

Handläggare
Djana Micanovic
Planchef
0470 - 436 22

Laga Kraftbevis

Datum 2013-03-20 Dnr 2010BN0028 Dpl 214

Kommunfullmäktige (KF) i Växjö antog 2011-10-18 § 256 detaljplan för
VATTENTORNET 1 M.FL. HOV I VÄXJÖ, VÄXJÖ KOMMUN

- Beslutet överklagades till Länsstyrelsen
- Länsstyrelsen avslog överklagan 2012-03-22
- Länsstyrelsens beslut överklagades
- Mark- och miljödomstolen avslog överklagan 2012-12-05
- Mark- och miljödomstolens beslut överklagades
- Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd 2013-03-15

Beslutet har vunnit laga kraft 2013-03-15

Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

För kännedom till:

Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten
Kommunstyrelsen
Sökande

Dnr 2010BN0028 Dpl 214

DETALJPLAN / Beskrivning

Vattentornet 1 m.m. Hov i Växjö

Syfte

Ny detaljplan ska pröva större byggrätt för fastigheten Vattentornet 1 än vad som gällande detaljplan medger. Detaljplanen omfattar också hela Hovsbergsparken i syftet att utveckla värden som finns i parken och säkerställa parkens framtida funktion och roll i staden.

Avsikten är att kommunen tillsammans med byggherren till bostadshuset ska utveckla hela området på bästa sätt. De två intressena (husbygget och parken) ska förenas i en bra helhet som ger mer värden till hela staden.

Bra tillgänglighet till det nya bostadshuset och parken är ett viktigt mål som ska uppnås. Hovsbergsparken, som är ganska anonym för många idag, ska få tydligare entréer som visar/leder in besökare/allmänhet till en grön oas i staden.

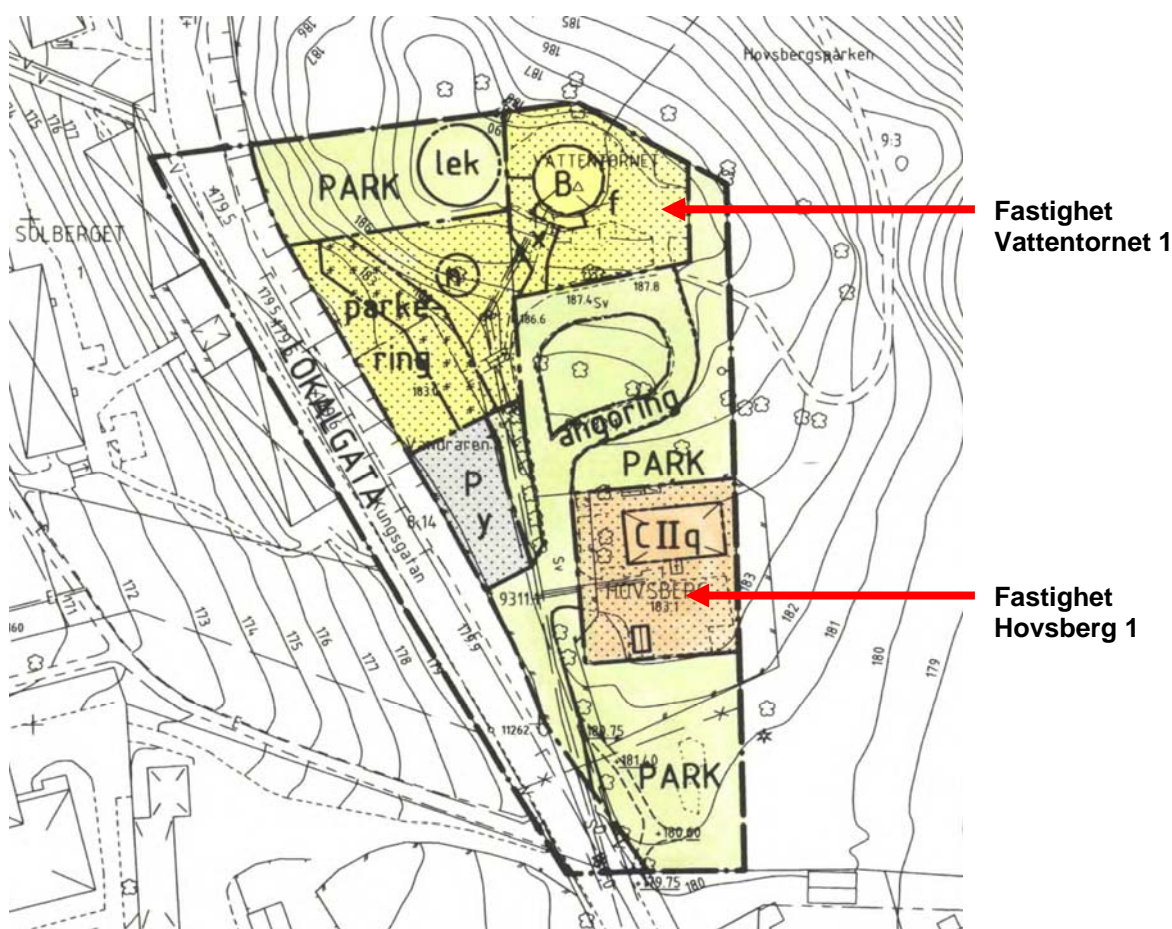


PLANOMRÅDET
(översikt)

Handlingar - Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, genomförandebeskrivning, behovsbedömning/MKB samt denna beskrivning. Till handlingar bifogas också samrådsredogörelse från programskedet (daterad 2010 03 31). Utställningshandlingar kompletteras med en kulturhistorisk utredning av Solberget/Hovsbergsparken samt solstudie (bilaga). Programhandling daterad 2010 01 29, som utgör underlag för detaljplanen, finns i sin helhet tillgänglig på stadsbyggnadskontoret samt på Växjö kommuns hemsida. Förslag till detaljplan följer programmets intentioner.

Tidigare ställningstaganden - Översiktsplanen (ÖP) - I Växjö kommuns översiktsplan (antagen av KF 2005 10 20) och grönstrukturprogram för Växjö stad (antaget 2006 11 30) är den aktuella marken redovisad som grönyta och därmed avviker detaljplanen mot översiktsplanens intentioner (vad det gäller fastigheter Vattentornet 1 och Hovsberg 1). Översiktsplanens intention är dock inte att upphäva gällande plan och byggrätter som finns i området.

Gällande detaljplan från 2001 (bild nedan) medger bl.a. byggrätter för Vattentornet 1 och Hovsberg 1.



Gällande planer inom och utanför planområdet

- 0780K- P01/1 Detaljplan för kv Vattentornet mm, fastställd 2001 01 12
- 0780K- 132 Stadsplan betr. Kv Svea mm, fastställd 1956 12 21
- 0780K- 151 Stadsplan betr. Hov, fastställd 1958 04 25
- 0780K- 246 Stadsplan betr. Hovskulle, fastställd 1964 11 09
- 0780K- 70 Stadsplan betr. Solberget, fastställd 1949 11 17
- 0780K- 192 Stadsplan betr. Kv Svea, fastställd 1962 05 16
- 0780K- P02/27 Detaljplan för Svea 11-14, fastställd 2002 12 05
- 0780K- 621 Stadsplan betr. Kungsmaden mm, fastställd 1974 05 30
- 0780K- P161 Detaljplan för Flintyxan 6, fastställd 1993 05 13

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Befintligt vattentorn - Rivning

Byggnadsnämnden beslutade 2010 01 27 § 24 att bevilja, med hänvisning till 8 kapitlet 16§ plan- och bygglagen, rivning av vattentornet. Fyra överklaganden på rivningsbeslutet har överlämnats till länsstyrelsen som har avvisat alla. Länsstyrelsens beslut har överklagats vidare till förvaltningsrätten som också har avvisat alla överklaganden. Rivning av vattentornet är inte verkställd ännu.

Hovsbergsparken – Natur-/ och kulturvärden

Citat från Grönstrukturprogrammet för Växjö stad: ”Hovsbergsparken ligger på en av Växjös högsta punkter och området har gamla anor. I parken ligger Hovsbergs gård, huvudbyggnad till det landeri som Hov en gång hörde till, och en skylt berättar att Linné redan på sin tid fann platsen värd ett besök för sin natur. För den förbipasserande tycks den rika vegetationen idag helt fått ta över runt det gamla vattentornet men den som ger sig in i parken slås av den unika miljön med branter och ädellövträd laddad med mystik.

Hovsbergsparkens stora natur-/ och kulturvärden beskrivs mer i tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

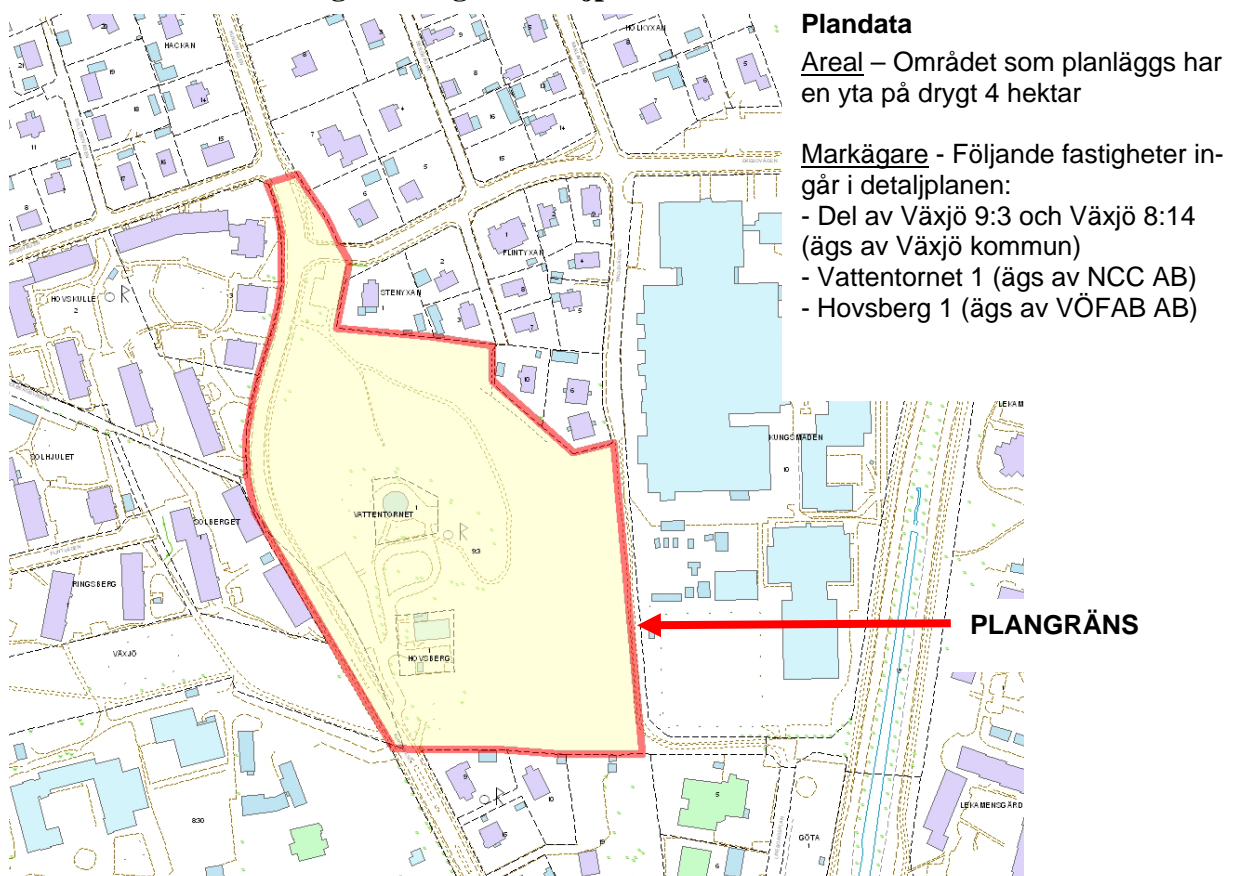
Mangårdsbyggnaden fick sin tomtplats vid laga skifte 1850. Byggnaden, som har en historia från slutet av 1700-talet, används som förskola.

Fornlämningar – Inom planområdet (omedelbart öster om fastigheten Vattentornet 1) finns en minnessten i håll med inskription RAÅ 143: 1. Planförslagets genomförande ska ta hänsyn till denna kulturhistoriska lämning som ligger inom parkmark.

Inga kända fornlämningar finns, enligt fornminnesregistret (FMIS), inom fastigheten Vattentornet 1 där en större byggrätt föreslås.

Geotekniska förhållanden – Marken inom planområdet består av en sandig-moig morän med ringa djup till urberget som går i dagen på flera ställen.

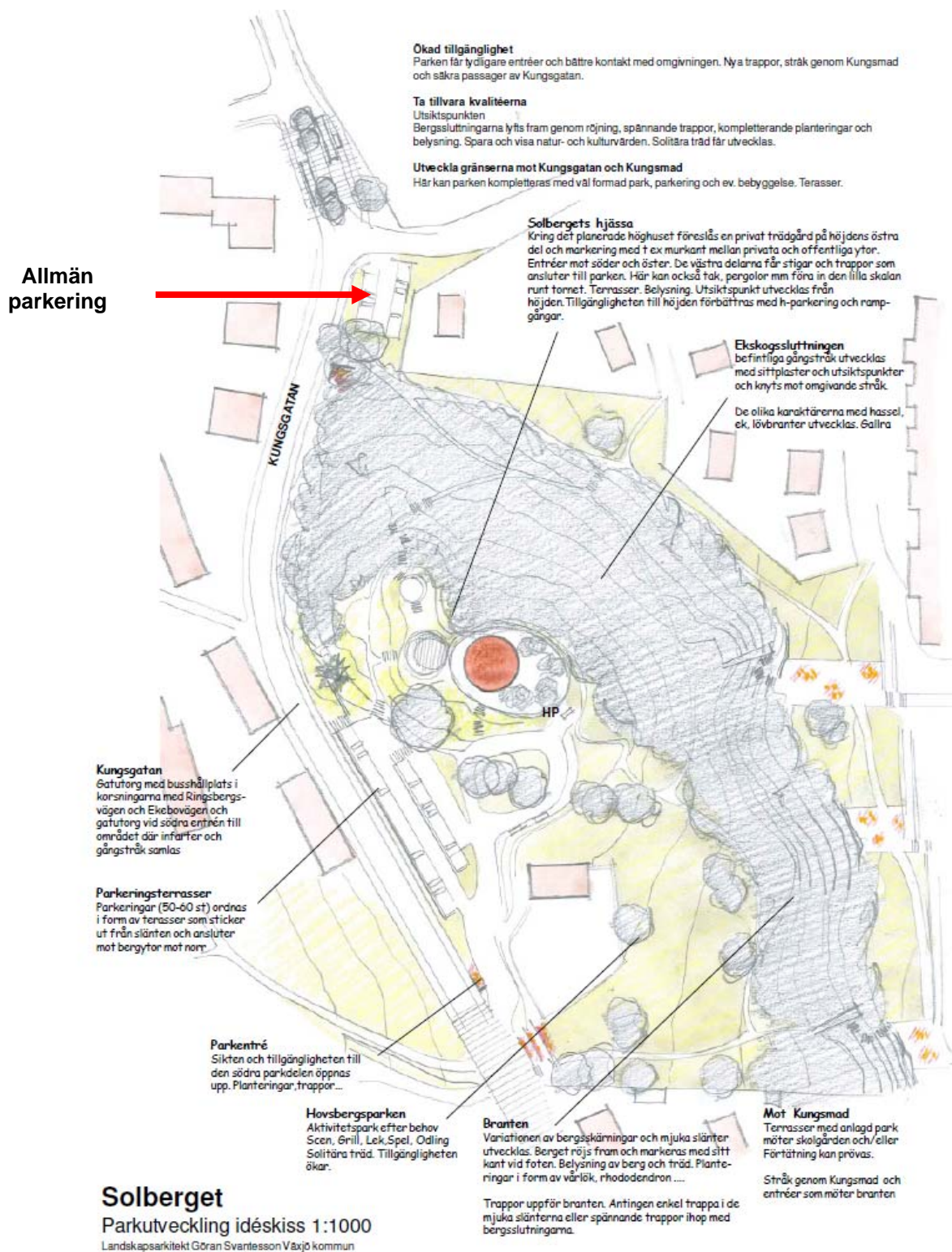
PLANFÖRSLAG – Avgränsning av detaljplanen



PLANFÖRSLAG

Detaljplan föreslår en större byggrätt för fastigheten Vattentornet 1 än vad som gällande detaljplan medger. Växjö kommun och byggherre till nytt bostadshus inom Vattentornet 1 ser gärna att nytt landmärke skapas i staden. Detaljplanen omfattar också hela Hovsbergsparken i syftet att utveckla värden som finns i parken och göra den mer tillgänglig.

Bilden nedan illustrerar helheten – läget för bostadshuset samt de förändringar/satsningar som planeras i parken för att öka dess attraktivitet och tillgänglighet.

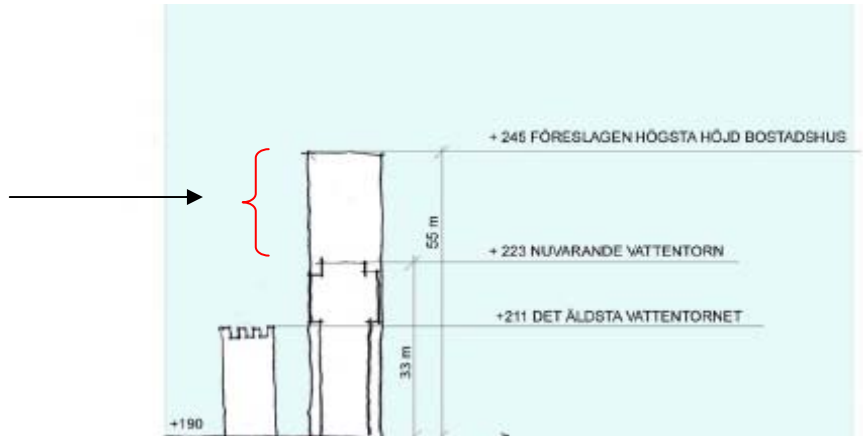


BEBYGGELSE

Byggrätt för fastigheten Vattentornet 1

Gällande detaljplan från 2001 medger bostadsändamål inom den aktuella fastigheten till en höjd som motsvarar höjden på nuvarande vattentorn dvs. ca 33 meter från marknivån. Nu föreslås att byggnadshöjden ökas till 55 meter från marknivån. Byggrättens storlek på marken (max 400 m² BYA) samt dess högsta totalhöjd (+245) i meter ovan mark regleras också med planbestämmelser.

Byggnadshöjd som prövas genom denna detaljplan



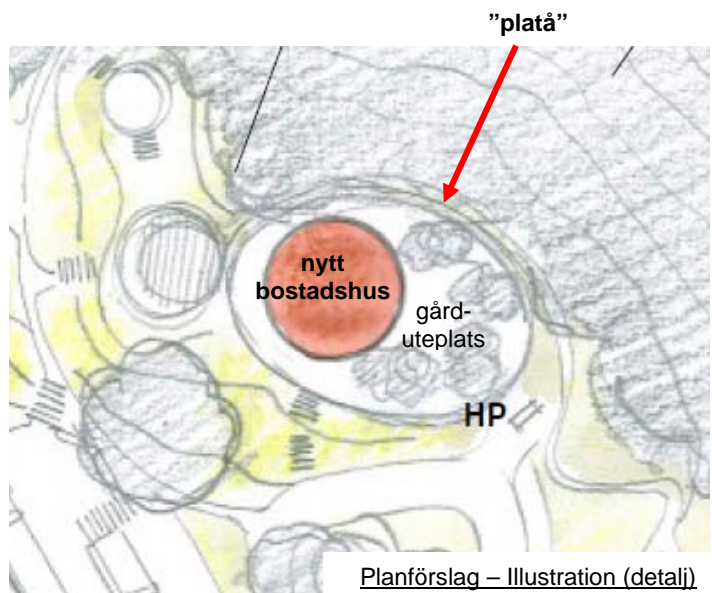
Eftersom byggnaden kommer att synas från fler håll i staden och därmed utgör en viktig siluett ställs det höga krav på dess arkitektur. Planbestämmelse "f" ställer krav på ny bebyggelse: *stor hänsyn ska tas till husets estetiska utformning och dess arkitektur.*

En arkitekttävling eller flera arkitektförslag bör vara krav som ställs från byggnadsnämnden innan bygglov beviljas.

Utemiljön kring bostadshuset ska utformas med stor omsorg med hänsyn både till framtida boende i området men också till allmänheten som besöker parken.

En lösning kan vara att med viss (mindre) nivåskillnad markera den privata/halvprivata zonen kring bostadshuset och parken. Bilden till höger illustrerar en oval "plåtå" som tydliggör mark tillhörande bostadshuset. Där ska finnas plats för en vacker entré, gemensam gård/uteplats för boende, plats för lek för små barn, plats för cyklar mm.

Runt om bostadshuset och "plåtå" är parkmark där allmänheten ska kunna röra sig fritt. Staket eller liknande visuella eller fysiska hinder mellan bostadsfastigheten och parken är inte lämpliga.



Planförslag – Illustration (detalj)

Detaljlösningar kring hur den privata/halvprivata zonen kring bostadshuset möter den allmänna zonen studeras närmare och bevakas under bygglovskedet.

Solstudie – En solstudie finns framtaget i ärendet (se bilaga). Föreslagen byggnadshöjd kommer att leda till en marginell ökning av beskuggningen av kringliggande fastigheter vilket innebär att vissa tomter under vinterperioden kommer att få en smal skuggbild som likt visaren på ett solur förflyttar sig och varaktigheten på en beskuggad plats kommer att vara kort. Insyn till den öppna tomtytan i närbelägna fastigheter (ca 100 meter från vattentornet) ökas. Detta är ett faktum som kan upplevas såväl negativt som positivt; positivt i den bemärkelsen att tryggheten i hela området ökar genom utsikt från nya bostäder.

Byggrätt för fastigheten Hovsberg 1

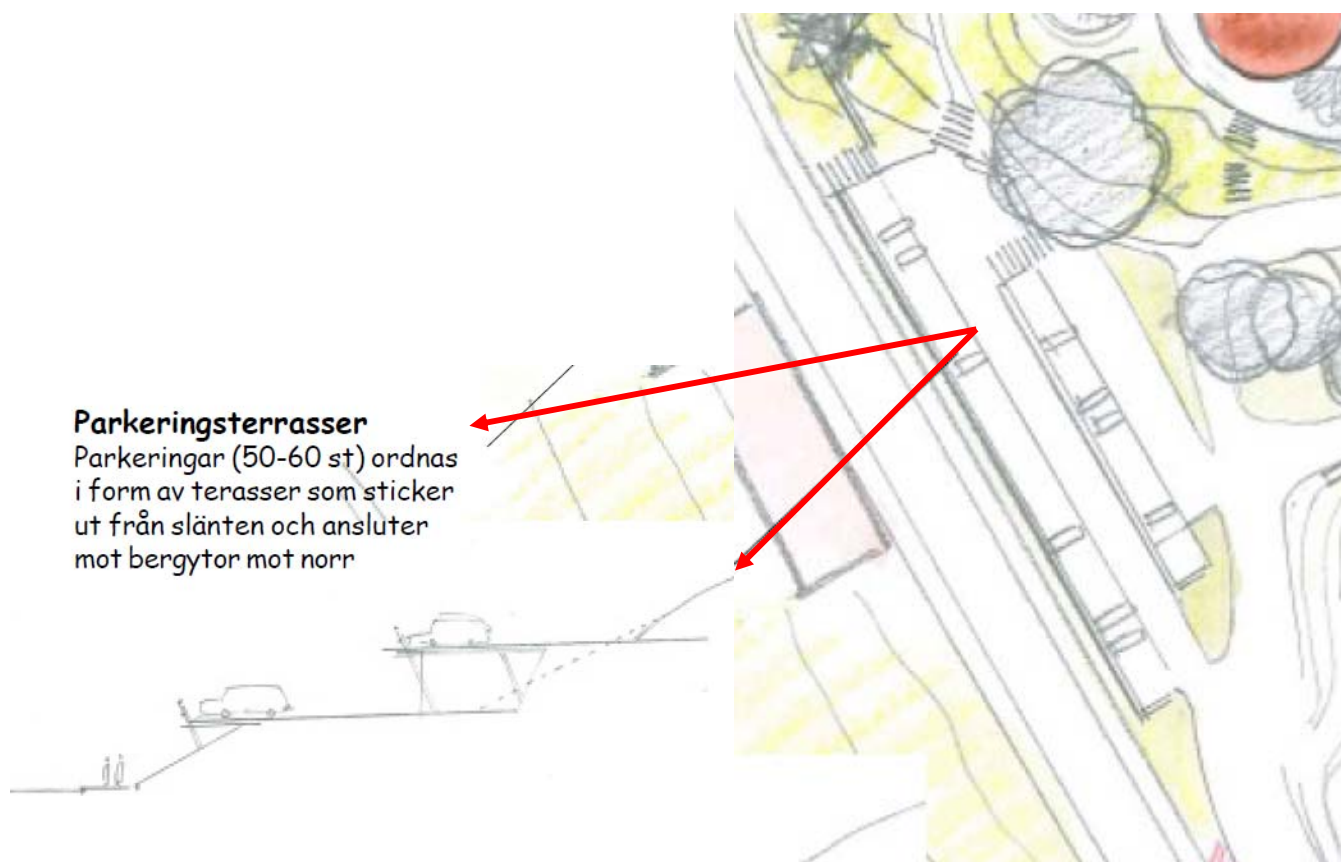
Hovsberg har kvar användningsbestämmelse C, vilken innefattar kontor, hantverk, föreningslokaler, undervisningslokaler mm. Idag används huvudbyggnaden till daghem. Byggnaden får också bostadsanvändning. Hovsberg ska bevaras och dess yttre får inte förvanskas.

TRAFIK

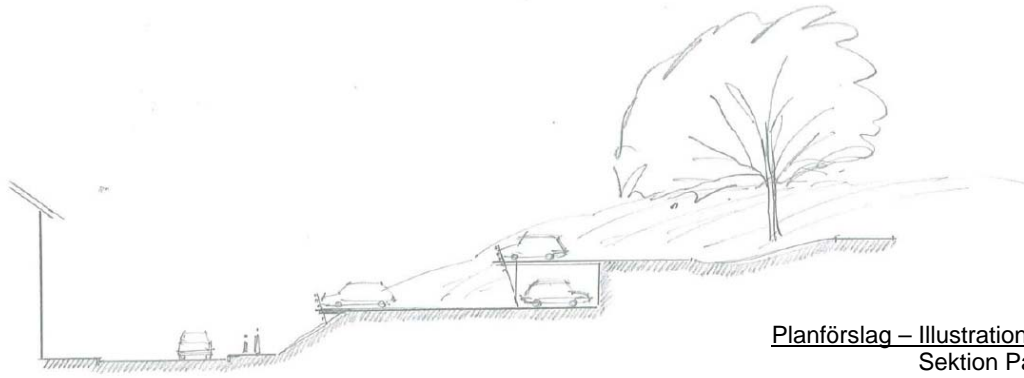
Bilparkering

Detaljplanen säkerställer plats/yta för angöring och parkering genom kvartersmark P samt allmänplatsmark (lokalgata) som redovisas på plankartan. Allmänheten liksom besökare till området (bostadshuset/daghem) ska kunna parkera på anvisade platser. Fördelning av p-platser inom kvartersmark P (nedanför Vattentornet) regleras i exploateringsavtalet då hänsyn ska tas till de olika behov som finns inom området. Befintlig p-plats vid Ekebovägen hänvisas till allmänhet.

Bilden nedan illustrerar en möjlig lösning med ”parkeringsterrasser” inom marken i detaljplanen avsedd för parkering (nedanför Vattentornet). Detaljlösningar med bl.a. markplanering/markbeläggning, cykel-/bilparkering mm bevakas under bygglovskedet.



Planförslag – Illustration (detalj)

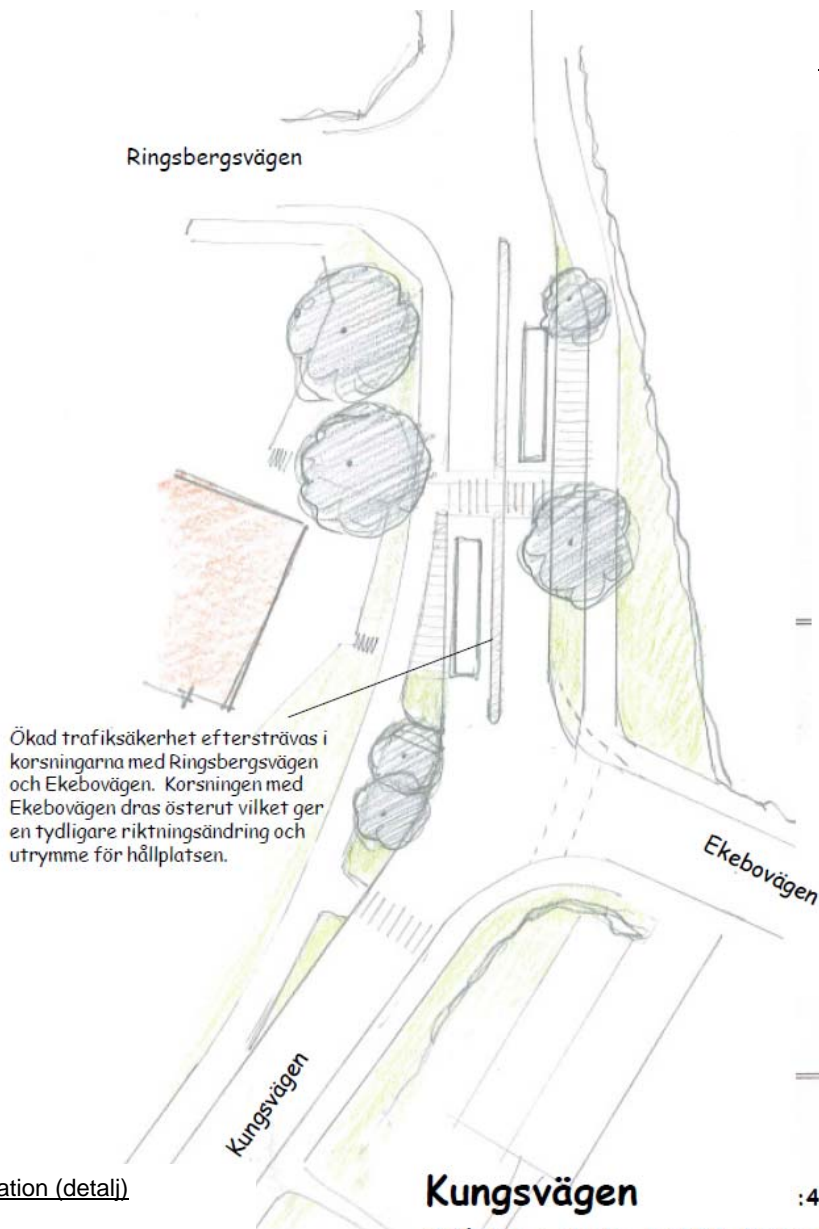


Planförslag – Illustration (detalj)
Sektion Parkering

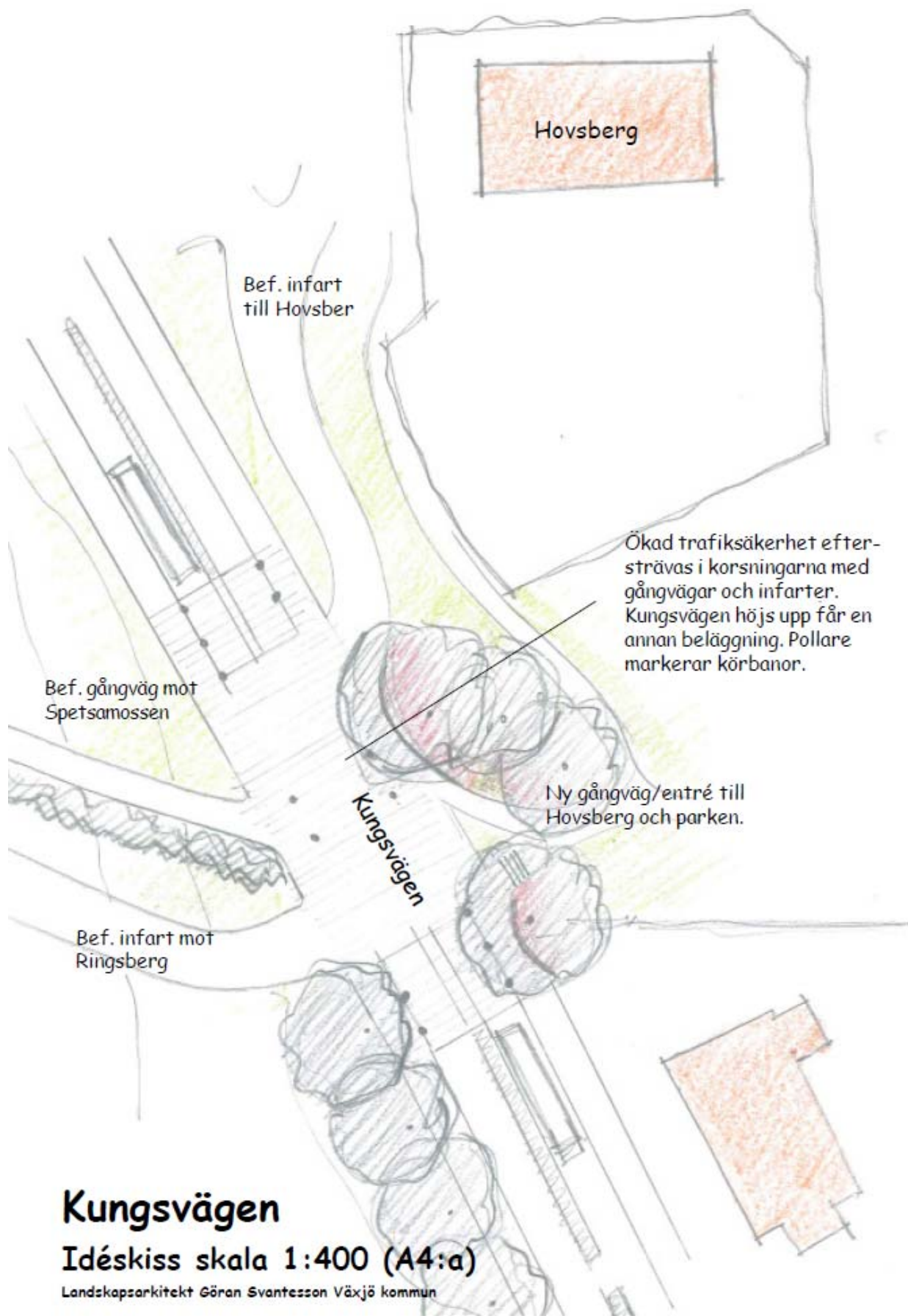
Cykelparkering – Riktlinjerna för parkeringsbehov omfattar även cykelparkering. Cykelparkering i markplan ska ha bra placering och utformning samt tillräcklig kapacitet och skall hanteras tidigt i planeringen/projekteringen av området.

Trafiksäkerhet

Tillgänglighet och trafiksäkerhet inom planområdet förbättras bl.a. genom att anslutningar till Kungsgatan ses över, både vid angöringen till Vattentornet 1 och i korsningen Kungsvägen/Ekebovägen.



Planförslag – Illustration (detalj)
Korsningen Ringsbergsvägen/
Kunasvägen/Ekebovägen



Kungsvägen

Idéskiss skala 1:400 (A4:a)

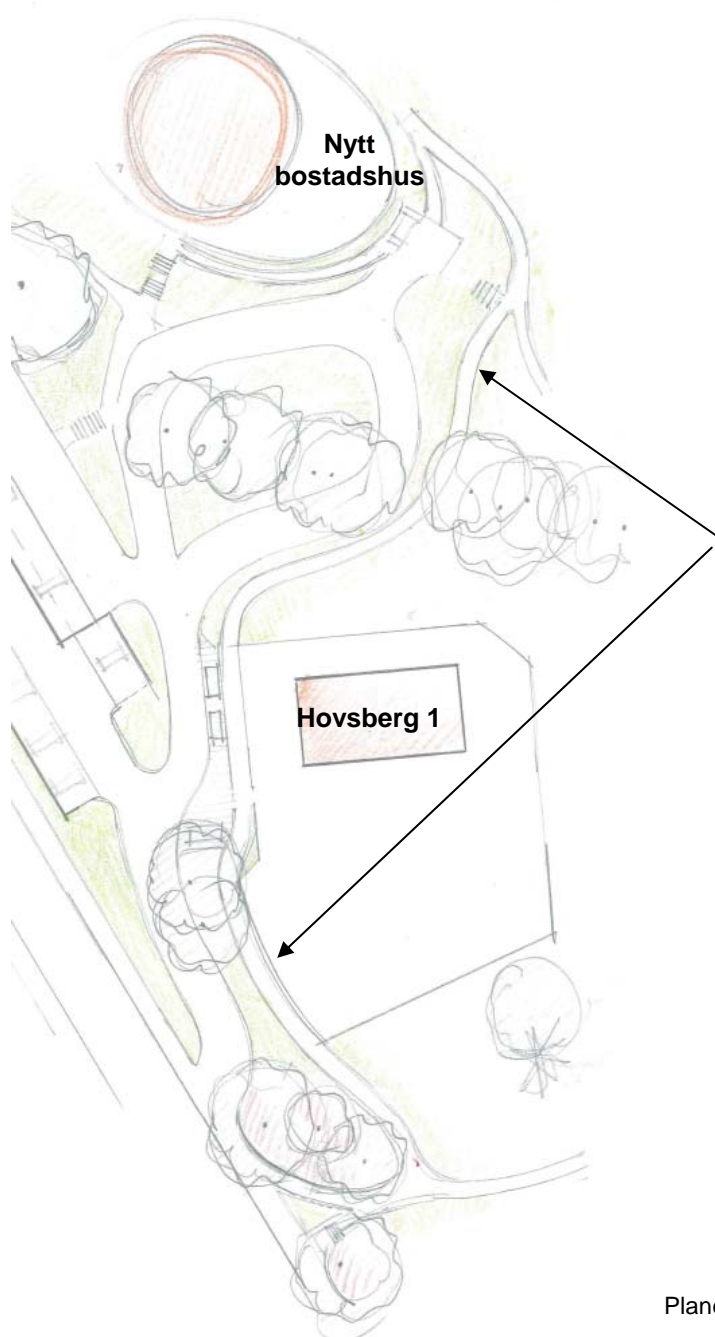
Landskapsarkitekt Göran Svantesson Växjö kommun

Barnperspektiv

Det finns flera skolor och förskolor i närheten. Lekomjigheter för de minsta barnen ska skapas inom bostadsfastigheten. I övrigt finns det spännande platser att besöka och leka i Hovsbergsparken och dess omnejd.

Tillgänglighet

Utemiljön och byggnader ska uppfylla tillgänglighetskrav för bl.a. rörelsehindrade, synskadade. I bygglov granskas kraven. Stadsbyggnadskontorets "Råd och riktlinjer för tillgänglighet" kommer att tillämpas. Planförslaget illustrerar en möjlig lösning på gångväg mellan Kungsgatan och bostadshuset inom Vattentornet 1.



Gångväg
som slingrar sig genom parken..

Planförslag – Illustration (detalj)
Gångväg

Planens illustrationsmaterial: Göran Svantesson
Landskapsarkitekt, Växjö kommun

Dagvatten

Bostadsprojektet inom Vattentornet 1 bedöms inte ge större mängder dagvatten jämfört hur det ser ut idag. Det finns också goda möjligheter att även i fortsättningen fördröja dagvatten inom parkmarken. Projektering och markbeläggning inom kvarteretsmarken P (parkering) samt lokalgatan ska dock ta hänsyn till hur dagvatten kan fördröjas och ledas in i ledningssystemet.

Lämpliga lösningar diskuteras i bygglovskedet när husen och utemiljön ska preciseras/projekteras.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Planens genomförande medför inte att någon MKN (för luft, vatten och omgivningsbuller) kommer att överskridas.

Luft - Stora gröna ytor finns inom och utanför planområdet. Inga slutna gaturum skapas där problem med MKN för luft kan uppkomma.

Vatten – genomförande av detaljplanen medför inte större mängder av dagvatten som eventuellt kan påverka vattenkvalité i sjöar och andra vattendrag. Hovsbergsparken bidrar också till fördröjning och rening av dagvatten. Hantering av dagvatten utreds mer detaljerat i samband med bygglovprövningen.

Omgivningsbuller – MKN för omgivningsbuller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare.

Behovsbedömning

Behovsbedömningen under programskedet kom fram till att plangenomförande ger viss men inte betydande miljöpåverkan så att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skulle behöva göras. Behovsbedömningen utvecklas dock efterhand under planprocessen som planärendet framskrider och en slutlig bedömning görs i detaljplan.

Efter samråd med länsstyrelsen i frågan konstaterades att det bör upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) men att denna i stort sett kan begränsas till att konsekvensbedöma planens påverkan på riksintresset för kulturmiljövården och tillgänglighet till, samt påverkan på, det kringliggande parkområdet (Hovsbergsparken).

Till planhandlingar tillhör en uppdaterad behovsbedömning enligt kriterierna i bilaga 4 MKB-förordningen samt en miljökonsekvensbeskrivning.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

En separat MKB tillhörande planhandlingar redovisar planens påverkan på riksintresset för kulturmiljövården samt påverkan på det kringliggande parkområdet (Hovsbergsparken).

BYGGLOV

I samband med bygglovprövningen skall följande särskilt beaktas:

Arkitektur/utformning av ny bebyggelse

Planbestämmelse "f" betyder bl.a. att:

- ny bebyggelse ska ha smäckra proportioner - husets bas ska harmoniera med dess höjd
- hållbara och vackra material ska användas med särskild hänsyn till husets yttre och fasadutformning
- arkitekturen ska spegla modern tid, gärna präglad och inspirerad av smarta tekniska lösningar med låg energiförbrukning och miljöpåverkan

Skydd mot skyddsvärda träd och växter

Värdefulla träd och växter ska skyddas under byggnationen. Vilka delar berörs och på vilket sätt skyddet ska utformas skall göras i samråd med kommunens parkavdelning. Byggherren har ansvar att värdefulla miljöer/träd markeras tydligt och skyddas

Dagvatten

Projektering och markbeläggning inom kvartersmarken samt lokalgatan ska ta hänsyn till att dagvatten kan fördröjas inom området

Hindermarkering

Ansökan hos Transportstyrelsen om hur föremål 20 meter eller mer ovan mark ska markeras

STADSBYGGNADSKONTORET
2011-04-04

Djana Micanovic
Planchef

Dnr 2010BN0028 Dpl 214

DETALJPLAN / Genomförandebeskrivning **Vattentornet 1 m.m. Hov i Växjö**

Tidplan - Detaljplanen, som handläggs med normalt planförfarande, planeras ställas ut under våren 2011 för att kunna antas av kommunfullmäktige under hösten/vintern 2011.

Genomförandetid

Enligt 5 kap. 5 § PBL (Plan och bygglagen) ”ska i detaljplanen anges en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen och vara minst fem och högst femton år. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplan att gälla tills den ändras eller upphävs.”

Genomförandetiden för Vattentornet 1 mm slutar 2022 12 31. Under denna tid har fastighetsägare rätt att bygga enligt detaljplanen. Genomförandetiden är inte densamma som byggtid.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning/fastighetsreglering sker enligt planens intentioner. Kvartersmark avsedd för parkering P (nedanför Vattentornet) berör fler aktörer att en gemensamhetsanläggning eller samfällighet ska bildas där gemensamma frågor regleras (ägarande, fördelning/andelstal för p-platser, skötsel mm). Fastigheter som avses ingå i en samfällighet/gemensamhetsanläggning är: Vattentornet 1, Hovsberg 1 samt del av Växjö 9:3.

Fastighetsbildning/fastighetsreglering görs av lantmäterimyndigheten på begäran från berörda fastighetsägare.



Befintligt servitut

Servitut som reglerar angöring med beteckningar 0780K-99/83.1 och 0780K-9311.1 (markerad yta på kartbilden).

Servitutet bör upphävas då den aktuella marken blir allmänplatsmark (lokalgata).

Nytt servitut kan bli aktuellt för VA ledningar

EKONOMISKA FRÅGOR – Planens genomförande

Ett exploateringsavtal mellan byggherre för fastigheten Vattentornet 1 och Växjö kommun ska reglera genomförandefrågorna bl. a:

- Tillgänglighet

Tillgänglighet till fastigheten Vattentornet 1 för gående. Utemiljön ska uppfylla tillgänglighetskrav för bl.a. rörelsehindrade, synskadade. Stadsbyggnadskontorets ”Råd och riktlinjer för tillgänglighet” ska tillämpas. Parkmark, för en trygg och säker gångväg med bra lutningar, belysning mm berörs.

- Parkering

Detaljplanen säkerställer plats/yta för parkering genom kvartersmark P. Särskild fastighet ska bildas för det aktuella ändamålet. En principiell fördelning av p-platser tas upp i exploateringsavtalet då hänsyn ska tas till de olika behov som finns inom området. Parkeringsfråga gäller både bilar och cyklar

- Trafik - Kungsgatan

Planområdets anslutning till Kungsgatan med en tydlig och trafiksäker entré till bl.a. bostadshuset inom Vattentornet 1

- Förstärkning av VA-ledningar

Befintliga ledningar för vatten och avlopp behöver antingen förstärkas eller bytas ut helt för att klara ny bebyggelsens behov.

Tillgänglighet och säkerhet för resande till området med kollektivtrafik kan ökas genom en ny trafiklösning/hållplats i korsningen Kungsgatan/Ekebovägen (enligt planförslagets illustration).

Planförslagets skisser för områdets utveckling ger underlag för bl.a. exploateringsavtalet som skall godkännas och skrivas under av berörda parter innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Skyddsåtgärder under byggtid

Under byggtiden ska hänsyn tas till värdefulla träd och miljöer inom området. Byggherren ska i samråd med kommunens parkavdelning markera tydligt och stängsla värdefulla träd och miljöer vid tidpunkten för byggnation.

STADSBYGGNADSKONTORET

2011-04-04

Djana Micanovic
Planchef

ANTAGANDEHANDLING

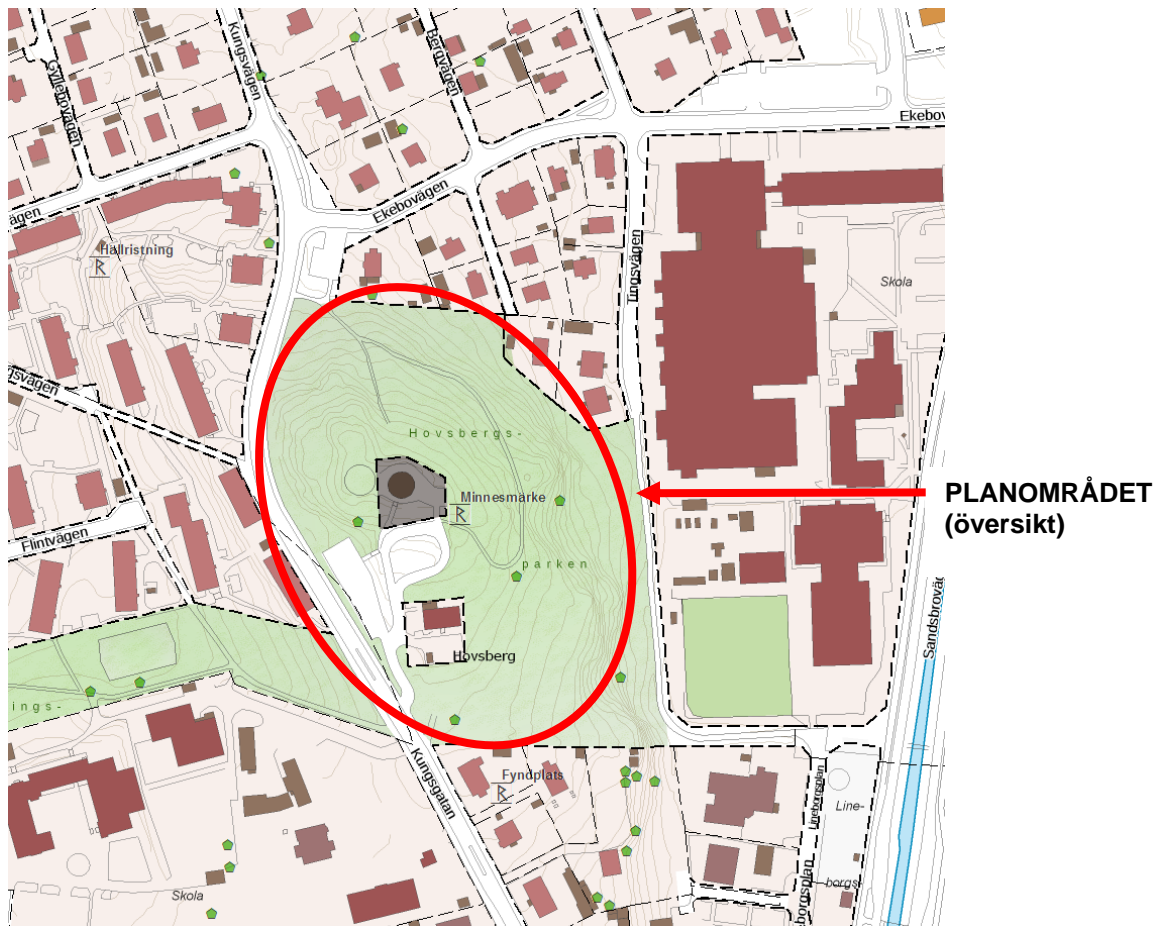
Dnr 2010BN0028 Dpl 214

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Vattentornet 1 m.m. Hov i Växjö

Planens syfte

Ny detaljplan ska pröva större byggrätt för fastigheten Vattentornet 1 än vad som gällande detaljplan medger (hänvisning till sidan 5 i planbeskrivningen). Detaljplanen omfattar också hela Hovsbergsparken i syftet att utveckla värden som finns i parken och säkerställa parkens framtida funktion och roll i staden.



Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) - Avgränsning

MKB redovisar planens påverkan på riksintresset för kulturmiljövården samt påverkan på det kringliggande parkområdet (Hovsbergsparken).

Nollalternativ

Ett nollalternativ beskriver vad som sker om denna plan inte antas dvs. nuvarande förhållanden.

Gällande detaljplan för området medger bostadsändamål inom den aktuella fastigheten (Vattentornet 1). Befintligt vattentorn avses rivas och ett nytt bostadshus kan byggas till en höjd på ca 33 meter från marknivån (dvs. vattentornets höjd).

Hovsbergsparken kommer i fortsättningen att användas som allmän platsmark - park.



Planförslag

Byggnadshöjd som prövas
genom denna detaljplan



Riksintresset - Kulturmiljön

Planområdet ligger i anslutning till riksintresset för kulturmiljön (rutnätsstaden). Bilden nedan redovisar avgränsningen av riksintresset samt länsstyrelsens korta sammanfattning av de olika värden som ingår i riksintresset, vilka är: rutnätets kvartersstruktur, dess fondbyggnader, mötet mellan stad och land mm.

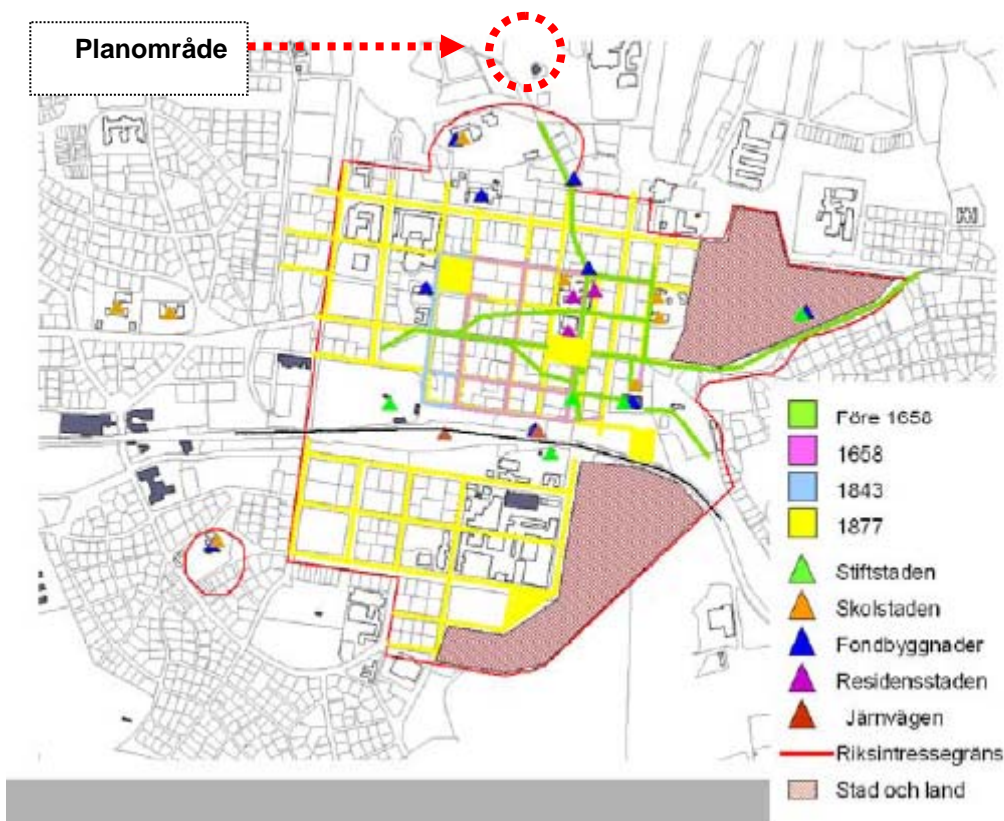


Bild: Länsstyrelsens fördjupade beskrivning av riksintresset för kulturmiljön från 2005

Vattentornets påverkan på stads- och landskapsbild samt riksintresset

En viktig fråga är hur föreslagen byggnadshöjd 55 m påverkar stads- och landskapsbild samt också hur siluetten av en ny hög byggnad kan ha påverkan på värdena i rutnätsstadens riksintresse. Flera äldre fotografier och målningar visar staden som avtecknar sig på avstånd i det öppna landskapet.



Vad som skett framför allt under den senare delen av 1900-talet är en påtaglig och smygande "förskogning" av landskapet. Många städer i södra Sverige har blivit "inbäddade" och omgärdade av en allt högre granskog. Detta är en förändring som knappast märks från år till år, men vid studier av i synnerhet gamla flygbilder upptäcks den massiva styrkan i denna förändring.

Detta är ett förhållande som är särskilt påtagligt för Växjö, skogen växer in över staden och bebyggelsen försvinner bland höga träd. Idag får en bilist som närmar sig Växjö ingen bild av staden eller dess bebyggelse och kan passera Växjö utan att ha sett staden för alla träd.



Detta förhållande gäller även inne i staden och i synnerhet på Solberget (Hovsbergsparken) där lövskogen vuxit sig hög och idag utgör det dominerande inslaget. När det första vattentornet byggdes 1887 var höjden på detta ca 21 meter och på gamla målningar och bilder kan konstateras att det rådde en balans mellan tornbyggnad och omgivande vegetation.

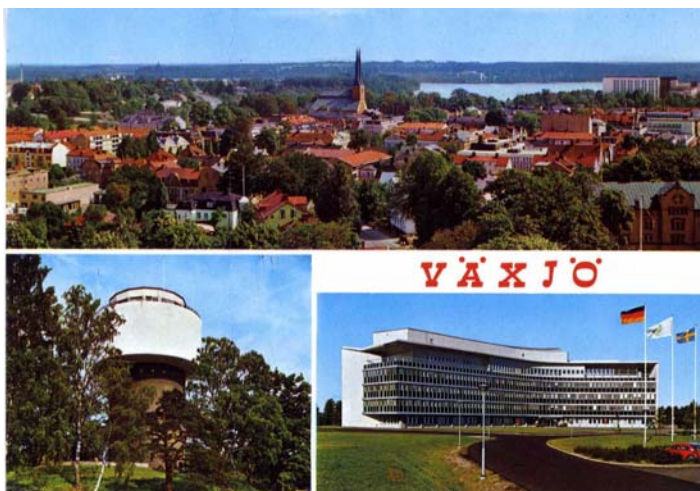


Hovsbergsparken (Solberget) idag



Hovsbergsparken (Solberget) 1880-talet

När sedan det torn som står på platsen idag byggdes år 1956 behövdes ett högre torn som med caféöverbyggnad blev ca.33 m högt. Även detta torn kunde vid den tiden på håll skådas ovanför trädtopparna och detta blev ett tydligt inslag och landmärke i Växjö stadsbild.



Vattentornet blev också ett landmärke som tillsammans med domkyrkan blev ett signum för Växjö och som avbildades på många vykort.



Tornet har nu stått oanvänt i ca 20 år och flera försök har gjorts att hitta en ny användning av byggnaden. Samtliga försök har stött på övermäktiga problem bland annat beroende på att byggnaden är konstruerad som ett vattentorn och inget annat. Byggnaden förfaller och lösa plattor av emaljerad plåt håller på att lossna från cisternen. Det innebär stora faror för allmänheten att vistas i närheten av tornet och ett område runt tornet har spärrats av med en provisorisk inhägnad. En rivning av befintligt torn är nära förestående.

I mer än 100 år har på denna plats i Växjö funnits ett högt hus som satt sin prägel på stadsbilden och som utgjort ett tydligt landmärke som tillsammans med domkyrkan blivit ett signum för staden. Idag är emellertid Vattentornet som landmärke inte lika tydligt på grund av den höga skog som växt upp runt staden samt även i närområdet på Solberget där de ståtliga lövträden vuxit allt högre och delvis skymmer tornet.



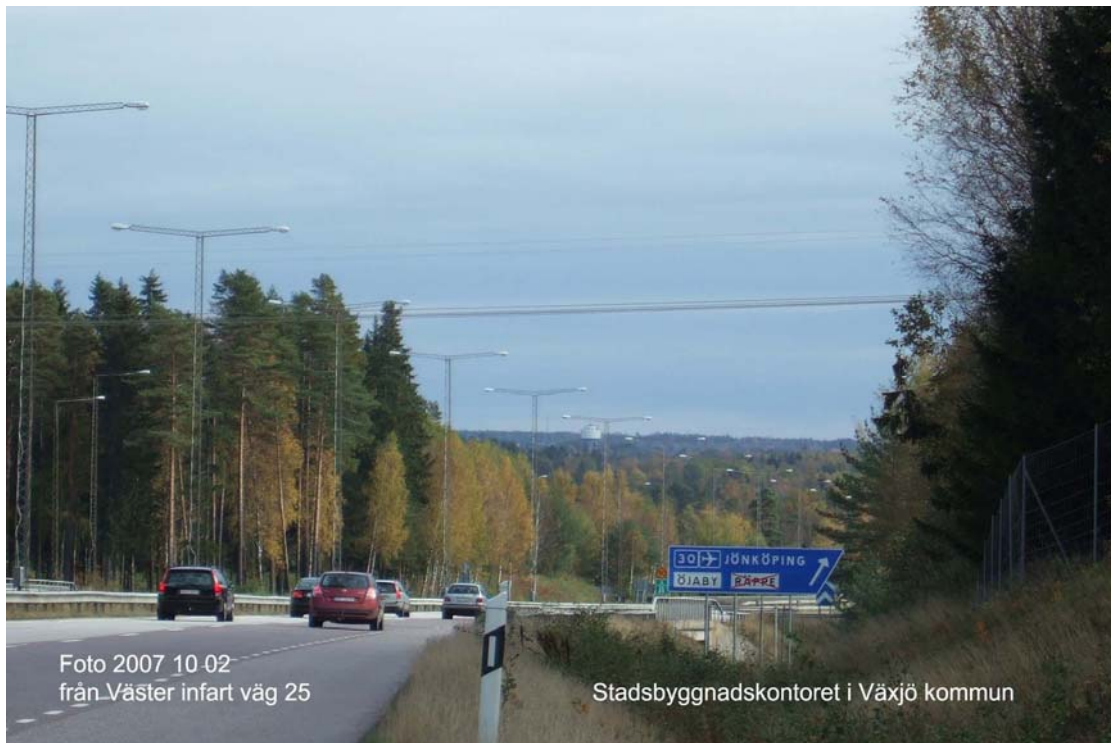
En ny och högre byggnad på 55 m som höjer sig ovanför trädtopparna kan på ett nytt sätt anses tillvarata de värden som platsen ur stads- och landskapsbildsynpunkt i mer än 100 år betytt för Växjö stad. Det är samtidigt av synnerligen stor vikt att denna nya byggnad får hög arkitektonisk kvalitet som tillsammans med domkyrkan kan bli en symbol för en växande kultur- och lärdomsstad.

2007 års stads- och landskapsbild

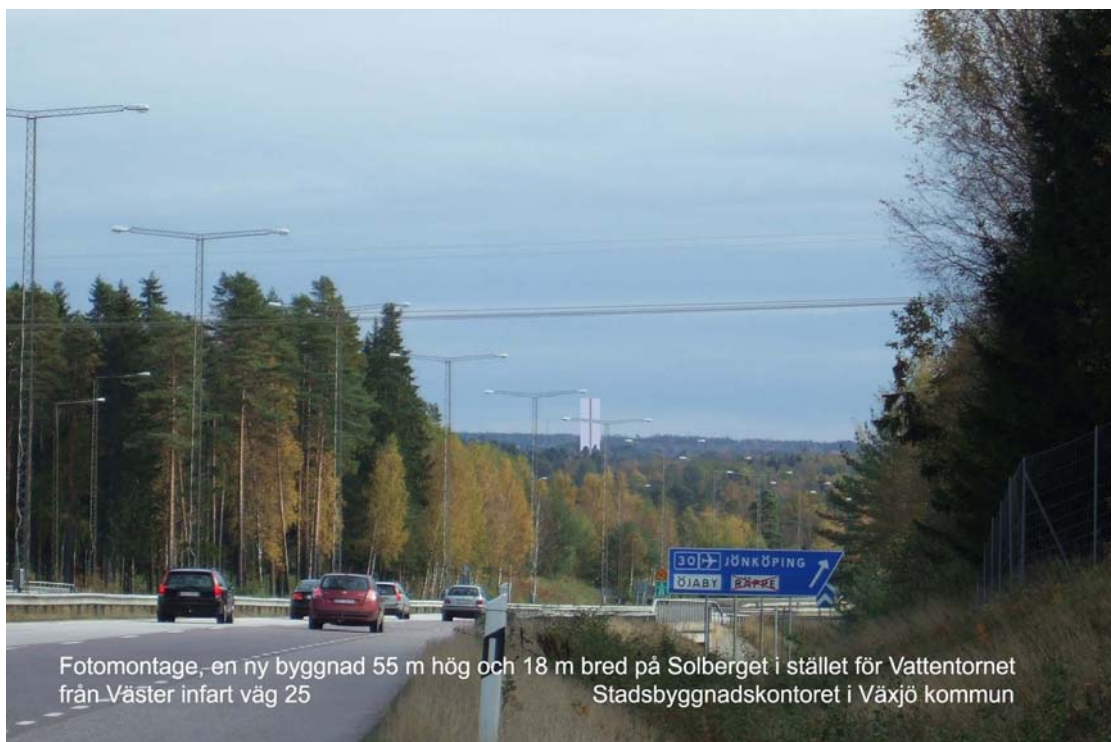
(Fotomontagebilder nedan är gjorda 2007 men förhållanden är inte mycket förändrade 2010)

2007 års stads- och landskapsbild påverkas naturligtvis av en ny byggnad som är 22 m högre än befintligt vattentorn men detta kan anses som ett återställande av tidigare balans mellan skog och stad. Staden har återtagit lite av sin plats i skogen.

Nedan visas exempel från olika platser på hur stads- och landskapsbilden av idag påverkas.



Från väg 25 infarten västerifrån till Växjö med nuvarande byggnad



Från väg 25 infarten västerifrån till Växjö med föreslagen byggnad

2007 års stads- och landskapsbild



Foto 2007 10 02
från Söder spetsen av Växjösjön

Stadsbyggnadskontoret i Växjö kommun

Från södra stranden av Växjösjön med befintlig byggnad



Fotomontage, en ny byggnad 55 m hög och 18 m bred på Solberget i stället för Vattentornet
från Söder spetsen av Växjösjön

Stadsbyggnadskontoret i Växjö kommun

Från södra stranden av Växjösjön med föreslagen byggnad

2007 års stads- och landskapsbild



Från sydost på Staglaberget med befintlig byggnad



Från sydost på Staglaberget med föreslagen byggnad

Vy från Teatertorget – utan byggnad



Vy från Teatertorget – med föreslagen byggnad



Vy från resecentrum – utan byggnad

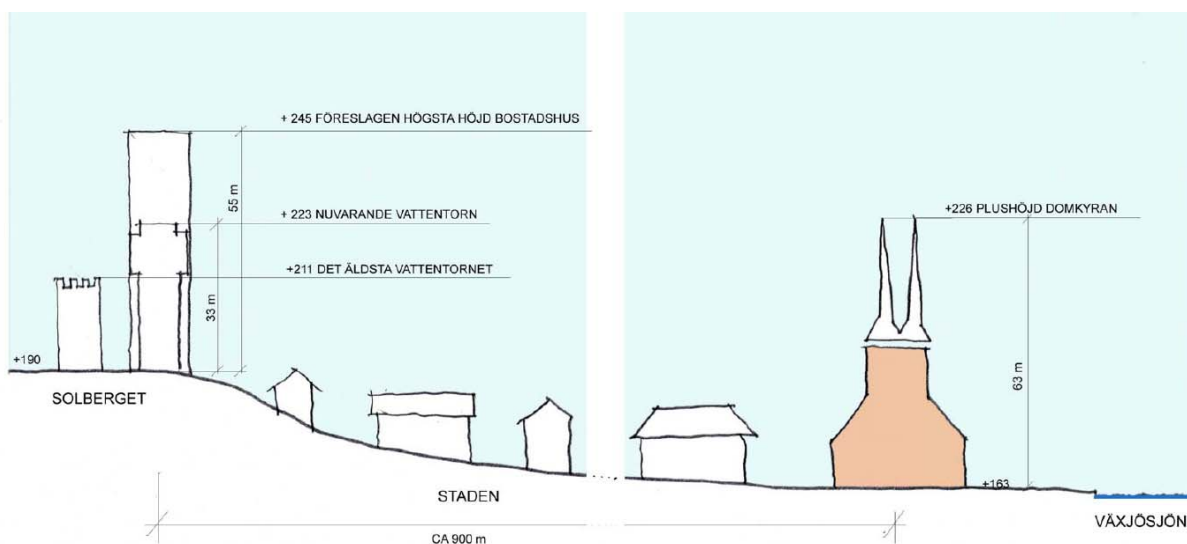


Vy från Resecentrum – med föreslagen byggnad





Sektion



SEKTIONSSKISS SOLBERGET - DOMKYRKAN

Påverkan på riksintresset för kulturmiljön – Slutsats

Frågan om hurvida en högre byggnad än den som finns där idag skulle påverka rutnätsstadens riksintresse kan alltid diskuteras och likaså om påverkan skulle bli positiv eller negativ. I detta sammanhang bör också övervägas på vilket sätt den föreslagna ändrade användningen, från vattentorn till bostäder, påverkar rutnätsstadens riksintresse. I den fördjupade översiktsplanen från 1992 över Växjö Centrum konstateras att "Rutnätsstaden i Växjö är väl avgränsad och bevarad" och Solberget (Vattentornet 1) ligger ca 380 m från stadskärnan/rutnätsstaden.

I den fördjupade översiktsplanen för riksintresset anges några riktlinjer för kompletterande områden som mot norr består av området kring fängelset som också är angivet som ett avgränsat område i karta. Påverkan av att i närheten av rutnätsstaden tillföra ett antal nya bostäder kan inte anses annat än positivt då detta medför ett tillskott till stadslivet i centrum på ett behagligt gångavstånd.

”Växjö stad är riksintressant som stifts-och residensstad; för den successivt framvuxna rutnätsplanen; som skolstad; för de låga ofta putsade byggnaderna; för 1800-talets esplanadstad; för fondbyggnaderna; för stadens direkta övergång i öppen landsbygd; för järnvägsområdet” (citat LS fördjupade beskrivning av riksintresset för kulturmiljön 2008).

Genom planbestämmelser ställs det krav på husets utformning och arkitektur. Plangenomförande bedöms inte medföra någon skada på riksintresset och dess värden: rutnäts kvartersstruktur, dess fondbyggnader, mötet mellan stad och land mm.

Hovsbergsparken

Historik

Hovsbergsparken eller Solberget tillhör en av de viktigaste ”kultplatserna” i Växjö stad. Det finns ytterst få platser i stadens närhet som genom århundradena haft sådan dragningskraft hos Växjöborna. Redan Carl von Linné besökte området under sin Öländska och Gotländska resan 1741. Den 25 maj noterades bl a ”Nu stodo på berget i blomma hägg, slån, björnbär, liljekonvalj, mandelblom, rockentrav, gökärt, ormbär och kattfot. På östra sidan av berget var en ättestupa, dödsprång kallad”.

Mest intressant är att den noterade kattfoten fortfarande idag växer på förmodligen samma växtplats som den gjorde för 270 år sedan.

Kring förra sekelskiftet och framåt användes området flitigt för olika slags arrangemang med musik och förlustelser.

En annan betydelsefull person är Johan Forsander som levde mellan 1795-1866 och var domkyrkosysselman och gymnasielärare i bl a botanik vid Växjö gymnasium. Han sammanställde dels en omfattande manuskriptsamling som har legat till grund för Växjö stifts herdaminnen, och dels en diger manuskriptsamling med otaliga botaniska anteckningar. Bland dessa finns intressanta dagböcker med noteringar om växter på Solberget 1810-12. Arbetet ledde fram till ett manuskript med rubriken Solbergets flora. Floran finns enbart i handskriven form på Växjö stadsbibliotek och är därmed något svårtillgänglig. I floran beskrivs ett stort antal växter på Solberget vilket tyder på en markanvändning av ängsskötsel och relativt öppen karaktär medan östbranten troligen hade liknande utseende som dagens rika lövskogsmiljö.

Vid en översiktlig jämförelse med dagens flora kan konstateras att mycket av arterna finns ännu kvar, dock har en del fuktighetsberoende växter försvunnit av naturliga skäl.

Landskapet

Hovsbergsparken/Solberget har ett unikt läge i Växjö stad. Själva bergets topp var länge stadens högsta punkt och därmed den naturliga placering av vattentorn och utomordentlig vacker utsikt. Landskapet har ett relativt öppet krön och sluttande gräsytor mot söder och omges av lummiga lövskogspartier främst i norr och den branta östsluttningen. Nedan följer en beskrivning av olika delar i parkområdet efter underlag från genomförda inventeringar.

Ängsmarken i väster mellan Vattentornet och Kungsvägen

Ett mycket intressant område som har värdefull flora med en lång rad ängsarter. Det mest exklusiva inslaget är att här växer kattfot i relativt rikt bestånd, andra intressanta arter är slättegubbe, äkta johannesört, käringtand, svinrot, liten och stor blålocka, gråfibbla, tjärblomster, skogsklöver, ängsvädd, gökärt, sammetsdagggåpa, ängsviol, knippfryle, pillerstarr, knägräs, vårbrodd, gullris, vitmåra, fårsvingel, smultron, bockrot, åkervädd, piggstarr, rotfibbla och kärleksört. Många av arterna finns dock i små bestånd och vissa delar av området är mer kvävepåverkat med mycket hundäxing och kråkvicker. Ibland dominerar även högväxt ljung. På en stor tall i området sågs flera fruktkroppar av signalarten talticka. Annars är området relativt öppet

med ekar, björkar och hasselbuskar. Vissa partier består av mycket sand och här påträffas flera arter insekter bl a rov- och vägsteklar. Även blombesökande insekter är väl företrädda med mycket humlor och fjärilar som luktgräsfjäril och silverfärgad blåvinge. Området bedöms ha mycket stora biologiska värden.

För att området skall behålla och utöka sina naturvärden behövs traditionell ängsskötsel i form av slåtter i slutet av juli-början av augusti. Svag gallring av en del klenare ekar och björkar gynnar ängsfloran och förstärker utblickarna västerut. Hasselbuskarna bör föryngras i omgångar. En mycket stor och imponerande jätteek växer sydväst om vattentornet. Den har utvecklats ljusöppet och typisk spärrgrenig med karaktär av sparbanksek.



*Kattfoten i Hovsbergsparken, Solberget hittades redan av Linné och den växer fortfarande kvar.
Foto Tobias Ivarsson*

De öppna gräsyterna söder om vattentornet

Området består av kortklippta gräsytor med enstaka grupper av träd och buskar. Detta är betydelsefulla vistelseytor för rekreation som lek och friluftaktiviteter. Det finns några solitärträd av sälg, hagtorn, ek, björk och alm. Några av ekarna är relativt grova och värdefulla.

Den östra branten

Ett spännande sluttning med klippbranter och välsluten ädellövskog. De dominerande trädslagen är ek, lönn, alm, bok och rönn. Här finns flera mycket grova träd bl. a. 10 ekar med en stamomkrets över 3,8 meter, den grövsta eken har en omkrets på närmare 5,0 meter. Några av dessa ekar har början till stamhåligheter och angrepp av bl.a. svavelticka. Grova träd finns även av andra trädslag till exempel en imponerande oxel med en omkrets på 2,7 meter. Trädlevande mossor och lavar är det ganska sparsamt med dock noterades flarnlav och obestämd knappålslav på ek. Flera av klippbranterna har en mycket intressant lav- och mossflora med arter som lever på fuktiga och skuggiga klippbranter med neutral till basisk berggrund. Följande arter noterades som är signalarter; guldlockmossa, stenporella, platt fjädermossa och traslav. Dessutom noterades räsvansmossa, råttsvansmossa, skruvbryum, bandmossa och lundpraktmossa. Kärlväxtfloran i området består främst av skogsarter. Följande arter noterades; flenört, liljekonvalj, träjon, skelört, piprör, blåsuga, kirskaål, fyrkantig johannesört, knölklocka och lundgröe. Vid nedre norra kanten finns små partier med ängsväxter som svinrot, gökärt, liten blåklocka, gullris, teveronika, hagfibbla och blodrot. Området bedöms ha mycket höga naturvärden och i själva branten bör tillämpas fri utveckling utan nämnvärd skötsel.

Den norra delen av parken

Halvöppen sluttande skog med ek och bok som dominerande trädslag men även tall och björk finns. Inte lika grova träd som i östbranten och inga ekar har en stamomkrets på över 3,5 meter. Marken domineras av gles skogsvegetation med arter som blåbär, liljekonvalj och ekorrbar. Inslag av ängsväxter finns med arter som gullris, vårbrodd, pillerstar, grönvit nattviol, liten blåklocka, skogsklöver, slättergubbe och fyrkantig johannesört och tyder på att det tidigare haft en mer öppen karaktär. Ängsvegetationen finns främst i områdets lägre del. Nötväcken är en karaktärsfågel.

En försiktig gallring i trädskikt behövs för att gynna markvegetation och ge området en mer öppen och tilltalande karaktär, främst bör ek gynnas och ge en mer tydlig miljö av ekhagmark.

Jätteträd på Solberget

Gamla grova träd som har en stamdiameter över en meter eller omkrets av minst 3,14 meter kallas för jätteträd. Sådana träd har sannolikt en ålder kring 3-400 år och är därmed levande kulturminnen. De utgör samtidigt livsmiljö för mängder av organismer av mossor, lavar, svampar, insekter och fåglar. Jätteträden är därför utomordentligt värdefulla för sin biologiska mångfald och måste vårdas och skyddas från skador och annan negativ påverkan.

Inom Solberget finns ca tio jätteträd som inventerats. Efterhand kommer fler träd att växa till och förhoppningsvis utökas skaran. Främst är det ekar men andra trädslag förekommer också. Sammantaget utgör höjdstråket från Hovsbergsparken och norrut till Hovslund ett av Växjö värdefullaste trädmiljöer.

Konsekvenser av byggnation

En rivning samt uppbyggnad av en högre byggnad i samma läge som befintlig behöver inte påverka parkområdets ekologiska värden i nämnvärd omfattning. I stället är det upplevelsen av ett främmande inslag som påverkar hur en högre byggnad uppfattas. Detta är en personlig bedömning och varierar från individ till individ. Det är omöjligt att bedöma hur den skuggeffekt som uppstår av en hög byggnad kan påverka närmiljön. Det helt avgörande för negativa konsekvenser är hur en nybyggnation genomförs. Därför är det utomordentligt viktigt att det ställs tydliga

och skarpa krav inför en eventuell byggnation av höghus. Platsen måste avgränsas och hävdas på ett konsekvent sätt under hela byggprocessen.

Hovsbergsparken - Slutsats

Hovsbergsparken /Solberget är ett utomordentligt värdefullt park/kulturområdet mitt i Växjö stad. Landskapet har utmärkande karaktär med stark kupering med branter och imponerande höjdparter som ger vida utsikt över staden. Högsta naturvärdena är knutna till de torra höjdlägena med en utpräglad rik ängsflora samt de lummiga trädmiljöerna i norra och östra delarna. Särskilt ekbestånden med god succession av olika ålder och utseende är ekologiskt mycket värdefulla. De historiska dokumenten från Linné och Forsander gör det extra spännande att värna området för framtiden.

Parkområdet kan med fördel utvecklas så det blir mer tillgängligt och attraktivt för besökare utan att ”gröna värden” missgynnas (se planillustration).

MKB - SLUTSATS

Med de krav som ställs på ny bebyggelse och dess utformning inom planområdet samt förslag på bl.a. Hovsbergsparkens utveckling och miljön som helhet är kommunens slutsats att planens genomförande inte kommer att skada riksintresset och dess värden eller natur-/kulturvärden som finns inom Hovsbergsparken.

Uppföljning av MKB

Syftet med en uppföljning och kontroll är att utvärdera om miljöpåverkan överensstämmer med de förutsägelser som gjorts och så att man vid behov kan planera fortsatta åtgärder för att hålla effekterna vid föreslagen nivå.

Kommunen följer upp dessa parametrar genom det återkommande arbetet med Eco-budget som bl.a. innehåller kontroller av uppsatta miljömål (nationella, regionala och lokala).

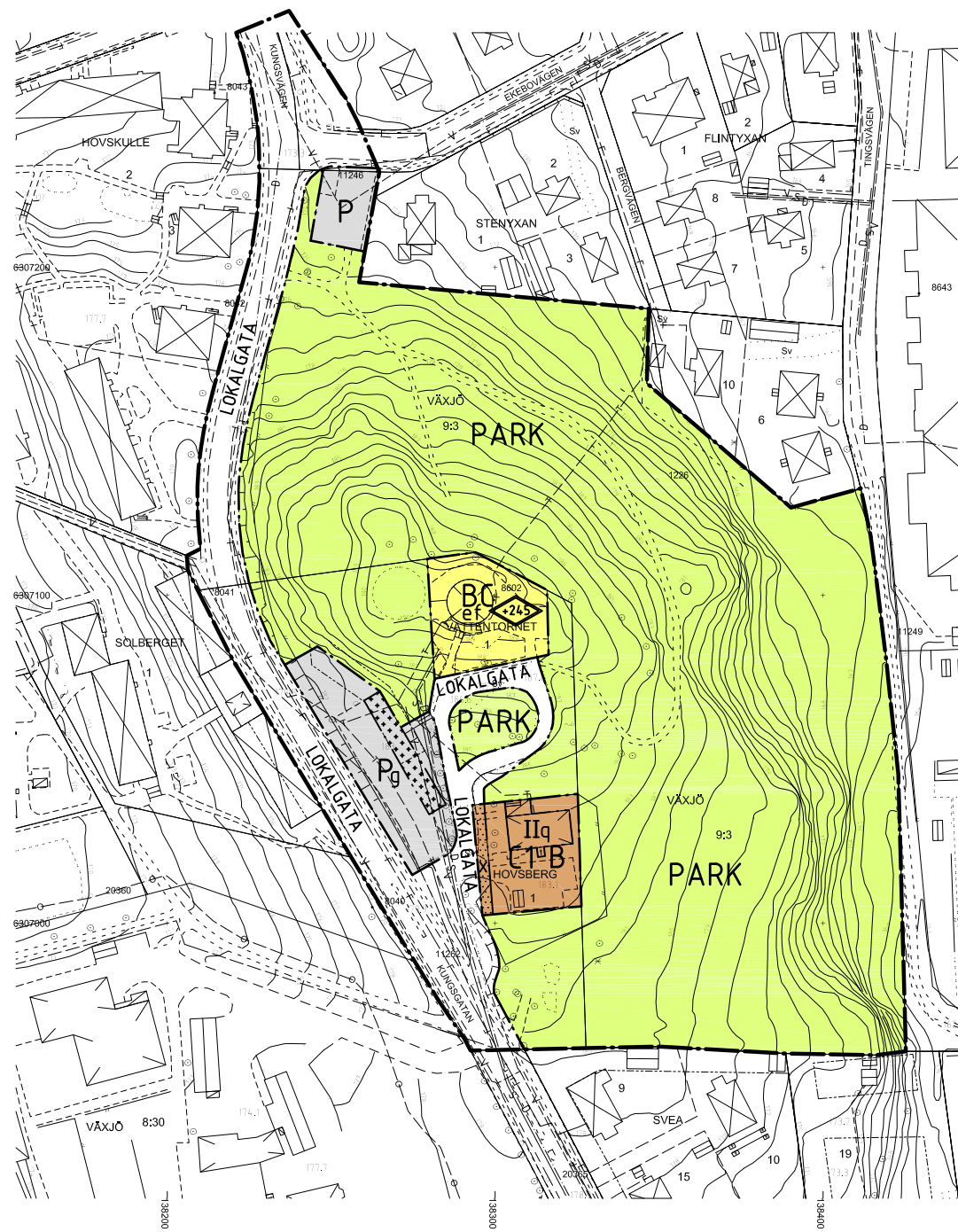
Planens intentioner och krav följs också upp i kommande bygglovprövning.

Medverkande tjänstemän:

Lars Andersson, kommunekolog

STADSBYGGNADSKONTORET
2011-04-04

Djana Micanovic
Planchef



Beteckningar

- Gräns för fastighet, samfällighet och samfällighetsområde samt gräns för kvartersstråk
- Traktgräns, alternativt gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
- Servitutgräns
- Egenskapsgräns
- Bostadshus karterat efter husl/v resp. tak
- Uthus karterat efter husl/v resp. tak
- Övrig byggnad karterat efter husl/v resp. tak
- Transformatorbyggnad
- Häck, stenmur
- Staket, stödmur
- Väg
- Slänt
- Nivåkurva

- Avvägd markhöjd
- Polygonpunkt
- Reglaterbeteckning på fastighet
- Trakttext
- Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning
- Servitut resp. ledningsrätt
- Formline
- Fjärrvärmeledning
- Spillvattenledning
- Vattenledning
- Dränledning
- Sjöledning
- Tryckavloppsledning
- Högspänningsledning I mark
- Högspänningsledning I luft
- Teleledning I mark
- Optokabel
- Strandlinje

Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2010-02-03

Grundkarte över VATTENTORNET 1, Hov Växjö Växjö kommun

Upprättad 2010-02-03

Torbjörn Karlsson, målningsingenjör
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

UTRIMMIS: FRÅNSTÄLLNINGAR
Framställt med fotografmetrisk metod
Fäbkomplettering med ...

PLANSYSTEM SWEREFS9 15 00	HÖJDSYSTEM RH 00	AREALKODER 10M00011
------------------------------	---------------------	------------------------

SKALA 1:1000

Antagen av Kommunfullmäktige 2011-10-18 § 256
Byggnadsnämndens sekr.....
Laga kraft 2013-03-15
Byggnadsnämndens sekr.....

PLANBESTÄMMLER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- LOKALGÅTA Lokaltrafik
- PARK Anlagd park (teknisk anläggning som transformatorstation och dyl. får provas inom området)

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- C Centrum
- C1 Centrum (kontor, hantverk, förenings-/undervisningslokaler mm) Lämplig kompletterande bebyggelse (tex. lekstuga) kan provas i bygglov
- P Parkering

UTNYTTJANDEGRAD

- e De två nedersta våningsplanen får vara max 20x20 m (eller max 400 m2 BYA) och våningarna ovanför max 18x18 m (eller max 324 m2 per våning)

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

Träd får inte fällas utan lov. Gäller all kvartersmark
Staket, mur eller dyl. får inte sättas upp utan lov. Gäller all kvartersmark (se också planbeskrivning och dess illustrationer bl.a. under rubriker Utemiljön och Tillgänglighet)

UTFORMNING; UTSEENDE

- f Bebyggelsens utformning är av allmänt intresse. Stor hänsyn ska tas till husets estetiska utformning och dess arkitektur (se också planbeskrivning under rubriken BYGGLOV)
- +000 Högsta totalhöjd i meter ovanför nollplanet
- II Högsta antal våningar

VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN

- q Byggnadens yttre får ej förvanskas eller väsentligt ändras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER

Genomförandetiden går ut 2022 12 31
Kommunen är huvudman för allmän plats

Detaljplan

Kv Vattentornet 1 m.m.stadsdelen Hov i Växjö
Växjö kommun

Stadsbyggnadskontoret 2011 04 04

Djana Micanovic
Planchef

