  
Fastighetsägare, Byggmästaren 4  
Fastighetsägare, Byggmästaren 5  
Fastighetsägare, Byggmästaren 6  
Fastighetsägare, Byggmästaren 13  
Fastighetsägare, Byggmästaren 19

Privatperson, boende på Teleborg  
Privatperson, boende på Högstorp  
Privatperson, boende på Hollstorp

### 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 Byggmästaren 17 mfl bedöms även Växjö 11:5 (Sigfridshäll) 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*

*För fastigheterna Byggmästaren 14, 17 och 18 som utgör större del av planområdet anger kommunen att planförslaget i sin helhet innebär stora förändringar för omgivningen genom utökad användning och byggrikt. 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*

*Bebyggelsens utformning regleras genom högsta byggnadshöjd och högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Byggrätten begränsas till viss del av prickmark (Byggnad får ej uppföras samt underjordiska ledningar) i anslutning till intilliggande fastighetsgränser. För övrigt medger detaljplanen att hela planområdet inom användning Bostäder, Kontor och Centrum kan bebyggas. Genom dessa kompakta, sammanhållna och höga byggnadsvolymer påverkas siktlinjer mellan Östers höjd/Staglaberget och staden.*

*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 bebyggelsen med hänsyn till ovan resonemang borde sänkas. För att bryta ned den, enligt plankartan tillåtna kompakta bebyggelsen, behöver planen regleras så det istället skapas luft och siktlinjer mellan fasaderna mot gatan.*

*Den tillåtna byggrätten mot gatan kan även med fördel minskas något genom att prickmark regleras i anslutning till Ingelstadsvägen. Den nya bebyggelsen skulle därmed få en mjukare och mer anpassade utformning i förhållande till den befintliga bebyggelsen utmed Ingelstadsvägen. En utskjutande bebyggelse mot gatan skulle upplevas som starkt dominerande i stadsbilden.*

*Kommunen behöver därmed till antagandet se över planbestämmelserna så att de 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

*En trafikanalys har gemensamt tagits fram för detta ärende samt för granskningshandling Växjö 11:5 (Sigfridshäll). 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.*

*Med anledning av den komplexa trafiksituationen vid Ingelstadsvägens anslutning till Teleborgsvägen med bilar, bussar, cyklister och gående hänvisar Länsstyrelsen till Trafikverkets yttrande angående vikten av ytterligare utredningar även utanför planområdet: "Trafikverket ser gärna att Växjö kommun vidtar ytterligare åtgärder för att minska komplexiteten i avsnittet Norrtulls rondellen - Ingelstadsvägens anslutning till Teleborgsvägen. Inte minst för att Teleborgsvägen är en viktig väg för kollektivtrafik och utryckningsfordon.*

*Förbättrad tillgänglighet till den befintliga planskildheten under Teleborgsvägen för oskyddade trafikanter kan vara en angelägen åtgärd liksom att ändra Ingelstadsvägens anslutningspunkt till Teleborgsvägen eller flyttning av busshållplatsen". "*

#### Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 PBL

##### Riksintressen enligt 3 o 4 kap miljöbalken

*Planområdet ligger till stora delar inom 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, liksom för Växjö 5:11 (Sigfridshäll), ett möjligt bebyggelseförslag i 1890-talsarkitektur och hur denna byggnad förhåller sig till omgivningen. I MKB:n anges för detaljplan Sigfridshäll att 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." För detaljplan Byggmästaren anges att detta inte gäller för denna plan "då exploateringen inte ligger exponerat i förhållande till rutnätstaden och Östrabo."*

*Kommunens slutliga ställningstagande i MKB:n och planbeskrivningen är att det aktuella planförslaget inte medför en påverkan på riksintresset. Kommunen anger att "anledningen till detta är att man öster om Teleborgsvägen har haft svårigheter att identifiera värden kopplat till riksintresset."*

*Kommunen påtalar 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 miljö kvalitetsmålet 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

*Avseende miljö kvalitetsnormer för vatten och hanteringen av dagvatten anger kommunen att belastningen på dagvattenledningarna är stor och kapaciteten därmed är begränsad. Kommunen uppger i planbeskrivningen att dagvatten från tak och hårdgjorda ytor om möjligt ska omhändertas och fördröjas inom tomtmark.*

*Samtidigt förordar kommunen att det är fördelaktigt om vattnet inte fördröjs inom fastigheten utan att det släpps direkt till det närliggande utloppet med god kapacitet. Härifrån leds vattnet via lagunen i Strandbjörket innan det når Växjösjön där en reduktion av föroreningar sker genom sedimentation. Därmed påverkas inte gällande 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

##### Översvämning och geoteknik

*Hur parkeringsgaraget i två våningar under markytan förhåller sig till ev, översvämningens risk behöver tydliggöras till antagandet.*

*För att säkerställa om det är en lämplig markanvändning att området bebyggs enligt detaljplanen behöver den geohydrologiska utredningen vara genomförd innan planen antas.*

##### Buller

*Kommunen har nu gjort ett tillägg i planbeskrivningen gällande planområdets nordvästra hörn, där det kan vara problem att skapa lägenheter där hälften av bostadsrummen vetter mot ljuddämpad sida. Kommunen anger att det istället finns möjlighet att förlägga kontor eller placera trapphus, hiss, förråd, gemensamhetslokaler eller andra funktioner som tillhör bostadsbebyggelse i denna del. En annan möjlighet är att ändra utformningen av huset. Detta kommer närmare att behandlas i bygglov.*

*Länsstyrelsen konstaterar att det på plankartan finns bestämmelser om enkelsidiga lägenheter, tyst sida och tillgång till uteplats ska uppfyllas."*

#### **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 samlad 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 Tillägg till MKB, 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 4 våningar indragen femte våning mot Ingelstadsvägen och Teleborgsvägen. Viss hänsyn tas till Öster genom platsens topografi/ naturliga förutsättningar i befintlig höjdrygg där mötet med Öster blir lägre (två våningar, indragen tredje våning). Det motsatta bedömer stadsbyggnadskontoret inte vara möjligt, dvs att den högre skalan möter Öster och den lägre skalan mot staden. Påverkan på Öster skulle då bli för stor. Planförslaget har emellertid en stor negativ påverkan på värdefulla siktlinjer specifika denna del av öster. Att detta värde försvinner alternativt begränsas vid ett genomförande av planen framgår tydligt av planbeskrivningen. 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. Stadsbyggnadskontoret 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 bygganden borde sänkas och delas upp så gör stadsbyggnadskontoret en annan bedömning och anser att förslagets byggnadsvolym är

möjlig på platsen. Värden och platsens förutsättningar har noga 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.

- Inget tillägg av förgårdsmark/prickmark mot Ingelstadsvägen kommer göras på plankartan då det bedöms få negativa konsekvenser för bakomliggande befintlig bebyggelse. Ett tillägg av prickmark på sex meter kommer emellertid göras i nordöst mot angränsande fastighet Byggmästaren 6 efter synpunkt från berörd fastighetsägare.

#### Trafik och kommunikation

- Stadsbyggnadskontoret noterar att länsstyrelsens, liksom Trafikverkets, synpunkter kring rådande trafiksituation vid Norrtullsrondellen och Ingelstadsvägens anslutning till Teleborgsrondellen. Genomförd trafikstudie är framtagen inom ramen av pågående detaljplanearbete och kan därav uppfattas som en aning begränsad. Kommunen är medveten om komplexiteten i området men ett helhetsgrepp för trafiksituationen kring Norrtullsrondellen kommer invänta detaljplanearbetet för den norra delen av Norrtullsområdet då även möjlighet till finansiering av åtgärder finns.

#### Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 PBL

##### Riksintressen enligt 3 o 4 kap miljöbalken

- I framtagen 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 Norrtullsrondellen (inte inom aktuell detaljplan) och berör dels siktlinjen mellan Nygatan och fondmotivet Östrabo och dels att Norrtullsskolans 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/exploatör 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

#### Översvämning och geoteknik

- 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 tillstyrker förslaget i sin nuvarande utformning. Nämndens synpunkter i samrådsskedet är besvarade. Skuggstudien för kommunens särskilda boende Östregården visar att en ny byggnad med maximal tillåten byggnadshöjd kommer att skugga Östregårdens södra fasad under en stor del av dagen under den mörka delen av året. Samtidigt innehåller planbestämmelserna en så bred remsa u-mark i den norra delen av Byggmästaren 17 att dagsljus ändå kommer att nå hela fasaden. Paragrafen justeras omedelbart."*

#### **Kommentar:**

Stadsbyggnadskontoret noterar att Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker och godkänner nuvarande detaljplaneförslag.

### **Tekniska nämndens arbetsutskott**

---

*"Delegeringsbeslut enligt delegation från Tekniska nämnden.*

#### **Beslut**

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

- *Det är bra att ledningsstråk skyddas i plan med u-område. Det är viktigt att även bilda ledningsrätt för alla nya och befintliga ledningar i området.*
- *Det är viktigt att knyta ihop Östrabobacken och Linnéparken på ett bättre sätt med befintlig gångtunnel, inte minst viktigt med anledning av förskola Försvarsgården. Även hänvisningen om lek och friytor är beroende av denna gångtunnel.*
- *Avseende parkering så hänvisas det till ett stort antal parkeringar på Norrtull/Storgatan. Detta är kommunala parkeringar och skall inte användas till att täcka bostadbyggnationens behov."*

#### **Kommentar:**

- *Önskemål om att ledningsrätt skapas för befintliga och nya ledningar inom planområdet förtydligas under rubrikerna *Fastighetsrättsliga frågor* samt *Konsekvenser på fastighetsnivå*.*
- *Stadsbyggnadskontoret instämmer i att gångtunnel under Teleborgsvägen är en viktig länk och alternativ till den trafikerade Norrtullsrondellen. En upprustning av gångtunneln är dock inte en förutsättning för aktuell plans genomförande och kan inte bekostas av berörd fastighetsägare/exploatör. Upprustningen bör däremot kunna ses som en tillväxtinvestering då alltmer kommer använda den i samband med att staden växer och fler kommer bo och arbeta i närområdet.*
- *Beskrivning om allmänna parkeringsplatser i närområdet tas bort och ersätts med text om antalet befintliga parkeringar på fastigheterna inom planområdet under rubriken *Förutsättningar – parkering*.*

### **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 starbesked/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 Sigfridshäll) inverkan på trafiksituationen. Särskilt gällande inverkan på den komplexa trafiksituationen vid Ingelstadsvägens anslutning till Teleborgsvägen och förutsättningarna för bussangöring och oskyddade trafikanters passage av Teleborgsvägen.*

*En trafikutredning har nu tagits fram där tre olika lösningar till anslutning av planområdet har analyserats. Utredningen föreslår att Sigfridshäll skall trafikmatas via Östregårdsgatan och dess anslutning till Ingelstadsvägen stängas. Ökad trafik i Ingelstadsvägens anslutning till Teleborgsvägen till följd av ökad byggrätt på Byggmästaren 17 kompenseras därmed av att trafik från Sigfridshäll leds annan väg. En smärre förändring föreslås i denna korsning genom att vänstersväng föreslås förbjudas vid utfart från Ingelstadsvägen in på Teleborgsvägen.*

*Trafikverket ser det som att Växjö kommun valt att göra en ganska begränsad trafikstudie kopplat till den aktuella planändringen. I trafikstudien sägs bland annat följande i beskrivning av denna rådande trafiksituationen i anslutning till planområdet.*

- *”Ingelstadsvägens befintliga anslutning till Teleborgsvägen är bristfällig och uppfattas av kommunen som ett trafikproblem”*
- *”Avsaknaden av vänstersvängfält på Teleborgsvägen för svängande trafik mot Ingelstadsvägen för att trafiken stoppas upp vilket i högtrafik ger upphov till extra köbildning och innebär ett stressmoment för de svängande bilisterna. Vid högtrafik kan köerna nå in i Norrtullsrondellen och därmed påverka framkomligheten även för andra trafikströmmar.”*
- *”Enligt kommunens prognoser beräknas trafiken öka även på Teleborgsvägen. Detta gör sammantaget att trafikproblemen vid Ingelstadsvägens anslutning till Teleborgsvägen kan antas öka om inga åtgärder genomförs.”*
- *”Gc-trafiken kan passera Norrtullsrondellen i anlagda plankorsningar vid samtliga anslutande gator. Den relativt stora trafikmängden på de anslutande gatorna gör dock att framkomligheten kan upplevas som begränsad vid högtrafik.”*

*Av denna beskrivning framgår tydligt att trafiksituationen är komplex på platsen och de i planhandlingen föreslagna åtgärderna kommer endast ha marginell inverkan på denna situation.*

*Oavsett vad planändring inom kvarteret Byggmästaren eller inte så ser Trafikverket gärna att Växjö kommun vidtar ytterligare åtgärder för att minska komplexiteten i avsnittet Norrtullsrondellen till Ingelstadsvägens anslutning till Teleborgsvägen. Inte minst för att Teleborgsvägen är en viktig väg för kollektivtrafik och utryckningsfordon.*

*Förbättrad tillgänglighet till den befintliga planskildheten under Teleborgsvägen för oskyddade trafikanter kan vara en angelägen åtgärd liksom att ändra Ingelstadsvägens anslutningspunkt till Teleborgsvägen eller flyttning av busshållplatsen. Alla dessa möjliga åtgärder ligger utanför det aktuella planområdet men hänger samman med planlägningsfrågan.”*

#### **Kommentar:**

Stadsbyggnadskontoret noterar Trafikverkets synpunkter kring rådande trafiksituation vid Norrtullsrondellen och Ingelstadsvägens anslutning till Teleborgsrondellen. Genomförd trafikstudie är framtagen inom ramen av pågående detaljplanearbete och kan därav uppfattas som en aning begränsad. Kommunen är medveten om komplexiteten i området men ett helhetsgrepp för trafiksituationen kring Norrtullsrondellen kommer invänta detaljplanearbetet för den norra delen av Norrtullsområdet då även möjlighet till finansiering av åtgärder finns.

#### **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:**

Ovanstående synpunkter berör detaljplanen för Växjö 11:5 (Sigfridshäll) och besvaras i Utlåtande 2 kopplat till den detaljplanen.

### **Fastighetsägare, Östregård 1 Växjöbostäder AB**

---

*”Utifrån flertalet kommentarer som framkommit i tidigare samråd kring höjden, så är vi fundersamma till denna i kombination med närheten mot vår fastighet norr om planområdet, som planen medger. Detta utifrån att det kan komma att skapa en annan dagsljusmiljö mellan byggnaderna och i byggnaden.”*

**Kommentar:**

Inför granskningen av detaljplanen togs en skuggstudie fram för att visa påverkan på den södra fasaden av äldreboende Östregård norr om aktuellt planområde. Den visar att en konsekvens av nuvarande planförslag är att den södra fasaden kommer beskuggas stor del av dagen under den mörka årstiden.

### **Fastighetsägare, Byggmästaren 4**

---

*”Jag har samma negativa synpunkter nu som i min tidigare inlägga.”*

**Kommentar:**

Stadsbyggnadskontoret noterar att ni inte godkänner nuvarande förslag men att ni inte har ytterligare synpunkter att tillägga tidigare yttrande. Vid antagande av detaljplanen kommer det framföras att ni har kvarstående synpunkter.

### **Fastighetsägare, Byggmästaren 5**

---

*”Vi godkänner inte förslaget.*

*Vi har inte noterat någon skillnad avseende byggnadens höjd eller volym från föregående granskningshandling. Vi förstår inte varför nytt utskick gjorts. Våra föregående synpunkter gäller även detta utskick. Vi tycker fortfarande att föreslagen byggnadshöjd är för hög.*

*Kommunens hantering av förra ägaren Landstinget och nuvarande ägare till fastigheten*

respektive önskan om att ändra byggnadshöjder i detaljplanen har hanterats olika. Om detta förslag går igenom höjs fastighetens värde avsevärt.

I samband med nyligen genomförd försäljning av fastigheten önskade Landstinget höja fastighetens värde genom att ändra detaljplanen med högre tillåten bygghöjd. Efter remissvar från Länsstyrelsen sänker kommunen fastighetshöjderna i Landstingets förslag. Direkt efter genomfört köp stödjer kommunen ny privat ägare att ta fram ny detaljplan med upp till 10 meter högre fastighetshöjder. Medvetet eller omedvetet har kommunens hantering inneburit att Landstinget förlorat pengar och en privatperson har gynnats.

Detta är enligt vår mening ej korrekt och påminner om det som hände i Göteborg när de hade Göteborgsanda. På Wikipedia kan man läsa att Göteborgsandan var en samförståndskultur som innebar bland annat att politiker och tjänstemän agerade vid sidan av uppgjorda regler för den offentliga sektorn och politiska organ i syfte att uppnå vissa mål och att utveckla staden. När målen ansågs viktiga så ignorerades de normala offentliga kontrollfunktionerna, och lokala makthavare inom politik och näringsliv som var bekanta med varandra gjorde i samförstånd upp om affärer. Resultatet blev i värsta fall korrupsion och i bästa fall en kultur där ändamålet helgade medlen.

Om det är så i detta fall vet jag inte, men man blir misstänksam när man i Smålandsposten läser att nuvarande ägare av fastigheten funderar på att engagera sig politiskt i Växjökommun.”

#### **Kommentar:**

- Enligt PBL ska en detaljplan skickas ut två gånger, först på samråd och sedan på granskning. Relativt stora förändringar kan ske med planförslaget mellan samråd och granskning medan planförslaget som skickas ut på granskning ska ses som ett mer färdigt planförslag där relativt få ändringar kan göras efter granskning och inför antagandet av detaljplanen. Anledningen att nuvarande detaljplan skickades ut på två samråd är att det skedde större förändringar efter samråd ett. Därav gjorde stadsbyggnadskontoret bedömningen att detaljplanen behövdes skickas ut på ett nytt samråd. Nästa steg i planprocessen är antagande.
- Stadsbyggnadskontoret noterar att ni inte godkänner nuvarande förslag. Vid antagande av detaljplanen kommer det framföras att ni har kvarstående synpunkter.

### **Fastighetsägare, Byggmästaren 6**

”Bifogat finner du samrådsblanketten ifyllt - samt en bilaga i word med vårt yttrande i samrådet för Byggmästaren 17 m.fl. Med dessa ändringar skulle vi kunna godkänna förslaget utifrån Byggmästaren 6. Bekräfta gärna att det kommit fram och om det är OK att jag skannar över det?

De jag ser som mest “drabbade” av bebyggelsen, är de äldre som idag har lägenhetsfönster i söderläge på Östregårds särskilda boende med utsikt över Linnéparken och Växjösjön. Deras lägenhetsfönster där kommer att förläggas i mörker eftersom intelligande byggnad ligger så nära och är såpass hög samt i sten utan ljusgenomsläpp åt söder till där solen vandrar hela dagen. Men det antar jag att någon därifrån yttrar sig om.

#### **För Byggmästaren 6:**

Utifrån hur det juridiska förslaget till ny detaljplan ser ut nu behöver kommunen ta följande saker i beaktande och vid behov förändra förslaget till beslut:

1. Enligt kommunens förslag får största delen av marken på gamla landstingets fastighet bebyggas. Det är prickad mark mot intilliggande tomter men kommunen har i planförslaget valt att det ska gå att bygga dikt an i fastighetsgräns till vår fastighet, Byggmästaren 6. Här behöver kommunen ta i beaktande att också vi inlett en detaljplaneprocess för Byggmästaren 6, där vi har förslaget att bygga nya bostäder och restaurang. Detta förslag lämnades in för ansökan om planbesked i början av april i år och beviljades av kommunen i juni. Den nya bebyggelsen som ska prövas kommer, som kommunen sett på skisser från ansökan om planbesked, att använda marken intill tomtgränsen som ny bebyggelse och för parkeringsyta/servitut.
2. Fasad i fastighetsgräns: Fastighetsägaren behöver kunna underhålla och stå på egen fastighet och underhålla sin fasad. Det kan komma att stå bilar parkerade mot fasaden precis om det byggs dikt an, alternativt körs det bilar där på vår fastighet. Det behövs ett mellanrum så att inte saker kan trilla ner från fasaden vid arbeten etc som riskerar landa på bilar eller personer som står eller promenerar på vår fastighet här.
3. Vattenavledning: Man behöver kunna avleda vatten på egen fastighet från takutsprång etc.
4. Infarts-/utfartsförbud fastighet: Det finns inget infarts-/utfartsförbud enligt planen mot att köra upp/ner på Byggmästaren 6. Det borde det göra eftersom det är en privat parkering och användningen av denna ska inte förändras när grannfastigheten förändras. Parkeringsituationen på Staglabergsgatan är ansträngd och då är det viktigt att Kyrkogatan upp till Staglabergsgatan fortsätter att fungera som infart till vår privata parkering och angöring till ett hus på Byggmästaren 1, inget annat än så.
5. Vårt förslag till bebyggelse visualiserar vi inom någon månad, och alltså före att den här planen går till beslut. Det vore bra om man då tittar på förslaget till ny bebyggelse också på Byggmästaren 6 före att man antar denna plan och då tar ovanstående saker i beaktande. Det finns som sagt också skisser enligt ansökan om planbesked som inkom i april som går att titta på.
6. Det har gjorts tre elevationer i byggnadsförslaget. En från norr, en från söder och en från väster. Man har däremot inte visualiserat något från Öster — och det är där stadsbyggnadskontoret och länsstyrelsen anser att kulturmiljön försämras väsentligt efter denna byggnation. Det behöver göras en ny elevation från Öster anser vi för att beskriva bebyggelsen ifrån den vyn.

*Med dessa ändringar skulle vi kunna godkänna förslaget.”*

#### **Kommentar:**

- Inför granskningen av detaljplanen togs en skuggstudie fram för att visa påverkan på den södra fasaden av äldreboende Östregård norr om aktuellt planområde. Den visar att en konsekvens av nuvarande planförslag är att den södra fasaden kommer beskuggas stor del av dagen under den mörka årstiden.
- Ett tillägg av prickmark (Byggnad får ej uppföras) på sex meter görs på plankartan i det nordöstra hörnet på fastigheten Byggmästaren 18 inför antagande med hänsyn till ovanstående synpunkter.
- Möjligheten att reglerar in-/utfartsförbud finns enbart mellan kvartersmark och allmänplatsmark och inte mellan två fastigheter som utgörs av kvartersmark. Men en fastighetsägare har inte rätt att angöra eller utnyttja en annan fastighet utan dess fastighetsägares tillåtelse.
- Stadsbyggnadskontoret instämmer i att det är viktigt med ett helhetsgrepp då mycket är på gång i närområdet. Planarbetet på Byggmästaren 6 har emellertid

precis påbörjats och mycket återstår att utreda medan planarbetet i aktuell detaljplan är i sitt slutskede. Det gör det svårt att anpassa och invänta ett antagande av aktuellt planförslag tills planförslaget för Byggmästaren 6 har etablerats.

- Vyn från öster kan skilja sig en del åt utifrån vilken punkt betraktaren står, därav har en modell tagits fram för att bäst kunna redovisa aktuellt planförslags (tillsammans med detaljplaneförslaget norrut) påverkan på omgivningen. Även framtagna sektioner visar föreslagen byggnadsvolym i relation till omgivningen. De elevationer som har tagits fram visar ett förslag till hur framtida fasad kan komma att se ut. Med mycket stor sannolikhet kommer detta inför/under bygglovsprocessen arbetas om och dess utformning ändras och blir därmed mindre intressant i detta sammanhang. I den framtagna modellen kan ett förslag till fasad mot öster dock utskiljas.
- Stadsbyggnadskontoret noterar att ni inte godkänner nuvarande förslag. Vid antagande av detaljplanen kommer det framföras att ni har kvarstående synpunkter.

### **Fastighetsägare, Byggmästaren 13**

---

*”Samma som tidigare yttrande”*

(Det tidigare yttrandet inkom under det första samrådet från 2014 då detaljplanen innehöll fyra olika delområden. Det gällde önskemål om säkerställande av nuvarande parkering på Byggmästaren 14 som används av boende på Byggmästaren 13 säkerställs genom servitut eller liknande.)

#### **Kommentar:**

- Att säkerställa en parkering genom servitut skulle vara möjligt men är en överenskommelse som görs mellan berörda parter. Önskemålet förs vidare till berörd fastighetsägare.
- Stadsbyggnadskontoret noterar att ni inte godkänner nuvarande förslag men att ni inte har ytterligare synpunkter att tillägga tidigare yttrande. Vid antagande av detaljplanen kommer det framföras att ni har kvarstående synpunkter.

### **Fastighetsägare, Byggmästaren 19**

---

*”Tillägg till/förstärkning av vårt tidigare skrivelse/yttrande i ovan detaljplan.*

*Tidigare samrådsplan och förslag till detaljplan 2014 sa följande:*

- *Behåll träden och man skyddade dem i planen.*
- *Behåll sikten från staden upp mot berget och från berget ner mot staden.*
- *Låt byggnationen klättra på ett naturligt sätt uppför berget.*

*Tre extremt tunga argument och det tydligaste av allt i förslag från byggnadsnämnden 2014. Vad säger man nu?*

- *Stäng igen all sikt från berget ner mot staden.*
- *Ta ner de skyddade träden för att ersättas av betong.*
- *Bygg tätt och ta bort berget helt*

*Att byggnadsnämnden nu väljer att vända helt och gå ifrån alla sina så tydliga principer är alarmerande för Växjö's befolkning och fastighetsägare och frågan man bör ställa sig som politiker är om detta inte borde granskas.*

*Att man väljer att lägga fram förslag till politikerna utan att ha lagt ner energi på att ta reda på fakta. Staglaberget är Växjös bästa utsiktsplats och nämnden hävdas att den inte är besökt så ofta, vilket skämt. Att man väljer att föreslå att stänga en stadsdel med ett höghus, ett berg där det enda naturliga är att bebyggelse klättrar uppför och kalla det för ett bra helhetsintryck och en viktig entre till staden.*

*Att kalla det för en viktig entre till staden måste ju ses som ett dåligt skämt, stadens knyts ihop via infartsvägarna utifrån så som väg 25 och 37.*

*Nämndens förslag mörklägger också en stor del, är det att ta ansvar byggnadsnämnden?*

*Som tidigare påpekats så är det enda naturliga att klättra med ett berg när man bygger, inte gömma en av de få höjder vi har i Växjö, har svårt att inte se det som oerhört okunigt och ansvarslöst.*

*För mycket av debatten handlar om snyggheten och stilen man ämnar att bygga i men det anser jag sekundärt för det handlar i grunden om byggnadshöjderna som nämnden inte höjt lite utan till massiva höjder ( ca 16 meter ökade höjder), det kommer påverka oerhört mycket mer än stilen på byggnadsförslaget.*

*Det är också höjden som kommer få eskalerande effekter framöver.*

*Den omtalade Hästkastanjen menar jag står delvis på byggmästaren 19 och kan därför ej plockas ner utan fastighetsägares medgivande.*

*Som avslutning så gäller det konsekvenserna om denna detaljplan antas.*

*Det har under flera år ansökts om ökade byggnadshöjder på platsen och om detta går igenom kan väl ingen nämnd eller politiker anses vara neutrala och se till allas rättigheter, stor som liten eller rik som fattig utan att man måste godkänna vidare ansökningar från övriga fastighetsägare.*

*Att det kommer resas fler höghus och om nämnden själva får önska så ska det säkert vara tät bebyggelse och kallas för viktig entre för staden.*

*Som fastighetsägare till byggmästaren 19 kommer vi så klart att ansöka om ökade byggnadshöjder på 16 meter och möjlighet till att förtäta tomten med fler byggnader.*

*Om det skulle avböjas måste man nog noggrant ställa sig frågan om vi alla behandlas lika.*

*Är vi neutrala inför allas önskemål och planer?*

*Den frågan sätts på ett mycket tydligt sätt på sin spets och det är frågan om ansvariga är redo att bemöta den korrekt?*

*Det är den tydliga konsekvensen av att säga ja till nämndens förslag.”*

#### **Kommentar:**

Stadsbyggnadskontoret noterar att ni inte godkänner nuvarande förslag. Vid antagande av detaljplanen kommer det framföras att ni har kvarstående synpunkter.



## 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 busshållplatsen mitt emot och tittat och försökt föreställa mig de nya husen. De nya husen verkar gå upp till trädkropparna.*

*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 skala 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 nuvarande planförslag.

## **Justering av förslaget efter granskning**

---

Förändringar som gjorts för **Byggmästaren 17 mfl.** efter granskningen, sammanfattas nedan:

### Plankartan

- Tillägg av planbestämmelsen e2 – *Största byggnadsarean i procent av fastighetsarean* på fastigheten Byggmästaren 1. Tillägget bedöms inte vara en väsentlig förändring utan berör enbart fastighetsägaren Byggmästaren 1 negativt. Därav har detaljplanen inte skickats ut på en ny granskning. Berörd fastighetsägare har godkänt tillägget inför antagande.
- Tillägg av 6 meter prickmark på norra delen av Byggmästaren 18 mot Byggmästaren 6. Berörd fastighetsägare har godkänt tillägget inför antagande.
- Tillägg till planbestämmelsen e1 med texten ”Får inte uppföras i en samlad volym” samt kompletterande text i planbeskrivningen.

### Planbeskrivning

- 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*.
- 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

---

Sakägare vars yttrande helt eller delvis inte har tillgodosetts och som har rätt att överklaga planförslaget är följande:

Fastighetsägare, Byggmästaren 1 (yttrande från samråd 2)  
Fastighetsägare, Byggmästaren 4  
Fastighetsägare, Byggmästaren 5  
Fastighetsägare, Byggmästaren 6  
Fastighetsägare, Byggmästaren 13  
Fastighetsägare, Byggmästaren 19  
Fastighetsägare, Östregård 1 (Växjöbostäder AB)

## 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 Byggmästaren 17 mfl 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

Antagen av kommunfullmäktige  
2018-01-30 § 22  
t.f. Förvaltningschef .....

Dnr 2013BN0520 Dpl 214

## **Detaljplan Byggmästaren 17 mfl, Öster, Växjö kommun**

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny stadsbebyggelse inom området, innehållande bostäder, kontor och möjlighet till centrumverksamhet i bottenplanet. Samt bekräfta i plan nuvarande användning (kontor) inom Byggmästaren 1.

### **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. Delområdena Försvarsgården 1 och Växjö 11:5 har brutits ut till två enskilda detaljplaner inför granskningskedet. Det södra delområdet (Byggmästaren 11 och Växjö 11:1) är för tillfället inte längre aktuellt för planläggning och har därför tagits bort. Detta innebär att fortsättningsvis innehåller detaljplanen Byggmästaren 17 m.fl. enbart fastigheterna Byggmästaren 1, 14, 17 och 18. På grund av större förändringar gällande byggnadsvolymen skickades aktuell detaljplan ut på ett nytt samråd under våren 2016.

Sedan Landstinget Kronobergs län, tidigare ägare till Byggmästaren 17, 18 och 14, inkom 2010 med en begäran att ändra gällande detaljplan (0780K-258) har ett fastighetsägarebyte skett. Nuvarande fastighetsägare, önskar att pröva möjligheten att kunna bygga bostäder, kontor och ev restaurang på ovanstående fastigheter. Idag medger gällande detaljplan handelsändamål och en byggnadshöjd till +175,4 (i det här fallet ca 3 våningar).

United reklambyrå, ägare av fastigheten Byggmästaren 1, fick 2016-05-10 förlängning av sitt tidsbegränsade bygglov för ombyggnad och ändrad användning från bostad till kontor. Gällande detaljplan (0780K-133) medger endast bostadsändamål. För permanent lov krävs en ändring av detaljplanen.

### **HANDLINGAR**

Planförslaget utgörs av plankarta med tillhörande planbestämmelser och planbeskrivning, behovsbedömning, bullerberäkning, 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



Planområdets läge i staden

Planområdet ligger inom stadsdelen Öster cirka 400 meter sydost om Stortorget. Området gränsar till parkering och villabebyggelse i öster, Ingelstadsvägen och Teleborgsvägen i väster, äldreboendet Östregård i norr samt villabebyggelse i söder. Planområdet är cirka 7700 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållande

Följande fastigheter och fastighetsägare ingår i planen:

- Fastigheten Byggmästaren 1 ägs av Dompan Fastighets AB (United reklambyrå).
- Fastigheterna Byggmästaren 14, 17 och 18, ägs av Sigfridshäll i Växjö AB (IST International).

Angränsande fastigheter ägs av privatpersoner, Staglaberget Property AB, Växjöbostäder AB och 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

Delar av området ingår i riksintresset för kulturmiljön. 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 kontor” med högst två våningar. Samt ”kontor” inom avprickat område (Kyrkogatan) som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar samt utfart (u- och y-område).
- 0780K-133, Byggmästaren mm i Växjö. Fastställd 1958-05-20, medger ”bostadsändamål, fristående hus” i två våningar.
- 0780K-258, Ingelstadsvägen mm i Växjö. Fastställd 1965-10-13, medger ”Handelsändamål” med byggnadshöjd upp till +175,4 samt ”Bostadsändamål” i två våningar.

### Detaljplaner som angränsar till planområdet

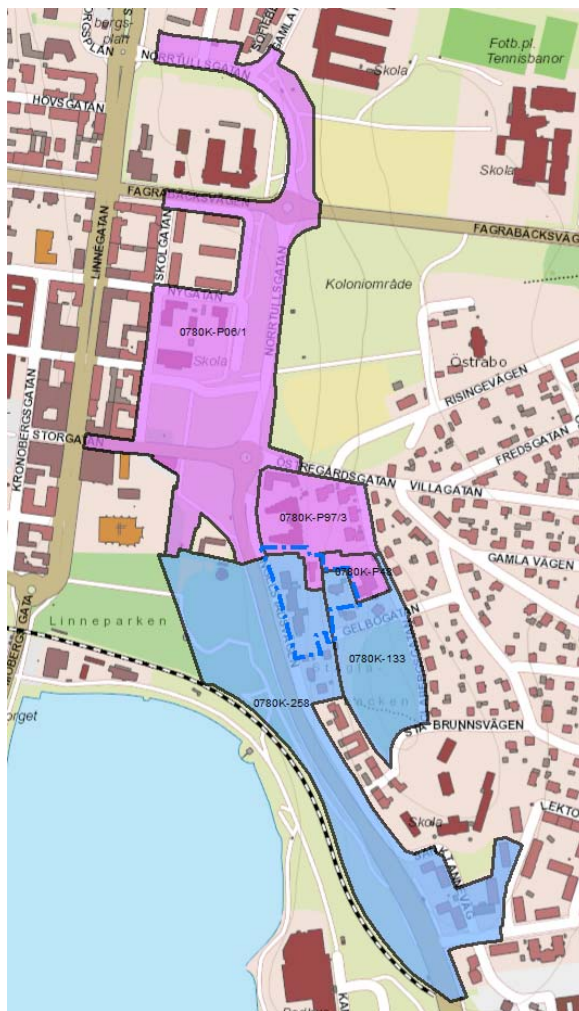
- 0780K-P48, Byggmästaren 6 mm i Växjö, Laga kraft 1989-07-31.
- 0780K-P06/1, Norrtullsgatan mm i Växjö. Laga kraft 2006-02-02.

## 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, Östraboacken en bit norrut, Linnéparken i väster och 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 och vidare upp gångvägen/trappan till Staglabergsgatan. 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 gröning, 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 gröningar. 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”.



Detaljplaner inom och i anslutning till planområdet.

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:*

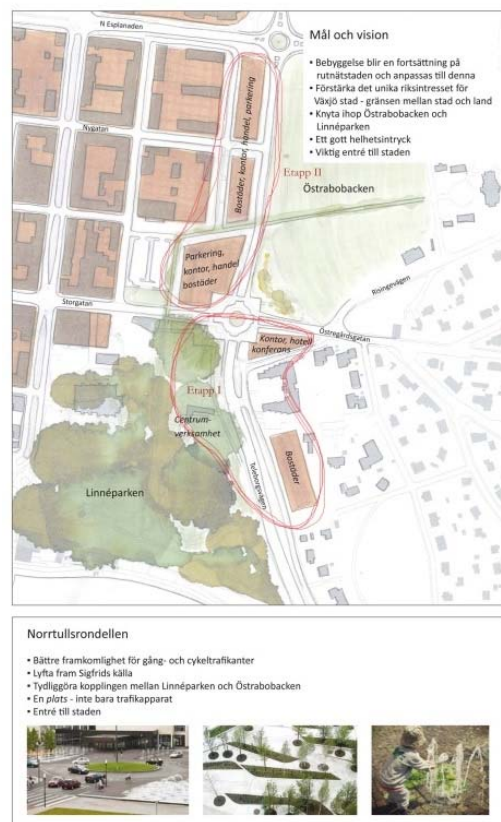
- Bebyggelse blir en fortsättning på rutnätsstaden och anpassas till denna
- Förstärka det unika riksintresset för Växjö stad - gränsen mellan stad och land
- Knyta ihop Östrabobacken och Linneparken
- Ett gott helhetsintryck
- Viktig entré till staden

Planprogrammet antogs av kommunfullmäktige 2014-04-15 § 81 som ett visionsdokument som visar inriktning på framtida utveckling av området. För planprogramsområdet finns fortfarande många oklarheter som måste utredas ytterligare, framför allt för områdets norra 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 detaljplanarbetet, där ett utgör programområdets södra del. Byggnadsnämnden gav 2013-06-24 § 96 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Byggmästaren 17 m.fl., vilken innehållandes fyra delområden var på samråd under september till 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. Det södra delområdet har tagits bort från det fortsatta planarbetet och det norra delområdet, Växjö 11:5, har brutits ut inför granskningskedet. Det innebär att enbart fastigheterna Byggmästaren 1, 14, 17 och 18 återstår i detaljplanen Byggmästaren 17 m fl., dvs nu aktuell plan.



Del av Vision Norrtull

## Riksintresse

Fastigheterna inom planområdet ligger delvis inom 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.

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.

## Riksintresse för kulturmiljön

Växjö stad (G 27)

### Motivering:

**Stifts- och residensstad** av medeltida ursprung med dominerande domkyrkoområdet och **successivt framvuxen 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**.



Utbredningen av Riksintresse för kulturmiljö i Växjö Stad.



## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Bebyggelse

#### Befintlig bebyggelse

##### Byggmästaren 17, 18 och 14

På Byggmästaren 17 hade Landstinget Kronoberg sitt huvudkontor fram tills sommaren 2015 då företaget IST flyttade in med sin verksamhet. Byggnaden består av tre våningar, och byggdes 1958 som Södra Skogsägarnas huvudkontor. De byggnader (en praktfull villa och fyra mindre hus) som tidigare stod på platsen revs 1956-57 för att ge plats åt det nya huvudkontoret. Inom fastigheten är höjdskillnaderna stora, med en marknivå på +166 och +167 möh utmed Ingelstadsvägen medan mötet med villorna i Öster ligger på +177 möh.

Byggmästaren 18 uppfördes 1932 och har därefter byggts till 1958 och 1970 med garage och verkstad. Det genomfördes med stor anpassning och byggnadens exteriör har 1920-talets tidstypiska stildrag. Stora förändringar har skett i området där Byggmästaren 18 är en av få kvarstående byggnaden och ett viktigt inslag i stadsrummet. Dock har byggnaden sedan en tid tillbaka stått tomt och har börjat förfalla. Fastigheten är belägen på sluttningen ned från Öster, med en höjdskillnad mellan +169 till +176 möh inom fastigheten.

Byggmästaren 14 är detaljplanelagt för villabebyggelse men är idag obebyggd och används som parkering. Större delen av fastigheten är belägen på cirka +168 möh med en stigning upp till +174 möh i öster i form av en brant slänt.



Bilder på översta raden över befintlig byggnad på Byggmästaren 17, parkeringen på Byggmästaren 14 visas på nedre bilden till vänster samt befintligt hus på Byggmästaren 18 nedre bilden till höger.

### Byggmästaren 1

Huset på Byggmästaren 1 är den före detta Domprostgården, en stor trävilla byggd år 1929 och har sedan dess renoverats och byggts om. Efter att förre domprosten flyttade till biskopsgården Östrabo bestämde Växjö Pastorat för att sälja gården som idag används som kontor. Villan är i två våningar med en stor trädgård och är ett fint exempel på bebyggelsekaraktären på öster. Fastigheten ansluter mot Byggmästaren 17 i väster på en höjd av +177 möh.



Bild från parkeringsytan framför Byggmästaren 1.

### **Angränsande bebyggelse**

#### Öster och slutningen ned mot staden

Stora förändringar har skett längs med slutningen ned mot centrum under 1900-talet. Slutningen 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.

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 slutning och Ingelstadsvägen ligger en blandad villabebyggelse och mindre flerbostadshus.

#### Norrtullsområdet

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 *Norrtullskolan*, 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 300 m sydost om planområdet samt förskolan i Försvargården ligger 150 - 200 meter från planområdet, på andra sidan av Teleborgsvägen.



## Kommersiell

Planområdet ligger cirka 600 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

Väst 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 utomhusscen, 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.



Planområdet i förhållande till omgivande grönområden

#### 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 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 Växjö 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

Större delen av planområdet består av sandig-moig morän, normalblockig. Planområdet är idag bebyggt, så inga större hinder för nybyggnation bör finnas gällande de geotekniska förhållandena.

### Terrängförhållanden

Planområdet ligger utmed en av stadens karaktäristiska höjder. Lägsta marknivån är utmed Ingelstadsvägen på +166 möh i norr och +167 i söder. Högsta marknivån ligger på +181 möh på den sydöstliga delen av Byggmästaren 1. Marknivån där Byggmästaren 17 och 18 möter Byggmästaren 1 är ungefär +177 möh.

### Förorenad mark

Det finns 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

Delar av planområdet befinner sig i lågpunkter i terrängen vilket kan komma att skapa problem vid skyfall. Kartan till höger visar de punkter där översvämningsrisken är stor (orange) respektive mycket stor (röd). Befintliga lågpunkter utgör inga hinder för byggnation men bör tas hänsyn till vid bygglovsgivning.

Norr om planområdet finns ett utströmningsområde vilket innebär att grundvatten kan flöda ut ur grundvattenzonen. En geohydrologisk utredning behöver tas fram för att se vilka behov av tekniska anordningar för bevarad grundvattennivå etc. som kan uppstå vid exempelvis byggnation av underjordiskt garage.



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

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar är identifierade inom planområdet.

Om fornlämningar eller arkeologiskt intressanta fynd (föremål) påträffas i samband med schaktningar o d skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

### 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.

Angöring till fastigheterna Byggmästaren 14, 17 och 18 sker från Ingelstadsvägen medan angöring till Byggmästaren 1 sker från Staglabergsgatan via fastigheten Byggmästaren 6.

### **Järnväg**

Järnvägen mot Kalmar ligger cirka 90 meter söderväst om planområdets södra del. Sträckan trafikeras för närvarande (2015) av cirka 41 tåg under ett vardagsmedeldygn, varav cirka 35 tåg består av persontåg. I bullerbräkningen har dock antalet tåg som kommer in till Växjö station används (totalt 112 tåg), där större delen inte kör vidare förbi aktuellt planområde. (Se även *Buller*).

### **Gång- och cykeltrafik**

I anslutning till planområdet finns i dag ett bra nät för gång- och cykeltrafik. Det finns vissa framkomlighetsproblem vid Norrtullsrondellen när det gäller passage för cyklister, framför allt kommande från Östregårdsgatan och Norrtullsgatan men trottoar finns på båda sidor mellan rondellen och Östrabo allén i anslutning till busshållplatserna.

I anslutning till planområdets norra del finns ett gångstråk mellan Ingelstadsvägen och Östers högt belägna villabebyggelse, utmed så kallade Kyrkogatan. Ytterligare ett gångstråk är beläget lite längre söderut på Ingelstadsvägen mellan två villor, så kallade Trappgatan, som ansluter till grönområdet Staglaberget. De ligger dock inte i anslutning till den gångtunnel under Teleborgsvägen som binder samman Linnéparken med planområdet. Den avslutas lite abrupt vid uppgång på Ingelstadsvägen och kan upplevas otrygg på dygnets mörka timmar.

### **Kollektivtrafik**

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

### **Parkering**

Idag finns 54 markerade parkeringsplatser inom Byggmästaren 14, 17 och 18 med möjlighet till ytterligare ett 10-tal vid parkering på innergård mm.

Ett fåtal parkeringsplatser finns idag på Byggmästaren 1 vid infarten på fastigheten.

## **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 Ingelstadsvägen och Gelbogatan.

## **E1**

Elnät och försörjning är väl utbyggt och tillgodosedd.

## FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Bebyggelse

#### Bostäder

##### Byggmästaren 17, 18, 14

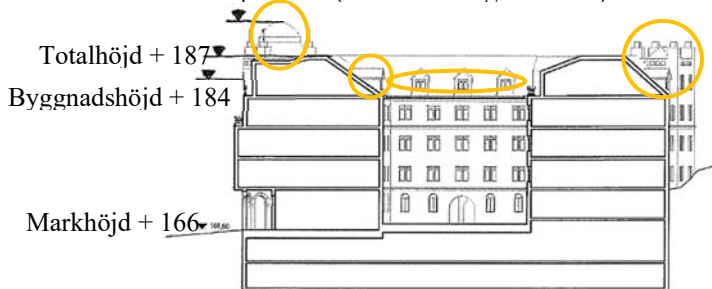
Ny bostadsbebyggelse föreslås på ovanstående fastigheter med möjlighet för kontor samt centrumverksamhet som begränsas till bottenplanet. Detta för att möjliggöra flexibilitet och en bredare användning i ett centralt läge som även möjliggör för en mer allmänt tillgänglig verksamhet i byggnadens bottenplan. Planförslaget bidrar till att en mer samlad bebyggelse kan uppföras inom de tre fastigheterna, där befintlig bebyggelse på Byggmästaren 17 och 18 rivs.

Syftet är att möjliggöra en högre bebyggelse utmed Ingelstadsvägen som bildar en ny fond mellan centrum och höjden i öster. Bebyggelsen blir en samlad volym där en intressant gårdsmiljö med både privata och halvprivata rum kan skapas mellan den västra fasaden och höjden i öster. Den långa fasaden utmed Ingelstadsvägen delas upp och varieras i sitt uttryck för att motverka upplevelsen av en monoton och alltför massiv volym. Bebyggelsen kräver en hög arkitektonisk kvalitet och uttryck utifrån dess centrala och exponerade placering.



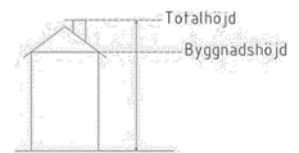
Totalhöjd + 191 (15 % av fastighetsarean)

*Elevation från väster som visar möjlig framtida bebyggelse i relation till omgivande bebyggelse.*



Med tanke på planområdets placering används både byggnadshöjd och totalhöjd.

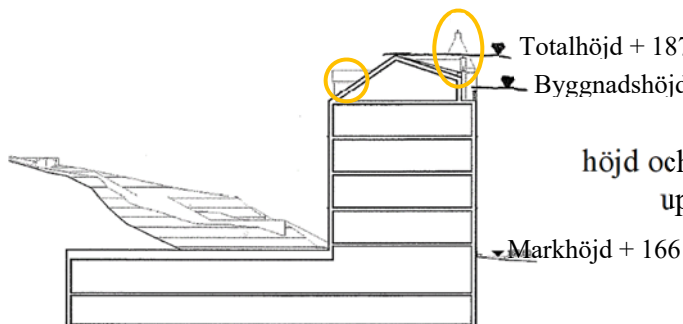
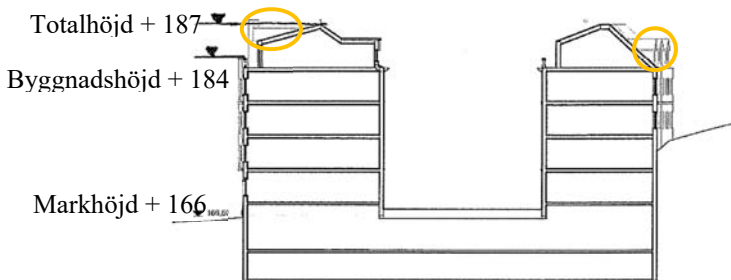
Med byggnadshöjd menas avståndet mellan markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och



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 Domkyrkan. 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



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



kunna skapa en intressantare siluett. Se även illustrationer till vänster.  
Planförslaget innebär att befintliga byggrätter utökas men begränsas av prickad mark

- i norr genom befintligt u-område och en bredare visuell kontakt mellan Ingelstadsvägen och smitvägen på Kyrkogatan upp till Staglabergsgatan
- mot villabebyggelsen i öster på sex meter för att säkerhetsställa viss luftighet mellan husen samt
- i söder med hänsyn till stora skillnader i skala till angränsande bebyggelse samt skapandet av ett u-område för framtida ledningsflytt.

Ytterligare anpassning behöver göras till Teleborgsvägens höga trafikflöden och medföljande buller, vilket bidrar till att stora krav ställs på utformning och placering av bebyggelsen för att kunna skapa en ljuddämpad alternativt tyst sida.



*Sektion från söder som visar föreslagen bebyggelsevolym utifrån antal våningar, underjordiskt garage samt dess relation till Domkyrkan.*

Planförslaget medger en samlad bebyggelsevolym på Byggmästaren 14, 17 och 18 med en totalhöjd på +187 möh och en byggnadshöjd på +184 möh vilket innebär en byggnad som högst kan bli 21 meter (fyra våningar med indragen femte våning). Inom Byggmästaren 14, 17 och 18 är nivåskillnaderna stora där Byggmästaren 14 möter närliggande villa i öster på nivån +173 möh. Byggmästaren 17 och 18 möter angränsande fastigheter i öster (delvis inom aktuellt planområdet) på marknivån +177 möh. De stora höjdskillnaderna innebär att bebyggelsen har en högre höjd/skala mot väster och staden och en lägre höjd österut i motet med Östers lägre bebyggelseskala. Undantag till 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 925 kvm.



*Elevation från väster, fasaden mot Ingelstadsvägen och Teleborgsvägen*



*Elevation från norr och äldreboendet Östregård*

*Elevation från söder och det lilla rosa huset*

## **Arbetsplatser, övrig bebyggelse**

### **Byggmästaren 1**

Användningen inom fastigheten utökas till att även innefatta kontor så nuvarande verksamhet kan fortsätta var kvar efter att det tillfälliga bygglovets gått ut. Nuvarande användning av bostad behålls. Utöver den utökade användningen och skydd av träd (se Natur) föreslås inga andra förändringar av detaljplanen sett från planen från år 1958.

## **Offentlig service**

Planförslaget innebär ingen utökad offentlig service i området.

## **Kommersiell service**

Planförslaget kommer inte innebära några direkta förändringar av den kommersiella servicen i området. Dock kan den förändrade användningen av centrumverksamhet i bottenplan på Byggmästaren 14, 17 och 18 på sikt innebära en utveckling av planområdet mot en mer centrumkaraktär.

## **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**

Sluttningen ned från Öster är idag obebyggt och består av en grön ridå mellan Landstingets byggnad och villabebyggelsen på öster. På fastigheterna finns flera stora träd bland annat i sluttningen på Byggmästaren 14 (hästkastanj) och 17 (lönn) samt en björk vid infarten till Byggmästaren 17 och en stor alm lite längre österut. Träd är viktigt för människans välbefinnande i staden, där de större träden bör bevaras vid framtidig byggnation.

Planförslaget medger inte byggnation på delar av sluttningen men det förhindrar inte att vegetation eller större träd tas ned. Delen av sluttningen som lämnas obebyggt bör återplanteras med träd för att återskapa den gröna kopplingen mellan Östrabobacken och Staglaberget som idag finns utmed Östers höjd.

### **Skydd av värdefullt träd**

En större lönn kommer att skyddas i planområdets nordöstra del. Trädets krona och rotsystem är skyddad i plankartan genom planbestämmelserna n1 och n2 inom en cirkel med radien 10 meter. Inom cirkeln får inte markens höjd ändras samt trädet får inte skadas eller tas ned utan marklov. Trädet är värdefullt för dess skuggande egenskaper, upplevelsen av grönska och årstidsväxlingar, dagvattenhantering och som del i de kulturhistoriska värdena för trädgårdsstaden Öster. Marklov ska ges om trädet exempelvis utgör en fara pga sjukdom eller liknande, och ska inte ges om nedskräpning av löv, skugga, komplicerar en byggnation etc. anges som skäl. Eventuell beskärning av trädet sker i samråd med tekniska förvaltningen.

Om rötter från lönnen påträffas under byggnationen krävs det att försiktighetsåtgärder vidtas såsom vattning, att rötterna skärs av med fina snitt och att slänten kläs med duk etc som mildrar den skadliga uttorkningseffekten och risken för rötangrepp som leder till risk för framtida fallande grenar.

## **Grönytor utanför planområdet**

### **Staglaberget**

Planförslaget innebär att utsikten från Staglaberget utöver Växjösjön och staden inte kommer att behållas i form av nuvarande panorama. Bebyggelsen på Byggmästaren 14 och 17 kommer innebära en begränsning av utsikten mot staden i nordväst. Visuellt kontakt med Domkyrkans nock och torn kommer dock bibehållas. (Se även *Inverkan på miljön – Kulturmiljövärden för stadsdelen Öster samt miljömålet God bebyggd miljö.*)

### **Biotopskydd, allé**

Strax norr om planområdet växer en trädrad som eventuellt kan omfattas av det generella biotopskyddet 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. Om trädraden omfattas av biotopskyddet samt om en eventuell påverkan på trädraden kan ske under genomförandet av detaljplanen ska kontakt tas med Länsstyrelsen för avgörande om biotopskyddet berörs och därmed krav på ansökan om dispens från biotopskyddet.

### **Friytor**

#### **Lek och rekreation**

Planförslaget innebär inte att några grönytor med ett rekreativvärde tas i anspråk. Dock kan planen medföra en större användning av omgivande grönytor och lekplatser då planförslaget medger en ökning av antal bostäder i området. Närhet och tillgänglighet till omgivande grönområden anses inte påverkas av planförslaget.

Kvarterens behov av egna lekplatser och grönytor bevakas under bygglovet.

### **Gator och trafik**

#### **Biltrafik**

Planförslaget medger utökad byggrätt för bostadsbebyggelse och kontor med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplanet på Byggmästaren 17, 18 och 14 vilket kommer generera mer trafik på Ingelstadsvägen. 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 mellan Östregårdsgatan och Ingelstadsvägen (norr om aktuellt planområde) 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 Byggmästaren 14, 17 och 18 mot Ingelstadsvägen planeras i planområdets norra del med infart till underjordiskt garage. Angöring till Byggmästaren 1 sker även i fortsättning från Staglabergsvägen via Byggmästaren 6 där nuvarande planförslag inte bedöms medföra en ökad biltrafik i jämförelse med dagens situation.

## **Järnväg**

Enligt Trafikverkets basprognos för år 2040 beräknas en ökning till cirka 60 persontåg per vardagsmedeldygn. Utöver detta tillkommer cirka 5 godståg per dygn. Teleborgsvägen är dock så pass trafikerad att den blir dimensionerande i jämförelse med järnvägen, därav har enbart en redovisning av järnvägens nuläge gjorts i bullerberäkningen. Järnvägen mot Kalmar ligger cirka 90 meter sydväst om planområdet. (Se även *Buller*).

## **Gång- och cykeltrafik**

Planförslaget anses inte ha en påverkan på befintligt gång- och cykelnät i området förutom en större mängd gång- och cykeltrafikanter. Gångvägen via Kyrkogatan kan komma att upplevas säkrare då bebyggelsen tillkommer i direkt anslutning och bidrar med mer rörelse i området. Möjlighet finnas att skapa en gångväg mellan Gelbogatan och Ingelstadsvägen på u-område i planområdets södra del.

## **Kollektivtrafik**

Planförslaget anses inte ha någon påverkan på kollektivtrafiken förutom ett ökat antal arbetsplatser/boende i området, vilket ger bättre förutsättningar för kollektivtrafiken.

## **Parkering och angöring**

Parkering ska i första hand lösas inom kvartersmark. Ett underjordiskt parkeringsgarage planeras i två plan för att lösa parkeringsbehovet för Byggmästaren 17, 18 och 14. Angöring till garaget kommer ske i planområdets norra del från Ingelstadsvägen. Frågan prövas dock i bygglovsskedet då behov och lösningar utreds och beslutas. Inga förändringar sker för Byggmästaren 1 utan är densamma som idag.

## **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.

#### 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.

### **Värme**

Befintligt nät har för närvarande en kapacitet att klara av de förändringar detaljplanen innebär.

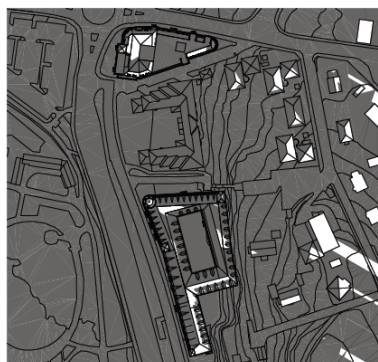
### **El**

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

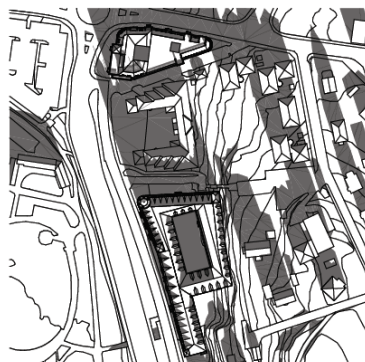
## Hälsa och säkerhet

### Sol-skuggstudie

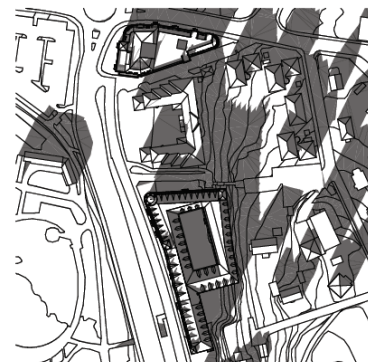
En sol-skuggstudie har tagits fram för planförslaget. Den visar att södra fasaden av befintlig bebyggelse norr om aktuellt planområde kommer påverkas genom beskuggning under större delen av dagen under vinterhalvåret.



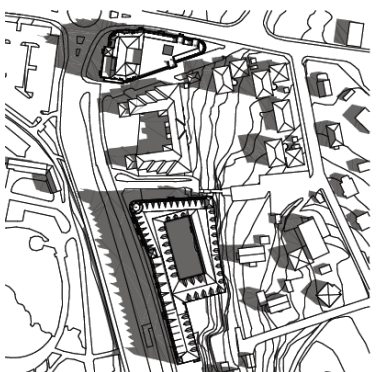
Feb kl 09.00



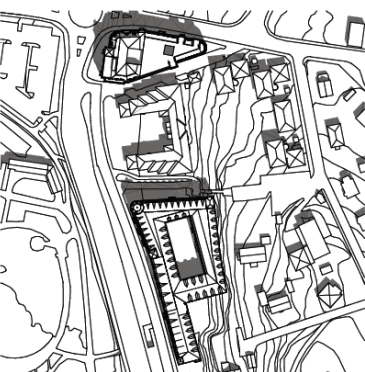
Feb kl 12.00



Feb kl 15.00



Juni kl 09.00



Juni kl 12.00



Juni kl 15.00

### Buller

Från den 2 januari 2015 gäller ändringar i plan- och bygglagen PBL (SFS 2014:902 och SFS 2014:901) och i miljöbalken (MB) vad det gäller hanteringen av buller i plan- och bygglovsärenden. Denna detaljplan påbörjades dock innan den 2 januari 2015 och följer därmed den äldre lagstiftningen.

Riksdagen antog 1997 riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse. Riktvärdena regleras inte i lag, men symboliserar den kvalitet på ljudmiljö som Riksdag och regering angett som långsiktigt mål.

Riktvärdena för trafikbuller i bostadsmiljö är:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Boverket har tagit fram allmänna råd (2008:1) för tillämpning av ovanstående bullerriktvärden, som även anger principer för hur och när vissa avsteg från bullerriktvärdena kan göras.



Planområdet ligger mycket nära den högtrafikerade Teleborgsvägen, vilken även i framtiden bedöms ha höga trafikflöden. Planförslaget medger bostäder där det föreslås att avstegsregler tillämpas med utgångspunkt i områdets mycket attraktiva och centrala läge. Detta innebär att ny bebyggelse kräver särskild omsorg gällande utformning och placering för att skapa en god bostadsmiljö.

Bilagd detaljplanen finns en bullerberäkning utförd av WSP (daterad 2016-04-19) som redovisar buller från både järnvägen och omgivande gator, däribland den högt trafikerade Teleborgsvägen. Beräkningen är gjord utifrån en trafikökning på Teleborgsvägen till 20 000 fordon per dygn år 2030. Ökningen är lite över den beräknade ökningen i kommunens övergripande trafikprognos för 2030. Beräkningen är gjord utifrån 8 procent tung trafik och en hastighet på 40 km/h. I och med att Teleborgsvägen är så pass trafikerad blir den dimensionerande i jämförelse med järnvägen, därav har enbart en redovisning av järnvägens nuläge gjorts. Utgångspunkten i beräkning för järnvägen har dock varit det antalet tåg som kommer till Växjö station (totalt 112). Enbart 41 av de tågen passerar vidare österut och förbi planområdet i nuläget. Detta ger en god marginal i genomförd beräkning då prognosen för 2040 redovisar 65 tåg på samma sträcka.

Genomförd bullerberäkning visar att bostadsbebyggelse är möjlig på Byggmästaren 17, 18 och 14 när avstegsreglerna tillämpas. Detta då en tyst eller ljuddämpad sida är möjlig att skapa på bebyggelsens östra sida. Bullerberäkningen visar emellertid att det i nuvarande bebyggelseförslag kan bli problem att skapa lägenheter där hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vetter mot en tyst eller ljuddämpad sida i planrådets nordvästra hörn. Möjligheten finns att förlägga kontor i denna del enligt nuvarande planförslag eller placera trapphus, hiss, förråd, gemensamhetslokaler eller andra funktioner som tillhör bostadsbebyggelse. En annan möjlighet är att ändra utformning av huset då nuvarande bebyggelse är väldigt bred i denna punkt. Utformningen och placering av bostäder och kontor är dock en fråga som redovisas och beslutas i bygglov. En mer detaljerad bullerberäkning kan även krävas i bygglov för att säkerhetsställa bra lösningar för bostadsbebyggelse. I det skedet ska följande beaktas (Allmänna råd 2008:1):

- enkelsidiga lägenheter mot bullerstörd sida får inte förekomma
- minst hälften av alla bostadsrum i varje lägenhet ska vändas mot tyst eller ljuddämpad sida
- inomhus bullernivåer ska uppfyllas inom hela området
- varje bostad ska ha tillgång till en uteplats, gemensam eller enskild, med god ljudnivå i anslutning till bostaden. Maximal ljudnivå utomhus på uteplatsen (gemensam eller enskild) är 70 dBA.

### **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 miljömålet för bensen. Gällande kvävedioxid ligger beräknade halter över kommunens egna miljömål för årsmedelvärdet. Det nationella miljömålet för årsvärdet klaras medan dygnsmedelvärden av kvävedioxid beräknas överskridas. För partiklar (PM 10) visar beräkningarna värden över nationellt miljömål. Enligt den beräknade luftkvaliteten 2030 överskrids inte miljökvalitetsnormerna för luft inom planområdet.

### MKN Vatten

För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT m.m.) och ekologisk status (bottenfauna, fisk m.m.). För grundvatten finns miljökvalitetsnormer 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.

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

Växjösjöns *Otillfredsställande ekologiska status* beror på följande miljöproblem: *Övergödning p.g.a. belastning av näringsämnen och Syrefattiga förhållanden p.g.a. belastning av organiska ämnen*. Båda dessa miljöproblem 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 möjligt 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 reduktion av dagvattenföroreningarna genom sedimentation. Utifrån ovanstående dagvattenhantering bedöms det dagvatten som kommer till recipienten Växjösjön ha så god kvalitet att uppsatta miljökvalitetsmål efterföljs.

### **Barnperspektivet**

Planen ger goda möjligheter för en god boende- och vistelsemiljö för barn, med närhet till öppna lektytor och en säker trafikmiljö genom välutbyggda gång- och cykelvägar i området. Kvarterets behov av egen lekplats för de allra minsta barnen samt grönytor bevakas under bygglovets för att skapa en god bebyggd miljö. Gångtunneln under Teleborgsvägen erbjuder en säker passage för barn under dygnets ljusa timmar och är ett bra alternativ till den mer trafikerade övergången vid Norrtullsrondellen.

### **Räddningstjänstens tillgänglighet**

#### **Framkomlighet/utrymning**

Byggnaderna ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten mfl.

Räddningsväg kan behövas för att ge tillräcklig åtkomlighet. Om byggnaden projekteras för fönsterutrymning ska det finnas räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordon och stegutrustning. Planering för detta bör göras i samråd med räddningstjänsten. Oavsett projektering med fönsterutrymning eller ej bör åtminstone en av byggnadens fasader vara tillgänglig för räddningstjänstens höjdfordon för att underlätta eventuella släckinsatser i tak mm.

En räddningsväg ska utformas enligt följande:

fri bredd 3,0 m (samt tillägg på bredden vid genomfarter i portaler eller liknande)

fri höjd 4,0 m

högsta axeltryck 100 kN

högsta längd lutning 8 %

högsta tvärfall 2 %

lägsta vertikalradie 50 m

Räddningsväg ska vinterunderhållas och vara skyltad.

### **Brandvattenförsörjning**

Räddningstjänstens brandvattenbehov till fastigheten Byggmästaren 17 är 1200 l/min per brandpost. I fastighetens norra och södra ände finns varsin brandpost utmed Ingelstadsvägen.

Brandvatten till fastigheten Byggmästaren 1 bör inte understiga 900 l/min per brandpost utmed Östregårdsgatan.

Vattentrycket bör ligga mellan 1.5-7 bar.

Underlag om brandposternas kapacitet bör finnas inför bygglov.

Räddningstjänstens tillgänglighet skall beaktas och behandlas vidare i bygglov.

### **Avfall**

Utrymmen för sortering av avfall etc. skall följa ”*Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar*”, Tekniska förvaltningen 2003-05-06. Avfallshandtering 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 kulturmiljövärden 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 granskningen (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 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 Byggmästaren 17 mfl och Sigfridshäll (Växjö 11:5). 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

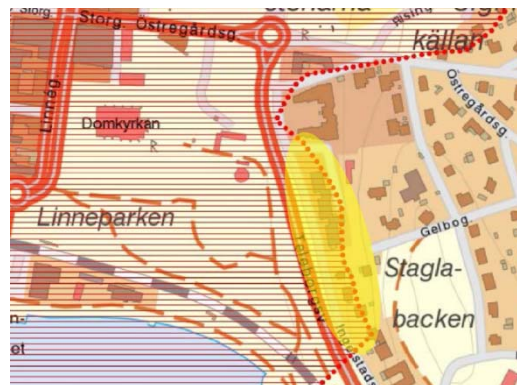
Den samlade konsekvensbedömningen för hela Vision Norrtullsområdet är att ”... föreslagna planer i vissa delar medför skada på riksintressets värden. Den skada som uppstår är liten sett till riksintresset som helhet och berör främst läsbarheten av Växjö som stiftsstad. Bedömning är att konsekvenserna inte leder till påtaglig skada.” (Citat från

MKB, sid 44). Aktuell plan är ett av tre delområden som ingick i den miljökonsekvensbeskrivning som tagit fram. Nedan kommer en sammanfattning av de konsekvenser som berör detta planförslag.

#### Sammanfattning av konsekvenserna som berör denna detaljplan

Båda samrådsförslagen för Byggmästaren 17 mfl (fastigheterna Byggmästaren 14, 17 och 18) har ingått i konsekvensbedömningen. Skillnaden var att i det första samrådsförslaget trappades bebyggelsehöjden upp från söder till norr medan det andra samrådsförslaget in-  
nebar en samlad volym. Ytterligare en skillnad är att nuvarande fastighetsägare har tagit fram ett gestaltningsprogram för planerad bebyggelse inför det andra samrådet. Något som inte fanns under det första samrådet. Gestaltningsprogrammet visar ett möjligt bebyggelseförslag i 1890-tals arkitektur och hur den förhåller sig till omgivningen men även exempelvis förslag på byggnadsmaterial.

Planförslaget innebär en stor förändring av byggnadsvolym på platsen. Denna aspekt lyfts på följande sätt upp i MKB:ns avslutande konsekvensbedömning: *"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)



*"Riksintressets gräns söder om Östregårdsgatan. Det gulmarkerade området är svårt att hänföra till några värden"* (Citat från MKB, sid 44)

För pågående planarbete för Växjö 11:5 strax norr om aktuell detaljplan lyfts en stor negativ konsekvens fram kopplat till riksintresset Stiftsstadens och byggnadsminnet Östrabo, vars höga värde medför en stor negativ konsekvens. I samband att framtagna illustrationer visar en bebyggelse i en historiserande stil så bedöms det påverkar den historiska läsbarheten av stadens utveckling. Samma negativa konsekvens finns emellertid inte för aktuellt detaljplan.

*"... ges en gestaltning i historiserande stil. Detta reducerar den historiska läsbarheten och försämrar det historiska sammanhanget mellan kulturmiljöerna och dess omgivning. [...] 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)



### 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 framtagen 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. Stadsbyggnadskontoret delar denna bedömning med anledningen att planområdet inte ligger i (samma) exponerade läge mot rutnätstaden och biskopsgården Östrabo som planområdet för Växjö 11:5 och att det öster om Teleborgsvägen har varit svårt att identifiera värde kopplat till riksintresset.

### **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 det 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 delvis 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 fastigheterna Byggmästaren 17, 18 och 14 historik görs hänvisning till framtagen MKB samt Kulturparken Småland och Samuel Palmblads kulturhistoriska utredning från 2015.

### *Byggmästaren 1*

För delar av planområdet, Byggmästaren 1, är värdebeskrivningen av Öster högst aktuellt och nuvarande bebyggelse lyfts fram som ”*värdefull bebyggelse i ursprungsskick, som kräver mycket stor hänsyn vid om- och tillbyggnad*”. Inga förändringar föreslås dock för fastigheten i nuvarande planförslag med undantag för tillägget av användningen kontor. Planförslaget för fastigheten Byggmästaren 1 bedöms därför inte ha någon påverkan på Öster. Nedanstående beskrivning av påverkan på stadsdelen Öster innefattar därför enbart planförslaget förändringar på fastigheterna Byggmästaren 14, 17 och 18.

### *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. Under 1950-talet revs flertalet villor/mindre hus för att ge plats till nuvarande bebyggelse på Byggmästaren 17. Aktuellt planförslag medför troligen att fastigheterna Byggmästaren 14, 17 och 18 kommer att slås ihop till en fastighet och förändra sammansättningen av tomter i kvarteret ytterligare. Dock sker inga förändringar på allmänna tillfartsvägar till tomterna/fastigheterna som utgör



Från upprättade plan över municipalsamhället Öster 1923.

gränserna på kvartersstrukturen och därmed bedöms inte planförslaget påverka Öster utifrån denna aspekt.

#### *Gatustruktur*

Öster karaktäriseras av ett spontant framvuxet gatunät som naturligt följer terrängen. Gatustrukturen är oförändrad i planförslaget och bedöms därför inte medföra en påverkan på stadsdelen Öster utifrån denna aspekt.

#### *Gaturum*

Östers gaturum är tydligt inramade genom att flertalet trädgårdar avslutas mot gatan med staket, växtlighet eller på sina ställen mindre stödmurar där topografien krävt det. På planen från 1923 är marken närmast gatan avprickad för de flesta av kvarteren inom municipalsamhället att förhindra bebyggelse i fastighetsgräns mot gatan. Detta generella förhållningssätt/reglering av kvarteren har inte funnit utmed Ingelstadsvägen 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 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". Dåvarande bebyggelse (praktfull villa och flera mindre hus) revs under 1950-talet och nuvarande bebyggelse följer mer modernismens ideal än trädgårdsstadens. En hänsyn har emellertid tagits genom viss indragen placering av bebyggelsen samt bevarandet av en lummig och grönskande baksida sett från gatan. Aktuellt planförslag innebär en förändring där bebyggelsen kan placeras i fastighetsgräns. Ytterligare en konsekvens är den minskande andelen grönska då bebyggelsen utbredning på marken har utökats.

#### *Bebyggelsens skala/volymer*

Östers bebyggelse är generellt 2-3 våningar för både villabebyggelse och flerbostadshus med ett par undantag österut (exempelvis flerbostadshus inom kvarteren Äpplet, Päronet och Körsbäret). Förutom våningsantalet har senare tillägg av flerbostadshus tagit hänsyn till villabebyggelsens mindre bebyggelsevolymer genom att bebyggelsen har delats upp i mindre volymer, exempelvis bebyggelsen inom aktuellt planområde f.d. Södra skogsägarnas huvudkontor/f.d. Landstingets huvudkontor. Bebyggelsen innebär då en stor förändring gällande volym men omgivande bebyggelse och siktstråket mot Östers



Vy från Staglaberget ned mot Domkyrkan och staden med föreslagen bebyggelse enligt planförslaget.



höjd överskuggades inte. 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. Nuvarande planförslags påverkan österut bedöms emellertid som mer begränsad i samband med dess placering vid höjdryggens nedre kant och i utkanten av stadsdelen Öster. Ytterligare en konsekvens av nuvarande planförslag tillsammans med pågående förändringar på fastigheten Växjö 11:5 (Sigfridshäll), 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. Staglaberget 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 medföra en relativt stor påverkan på stadsdelen Öster utifrån denna aspekt. En konsekvens av planförslaget är att den visuella kontakten mellan Staglaberget och staden kommer försämrans då föreslagen byggnadsvolym på Byggmästaren 14 och 17 kommer innebära en minskning av utsikten mot staden i nordväst. Befintliga träd bidrar sommartid till en begränsning i siktlinjen men vintertid är utsikten desto bättre. En visuell kontakt med Domkyrkans nock och torn kommer dock att bibehållas.



*Vy från Staglaberget ned mot Domkyrkan och staden med befintlig bebyggelse. De två bildarna visar hur årstiderna påverkar utsikten från Staglaberget.*

#### *Förhållande till topografin (och Östers 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 Norrtullsrondellen uppfattas ha en annan karaktär än villabebyggelsen på höjden. Detta styrks delvis genom regleringen av ett slutet byggnadssätt på planen från 1923 och genom att befintlig byggnad tillkom under 1950-talet som (även om viss hänsyn togs vid uppförande) har bidragit till en förändrad karaktär i området närmast Norrtullsrondellen. Planförslaget bedöms medföra en stor påverkan på aspekten som berör vyn från staden upp mot Östers höjd och villabebyggelse i och med planförslaget långsträckta, samlade och höga bebyggelsevolym. Konsekvensen blir att denna visuella kontakt delvis kommer att försvinna och ersättas av en ny karaktärsbyggnad.

En annan konsekvens av samma aspekt blir att den visuella kontakten med staden sett från den högt belägna villabebyggelsen på Öster påverkas mer påtaglig då nuvarande panorama över staden och Växjösjön försämras. Ett par av angränsande villor i söder kommer fortsättningsvis ha visuell kontakt med Växjösjön medan vyn mot staden försvinner. För bebyggelse mer norrut, framför allt delar av nuvarande planområde, kommer dock planförslaget medföra att den visuella kontakten med både stadens centrum och Växjösjön till stor del försvinner.



*Vy från Norra järnvägsgatan och Linneparken upp mot Östers höjd. Planförslaget medför att nuvarande vy över Östers högt belägna villabebyggelse kommer till stor del ersättas av en ny karaktärsbyggnad.*

#### Stadsbyggnadskontorets kommentar

I sin helhet innebär planförslaget 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 vars influensområde blir större än det direkta närområdet pga det öppna landskapet väster- och delvis norrut. 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 planförslaget 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). En konsekvens av nuvarande planförslag i kombination med pågående förändringar på fastigheten Växjö 11:5 är att skalan i det direkta närområdet kommer förändras avsevärt.

Planförslaget bedöms emellertid har en liten påverkan på stadsdelen Öster som helhet. Anledningen är att platsens topografi/naturliga förutsättningar i befintlig höjdrygg bidrar till att mötet med Öster blir lägre (två våningar, indragen tredje våning) än mot rutnätsstaden. En stor påverkan sker emellertid på aspekterna som berör siktlinjer från staden upp mot Östers höjd och villabebyggelse samt vy från Staglaberget utöver staden vilka enbart är kopplade till denna del av Öster. Planförslaget medger att en stor begränsning av den visuella kontakten mellan staden och Östers höjd med villabebyggelsen genom att en stor sammanhållen byggnadsvolym blir möjlig att uppföra på platsen. Vyn från Staglaberget utöver staden påverkas enbart delvis då vy försvinner i nordväst. Utifrån dessa två aspekter innebär planförslaget en stor negativ påverkan på stadsdelen i denna del av Öster men en mindre negativ påverkan på Öster i sin helhet.

#### **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, kollektivtrafik 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. Fjärrvärmens 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**

Detaljplanen innefattar inte någon allmän platsmark.

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

### **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner.

#### **Fastighetsbildning**

Fastigheterna Byggmästaren 14, 17 och 18 kommer genom fastighetsreglering blir en fastighet efter planens antagande. Se även konsekvenser på fastighetsnivå.

#### **Ledningsrätt**

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

- Befintlig ledningsrätt för vatten- och avlopp (0780K-9284.4) på fastigheten Byggmästaren 17 till förmån för Växjö kommun behålls i planområdets norra del.
- Ett u-område skapas utmed planområdets södra del för att möjliggöra för bildande av ledningsrätt för befintliga ledningar mellan Ingelstadsvägen och Gelbogatan/bostäder öster om planområdet.

### **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-9284.1) på Byggmästaren 17 till förmån för Byggmästaren 18 föreslås upphävas genom fastighetsreglering då behov kommer upphöra.
- Befintligt servitut för nyttjande av brunn (07-IM1-29/344.1 ändrad 0780IM-13/4685) på Byggmästaren 18 till förmån för Byggmästaren 1 föreslås upphävas då behovet har upphört.
- Befintligt servitut för vattenledning (07-IM1-93/10286.1) och avloppsledning (07-IM1-93/10287.1) på fastigheten Byggmästaren 17 till förmån för Växjö 8:4 respektive Växjö 10:2, avses flyttas vid exploatering. Vid en ledningsflytt kommer en fastighetsreglering, genom ändring eller upphävning och nybildning, krävas för ovanstående servitut. Detta bekostas av exploatören.
- Befintligt servitut för dagvattenledning (07-IM1-73/7480.1) på fastigheten Byggmästaren 17 till förmån för Växjö 11:1 avses flyttas vid exploatering. Vid en ledningsflytt kommer en fastighetsreglering, genom ändring eller upphävning och nybildning, krävas för ovanstående servitut. Detta bekostas av exploatören.
- Befintligt servitut för vattenledning (07-IM1-93/10284.1) och avloppsledning (07-IM1-93/10285.1) på fastigheten Byggmästaren 14 till förmån för Växjö 8:4 respektive Växjö 10:2 avses flyttas vid exploatering. Vid en ledningsflytt kommer en fastighetsreglering, genom ändring eller upphävning och 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**

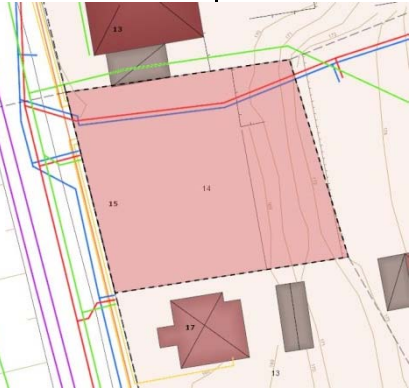
Samtliga kostnader för planens genomförande bekostas av exploatören.

## TEKNISKA FRÅGOR

Planområdet är komplext utifrån ett vattenperspektiv, gällande både vatten och avlopp, dagvatten samt grundvattennivå/flöden. Tecken finns i närområdet att en geohydrologisk undersökning kommer behövas göras för att utreda grundvattennivå/flödet, då behov av tekniska anordningar för bevarad grundvattennivå etc. kan uppstå vid byggnation av exempelvis underjordiskt garage. Undersökningen bekostas i så fall av fastighetsägaren/exploatören.

### Konsekvenser på fastighetsnivå.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
<b>Byggmästaren 1</b>	Utökad användning	Servitut för brunn föreslås upphävas.	Inga
<b>Byggmästaren 17</b>	Utökad byggrätt Utökad användning Ev flytt av ledning	Antas slås samman med Byggmästaren 18 och 14  Befintligt servitut för utfart till förmån för Byggmästaren 18 föreslås upphävas. Befintlig ledningsrätt för vatten och avlopp behålls.  Servitut för dagvattenledning föreslås flyttas/ombildas vid ev ledningsflytt till planområdets södra del (u-område) och bör ev säkerställas genom ledningsrätt	Tekniska krav för bostadsbebyggelse med hänsyn till buller  Ev flytt av ledning
<b>Byggmästaren 18</b>	Utökad byggrätt Utökad användning	Antas slås samman med Byggmästaren 17 och 14  Befintligt servitut för utfart över Byggmästaren 17 samt befintligt servitut för brunn till förmån för Byggmästaren 1 föreslås upphävas	Tekniska krav för bostadsbebyggelse med hänsyn till buller

<b>Byggmästaren 14</b> Utökad byggrätt Utökad användning Ev flytt av ledningar		Antas slås samman med Byggmästaren 17 och 18  Servitut för vatten och avlopp föreslås flyttas/ombildas vid ev ledningsflytt till planområdets södra del (u-område) och bör ev säkerställas genom ledningsrätt	Tekniska krav för bostadsbebyggelse med hänsyn till buller  Ev flytt av ledningar
<b>Utanför planomr.</b>	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
<b>Östregård 1</b>	Nej	Nej	Nej
<b>Byggmästaren 4</b>	Nej	Nej	Nej
<b>Byggmästaren 5</b>	Nej	Nej	Nej
<b>Byggmästaren 6</b>	Nej	Nej	Nej
<b>Byggmästaren 13</b>	Nej	Nej	Nej
<b>Byggmästaren 19</b>	Nej	Nej	Nej

STADSBYGGNADSKONTORET  
2017-06-14

Stina Klyft  
Planarkitekt

## Bedömning av miljöpåverkan

Dnr 2013BN0520

	Påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
<b>Miljö</b>						
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 bostäder och arbetsplatser i centrum vilket anses bidra till en hållbarare utveckling.
<b>Riksintressen</b>						
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> .
<b>Kulturmiljö o landskapsbild</b>						
Stads- landskapsbild		x				Planförslaget innebär en högre och mer samlad bebyggelse utmed Ingelstadsvägen och höjden i öster. Se Riksintresse för kulturmiljö och planbeskrivning <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.
<b>Naturvårdsintressen</b>						
Naturreservat					x	
Natura 2000					x	
Växt och djurliv					x	
Biotopskydd				x		Eventuellt kan träd norr om planområdet beröras av biotopskydd för allé. Kontakt tas med Länsstyrelsen ifall risk finns att de påverkas vid planens genomförande.
<b>Påverkan på vatten</b>						
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			Norr om planområdet finns ett utströmningsområde vilket innebär att grundvatten kan flöda ut ur grundvattenzonen. En geohydrologisk utredning kan behöva tas fram för att se vilka behov av tekniska anordningar som kan uppstå vid exempelvis byggnation av underjordiskt garage.
<b>Markförhållanden/föroreningar</b>						
Förorenad mark				x		Idag ingen dokumentation om förorenad mark i planområdet.
Grundläggning				x		Då planområdet idag är bebyggt bedöms inga större hinder för nybyggnation finnas.
<b>Hushållning med resurser</b>						
Befintlig infrastruktur				x		Befintlig infrastruktur används.
Vatten				x		Befintlig infrastruktur används. Ingen vattenmiljö påverkas av planen.



	Påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Mark				x		Förtätning sker till stor del på redan ianspråkstagen mark.
<b>Alstrande av avfall</b>						
Under byggskedet			x			En viss negativ påverkan vid byggskede kan ske när befintliga byggnader rivs.
Avfallssortering				x		Utrymmen för avfallssortering upprättas inom fastigheten.
<b>Hälsa</b>						
Buller		x				Planområdet påverkas framför allt av trafikbuller från Teleborgsvägen och till viss del av buller från järnvägen. Byggrätten för bostäder ligger inom zonen där avstegsregler kan tillämpas genom det centrala läget i staden. Det krävs en välplanerad utemiljö med bl.a. skyddade uteplatser och hänsynstagande gällande lägenheternas planlösningar så att en bra boendemiljö skapas. Frågan bevakas/regleras närmare under 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	
<b>Risker och Säkerhet</b>						
Trafik			x			En ökad biltrafik kommer förekomma till Byggmästaren 17, 18 och 14 i och med förändrad användning och byggrätter. En trafikanalys har tagits fram för närområdet och kommande planförslag på Byggmästaren 17 mfl tillsammans med Växjö 11:5 påverkan på trafiksituationen.
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	
<b>Social bedömning</b>						
Integration				x		
Funktionsblandning			x			Planförslaget möjliggöra att ytterligare bostäder och arbetsplatser kan skapas i anslutning till centrum.
Offentliga platser				x		Planförslaget innebär ingen förändring utan nuvarande kvartersmark kommer även fortsättningsvis vara kvartermark.
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		
<b>Transportstrategimål</b>						
Bilresor		x				Planen innebär en mycket positiv påverkan och är i enlighet med de transportstrategiska målen då den möjliggör förtätning med bostäder och 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.

Dnr 2013BN0520

	Påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
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.
<b>Planens influensområde</b>						
ÖP				x		Planen följer Översiktsplanens intensioner, förtätning.
Gällande planer					x	Genomförandetiden har gått ut för gällande planer.
Pågående planläggning					x	
Mellankommunala intressen					x	

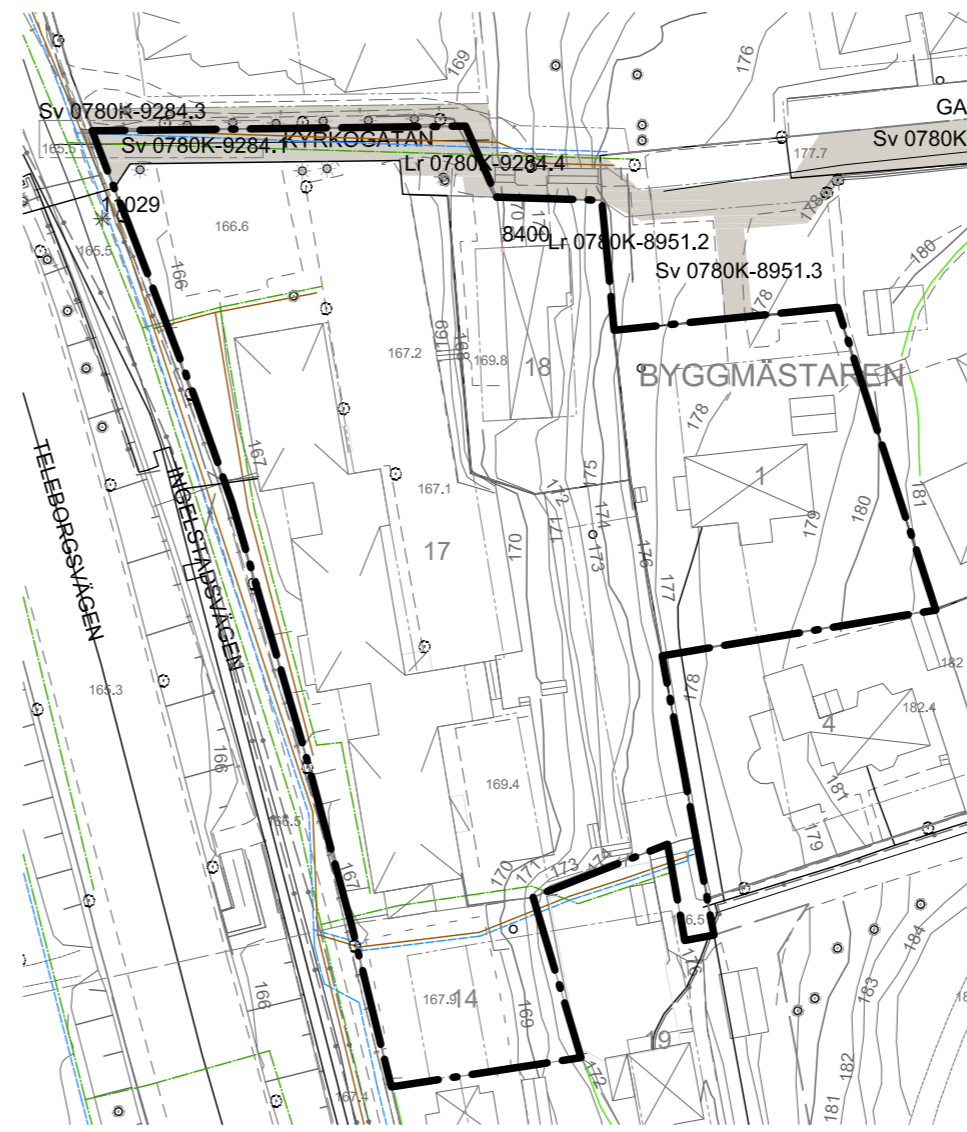
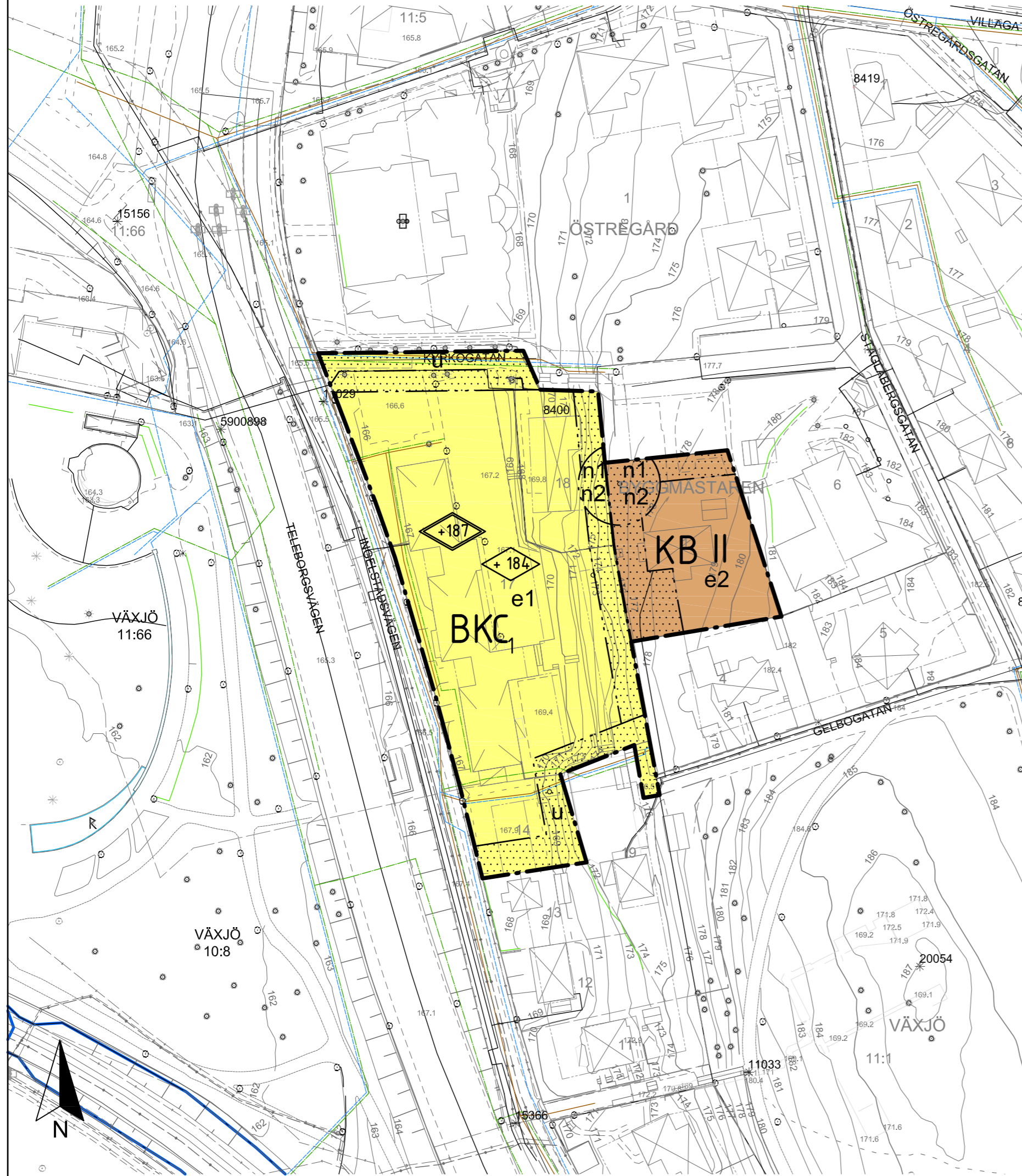
<b>Kommunens bedömning</b>				<b>Handläggare:</b>	
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan				Stina Klyft Datum: 2017-06-14	
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan					
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan					
Andra lokaliseringalternativ bör utredas					

MKB behövs inte	<input type="checkbox"/>
-----------------	--------------------------

MKB behövs	<input checked="" type="checkbox"/>
------------	-------------------------------------

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





## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- C<sub>1</sub> Centrumverksamhet tillåtet i bottenplan
- K Kontor

### UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> 15 % av fastighetsarean får bebyggas med en totalhöjd och byggnadshöjd på max + 191 över nollplanet. Får inte uppföras som en samlad volym.
- e<sub>2</sub> Största byggnadsarean är 25 procent av fastighetsarean.

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej uppföras
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

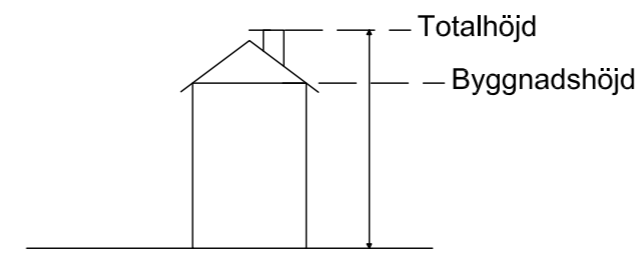
- n<sub>1</sub> Markens höjd får inte ändras
- n<sub>2</sub> Trädet får inte skadas. Marklov krävs för trädfällning

### UTFORMNING

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- II Högsta antal våningar

### Krav på bostadsbebyggelse (Allmänna råd 2008:1)

Enkelsidiga lägenheter mot bullerstörd sida får inte förekomma. Minst hälften av alla bostadsrum i varje lägenhet ska vara vända mot tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Inomhus bullervärden ska uppfyllas. Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats, gemensam eller enskild, med god ljudnivå (ljuddämpad eller tyst sida) i anslutning till bostaden. Maximal ljudnivå utomhus vid uteplatsen (gemensam eller enskild) i anslutning till bostaden är 70 dBA.



## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Antagen av Kommunfullmäktige  
2018-01-30 § 22  
t.f Förvaltningschef.....  
Laga kraft  
2018-07-04  
t.f Förvaltningschef.....

Skala 1:1000/A2

### Beteckningar

- Gräns för fastighet, samfällighet och sällmedlingsområde samt gräns för kvartersstråk
- Traktgräns, alternativ gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
- Servitutsgräns
- Egenskapsgräns
- Bostadshus karaterat efter husnr resp. tak
- Uthus karaterat efter husnr resp. tak
- Övrig byggnad karaterat efter husnr resp. tak
- Transformatorbyggnad

- Håck, stensmur
- Staket, stödmur
- Väg
- Silt
- Nätkurva
- Avvägd markhöjd
- Polygonpunkt
- Reglertebeteckning på fastighet
- Trakttext
- Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning
- Servitut resp. ledningsrätt

- Servitut (punkt, lör resp. yta)
- Ledningsrätt (punkt, lör resp. yta)
- Gemensamhetsanläggning (punkt, lör resp. yta)
- Ledning för fjärrvärme
- Ledning för fjärrkyla
- Spänningsledning
- Vattenledning
- Dagvattenledning
- Högspanningsledning i mark
- Teleledning i mark
- Optokabel
- Strandlinje

Vatten- och avloppslinjer redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2017-06-20

Grundkarta över BYGGMÄSTAREN 17 m.fl. Växjö kommun

Upprättad 2017-06-19

Enkeltipskartan, mätningsskala  
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun  
URSPRUNG: FRAMTÄLLNINGSMETOD

PLANSYSTEM SWEREFRS 15:00	PROJUSYSTEM RIN2000	ÄRENDENUMMER 17MK0164
------------------------------	------------------------	--------------------------

SKALA: 1:1 000

Lagakrafthandling	Dnr. 13BN0520
Detaljplan för: <b>Byggmästaren 17 mfl</b> Öster Växjö kommun	
Stadsbyggnadskontoret 2017-06-14	
Stina Klyft, Planarkitekt	