

Klyft Stina
Planarkitekt
Tel. 0470-436 27

Planbeskrivning LEJONET 5, Centrum i Växjö kommun Detaljplan för kontor

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en ombyggnad och utveckling av befintliga byggnader inom del av kvarteret Lejonet, placerad i en värdefull kulturmiljö inom riksintresse för Växjö stad. Syftet är också att skapa ändamålsenliga lokaler för fastighetsägaren och växande företag (Länsförsäkring Kronoberg) som har funnits i staden i över 200 år.

Bakgrund

I juni 2020 beslutade länsstyrelsen i Kronobergs län att upphäva kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen för Lejonet 5 vid Stortorget i Växjö stad. Anledningen var att länsstyrelsen ansåg att detaljplanen kunde medföra en risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården Växjö stad genom kumulativa effekter. Detta då planförslaget tillät en gårdsbyggnad vara högre än omgivande gatuhus vilket länsstyrelsen bedömde kunde innebära en skada på riksintresse med risk för att bli ett prejudicerande fall och därmed risk för påtaglig skada på riksintresset sett till kumulativa effekter. Växjö kommun delar inte den slutsatsen och länsstyrelsens beslut om upphävande av detaljplanen är nu överklagad till regeringen. Sökanden är dock i stort behov av att inom en snar framtid utöka och anpassa sina lokaler för att möta framtidens behov. Mot bakgrund av detta - och då sökanden önskar utveckla sin verksamhet på befintlig plats och i befintlig fastighet - initierades en ny planprocess med byggnation som i flera avseenden nu anpassats ytterligare med hänsyn till den riksintressanta kulturmiljön än det planförslag som är föremål för överklagandet.

Sökandens intention med föreslagen ombyggnad

1801 gick en samling kronobergare samman i frivilliga brandstoder, för att ömsesidigt dela på riskerna om olyckan skulle vara framme. Så startade Länsförsäkring Kronoberg. Sedan dess har företaget utvecklats och förändrats i takt med tiden, utan att släppa den över 200 år gamla grundidén: att vi är starkare tillsammans. Att vara en del av något som funnits i över två sekel ger perspektiv. En enklare vardag här och nu för alla kronobergare är kärnan i det vi gör, men framtiden är en lika viktig uppdragsgivare.

"När vi nu växer inom samtliga verksamhetsområden (försäkring, bank, fastighetsförmedling och andra trygghetstjänster) har vi stort behov av att utveckla våra befintliga lokaler i Växjö. Här vill vi skapa en attraktiv, hållbar och värdeskapande kundmötes- och arbetsplats. En mötesplats som är öppen, trygg och välkomnande för alla kronobergare. Som genomsyras av vår regions historiska arv och hållbarhetens tre dimensioner. Där vi tillsammans med våra kunder och tillika ägare, medarbetare och allmänhet kan fortsätta bidra till Växjös och länets utveckling – även under de kommande 200 åren.

Handlingar

Planförslaget utgörs av denna planbeskrivning med redovisning av planens genomförande, undersökning om betydande miljöpåverkan (tidigare benämnd behovsbedömning) och plankarta med planbestämmelser samt bilaga i form av följande utredning som finns tillgängliga på Växjö kommuns hemsida:

- Lejonet 5 – Uppdaterad konsekvensbedömning avseende riksintresset Växjö, 2021-01-10

Under planprocessen finns planhandlingarna tillgängliga på Växjö kommuns hemsida.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i stadsdelen Centrum, i direkt anslutning till Stortorgetets östra sida. Planområdet är cirka 1270 kvm stort och begränsas av Kronobergsgatan/Stortorget i öst, Storgatan i norr, Linnégatan i väster och angränsande fastigheter (Lejonet 4 och 6) i söder.



Markägoförhållanden

All mark som omfattas av detaljplanen är privatägd (Länsförsäkring Kronoberg).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

Fördjupad översiktsplan för Växjö stad

För planområdet gäller kommunens fördjupade översiktsplan (FÖP) för Växjö stad, antagen av kommunfullmäktige 2012-02-28. I denna är planområdet utpekad som den blandade stadsbygden. Det är stadsbebyggelse som i huvudsak används för bostäder, handel, kontor eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder i närheten. Trafik- och parkeringsytor, fritidsanläggningar, stadsdelsparker och andra grönytor ingår.

Riktlinjer för all stadsbygd enligt översiktsplanen är bland annat:

- 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 sträva mot blandade boendeformer i stadsbygden, det vill säga småhus och flerfamiljshus, av olika storlek och ägandeform.
- 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.

Detaljplanen bedöms följa intentionerna i FÖP Växjö stad, antagen av kommunfullmäktige 2012-02-28 gällande den blandande stadsbebyggelsen genom att användningarna kontors- och centrumverksamhet tillåts inom planområdet för en prioritering av service i stadens centrala delar. Bostäder tillåts inte i aktuellt planförslag men det finns idag i anslutning till planområdet. Inget grönområde eller träd berörs av planförslaget men i direkt anslutning finns esplanaden utmed Linnégatan och stadsparken Linnéparken är belägen strax sydöst om planområdet.

Bevara och förnya i Växjö centrum -Fördjupad översiktsplan för riksintresset rutnätsstaden med Östrabo och Biskopsgärdet

För att beskriva hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras har staden delats in i sju olika karaktärsområden där aktuellt planområdet ligger inom området för *Centrum – den traditionella rutnätsstaden* (FÖP Växjö stad 2012-02-28). Riktlinjerna för detta område beskrivs i den fördjupade översiktsplanen "Bevara och förnya i Växjö centrum" antagen av kommunfullmäktige 1992-03-26 för att visa hur förnyelse och bevarande ska förenas. Riktlinjerna är indelade utifrån fyra olika aspekter.

Under rubriken Riktlinjer för förnyelse där "... förnyelse bör ske så att de historiska givna värdena förstärks och utvecklas" är det främst nedanstående riktlinjer som bedömts beröra aktuellt planområde:

- Verksamheter som berikar det utbud och den mångfald som allmänheten efterfrågar stöds; hit hör specialbutiker, utåtriktade serviceföretag, hantverk, kultur, nöjen, mötesplatser och inte minst bostäder.
- Centrum-rutnätsstaden skall vara en levande del av staden. Utrymme måste hela tiden finnas för förändringar. De delar av näringslivet som finns i centrum är viktigt för stadens karaktär. [...]
- Ny bebyggelse bör i skala och karaktär anpassas till befintlig miljö. Det innebär inte att pastischer ska eftersträvas. Förnyelse måste göras med självförtroende och höga ambitioner, men på ett sätt där det nya "samtar" med det gamla.
- Gator, torg, parkeringsplatser och parker bör rustas upp och utvecklas till vackra sammanhängande stadsmiljöer. Teatertorget-Teaterparken-Biblioteket är exempel på ett sådant större stadsparti, Storgatan-Stortorget,

Norr tullskolan-strykjärnet, Linnéparken-Växjösjön, Båtmanstorget-Resecentrum är andra viktiga partier.

Planförslaget bedöms följa de *riktlinjer för förnyelse* som beskrivs där aktuellt företag bidrar till centrums serviceutbud och bibehåller nuvarande placering i fastighetsgräns utan påverkan på omgivande gator och angränsande torgmiljö. En förändring kommer ske kring volym (främst mot Linnégatan och med en uppstickande del på innergården som delvis kommer synas från vissa vyer runt planområdet) och utformning där förändring kommer bidra till ett nytt uttryck i bebyggelsen. Men förändring kommer behöva ta hänsyn till den befintliga miljön i denna del av riksintresset så det nya "kan samtala" med det gamla.

Allmänna riktlinjer finns även för bebyggelsen inom rutnätsstaden som avser det normala huset inordnat i rutnätsstadens kvartersmönster. Det bedöms som viktigt för rutnätsstadens karaktär att flertalet av de enskilda husen ingår i ett tydligt fattbart mönster. Undantag bedöms kunna prövas om goda motiv finns. Följande allmänna riktlinjer bedöms beröra aktuellt planområde gällande struktur och volym:

- Placering och anpassning till gatan. "Rutnätet i Växjö förutsätter att husen läggs i kvarterlinjen och bildar ett väl avgränsat gaturum. Några villakvarter utgör undantag. Det är väsentligt att gatufasaden till form och innehåll ges sådana kvaliteter att gaturummet blir intressant och vackert. Då gatan lutar bör sockeln succesivt anpassas med fönsteröppningar och liknande. I många kvarter är husen friliggande vilket gett utrymme för träd, plank mm som berikar gaturummet."
- Skala, proportioner, symmetri. "Ny bebyggelse bör i skala och proportion följa stadens tradition. Hushöjd anpassas till omgivande taklinje, utöver angivet våningsantal får en vindsvåning inredas. Den äldre bebyggelsen är uppförd tomtvis, vilket ger en småskalig karaktär. Fasaderna är indelade i vertikalt och horisontellt och oftast dominerar de horisontella, vilande linjerna. Normalt är fasaderna komponerade symmetriskt. Asymmetrier är naturligt i ny bebyggelse men bör balanseras till en harmonisk helhet. Fönsterband, monotont upprepade betongelement och liknande strukturer är främmande för stadens karaktär."
- Material och färger. Puts är karaktäristiskt för Växjö äldre bebyggelse. En del äldre hus med träpanel finns också. Befintliga putsfasader bör bevaras [...] Både puts- och trä-husen gavs oftast en ljus, naturstensimiterande färg. Ljus och skuggor gav liv åt de ofta enfärgade fasaderna. Det är viktigt att bevara denna färgskala. Tegelhäus förekommer sparsamt framför allt från 1910-20-talet. Tegel är emellertid ett traditionellt material som bör accepteras i ny bebyggelse, det är dock viktigt att murförband och detaljer väljs och görs med omsorg. [...] Fönsterband, färgat fönsterglas, aluminiumpartier, fasadplåt, blåstrad betong avviker från stadens karaktär.
- Tak. Traditionellt har taken en sadelform och avslutas med en gesims (taksprång med sparrar bör undvikas). Som takmaterial används bandplåt eller tegelpannor. I ny bebyggelse utan iögonfallande taktyper kan betongpannor användas."

- Gårdar. ”Gården är viktig för att ge rutnätsstaden ljus och grönska och sammanhängande gårdar kan ge berikande stråk diagonalt mot rutnätet. Parkeringsstrycket har gjort att många gårdar asfalterats i stor utsträckning.”
- Detaljer. Den äldre bebyggelsen är oftast omsorgsfullt utformad i sina detaljer särskilt i gatuplan, entréer och hörn. Takkupor är oftast elegant formade, finskurna, smäckra och placerade nära fasadlivet. Det är viktigt att bevara detaljer, i hus med klassisk fasad är det nödvändigt. Modern bebyggelse, speciellt stora hus, blir lätt för flacka och påvra i sina detaljer. Särskilt förödande för rutnätsstaden är gatufasader dominerade av garageinfarter, soprum, slutna sockelmurar, ventilationshuvar, betongmurar, långsträckta skärmtak etc. [...].”

Flera av de *allmänna riktlinjerna* är kopplade till material och kulör, takkupor och fasadutformning så som fasadindelning och takfot/gesims vilket först säkerställs i bygglovet. Men dessa riktlinjer är även beskrivna och anpassade till platsen under rubriken *planbestämmelse k* för att tydliggöra den hänsyn som krävs i den känsliga riksintressemiljön runt Stortorget och domkyrkan. Planförslaget bedöms därmed följa de allmänna riktlinjerna i stort även om en viss avvikelse sker från riktlinjen gällande skala och proportioner utifrån stadens tradition. Anledningen är att planförslaget tillåter en byggnadsvolym som går över befintlig taknock på gatuhuset vilket innebär att man går emot det traditionella stadsplaneidealet med högre gatuhus. Innan 1908 års stadsplan byggdes hus, som vi idag uppskattar i staden, som var betydligt högre, ståtligare och mer detaljerade än de från 1840-talet. Stadsplanen från 1908 satte begränsningar. Aktuellt planförslag innebär en plushöjd över nock men påverkan visuellt blir emellertid marginell.

I den fördjupade översiktsplanen för rutnätsstaden finns även *områdesriktlinjer* där aktuellt planområde ingår i området *Norr*. Det lyfts fram att i stort bibehålls nuvarande exploatering, trädskärmar och bebyggelsestruktur. Möjlighet finns till enstaka saneringar och kompletteringar.

Planförslaget bedöms följa de *områdesriktlinjer* som lyfts fram för området där förändringen som föreslås inom planområdet anses vara en mindre komplettering till befintlig bebyggelsestruktur.

Specifika riktlinjer för skyddsvärda byggnader och gårdar finns även utpekade i den fördjupade översiktsplanen för rutnätsstaden. Aktuell bebyggelse inom Lejonet 5 är utpekad som en karaktärsbyggnad (undantaget gårdsbebyggelsen) vilket är en byggnad vars volym, siluett eller detaljer har betydelse för rutnätsstadens sammanhållande karaktär. Specifikt för Lejonet 5 bedöms bebyggelsen vara en byggnad från modern tid som anpassats väl till den historiska rutnätsstadens karaktär – utformad som en pastisch eller med sin tids formspråk, utifrån att den uppfördes i början av 1980-talet. Riktlinjen är att dessa byggnader ska vårdas.

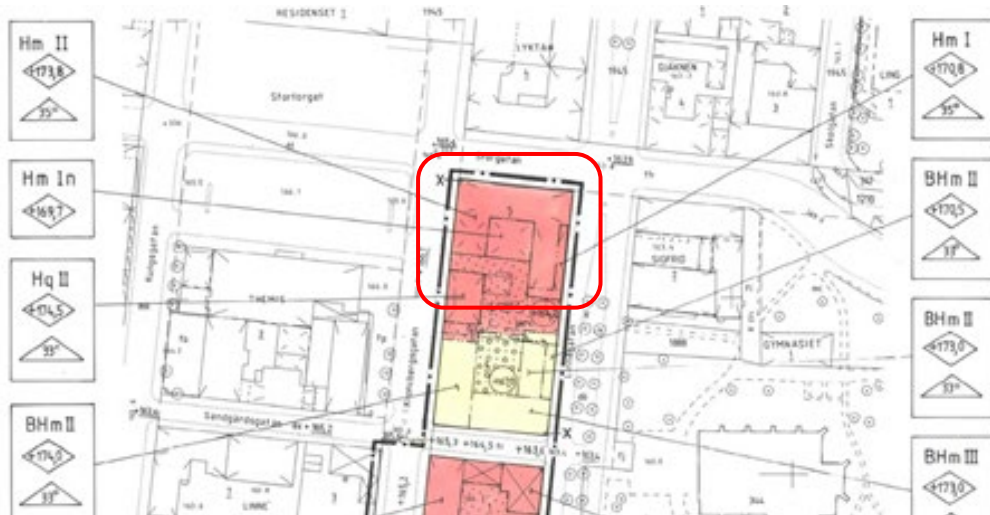
Planförslaget bedöms i stort följa de *Specifika riktlinjer för skyddsvärda byggnader och gårdar* som beskrivs även förändring kommer ske av befintlig bebyggelse inom planområdet. Dess volym (främst mot Linnégatan), siluett (en mindre uppstickande volym kommer synas från ett par vyer runt planområdet) och detaljer kommer att förändras som sammantaget kommer ge ett mer samtida uttryck. Men den samlade

volymen behålls genom byggnadshöjd och takvinkel samt anpassning krävs till den omgivande miljön genom planbestämmelsen k för att bebyggelsen även framöver ska passa in i rutnätsstadens karaktär.

Detaljplaner

För området finns gällande stadsplan, 0780K-P87/25 - "Förslag till ändring av stadsplanen för Kv Lejonet m.m", antagen 1987-02-25 och lagakraftvunnen 1987-08-17.

Syftet med detaljplanen var att bevara den äldre bebyggelsens yttre form och allmänna karaktär och att infoga ny bebyggelse till en sammanhängande helhetsmiljö. I stadsplanen regleras användningen för kvarteret till handelsändamål med särskild miljöhänsyn. Vidare regleras byggnadshöjd +169,7 (gården), + 170,8 (del mot Linnégatan) och +173,8 (mot Kronobergsgatan och Storgatan), våningsantal till en eller två våningar, förbud mot vindsinredning (gården) samt taklutning till max 35 graders vinkel.



Del av plankartan för gällande stadsplan antagen och lagakraftvunnen 1987. Aktuell fastighet inringad i rött.

Grönstrukturprogrammet

I grönstrukturprogrammet för Växjö stad, antaget av kommunstyrelsen 2013-04-09 berörs inte föreslaget planområde av vare sig rekreation, biologi eller odling. Dock är de kulturhistoriska värdena kopplade till riksintresset för rutnätsstaden belysta i grönstrukturprogrammet i form av parker, alléer samt kopplingar mellan stad och landsbygd etc.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Växjö stad (G27). Nedan är riksintressebeskrivningen för Växjö stad (nyckelord markerade med **fet** text):

Motivering

Stifts- och residensstad av medeltida ursprung med dominerande domkyrkoområde 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 f.d. domprostgården. 1600-talsstaden med gatunätets 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 rutnäts avslutning vid olika tidpunkter, torg och öppna platser, utblickar, parker och grönstråk. Offentliga byggnader och annan bebyggelse som hör samman med förvaltningsstaden. Gamla infartsvägar och **stadens direkta övergång i öppen landsbygd åt öster**. Offentliga byggnader, parker och **järnvägsområdet**.

Planområdets placering inom riksintresset

Planområdet angränsar till Stortorget i väster och till en av stadens esplanader och domkyrkoområdet i öster och är därmed placerat inom en av riksintressets känsligare miljöer. I och med miljöns känslighet kan förändringar på platsen ha en större påverkan på riksintressets värden än vad de hade haft i en annan del av riksintresset. Följande aspekter har identifierats som viktiga att beakta i aktuellt planförslag:

- Ett uttryck för riksintresset är den lågt sammanhållna bebyggelsen vilken är tydlig inom kvarteret Lejonet och kvarteret Kristina strax söderut.
- Stadsplaneidealen från 1600- och 1800-talet är ytterligare ett uttryck för riksintresset. Esplanaden utmed Linnégatan utgör en del men främst är det bebyggelsestrukturen med högre gatuhus och lägre eller lika höga gårdshus som är av betydelse för detta planförslag.
- Domkyrkoområdet är en central del av riksintresset för Växjö stad där siktlinjer mellan domkyrkan och Stortorget är mycket värdefulla, främst den mellan residenset och domkyrkan. Denna siktlinje har bedömts som mycket värdefull utifrån dess koppling mellan Växjö som stift – och residensstad.
- Vid Stortorget ligger residenset, stadshotellet och före detta riksbankshuset som alla utgör betydelsefulla byggnader av offentlig karaktär. Dessa byggnader dominerar idag miljön runt Stortorget och denna maktbalans runt torget får inte ändras. Det innebär att förändringar i den övriga bebyggelsen runt torget inte får utmana rådande maktbalans utan måste underordna sig de tre karaktärsbyggnaderna runt torget.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 2020-08-27 § 153 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ny detaljplan för rubricerat område.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Befintlig kontorsbebyggelse uppfördes 1979-1981 och upptar hela fastigheten Lejonet 5. Bebyggelsen är generellt sluten med få visuella kopplingar eller entréer utifrån och in. Byggnaden är gestaltad enligt stilideal från 1900-talets första kvartal men 1980-talets byggnadstradition syns tydligt i den mindre förfinade detaljeringen och materialval. Sadeltaksmotivet är framträdande och tydliggörs i hörnen där taken bryter fram i gavelmotiv, vilket betonar byggnadens olika längor. Mot Linnégatan är den översta våningen tillbakadragen, vilket gör att byggnaden upplevs som lägre i denna del. Inom riksintresset hölls även vid denna tidpunkt byggnadshöjden generellt till tre våningar med ett indraget vindsplan, nytt var dock att byggnaderna nu tillåts breda ut sig över ett helt kvarter. Inom fastigheten Lejonet 5 har dock endast två fullhöga våningar samt ett inrett vindsplan mot Kronobergsgatan/Storgatan och en våning med två indragna vindsplan mot Linnégatan.

Planområdet är beläget i en varierande arkitektonisk kontext. Byggnaderna längs Kronobergsgatan söderut har dock en likartad skala, höjd och takutformning, medan övrig gestaltning och material är av skiftande karaktär.

Service

Planområdet ligger central i Växjö centrum med stort utbud av både offentlig och kommersiell service.

Trygghet och tillgänglighet

Entré till byggnaden sker via Kronobergsgatan och är tillgänglighetsanpassad. Byggnader högre än två våningar görs tillgängliga med hiss. Utemiljö och byggnader ska uppfylla tillgänglighetskrav för bland annat rörelsehindrade och synskadade. I kommande bygglov ställs mer detaljerade krav.

Mark

Geotekniska förhållanden

Markens geotekniska beskaffenhet är inte utrett för föreslagen bebyggelse, då marken redan idag är bebyggd. Ev behov av pålning eller grundförstärkning utreds i projekteringskedet och inför bygglov.

Förorenad mark

Marken bedöms inte vara förorenad av pågående markanvändning i form av kontor och handel. Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon, vilket innebär att nya byggnader ska uppföras radonsäkert.

Fornlämningar

Över stora delar av centrala Växjö finns en registrerad fornlämning i form av ett s.k. stadslager (RAÄ Växjö 170:1). Ett stadslager innehåller vanligtvis rester och avfall efter stadsmässig bebyggelse i form av exempelvis hantverk, matberedning och andra aktiviteter.

Åtgärder inom fornlämning kräver särskilt tillstånd enligt kulturmiljölagens 2 kap om fornlämningar. Länsstyrelsen ansvarar för eventuella beslut om tillstånd till ingrepp i fornlämningar. Tillstånd kan vara villkorade med krav på arkeologiska undersökningar vilka bekostas av exploatören.

Natur och vegetation

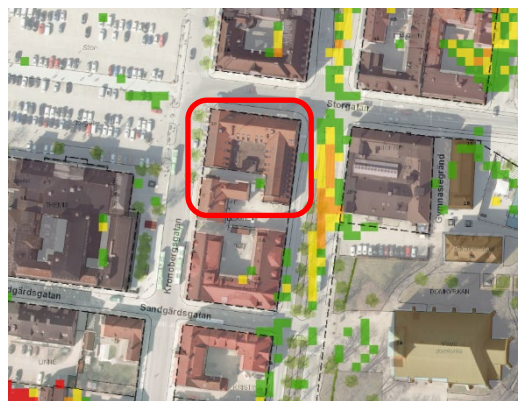
Friktor och rekreation

Planområdet är i sin helhet bebyggd. Linnégatan i anslutning till planområdet i öster utgör en av stadens esplanader. Det grönområde som ligger närmast planområdet är Linnéparken och domkyrkoområdet som ligger strax öster om planområdet.

Vatten

Risk för höga vattenstånd

En skyfallsberäkning har genomförts över Växjö stad (rev 2015-05-08) som visar lågpunkter i terrängen där problem kan uppstå vid ett skyfall. Inom planområdet finns endast ett mindre område markerat med grönt vilket inte bedöms vara något problemområde vid skyfall. Dock finns område direkt öster om planområdet som kan vara påverkat. Hänsyn bör därför tas i bygglovskedet så inga lågpunkter skapas som kan utgöra problem vid skyfall.



Karta som visar skyfallberäkning för 100 års regn. Röd punkt innebär mer än 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.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till Storgatan och Linnégatan och därför lätta att nå både med bil, cykel eller till fots.

Kollektivtrafik

Området ligger centralt i Växjö med närhet till kollektivtrafik. Centralstationen ligger endast ca 300 m från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Till fastigheten finns parkeringsgarage i källarplan. Detta nås via Linnégatan via befintligt servitut över grannfastigheten Lejonet 4. I parkeringsgaraget finns idag ca 25 bilplatser. Inga markparkeringar finns inom fastigheten då hela ytan är bebyggd.

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

Inom planområde föreslås markanvändningen kontor (K) och centrumändamål (C). Syftet är i dagsläget att byggnaderna kommer fortsatt att användas för kontorsverksamhet där kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering är tillåten. Även komplement till verksamheten kontor kan ingå i användningen. Den utökade användningen, centrumändamål, ger möjlighet till en kombination av flera användningar så som handel, service (ex restaurang), tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt. Användningen centrum ger möjligheten att bebyggelsen i framtiden kan få ett annat innehåll som passar väl in i dess centrala läge vid Stortorget i Växjö centrum.

Inom planområdet delas byggrätten upp i olika delar med olika tillåtna totalhöjder, byggnadshöjd och utformningsbestämmelser:

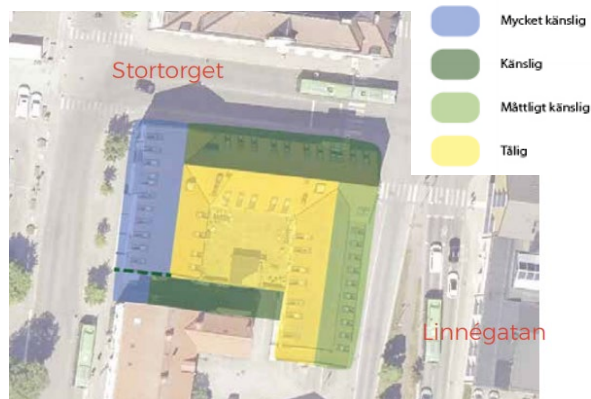
- Bebyggelsen mot Stortorget/Kronobergsgatan, Storgatan och Linnégatan tillåts att uppföras till en byggnadshöjd om +173,8 meter över nollplanet med en takvinkel som maximal får vara 35 grader. Regleringen av byggnadshöjd och takvinkel är den reglering som tillåts i nu gällande detaljplan upprättad 1985-06-10 för bebyggelsen mot Stortorget och Storgatan. Planförslaget medför att även denna reglering gäller mot Linnégatan för att skapa en enhetlig reglering av bebyggelsen mot omgivande gaturum.
- På "innergården" skapas en byggrätt som tillåter en byggnad att uppföras till en totalhöjd på + 180,5 meter över nollplanet med möjlighet att gå upp ytterligare en halvmeter till + 181 meter för att möjliggöra en hiss. Ytan som går upp till + 181 är förlagd parallellt mot Linnégatan och begränsas genom *planbestämmelsen e* att maximalt 20 kvm får uppgå till en totalhöjd på +181 meter över nollplanet medan för resterande del gäller en totalhöjd på +180,5 meter över nollplanet. Denna byggnadsdel är den del som tillåts att sticka upp över taknocken.
- På del av "innergården" som inte upptas av det föreslagna uppstickande bebyggelsen tillåts en totalhöjd om + 178,5 meter över nollplanet. Detta för att möjliggöra en höjning av de befintliga våningsplanen och möjlighet att skapa förbindelser mellan innergårdsbebyggelsen och befintlig bebyggelse. Dock inte över befintlig taknock.

Planbestämmelse k

Utifrån planområdets placering vid Stortorget med närhet till domkyrkoområdet i ett av riksintressets känsligare miljöer ska hänsyn tas till den omgivande miljön. Det görs genom varsamhetsbestämmelsen k – *Vid förändring av befintlig bebyggelse eller uppförande av ny bebyggelse ska hänsyn tas till områdets egenart.* Bebyggelsen ska följa de Allmänna riktlinjerna för bebyggelsen enligt FÖP "Bevara och förnya i Växjö centrum" antagen av KF 1992-03-26. En vidareutveckling av dessa har gjorts till aktuell plats där även följande riktlinjer är viktiga att beakta vid förändring och nybyggnation inom planområdet:

- Helhetsintrycket av bebyggelsen inom planområdet är mycket betydelsefull för att inte påverka rådande maktbalans vid Stortorget och dess karaktärsbyggnader. En sammanvägning av detaljer och mindre förändringar är därmed nödvändigt för att få det samlade intrycket av planerad förändring. Symmetri är att föredra framför asymmetri, både horisontalt och vertikalt.

- Känsligast för förändringar är fasaden mot Kronobergsgatan/Stortorget, följt av fasaden mot Storgatan. Fasaden mot Linnégatan är tåligare även om hänsyn till esplanad och domkyrkan krävs. Fasader på innergården är mest tålig med undantag för uppstickande volymer. Graden av känslighet styr hur stor hänsyn och möjlighet till avvikande utformning som är möjligt sett till omgivningen.

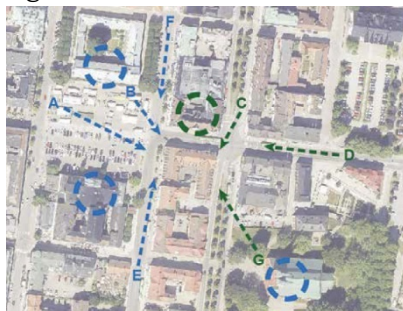


Karta från Uppdaterad konsekvensbedömning av riksintresse Växjö, 2021-01-10. WSP Sverige AB.

- Tak behöver ha en dämpad karaktär både gällande kulör och materialitet då båda är av betydelse för att taket ska smälta in i det befintliga taklandskapet vid denna del av Stortorget (Kronobergsgatan). Kulören behöver vara dov/mörkare för att följa befintliga byggnader utmed Kronobergsgatan. Takets materialitet är av vikt utifrån dess förmåga att spegla ljus där material med låg/ingen förmåga att reflektera ljus ska prioriteras.
- Fasaden behöver ha en ljus och varm ton för att bebyggelsen ska anpassas till omgivningen vid Stortorget. En alltför vit kulör avviker för mycket och ska undvikas. Även materialiteten är av betydelse. En putsad fasad är att föredra men även andra material kan vara möjliga. Utgångspunkt är då material och karaktär av befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet och Stortorget. Materialets förmåga att reflektera ljus behöver vara begränsad och dess naturliga variation/utformning är av vikt.
- I upplevelsen och helhetsintrycket av den låga sammanhållna bebyggelsen vid denna del av Stortorget utgör takfot/gesims en viktig byggnadsdetalj. Anledningen är att den markerar en horisontalitet som håller samman rummet utmed Kronobergsgatan söder om Storgatan som inte får brytas eller tas bort. En betydelsefull detalj är även en gesims som går runt hörnet, på gaveln mot Storgatan. Det för att bevara möjligheten att utläsa markeringen av en viktig korsande gata.
- Takkupor är möjliga att uppföra till större delen av fasadlängden under förutsättningen att de inte bryter takfot eller gesims och uppförs med hänsyn till bebyggelsens vertikalitet och horisontalitet. Det för att skapa symmetri och upplevelsen av en underordnad bebyggelsekaraktär.
- Hänsyn ska tas till befintlig siktlinje mellan residenset och domkyrkan, där tillåten uppstickande del på innergård inte får påverka siktlinjen mellan

residensets trappa och domkyrkan. Se bild till höger där området skrafferat i lila visar området som har en totalhöjd över befintlig taknock inom planområdet.

- Planområdets placering i en känslig miljö kräver även att andra vyer kan behöva studeras vid förändringar inom planområdet. Dessa redovisas i den konsekvensbedömning som tagits fram, se karta nedan.



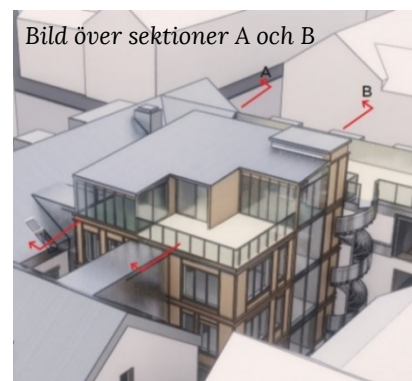
Karta där olika vyer runt planområdet redovisas vilka kan vara relevanta att studera vid förändringar inom planområdet. Blå vy har bedömts som mycket känslig och grön vy som känslig. Karta från konsekvensbedömning gjord av WSP Sverige AB.



Karta där siktlinjen mellan residenset och domkyrkan illustreras i gult. Planområdet är markerat i rött och lila skrafferat område visar det område med en högre plushöjd än befintlig nock på gatuhuset mot Stortorget.

Planerad bebyggelse

Sektioner och bilder nedan visar den bebyggelse som planeras inom planområdet. Bilderna visar vyer från residensets trappa, andra våningen från residenset, vy från Kungsgatan på andra sidan av Stortorget samt söder om Kronobergsgatan. Planerad bebyggelse har arbetats fram under hösten 2020 där stor hänsyn har tagits till de riktlinjer som beskrivs i den fördjupade översiktsplanen "Bevara och förnya i Växjö centrum" som gäller för rutnätsstaden vilka även har vidareutvecklats för den specifika plats/miljö som planområdet befinner sig i. Aktuellt planförslag medför att en byggnadsvolym tillåts gå upp över befintlig taknock (+178,5) med cirka 2 meter, med undantag för en hisstopp på 2,5 meter. Det förslag till bebyggelse som illustreras på skisser nedan har taket vinklats där den lägre takdelen mot Kronobergsgatan/Stortorget är +179,43 och den högre takdelen (exkl hisstopp) är +180,34. Hisstoppen har plushöjden +180,77. Hänsynstagandet kan bland annat ses i bibehållande av takfot, befintlig fönstersättning och tillägg av takkupor med en indragen placering för att inte bryta den horisontalitet och symmetri som idag råder i denna del av Kronobergsgatan. Taket på gårdsbebyggelsen har vinklats för att minimera den visuella upplevelsen eller helt utebli från olika vyer runt planområdet. Fokus har varit på att inte påverka siktlinjen mellan residensets trappa mot domkyrkan. Men även andra siktlinjer från främst Stortorget och Kronobergsgatan har studerats då detta bedömts som den mest känsligaste miljön kring planområdet. Även materialiteten och kulören redovisas på bilderna nedan även om mindre justeringar kan ske i kommande bygglov då slutgiltigt beslut tas kring utformningen. Förslaget visar emellertid en tolkning



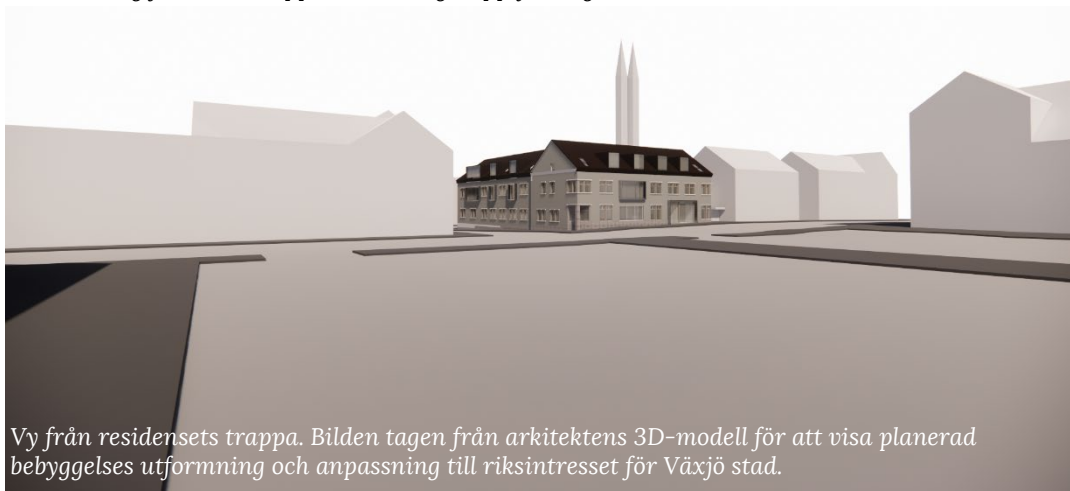
av de riktlinjer som styr utformningen av bebyggelsen inom planområdet där flera andra möjliga utformningar finns.



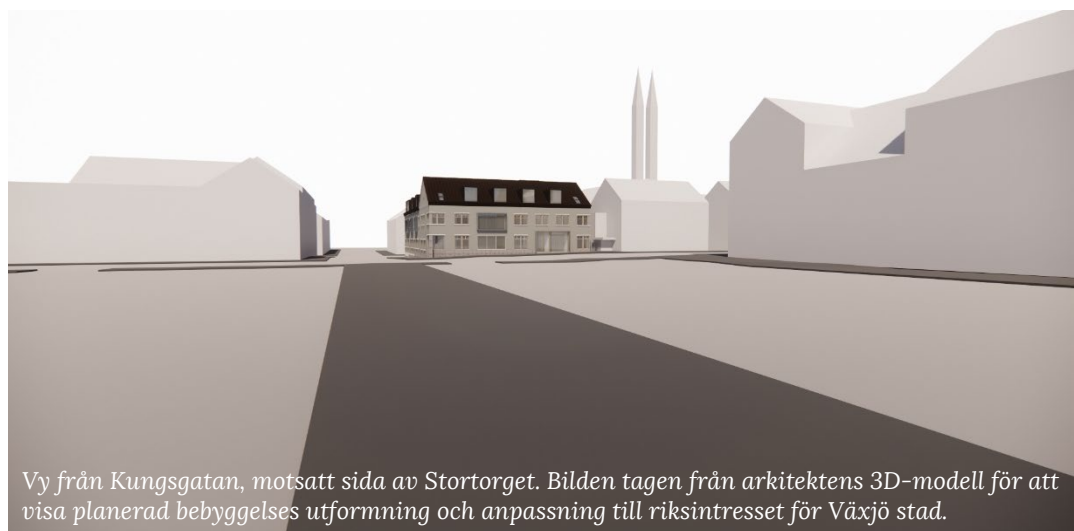
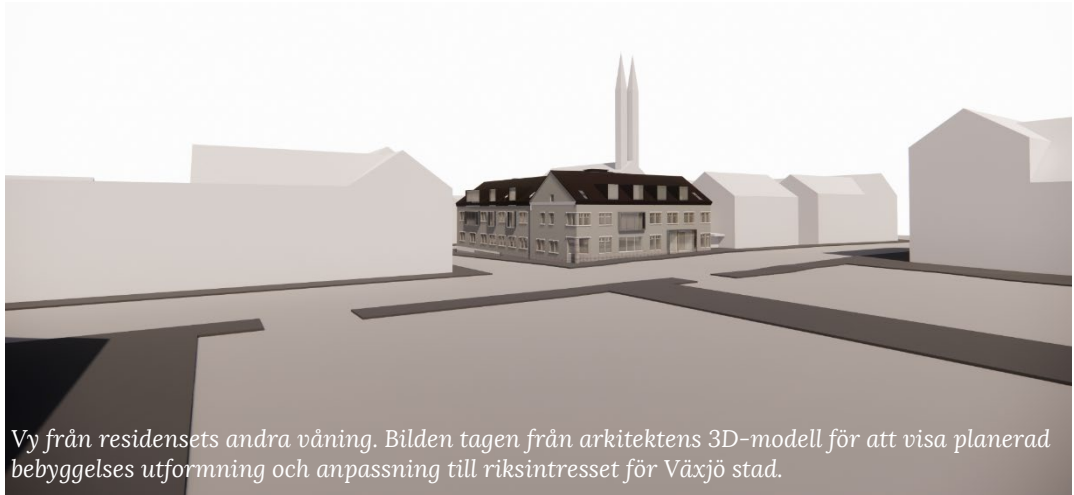
Sektion A som visar hur de olika byggnads- och totalhöjder förhåller sig till varandra inom planområdet. Sektionen visar ett förslag till bebyggelse med högsta totalhöjd på +180,5 meter över nollplanet. Rödlinjje visar den tillåtna totalhöjden i planförslaget.



Sektion B som visar hur de olika byggnads- och totalhöjder förhåller sig till varandra inom planområdet. Sektionen visar ett förslag till bebyggelse med högsta totalhöjd på +181 meter över nollplanet för att möjliggöra en hiss på innergården. Hisstoppen får maximalt vara 20 kvm, där resterande del av bebyggelsen får uppgå till totalhöjd på +180,5 meter över nollplanet. Rödlinjje visar den tillåtna totalhöjden i planförslaget med undantag för en hisstopp som tilläts gå upp ytterligare 0,5 meter.



Vy från residensets trappa. Bilden tagen från arkitektens 3D-modell för att visa planerad bebyggelses utformning och anpassning till riksintresset för Växjö stad.



Utemiljö

Ingen gårdsmiljö finns idag inom planområdet då fastigheten är i sin helhet bebyggd. På byggnadens tredje plan finns möjligheten att anordna en terrass för de anställda och för andra som besöker fastigheten och företaget som ett sätt att främja spontana möten, hälsa och rekreation. Stadens utemiljöer i form av torg och parker ligger i direkt anslutning till kvarteret.

Parkering

I fastighetens parkeringsgarage finns i dagsläget ca 25 parkeringar. Byggnadsnämnden antog 2019-06-24 nya riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov för cykel och personbil inom Växjö kommun. Planområdet ligger inom zon G den gångbara staden. Planförslag innebär en utökning av antalet BTA i jämförelse med idag. Hur stort kommande parkeringsbehov för cykel och personbil blir klarläggs och beslutas i bygglovsskedet. I de nya riktlinjerna har man möjlighet att jobba med lösningar så som bilpool, fler cykelparkeringar, parkering på annan fastighet som säkerställs med servitut mm där planområdets centrala läge och närhet till kollektivtrafik bedöms ge goda förutsättningar för att lösa parkeringsbehovet inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Detaljplanen möjliggör för mer kontorsyta, vilket innebär att vattenförbrukning och spillvattenmängd ökar. Bedömningen är dock att det befintliga ledningsnätet klarar denna ökning.

Inga nya hårdgjorda ytor tillkommer och befintligt dagvattensystem i området bedöms ha tillräcklig kapacitet. Dock är det viktigt att tänka på höjdsättning i kvarteret så att inga instängda ytor skapas.

Värme

Fastigheten ligger inom område med fjärrvärme. Växjö kommuns energiplan förordar fjärrvärme för att det är viktigt att värna om en uppvärmningsform med minsta möjliga primärenergiindex och möjligheten att öka tillgången till förnybar el. Fjärrkyla finns även utbyggt i området med möjlighet till anslutning.

El

Byggnaderna är redan idag försörjda och kapaciteten bedöms klara utbyggnaden av verksamheten.

Barnperspektivet

Detaljplanen innebär inga negativa konsekvenser för barns säkerhet i området då inga förändringar av verksamheten sker i byggnaden eller trafiken till och från området.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Bebyggelsen kommer att vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon då dessa kan nå från samtliga sidor via gator och granngård.

Avfall

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

Bygglov & upplysningar

I samband med bygglovsprövningen samt start-/slutbesked ska följande särskilt beaktas:

Fortsatt antikvarisk medverkan bedöms som nödvändig under hela byggskedet, från och med bygglov till och med slutbesked, för att ytterligare minimera påverkan på riksintresset.

Vid förändring av befintlig bebyggelse eller uppförande av ny bebyggelse ska hänsyn och anpassning göras till områdets egenart (planbestämmelse k på plankartan). Se rubrik *Planbestämmelse k* för närmare beskrivning vad det innebär.

KONSEKVENSER

MKN för vatten och luft

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

MKN Luft

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

Verksamheten bedöms inte påverka luftkvaliteten i området.

MKN Vatten

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

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

Sjö	Ekologisk status	Kvalitetskrav
Växjösjön	Otillfredsställande	God ekologisk status 2027
	Kemisk ytvattenstatus	Kvalitetskrav
	Uppnår ej god	Får inte försämrats

Växjösjön är bedömd att inte uppnå god kemisk status med avseende på kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster: sjöar, vattendrag och kustvatten. Därmed klassas samtliga ytvatten i landet som "uppnår ej god" status om inte mätdata finns för enskilda vattenförekomster. Källan för dessa utsläpp är atmosfärisk deposition genom att utsläpp av kvicksilver och PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen. Miljöövervakning av dessa miljögifter saknas vilket bidrar till en viss osäkerhet vid bedömning av risken för försämring till 2027.

Växjösjöns otillfredsställande ekologiska status är klassad otillfredsställande avseende växtplankton medan måttlig status råder för fisk, morfologiska förändringar och kontinuitet samt näringsämning. Några av påverkanskällorna ligger utanför detaljplanens rådighet, så som förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar och förändring av morfologiskt tillstånd. Men planen har rådighet för påverkanskällan *Urban markanvändning* med koppling till kvalitetsfaktorerna växtplankton och näringsämnen. Växjösjön är klassade i Växjö kommuns dagvattenhandbok som mycket känsliga recipient gällande näringsämnen, vilket oftast grundar sig på halter av totalfosfor. Planförslaget medför en ökad bygggrätt men då hela planområdet är idag bebyggt sker ingen förändring utifrån att en ökad urban markanvändning tillåts. Möjligheten att påverka MKN för Växjösjön hade också varit begränsad utifrån planområdets lilla storlek men Växjö kommun arbetar generellt med att reducera fosfor enligt dagvattenhandboken. Dagvatten ska emellertid i så stor utsträckning som möjligt omhändertas och fördröjas inom kvartersmark. Det dagvatten som sedan når kommunens ledningar, leds genom lagunerna 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 och MKN efterföljs.

Buller

Kvarteret är utsatt från trafikbuller från angränsande vägar men av begränsad omfattning. Några värden för omgivningsbuller redovisas ej då detaljplanen inte innefattar några bostäder. För lokalerna är det fastighetsägarens ansvar att se till att en acceptabel arbetsmiljö skapas som inte ger olägenheter för de som vistas i lokalerna.

För att uppnå en ljudmässigt behaglig arbetsmiljö finns byggnadstekniska åtgärder och material att välja som minskar bullerpåverkan utifrån. Detta kan prövas i bygglovsskedet.

Påverkan på riksintressen/kulturmiljö

Konsekvensbedömning avseende riksintresset Växjö

En konsekvensbedömning (WSP Sverige AB, 2021-01-10) har gjorts för den bebyggelse som planeras inom planområdet. Bebyggelseförslaget visar en möjlig utformning utifrån aktuellt planförslag och hur varsamhetsbestämmelsen k kan tolkas på platsen. Att bedömning inte har skett utifrån den samlade volym som tillåts på innergård utifrån plankartan totalhöjder beskrivs på följande sätt i konsekvensbedömningen: "Planförslaget tillåter en viss volym avseende gårdshuset som går över befintlig taknock men att utnyttja den totala byggrätten bedöms inte möjligt utifrån varsamhetsbestämmelsen k. Varsamhetsbestämmelsen som syftar till att säkerställa riksintresset och platsens kulturvärden specificeras i planbeskrivningen."

Nedan följer beskrivning av de förändringar som har skett under hösten 2020 för att ytterligare anpassa bebyggelsen till riksintresset och de kulturvärden som finns på platsen samt den påverkan och dess effekter det bedöms få.

Taket på gårdsbebyggelsen har vinklats så att plushöjden mot Stortorget är lägre än plushöjden mot Linnégatan. Detta för att reducera den visuella påverkan från vyerna från Stortorget mot domkyrkan samt för att minimera den påverkan gårdsbebyggelsen har på läsbarheten av det låga bebyggelsemönstret i denna del av riksintresset.

Omgestaltning av fasaderna med tyngdpunkt mot Stortorget har skett för att dessa ska smälta in i miljön runt Stortorget och för att ge intryck av en "lugnare fasad" som inte tar uppmärksamhet från de offentliga karaktärsbyggnaderna och på så sätt påverkar/rubba maktbalansen runt Stortorget. Exempel på de förändringar/anpassningar som har gjorts är:

- Gesims är återintroducerad och kläs in i takplåt som viks ner över kant mot stortorget. Gesimsen fortsätter runt hörn som en del av den putsade fasaden.
- Takkupor är mindre och placerade i ett tillbakadraget läge för att inte bryta takfoten.
- Infällda takfönster ligger i liv med taket för att inte bryta takfoten.
- Entréomfattningen är mindre och ackompanjeras av fönster på vardera sidan, som utformas med spröjs och detaljering likt övriga befintliga fönster.

I konsekvensbedömningen beskrivs att planerad bebyggelse i dess omarbetade gestaltning har en nedtonad ställning i miljön runt Stortorget för att inte visuellt ta uppmärksamhet från befintlig bebyggelse. Den del av gårdsbebyggelsen som med sin plushöjd går över befintlig taknock blir visuellt synlig enbart i vissa vyer runt planområdet och då i begränsad utsträckning. Framst är det histoppen som blir synlig medan gårdshusets tak mer skyntas bakom gatuhusets nock. Inga känsliga siktlinjer påverkas men den del av gårdsbebyggelsen som syns påverkar i viss mån läsbarheten av det historiska bebyggelsemönstret i staden med högre gatuhus än gårdshus.

Sammantaget bedöms förslaget medföra små-måttliga negativa konsekvenser för de kulturmiljövärden som finns kopplade till riksintresset för Växjö stad (G27). Att förslaget på bebyggelse fortfarande till viss del medför en skada på riksintresset enligt

riksantikvarieämbetets matris nedan beror på platsens värde och känslighet i kombination med att gårdsbebyggelsen visuellt fortfarande kan läsas som ett bebyggelsemönster som avviker från det historiska som är ett tydligt uttryck för riksintresset. Fortsatt i processen kommer krav behöva ställas på åtgärder för att minska de negativa konsekvenserna på riksintresset.

Områdets värden kommer att:	Förändring						
	Förädlas	Förökas	Förstärkas	Förbli oförändrade	Försvagas	Förvanskas	försvinna
Innebörd	Förbättring			Ingen påverkan	Skada	Risk för påtaglig skada	
Förhållningssätt	Inspirera Berika			Hänsyn Bruka varsamt	Hindra - Lindra Minimera skadan	Ej tillåtet Undvika skadan	

Bedömning enligt Riksantikvarieämbetets handbok avseende den enskilda planens påverkan på riksintresse för kulturmiljövården.

En risk för kumulativa effekter på riksintresset finns för planförslaget genom att det bedöms kunna bli prejudicerande gällande högre gårdshus än gatuhus. Även risken för ackumulerad skada genom tidigare antagna detaljplaner i centrala Växjö som avser skalförskjutningar har inte fullt ut analyserats i denna konsekvensbedömning och kan därmed inte uteslutas. Men bör ingå i det pågående arbete med framtagande av styrdokument som hanterar riksintresset. En avsaknad av styrdokument och systematik kopplat till hanteringen av de stadsbyggnadsprinciper inom riksintresset lyfts också fram.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Stadsbyggnadskontoret anser att de negativa konsekvenser som anses kunna bidra till en skada på riksintresset på denna plats är acceptabel utifrån att den utgör en del av en helhet. Dvs större delen av bebyggelsen inom planområdet regleras för att följa kvarterets och riksintressets låga och historiska bebyggelsestruktur. Den del/volym som tillåts gå över befintlig taknock/gatuhus på innergården behöver anpassas till de vyer som tagits fram som viktiga i konsekvensbedömningen och sedan redovisa hur volymen framträder i dessa siktlinjer. Utifrån detta anser stadsbyggnadskontoret att även om den faktiska plushöjden på plankartan är relevant så är det den visuella upplevelsen/intrycket som är avgörande vid bedömningen om vad som är möjligt eller inte.

Planförslaget tillåter en större uppstickande volym utifrån tillåten totalhöjd på delar av innergården än den som nuvarande bebyggelseförslag illustrerar. Den större volymen tillåts i planförslaget för att ge ett handlingsutrymme gällande gestaltning och anpassning till riksintresse men de bygglovshandlingar som lämnas in kommer att kräva en konsekvensbedömning och medverkan av antikvarisk kompetens inför att det slutgiltiga bebyggelseförslaget/utformningen beslutas. Att enbart konsekvensbedöma den uppstickande volymen anser stadsbyggnadskontoret som missvisande då en anpassning av denna volym krävs enligt planbestämmelsen k. Med stöd i konsekvensbedömningen för nuvarande bebyggelseförslag. Planbestämmelsens

riktlinjer är emellertid flera och kan utformas på olika sätt. Därför har en konsekvensbedömning på det bebyggelseförslag som arbetats fram under hösten tagits fram för att mer konkret se vad planbestämmelsen k kan innebära.

WSP:s bedömning är att planförslaget med högre gårdshus än gatuhus skulle kunna bli prejudicerande med risk för kumulativa effekter som följd. Stadsbyggnadskontoret delar inte denna uppfattning. Varje plats inom riksintresset är unik med sina specifika förutsättningar. Detsamma gäller för förändringarna. Vad som är möjligt på platsen är en bedömning som enbart kan göras när platsen, dess förutsättningar och förändringen är känd.

En närmare beskrivning av de riktlinjer som finns i nuvarande fördjupade översiktsplan har gjorts för att tydliggöra vad som gäller inom riksintresset för Växjö stad. De har även anpassats till den specifika miljö som aktuellt planområde befinner sig i som ett försök att ge ytterligare stöd till de snart 30 år gamla riktlinjerna som i de flesta fallen fortfarande få anses vara ändamålsenliga. Det är omöjligt att i denna detaljplan svara upp för de förändringar som tidigare har gjorts inom riksintresset som anses bidragit till en eventuell ackumulerande skada och skalförskjutning. Utgångspunkten får vara det stadsrum som aktuellt planområde befinner sig i. Planförslaget bedöms följa intentionen i den fördjupade översiktsplanen för riksintresset "Bevara och förnya i Växjö centrum" där riktlinjer finns som visar hur rutnätsstaden ska utvecklas på sikt. Dessa riktlinjer har vidareutvecklats för aktuell plats/miljö för att kunna ge konkret stöd vad som är värdefullt på platsen, inför genomförande av detaljplanen och kommande byggnationer. Detta genom planbestämmelsen k. Vidare ställs krav på fortsatt antikvarisk medverkan. Se även avsnitt om "Bygglov" under organisatoriska frågor. En ny fördjupad översiktsplan för rutnätsstaden är under framtagande för att bättre möta upp dagens utmaningar kopplat till bevarande och utveckling av riksintressemiljön men det kommer dröja innan detta arbete är klart.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

För varje detaljplan ska en behovsbedömning göras för att bedöma den påverkan planens genomförande kan ha på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Det ska tydligt framgå om planens genomförande kan innebära en betydande påverkan eller inte. Om planen medför en betydande påverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Konsekvenserna av planens genomförande bedöms dock ej vara av sådan art att särskild miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas. Se även handlingen "Undersökning om betydande miljöpåverkan".

Kommunens hållbarhetsprogram "Hållbara Växjö 2030"

Hållbarhetsprogrammet *Hållbara Växjö 2030* innehåller fem målbilder för att tydliggöra vad ett hållbart Växjö 2030 innebär. Även nio utmaningar har identifierats där varje utmaning är kopplad till flera målbilder. Utgångspunkten för hållbarhetsprogrammet har varit FN:s globala agenda 2030 för en hållbar utveckling och den svenska Agenda 2030 delegationens rapport om Sveriges utmaningar.

Planförslaget bidrar till att uppnå flera målbilder och åtgärder kopplade till utmaningarna. Nedan är ett par exempel.

Planförslaget ger goda förutsättningar för ett hållbart resande genom dess centrala placering i Växjö centrum med närhet till tåg, buss och utbyggt cykel- och gångvägnät.

Målbild:

- Klimat- och miljösmart och Tryggt och tillitsfullt.

Utmaningar:

- Transporter och resande – säkerställa och utveckla infrastruktur för hållbart resande
- Samhällsbyggande – underhålla och utveckla befintliga byggnader och infrastruktur.

Planområdet ligger i nära anslutning till stadsdelsparken Linnéparken och gångstråket runt Växjösjön. Det ger god tillgång för besökare och personal till en rekreativ miljö exempelvis för en löprunda på lunchen eller en promenad på vägen hem eller till jobbet.

Målbild:

Tryggt och tillitsfullt, Växande och inkluderande och Grönt och hälsosamt

Utmaningar:

- Biologisk mångfald och ekosystem – värna och utveckla spontanytor, frilufts- och grönområden.
- Jämlikhet och jämställdhet – Skapa förutsättningar och möjligheter för fler möten mellan människor

PLANENS GENOMFÖRANDE

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom utökat förfarande och målet är att den ska antas senast hösten 2021.

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 mm inom kvartersmark.

Länsförsäkring Kronoberg är fastighetsägare inom planområdet.

Avtal

Planavtal mellan fastighetsägare och Växjö kommun har upprättats, daterat 2021-01-13. Avtal mellan huvudman för allmän plats och Lejonet 5 ska upprättas om eventuella utkragade delar ska finnas på byggnaden.

Ekonomiska frågor

Kommunen kommer inte att ha några utgifter i samband med detaljplanen. Samtliga kostnader för plangenomförandet belastar exploatören.

Tekniska frågor

Området ansluts till befintligt kommunalt VA-nät där tillräcklig kapacitet har bedömts finnas. Inga ytor för fördröjning av dagvatten finns tillgängliga inom kvartersmark. Inga ytterligare hårdgjorda ytor tillkommer.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen innefattar fastigheten Lejonet 5 i sin helhet. Ett servitut, 0780K-8372.1 daterat 1979-04-23, finns på fastigheten Lejonet 4. Detta servitut ger ägaren till Lejonet 5 rätten att förlägga in- och utfart till parkeringsgarage. Aktuell detaljplan berör inte gällande servitut utan fortsätter att gälla.

Tillstånd och dispenser

Tillståndsansökan om ingrepp i fornlämning krävs och ansvarig för tillståndsansökan/prövningen är fastighetsägaren/exploatören och görs hos Länsstyrelsen.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Lejonet 5	Ja, fastigheten får en ökad byggrätt och ändrad användning (från handel till kontor- och centrumverksamhet)	Nej	Ja, tillståndsansökan om ingrepp i fornlämning krävs
Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet			
Lejonet 4	Nej	Nej, Befintligt servitut gällande in- och utfart för Lejonet 5 fortsätter att gälla.	Nej
Lejonet 6	Nej	Nej	Nej
Växjö 10:14	Nej	Nej	Nej

STADSBYGGNADSKONTORET

Stina Klyft
Planarkitekt