

Stina Klüft
Planarkitekt
0470 - 410 00

Byggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

BYGGMÄSTAREN 6, i Växjö kommun

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

Förslag till beslut från stadsbyggnadskontoret

- * Detaljplanen ställs ut för granskning enligt 5 kap. 18 § PBL.
- * Enligt upprättad undersökning och planhandlingar bedöms detaljplanens genomförande ej medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

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

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Detaljplaneförslaget har under tiden 2018-12-28 – 2019-02-18, enligt 5 kap. PBL, varit utsänt till sakägare samt statliga myndigheter och kommunala förvaltningar för samråd. Under samma tid har handlingarna också funnits tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret, kommunens Kontaktcenter, Stadsbiblioteket samt digitalt på Växjö kommuns webbsida.

Godkännanden/Yttrande utan erinran

Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Kultur- och fritidsnämnden
Omsorgsnämnden
Polismyndigheten i Kronobergs län
VÖFAB
Boende 1, Staglabergsgatan 4

Godkänner inte men utan synpunkter

Fastighetsägare, Blomman 8
Boende 1, Staglabergsgatan 2
Boende 2, Staglabergsgatan 2
Boende 1, Staglabergsgatan 6

Yttrande med synpunkter Länstyrelsen i Kronobergs län

"Sammanfattande synpunkter"

Länstyrelsen anser att detaljplanen är noggrant och pedagogiskt framtagen där den nya bebyggelsens konsekvenser för stadsdelens Östers karaktär analyseras och kommenteras. Detaljplanens centrala läge med närhet till service, skola och kommunikationer bör vara bidragande till hållbar utveckling.

Även om anpassningskrav anges i detaljplanens bestämmelser bör både fastighetens utökade byggrätt och höjd ses över och begränsas samt kunna presenteras tydligare i förhållande till ev. negativa konsekvenser för områdets kulturvärden och för närliggande bostäder.

Möjligheten att skapa en god boendemiljö med grönska och att intilliggande bostäder inte skuggas behöver också beaktas. Andra betydande frågor är dagvattenhantering och risk för översvämning, samt påverkan på befintlig grönstruktur.

Koppling till översiktsplanen samt tidigare planläggning

I Växjö kommuns fördjupade översiktsplan för staden, antagen av kommunfullmäktige 2012-02-28, är planområdet utpekad som "den blandade stadsbebyggelsen". För denna benämning finns i fördjupningen ett antal kriterier, vilka redovisas i detaljplanens planbeskrivning. Hänvisning finns även till riktlinjer för stadsdelen Öster och karaktärsområdet Trädgårdsstaden och folkhemmet 1900-1960-talet.

Utmärkande karaktärsdrag för Öster är fastigheternas stora trädgårdar med en huvudbyggnad per tomt/fastighet, samt mindre byggnader inne på gården. I översiktsplanens riktlinjer klargörs bl.a. att fastigheterna inte bör styckas av, samt att höga träd och mellanliggande grönområden och gårdsbyggnader ska bevaras.

Den idag gällande detaljplanen för Byggmästaren 6 m.m. från 1989 medger användning Kontor och Vårdinrättning. Byggnaden är försedd med planbestämmelsen q och utpekad som värdefull miljö. Hela markområdet utanför byggnaden är prickmarkerad, dvs. Byggnad får ej uppföras.

För den resterande norra delen medges idag parkering inom kvartersmarken. Det finns även flera begränsningar för gemensamhetsyta – kommunikationsyta, underjordiska ledningar och allmän gång- och cykeltrafik (g, u ,x).

Rådgivning om allmänna intressen

Enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen

Bebyggelse

I det nya planförslaget är hela planområdet reglerat som kvartersmark, dvs. BCK (Bostäder, Centrum, Kontor). För den norra delen är prickmarken

borttagen, vilket innebär att ytterligare en byggnad kan uppföras mellan befintlig byggnad och infartsvägen till Byggmästaren 1. Högsta byggnadshöjd medges till + 190,7 m.ö.h. ut mot gatan och mot gården högst + 193,7 m.ö.h. I planområdets södra del medges ytterligare en påbyggnad till den tidigare tillbyggnaden från 1990.

Planförslaget innebär således att befintlig tillbyggnad kan byggas på till tre våningar med en indragen fjärde våning, inklusive nuvarande sutterängvåning. Byggrätten i norr kan uppföras till tre våningar med en indragen fjärde våning ut mot gatan medan den in på gården kan bli upp till fem våningar med en indragen sjätte våning. Ett underjordiskt parkeringsgarage medges i planens nordöstra del. För övrigt begränsas byggrätten ovan jord av att planområdet är prickmarkerat. Byggnad får ej uppföras samt kryssmarkerat. Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad.

Länsstyrelsen konstaterar att den nya tillåtna bebyggelsen inom planområdet är reglerad på plankartan avseende placering, skala och höjd. För komplementbyggnaderna anges dock ingen högsta byggnadshöjd. I planbeskrivningen redovisas en skiss som visar byggnadernas sektioner i förhållande till markhöjd (höjdskillnaden inom planområdet är cirka 8,5 meter). För att bättre förstå och kunna lämna ev. synpunkter på den föreslagna förändringen skulle det underlätta om ytterligare någon illustration redovisades. T.ex. ett fotomontage där de föreslagna tillkommande byggnaderna fördes in i den befintliga stadsbilden på Öster.

Kulturhistoriska värden och god bebyggd miljö

I planbeskrivningen redovisas med utgångspunkt i riksintresset Växjö stad, en beskrivning av staden och stadsdelen Östers framväxt. Den ursprungliga byggnaden inom planområdet uppfördes 1938. Tillbyggnader av villan har därefter skett på 1970- och på 1990-talet. Dessa har integrerats i och anpassats till den ursprungliga formgivningen. Idag är emellertid husets volym betydligt större i jämförelse med originalbyggnaden.

I den nu aktuella detaljplanen behålls q- bestämmelsen men reglering av ny bebyggelse blir en egen planbestämmelse. Följande två planbestämmelser finns därmed på plankartan:

*q – Värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär
f – ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till befintlig byggnads särart.*

Länsstyrelsen anser att kommunen på ett bra sätt har beskrivet och konsekvensbedömt den nya bebyggelsens anpassning till området Östers strukturer, volymer mm. Särskilda anpassningar redovisas avseende den kulturhistoriska miljön när det gäller siktlinjer, byggnadshöjd, samlad volym, behållande av passage, uppdelning av byggnadsvolym, samt indragen befintlig skala utmed gatan. Trots detta påpekar kommunen att de föreslagna ny- och tillbyggnaderna kommer att innebära en stor förändring

som tydligt avviker från Östers karaktär och att byggnadsvolymer ligger på gränsen för vad som kan anses vara acceptabelt utifrån kravet på befintlig byggnads särart.

Detta krav på utformning kommer därmed, enligt kommunen, att behandlas i efterföljande bygglovskede för att säkerställa att befintlig byggnad/kulturmiljö inte förvanskas eller förstörs.

Länsstyrelsen vill här uppmärksamma att tillbyggnaden av den befintliga klassicistiska villan samt införandet av en ny byggrätt på fastigheten kan bli upp till 5 våningar hög med ytterligare en 6:e indragen våning. Länsstyrelsen ser positivt på att planbestämmelsen q behålls för det befintliga huset, och att en ny planbestämmelse rörande utformning av ny bebyggelse, som anpassas till den existerande bebyggelsens karaktär, införs. Skalan, höjden och förtätningsgraden på den tilltänkta bebyggelsen avviker dock mot befintlig karaktär inom stadsdelen då Öster till stor del karaktäriseras av 2–3 våningar höga och småskaliga hus efter trädgårdsstadens ideal.

Länsstyrelsen anser, trots kommunens föreslagna anpassningar och krav i bygglovsskedet, att kommunen bör överväga en lägre byggnadshöjd och byggnadsvolym så att den befintliga skalan på bebyggelsen bibehålls.

Länsstyrelsen delar stadsbyggnadskontorets uppfattning att förtätningen bidrar till en sammanhållen stad med minskade transporter och ger möjlighet att utnyttja befintlig infrastruktur. Länsstyrelsen delar även stadsbyggnadskontorets farhågor att projektet kan leda till "att förtätningsprojekt likt detta kan öppna upp för fler liknande projekt i området vilket på sikt kan bidra till att Östers karaktär" ... "kommer att avsevärt förändras."

Naturvärden och grönstruktur

I Växjö kommuns grönstrukturprogram för Växjö stad, antaget av kommunstyrelsen 2013-04-09 lyfts grönstrukturens många värden fram och beskrivs utifrån fem perspektiv. Kommunen hänvisar i detaljplanen till perspektivet Biologisk mångfald och grönska genom att planområdet är beläget i närheten till en spridningskorridor för Blomrika marker och att planområdet ligger inom kärnområdet Hov-Centrum-Öster för ädellövträd.

Planförslaget innebär att de större träden inom planområdet kommer att försvinna då en ny byggrätt skapas på platsen. Trädgården i södra delen kommer att behållas men behöver utformas för att tillmötesgå kommande bostäders behov. Inom Byggmästaren 1 växer en större lönn. För den del som går in på planområdet har planbestämmelsen n – Markens höjd får inte ändras. Trädet får inte skadas införts.

Länsstyrelsen vill här uppmärksamma de underjordiska ledningar som är planlagda i planområdets nordvästra hörnet. Det är i sammanhanget

angeläget att skyddsavståndet för lönnen är tillräckligt stort och anpassat till hur stor trädets krona är. Generellt brukar skyddsavståndet utgöras av "stamdiametern x 15" eller "trädets krona + 5 meter i radie", men det kan variera mycket beroende på hur trädet växer.

Barnperspektiv

Kommunen redovisar att närmaste lekplats finns i Linnéparen och att planområdets behov av egen lekplats och grönytor ska bevakas under bygglovet. Länsstyrelsen vill uppmärksamma vikten av att dessa ytor tillkommer tillsammans med att säkra gång- och cykelvägar ses över.

Buller

Enligt PBL 4 kap 33a § ska en detaljplan som avser en eller flera bostadsbyggnader i planbeskrivningen, om det inte anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.

Till detaljplanen har ingen bullerberäkning tagits fram i ärendet då kommunen utgår från att endast en mindre bostadsgata ligger i anslutning till planområdet. Ett resonemang kring ljudnivåerna för trafikbuller i planområdet har emellertid förts utifrån SKL/Boverkets skrift "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" som grund. I skriften finns framarbetade bullerdiagram som översiktligt redovisar beräknade ekvivalenta bullernivåer från hastighet, trafikmängd, avstånd från vägmitt samt marktyp. Utifrån beräknad trafik på mindre bostadsgator och hastighet 30 km/timme beräknas att bullerriktvärdet för fasad och utemiljö klaras.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver utveckla redovisningen av bullerpåverkan från väg- och spårtrafik. Bullernivåer vid fasader och uteplatser bör redovisas. Beräkningar av buller från vägtrafik enligt Boverkets tabell bör göras på prognostiserad trafikmängd 2040 för närliggande gata och Teleborgsvägen. Kommunen bör även göra en bedömning av om ljudet sprids på ett annat sätt upp mot sluttningen än om det varit platt mark. Även en redovisning av bullerpåverkan från spårtrafiken bör tas fram.

Sol-skuggstudie

En solstudie har tagits fram för planförslaget. Här redovisas att den nya byggrätten i planområdets norra del har en större påverkan där angränsande flerfamiljsbebyggelse i norr kommer att beskuggas större delen av vinterhalvåret. Även en viss beskuggning kommer att ske på villabebyggelsen på andra sidan av Staglabergsgatan på eftermiddagarna vinterhalvåret och sommarkvällar.

Länsstyrelsen är positiv till att solstudien redovisas. Dock bör det inte bara konstateras utan tydliggöras närmare hur detta problem kan undvikas.

VA. Dagvattenhantering

Kommunen anger att det är viktigt att kvartermarkens 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.

Länsstyrelsen håller med om ovan uppmaning men anser att hanteringen bör regleras tydligare i detaljplanen. Om möjligt bör det reserveras en infiltrationsyta i plankartan för att säkert uppnå maximal fördröjning. Då det nu tillkommer stor andel hårdgjorda ytor och en del ytor är reserverade för u-område mm så finns det inte så mycket gröna ytor kvar.

Krav/anspråk enligt annan lagstiftning

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken

Kommunen har i en undersökning, enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB Miljöbedömningsförfordning (2017:966), kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En MKB/strategisk miljöbedömning har därmed inte upprättats.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot omfattning och innehåll i behovsbedömningen.

Förorenad mark enligt 10 kap miljöbalken

Enligt länsstyrelsens dokumentation finns det ingen förorenad mark inom planområdet. Enligt 10 kap 11 § MB 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.

Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt fornminnesregistret (FMIS). Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap 11 §) erfordras inte men om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar o d skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Överprövningsgrundande frågor

Enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Planområdet ligger strax utanför en kulturmiljö av riksintresse, Växjö stad [G 27]. Länsstyrelsen vill påminna om att de geografiska gränserna för ett riksintresse inte ska ses som absoluta då även förändringar i anslutning till riksintresset kan komma att påverka riksintresset som helhet.

Växjö kommun beskriver i samrådshandlingen riksintressets värden och uttryck samt redovisar konsekvenser av planförslaget. Kommunens bedömning är att riksintressets värden inte påverkas, då planförslagets omfattning är liten och att bebyggelsens höjd inte kommer att sticka upp över befintlig bebyggelse mer än acceptabelt sett utifrån riksintresset.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken följs t.ex. kommenteras i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen vill här betona att det bör framgå av planhandlingarna om grundvattnet kan komma att påverkas av planens genomförande. Bortledning av grundvatten kan vara en tillståndspliktig vattenverksamhet.

Av planbeskrivningen framgår att kvartersmarkens dagvattensystem ska utformas för att dagvattenföroreningar direkt till systemet ska minimeras. Länsstyrelsen saknar dock en beskrivning av hur detta ska ske, framförallt dagvatten från trafikerade ytor och parkeringsplatser bör hanteras så att ev. föroreningar som inte sprids vidare till Växjösjön.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion
Påverkas ej av planförslaget."

Kommentar:

- Plankartan kompletteras med en planbestämmelse som tillåter en maximal byggnadshöjd på 3 meter för komplementbyggnader.
- Ytterligare illustrationer/fotomontage har tagits fram för att visa planförslaget i relation till omgivande bebyggelse/stadsbilden Öster vilket visas under rubriken *Bebyggelse - planförslaget*.
- Stadsbyggnadskontoret noterar att Länsstyrelsen anser att kommunen på ett bra sätt har beskrivet och konsekvensbedömt den nya bebyggelsens anpassning till området Östers strukturer, volymer mm. Samt att Länsstyrelsen är positiva till att planbestämmelsen q behålls för det befintliga huset, och att en ny planbestämmelse rörande utformning av ny bebyggelse, som anpassas till den existerande bebyggelsens karaktär, har införts.
- Samtidigt anser Länsstyrelsen, precis som kommunen, att denna typ av förtätningsprojekt på sikt kan ändra Östers karaktär genom att det kan öppna upp för fler liknande projekt i området. Länsstyrelsen betonar även att nuvarande planförslag avviker från mot befintlig karaktär i området både i skala, höjd och förtätningsgrad då Öster till stor del karaktäriseras av 2–3 våningar höga och småskaliga hus efter trädgårdsstadens ideal. Utifrån detta anser man att kommunen bör överväga en lägre byggnadshöjd och byggnadsvolym så att den befintliga skalan på bebyggelsen bibehålls. Ändringar har gjorts på plankartan inför granskningen för att ytterligare reglera byggnadsvolymer i norr. Planbestämmelsen f₁- *Ny bebyggelse ska*

utformas med särskild hänsyn till befintlig byggnads särart behålls för påbyggnaden i planområdets södra del medan en ny planbestämmelse införs för byggrätten i norra delen av planområdet enligt följande: f₂ - *Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivande bebyggelse. Anledningen att planbestämmelsen omformuleras för den nya byggrätten är att den blir en egen fristående byggnad där hänsyn behöver tas till omgivande bebyggelse i stort och inte enbart bebyggelse inom den egna fastigheten. 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. Detta ska tydligt framgå på plankartan. 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. Även planbestämmelsen e - *Bebyggelse får inte uppföras i en samlad volym, exklusive parkeringsgarage* införs på plankartan. Syftet med planbestämmelsen är att dela upp nu tillåten volym i minst två mindre delar vilket bidrar till en upplevelse av två mindre volymer i stället för en samlad större volym. Exempel på liknande anpassning kan ses både i befintlig byggand på fastigheten med den mindre tillbygganden men även för hyreshusen norr om aktuellt planområde. Att bebyggelse inte får uppföras i en samlad volym innebär inte ett krav på uppförandet av helt skilda volymer utan framtida bebyggelsevolymer får vara sammanlänkad/sitta ihop genom exempelvis ett gemensamt trapphus. För att tydliggöras planbestämmelsen syfte och hur den ska tolkas görs ett tillägg i planbeskrivningen med rubriken *Planbestämmelse e* som stöd inför kommande bygglov- och byggnationsskede. Genom detta krav på uppdelning bedömer stadsbyggandskontoret ges möjlighet till att behålla den högre höjden. Förtydligare gällande planbestämmelsernas syfte beskrivs även i planbeskrivningen under rubrikerna *Planbestämmelser q och f* samt *Planbestämmelse e*.*

- Stadsbyggnadskontoret är medveten om en eventuell konflikt mellan reglering av träd och befintliga ledningar skyddade med ledningsrätt men bedömer att utan skydd i detaljplanen kommer trädets möjlighet att vara kvar vara avsevärt mindre. Genom skydd i plankartan förbättras trädets förutsättningar för fortlevnad vid ledningsarbeten avsevärt.
- Stadsbyggnadskontoret tackar för de generella sätt att reglera skyddsavstånd till skyddsvärda träd på plankartan och kommer ha med sig det i framtida planer. I detta fallet är skyddsavståndet till befintlig lönn på Byggmästaren 1 baserat på det skyddsavstånd som tidigare bestämts i angränsande detaljplan men hur det generella skyddsavståndet kan bedömas/regleras tas med framöver och kommande detaljplaner med skyddsvärda träd.

- Stadsbyggnadskontoret noterar Länsstyrelsens betoning på vikten av att säkra gång- och cykelvägar samt planområdets egna behov av lekplats och grönytor skapas vid planens genomförande.
- Enligt PBL ska redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden göras i planbeskrivningen om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen. Stadsbyggnadskontoret står fast vid sin bedömning att det i aktuellt planförslag inte anses behövt att ta fram en bullerberäkning då anslutande väg utgör en mindre bostadsgatan samt att Teleborgsvägen och järnvägen ligger så pass långt bort. Resonemanget kring ljudnivån inom planområdet och dess omgivning utvecklas emellertid under rubriken *Buller* med hänvisning till en bullerberäkning framtagen i en angränsade detaljplan belägen mellan Teleborgsvägen och aktuellt planområde, vilken fick laga kraft sommaren 2018. Utifrån den bullerberäkning utgör Teleborgsvägens höga trafikmängden den styrande bullerkällan i jämförelse med järnvägen. I framtagna beräkningar visar att ekvivalent ljudnivån för aktuellt planområde ligger under 55 dBA och möjlighet att anlägga en uteplats finns i den västra delen av planområdet, exempelvis bakom befintligt hus där den maximala ljudnivån från Staglabergsgatan är under 70 dBA.
- Stadsbyggnadskontoret är medvetna om att en trafikprognos för år 2040 vore att föredra och kommunen håller på att upphandla en ny modell för trafikprognos. Fram tills att den är klar finns enbart trafikprognoser för år 2030 att tillgå vilka grundar sig på gällande FÖP Växjö stad och 100 000 invånare. Då FÖP Växjö stad ännu inte är fullt utbyggt och staden än inte har uppnått 100 000 invånare bedöms nuvarande trafikprognos för år 2030 fortfarande utgöra ett tillräckligt bra underlag för fortsatt planläggning.
- Under rubriken *Sol-skuggstudie* har resonemang utvecklats 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. 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.
- Stadsbyggnadskontoret noterar att Länsstyrelsen efterfrågar en reservering av infiltrationsyta på plankartan för säkerställa en maximal fördröjning på kvartersmarken samt en beskrivning om hur

kvartersmarkens dagvattensystem ska utformas för att minimera att föroreningar når Växjösjön. Stadsbyggnadskontoret är medvetna att den hårdgjorda ytan i planförslaget kommer öka i jämförelse med nuläget då föreslagen ny byggrätt är belägen till stor del på nuvarande grönområde. Men i samråd med tekniska förvaltningen bedöms ingen reglering genom planbestämmelse behövas utan de riktlinjer som tagits fram i kommunens dagvattenhandboken för bland annat förtättningsprojekt likt denna är tillräckligt. I dagvattenhandboken förespråkas att ingen försämring får ske mot dagens situation vilket innebär att vid förtätning ska åtgärder vidtas så att inte försämringar uppkommer nedströms. Exempel på åtgärder kan vara att förse stuprör från tak med utkastare och ha genomsläppligt underlag vid parkeringsplatser (ex gräsarmering). Mer exakt hur detta kommer lösas diskuteras vid bygglov och det tekniska samrådet. Men för att belysa att planförslaget med stor sannolikhet medför en försämring läggs följande text in under rubriken *Upplysningar* på plankartan: Dagvatten ska omhändertas i ett trögt system.

- Stadsbyggnadskontoret noterar att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att riksintresset för kulturmiljövården Växjö stad inte påverkas av aktuellt planförslag samt att planförslaget inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.
- Tillägg av information om att bortledning av grundvatten kan vara en tillståndspliktig verksamhet har gjorts under rubriken *Geotekniska förhållanden och Tekniska frågor*.

Kommunstyrelsen

"Översiktsplan

Planförslaget innebär en förtätning i befintlig stadsmiljö med ny bebyggelse för blandad användning, vilket är positivt och i linje med översiktsplanen.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom karaktärsområdet "Trädgårdsstaden" som bl.a. karaktäriseras av höga träd och stora tomter med gröna ytor. Karaktären påverkas genom att ny byggrätt föreslås på icke hårdgjord tomtyta där det finns flera större lövträd. Planförslaget har dock anpassats till fastighetens och stadsdelens höga kulturhistoriska värden genom planbestämmelser som reglerar den föreslagna byggnadens placering och utformning. Befintlig byggnads kulturhistoriska värden skyddas med varsamhetsbestämmelser."

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar att kommunstyrelsen är positiva till planförslaget och bedömer att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

"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 kan störningen minskas.

Under rubriken MKN Vatten anges att Växjösjöns otillfredsställande ekologiska status beror på övergödning och syrefattiga förhållanden. Enligt Viss (Vatteninformationssystem Sverige) är den sammanvägda ekologiska statusen för Växjösjön klassad som otillfredsställande med avseende på växtplankton och bottenfauna."

Kommentar:

- Under rubriken *Sol-skuggstudie* har resonemang utvecklats 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. 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.
- Texten under rubriken *MKN Vatten* ändras enligt ovan kommentar.

Tekniska nämndens arbetsutskott

"Gata/Trafik:

1. P-platser löses inom egen fastighet. Ingen gatuparkering kommer tillåtas då kringliggande gator redan är reglerade och fler är att vänta.

VA:

2. Inga synpunkter.

Park/natur:

3. Inga synpunkter."

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar att tekniska nämndens arbetsutskott inte har några synpunkter på samrådsförslaget men betonar att parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten och inte genom gatuparkering.

Värendes Räddningstjänst

"Det är positivt att räddningstjänstens framkomlighet har tagits upp i samrådshandlingen. Räddningstjänsten vill dock påtala att om det skulle bli aktuellt för planerad byggnation att nyttja räddningstjänstens stegutrustning

för utrymning kan det finnas behov av att komma betydligt närmre och att uppställningstjänster för räddningstjänstens höjdfordon finns. Detta bör tas i beaktande i ett tidigt skede inför byggnation.

Gällande framkomlighet till Byggmästaren 1 så uppfattar räddningstjänsten handlingarna som att det befintliga servitutet säkerställer räddningstjänstens tillgänglighet för att genomföra räddningsinsatser riktade mot Byggmästaren 1. Det är viktigt att framtida byggnader inte begränsar räddningstjänstens framkomlighet utan att man även framöver har möjlighet att ta sig fram till byggnader på Byggmästaren 1."

Kommentar:

- Tillägg görs under rubriken *Räddningstjänstens tillgänglighet* om att det kan finnas behov att komma betydligt närmare än 50 meter om räddningstjänstens stegutrustning för utrymning ska kunna nyttjas.
- Infarten till Byggmästaren 1 kommer inte minskas utan föreslagen ny byggrätt placeras i linje med var befintlig mur idag står. Ytan framför Byggmästaren 1 kommer dock minskas vilket bidrar till en snävare sväng in mot Byggmästaren 1. En testkörning har därför genomförts för att se att räddningstjänstens fordon kan tas sig in till fastigheten Byggmästaren 1. Vid testkörningen finns inte tillgång till en bil med de mått som era fordon har men två testkörningar genomfördes, dels med ett fordon med ett större överhäng och dels med ett fordon med ett större axelavstånd mellan hjulen än räddningstjänstens fordon. Den visade att tillräcklig yta finns att köra in till Byggmästaren 1 men marginalerna är små. Räddningstjänstens tillgänglighet beaktas i bygglovsskedet och inför byggnation.

VEAB, Växjö energi

"Elnät: 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: Befintlig fjärrvärmeledning till Byggmästaren 6 ligger där nytt parkeringsgarage planeras. Ledningen måste flyttas och fastighetsägaren står för kostnader förknippade med denna flytt. Fjärrvärmeanslutning till den nya byggnaden är möjlig.

Wexnet: Optoservis finns in i fastigheten."

Kommentar:

Under rubriken *Ekonomiska frågor* i planbeskrivningen står att "*samtliga kostnader för planens genomförande bekostas av exploatören, inkl eventuella behov av flytt av ledningar, ändring av servitut mm.*" För att ytterligare förtydliga kostnadsansvaret för flytt av befintliga ledningar skrivs det in under rubriken *Konsekvenser på fastighetsnivå.*

Växjöbostäder

"Växjöbostäder uppfattar att servitut mm för bevarande av befintliga rättigheter till inpassering över Byggmästaren 6 för att nå parkeringsplatser på fastigheten Östregård 1 täcks i föreslagen utformning. Vi kan inte tolka måttet på bredden av servitutet men förutsätter att funktionen för säker in- och utfart till parkeringarna medges.

Våningsantalet är högre än i omgivande område, solstudierna påvisar skuggning av de närmaste husen norr om planerad byggnation delar av året. Viktigt att utformningen görs så att god boendemiljö fortsatt säkerställs för den redan bebyggda miljön."

Kommentar:

- Ingen påverkan eller förändring av befintlig gemensamhetsanläggning för parkering kommer att ske.
- Under rubriken *Sol-skuggstudie* har resonemang utvecklats 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. 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.

Telia Infra (Skanova)

"Skanova har teleledning, kopparkabel markförlagd inom området, se bifogad karta. Markförlagd ledning till huvudbyggnaden.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>. Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>. För ledningssamordning kontakta Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området på tfn (vxl): 08-604 04 90."

(Bifogad karta över ledning finns att få hos stadsbyggnadskontoret vid intresse)

Kommentar:

*Under rubriken *Ekonomiska frågor* i planbeskrivningen står att "samtliga kostnader för planens genomförande bekostas av exploatören, inkl eventuella behov av flytt av ledningar, ändring av servitut mm." För att*

ytterligare förtydliga kostnadsansvaret för flytt av befintliga ledningar skrivs det in under rubriken *Konsekvenser på fastighetsnivå*.

Villaägarna Kronoberg

"Ett unikt hus inom fastigheten kommer delvis att ändra karaktär med tillbyggnader i väster och nya bostadshus i norr. Planförslaget innebär förtätning.

Antalet parkeringsplatser ökar och det förväntas mer trafik både på Gellbogatan och Staglabergsgatan vilket bör beaktas.

Enligt planen tillskapas 22 nya lägenheter men den nya byggnaden kommer att beskugga flerfamiljsbebyggelsen i norr större delen av vintern och även viss beskuggning av villabebyggelsen på andra sidan Staglabergsgatan på eftermiddagarna under vinterhalvåret och sommarkvällar. Antal våningar kan diskuteras för att minimera beskuggningen.

Det är nödvändigt att behålla gångtrafikstråket mellan Staglabergsgatan och Ingelstadsvägen även om sträckningen ändras något.

Miljön är känslig och det är viktigt att så många träd som möjligt sparas."

Kommentar:

- Enligt trafikprognosen kommer trafikmängden öka på Gelbogatan till 125 fordon ÅDT (årsdygnstrafik) år 2030 och inte till 2125 fordon ÅDT som det stod i samrådshandling. Det korrigeras till granskningen under rubriken *Gatunät, gång- och cykeltrafik*.
- Under rubriken *Sol-skuggstudie* har resonemang utvecklats 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. 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.
- Befintligt gångstråk mellan Staglabergsgatan och Ingelstadsvägen avses att behållas och säkerställs på plankartan genom planbestämmelsen *x - Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik*. Befintlig servitut kommer att behöva ändra sträckning då den nya byggrätten tar ianspråk delar av den mark som idag ingår i servitutet.

**Gemensamt yttrande för fastighetsägare,
Blomman 1, 2, 3, 4, 5, 6 och 8 samt Byggmästaren 1, 4 och 5**

"En växande stad kräver förtätning - detta är inget kontroversiellt och en fullt naturlig del av en levande stad.

Vi boende på Staglabergsgatan med omnejd vill med denna skrivelse framföra att vi inte på något vis motsätter oss att pröva Byggmästaren 6 för nybyggnation - vi är väl medvetna om att projekt likt detta är en del av, och något man får kalkylera med, då man bor i en expansiv stad. Nuvarande förslag är dock inget annat än ett ordentligt övertramp, närmast ett övergrepp - dels på området i sig men också på de människor som bor och verkar i området. Visst har även byggherren fått skala ner sina visioner något från den stora glaskropp man initialt planerade men detta är naturligtvis inget annat än en uttalad strategi där man siktar högt för att sedan efter "kompromisser" landa någonstans i närheten av där man egentligen hade för avsikt att hamna.

Om befintligt förslag blir verklighet har en ensam entreprenör fått möjlighet, och därtill kommunens välsignelse, att på ett obarmhärtigt och bryskt vis våldföra sig inte bara på ett av Växjös äldsta och mest bevarade områden (inklusive ett q-märkt hus) utan också ett stort antal familjer och deras hem. Nuvarande förslag är alltför hårt exploaterat, framförallt på höjden men även på marken. Att argumentera för denna väl tilltagna höjd för att även få en glimt av sjön är naturligtvis lockande men frågan man då får ställa sig är återigen var man drar gränsen. Är det rimligt att någon på andra sidan Staglabergsgatan framöver tillåts uppföra en byggnad i motsvarande volym och samma höjd över havet för att även de få fri sikt mot stad och sjö? Tillåts bebyggelsen är det, vilket även stadsbyggnadskontoret konstaterar, tveklöst starten på ytterligare förfrågningar på omfattande nybyggnation i området som bit för bit kommer förstöra det som en gång var trädgårdsstaden Öster. Var ska man dra gränsen? "Nybyggnation upprör känslor" - visst är det så - men någonstans måste det finnas en rimlighet i vad man tillåter.

Vårt förslag är följande: Se Växjöhem's flerfamiljshus längre ner på Staglabergsgatan som ett föredöme och som ett mycket gott exempel på förtätning med hänsyn till befintlig bebyggelse. Längs hela gatan ligger tvåvåningshus närmast gatan som succesivt "trappas" upp, dvs efter varje hus lyfter sig följande något högre vilket på ett väldigt naturligt sätt ansluter till slutningen. Bakom den främre raden höjer sig huskroppar med fler våningsplan men som tack vare sitt läge bakom den främre raden med tvåvåningshus inte stör övrig bebyggelse. Bebyggelsen är på detta sätt väl anpassad till den omgivande miljön och villorna på motsatt sida om gatan. Motsvarande tankesätt återkommer på flera platser i vår stad, ex delar av det nya stationsområdet där husen på var sida Södra järnväggsgatan är jämnhöga men sedan bygger på i höjd in mot staden. Mot bakgrund av ovanstående resonemang (som uppenbarligen präglat all bebyggelse på Staglaberget från tidigt 1920-tal till för bara några år sedan) så är därför

det enda rimliga att på nuvarande "lucktomt" uppföra en byggnad i två våningar närmast gatan med en total höjd (inklusive eventuella indragna våningsplan) klart under befintligt q- märkt hus men högre än huset nedanför norrut. Bakom denna främre byggnad kan man gå upp ytterligare ett våningsplan (totalt tre våningar och total höjd inklusive eventuella indragna våningsplan i nivå med befintligt q-märkt hus) för att på så sätt ansluta i höjd till kommande "IST- bebyggelse" i riktning mot centrum. Huset närmast gatan placeras ordentligt tillbakadraget från Staglabergsgatan (mer än i nuvarande förslag) för att bibehålla en fri siktlinje upp mot befintlig byggnad kommandes norrifrån.

På detta sätt förtätas området, vi skapar fler bostäder; tar hänsyn till allt det arbete man investerat i tidigare nybyggnation och skadar ändå inte området i sig eller de som bor där. Förtätningprojektet i fråga är trots allt litet i sammanhanget och kommer på inget vis lösa bostadssituationen i Växjö. Huruvida projektet ger upphov 10 eller 20 nya bostäder gör inte någon större skillnad när man i projekt likt det vid stationen skapar hundratal nya hem. Är det verkligen rimligt att förstöra Staglaberget och dess omgivning för detta? Är det rimligt att skapa en klart sämre livsmiljö för de som bor i området för att en ensam individ vill förverkliga sin vision?

På följande sidor bemöter vi punkt för punkt aktuellt detaljplaneförslag. Som bilaga finner ni också nya omarbetade ritningar, både situationsplan och översiktliga skisser. Det nya förslaget tillåter fortfarande byggherren en betydande byggnadsvolym på väldigt central mark men är totalt sett klart mer proportionerligt i förhållande till den befintliga q-märkta byggnaden och övrig omgivande bebyggelse. Befintligt q-märkt hus får i detta nya förslag möjlighet att bibehålla sin charm och monumentalitet istället för att på ett brutalt sätt begravas bakom en storskalig nyproduktion som inte liknar något annat i sin närhet.

Tillåts detta kommer Öster aldrig någonsin bli sig likt igen. Vi står inför ett vägval!

Sammanfattning:

Vi är positiva till att nya bostäder tillskapas men vi är helt emot den omfattande och oproportionerliga exploatering som redovisas i förslaget. Nyttillkommen byggrätt i norr måste med hänsyn till kulturhistoriska värden och miljöqualiteer i stadsdelen begränsas i hela sin volym och placeras ytterligare mer tillbakadragen, bla för att bibehålla en fri siktlinje mot befintligt q-märkt hus.

Följdverkningarna på trafiksituationen liksom räddningstjänstens tillgänglighet kan inte betraktas som något annat än en direkt kontraindikation mot aktuellt förslag.

Höjden på den främre huskroppen måste begränsas till två våningar och en total höjd, inklusive eventuella indragna våningsplan, som understiger höjden av befintligt q-märkt hus. Höjden på den bakre huskroppen måste

begränsas till tre våningar och en total höjd, inklusive eventuella indragna våningsplan, i nivå med befintligt q-märkt hus.

Det underjordiska garaget får inte tillåtas gå utanför huskroppen då ytterligare utbyggnad äventyrar omkringliggande fastigheter, inte minst den miljöskapande muren.

Påbyggnaden av den tidigare utbyggnaden måste begränsas till ett ytterligare våningsplan, ej två som i aktuellt förslag.

Vidare är det angeläget att krav ställs på utformning och innehåll av ny bebyggelse. Centrumverksamhet inklusive restaurang bör inte tillåtas då det strider mot antagen översiktsplan. Detta måste fastslås i detaljplanen, hur kan det annars garanteras i nästa skede utan planbestämmelser att ta stöd i? Det håller aldrig i en överprövning.

Vg se bilaga för förslag till ny situationsplan och skiss

Översiktsplanen

Nuvarande förslag bedöms av stadsbyggnadskontoret följa intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Växjö stad. Detta menar vi är en direkt felaktig tolkning. Efter genomläsning av stadsbyggnadskontorets argumentation kan man närmast fråga sig vad meningen är att överhuvudtaget skapa en översiktsplan om man det står fritt att tolka den hur man vill.

I översiktsplanen daterad 2012-02-28 står:

"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.*

"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 karaktärgivande 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.*

"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 22 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:

"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 och med bebyggelse i centrala lägen ger möjlighet till att utveckla Växjöns 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.*

Q-märkning och miljöskapande värde

Befintlig byggnad på fastigheten är mycket karakteristisk, kulturhistoriskt värdefull och ett land märke. 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 " Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till befintlig byggnads särart". I

- *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 bevarande frågor från 1998 ingår fastigheten i "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".

- *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. I planförslaget redovisas flera sektioner tagna genom föreslagen bebyggelse. Det är inte samma sak som volymstudier/perspektiv tagna från Staglabergsgatan norrut.*

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.

- *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 10-20 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.*
- *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.*
- *I detaljplaneförslaget har man enbart studerat skuggning två av årets tolv månader. En solstudie, av ett omarbetat förslag, för hela året är ett minimum.*

Nybyggnation på aktuell fastighet innebär tveklöst en kraftig värdesänkning av intilliggande fastigheter, både av estetisk och monetär karaktär.

- 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.

- 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.

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.

- 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"

- 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.

Trafiksituationen, parkeringsplatser och bullerberäkning

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

- Inga tidigare erfarenheter från byggnation vid Staglabergsgatan 2 har analyserats. detta måste genomföras.
- Ingen trafikberäkning har gjorts på 10 år, detta måste genomföras.
- 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

Ingen bullerberäkning har tagits fram i ärendet då man menar att enbart en mindre bostadsgata ligger i anslutning till planområdet. Att framföra detta

som ett argument för att inte genomföra en mätning är anmärkningsvärt då slutsatsen snarare borde vara den motsatta. Om det nu ligger en liten bostadsgata i anslutning till planområdet är naturligtvis slutsatsen att det då är extra viktigt att kartlägga både trafikbelastning och bullernivåer:

- Ingen bullerberäkning har tagits fram, även detta måste genomföras. Att basera projektet på ett antagande är inte försvarbart.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Aktuellt förslag innebär en sådan förtätning att räddningstjänstens möjlighet att komma intill en brand blir närmast obefintlig.

Vid brand i befintligt q-märkt hus, domprostgården eller i den del av "IST-projektet" som vetter österut är det redan idag närmast en omöjlig uppgift att komma intill med ett större fordon. 2019-02-15 tillkallades räddningstjänsten till Byggmästaren 6 pga misstänkt rökutveckling. Då räddningstjänsten kom till platsen tvingades man parkera sitt första fordon halvvägs in på infarten på gaveln till Byggmästaren 6 och fordon nummer två tvingades stanna än längre ner på Staglabergsgatan, mitt emot Staglabergsgatan 3. Efter avslutat uppdrag backade man ut på Östregårdsgatan då passagen i riktning mot Östergårdsskolan var för trång. Oavsett volym på nybyggnation kommer infarten på gaveln att tas bort vilket innebär att räddningstjänsten i princip inte har någon möjlighet alls att komma till vid exempelvis en brand längre in på gården.

Oavsett vad som anses rimligt i form av byggnadsvolymer kan detta faktum inte betraktas som något annat än en direkt kontraindikation mot aktuellt förslag. Är värdet av att förtäta större än värdet av att kunna skydda de som redan bor i området? Vem tar det på sitt ansvar?

Vad väger tyngst?

Är ni beredda att sälja ut ett av Växjös äldsta och mest välbevarade områden inklusive dess invånare till förmån för ett fåtal bostäder och en entreprenör som vill förverkliga sin vision?"

(Bifogad till skrivelsen finns en bild på en vågskål med en person på en sida och tretton personer på andra sidan mot vilken vågskålen är nedtyngd. Bild finns att få hos stadsbyggnadskontoret vid intresse.)

Nedanstående text står i vardera sida om vågskålen:

"En person

- Avsteg från beslutad översiktsplan
- Avsteg från rekommendation från 1:a antikvarie med förvanskad kulturmiljö som resultat
- Bristande hänsyn till befintlig byggnads särart/q-märkning
- Försämrad livsmiljö för de människor som bott i området i årtionden
- Kraftigt försämrad trafiksituation med överhängande risk för personskada i en redan nu hårt drabbad korsning
- Försämrad närmiljö för områdets barn
- Nybyggnad utan respekt för allt tidigare

"Tretton personer

- Integrerad byggnation som skapar en ny årsring men samtidigt visar stor hänsyn till befintlig kulturmiljö
- Kompromiss mellan att fastighetsägaren tillåts uppföra en betydande volym på mycket central mark och bibehållen respekt för området och dess invånare"

*arbete som genomfört i syfte att anpassa om-
och nybyggnation för att bevara områdets
karaktär"*

(Bifogad till skrivelsen finns även ett nytt förslag på bebyggelse utifrån framtagen situationsplan, sektioner och elevationer som finns i planbeskrivningen på sida 8-10. Nytt förslag visar en lägre bebyggelse med påbyggnad med ett våningsplan och ny byggnad i två våningar mot gatan och tre våningar in mot gården, exklusive parkeringsgarage. Bilder över nytt förslag finns att få hos stadsbyggnadskontoret vid intresse.)

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 liksom 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. Se även Kommunstyrelsens arbetsutskotts yttrande.
- 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 industriverksamhet vilket inte är tillåtet i användningen centrumverksamhet.
- 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 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 i 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. Det innebär att en utökning av den andel av fastigheten som får bebyggas till en tredjedel av fastighetsarean. 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.
- Den tillåtna höjden på den nya byggrätten är emellertid högre vilket medför att en betydligt större volym än nuvarande bebyggelse på fastigheten kan uppföras. Stadsbyggnadskontoret instämmer i att föreslagen ny byggrätt/byggnadsvolym i planområdets norra del avviker volymmässigt ifrån vad som kan anses följa stadsdelen Östers karaktärsdrag (se rubriken *Konsekvenser av planens genomförande*). Inför granskningen har en ändring av planbestämmelsen f gjorts där särskild hänsyn istället ska tas till omgivande bebyggelse och inte enbart till befintlig byggnads särart. Anledningen till ändringen är att den nya byggrätten blir en egen fristående byggnad som behöver ta hänsyn till omgivningen i helhet och inte enbart bebyggelsen på den egna fastigheten. Planbestämmelsen där särskild hänsyn ska tas till befintlig byggnads särart behålls däremot för påbyggnaden i planområdets södra del som är direkt sammankopplad med befintlig skyddad byggnad. 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 bygglovgivning. Sammanfattningsvis, planbestämmelse f₁ - *Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till befintlig byggnads särart* behålls för påbyggnaden i planområdets södra del medan en ny planbestämmelse införs för byggrätten i norra delen av planområdet enligt följande: f₂ - *Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivande bebyggelse*. Förtydligare gällande planbestämmelsernas syfte beskrivs i planbeskrivningen under rubriken *Planbestämmelser q och f*.
- Även planbestämmelsen e - *Bebyggelse får inte uppföras i en samlad volym, exklusive parkeringsgarage* införs på plankartan. Syftet med planbestämmelsen är att dela upp nu tillåten volym i minst två mindre delar vilket bidrar till en upplevelse av två mindre volymer istället för en samlad större volym. Exempel på liknande anpassning kan ses både i befintlig byggnad på fastigheten med den mindre tillbyggnaden från 1990 men även för hyreshusen norr om

aktuellt planområde. Att bebyggelse inte får uppföras i en samlad volym innebär inte ett krav på uppförandet av helt skilda volymer utan framtida bebyggelsevolymer får vara sammanlänkad/sitta ihop genom exempelvis ett gemensamt trapphus. För att tydliggöras planbestämmelsen syfte och hur den ska tolkas görs ett tillägg i planbeskrivningen med rubriken Planbestämmelse e som stöd inför kommande bygglov- och byggnationsskede. Genom detta krav på uppdelning bedömer stadsbyggandskontoret ger möjlighet till att behålla den högre höjden.

- Illustrationer/fotomontage har tagits fram inför granskningen för att bättre redovisa konsekvenser av planens genomförande och planförslagets påverkan på omgivningen, exempelvis att siktlinjen till befintligt hus behålls kommande norrifrån på Staglabergsgatan. Se under rubrik *Bebyggelse - planförslaget*.
- En ökad insyn kommer bli en konsekvens vid planens genomförande. Stadsbyggnadskontorets bedömningen 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. Men även om planområdet ligger central i staden så utgörs det till stor del av bostadsbebyggelse därav har en begränsning av användningen centrumverksamhet gjorts i planförslaget så att enbart befintligt q-märkt byggnad tillåts inneha centrumverksamhet. Det innebär att enbart bostad och kontor är tillåtet för den nya byggrätten i norr samt befintlig tillbyggnad med föreslagen påbyggnad i planområdets södra del.
- Under rubriken *Sol-skuggstudie* har resonemang utvecklats 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 stadsbyggandskontoret 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 ingen 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.
- Vid framtagande av samrådsförslaget beställdes en trafikprognos från tekniska förvaltningens trafikavdelning. Det är deras uppgift att ta ställning till om en ny trafikmätning behövs eller om det underlag de har fortfarande kan bedömas som aktuellt. Exempelvis kan nya mätningar krävas om nybyggnation i närområdet har skett. Trafikavdelningen tar även ställning till aktuellt planförslag och om en justering behöver göras av redan framtagen prognos. Stadsbyggnadskontoret anser inte att det finns något skäl till att tvivla på deras bedömning.
- Enligt PBL ska redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden göras i planbeskrivningen om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen. Stadsbyggnadskontoret står fast vid sin bedömning att det i aktuellt planförslag inte anses behövt att ta fram en bullerberäkning då anslutande väg utgör en mindre bostadsgatan samt att Teleborgsvägen och järnvägen ligger så pass långt bort. Resonemanget kring ljudnivån inom planområdet och dess omgivning utvecklas emellertid under rubriken *Buller* med hänvisning till en bullerberäkning framtagen i en angränsade detaljplan belägen mellan Teleborgsvägen och aktuellt planområde, laga kraftvunnen under 2018. Utifrån den bullerberäkning utgör Teleborgsvägens höga trafikmängden den styrande bullerkällan i jämförelse med järnvägen. Framtagna beräkningar visar att ekvivalent ljudnivån för aktuellt planområde ligger under 55 dBA och möjlighet att anlägga en uteplats finns i västra delen av planområdet, exempelvis bakom befintlig befintligt hus där den maximala ljudnivån från Staglabergsgatan är under 70 dBA.
- Infarten till Byggmästaren 1 kommer inte minskas utan föreslagen ny byggrätt placeras i linje med var befintlig mur idag står. Ytan framför Byggmästaren 1 kommer dock minskas med en snävare sväng in mot Byggmästaren 1. En testkörning har därför genomförts för att se att Räddningstjänstens fordon kan tas sig in till fastigheten Byggmästaren 1. Vid testkörningen finnas inte tillgång till en bil med de mått som era fordon har men två testkörningar genomfördes, dels med ett fordon med ett större överhäng och dels med ett fordon med ett större axelavstånd mellan hjulen än vad räddningstjänstens fordon har idag. Den visade att tillräcklig yta finns att köra in till

Byggmästaren 1 men marginalerna är små. Räddningstjänstens tillgänglighet beaktas i bygglovsskedet och inför byggnation.

- Stadsbyggnadskontoret noterar att ni är emot nuvarande planförslag gällande höjd och volym på ny bebyggelse och efterfrågar en bebyggelse som bättre tar hänsyn till omgivningen. Ni har inget emot att nya bostäder skapas i området och förstår att förtätningsprojekt likt detta sker i en växande stad men föreslår istället att bebyggelse tillåts uppföras till max två våningen ut mot gatan och ytterligare en våning högre in mot gården och att enbart en våning tillåts byggas på befintlig tillbyggnad.

Fastighetsägare, Blomman 6

Fastighetsägare 1

"Bestrider förslaget - separat bestridande inkommer tillsammans med övriga berörda grannar. Bestridandet kommer vara er tillhanda senast 190218."

Fastighetsägare 2

"Bestrider förslaget. Separat bestridande inkommer tillsammans med övriga berörda grannar".

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar att ni är emot framtaget planförslag samt att ni är del i det gemensamma yttrande för boende i anslutning till planområdet.

Fastighetsägare, Byggmästaren 4

"Jag har nu grundligt läst Samrådshandlingen gällande Byggmästaren 6. Jag har även promenerat runt gällande område, stannat, tittat och funderat."

I Samrådshandlingen betonas vikten av sammanhållen yttre miljö, där markytor och byggnader samverkar till en god helhetsbild, en enhetlig bebyggelse och grönområdes vikt. Fastigheter bör behålla sin storlek och man ska bevara höga träd osv.

Väster om Byggmästaren 6 ligger Byggmästaren 1, dvs gamla Domprostgården. Om några år ligger kanske denna fina byggnad från 1932 inklämd mellan två sexvåningshus med totalt 150 lägenheter och med träden nedhuggna.

Jag läser om Planbestämmelserna för området. Det är en värdefull miljö och ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till befintlig byggnads särart osv. Jag har inget emot varken nybyggnation eller förtätning. Vad jag inte förstår är hur man så lättvindigt kan bryta mot gällande planbestämmelse. Jag känner stor sorg och stor besvikelse."

Kommentar:

- I samband med att staden växer, en bostadsbrist råder och önskan om nyttjande av befintliga stadsstrukturer för en hållbar utveckling så blir förtätningsprojekt allt vanligare. Stadsbyggnadskontoret anser

att ytterligare en byggnad är möjlig att skapa inom befintlig planområde då fastigheten är större än normalstorleken i området. Även påbyggnad i en våning med tillhörande tak (indragen våning) anses möjligt i planområdets södra del. Planförslaget tillåter emellertid en byggnadsvolym som avviker från vad som får anses vara en volym som följer stadsdelen Östers karaktärsdrag och trädgårdsstadens skala. Planbestämmelser som reglerar ny bebyggelse i planområdet har ändrats och lagt till på plankartan för att förtydliga 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. Förtydligare gällande planbestämmelsernas syfte beskrivs även i planbeskrivningen under rubrikerna *Planbestämmelser q och f* samt *Planbestämmelse e*. 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.

- Stadsbyggnadskontoret noterar att ni är emot framtaget planförslag samt att ni även är del i det gemensamma yttrande för boende i anslutning till planområdet.

Fastighetsägare, Byggmästaren 5

"Vi godkänner inte förslaget. Vi lämnar in en gemensam överklagan tillsammans med våra grannar med fokus på hela detaljplanen. Detta dokument är ett komplement med synpunkter på föreslagen tillbyggnad i planområdets södra del.

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 sovrums och uteplats närmast mot byggnaden. Vi kommer få direkt insyn in i våra sovrums 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:

- Gällande påbyggnaden på tillbyggnaden i planområdets södra del nära er fastighet har en ändring på plankartan gjort till granskningen där enbart bostäder och kontor tillåts inom denna del av planområdet. I granskningsförslaget kommer enbart centrumverksamhet medges för befintlig q-märkta byggnad.
- Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen 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.*
- Stadsbyggnadskontoret noterar att ni är emot framtaget planförslag samt att ni även är del i det gemensammat yttrande för boende i anslutning till planområdet.

Fastighetsägare, Byggmästaren 6

"Generellt sett tycker vi att den nya detaljplanen kan fungera. Nybyggnation utmed Staglabergsgatan är lämpligt reglerad höjdmässigt. Enligt planförslaget kommer nybyggnation, inne på gården, nästan inte att synas alls sett från Staglabergsgatan. Det tycker vi egentligen att den hade kunnat och nybyggnation inne på gården hade vi sett möjlig att ha högre. Men vi accepterar trots allt denna byggnadshöjd. Det befintliga huset på fastigheten är q-märkt. 1992 gjordes en tillbyggnad in mot gården som ur ursprungsarkitektens intention inte är helt lyckad. Den vill vi förändra så att den mer får samma särprägel som det övriga huset. Denna del av huset har fått en beteckning "f" i detaljplanen och det ser vi som rimligt då vår ambition är att husets karaktär ska förstärkas ytterligare och då ska hänsyn till befintligt hus tas.

Vårt befintliga hus är utformat i "italiensk barock". Att ny byggnad skulle utformas i "italiensk barock" eller med särskilt hänsynstagande till endast vårt befintliga hus känns orimligt. Vi vill utforma den nya byggnationen som så att den helhetsmässigt passar på platsen tillsammans med all övrig omgivning, inte bara med vårt befintliga hus. Det är ett steg för bygglovet och när det provas borde det inte finnas några särskilda beteckningar på den nya byggnaden som hindrar den kreativa processen, att skapa något som passar i sitt sammanhang på platsen och tillför något som passar in. I omgivningen till Byggmästaren 6 finns förutom befintligt hus på fastigheten också villor från 20- och 30-talet, hyreshus från 90-talet, och nedanför mot staden ett planerat 1890-tals hus vars detaljplan är klar. En stad är en mosaik av arkitekturstilar. Den detaljplan som nyss antogs på grannfastigheterna i väster (Byggmästaren 17 m.fl.), har inte fått någon f-beteckning eller annan liknande beteckning. I samrådsförslaget till översiktsplan för bevarandefrågor från 1998 är befintlig bebyggelse på Byggmästaren 6 heller inte längre utpekad som värdefull bebyggelse i ursprungsskick vilket troligen beror på dess två större tillbyggnader, varav den ena inte lyckats att återskapa ursprungshusets stil helt och hållet. Det finns därmed inget tidigare beslut som kan förklara den nya bestämmelsen f.

f- bestämmelsen: Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till befintlig byggnads särart.

Bestämmelsen är alltså logisk och väl motiverad vad gäller tillbyggnaden av det befintliga huset. Men vilken är motiveringen att en ny friliggande byggnad, måste utformas med särskild hänsyn till den italieninspirerade befintliga byggnads särart (Italiensk Barock). Den särart som framförallt består i balusterdockorna på taket, två italienska balkonger och de valvformade fönstren på en av våningarna. Varför skall inte den nya byggnaden ta lika stor hänsyn till de övriga omkringliggande byggnaderna (ovan nämnda). f-bestämmelsen eller för den delen någon annan bestämmelse i samma anda, känns överhuvudtaget inte rimlig på den nya byggnaden. Att Växjö har en excentriskt utformad villa på Staglabergsgatan 10 är kul och vi har stor kärlek till vårt befintliga hus. Men att ha ett skallkrav på att vi ska utforma den helt nya byggnaden med särskild hänsyn endast till detta hus känns fel och det borde ligga utanför en detaljplans befogenheter. Vi tycker därför f-bestämmelsen kan tas bort från den nya friliggande byggnaden.

Vi godkänner detaljplanen, men vill framför denna synpunkt i samrådet."

Kommentar:

- Stadsbyggnadskontoret instämmer i att olika förutsättningar och krav på hänsynstagande vid utformningen kan gälla för påbyggnaden och den nya byggrätten. Planbestämmelsen "f - Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till befintlig byggnads särart" gäller framför allt för påbyggnaden av befintligt tillbyggnad som är direkt sammankopplad med befintlig skyddad byggnad. Den framtida bebyggelsen inom den nya byggrätten som skapas i planområdets norra del blir en egen fristående byggnad där hänsyn behöver tas till omgivande bebyggelse i stort och inte enbart bebyggelse inom den egna fastigheten. Nuvarande planbestämmelse f₁- Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till befintlig byggnads särart behålls för påbyggnaden i planområdets södra del medan en ny planbestämmelse införs för byggrätten i norra delen av planområdet enligt följande: f₂ - Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivande bebyggelse. Anledningen att planbestämmelsen omformuleras istället för tas bort för den nya byggrätten 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. Detta ska tydligt framgå på plankartan. 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.
- Stadsbyggnadskontoret vill emellertid förtydliga att ovannämnda planbestämmelser (f₁ och f₂) inte reglerar eller styr vilken arkitektonisk stil framtida bebyggelse ska ha. Ny bebyggelse kan

både följa befintlig byggnads stil inspirerad av italiensk barock eller helt bryta med denna stil. Detta är en fråga som diskuteras och beslutas i bygglovsskedet.

Fastighetsägare, Byggmästaren 14, 17, 18

"Vi vill ta fasta på följande formulering i samrådshandlingen:

"Hänsyn ska tas till befintlig byggnads särart vilket säkerställs för ny bebyggelse genom planbestämmelsen f- ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till befintlig byggnads särart."

Efter att ha undersökt betydelsen av klassningen "f" så har vi förstått att ovanstående citat kan tolkas på flera sätt. Exempelvis att ny byggnad inte får byggas likt den nuvarande, vars särart då skulle få konkurrens. Citatet skulle då alltså istället tolkas som att den nya byggnaden måste skilja sig avsevärt från den befintliga, så att den befintliga byggnadens särart förblir unik.

Denna tolkning vill vi med kraft markera mot. I samrådshandlingen finns ytterligare citat:

"Befintligt hus q-märkning att ändring av byggnad inte får förvanska dess karaktär behåll."

"Befintlig byggnad är utpekad som värdefull miljö (q)..."

"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."

"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 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"."

"...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-talsklassicismn. Putsade fasader".

Mot bakgrund av ovanstående och med tanke på den omgivande villabebyggelsen, uppförd under 1900-talets första hälft samt den gamla Domprostgården precis nedanför, anser vi att en ny byggnad helt och fullständigt måste harmonisera i stil med nuvarande byggnad. En ny byggnad ritad i klassisk arkitektur inspirerad av italiensk barock är nödvändigt för att behålla både nuvarande byggnads och hela områdets

särart. En modernt utformad fyrkantig byggnad skulle störa hela intrycket av omgivningen. Nuvarande byggnad och närliggande villor skulle helt försvinna bakom en malplacerad koloss.

Tolkningen av det översta citatet ovan måste alltså vara att ny byggnad byggs i samma stil som befintlig. Allt annat emotsätter vi oss starkt.

I övrigt har vi i dagsläget inga andra synpunkter."

Kommentar:

- Stadsbyggnadskontoret instämmer i att planbestämmelsen f i samrådsförslaget kan tolkas på flera sätt. En tolkning kan vara att ny bebyggelse uppförs i samma arkitektorniska stil som befintligt hus, nämligen inspirerat av italiensk barock. Medan en annan tolkning av planbestämmelsen kan bli att bebyggelse uppförs i en annan arkitektonisk stil (ex mer modernistisk) men att andra hänsynstagande görs genom exempelvis fasadmateriäl och färgsättning. Vad som bedöms som ett godtagbart särskilt hänsynstagande avgörs i bygglovsskedet där ny bebyggelses utformning beslutas. 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 och utgör stöd vid bedömning av ett hänsynstagande har tagits gällande utformningen.
- Stadsbyggandskontoret instämmer även i att hela områdets särart är av vikt med villabebyggelse uppförd under 1900-talets första hälft. Utifrån detta ändras nuvarande planbestämmelse för den nya bygggrätten i planområdets norra del till f₂- *Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivnade bebyggelse.* Anledningen är att detta blir en egen fristående byggnad där hänsyn behöver tas till omgivande bebyggelse i stort och inte enbart till bebyggelse inom den egna fastigheten. Nuvarande planbestämmelse f₁ - *Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till befintlig byggnads särart* behålls däremot för påbyggnaden i planområdets södra del som är direkt sammankopplad med befintlig skyddad byggnad.
- Stadsbyggnadskontoret noterar att ni är emot framtaget planförslag.

Boende 2, Staglabergsgatan 6

"Jag har invändningar mot den planerade byggnationen norr om nuvarande byggnad på Byggmästaren 6, alltså mot parkeringsytan söder om Staglabergsgatan 6. Som framgår av utredningen kommer en väsentlig skuggeffekt att uppstå för de boende på Staglabergsgatan 6. Vi kommer bara att se solen när den går upp och när den går ned. Detta inte minst p.g.a. Det tänkta husets ansenliga höjd. Detta finner jag inte acceptabelt! Vidare måste väl en så hög byggnad avvika från karaktären hos husen i övrigt i området. Betydande trafikproblem kan vi också se fram mot."

Kommentar:

- Under rubriken *Sol-skuggstudie* har resonemang utvecklats 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. 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.
- I samband med att staden växer, en bostadsbrist råder och önskan om nyttjande av befintliga stadsstrukturer för en hållbar utveckling så blir förtätningsprojekt allt vanligare. Stadsbyggnadskontoret anser att ytterligare en byggnad är möjlig att skapa inom befintlig planområde då fastigheten är större än normalstorleken i området. Planbestämmelsen e - *Bebyggelse får inte uppföras i en samlad volym, exklusive garage* har lagts till plankartan för att anpassa den nya byggnadsvolymen till omgivningen. En ändring av planbestämmelsen f har även gjorts till f₂ - *Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivande bebyggelse* för den nya byggrätten i planområdets norra del. Planförslaget medger emellertid fortfarande en byggnadsvolym som kommer medför att er utsikt och solljus kommer begränsas vid planens genomförande vilket många gånger är konsekvenser av denna typ av förtätningsprojekt.
- Enligt trafikprognosen kommer en ökning av trafiken utmed Staglabergsgatan 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.
- Stadsbyggnadskontoret noterar att ni är emot framtaget planförslag.

Boende 3, Staglabergsgatan 6

"Denna byggnation kommer att förstöra vår fina utsikt. Grönområde och parkeringsplats försvinner! Varför bygga på ett så litet område? Var ska alla bilar parkera? Vi som bor här, har så fin utsikt och trivsamt läge. Varför förstöra detta?? Vi kommer att känna oss väldigt inklämnda i en massa hus, så nära! Ska inte Växjö vara Sveriges grönaste stad??"

Kommentar:

- I samband med att staden växer, en bostadsbrist råder och önskan om nyttjande av befintliga stadsstrukturer för en hållbar utveckling så blir förtätningsprojekt allt vanligare. Stadsbyggnadskontoret anser att ytterligare en byggnad är möjlig att skapa inom befintlig planområde då fastigheten är större än normalstorleken i området.

Planbestämmelsen e - *Bebyggelse får inte uppföras i en samlad volym, exklusive garage* har lagts till plankartan för att anpassa den nya byggnadsvolymen till omgivningen. En ändring av planbestämmelsen f har även gjorts till f₂ - *Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivande bebyggelse* för den nya byggrätten i planområdets norra del. Planförslaget medger emellertid fortfarande en byggnadsvolym som kommer medför att er utsikt och solljus kommer begränsas vid planens genomförande vilket många gånger är konsekvenser av denna typ av förtättningsprojekt.

- Behovet av parkeringsplatser ska lösas inom befintlig fastighet där ett parkeringsgarage planeras att byggas i samband med den nya bebyggelsen på planområdets norra del. Hur stort framtida parkeringsbehov är och hur det ska lösas diskuteras och beslutas i bygglovsskedet.
- Stadsbyggnadskontoret noterar att ni är emot framtaget planförslag.

Sammanfattning

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

Plankartan

- Begränsning av användningen CENTRUM gör till att enbart gälla för befintligt q-märkt hus.
- Tillägg med planbestämmelse om maximal byggnadshöjd på 3 meter för komplementbyggnader
- Tillägg av planbestämmelsen e - *Bebyggelse får inte uppföras i en samlad volym, exklusive garage*.
- Tillägg av planbestämmelse f₂ - *Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivande bebyggelse*.
- Tillägg under rubriken *Upplysningar* på plankartan: Dagvatten ska omhändertas i ett trögt system.
- Efter samrådet har även ett antal mindre redaktionella ändringar gjort på plankartan.

Planbeskrivningen

- Tillägg under rubriken *Planförslaget* samt *Planbestämmelser q och f* om syftet av uppdelning av planbestämmelse f₁ och f₂.
- Tillägg av rubriken *Planbestämmelse e* med text om planbestämmelsens syfte.
- Ytterligare illustrationer/fotomontage har tagits fram under rubriken *Bebyggelse - planförslaget*.
- Text under rubriken *Solskuggstudie* har utvecklats för närmare beskriva konsekvenserna av planförslaget skuggpåverkan.
- Resonemang om bullersituationen har utvecklats under rubriken *Buller*.
- Tillägg under rubriken *Räddningstjänstens tillgänglighet* har gjorts.
- Tillägg av text om kostnad för flytt av ledningar under rubriken *Konsekvenser på fastighetsnivå*.

- Text om att bortledning av grundvatten kan vara tillståndspliktig verksamhet under rubriken *Geotekniska förhållanden* och *Tekniska frågor*.
- Texten under rubriken *MKN Vatten* ändras.
- Efter samrådet har även ett antal mindre redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

- Efter samrådet har även ett antal mindre redaktionella ändringar gjorts i undersökningen om betydande miljöpåverkan.

Beslutet skickas till

Sökande

STADSBYGGNADSKONTORET

Stina Klüft
Planarkitekt