

Stina Klyft

Planarkitekt

Tel. 0470-436 27

E-post. stina.klyft@vaxjo.se

Lagakraftbevis

Byggmästaren 6, Öster i Växjö kommun

Detaljplan för att skapa förutsättning för byggnation av bostäder, kontor, restaurang/café

Kommunfullmäktige antog 2021-05-18 § 103 detaljplan för Byggmästaren 6, Öster i Växjö kommun.

Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen avvisade alternativt avlog överklagandena 2021-12-17. Beslutet överklagades till Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen gav inte prövningstillstånd 2022-04-12.

Länsstyrelsen beslutade 2021-05-24 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har fått laga kraft 2022-04-12



Marie Svensson

Byggnadsnämndens sekreterare

För kännedom till:
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen i Kronobergs län
Sökande

Detaljplan

BYGGMÄSTAREN 6, Öster i Växjö kommun

Växjö
kommun



Europas grönaste stad

Plannr:0780K-P2022/3

Upprättad 2019-06-17

Reviderad 2019-10-15

Dnr: PLAN.2017.941

Stadsbyggnadskontoret



Laga kraft 2022-04-12



Klyft Stina
Planarkitekt
Tel. 0470-436 27

Byggnadsnämnden

Utlåtande BYGGMÄSTAREN 6, Öster i Växjö kommun. Detaljplan för att skapa förutsättning för byggnation av bostäder, kontor, restaurang/café .

FÖRSLAG TILL BESLUT

Byggnadsnämnden antar detaljplaneförslaget upprättat 2019-06-17 och som har reviderats 2019-10-15 enligt 5 kap. 27 § Plan- och bygglagen.

Med hänvisning till utlåtandet daterat 2019-10-17 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget än de justeringar som redovisas i utlåtandet.

BAKGRUND

Syftet att ändra detaljplanen är att bredda markanvändning genom centrumverksamhet i befintligt q-märkt hus samt medge byggrätt för bostäder inom fastigheten. Befintlig kontorsverksamhet avses behållas men i mindre omfattning i jämförelse med idag.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2019-07-01 – 2019-08-26, enligt 5 kap. PBL, varit utsänt till sakägare samt statliga myndigheter och kommunala förvaltningar för granskning. Under samma tid har granskningshandlingarna också funnits tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret, kommunens Kontaktcenter samt digitalt på Växjö kommuns webbsida.

Godkännanden/Yttrande utan erinran

- Lantmäterimyndigheten i Kronobergs län
- Kommunstyrelsen
- Kultur- och fritidsnämnden
- Polismyndigheten i Växjö
- Värends räddningstjänst

Yttrande med synpunkter

- Länsstyrelsen i Kronobergs län



- Miljö- och hälsoskyddsämnden
- Tekniska nämnden
- VEAB - Växjö energi
- Fastighetsägare, Blomman 1
- Fastighetsägare, Byggmästaren 5
- Gemenstamt yttrande för fastighetsägare, Blomman 2, 4 och 6 samt Byggmästaren 5
- Boende, Östregårdsgatan 10 (inkl. Yttrande från samrådet)
- Boende, Staglabergsgatan 2
- Boende, Staglabergsgatan 6

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

Länsstyrelsen i Kronobergs län

"Granskningshandling 2019-07-01 – 2019-08-26

Länsstyrelsen har 2019-02-11 lämnat samrådsyttrande i ärendet.

Länsstyrelsen har inga synpunkter avseende de prövningsgrundande frågor enligt 11 kap 10 § PBL. Nedan lämnas synpunkter avseende anpassningen till kulturmiljön på Öster. Övriga synpunkter har tillgodosetts.

Kulturhistoriska värden och god bebyggd miljö

Det aktuella planområdet är beläget i nära anslutning till en kulturmiljö av riksintresse, Växjö stad [G27]. Länsstyrelsen anser att kommunen på ett bra sätt har beskrivet och konsekvensbedömt den nya bebyggelsen i förhållande till stadsdelen Östers strukturer, volymer mm.

Kommunen konstaterar i planbeskrivningen att de föreslagna ny- och tillbyggnaderna kommer att innebära en stor förändring, gällande volym och skala, som tydligt avviker från Östers karaktär.

Kommunen betonar vidare att förtätningsprojekt likt detta kan öppna upp för fler liknande projekt i området, vilket på sikt kan bidra till att Östers karaktär med småskalig villabebyggelse kan komma att förändras avsevärt. I planområdets närhet finns två nyligen antagna detaljplaner, Växjö 11:5 (Sigfridshäll) och Byggmästaren 17 m.fl., som tillåter betydligt större byggnadsvolymer än omgivande bebyggelse. I det aktuella planförslaget motiverar kommunen en förtätning av fastigheten med argumentet att den aktuella fastigheten är större än normalfastigheten på Öster.

Länsstyrelsen konstaterar att den planerade bebyggelsen på fastigheten frångår de utmärkande dragen för trädgårdsstaden med en huvudbyggnad per tomt/fastighet. Den befintliga byggnadens monumentala arkitektur kräver sin plats i stadsrummet. Sedan samrådsförfarandet har planen kompletterats med två nya planbestämmelser f2 Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivande bebyggelse och e Bebyggelse får inte uppföras i en samlad volym, exklusive parkeringsgarage.

Syftet med bestämmelserna är att anpassa och minska den nya byggnadsvolymens påverkan på omgivningen samt att förtydliga att planområdet ligger inom ett område med kulturmiljövärden kopplade till trädgårdsstadens och egnahemsrörelsens värden.



Länsstyrelsen är positiv till planbestämmelserna men vill här uppmärksamma att det tydligt av planhandlingarna behöver framgå vilken typ av bebyggelsekaraktär som hänvisas till i bestämmelsen f2, eftersom närområdet nu genomgår en karaktärsförändring. Krav på utformning av ny bebyggelse kommer, enligt kommunen, att behandlas i efterföljande bygglovskede för att säkerställa att befintlig byggnad/kulturmiljö inte förvanskas eller förstörs.

Länsstyrelsen ser tendenser till att stadsdelen Öster förändras med större exploateringar. Länsstyrelsen har tidigare påtalat behovet av att redovisa kommunens visioner för Östers utveckling i en fördjupad översiktsplan. Det hade varit önskvärt att en sådan fördjupad översiktsplan hade föregått det detaljplanearbete som nu pågår.

Länsstyrelsen anser vidare, trots föreslagna anpassningar och krav i bygglovsskedet, att kommunen bör överväga en lägre byggnadshöjd och byggnadsvolym för ny bebyggelse inom fastigheten. Höjden och förtätningsgraden på den tilltänkta nybyggnationen är tydligt avvikande mot trädgårdsstadens bebyggelsekaraktär."

Kommentar:

- Ett tillägg görs under rubriken Planbestämmelser q och f för att tydliggöra att det är trädgårdsstaden och egnahemsrörelsens värden och bebyggelse som framtida bebyggelse inom planområdet ska anpassas till och inte eventuellt andra framtida tillägg eller förändring i omgivningen som har en annan karaktär.
- Stadsbyggnadskontoret noterar att Länsstyrelsen påpekar behovet av att kommunen redovisar sina visioner för Östers utveckling, gärna i form av en fördjupad översiktsplan samt att kommunen bör överväga en lägre byggnadshöjd och byggnadsvolym för den nya bebyggelse inom fastigheten.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

"Miljö- och hälsoskyddsnämnden vidhåller sitt yttrande i samrådsskedet att under förutsättning att nedanstående beaktas har miljö- och hälsoskyddsnämnden inga synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

- I den utförda skuggstudien framgår att om den tillåtna byggnadshöjden i byggrätten utnyttjas kommer störningar i form av skuggning att uppstå. Under hela vinterhalvåret kommer fastigheterna norr om planområdet att ligga helt i skugga under stor del av dagen. Genom att sänka den tillåtna byggnadshöjden och/eller ändra ytans läge där byggnad får uppföras kan störningen minskas."

Kommentar:

Efter samrådet utvecklades resonemanget under rubriken Sol-skuggstudie för att tydligare beskriva konsekvenserna av den nya byggrättens skuggpåverkan på omgivande bebyggelse. Det så att det tydligt framgår att mest påverkan sker på de nedre våningsplanen på flerbostadshuset norr om planområdet som kommer skuggas cirka 5,5 timme vid vår- och höstdagjämning. Enligt Boverkets byggregler ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Med direkt solljus menas solljus som lyser in i rum utan att ha reflekterats och med "vistas mer än tillfälligt" avses utrymmen för exempelvis daglig samvaro, matlagning, sömn och vila. Ingen närmare reglering finns gällande solljus så som exempelvis minst antal timmar av direkt solljus som ska uppnås. Då alla rum där människor vistas mer än tillfälligt i lägenheterna i



flerbostadshuset någon gång under dagen vid vår-höstdagjämning kommer ha tillgång till direkt solljus uppnås kraven i Boverkets byggregler.

Tekniska nämnden

"Tekniska nämnden har följande synpunkter på aktuell granskning PLAN.2017.941:

Trafik/parkering:

Inga ytterligare synpunkter mer än de som redovisats under samråd.

VA:

Det är idag oklart hur vatten och dagvattnet är kopplat för fastigheten.

Dagvattenhanteringen för fastigheten bör utredas vidare och redovisas i samband med bygglov. Anmälan om dagvattenservis kan eventuellt krävas innan byggnation.

Ledningsdragningen för vatten är oklar i handläggarkartan, vattenservisen för fastigheten kan behöva läggas om, kontakt ska tas med VA-avdelningen innan bygglov.

Park/natur:

I planbeskrivningen avsnittet lek och rekreation beskrivs att närmaste lekplats är intill utescenen i Linneparken. Lekplatsen intill scenen kommer eventuellt att avvecklas eftersom en ny lekplats anlagts i parken."

Kommentar:

- Text under rubriken *Dagvatten* kompletteras med att dagvattenhanteringen behöver utredas vidare och redovisas i samband med bygglov.
- Text under rubriken *Lek och rekreation* ändras så att närmsta lekplats enbart anges ligga i Linnéparken.

VEAB - Växjö Energi

"Elnät:

Med synpunkter enl kommentar:

Det finns i dagsläget kablar och kabelskåp i den norra änden av Byggmästaren 6. Detta kommer att behöva flyttas vid exploatering. Exploatören ska stå för alla kostnader vid flytt. Nya ledningar ska säkras med servitut.

Kraft och Värme:

Godkänner med synpunkter:

Befintlig FJV måste grävas bort och ny servis dras fram pga undejordiskt garage.

Bekostas av fastighetsägaren.

Wexnet:

Godkänner med synpunkter:

Optoservis in från gatan"

Kommentar:

Text under rubrikerna *Värme och El och dataledning/fiber* uppdateras om flytt av kablar, kabelskåp och fjärrvärmeledning samt att detta ska bekostas av exploatören.

Fastighetsägare, Blomman 1

"Har tagit del av er detaljplan Byggmästaren 6 i Växjö.

Som gammal Växjöbo har jag satt allt man rev under 1950-talet och framåt. Nu tänker man fördärva ännu ett vackert hus.

Det vi kallar Växjö slott.

Är också mycket förvånad över att vi inte blivit tillfrågad över vad vi tycket.



- trafiken på Staglabergsgatan är minst sagt katastrofal, Backande lastbilar, mötande bilar, snöskottning mm.

Snöplogen trycker upp snön mot vårt staket så det bågnar, lägger snön på vår trottoar.

Vi är skyldiga av er att rensa trottoaren från snö, har jagat snöröjarna flera gånger.

- Så nu skall det bli ännu mer lastbilar, transporter, bilar och gatuliv bland husen.

- Hur har ni tänkt lösa detta?

Om det blir byggnation får inte höjden störa omgivningen och den gamla fastigheten. Helst ser vi att det inte blir någon förändring av "Växjö slott" överhuvudtaget."

Kommentar:

- Enligt trafikprognosen kommer en ökning av trafiken utmed Staglabergsgatan att ske genom att planförslaget innebär skapandet av en ny byggrätt på fastigheten samt påbyggnad på befintlig tillbyggnad men bedömningen görs att befintlig gata har kapacitet att klara av denna ökning.
- Det noteras att ni är emot nuvarande planförslag och att ni har kvarstående synpunkter inför ett antagande.

Fastighetsägare, Byggmästaren 5

"Vi godkänner inte förslaget.

Vi godkänner inte byggnaden i planområdets södra del oavsett om det är boende, kontor eller centrumverksamhet, till exempel restaurang.

En fyra våningar hög byggnad med möjlighet till restaurang och uteservering på övre plan ca fem meter från vår tomtgräns kommer avsevärt försämra vår boendemiljö genom både betydande insyn och buller. Vi har sovrum och uteplats närmast mot byggnaden. Vi kommer få direkt insyn in i våra sovrum och ned på vår uteplats vilket är en oacceptabel försämring för oss. Ur bullersynpunkt är det också oacceptabelt med föreslagen tillbyggnad med en eventuell restaurang med uteservering på våning fyra endast fem meter från tomtgräns.

Vi vänder oss också emot att tillåta en högre eller lika hög byggnad som huvudbyggnaden som är inspirerad av italiensk barock och är q-märkt med kommunens kommentar - Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär. Föreslagen tillbyggnad förvanskar absolut dess karaktär."

Kommentar:

- Efter samrådet ändrades användningen på plankartan för tillbyggnaden i planområdets södra del i anslutning till er fastighet till att enbart bostäder och kontor tilläts inom denna del av planområdet. I nuvarande planförslag medges enbart centrumverksamhet för befintlig q-märkta byggnad.
- Stadsbyggnadskontorets bedömning kvarstår, att befintlig tillbyggnad kan byggas på med ytterligare en våning med tillhörande tak (indragen våning) under förutsättningen att hänsyn tas till befintlig byggnads särart, därav föreslagen planbestämmelse f1 - Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till befintlig byggnads särart.
- Det noteras att ni är emot nuvarande planförslag och att ni har kvarstående synpunkter inför ett antagande samt att ni är del i det gemensamma yttrandet för fastighetsägare i anslutning till planområdet.



Gemensamt yttrande för fastighetsägare, Blomman 2, 4 och 6 samt Byggmästaren 5

"När första förslaget till ändrad detaljplan för Byggmästaren 6 såg dagens ljus kunde vi boende i området knappt tro våra ögon. En stor volym likt den man presenterade finner ingen motsvarighet i hela området och riskerar vara startskottet på många liknande projekt i närområdet – projekt som bit för bit kommer bryta ner det som en gång var trädgårdsstaden Öster.

Väl medvetna om att det centrala läget öppnar för förtätning avsatte vi i grannskapet gemensamt hundratals timmar under samrådsprocessen för att på ett konstruktivt sätt bemöta förslaget med ett annat. I en gemensam skrivelse där samtliga boende i närområdet skrev under framförde vi att vi inte är emot nybyggnation men att detta behöver genomföras med stor hänsyn till omgivande bebyggelse och de människor som redan bor i området. Vi kommenterade planen punkt för punkt och tog fram egna helt nya ritningar. **Huvudinvändningen var att aktuellt område inte är i närheten av att kunna svälja den volym man föreslår. Vi poängterade att den nya volymen måste vara ordentligt anpassad både i höjd och avtryck på marken samt ordentligt inskjuten på tomten.**

När så granskningshandlingarna offentliggjordes var besvikelsen därför stor då man från stadsbyggnadskontoret inte lyft in någon av de synpunkter vi gemensamt framfört. Samtliga boende i området hade gemensamt presenterat ett motförslag med stor tillåten byggnadsvolym men värdet av dessa åsikter var uppenbarligen lika med luft. Stadsbyggnadskontoret skulle säkert i detta sammanhang påpeka att man i bygglovsprocessen kommer ställa krav på att "ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivande bebyggelse – f 2". Denna klausul är dock av ringa värde då huvudproblemet är den faktiska volymen och framförallt höjden. Det blir vidare än mer motsägelsefullt då man i yttrandet även konstaterar att "planområdet ligger inom ett område med kulturmiljövärden kopplade till trädgårdsstadens och egnahemsrörelsens värden vilket ställer högre krav på utformning och anpassning än de generella krav som finns i plan- och bygglagen". Högre krav? Är nuvarande förslag en anpassning till högre krav? Nedanstående modell visar med all önskvärd tydlighet att föreslagen byggnadsvolym inte på något vis tar hänsyn till omgivande bebyggelse, inte ens de generella krav man nu alltså uppger är för lågt ställda. Byggnaden breder ut sig både på mark och i höjd utan någon som helst respekt för omgivningen. Den tidigare monumentalistiska Byggmästaren framstår närmast som ett gårdshus till den nya huskroppen.



Att på riktigt ta särskild hänsyn till omgivande bebyggelse och att på riktigt ta hänsyn till nuvarande kulturmiljövärden vore att redan i detta skede definiera en betydligt lägre tillåten bygghöjd och mindre avtryck på marken. Mindre anpassningar i



bygglovsprocessen spelar ingen roll då volymförhållandet jämt emot omgivande bebyggelse överskuggar allt.

Invändningar mot aktuellt förslag

A) Förslaget strider mot översiktsplanen

- Nuvarande förslag bedöms av stadsbyggnadskontoret följa intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Växjö stad. Detta menar vi är en direkt felaktig tolkning.
- I översiktsplanen daterad 2012-02-28 står:
 - o "Vi ska eftersträva blandning av bostäder, handel, service, kontor och andra icke störande verksamheter"
 - Planer på centrumverksamhet inkl restaurang är tveklöst en störande verksamhet. Förslaget att ta bort möjligheten till vårdinrättning och ersätta detta med centrumverksamhet bör inte accepteras. Istället bör det i detaljplanen skrivas in att fastigheten enbart får innehålla kontor och bostäder.
 - o "Planområdet ligger inom karaktärsområdet Trädgårdsstaden ... Riktlinjer för området är bl.a. att man ska bevara höga träd och mellanliggande grönområden." Vidare framgår att "andelen träd i staden ska öka" och att man vid förtätning ska "skapa mötesplatser, attraktiva offentliga rum och gröna miljöer"
 - Den yta som nu är tänkt att exploateras innehåller flertalet höga karaktärsgivande träd som tillsammans skapar en grön luftig känsla. Nuvarande förslag bygger på att samtliga träd utom ett tas ner. Sett från Staglabergsgatan innebär detta att nuvarande mellanliggande grönområde försvinner helt. Man har alltså rakt motsatt vad översiktsplanen säger valt att inte bevara höga träd, inte heller mellanliggande grönområde.
 - o "Fastigheter bör behålla sin storlek och inte styckas av"
 - Planområdet utgörs av en fastighet, har storleken av en dubbelfastighet på Öster (ca 3000 kvm) och är redan idag bebyggd med en betydligt större volym. I texten står att aktuell fastighets storlek möjliggör en ny byggnad i storleksordningen omgivande huvudbyggnader. Avsikten är också att tillskapa lägenheter samt verksamheter på en yta av 3000 kvm. Det säger sig själv att det är en orimligt hög exploateringsgrad
- I översiktsplanens miljökonsekvensbeskrivning daterad 2012-01-11 står att läsa:
 - o "Att bygga vidare på stadens gröna och blå värden är en viktig del av stadens identitet, liksom att ta hänsyn till stadens karaktärer. En förtätning av staden med bebyggelse i centrala lägen ger möjlighet till att utveckla Växjös identitet och stadsbild om detta görs med hänsyn till stadens kulturhistoriska värden och riksintresset för rutnätsstaden."
 - Nuvarande förslag tar på inget vis hänsyn till stadens och områdets kulturhistoriska värden, v g se bifogat utlåtande från 1:a antikvarie Samuel Palmblad daterat 2018-10-08. Palmblads grundläggande kriterier för att överhuvudtaget överväga en förtätning är en klart mindre och mer tillbakadragen



nybyggnation och en bygghöjd som absolut inte överstiger aktuellt q-märkt hus.

B) Q-märkning och miljöskapande värde

- Befintlig byggnad på fastigheten är mycket karakteristisk, kulturhistoriskt värdefull och ett landmärke. Den är inspirerad av italiensk barock, vilket främst syns i balustradräcken och takutformning liksom byggnadens framträdande placering på Staglabergets krön. Byggnaden är utpekad som värdefull miljö (q). Värdefull miljö innebär bl.a. Att "Nybebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till befintlig byggnads särart".
 - Nuvarande förslag är inte på något vis utformat med hänsyn till befintlig byggnads särart. Att enbart hantera detta vid kommande bygglov är inte tillräckligt då stor del av problemet ligger i den faktiska volymen.
 - Storlek och placering av föreslagen ny byggrätt norr om befintlig byggnad överskrider med råge volymen på nuvarande befintlig q-märkt byggnad och kommer i kombination med sin placering förvanska dess karaktär. Nuvarande förslag är alltför hårt exploaterat, både på höjden och på marken. Volymen, som långt överskrider omfattningen av befintlig bebyggelse, kommer förminska befintlig byggnad som då närmast kommer uppfattas som en gårdsbyggnad vid sidan om den nya huskroppen.
- "Byggnaden är exteriört välbehållen trots de stora utbyggnader som skett då dessa är väl integrerade och helt anpassade utifrån ursprunglig formgivning."
 - Tidigare ombyggnationer (men även nybyggnationer i området – Växjöhems bostäder) har hanterats varsamt för att bevara karaktären på både fastighet och område – ett arbete som gjorts helt i onödan om nuvarande förslag blir verklighet.
- I samrådsförslaget till Översiktsplan för bevarandefrågor från 1998 ingår fastigheten i "Sammanhållen värdefull yttre miljö där marktytor och byggnader samverkar till en god helhetsbild" med ytterligare beskrivning "enhetlig bebyggelse i framför allt 20-talsklassicism. Putsade fasader".
 - Den föreslagna nya byggnaden kan knappast klassas som enhetlig i förhållande till övrig bebyggelse
- De siktlinjer i Staglabergsgatan kommandes norrifrån som i förslaget ska bevaras kommer inte att bli bevarade.
 - Ny byggrätt kan inte ligga så nära Staglabergsgatan och ha den höjden om siktlinjen mot befintlig fastighet ska finnas kvar.

C) Negativ inverkan på omgivande bebyggelse och boende i området

- Aktuellt förslag innebär en orimligt hög exploateringsgrad
 - Förtätning av denna dignitet innebär inte bara problem av estetisk och miljömässig karaktär utan skapar också helt nya konfliktytor. Inverkan på befintlig bebyggelse och dess invånare som flyttade till ett "egnahemsområde" av rural karaktär är alldeles för dåligt studerad.
- Om aktuellt förslag blir verklighet kommer det tveklöst innebära en betydande olägenhet för grannarna.



- o Insyn från nybyggd fastighet är i det aktuella förslaget så påtaglig att man i fastigheterna på andra sidan Staglabergsgatan inte kan återfinna närmast någon privat yta varken inom- eller utomhus. Insynen drabbar också Staglabergsgatan 12. Den nya fastigheten kan närmast liknas vid en läktare fylld med människor med full insyn i livet som pågår på andra sidan gatan. Människor som i flera fall bott i området i 20 år och som skapat miljöer utifrån de då rådande förutsättningarna får nu se sitt hem konverteras till en scen helt fri att betrakta av ett stort antal människor på andra sidan gatan.
- o Utöver insyn utgör även skuggning av intilliggande fastigheter ett betydande problem. Växjöhems fastighet i norr drabbas hårt men även fastigheter på motsatt sida av Staglabergsgatan får se stora delar av sitt dagsljus för evigt nedsläckt.
- Nybyggnation på aktuell fastighet innebär tveklöst en kraftig värdesänkning av intilliggande fastigheter, både av estetisk och monetär karaktär
 - o Detta är ett faktum som måste beaktas. Är det rimligt att bevilja en ensam exploatör maximal utdelning på sin investering oavsett vad detta kostar de medborgare som redan bor i området?
- Byggprocessen i sig innebär betydande risker för angränsande fastigheter. Omgivande bebyggelse har övervägande putsade fasader. Byggnationen i sig, men ffa utgrävningen och eventuellt sprängarbete för att skapa ett underjordisk garage kommer tveklöst ge upphov till skador på intilliggande fastigheter.
 - o Garaget måste mot bakgrund av detta få en mer inskjuten placering på tomten och kan under inga omständigheter tillåtas gå hela vägen fram till Staglabergsgatan.

D) Barnperspektivet

- I beskrivning av barnperspektivet står det helt riktigt att det är en fin omgivning för barn att bo i med närhet till skola och grönområden
 - o Barn skall också, liksom äldre, ha tillgång till en god närmiljö vilket inkluderar småbarnslek på den egna fastigheten, soliga platser mm. Den gröna miljön på den egna fastigheten är helt bortglömd i planförslaget.
- I förslaget konstateras att "Staglabergsgatan erbjuder en lugn väg till Staglabergets grönyta och Östregårdsskolan söder om planområdet"
 - o Staglabergsgatan trafikeras dagligen av mängder av barn och föräldrar på väg till och från Östregårdsskolan - dels gående, dels på cykel. Redan idag utgör korsningen/infarten till Byggmästaren 6 en farlig mötesplats där det åtskilliga gånger inträffat incidenter. Om planförslaget blir verklighet kommer trafiken i korsningen öka avsevärt och den "lugna vägen" kommer då vara ett minne blott. Kombinerat med en utfart med dålig sikt och en trång bostadsgata är det bara en tidsfråga innan en allvarlig olycka är ett faktum.

E) Trafiksituationen, parkeringsplatser

- Staglabergsgatan är trång och svårframkomlig. Detta är delvis en effekt av bristande planering vid nybyggnationen på Staglabergsgatan 2. Varje år sker



otaliga incidenter på gatan. Senaste året har bilar givit upphov till flertalet skador på både staket, lyktstolpar, gamla stenstolpar och en mur

- o Byggmästaren 6 kommer erbjuda 40 p-platser. Till detta tillkommer de bilar som passerar till och från domprostgården. Tillsammans genererar det ett betydande flöde av bilar på en gatunät som inte är i närheten av att kunna svälja det. Ett garage löser inte frågan då bilarna de facto måste ta sig till och från huset.
- o Boende i Blomman 4 kommer dagligen backa ut från sin uppfart in i en hårt trafikerad korsning.

Förbättringsförslag

A) Tillåt en byggnadshöjd där den främre huskroppen är en våning lägre än Byggmästaren och den bakre i nivå med Byggmästaren. Inga indragna våningsplan. V g se bilaga för ritningar och mer detaljerad information.

- Genom denna förändring trappas bebyggelsen upp längs Staglabergsgatan och trots stor tillåten byggnadsvolym ges omgivande bebyggelse den hänsyn som stadsbyggnadskontoret menar att den förtjänar. Goda exempel på denna utformning är bla nybyggnationen på Anteliigatan och Stationsområdet - bebyggelsen är jämnhög på motsatt sida om gatan och sedan tillåts öka i höjd bakåt.
- Anteliigatan:



Stationsområdet:





B) Tillåt endast kontor och bostäder - ingen centrumverksamhet i ny eller befintlig bebyggelse.

- Omgivande område utgörs till en klar majoritet av villabebyggelse och hyreslägenheter. Att hänvisa till fastighetens närhet till centrum som ett stöd för restaurangverksamhet är ej hållbart. Fastigheten avgränsas från centrum av en stor trafikerad väg och hela domkyrkoområdet. Dikt an fastigheten ligger bostäder. Bostäder där människor bor, människor som flyttade dit i tron att de flyttade till ett bostadsområde och inte till ett nytt restaurangdistrikt.

C) Tillåt påbyggnad med endast en våning av befintlig utbyggnad i söder.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret konstaterar alltså själva att planförslaget tillåter en byggnadsvolym som tydligt avviker från vad som får vara en volym som följer stadsdelen Östers karaktärsdrag och trädgårdsstadens skala. Trots detta, och trots att Länsstyrelsen uppmanar stadsbyggnadskontoret att överväga en lägre byggnadshöjd och mindre volym och trots att samtliga av de som faktiskt redan bor i området påtalar just den orimliga volymen så väljer stadsbyggnadskontoret att lägga fram aktuellt förslag för granskning.

Stadsbyggnadskontoret menar att planbestämmelse e - "Bebyggelse får inte uppföras i en samlad volym" bidrar till en upplevelse av två mindre volymer och att man mot bakgrund av detta kan tillåta en högre byggnadshöjd. Detta är dock helt felaktigt då huskropparna ändå kommer tillåtas vara sammanlänkade och kommandes norrifrån på Staglabergsgatan ändå kommer uppfattas som en vägg. De bilder som bifogats handlingarna på exempelvis hyreshuset på Staglabergsgatan är inte representativa då dessa inte bara är separata volymer utan också förskjutna i förhållande till varandra och har ordentligt med luft emellan.

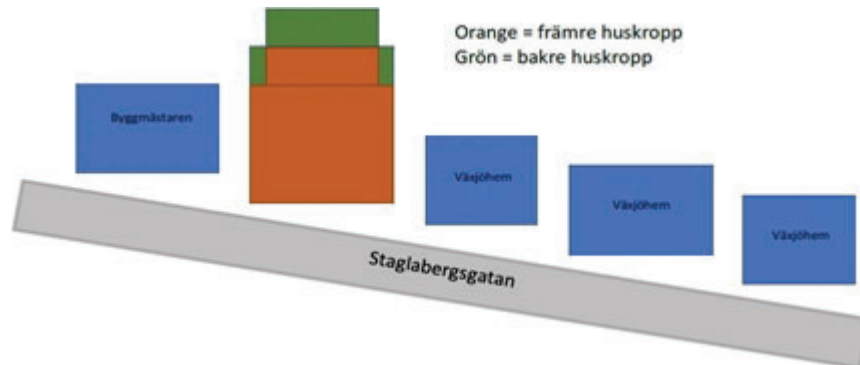
Vi vädjar nu till er att tänka om. Vi är inte emot förtätning, vi är inte emot nybyggnation. Vi är bara emot denna orimliga höjd och volym. De få anpassningar som gjorts i form av f2 och e är positiva men är inte i närheten av att rädda situationen. Alla boende i området har tydligt signalerat att byggnationen påtagligt kommer försämra deras hemmiljö, inte minst i form av en orimlig skuggning. Vissa har tom börjat tala om att flytta. Att inte beakta detta är helt orimligt, tom på gränsen till rättosäkert. Ska en ensam byggherre få förstöra så mycket för så många? Reducera höjden och minska avtrycket på marken - detta skulle ge några färre lägenheter men innebära så mycket för alla de människor som redan bor i området. Varför måste vi alltid maximera? Varför måste vi alltid pressa oss till det som är "på gränsen"? Stora projekt som det vid stationsområdet skapar bostäder för hundratals - det är fantastiskt! Här talar vi om ett fåtal bostäder som kommer kosta både områdets karaktär och miljön för de som redan bor där.

Bilaga med ritningar samt utlåtande från 1:a antikvarie Samuel Palmblad

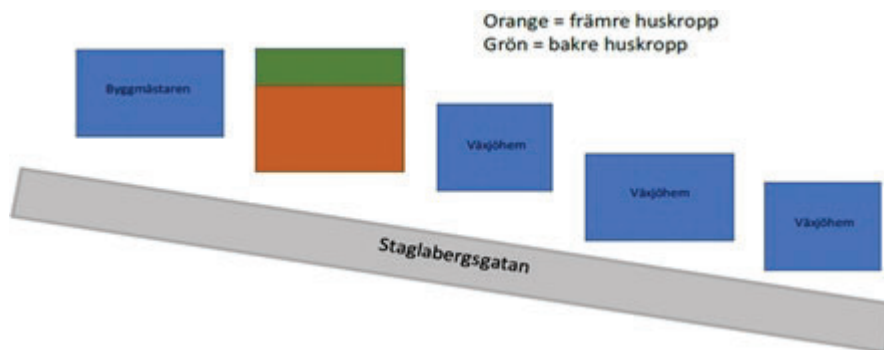
Trappa upp bebyggelsen längs Staglabergsgatan likt Växjöhemms nybyggnation längre norrut på gatan.



Stadsbyggnadskontorets nuvarande förslag som påtagligt avviker från omgivande bebyggelse:

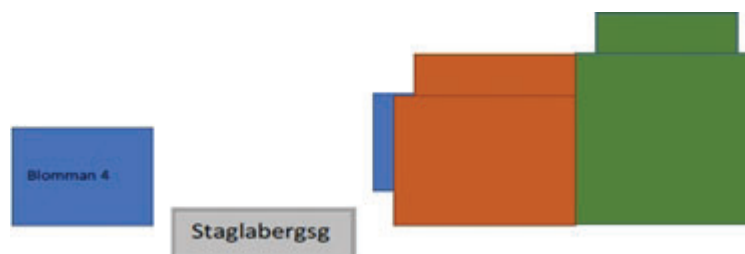


Vårt förslag med god anpassning till nuvarande bebyggelse som ändå tillåter en stor byggnadsvolym. **Främre huskroppen en våning lägre än Byggmästaren och den bakre i nivå med Byggmästaren. Inga indragna våningsplan.**



Visa hänsyn till bebyggelse på andra sidan Staglabergsgatan och trappa upp bebyggelsen likt nybyggnationen på Anteliigatan och Stationsområdet.

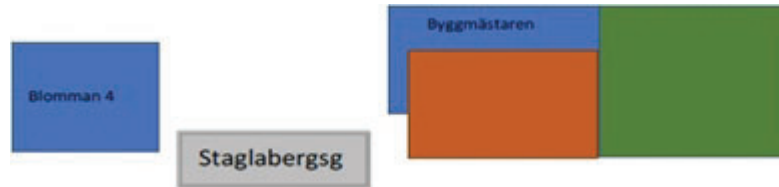
Stadsbyggnadskontorets förslag som påtagligt avviker från omgivande bebyggelse. Vy kommandes norrifrån på Staglabergsgatan. **3D-modellen i granskningshandlingarna visar INTE höjdförhållande gentemot bebyggelsen på andra sidan Staglabergsgatan. Fastigheterna till vänster som syns i 3D-modellen ligger längre norrut än aktuellt planområde.**





Vårt förslag med god anpassning till nuvarande bebyggelse och som ändå tillåter en stor byggnadsvolym. **Främre huskroppen en våning lägre än Byggmästaren och den bakre i nivå med Byggmästaren. Inga Indragna våningsplan.**

Vy kommandes norrifrån på Staglabergsgatan:



(Bilagd yttrande finns följande gulmarkeringar i Samuel Palmblads Utlåtande rörande planerad exploatering på Staglaberget rörande fastigheten Byggmästaren 6, Växjö:

- Med detta som bakgrund ska förtätningsprojekt på aktuellt höjdstråk betraktas som ytterst tveksamma.
- Från Staglabergsgatan ska siktlinjerna mot Byggmästaren 6 bibehållas och dess monumentalitet säkras. Det innebär att eventuell ny huskropp ska uppföras väl tillbakadragen och långt från Gatan.
- Höjden på ny huskropp får inte var högre än de befintliga byggnader som finns i närområdet.
- Yta (vit rektangel) som skulle kunna prövas för byggnation där ingreppet inte bedöms vara av den digniteten att rådande kulturmiljövärden förstörs)



Kommentar:

- I översiktsplanen beskriver kommunen inriktningen av hur den fysiska miljön långsiktigt ska utvecklas. En kommun måste ha en aktuell översiktsplan men den är inte juridiskt bindande likt plankartan som tas fram i en detaljplan utan ska ge vägledningen hur mark- och vattenområden inom kommunen ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Då översiktsplanen visar inriktning av hur den fysiska miljön långsiktigt ska utvecklas så kan ett planförslag bedömas följa översiktsplanen även om det i vissa enskilda punkter går emot. Att den bedömningen görs är då att planförslaget följer översiktsplanens huvuddrag. Stadsbyggnadskontoret har i detta fall gjort bedömningen att planförslaget följer översiktsplanens intentioner, en bedömning som bekräftas av kommunstyrelsen som under granskningen har godkänt planförslaget utan synpunkter.
- Icke störande verksamheter i texten "eftersträvar blandning av bostäder, handel, service, kontor och andra icke störande verksamheter" syftar på verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan, ex servicelokal (så som restaurang/kafé men även fordonservice), lager och verksamheter med viss tillverkning m.m. Användningen icke störande verksamheter är en bred användning som tillåter relativt många olika verksamheter just för att öppna upp för den blandstad (eller funktionsintegrerade stad) som eftersträvas inom dagens samhällsplanering för att uppnå en hållbar stad. Den typ av verksamheter som kan anses vara störande är mer industriverksamheter vilket inte är tillåtet i användningen centrumverksamhet. Anledningen att



centrumverksamhet tillåts inom delar av detaljplanen är för att öppna upp för en bredare användning i detta centrala läget.

- Nuvarande planförslag innebär att flertalet träd och delar av nuvarande trädgård/grönområde bebyggs. Det är en konsekvens av planförslaget som går emot de riktlinjer som finns för karaktärsområdet Trädgårdsstaden och delar av det som karaktäriserar den kulturmiljö som förknippas med denna delen av stadsdelen Öster. Stadsbyggnadskontoret gör emellertid bedömningen att det inte innebär att planförslaget går emot översiktsplanen även om det innebär en negativ konsekvens på de värden som karaktäriserar Öster vilket är beskrivet planbeskrivningen under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande - Kulturmiljövärden för stadsdelen Öster*.
- Den nya byggrätten som föreslås utgör cirka 520 kvm på marken vilket motsvarar ungefär det avtryck som nuvarande bebyggelse (cirka 510 kvm) upptar på fastigheten. I stadsplanen från 1923 över Växjö Östregårds municipalsamhälle (som har utgjort ett av underlagen för att beskriva Östers karaktärsdrag) tillåts en fjärdedel av fastighetsarean att bebyggas. Nuvarande planförslaget medger en utökning av den andel av fastigheten som får bebyggas och innebär att en tredjedel av fastighetsarean nu får bebyggas. Stadsbyggnadskontoret har i detta fallet bedömt att denna utökning är acceptabel då den nya byggrätten utgör ungefär samma storlek som befintlig byggnads sammanlagda avtryck på marken. Hänsyn anses även ha gjorts genom en indragen placering utifrån gatan likt befintligt hus samt justering enligt siktlinje upp mot befintligt hus kommandes från Staglabergsgatan.
- Det stämmer att nuvarande planförslag frångår delar av det utlåtande som Samuel Palmblad skrivit gällande planerad exploatering. Den tillåtna höjden på den nya byggrätten är högre än befintlig byggnad inom fastigheten vilket tillsammans med höjdskillnaderna inom planområdet medför att en betydligt större volym än nuvarande bebyggelse på fastigheten kan uppföras. Detta i sin tur medför att föreslagen ny byggrätt/byggnadsvolym i planområdets norra del avviker volymmässigt ifrån vad som kan anses följa stadsdelen Östers karaktärsdrag. Dessa konsekvenser av planförslaget är beskrivna under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande*.
- Inför granskningen genomfördes ändringar på plankartan för att dels tydliggöra skillnader i hänsynstagande för planerad påbyggnad i södra delen och den nya byggrätten i norra delen. Ytterligare en planbestämmelse infördes för den nya byggrätten i norr - att den inte får uppföras i en samlad volym, exklusive parkeringsgarage - för att dela upp tillåten volym i minst två volymer. Inför antagande görs även ett förtydligande i planbeskrivningen under rubriken *Planbestämmelse q och f* att det är just egnahemsrörelsen och trädgårdsstadens värden som framtida bebyggelse ska ta hänsyn till i omgivningen och inte eventuellt andra framtida förändringar. Vilka värden som befintlig bebyggelse inom planområdet har samt vilka värden som finns i närområdet/stadsdelen Öster och dess trädgårdsstadsideal är väl beskrivna i planbeskrivningen. Detta för dels beskriva konsekvenserna vid planens genomförande men även för att vara till stöd inför kommande bygglovsgivning. Genom detta krav på uppdelning bedömer stadsbyggnadskontoret ger möjlighet till att behålla den högre höjden och föreslaget avtryck på marken. Sammanfattningsvis, planförslaget medger en volym som avviker från Östers karaktär av trädgårdsstadsideal men de regleringar av framtida bebyggelse genom hänsynstagande till omgivning och



uppdelad volym innebär krav på anpassning som möjliggör denna volym på platsen.

- En ökad insyn kommer bli en konsekvens vid planens genomförande. Stadsbyggnadskontorets bedömning är emellertid att det inte rör sig om en betydande olägenhet i den mening som menas i plan- och bygglagen. Anledningen är att när man bor centralt i en stad får man räkna med en högre grad av insyn än i jämförelse med ett villakvarter i stadens utkant.
- Inför granskningen utvecklades resonemanget under rubriken Sol-skuggstudie för att tydligare beskriva konsekvenserna av den nya byggrättens skuggpåverkan på omgivande bebyggelse. Mest påverkan sker på de nedre våningsplanen som kommer skuggas cirka 5,5 timme vid vår- och höstdagjämning (s.k. jämndygn). Enligt Boverkets byggregler ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Med direkt solljus menas solljus som lyser in i rum utan att ha reflekterats och med "vistas mer än tillfälligt" avses utrymmen för exempelvis daglig samvaro, matlagning, sömn och vila. Ingen närmare reglering finns gällande solljus så som exempelvis minst antal timmar av solljus som ska uppnås. Då alla rum där människor vistas mer än tillfälligt i lägenheterna i flerbostadshuset någon gång under dagen vid vår- höstdagjämning kommer ha tillgång till direkt solljus uppnås kraven i Boverkets byggregler.
- Att lösa parkering under mark är något stadsbyggnadskontoret ser positivt på för att kunna behålls så mycket grönyta/friyta som möjligt ovan mark som blir tillgänglig för de boenden, omhändertagande av dagvatten mm. Om sprängningsarbeten blir aktuellt är det exploatörens ansvar att säkerställa att inga skador sker på angränsande fastigheter/bebyggelse. Om det skulle ske kan exploatören bli ersättningskyldig.
- I och med att planförslaget medger bostäder så kommer högre krav ställas på den utemiljö som finns på fastigheten. Om det vid bygglov är en konflikt mellan friyta för boende och parkering så ska friyta prioriteras framför parkeringsplatser enligt PBL. Detta är dock en fråga som behandlas i bygglovsskedet då antalet bostäder, yta för kontor och centrumverksamhet samt behov av parkering är framtaget.
- Enligt trafikprognosen kommer en ökning av trafiken utmed Staglabergsgatan att ske genom att planförslaget innebär skapandet av en ny byggrätt på fastigheten samt påbyggnad på befintlig tillbyggnad men bedömningen görs att befintlig gata har kapacitet att klara av denna ökning.
- Det noteras att ni är emot nuvarande planförslag och att ni har kvarstående synpunkter inför ett antagande.

Boende, Östregårdsgatan 10

Inkommet yttrande i samrådet redovisades inte samrådsredogörelse därav redovisas och kommenteras det här:

"Byggnaden kommer att byggas på våra parkeringsplatser. Därför godkänner jag inte förslaget."

Kommentar:

Planförslaget innebär inte en påverkan på befintliga parkeringsplatser på angränsande fastighet Östregård 1 och den gemensamhetsanläggning som ligger utanför planområdets norra gräns. Befintliga parkeringsplatsen inom fastigheten Byggmästaren 6 kan emellertid ändras/påverkas.



Yttrande granskning

"Jag är emot förslaget då bygget kommer att påverka våra/redan boende i området parkeringsplatser.

Det är även ett q-märkt hus som inte borde förstöras med en nybyggnation. Ett hus från 1937 ritat av arkitekten Adolf Wiman som även var en stor arkitekt under denna tid."

Kommentar:

- Planförslaget innebär inte en påverkan på befintliga parkeringsplatser på angränsande fastighet Östregård 1 och den gemensamhetsanläggning som idag ligger utanför planområdets norra gräns. Befintliga parkeringsplatser inom fastigheten Byggmästaren 6 kan emellertid ändras/påverkas.
- Det noteras att ni är emot nuvarande planförslag och att ni har kvarstående synpunkter inför ett antagande.

Boende 3, Staglabergsgatan 2

"Den planerade byggnationen skulle på ett som jag ser det på det oacceptabelt sätt påverka miljön på platsen. Den Lindblomska villan behöver det friutrymme som nu finns för att komma till sin rätt. Den avsedda exploateringen är vidare olämplig med hänsyn till den äldre villabebyggelsen utmed Staglabergsgatan, till de varsamt utformade bostadshusen på granntomten (Växjöbostäder) samt till den om det nu försvunna Östregård erinrande parkmiljön.

En utbyggnad enligt planförslaget skulle vidare med stor säkerhet leda till olägenheter för de omkringboende genom ökad biltrafik och ökat parkeringstryck utmed Staglabergsgatan."

Kommentar:

- Inför granskningen genomfördes ändringar på plankartan för att dels tydliggöra skillnader i hänsynstagande för planerad påbyggnad i södra delen och den nya byggrätten i norra delen. Ytterligare en planbestämmelse infördes för den nya byggrätten i norr - att den inte får uppföras i en samlad volym, exklusive parkeringsgarage - för att dela upp tillåten volym i minst två volymer. Inför antagande görs även ett förtydligande i planbeskrivningen under rubriken *Planbestämmelse q och f* att det är just egnahemsrörelsen och trädgårdsstadens värden som framtida bebyggelse ska ta hänsyn till i omgivningen och inte eventuellt andra framtida förändringar. Vilka värden som befintlig bebyggelse inom planområdet har samt vilka värden som finns i närområdet/stadsdelen Öster och dess trädgårdsstadsideal är väl beskrivna i planbeskrivningen. Detta för dels beskriva konsekvenserna vid planens genomförande men även för att vara till stöd inför kommande bygglovsgivning. Genom detta krav på uppdelning bedömer stadsbyggnadskontoret ger möjlighet till att behålla den högre höjden och föreslaget avtryck på marken. Sammanfattningsvis, planförslaget medger en volym som avviker från Östers karaktär av trädgårdsstadsideal men de regleringar av framtida bebyggelse genom hänsynstagande till omgivning och uppdelad volym innebär krav på anpassning som möjliggör denna volym på platsen.
- Enligt trafikprognosen kommer en ökning av trafiken utmed Staglabergsgatan att ske genom att planförslaget innebär skapandet av en ny byggrätt på fastigheten samt påbyggnad på befintlig tillbyggnad men



bedömningen görs att befintlig gata har kapacitet att klara av denna ökning. En förändring kommer ske av befintliga parkeringsplatser inom fastigheten Byggmästaren 6 idag där antalet markparkeringar minskas för att ersättas och utökas i ett underjordisk garage mot Staglabergsgatan. Det för att klara det ökade behovet av parkeringsplatser i samband med den nya byggrätten. Parkeringsbehovet för framtida bebyggelse ska lösas inom den egna fastigheten och inte genom gatuparkering vilket förtydligas i planbeskrivningen under rubriken Parkering och utfarer.

- Det noteras att ni är emot nuvarande planförslag och att ni har kvarstående synpunkter inför ett antagande.

Boende 2, Staglabergsgatan 6

"Mina kritiska synpunkter från en tidigare skrivelse kvarstår.

1. Den byggnad som planeras avviker kraftigt från befintlig bebyggelse på Staglabergsgatan. Inga andra villor eller flerfamiljshus på gatan uppnå den nu tänkta höjden. På kartan anges 190,7 meter över havet, vilket ju är mycket upplysande! Om man jämför med gatans nivå så finner man att byggnaden kan bli drygt 11 meter hög! Det är då att betänka att den ligger mycket nära tomtgräns och nuvarande parkering.
2. Skuggningseffekten för oss boende norr och öster om den planerade byggnaden torde bli högst märkbar.
3. Vi kan också se fram mot ökad trafik på den smala Staglabergsgatan. Till detta kommer att nuvarande parkeringsplats söder om Staglabergsgatan 6 torde försvinna.

Mot denna bakgrund vill jag starkt motsätta mig ett antagande av detaljplanen"

Kommentar:

- Inför granskningen genomfördes ändringar på plankartan för att dels tydliggöra skillnader i hänsynstagande för planerad påbyggnad i södra delen och den nya byggrätten i norra delen. Ytterligare en planbestämmelse infördes för den nya byggrätten i norr - att den inte får uppföras i en samlad volym, exklusive parkeringsgarage - för att dela upp tillåten volym i minst två volymer. Inför antagande görs även ett förtydligande i planbeskrivningen under rubriken Planbestämmelse q och f att det är just egnahemsrörelsen och trädgårdsstadens värden som framtida bebyggelse ska ta hänsyn till i omgivningen och inte eventuellt andra framtida förändringar. Vilka värden som befintlig bebyggelse inom planområdet har samt vilka värden som finns i närområdet/stadsdelen Öster och dess trädgårdsstadsideal är väl beskrivna i planbeskrivningen. Detta för dels beskriva konsekvenserna vid planens genomförande men även för att vara till stöd inför kommande bygglovsgivning. Genom detta krav på uppdelning bedömer stadsbyggnadskontoret ger möjlighet till att behålla den högre höjden och förslaget avtryck på marken. Sammanfattningsvis, planförslaget medger en volym som avviker från Östers karaktär av trädgårdsstadsideal men de regleringar av framtida bebyggelse genom hänsynstagande till omgivning och uppdelad volym innebär krav på anpassning som möjliggör denna volym på platsen.
- Efter samrådet utvecklades resonemanget under rubriken Sol-skuggstudie för att tydligare beskriva konsekvenserna av den nya byggrättens skuggpåverkan på omgivande bebyggelse. Det så att det tydligt framgår att mest påverkan sker på de nedre våningsplanen på flerbostadshuset norr om



planområdet som kommer skuggas cirka 5,5 timme vid vår- och höstdagjämning. Enligt Boverkets byggregler ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Med direkt solljus menas solljus som lyser in i rum utan att ha reflekterats och med "vistas mer än tillfälligt" avses utrymmen för exempelvis daglig samvaro, matlagning, sömn och vila. Ingen närmare reglering finns gällande solljus så som exempelvis minst antal timmar av direkt solljus som ska uppnås. Då alla rum där människor vistas mer än tillfälligt i lägenheterna i flerbostadshuset någon gång under dagen vid vår-höstdagjämning kommer ha tillgång till direkt solljus uppnås kraven i Boverkets byggregler.

- Enligt trafikprognosen kommer en ökning av trafiken utmed Staglabergsgatan att ske genom att planförslaget innebär skapandet av en ny byggrätt på fastigheten samt påbyggnad på befintlig tillbyggnad men bedömningen görs att befintlig gata har kapacitet att klara av denna ökning. En förändring kommer ske av befintliga parkeringsplatser inom fastigheten Byggmästaren 6 idag där antalet markparkeringar minskas för att ersättas och utökas i ett underjordiskt garage mot Staglabergsgatan. Det för att klara det ökade behovet av parkeringsplatser i samband med den nya byggrätten. Planförslaget innebär inte en påverkan på befintliga parkeringsplatser på angränsande fastighet Östregård 1 och den gemensamhetsanläggning som idag ligger utanför planområdets norra gräns.
- Det noteras att ni är emot nuvarande planförslag och att ni har kvarstående synpunkter inför ett antagande.

JUSTERING AV PLANFÖRSLAGET EFTER GRANSKNING

- Text har uppdaterats under rubrikerna *Planbestämmelse q och f, Lek och rekreation, Parkering och utfarter, Dagvatten, Värme samt El och dataledning/fiber.*
- Efter granskningen har även ett antal mindre redaktionella justeringar gjorts i planbeskrivningen och på plankartan.

ÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET EFTER BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

En ändring av planförslaget har gjorts i enlighet med byggnadsnämndens arbetsutskott 2019-10-10 där högsta byggnadshöjd ändras till högsta totalhöjd i delen närmast Staglabergsgatan. Ändringen har kommunicerats med fastighetsägaren som har godkänt ändringen inför antagandet. Den ändring av planförslaget som har gjorts bedöms inte utgöra en väsentlig förändring som medför att en ny granskning krävs utan bedöms vara en anpassning till befintlig bebyggelse som enbart utgör en begränsning för fastighetsägaren och påverkar inte omgivande sakägare eller ett för allmänheten betydande intresse negativt. Därav har ett revideringsdatum lagts till planförslaget utan att en ny granskning har genomförts.



KVARSTÅENDE SYNUNKTER

Följande sakägare har lämnat yttranden under samråd och/eller granskning som helt eller delvis inte har tillgodosetts:

Fastighetsägare, Blomman 1
Fastighetsägare, Blomman 2
Fastighetsägare, Blomman 3 (yttrande från samrådet)
Fastighetsägare, Blomman 4
Fastighetsägare, Blomman 5 (yttrande från samrådet)
Fastighetsägare, Blomman 6
Fastighetsägare, Blomman 8 (yttrande från samrådet)
Fastighetsägare, Byggmästaren 1 (yttrande från samrådet)
Fastighetsägare, Byggmästaren 4 (yttrande från samrådet)
Fastighetsägare, Byggmästaren 5
Fastighetsägare, Byggmästaren 14, 17 och 18 (yttrande från samrådet)
Boende, Östregårdsgatan 10
Boende 1, Staglabergsgatan 2 (yttrande från samrådet)
Boende 2, Staglabergsgatan 2 (yttrande från samrådet)
Boende 3, Staglabergsgatan 2
Boende 1, Staglabergsgatan 6 (yttrande från samrådet)
Boende 2, Staglabergsgatan 6
Boende 3, Staglabergsgatan 6 (yttrande från samrådet)

BESLUTSUNDERLAG

Planbeskrivning
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Plankarta
Gemensamt yttrande för fastighetsägare, Blomman 2, 4 och 6 samt Byggmästaren 5

BESLUTET SKICKAS TILL

Sökande
Sakägare med erinran
Länsstyrelsen i Kronobergs län

Stina Klyft
Planarkitekt

Henrik Johansson
Stadsbyggnadschef

Stina Klyft
Planarkitekt
Tel. 0470-436 27

Antagen av kommunfullmäktige
2021-05-18 § 103

Detaljplan för Byggmästaren 6, Öster i Växjö kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet att ändra detaljplanen är att bredda markanvändning genom centrumverksamhet i befintligt q-märkt hus samt medge byggrätt för bostäder inom fastigheten. Befintlig kontorsverksamhet avses behållas men i mindre omfattning i jämförelse med idag.

Befintlig tillbyggnad från början av 1990-talet byggs på samt en ny byggrätt skapas i fastighetens norra del, mellan befintligt hus och flerbostadshuset i norr. Befintligt hus q-märkning att ändring av byggnad inte får förvanska dess karaktär behåll.

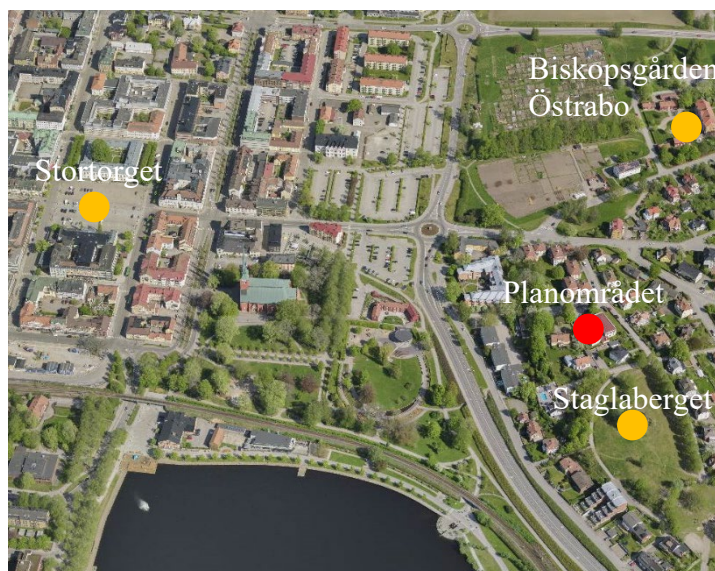
HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av plankarta med tillhörande planbestämmelser och planbeskrivning, undersökning (tidigare benämnt behovsbedömning), kulturmiljöbedömningar och utformningsunderlag.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger inom stadsdelen Öster, cirka 500 meter sydost från Stortorget. Området angränsar till villabebyggelse i söder, Staglabergsgatan och villabebyggelse i öster samt lägre flerbostadshus i norr. I väst angränsar området till den förre detta Domprostgården som idag används som kontor samt kommande flerbostadshus med möjlighet till kontor. Planområdet är cirka 3000 kvm.



Markägoförhållande

Följande fastigheter och fastighetsägare ingår i planområdet:
Byggmästaren 6 ägs av Staglaberget Property AB

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

I Växjö kommuns fördjupade översiktsplan för staden, antagen av kommunfullmäktige 2012-02-28, är planområdet utpekade som "den blandade stadsbebyggelsen". Detta innebär bl.a. att

- Vi ska eftersträva blandning av bostäder, handel, service, kontor och andra icke störande verksamheter.
- Vi ska prioritera handel och annan service, kontorslokaler och tät bostadsbebyggelse närmast bytespunkter i kollektivtrafiksystemet och vid stadsdelscentrum.
- Vi bör ståva mot blandade boendeformer i stadsbygden, det vill säga småhus och flerfamiljshus, av olika storlek och ägandeform. Vi kan till exempel behöva komplettera befintliga småhusområden med flerfamiljshus.
- Stadens invånare ska ha tillgång till en stadsdelspark inom 500 meter (ca 8 minuters promenad) och en kvartersmark inom 300 m (ca 5 min promenad) utan att behöva korsa större vägar.
- Det ska finnas ett varierat utbud av stadsdelsparker, kvartersparker, bollplaner och andra platser som inspirerar till spontana aktiviteter i alla stadens delar.
- Vi ska eftersträva en stadsbygd med många träd, till exempel esplanader, alléer och miniparker. Andelen träd i staden ska öka.
- Vi ska undersöka möjligheten att skapa mötesplatser, attraktiva offentliga rum och gröna miljöer vid omvandling, förtätning eller utbyggnad av områden. Gröna miljöer kan också vara en resurs i hanteringen av dagvatten såväl på allmän platsmark som på kvartersmark.

Planområdet ligger inom karaktärsområdet Trädgårdsstaden och folkhemmet 1900-1960-talet som karaktäriseras av oregelbundenhet, tydliga avgränsade och stora tomter, fristående villor, panelklädda ekonomibygnader, höga träd och skolmiljöer. Riktlinjer för karaktärsområdet är bl.a.:

- Fastigheter bör behålla sin storlek och inte styckas av.
- Man ska bevara höga träd och mellanliggande grönområden.
- Man ska bevara gårdsbyggnader.

Planområdet ligger nära riksintresset för kulturmiljövården Växjö stad. För mer info ser rubrik Riksintresse. Detaljplan bedöms följa intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Växjö stad.

Grönstrukturprogrammet

I Växjö kommuns grönstrukturprogram för Växjö stad, antaget av kommunstyrelsen 2013-04-09 lyfts grönstrukturens många värden fram och beskrivs utifrån fem perspektiv. Ett av fem perspektiv berör av aktuellt planområde.

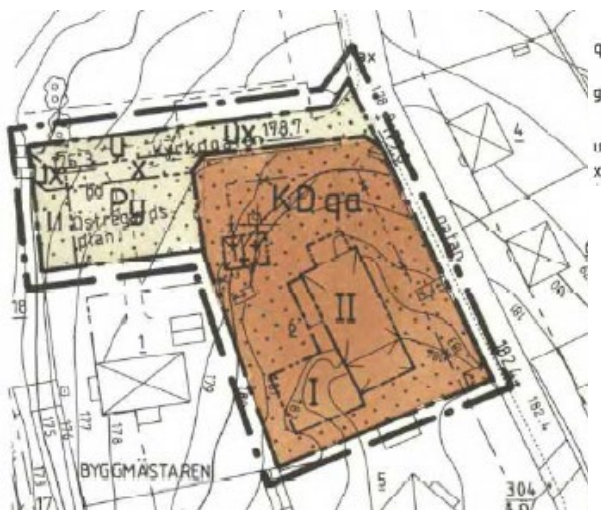
Biologisk mångfald och grönska

- Planområdet är beläget i närheten till en spridningskorridor för Blomrika marker
- Planområdet ligger inom kärnområdet Hov-Centrum-Öster för ädellövträd

Detaljplaner

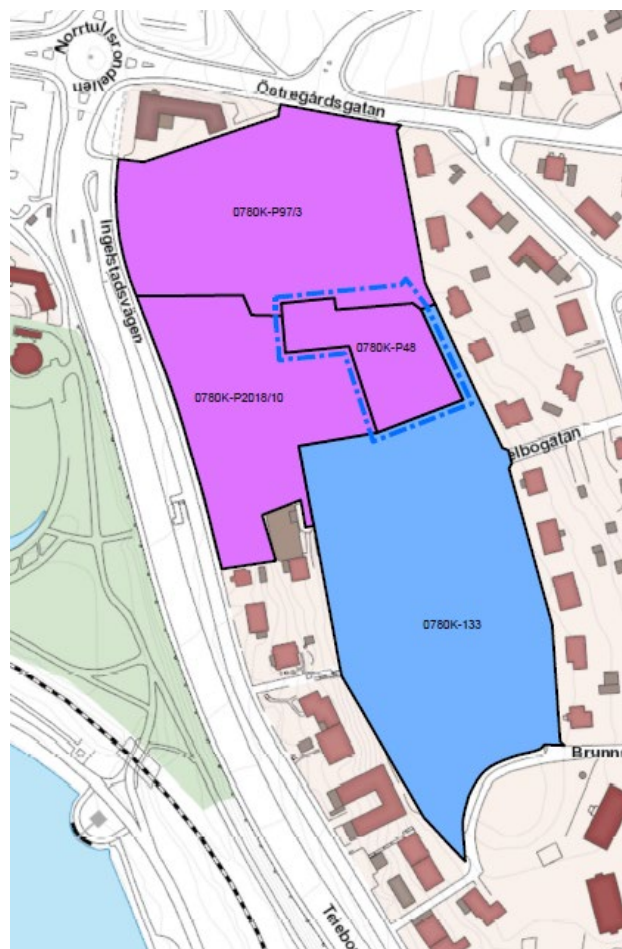
Inom planområdet

Gällande detaljplan Byggmästaren 6 m.m.(0780K-P48) vann laga kraft 1989-07-31 och medger Kontor och Vårdinrättning i delen mot Staglabergsgatan/befintlig byggnad. Resterande del medger parkering. Befintlig byggnad är utpekad som värdefull miljö (q) och det finns flera begränsningar inom fastighetens norra del gällande gemensamhetsyta – kommunikationsyta, underjordiska ledningar och allmän gång- och cykeltrafik (g, u ,x). Se plankarta med delar av planbestämmelserna.



Gällande detaljplan inom planområdet.

VÄRDEFULL MILJÖ. ÄNDRING AV BYGGNAD FÅR INTE FÖRVANSKA DESS KARAKTÄR.
NYBYGGELSE SKALL UTFORMAS MED SÄRSKILD HÄNSYN TILL BEFINTLIG BYGGNADS SÄRART.
MÅRKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNING FÖR
KOMMUNIKATIONSYTA
MÅRKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄNNA UNDERJODISKA LEDNINGAR
MÅRKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄNN GÅNG- OCH CYKELTRAFIK



Gällande detaljplaner inom och i anslutning till

Angränsande planområdet

- 0780K-133, Kv. Byggmästaren mm., fastställd 1958-05-20
- 0780K-97/3, Kv Östregård mm., lagakraft 1996-12-18
- 0780K-P2018/10, Byggmästaren 17 mfl., laga kraft 2018-07-04

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 2017-06-26 § 142 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Byggmästaren 6.

Riksintresse

Planområdet ligger strax utanför riksintresse för kulturmiljövården, 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 och östers 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 anläggas 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. Bakgrunden till de

Riksintresse för kulturmiljön

Växjö stad (G 27)

Motivering:

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

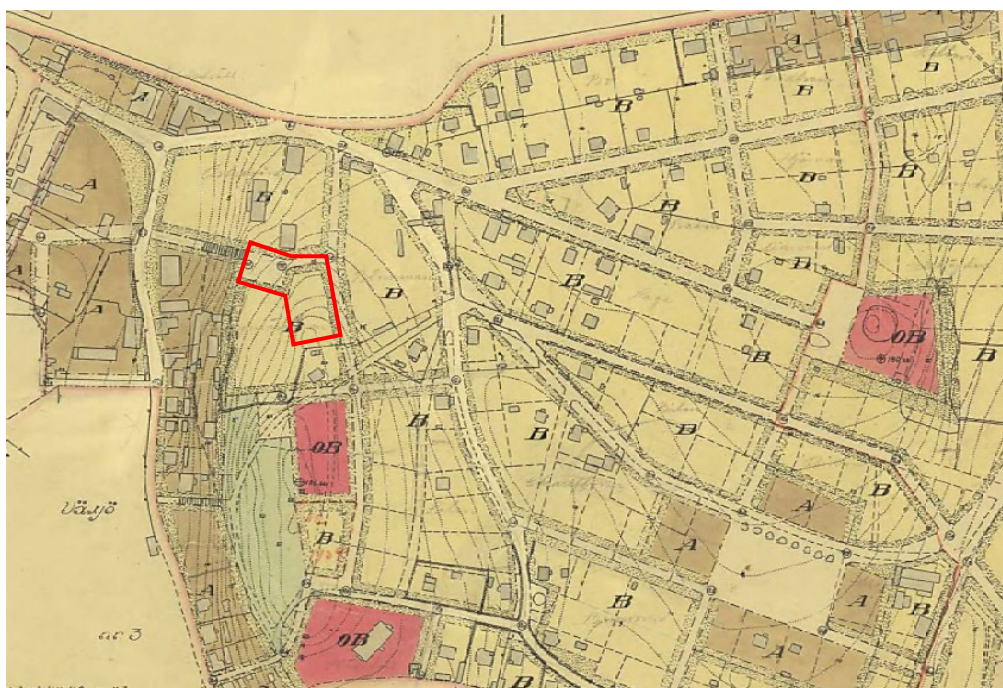
Uttryck för riksintresset:

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 gatanätets grunddrag, tomtstruktur 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 rutnätets 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**.



Riksintresset för kulturmiljövårdens utbredning i förhållande till planområdet.

östra delarnas snabba tillväxt var direktör Karl Meijers markinköp år 1907 av Östregårds säteri. En lag hade fastslagits på slutet av 1800-talet som gav markägaren möjlighet att efter eget intresse och visioner kunde stycka av tomter på landsbygden, något som Meijer gjorde i hög takt på Östregårdes gamla ägor som på denna tid tillhörde landsbygden. Bristen på styrning medförde problem men området upplevs idag ändå relativt enhetligt. År 1920 bildades det s.k. Östregårds municipalsamhälle där en byggnadsnämnd tillsattes och en stadsplan fastslogs ett par år senare. År 1940 blev municipalsamhället en del i Växjö landskommun med en karaktär som liknar trädgårdsstadens.



Stadsplanen över Östregårds municipalsamhälle från 1923, inzoomad för nuvarande planområde och dess omgivning. Ungefärlig utbredning av nuvarande planområde markerat i rött.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Södra delen av planområdet är idag bebyggt med en byggnad som byggts till i flera omgångar. Den ursprungliga byggnaden uppfördes kring år 1938 av arkitekten Adolf Wiman på uppdrag av en läkare som önskade sig en pampig villa inspirerad av italiensk barock. Denna inspirationskälla syns bland annat genom takutformningen med dess balustradräcken.

I mitten av 1970-talet byggdes byggnaden till genom en förlängning av den södra gaveln med två fönsteraxlar i samband med att ett konsultföretag övertog byggnaden. Utbyggnaden genomfördes i samma stil. Ytterligare en tillbyggnad skedde runt år 1990 då en utbyggnad lades till på baksidan av byggnaden. En mindre tillbyggnad av fläktrum har skett vid ett senare

tillfälle vid byggnadens södra gavel vilket möjliggjorde borttagande av ventilationsaggregat på byggnadens tak. Byggnaden har invändigt genomgått stora ombyggnationer.

Byggnaden användes först som bostad men har sedan 1970-talet mestadels utgjort lokal för ett större konsultföretag och är idag plats för flera mindre företag.

Kulturmiljövärde i befintlig bebyggelse/fastigheten

Fastigheten utgör en av de mer framstående villorna i stadsdelen Öster. Anledningen är villans storlek och framträdande placering på Staglabergets krön vilket medför ett stort miljöskapande värde. Det förstärks av det arkitektoniska formspråket. Byggnaden är exteriört välbehållen trots de två stora utbyggnader som har skett då dessa är välintegrerade och helt anpassade utifrån ursprunglig formgivning. Husets volym är idag dock betydligt större i jämförelse med originalbyggnaden.

Byggnaden finns med i förslag till fördjupad översiktsplan och områdesbestämmelser (för bevarande och utveckling) för Öster från 1994 och är utpekad som *”värdefull bebyggelse i ursprungsskick som kräver mycket stor hänsyn vid om- och tillbyggnad”* och ingår även i ett område utmed Staglabergsgatan/Staglaberget utpekad som *”samlad värdefullt område som kräver mycket stor hänsyn vid om- och tillbyggnad”*. I samrådsförslaget till Översiktsplan för bevarande frågor från 1998 är bebyggelsen på fastigheten inte längre utpekad som värdefull bebyggelse i ursprungsskick vilket troligen beror på dess två större tillbyggnader. Fastigheten ingår emellertid fortfarande inom ett utpekad område benämnt *”sammanhållen värdefull yttre miljö där markytor och byggnader samverkar till en god helhetsbild”* med ytterligare beskrivning *”enhetlig bebyggelse i framför allt 20-talsklassicism. Putsade fasader”*. Ingen av de båda förslagen till översiktsplan/bevarandeplan är antagna av byggnadsnämnden men utgör ett bra kunskapsunderlag för de värden som finns i befintlig bebyggelse.

Angränsande bebyggelse

Byggmästaren 1

På angränsande fastighet i väster, Byggmästaren 1, ligger den tidigare Domprostgården. Byggnaden ritades av Paul Boberg, uppfördes runt 1932 och är i välbevarat skick. Platsen framför byggnaden var tidigare tillgänglig för allmänheten (gata) men är sedan 1989 en del av fastigheten Byggmästaren 6. Ett servitut finns dock idag som säkerställer att allmän gångtrafik kan passera över fastigheten, mellan Staglabergsgatan och Ingelstadsvägen. Byggnadens plats i stadsrummet är dock fortfarande mycket betydelsefull och viktig att skydda. Byggnaden finns med i de två förslag till bevarandeplan för Öster och är utpekad som *”värdefull bebyggelse i eller nära ursprungsskick som kräver mycket stor hänsyn vid om- och tillbyggnad”*. Byggnaden/fastigheten ingår även i samma utpekade område som beskrivs ovan om sammanhållen värdefull miljö kring Staglabergsgatan/Staglaberget. Ingen av de båda förslagen till

översiktsplan/bevarandeplan är emellertid antagna av byggnadsnämnden men utgör ett bra kunskapsunderlag för de värden som finns i befintlig bebyggelse.

Östers villabebyggelse

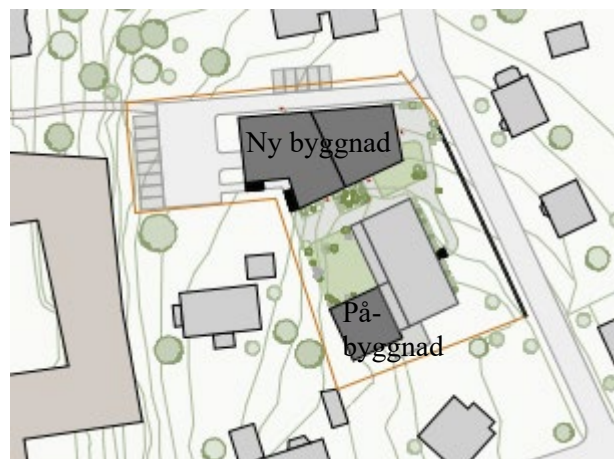
I söder och öster omges planområdet av villabebyggelse karaktäristisk för stadsdelen Öster och trädgårdsstadens ideal. Större delen är uppförda under 1900-talets första hälft. Ett av de senare tilläggen i närområdet är i direkt anslutning norrut, där en grupp med flerbostadshus är uppförda under 1990-talet anpassade efter flera av stadsdelens karaktärsdrag.

Östers sluttningen ned mot staden

Stora förändringar har skett längs med sluttningen ned mot centrum under 1900-talet. 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. Söder om äldreboendet ligger en lägre kontorsbyggnad ursprungligen uppfört som Södra skogsägarnas huvudkontor år 1958. De byggnader (en praktfull villa och fyra mindre hus) som tidigare låg på platsen revs 1956-57 för att ge plats till det nya kontorshuset. Planer finns nu på att förändra sluttningen närmast staden ytterligare då nyligen antagna detaljplaner tillåter en avsevärt större byggnadsvolym än tidigare på vardera sidan om äldreboendet Östregård.

Planförslaget

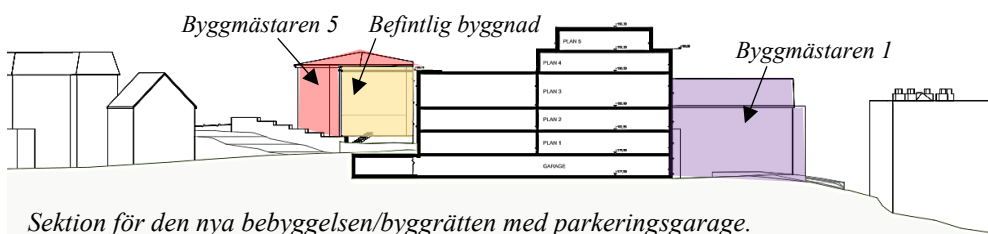
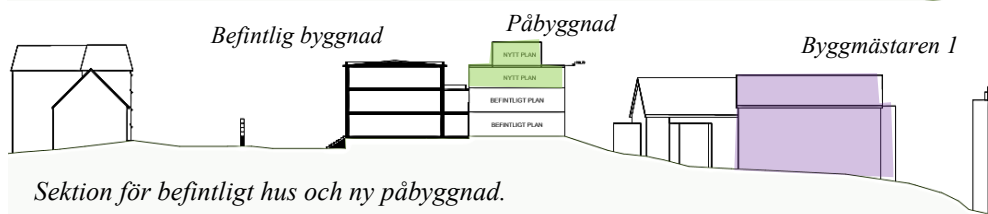
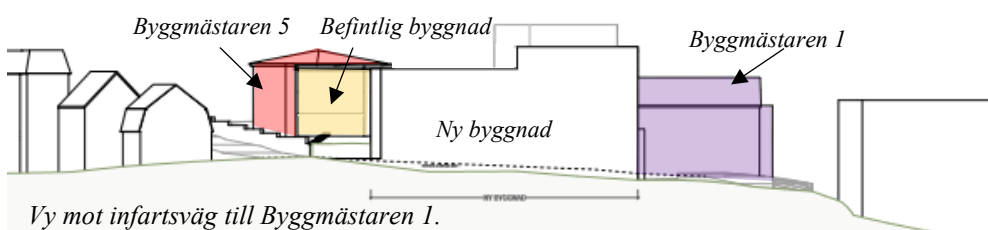
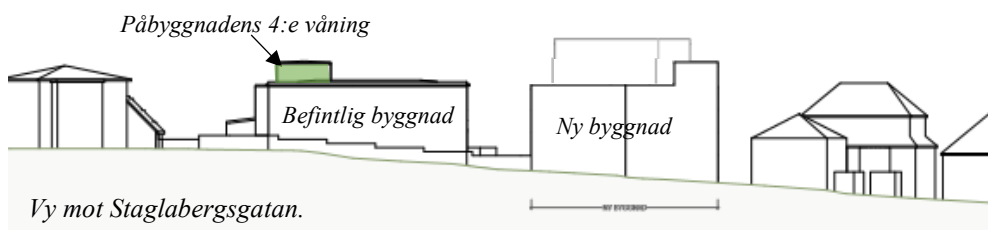
Inom planområdet föreslås ny bebyggelse innehållandes bostäder, kontor och centrumverksamhet. Detta möjliggör för fler bostäder och en flexibilitet och bred användning i ett centralt läge. Planförslaget innebär att en ny byggrätt skapas mellan befintlig byggnad och angränsande flerbostadshus (Östregård 1) norr om fastigheten samt att en påbyggnad av befintlig tillbyggnad från 1990 möjliggörs i planområdets södra del. I den nya bebyggelsen tillsammans med omvandling av delar av befintlig byggnad planeras cirka 22 bostäder/lägenheter uppföras, vilket till viss del kommer ske på bekostnad av befintlig kontorsverksamhet som kommer minska till ungefär hälften. Centrumverksamhet möjliggör i befintlig q-märkt byggnad för en bredare variation av verksamheter där planer idag även finns för restaurang/kafé i byggnaden.



Situationsplan från framtaget underlag till framtida bebyggelse.

Syftet med bebyggelsen är att möjliggöra för fler bostäder och variation av verksamheter i ett centrumnära läge, där ny byggnad placeras utifrån det stadsbyggnadsmönster som Öster är uppbyggt kring. Hänsyn ska tas till befintlig byggnads särart och omgivande bebyggelse vilket säkerställs för ny bebyggelse genom planbestämmelsen f_1 – *Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till befintlig byggnads särart* och planbestämmelsen f_2 – *Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivande bebyggelse*. Se rubrik *Planbestämmelsen q och f* för mer information.

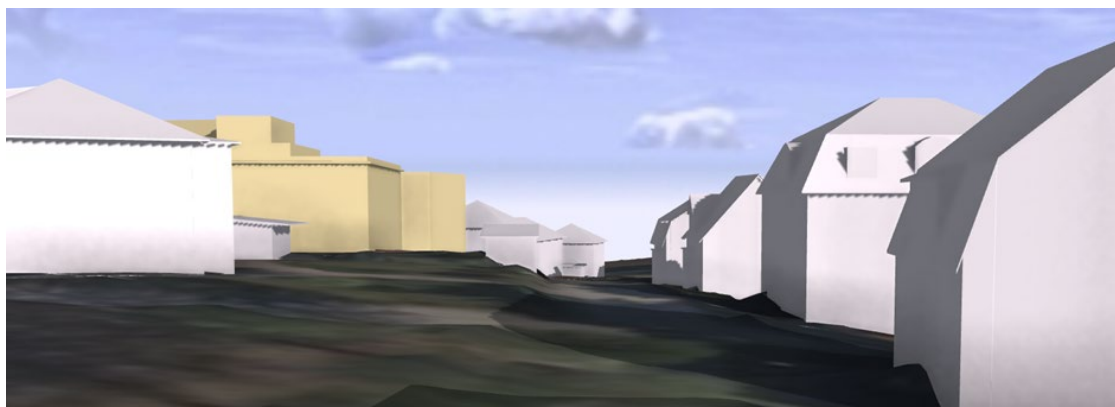
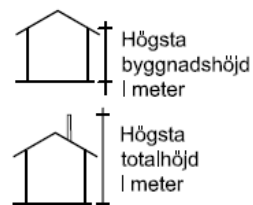
I planområdets norra del skapas en ny byggrätt mellan befintlig byggnad och infartsvägen till Byggmästaren 1. Den nya byggrätten ligger 8 meter från den norra gaveln på befintlig byggnad och mellan 7-10 meter från Staglabergsgatan, med en samlad area av cirka 520 kvm. Den nya byggnaden regleras genom en totalhöjd på + 190,7 m.ö.h. ut mot gatan och tillåts sedan gå upp in på gården till byggnadshöjden + 193,7 m.ö.h.



I planområdets södra del planeras en påbyggnad på tillbyggnaden från 1990. Det möjliggörs genom att nuvarande planbestämmelse som tillåter en våning exklusive sutterängvåning ersätts med en byggnadshöjd på + 190,7 m.ö.h. Föreslagen byggnadshöjd utgår från den ursprungliga byggnadens takfot och

blir styrande för att hålla nere den samlade byggnadsvolymen på ny bebyggelse inom planområdet.

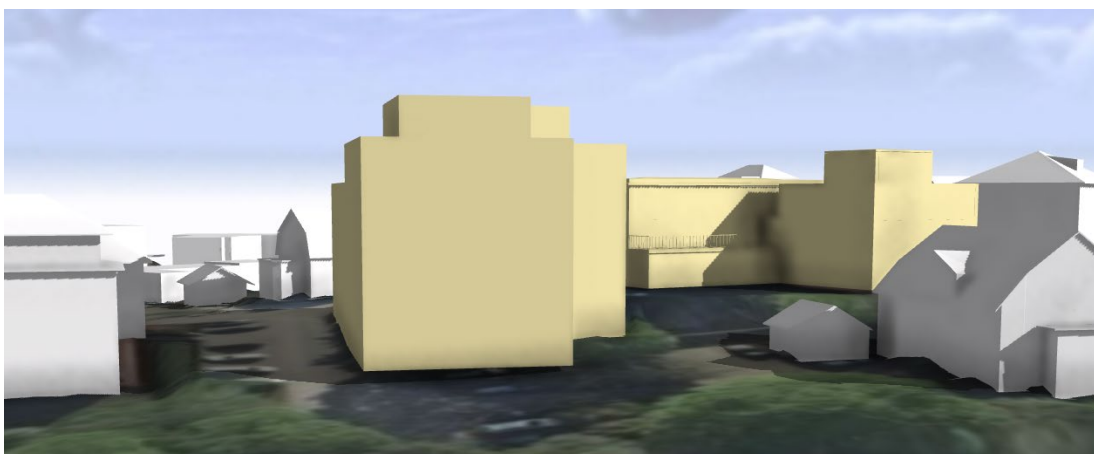
Reglering med totalhöjd innebär att ingen del av byggnaden får stiga över angiven höjd, exempelvis ventilation eller skorsten. Med byggnadshöjd menas avståndet mellan markens lutning till skärningen mellan fasadplanet och planet som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Vid jämförelse med angivelse av våningsantal medför planförslaget att befintlig tillbyggnad kan byggas på till tre våningar med en indragen fjärde våning, då inklusive nuvarande sutterängvåning. Den nya byggrätten i norr kan uppföras till tre våningar ut mot gatan medan den in på gården kan bli upp till fem våningar med en indragen sjätte våning. Anledningen till den högre våningsantalet in på gården är delvis att ytterligare en våning tillåts men även att höjdskillnaderna inom fastigheten bidrar till att det planerade underjordiska parkeringsgarage ligger i marknivå in mot gården.



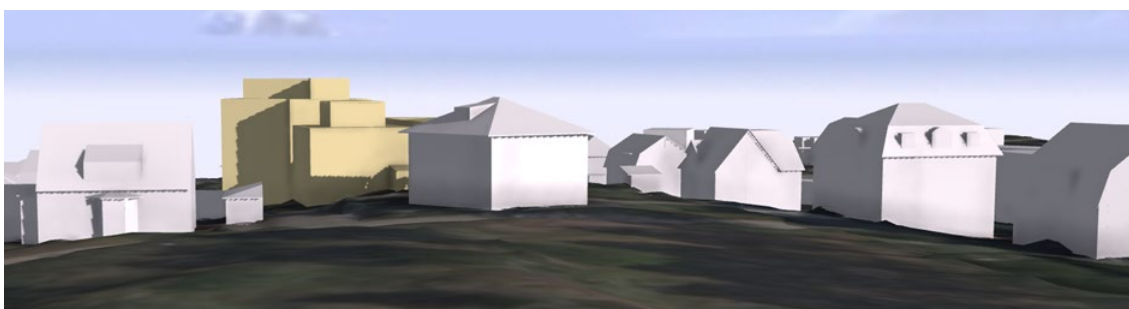
Vy från Staglabergsgatan söderifrån där planförslaget inklusive befintligt q-märkta hus visas i gult. För byggnadsvolymen i planområdets norra del har ingen anpassning gjorts gällande att ingen samlad volym får uppföras utan det kommer studeras närmare i bygglovsskedet. Vyn visar skuggor i mars, klockan 08.30.



Vy från Staglabergsgatan norrifrån där planförslaget inklusive befintligt q-märkta hus visas i gult. För byggnadsvolymen i planområdets norra del har ingen anpassning gjorts gällande att ingen samlad volym får uppföras utan det kommer studeras närmare i bygglovsskedet. Vyn visar skuggor i mars, klockan 08.30.



Vy taget från väster där planförslaget inklusive befintligt q-märkta hus visas i gult. För byggnadsvolymen i planområdets norra del har ingen anpassning gjorts gällande att ingen samlad volym får uppföras utan det kommer studeras närmare i bygglovsskedet. Vyn visar skuggor i mars, klockan 13.30.



Vy från Staglaberget (söderifrån) där planförslaget inklusive befintligt q-märkta hus visas i gult. För byggnadsvolymen i planområdets norra del har ingen anpassning gjorts gällande att ingen samlad volym får uppföras utan det kommer studeras närmare i bygglovsskedet. Vyn visar skuggor i mars, klockan 08.30.

Planbestämmelser q och f

I gällande detaljplan är befintlig bebyggelse skyddad genom planbestämmelsen q – *Värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär. Nybebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till befintlig byggnads särart.* Planförslaget föreslår att nuvarande skyddsbestämmelse behålls men att reglering av ny bebyggelse sker genom två egna planbestämmelser. Följande tre planbestämmelser finns därmed på plankarta: q – *Värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär*, f₁ – *Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till befintlig byggnads särart* och f₂ – *Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivande bebyggelse.* Anledningen att ny bebyggelse regleras genom planbestämmelserna f₁ och f₂ är att planområdet ligger inom ett område med kulturmiljövärden kopplade till trädgårdsstadens och egnahemsrörelsens värden vilket ställer högre krav på utformning och anpassning än de generella krav som finns i plan- och bygglagen. För det är egnahemsrörelsen och trädgårdsstadens värden och bebyggelse i omgivningen som planbestämmelsen f₂ syftar till och inte eventuellt framtida förändring i omgivande bebyggelse med andra värden som anpassning ska ske till. Detta ska tydligt framgå på plankartan.

Planbestämmelse e

Planförslaget innebär att en ny byggrätt skapas i planområdets norra del. För att begränsa den nya byggnadsvolymens påverkan på omgivningen regleras den genom planbestämmelsen e – *Bebyggelse får inte uppföras i en samlad volym, exklusive parkeringsgarage*. Syfte är att anpassa och minska den nya byggnadsvolymens påverkan på omgivningen genom en begränsning av dess markavtryck. Detta innebär inte att två helt skilda byggnadsvolymer måste uppföras utan de kan sitta ihop genom exempelvis ett gemensamt trapphus. Upplevelsen ska emellertid vara att bebyggelsen utgörs av minst två byggnadsvolymer även om de delvis är sammanlänkade. Hur stor del av bebyggelsen som tillåts vara sammanlänkat diskuteras och beslutas i bygglovsskedet. Planerat parkeringsgarage är undantagen denna planbestämmelse då delar av garage planeras under marknivå där den del som ligger ovan mark får uppföras som en samlad volym för att få till en effektiv parkeringslösning. Exempel på bebyggelse som upplevs utgöra olika byggnadsvolymer även om de är sammanlänkade i olika grad ges nedan. Ett par riktlinjer kan vara skilda våningsantal/höjder och separata takkonstruktioner.



Hyreshus utmed Staglabergsgatan (till vänster) och Östregårdsgatan (till höger).



Hyreshus vid Seminarievägen (till vänster), bostadsrätter i "Stjärnhusen" vid Pär Lagerkvists väg/Gustavsbergsvägen (i mitten) och hyreshus i Kv Hackan utmed Kungsgårdsvägen (till höger).

Skyddsrum

Inom planområdet finns idag ett aktivt skyddsrum som kommer behållas. Under bygglov- och byggnationsskede bevakas att ingen påverkan sker på skyddsrummet.

Offentlig och kommersiell service

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

ger även god tillgång till offentlig service, t.ex. stadsbiblioteket, sjukhus, vårdcentral, flertalet skolor m.m. De närmsta förskolor och grundskola idag är Östregårdsskolan som ligger cirka 250 m söder om planområdet samt förskolan i Försvarsgården som ligger cirka 270 meter från planområdet, på andra sidan av Teleborgsvägen.

Tillgänglighet

”Råd och riktlinjer – bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet” framtagna av stadsbyggnadskontoret 2006 (rev. 2007-05-23) tillämpas för att uppnå godtagbar tillgänglighet för bl.a. rörelseförhindrade, synskadade. I kommande bygglov ställs mer detaljerade krav.

Mark och natur

Natur och vegetation

Planområdet är idag bebyggt där befintlig bebyggelse med tillhörande trädgård (gräsmatta med mindre träd och buskar) främst är belägen i den södra delen. Flera större träd (främst lönn) växer idag på fastighetens norra del, mestadels som inramning av parkeringsytan i nordväst. En stor tall och lönn utgör även fina solitärträd strax norr om befintligt hus. Stor del av norra planområdet är idag hårdgjort i form av parkeringsplatser och infart till befintligt hus och fastigheten Byggmästaren 1 (f.d. Domprostgården).

Planförslaget innebär att de större träden inom planområdet kommer att försvinna då en ny byggrätt skapas på platsen. Trädgården i södra delen kommer behållas men behöver utformas för att tillmötesgå kommande bostäders behov.

Staglaberget

Det öppna grönområdet ligger cirka 50 meter söder om planområdet och erbjuder idag 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 stadsdelen öster och 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.

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.

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 Växjös studenter för att kasta i mynt och önska sig en ljusnande framtid.

Skydd av värdefullt träd

På angränsande fastigheten Byggmästaren 1 växer en större lönn på fastighetens nordöstra hörn. Trädets krona och rotsystem är skyddad i angränsande detaljplan 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. En mindre del av cirkeln för att skydda trädet går in på Byggmästaren 6. Inom denna del införs planbestämmelsen n - *Markens höjd får inte ändras. Trädet får inte skadas.* Om rötter från lönnen påträffas under exempelvis ledningsreparation eller flytt 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.

Terrängförhållanden

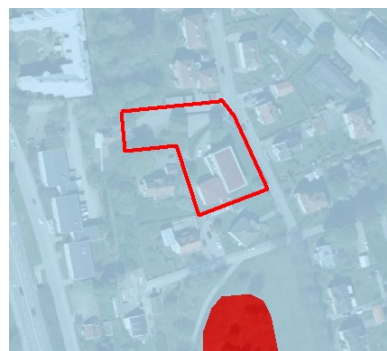
Planområdet är beläget på Staglabergets norra sluttning. Det innebär att höjdskillnaden inom planområdet är relativt stor, cirka 8,5 meter, där befintlig byggnad är placerad på fastighetens höjdpunkt, med suterrängvåning mot väster och norr. Lägsta punkten ligger i det nordvästra hörnet (+ 175,5 möh) och dess högsta punkt (+ 184 möh) ligger vid befintlig byggnads sydvästra fasad.



Flygfoto med höjdkurvor i vitt som visar planområdets stora höjdnivåer och höga placering.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av normalblockig sandig-moig morän. Berg i dagen finns inte inom planområdet men moränens mäktighet är troligen inte alltför stor utifrån närheten till Staglabergets topp med berg i dagen.



Jordartskarta med planområdet markerat i rött.

Om bortledning av grundvatten kommer krävas vid byggnation kan detta vara en tillståndspliktig verksamhet.

Tillståndsprövning är inte möjlig att göra i samband med planprocessen utan är en separat prövning. Ansvarig för tillståndsprövningen är berörd exploatör/fastighetsägare och görs hos mark- och miljödomstolen.

Förorenad mark

Det finns idag inget tecken eller dokumentation på att det skulle finnas förorenad mark inom planområdet. Enligt 10 kap § 11 miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäckts en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

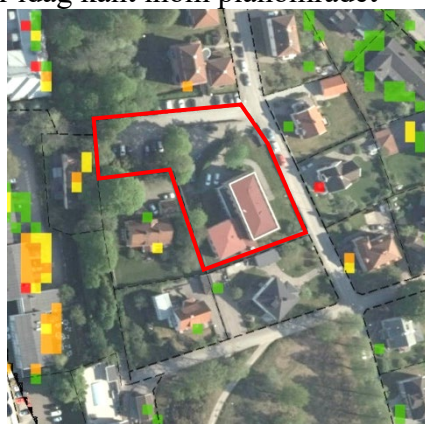
Radon

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

Höga vattenstånd/översvämningsrisk

En skyfallsberäkning har genomförts över Växjö stad (rev 2015-05-08) som visar lågpunkter i terrängen där problem kan uppstå vid ett skyfall. Planområdet är högt beläget på utmed Staglabergsgatan/Staglaberget och inget låg- och problemområde vid skyfall är idag känt inom planområdet eller i direkt anslutning till området. Hänsyn bör emellertid tas i bygglovskedet så inga lågpunkter skapas som kan utgöra problem vid skyfall.

På karta till höger visas en mer nyanserad bild över planområdet och dess närmsta omgivning. Röd punkt innebär 0,5< meter stående vatten, orange 0,3-0,5 meter, gul 0,2-0,3 meter och grön 0,1-0,2 meter vid ett hundra års regn.



Karta över översvämningsrisken inom planområde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar är identifierade i planområdet. Om fornlämningar eller arkeologiskt intressanta fynd (föremål) ändå påträffas i samband med schaktningar och dylikt, ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen ska meddelas utan dröjsmål (2 kap. 10 § Kulturmiljölagen).

Friytor

Lek och rekreation

Staglaberget ligger cirka 50 meter söder om planområdet och är det grönområde som ligger närmast planområdet. Vägen dit utgörs av en bostadsgata men ingen ordnad lek finns i området. Den närmsta lekplatsen ligger i Linneparken. Genom genvägen söder om äldreboendet Östregård (tidigare benämnt Kyrkogatan) och tunneln under Teleborgsvägen är avståndet cirka 450 meter till lekplatsen. Avståndet blir dock längre (cirka 600 meter) utmed befintliga vägar och trottoarer.

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. Planområdets behov av egen lekplats och grönytor bevakas under bygglovet.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet angränsar till en gata, Staglabergsgatan i öster, vilken utgörs av en lokalgata/bostadsgata. Cirka 100 meter väster om planområdet ligger Teleborgsvägen som utgör stadens huvudgata söderut. Östregårdsgatan ligger cirka 80 meter norr om planområdet och Gelbogatan cirka 30 meter söder ut. Staglabergsgatan trafikeras idag av cirka 250 fordon ÅDT (årsmedeldygn) med andelen 1 % tung trafik och en hastighet på 30 km/h. Teleborgsvägen har en hastighet på 40 km/h med 13 355 fordon ÅDT varav 8 % utgör tung trafik. Östregårdsgatan trafikeras i nuläget av 3 221 fordon ÅDT med 3 % tung trafik med en hastighet på 40 km/h och Gelbogatan har en hastighet på 30 km/h med 82 fordon ÅDT. Prognosen 2030 innebär en ökning av trafik på alla fyra vägarna: Staglabergsgatan 300 ÅDT (1% tung trafik), Teleborgsvägen 15 000 ÅDT (9% tung trafik), Östregårdsgatan 5 250 fordon ÅDT (4 % tung trafik) och Gelbogatan 125 fordon ÅDT (1% tung trafik). Ingen förändring gällande hastighet mellan nuläge och prognosen.

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt i planområdets närhet i och med det centrala läget. Men i direkt anslutning till planområdet finns inga trottoarer eller separata cykelvägar då Staglabergsgatan utgör en bostadsgata. Ett servitut säkerställer dock allmän gångtrafik tillgång över fastigheten i dess norra del genom att en x-område sträcker sig från Staglabergsgatan till Ingelstadsvägen vilket berör fler än aktuell fastighet. Detta servitut kommer behålls men dess sträckning planeras ändras något. Bakgrunden till befintligt

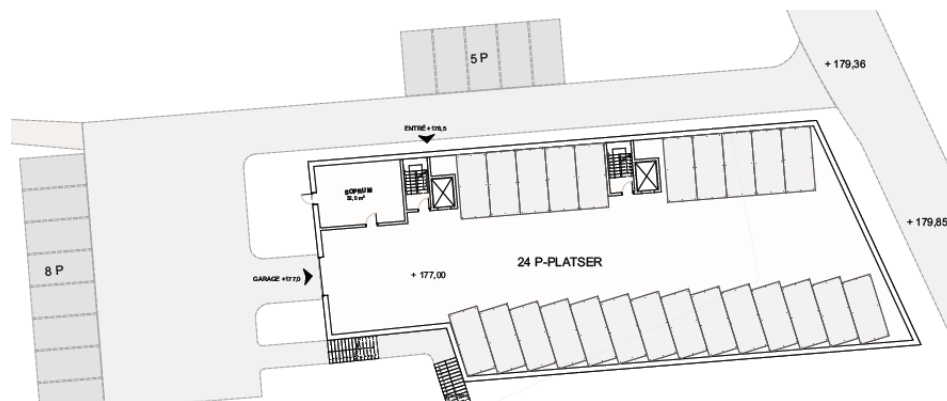
servitut för allmän gångtrafik är att parkeringsytan framför Byggmästaren 1 med tillhörande infartsväg från Staglaberget i planområdet norra del utgjort tidigare allmänplatsmark. I samband med framtagande av nu gällande plan från 1989 ändrades det till kvartersmark. Servitutet utgör emellertid en mer begränsad del av den tidigare allmänplatsmarken.

Kollektivtrafik

I anslutning till Norrtullsrondellen, cirka 220 meter från planområdet, ligger två busshållplatser (en söder om och en norr om) där flera stads- och landsbygdsbussar stannar. Planförslaget kommer inte ha någon påverkan på kollektivtrafiken förutom ett ökat antal boende i området, vilket bidrar till bättre förutsättningar för kollektivtrafiken.

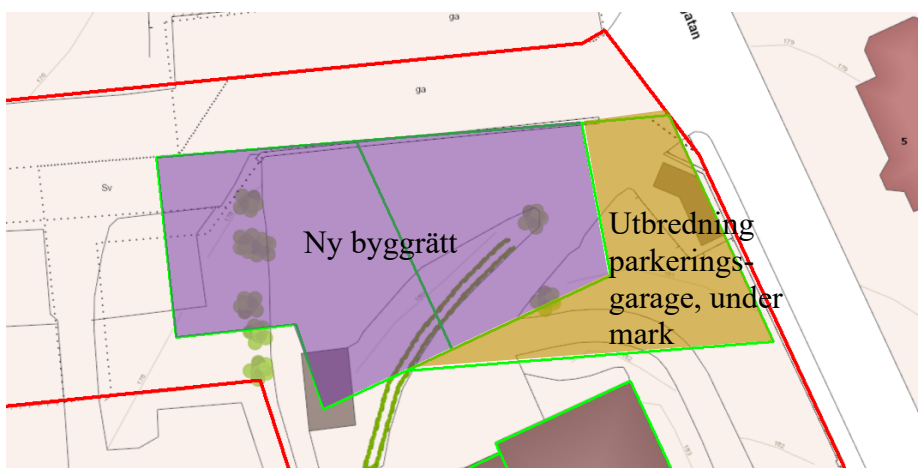
Parkering och utfarter

Idag finns 26 parkeringsplatser att tillgå inom planområdet. Efter planens genomförande planeras cirka 40 parkeringsplatser finnas, dels genom markparkering och dels genom anläggandet av ett parkeringsgarage under den nya byggnaden. Utbredningen av parkeringsgaraget kommer bli större än byggrätten för att kunna tillmötesgå framtida parkeringsbehov. Den västra delen av parkeringsgaraget (in på gården) kommer ligga i marknivå medan den östra delen ut mot Staglabergsgatan kommer ligga under markytan pga höjdskillnaderna inom planområdet. Att ett underjordiskt garage för parkering, förråd, soprum mm får byggas som sträcker sig närmare Staglabergsgatan än byggrätten säkerställs med planbestämmelsen: *Marken får underbyggas*. Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten.



Skiss över planerade parkeringsplatser från framtaget underlag från fastighetsägaren.

Befintlig angöring från Staglabergsgatan behålls då den dels utgör angöring till Byggmästaren 1 (säkerställd genom servitut) och gemensamhetsanläggning för parkeringar på fastigheten Östregård 1 och dels då infarten till planerat parkeringsgarage kommer ske inne på gården. Angöring upp till befintlig byggnads norra gavel kommer behållas men i en något förändrad sträckning.



Skiss över planerat parkeringsgarage i jämförelse med föreslagen ny byggrätt.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten och avlopp

Den tekniska infrastrukturen för vatten och avlopp är utbyggd och kapacitet finns i ledningsnätet för de förändringar som planförslaget innebär.

Anslutning till ledningsnätet görs idag i nordöstra delen av planområdet där befintliga ledningar delvis ligger på platsen för ny byggnad. Vid framtida byggnation behöver därmed befintliga ledningar flyttas vilket bekostas av exploitören.

Dagvatten

Idag verkar ingen dagvattenservis finnas till fastigheten. Dagvattenhantering behöver utredas vidare och redovisas i samband med bygglov. Detta då det inte är tillåtet att släppa ut dag- och dräneringsvatten till spillvattenledningen, vilket kan ske idag. Inför byggnation krävs en anmälan om dagvattenservis från fastighetsägaren. Utifrån nuvarande förhållande gällande hårdgjorda ytor och flöde finns kapacitet att hantera dagens mängd dagvatten men kapaciteten är begränsad. Det är därmed viktigt att kvartersmarkens dagvattensystem utformas för maximal fördröjning och infiltration och på ett sådant sätt att risken för dagvattenföroreningar direkt till systemet minimeras. Ytor möjliga för infiltration, exempelvis gräs- eller andra grönytor, ska i så stor utsträckning som möjligt anordnas inom fastigheten och hårdgjorda ytor begränsas.

Värme

Befintligt nät har för närvarande en kapacitet att klara av de förändringar som planförslaget innebär. Anslutning sker mot Staglabergsgatan. Befintlig fjärrvärmeledning kommer behöva flyttas i samband med byggande av underjordiskt garage vilket bekostas av exploitören.

El och dataledning/fiber

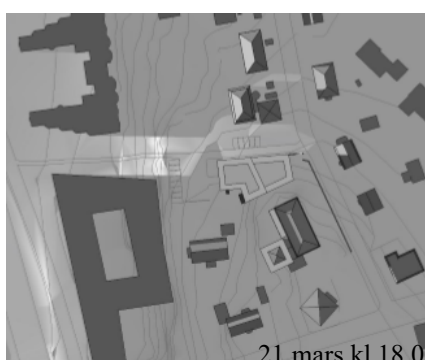
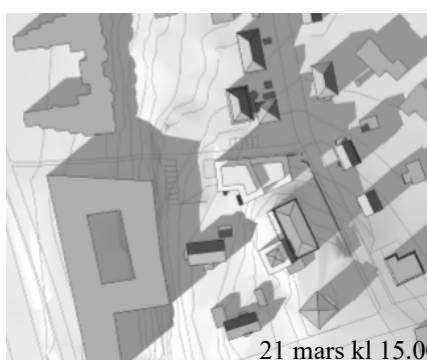
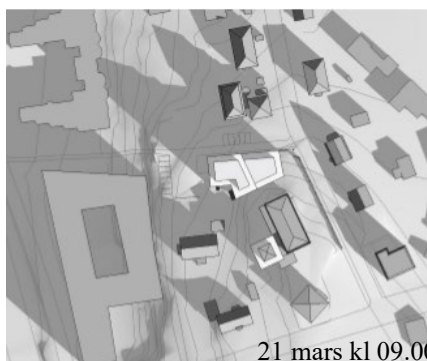
Kapacitet finns i befintligt elnät och data-/fiberledningsnät för att klara planförslagets utbyggnad. Befintligt kabelskåp och kablar för el i den norra delen av fastigheten kommer behöva flyttas vid exploatering vilket bekostas av exploatören.

Störningar

Sol-skuggstudie

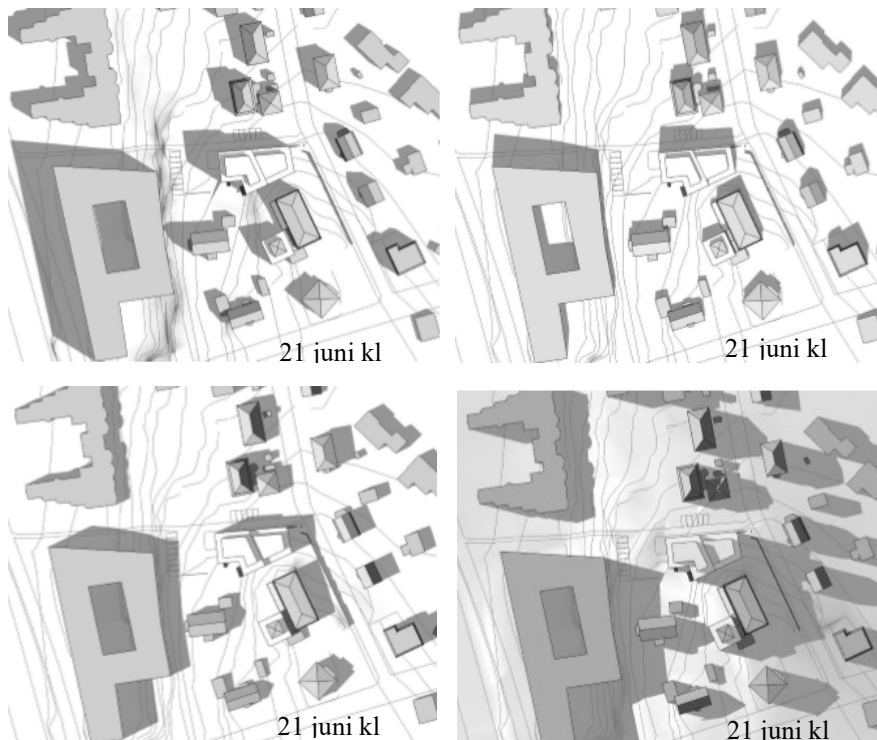
Enligt Boverkets byggregler ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Med direkt solljus menas solljus som lyser in i rum utan att ha reflekterats och med "vistas mer än tillfälligt" avses utrymmen för exempelvis daglig samvaro, matlagning, sömn och vila. Ingen närmare reglering finns gällande solljus så som exempelvis minst antal timmar av solljus som ska uppnås. Vid bedömning av vad som kan anses vara "tillräckligt med solljus" hänvisar Boverket till skriften "Solklart" från 1991 för viss vägledning även om skriften bygger på en äldre lagstiftning. I den finns en tumregel som stöd: "Minst 5 timmar sol mellan 9.00-17.00 vid vår- och höstdagjämning i bostaden och på närmiljöns lektytor och sittplatser".

En skuggstudie har tagits fram för planförslaget där vår- höstdagjämning (sk jämndygn) samt mitt i sommaren.



Skugga från planerad bebyggelse vid vårdagjämning/höstdagjämning.

Den visar att påbyggnaden i söder inte medför en påverkan genom ökad beskuggning på angränsande fastigheter. En viss beskuggning kommer ske på villabebyggelsen på andra sidan av Staglabergsgatan på eftermiddagarna vinterhalvåret och sommarkvällar från den nya byggrätten i planområdets norra del. Men störst påverkan kommer ske på angränsande flerfamiljsbebyggelse i norr vilket kommer beskuggas större delen av



Skugga från planerad bebyggelse vid midsommar.

vinterhalvåret genom den nya byggrätten. Mest påverkan sker på lägenheterna på de två nedersta planen i fyrvåningshuset samt nedersta planet i tvåvåningshuset. Vid vår- och höstdagjämning skuggas dessa våningsplan cirka 5,5 timmar medan plan två i tvåvåningshuset skuggas i cirka två timmar och plan tre i fyrvåningshuset skuggas i tre timmar. Översta planet i fyrvåningshuset påverkar inte av skuggning i planförslaget vid vår- och höstdagjämning. Detta innebär att tumregeln i skriften ”Solklart” inte uppnås då flerbostadshuset inte kommer ha tillgång till 5 timmars solljus mellan 9.00-17.00 då första skuggan faller cirka 08.30 på västra sidan av fyrvåningshusets söderfasad och återkommer först vid cirka 14.00 (helt i solljus cirka 15.00). För tvåvåningshuset faller skuggan vid cirka 09.30 och återkommer vid cirka 15.00 (helt i solljus 16.00). Sammanfattningsvis kommer en stor förändring och påverkan genom skuggning ske på flerbostadshuset nedre våningsplan i jämförelse med idag. Boverkets byggregler uppnås emellertid genom att alla lägenheterna kommer ha tillgång till direkt solljus någon gång under dagen.

Buller

I *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216)* presenteras bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggande. Ändringar i förordningen trädde i kraft 1 juli 2017 och innebär en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spårtrafik och vägar. Buller från spårtrafik och vägar bör nu inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (65 dBA för enkelsidiga lägenheter på 35 kvm eller mindre). Ljudnivåer för uteplats om sådan ska anordnas förbli oförändrade.

Vid uteplats, om en sådan anordnas, gäller riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Inomhusvärden för buller får inte överskridas, detta oberoende vilket typ av bostäder som byggs inom planområdet. Inomhusvärden styr eventuella krav för byggnadstekniska lösningar där en mer detaljerad bullerberäkning kan komma att krävas vid bygglovsgivning. Inomhus gäller följande:

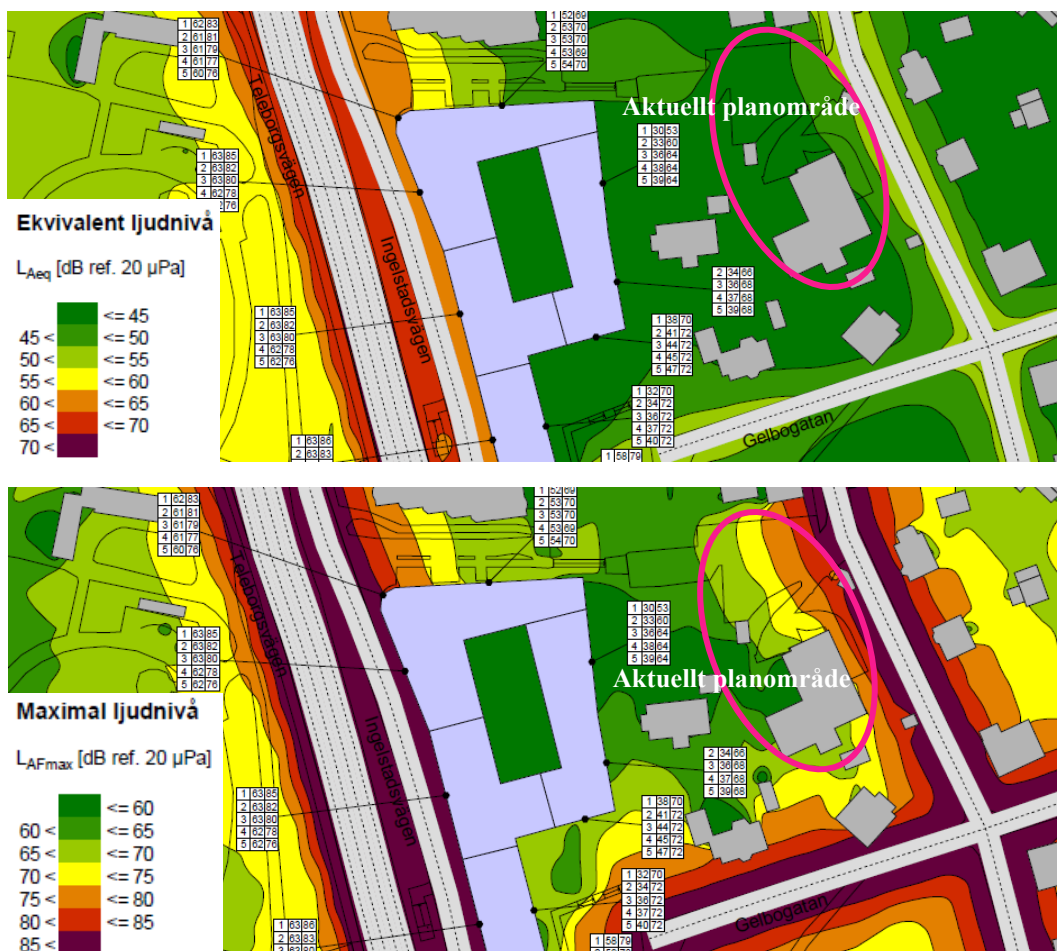
- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

Ingen bullerberäkning har tagits fram i ärendet då enbart en mindre bostadsgata ligger i anslutning till planområdet. Men för att föra ett resonemang kring ljudnivåerna för trafikbuller i planområdet har SKL/Boverkets skrift "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" använts. I skriften finns framarbetade bullerdiagram som översiktligt redovisar beräknade ekvivalenta bullernivåer från hastighet, trafikmängd, avstånd från vägmitt samt marktyp.

Utifrån att Staglabergsgatan och Gelbogatans låga trafikmängd (300 resp 125 ÅDT) och hastighet (30 km/h) inte finns med i framtagna bullerdiagram görs bedömningen att bullernivåerna på dessa gator inte överstiger gällande riktvärden för ekvivalent och maximala ljudnivåer för bostäder och uteplats. Utifrån framarbetade bullerdiagram är bullernivån 55 dBA 10 meter från vägmitt för en gata med 1220 fordon ÅDT och 40 km/h, vilket innebär att trafikmängden kan mer än tredubblas utmed Staglabergsgatan innan riktvärden för bostäder riskeras att överskridas. Avståndet till Teleborgsvägen och Östregårdsgatan medför att ljudnivåerna inte överskrider riktvärdena för buller trots deras större trafikmängd.

Resonemanget ovan stöds även av den bullerberäkning (daterad 2016-04-19) som togs fram i angränsande detaljplan Byggmästaren 17 mfl., belägen mellan Teleborgsvägen/Ingelstadsvägen och nu aktuellt planområde (laga kraftvunnen 2018). Teleborgsvägens höga trafikmängd (18 000 fordon/ÅDT år 2030) gav de högsta ekvivalenta- och maximala ljudnivåerna vid byggnadernas fasad i jämförelse med spårtrafiken och blev därmed styrande för bostadsbebyggelsen inom planområdet. Det även om beräkning hade gjorts på nuläget för järnvägen baserat på inkommande tåg till Växjö station (112 st) istället för prognos år 2040 med 65 tåg. Den stora skillnaden beror på att stor del av tågen in till stationen inte fortsätter vidare österut. Beräkningsmässigt exponerades den västra fasaden av planerad bebyggelse utmed Ingelstadsvägen/Teleborgsvägen för en ekvivalent ljudnivå på 62-63 dBA och maximala ljudnivåer på 76-86 dBA. Det medför att bostadsbebyggelse kan uppföras cirka 20-25 meter från Teleborgsvägens mitt under förutsättningen att minst hälften av alla bostadsrum i varje lägenhet ska vändas mot tyst eller ljuddämpad sida. Utifrån samma beräkning kan man utläsa att de ekvivalenta och maximala ljudnivåerna inte stiger utan sjunker med stigande våningsantalet och avståndet från marken/vägen. Se bild nedan från bullerberäkningen daterad 2016-04-19 för

ekvivalent och maximal ljudnivå för trafikbuller 2030. Notera att Teleborgsvägens ÅDT i beräkningen är högre än trafikprognosen i nu aktuell plan (18000 fordon istället för 15000 fordon) medan ÅDT för Staglaberget är lägre (250 fordon istället för 300 fordon).



Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft och vatten

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljöskvalitet 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 miljöskvalitetsmål, där luften ska vara så ren att människors hälsa och djur, växter och kulturvärden inte skadas. För att uppnå detta mål är miljöskvalitetsnormer ett av styrmedlen. Kommunerna har ansvaret att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljöskvalitetsnormerna. I Växjö kommuns miljöprogram (antaget 2014) har ett hårdare mål satts upp gällande kvävedioxid än vad gällande nationella miljöskvalitetsmål kräver.

En luftkvalitetsberäkning har gjorts för Teleborgsvägen/Ingelstadsvägen, daterad 2014-08-25 baserat på en trafikmängd på cirka 20 000 fordon/ÅDT

på Teleborgsvägen. 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 emellertid 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.

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

Växjösjöns *Otillfredsställande ekologiska status* beror på följande miljöproblem: växtplankton och bottenfauna.

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

Barnperspektivet

Planen ger möjligheter för en god boende- och vistelsemiljö för barn, med närhet till öppna lektytor och en säker trafikmiljö genom anslutande lågtrafikerade bostadsgator, välutbyggda gång- och cykelvägar i närområdet. Kvarterets behov av egen lekplats för de allra minsta barnen samt grönytor bevakas under bygglovet för att skapa en god bebyggd miljö. Bostadsgatan Staglabergsgatan erbjuder en lugn väg till Staglabergets grönyta och Östregårdsskolan söder om planområdet. Gångtunneln under Teleborgsvägen till närmsta lekplatsen erbjuder en säker passage för barn under dygnets ljusa timmar och är ett bra alternativ till den mer trafikerade övergången vid Norrtullsrondellen.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Byggnader inom planområdet ska vara lättillgängliga för utryckningsfordon, där möjlighet att ställa upp fordon högst 50 meter från byggnadernas entréer ska finnas. Behov kan finnas att komma betydligt närmare än 50 m om räddningstjänstens stegutrustning ska nyttjas. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten mfl. Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas och behandlas vidare i bygglov.

Brandposten belägen närmast planområdet ligger i korsningen Staglabergsgatan-Gelbogatan, cirka 40 meter söder om planområdets sydöstra hörn.

Avfall

Växjö kommun vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. All avfallshantering ska prioriteras enligt följande ordning återanvändning, återbruk och därefter återvinning. Utrymmen för sortering av avfall etc. ska följa ”Handbok för avfallsutrymmen” och ”Avfallsföreskrifter för Växjö kommun”. Båda dokumenten finns på www.ssam.se.

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. Exploatör/fastighetsägare bör kontakta posten före byggstart. Samling av postlådor vid husentréer och fastighetsboxar i flerbostadshus efterfrågas av posten.

Konsekvenser av planens genomförande

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För varje detaljplan ska en undersökning om betydande miljöpåverkan (f.d. 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.

I undersökningen om betydande miljöpåverkan tillhörande denna plan är bedömningen att planens genomförande inte kommer medföra en betydande miljöpåverkan. Se bilaga.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inte inom det utpekade riksintresseområdet men i dess närhet och på en av de höjder som omger rutnätsstaden, vilket kan riskera en påverkan på riksintresset. Bedömning är dock att ingen påverkan ske på riksintresset utifrån dess motivering och uttryck för riksintresset (se rubrik *Riksintresse* sid 5). Bedömningen baseras på planförslagets omfattning som få ses som liten samt att bebyggelsens höjd inte kommer sticka upp över befintlig bebyggelse mer än acceptabelt sett utifrån riksintresset.

Kulturmiljövärden för stadsdelen Öster

Värden och karaktärsdrag för stadsdelen Öster

Aktuellt planområde ligger inom den del av stadsdelen Öster vars kulturmiljövärden 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 *Byggmästaren 6 - Antikvariskt utlåtande rörande utbyggnadsförslag kulturhistoriska utredning från 2018* (Kulturparken Småland) samt Staffan Bülow-Hübes *Hur Öster byggdes – Från järnåldernsboplatz till stadsdel i Växjö* (2000), varit inventeringen och förslaget till ”*Fördjupad översiktsplan och områdesbestämmelser för stadsdelen Öster i Växjö kommen*”, maj 1994, framtagen av arkitekten SAR Katinka Schartau i samarbete med stadsarkitektheten 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. Stadsplanen från 1923 för Växjö Östregårds municipalsamhälle utgör också ett underlag vid bedömning av Östers karaktärsdrag.

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 mestadels 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. Vid framtagandet av nu gällande detaljplan (laga kraft 1989) genomfördes en stor förändring kopplat till kvartersstrukturen i området då tidigare allmänplatsmark i form av infartsgata och plats framför Byggmästaren 1 i planområdets norra del överfördes till kvartersmark. Nuvarande planförslag medför ingen förändring på nuvarande kvartersstruktur.

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 topografin krävt det. På planen från 1923 är marken närmast gatan avprickad för de flesta av kvarteren inom municipalsamhället för att förhindra

bebyggelse i fastighetsgräns mot gatan. Nuvarande planförslag medger inte bebyggelse ut i fastighetsgräns och bedöms därför inte medföra en påverkan på stadsdelen Öster utifrån denna del av aspekten. Planförslaget innebär dock att avståndet mellan befintlig bebyggelse utmed gatan minskas där ett befintligt mellanrum delas upp i två betydligt mindre genom en ny byggnadsvolym. Aktuellt planområde är samtidigt ett bra exempel på Östers tydligt definierade gaturum genom dess mur ut mot Staglabergsgatan. Fastigheten kantas även av mur i söder mot angränsande villa samt i norr mot det som tidigare var allmän gata. Planförslaget medför att befintlig mur i norr kommer att tas bort då en ny byggrätt har skapats på platsen. Ett parkeringsgarage kommer byggas i planområdets norra del vilket kommer gå ut till befintlig fastighetsgräns i öster. Garaget kommer ligga under mark sett från gatan men en viss påverkan kan ske på befintlig mur. Sammanfattningsvis påverkar planförslaget denna aspekt genom att befintlig mur i norr försvinner. Bedömningen är emellertid att befintliga murar inom fastigheten är bevarandsvärda i sin funktion som inramning av gaturummet, dvs markering av gränsen mellan kvartersmark och allmänplatsmark (gata) men befintliga murar i sig är inte skyddsvärda. Om befintlig mur mot gatan behöver tas bort ska en annan markering göras, exempelvis häck, staket, ny mur för att behålla gaturummets tydliga inramning.

Bebyggelsens placering (och stadsdelens grönska)

Placeringen av bebyggelsen bidrar till stadsdelens tydliga gaturum med sin 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 förlades 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. Aktuellt planområde/fastighet avviker redan idag till viss del från stadsdelen Östers karaktär genom att det ursprungliga huset har placerats mitt på fastigheten istället för närmare gatan liksom exempelvis stor del av resterande bebyggelse utmed Staglabergsgatan. Förklaringen är sannolikt topografin på fastigheten då huset placerats på höjdens topp. Denna mer tillbakadragna placering blir ett avsteg från Östers karaktär men blir samtidigt ett karaktärsdrag specifikt för denna fastigheten, som bygger på en av stadsdelens grundprinciper: anpassning till områdets naturliga topografi. Nuvarande planförslag tar hänsyn till detta genom att den nya byggrätten skjuts tillbaka längre in på fastigheten än det generella förhållningssättet/regleringen av bebyggelsens placering mot gatan. Bevarandet av siktlinjen upp mot befintlig byggnad kommandes norrifrån på Staglabergsgatan har varit ytterligare en aspekt till den nya bebyggelsens tillbakadragna placering sett från gatan. Dock avviker planförslaget ytterligare från denna aspekt genom att ny bebyggelsen kan uppföras utan parallell placering mot gatan, ett karaktärsdrag som befintlig bebyggelse följer dvs med långsidan parallellt utmed gatan om än en mer indragen placering. Ytterligare en konsekvens av planförslaget är den minskande

andelen grönska då bebyggelsens utbredning på marken utökas och stor del av de större träden på fastigheten kommer behöva tas ned.

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 bebyggelsevolym genom att bebyggelsen har delats upp i mindre volymer, exempelvis flerbostadsbebyggelsen inom fastigheten Östregård 1 norr om aktuellt planområde. Planförslaget innebär en stor förändring gällande volym och skala genom att bebyggelsen in mot gården på fastigheten tillåts gå upp till fem våningar med en indragen sjätte (byggnadshöjd + 193,7 m.ö.h.) vilket frångår Östers skala i denna delen av stadsdelen. Planförslaget medger också att ett tillägg av en byggnadsvolymer större än befintlig bebyggelse vilket medför en stor påverkan i närområdet och som frångår villabebyggelsens småskalighet på Öster. Bebyggelsens höjd mot gatan hålls dock nere för att bevara skalan utmed gatan. Som anpassning till omgivande byggnadsvolymer har en planbestämmelse om att ny bebyggelse i norra delen av planområdet inte får uppföras i en samlad volym (exkl. parkeringsgarage). Detta för att dela upp byggnadsvolymer i minst två mindre volymer istället för en större samlad volym för att minska dess påverkan.

Offentliga platser

Områdets parker utgjordes mestadels av platser som har varit svåra att bebygga. Planförslaget bedöms inte påverka stadsdelen Östers värden utifrån denna aspekten då ingen förändring sker kopplat till områdets offentliga platser.

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 till en naturlig gräns mellan (rutnäts)staden nere i dalen och villabebyggelsen på höjden. Befintligt planområde ligger uppe på Östers höjd med en vy över både staden och resterande del av Östers villaområde, med följderna att dess influensområde blir stort. Påverkan på rutnätsstaden blir begränsad då bebyggelsekaraktären är så skilda men påverkan på stadsdelen Östers villabebyggelse med trädgårdsstadens ideal blir desto större. Konsekvensen blir därmed att den nya större byggnadsvolymer påverkar ett större område än det direkta närområdet österut.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Det centrala läget och förtätning av befintliga stadsstrukturer som en del i en hållbar utveckling öppnar upp för denna typ av förtättningsprojekt där nuvarande planförslag bedöms möjlig att prövas. Planförslaget innebär en ny byggnadsvolym som tydligt avviker från vad som kan anses vara en volym som följer stadsdelen Östers karaktärsdrag och trädgårdsstadens skala.

Villabyggelsen utvecklades till en början fritt från en övergripande plan men en stadsplan togs fram 1923 efter införande av municipalsamhället: tydliga kvarter skapades då om än med en viss oregelbunden struktur och fastigheter. Planförslaget innebär en förtätning i ett område där stora trädgårdar och en huvudbyggnad per tomt/fastighet är ett tydligt karaktärsdrag (enligt stadsplanen från 1923 reglerat som "kvartersmark avsedd för öppet byggnadssätt"). Men aktuell fastighet utgör en större fastighet än normalstorleken vilket möjliggör för att ytterligare en byggnad uppförs inom fastigheten vars volym är i storleksordningen av en huvudbyggnad i jämförelse med omkringliggande fastigheter.

Förtättningsprojekt som detta planförslag är innebär flera fördelar så som hållbar markanvändning och användning av befintlig infrastruktur, minskade transporter och fler bostäder utan stadsutglesning. En konsekvens är emellertid att förtättningsprojekt likt detta kan öppna upp för fler liknande projekt i område vilket på sikt kan bidra till att Östers karaktär med stora fastigheter och stora trädgårdar med en huvudbyggnad och mindre byggnader inne på gården kan komma att förändras avsevärt. Aktuellt förtättningsprojekt är en avvägning i att förtäta staden och att bygga/utnyttja marken hållbart.

Kulturmiljövärden i befintlig bebyggelse/miljö

Underlag för beskrivningen nedan har varit Samuel Palmblads *Byggmästaren 6 - Antikvariskt utlåtande rörande utbyggnadsförslag kulturhistoriska utredning* och *Utlåtande rörande planerad exploatering på Staglaberget rörande fastigheten Byggmästaren 6, Växjö* (båda från 2018 och Kulturparken Småland). I den förstnämnda har en bedömning av föreslagen påbyggnad gjorts. I den sistnämnda skrivelse framförs några grundkriterier vilka behöver beaktas gällande en ny byggrätt på fastigheten.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgör ett bra exempel på där två större tillbyggnader har genomförts utan att den ursprungliga byggnadens särart har förstörts. Hänsyn och anpassning har tagits vid utbyggnationen genom utformning, höjd och sammanlagd volym. Nuvarande planförslag genom påbyggnad av en av tillbyggnaderna och skapandet av en helt ny volym innebär en stor förändring som tydligt avviker från Östers karaktär. Anpassningar har gjorts i nuvarande planförslag utifrån befintlig kulturhistorisk miljö genom att

- siktlinje behålls mot befintlig byggnad kommande från Staglabergsgatan norrifrån,

- den samlade volymen hålls nere till befintlig byggnads takfotshöjd (även om en mindre del tillåts gå över befintlig byggnadshöjd),
- passagen mellan befintlig byggnad och kommande påbyggnad utökas inte för att behålla uppdelningen av två volymer,
- den nya byggnadsvolymen hålls indragen sett från gatan för att inte bryta befintlig skala utmed gatan,
- anpassningen genom att den nya byggnadsvolymen inte får uppföras i en samlad volym för att dela upp volymen i minst två delar och
- platsen framför Byggmästaren 1 (f.d. domprostgården) behåll även om ny byggnad tillåts ta en mindre del i anspråk.

Med ovan anpassningar gällande föreslagna byggnadsvolymer ligger planförslaget fortfarande på gränsen för vad som kan anses vara acceptabel inom befintlig kulturmiljö utifrån befintlig byggnads särart. Krav på utformning med särskild hänsyn till befintlig byggnads särart och omgivningen kommer behandlas i efterföljande bygglovskede för den nya bebyggelsen för att säkerställa att befintlig byggnad/kulturmiljö inte förvanskas eller förstörs.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande enligt följande preliminära tidplan:

Samråd	jan/feb 2019
Granskning	juli-augusti 2019
Antagande	oktober 2019

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 omfattar inte någon allmän platsmark. Kommunen är huvudman för omgivande gator. All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren. Utöver byggandet av husen innebär detta att fastighetsägaren anlägger ev. vägar, parkeringsplatser, ledningssystem, lekplatser mm inom kvartersmark.

Avtal

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan exploatören och Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun.

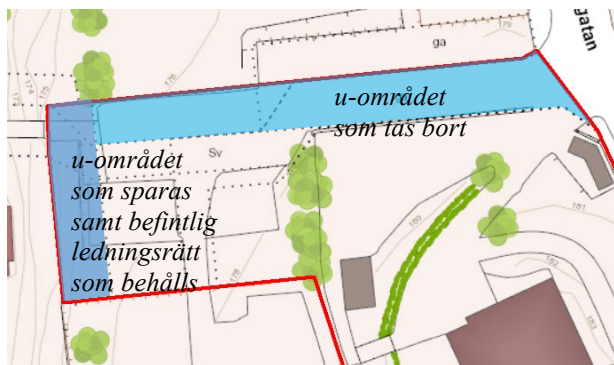
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner.

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", en administrativ planbestämmelse. Vid eventuellt behov av flytt av ledningar ska kostnaderna för dessa bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

Befintlig ledningsrätt för vatten- och avlopp (0780K-8951.2) på Byggmästaren 1 till förmån för Växjö kommun behålls i planområdets nordvästra del. Se karta till höger.



Befintligt u-område på gällande plankarta i planområdets nordvästra del behålls medan befintlig u-område utmed den norra fastighetsgränsen mot Östregård 1 tas bort då behovet inte längre finns. Se karta till ovan.

Servitut

Servitut upprättas för att exempelvis skydda ledningar och möjliggöra för ledningsinnehavaren att utföra underhåll eller för att säkerställa en fastighetsägares in- och utfart till sin egen fastighet över en annan fastighet. Till skillnad från ledningsrätt så avsätts inget område på plankartan när det gäller ledningar då det ofta rör sig om mindre ledningar kopplade till ett fåtal fastigheter. Däremot kan ett område tryggas på plankarta gällande allmän gång- och cykeltrafik samt utfart genom de administrativa planbestämmelserna x och a.

Befintligt servitut för allmän gångväg och cykeltrafik (0780K-8951.1) på Byggmästaren 6 till förmån för Byggmästaren 1 och Växjö 11:1 föreslås behållas men i ändrad sträckning. Se karta till höger. Ny sträckning säkerställs i plankartan genom den administrativa planbestämmelsen x. Ändring av befintligt servitut bekostas av exploitören och görs genom anmälan till lantmäteriet.



Karta över nuvarande gång- och cykeltrafikservitut (grön yta) och förslag på framtida sträckning (mörkgrön linje).

Befintligt servitut för utfart (0780K-8951.3) på Byggmästaren 6 till förmån för Byggmästaren 1 föreslås behållas men i ändrad sträckning. Se karta till höger. Ändring av befintligt servitut bekostas av exploitören och görs genom anmälan till lantmäteriet.



Karta över nuvarande utfartsservitut (gul yta) och förslag på framtida sträckning (lila linje).

Gemensamhetsanläggning

När fler än en fastighet är i behov av exempelvis vägar eller vatten- och avloppsledningar utanför den egna fastighetens gränser kan en gemensamhetsanläggning bildas. Vid förrättningen/bildandet beslutas om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen. Det blir då tydligt vad och hur saker ska göras samt de olika fastigheternas ansvar i anläggningen.

Befintlig gemensamhetsanläggning för parkering och utfart (Östregård ga:1) mellan Östregård 1 och Byggmästaren 6 föreslås behållas. Se karta till höger.

Befintligt utpekat g-område i planområdets nordöstra del framför Byggmästaren 1 tas bort då behovet inte längre finns. Se karta till höger.



Ansökan om fastighetsbildning

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen kommer inte att ha några utgifter i samband med detaljplanen. Samtliga kostnader för planens genomförande bekostas av exploatören, inkl eventuella behov av flytt av ledningar, ändring av servitut mm.

TEKNISKA FRÅGOR

Området ansluts till befintligt kommunalt VA-nät. Dagvatten ska i första hand tas om hand inom kvartersmark. Det är viktigt att kvartersmarkens dagvattensystem utformas för maximal fördröjning och infiltration och på ett sådant sätt att risken för dagvattenföroreningar direkt till systemet minimeras.

Om bortledning av grundvatten kommer krävas vid byggnation kan detta vara en tillståndspliktig verksamhet. Tillståndsprövning är inte möjlig att göra i samband med planprocessen utan är en separat prövning. Ansvarig för tillståndsprövningen är berörd exploatör/fastighetsägare och görs hos mark- och miljödomstolen.

Konsekvenser på fastighetsnivå.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Byggmästaren 6	Utökad byggrätt Kostnad för ändring av befintliga servitut för utfart och allmän gång- och cykeltrafik. Kostnad för eventuellt flytt av befintliga ledningar, kabelskåp mm	Befintliga servitut för utfart samt allmän gång- och cykeltrafik kommer behövas ändras då ny byggnad tar i anspråk en del av befintliga servituts ytor på fastigheten. Befintlig yta tryggad för gemensamhetsanläggning (g) föreslås tas bort då behovet inte längre finns. En av två u-områden på	Nej

		fastigheten föreslås tas bort från plankartan då behovet inte längre finns.	
Utanför planomr.			
Byggmästaren 1	Nej	Befintligt utfartsservitut på byggmästaren 6 kommer ändras då ny byggnad tar i anspråk en del av befintlig yta tryggad för utfart till förmån för fastigheten.	Nej
Byggmästaren 4	Nej	Nej	Nej
Byggmästaren 5	Nej	Nej	Nej
Byggmästaren 18	Nej	Nej	Nej
Blomman 2	Nej	Nej	Nej
Blomman 4	Nej	Nej	Nej
Blomman 6	Nej	Nej	Nej
Blomman 8	Nej	Nej	Nej
Växjö 11:1	Nej	Befintligt servitut för allmän gång- och cykeltrafik kommer behövas ändras då ny byggnad tar i anspråk en del av befintligt servituts yta på fastigheten Byggmästaren 6.	Nej
Östregård 1	Nej	Nej	Nej

STADSBYGGNADSKONTORET

Stina Klyft
Planarkitekt

Undersökning om betydande miljöpåverkan - Checklista för detaljplan Byggmästaren 6, Öster i Växjö kommun

Vid upprättande av en detaljplan ska en bedömning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), en så kallad "undersökning om betydande miljöpåverkan" (tidigare kallad behovsbedömning). Om så är fallet avgränsar undersökningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande strategiska miljöbedömning (SMB). Undersökningens syfte är att främja hållbar utveckling genom att identifiera miljöfrågor som behöver hanteras i den fortsatta detaljplaneprocessen, även i de fall planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen sker utifrån bedömningskriterierna i 5 § Miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Dnr: PLAN.2017.941

Kommentarer:	
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i 5 § Miljöbedömningsförordningen.	
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a § miljöbalken?	1.1. Nej
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i 6 § och i bilagan Miljöbedömningsförordningen (2017:966)?	1.2. Nej

Kommentarer:	
2. Platsen	
2.1. Markanvändning/ nuläget	<p>2.1. Idag består planområdet av en byggnad från 1930-talet som byggts till vid flera tidpunkter. Byggnaden uppfördes som en villa/bostadshus men används idag som kontor för flera mindre företag. Nuvarande användning kontor, vård och parkering föreslås ändras till bostäder, kontor och centrumverksamhet i och med det centrala läget. Dels föreslås en mindre tillbyggnad av befintligt hus byggas på med en våning plus en indragen våning och dels skapas en ny byggrätt mellan befintlig byggnad och anslutande flerbostadshus inom planområdets norra del. Befintlig byggnad är kulturhistoriskt intressant och har en skyddsbestämmelse för förvanskning.</p> <p>2.2. Obebyggd mark mellan befintlig byggnad och flerbostadshus på angränsande fastighet i norr tas i anspråk till förmån för bostadsbyggande där nuvarande vegetation bestående av flera stora träd kommer att försvinna. Platsen för ny byggrätt består idag delvis av hårdgjord mark (parkering/angöring) och delvis av gräsmatta vilket bidrar till en större andel hårdgjord yta på fastigheten. Planområdet ligger i anslutning till redan utbyggd infrastruktur.</p> <p>2.3. MKN påverkas inte.</p> <p>2.4. Planförslaget innebär att en ny byggnadsvolym är möjlig att uppföra i planområdets norra del som är stor i relation till både befintlig byggnad och befintlig skala inom stadsdelen Öster och trädgårdsstadens ideal. Den nya byggrätten och påbyggnaden på befintlig tillbyggnad i planområdets södra del innebär en stor påverkan på kulturmiljön på befintlig fastighet och stadsdelen Öster men bedömningen är att riksintresset för kulturmiljövården för Växjö stad inte påverkas. Befintlig byggnad är kulturhistoriskt intressant där befintlig skyddsbestämmelse att ändring av byggnad inte ska förvanska dess karaktär behålls. Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig byggnads särart eller omgivande bebyggelse.</p> <p>2.5. Inom planområdet finns inga särdrag i naturen men flera stora träd kommer försvinna vid genomförandet av planförslaget. Skydd av träd på angränsande fastigheten Byggmästaren 1 medför en begränsning i en mindre del av aktuellt planområde där marknivån inte får ändras.</p> <p>2.6. Påverkas inte.</p>
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer (MKN)	
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	

3. Planen	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	3.1. Möjlighet till vårdinrättning tas bort och ersätts med möjlighet till bostäder och centrumverksamhet i befintlig skyddad byggnad. Det för att ge en flexibilitet inom planområdet i och med det centrala läget. Användningen kontor behålls.
3.2. Andra planers miljöpåverkan	3.2. Ingen påverkan.
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	3.3. Planförslaget utgör ett förtätningsprojekt där befintlig infrastruktur utnyttjas, ett effektivare markutnyttjande sker, fler bostäder centralt bidrar till minskad stadsutglesning och det centrala läget bidrar mindre transporter, medför att planförslaget ligger i linje med hållbar utveckling. Planförslaget bedöms inte hindra att nationella eller lokala miljömål uppnås.
3.4. Miljöproblem	3.4. Planerad byggnation bedöms inte skapa miljöproblem.
3.5. EG:s miljölagstiftning	3.5. Ingen påverkan.

4. Påverkan	
4.1. Storlek och fysisk omfattning	4.1. Planområdets storlek är ca 3000 kvm och medger en byggnadshöjd på + 190,7 m över nollplanet för ny påbyggnad och del av ny byggrätt ut mot Staglabergsgatan. Ny byggrätt tillåts uppgå till en byggnadshöjd på + 193,7 m över nollplanet in mot gården. Det innebär cirka tre våningar med indragen fjärde våning ut mot gatan samt fem våningar med indragen sjätte våning in mot gården beroende på höjdskillnaden. Påbyggnaden innebär att nuvarande tillbyggnad på en våning exklusive sutterängvåning byggs på med en våning samt en indragen våning. Under den nya byggrätten och under marken ut till Staglabergsgatan planeras ett underjordiskt garage uppföras. Omfattningen av byggnation kommer inte att medföra en större påverkan på mark, vatten och andra resurser.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	4.2. Planerat planförslag och byggnation följer Växjö kommuns översiktsplan och omgivande planer.
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	4.3. Närheten till stadens många funktioner ger möjlighet till gång/cykelresor före bilresor, vilket främjar hälsan (motion) och bidrar till färre/kortare bilresor vilket är bra genom exempelvis färre utsläpp från trafiken.
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	4.4. Planförslaget bedöms inte leda till negativ påverkan.

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:

5. Kommunens sammanvägda bedömning	
5.1. Finns risk för BMP?	5.1. Nej
5.2. Behövs MKB?	5.2. Nej

Handläggare: Stina Klyft, Stadsbyggnadskontoret
Datum: 2019-06-17