



Stina Klyft

Planarkitekt

Tel. 0470-436 27

E-post. stina.klyft@vaxjo.se

Lagakraftbevis

Lejonet 5, Centrum i Växjö kommun

Detaljplan för kontorsverksamhet

Kommunfullmäktige antog 2020-05-19 § 121 detaljplan för Lejonet 5, Centrum i Växjö kommun.

Länsstyrelsen beslutade 2020-06-05 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen att överpröva kommunens beslut.

Länsstyrelsen beslutade 2020-06-24 enligt 11 kap 11 § plan- och bygglagen att upphäva kommunens beslut om antagande.

Beslutet överklagades till regeringen av Växjö kommun 2020-07-10.

Regeringen beslutade 2020-03-10 att kommunens antagandebeslut ska stå fast.

Beslutet har fått laga kraft 2022-03-10

Marie Svensson

Byggnadsnämndens sekreterare

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

Detaljplan

Lejonet 5, Centrum, Växjö kommun

Växjö
kommun



Europas grönaste stad

0780K-P2022/2

2020-01-07

Dnr: PLAN.2018.1156

Stadsbyggnadskontoret



Vy längs Linnégatan

Laga kraft 2022-03-10



Klyft Stina
Planarkitekt
Tel. 0470-436 27

Byggnadsnämnden

Utlåtande

Lejonet 5, Centrum i Växjö kommun

Detaljplan för kontorsverksamhet, godkännande

FÖRSLAG TILL BESLUT FRÅN STADSBYGGNADSKONTORET

Byggnadsnämnden godkänner detaljplaneförslaget upprättat 2020-01-07 och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen.

Med hänvisning till utlåtandet daterat 2020-03-02 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget än de justeringar som redovisas i utlåtandet.

BAKGRUND

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en ombyggnad och utveckling av befintliga byggnader inom del av kvarteret Lejonet. Syftet är också att skapa ändamålsenliga lokaler för fastighetsägaren och växande företag (Länsförsäkringar) som har funnits i staden i över 200 år.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2020-01-20 – 2020-02-10, enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen, varit utsänt till sakägare samt statliga myndigheter och kommunala förvaltningar för granskning. Under samma tid har granskningshandlingarna också funnits tillgängliga på stadsbyggnadskontoret, Växjö kommuns kontaktcenter, Stadsbiblioteket samt digitalt på Växjö kommuns webbsida.

YTTRANDE UTAN ERINRAN

Nämnden för arbete och välfärd
Tekniska nämnden
Värends räddningstjänst
VEAB

YTTRANDE MED SYNPUNKTER

Länsstyrelsen i Kronobergs län
Kommunstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun



SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

Länsstyrelsen i Kronobergs län

"LÄNSSTYRELSENS SAMMANFATTANDE SYNPUNKTER

Kvarteret Lejonet ligger i ett mycket känsligt och centralt läge inom en kulturmiljö av riksintresse Växjö stads [G 27]. Länsstyrelsen har i yttrande till planbesked och i samrådsyttrande påtalat att den redovisade förändringen av den enskilda byggnaden kan ge påverkan på riksintressets värden och medför kumulativa effekter på kulturmiljön som helhet. Vi kan se att dessa effekter uppstår då stadens karaktär succesivt förändras genom förtätning. Länsstyrelsen utesluter inte att risken för kumulativa effekter, vid en bedömning av liknande åtgärder inom hela riksintresset, kan medföra en påtaglig skada på riksintressets värden.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅDET

Planbeskrivningen med tillhörande underlag

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen efter samrådet bearbetat och gjort ett flertal förtydliganden i planbeskrivningen, vilket underlättar läsförståelsen. De antikvariska kommentarerna i Småland museums rapport 2019:4 *Antikvarisk förundersökning inför planerad omgestaltning av fastigheten Lejonet 5, Växjö*, har belysts och integrerats i planhandlingarna. Till granskningen har kommunen dessutom låtit ta fram en konsekvensbedömning *Lejonet 5 Konsekvensbedömning avseende riksintresset Växjö Version 2. Reviderad 2019-12-30*.

Konsekvensbedömningen har utgått från Riksantikvarieämbetets handbok och den tabell som här kan användas för att bedöma en detaljplans innebörd och förhållningssätt på ett riksintresse. I konsekvensbedömningen görs den sammantagna bedömningen att ett genomförande av detaljplanen får *Måttligt negativa konsekvenser* enligt skalan i tabellen. Skalans gradering går från *Positiva-*, *Små negativa-*, *Måttligt negativa* till *Stora negativa konsekvenser*. Innebörden för Lejonet 5 är att det blir en *Skada* och förhållningssättet är här att *Hindra - Lindra*. I planbeskrivningen redovisar kommunen bedömningarna och slutsatserna från *Konsekvensbedömningen*. Kommunens bedömning i planbeskrivningen är, utifrån de ändringar och tillägg som gjorts i plankartan beträffande reglering av höjd, volym och hänsyn till siktlinjen, att tillräcklig kulturhistorisk hänsyn har tagits.

Plankartan och förtydliganden i planbeskrivningen

På plankartan har de i samrådet redovisade bestämmelserna f1, f2 f3 och f4 ändrats och förtydligats. De hänsynsbestämmelser som nu regleras byggnadens utformning är:

- f1 *Utformning - utformningen av byggnadskroppen ska utföras med stor hänsyn till siktlinje mellan residenset och domkyrkan. Byggnadskroppens volym ska vara uppdelad. Se vidare i planbeskrivningen för illustrationer. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)*
- f2 *Utformning - Takkupor får uppföras till maximalt hälften av fasadlängden (PBL 4 kap 16 § punkt 1)*

När det gäller regleringen av byggnadshöjd och totalhöjd redovisas tre olika höjder inifrån gården och ut mot gatan tillsammans med maximal takvinkel:

- +182,5 *Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)*
- +178,5 och +173,8 *Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 §*



punkt 1 eller 16 § punkt 1)

35 grader Takvinkel - Maximal tillåten takvinkel (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Under rubrik Bygglov i planbeskrivningen påtalar kommunen vikten att en fortsatt antikvarisk medverkan är nödvändig för att ytterligare minimera påverkan på riksintresset. Under denna rubrik förtydligas även innebörden av planbestämmelserna f1 och f2.

KULTURMILJÖ OCH GOD BEBYGGD MILJÖ

Länsstyrelsen konstaterar att förändringar och förtydliganden gjorts efter samrådet. Inte minst är det betydelsefullt att en konsekvensbedömning upprättats och bilagts till handlingarna. Länsstyrelsen anser dock att flera av de synpunkter Länsstyrelsen tidigare lämnat kvarstår. Bl.a. behandlas inte gestaltungsfrågorna tillräckligt i planen, vilket även lyfts fram som en osäkerhetsfaktor i konsekvensbedömningen. Planbestämmelserna f1 har på plankartan getts en tydligare reglering av hur den nya gårdsbyggnaden (Skrinet) ska utformas. Länsstyrelsen uppmärksammar dock att den högsta totalhöjden för gårdshuset, dess mitt, har höjts med en meter, från 181,5 m i samrådet till 182,5 m. i granskningen.

Vår sammantagna bedömning är att en förändring av den enskilda byggnadens formspråk och arkitektoniska framtoning, i enlighet med planförslaget, kommer att påverka den känsliga stadsbilden. Miljön invid Stortorget har mycket höga kulturvärden med direkta kopplingar till riksintresset Växjö stads formella uttryck. Länsstyrelsen vill här liksom tidigare påtala vikten av att kommunen tar fram en aktuell långsiktig strategi för nybyggnation och förändringar inom riksintresset Växjö stad. Ett gestaltungsprogram skulle kunna ge vägledning för hur påverkan på riksintresset Växjö stad och dess kumulativa effekter exempelvis kan undvikas. Ändamålsenliga planbestämmelser för reglering av materialval m m. är i detta fall angeläget att införa.

FORNÄMNINGAR

Fastigheten är belägen inom fornlämningen Växjö medeltida stad, L1953:1681. Lejonet 5 har tidigare delvis undersöks under perioden 1977-1978. Då undersöktes cirka 20 % av området. På grund av delvis utebliven avrapportering, är det oklart exakt var man då grävde, men av fynden framgår det att området varit bebyggt ända sedan 1300-talet. Inom området påträffades även en smedja från 1600-talet samt en källare med tunnvalv från 1700-talet. Länsstyrelsen bedömer därför att området potentiellt fortfarande kan innehålla mycket viktiga lämningar från Växjö stads tidigaste skeden. Om markarbeten planeras bedömer Länsstyrelsen att området bör förundersökas för att på så sätt klarlägga hur stora områden som ännu hyser intakta områden. Beroende på resultatet kan ytterligare arkeologiska insatser komma att krävas.

PRÖVNINGSGRUNDER ENLIGT 11 KAP 10 § PLAN- OCH BYGGLAGEN (PBL) RIKSINTRESSE FÖR KULTURMILJÖ VÄXJÖ STAD

Enligt 3 kap 6 § miljöbalken ska områden som är av riksintresse för bland annat kulturmiljövården skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Länsstyrelsen ska under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses (5 kap 22 § plan- och bygglagen).



Länsstyrelsen ska överpröva kommunens beslut, om beslutet kan antas innebära att ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses (11 kap 10§ plan- och bygglagen).

Lejonet 5 ligger inom en kulturmiljö av riksintresse, Växjö stad [G 27]. Sammantaget bedömer kommunen att planen innebär *Måttligt negativa konsekvenser* för kulturmiljövården. I konsekvensbedömning *Lejonet 5 Konsekvensbedömning avseende riksintresset Växjö Version 2. Reviderad 2019-12-30* redovisas att byggrätten för gårdshuset (Skrinet) kan påverka läsbarheten av den historiska bebyggelsestrukturen och stadsplaneidealen som alltjämt består av högre hörn- och gathus och lägre eller motsvarande höga gårdshus. Konsekvensanalysen lyfter även fram de kumulativa effekterna av detaljplanen. Ett genomförande av planen bedöms medföra en risk att bebyggelsestrukturen med lägre höjd på gatuhus och infogande av högre gårdshus kan komma att bli prejudicerande. Länsstyrelsen har i tidigare yttranden påtalat att stadens karaktär börjar förändras genom påbyggnader och högre byggnader i Växjö centrum i genomförda, pågående och planerade projekt. Förtätning i stadskärnan bör ske på ett sätt som inte kraftigt bryter mot befintliga karaktärsdrag och reducerar befintliga byggnaders kulturvärden. När en karaktärsomvandling sker och en rad högre byggnader läggs till den äldre och lägre stadsbilden bör större restriktivitet råda i de områden som ännu tydligt visar den gamla stadens karaktärsdrag. Att riksintresset redan kan vara påverkat av annan exploatering ska inte utgöra skäl att tillåta ytterligare skada som minskar läsbarheten och bevarandet av de kulturhistoriska värdena.

Länsstyrelsen bedömer sammantaget att ett genomförande av planen kommer att skada riksintressets värden om den utökade byggrätten tillåts. Risken för kumulativa effekter vid bedömningen av liknande åtgärder inom hela riksintresset kan i detta fallet medföra en påtaglig skada på riksintressets värden."

Kommentar:

Landskapet, oavsett om det är det är urbana miljöer, landsbygd eller andra landskap, förändras hela tiden. Drivkraften till förändringen kan bero på politik, nya värdering, ekonomisk utveckling, handelsmönster etc. När det gäller riksintresset för Växjö stad så finns ett antal områden som uttrycker riksintresset och dessa är;

- o Stifts- och residensstad
- o Den successivt framvuxna rutnätsplanen från 1600-talet
- o Skolstaden
- o Låga och ofta putsade byggnationen
- o 1800-talets esplanader runt centrum
- o Tydliga fondbyggnader
- o Stadens direkta övergång i öppen landsbygd åt öster
- o Järnvägsområde

Växjö centrum har sedan Växjö stad fick stadsprivilegium kontinuerligt förändrats och utvecklats. Under det sena 1800-talet återuppbyggdes delar av Växjö stad med nya kvarter och byggnader där industrialismen och urbanisering tog sig tydliga uttryck i form av järnvägen, nya institutionsbyggnader och högre byggnader. Under mitten av 1900-talet förändrades stadskärnan genom omfattande rivningar till följd av att bland annat handel förändrades och nya arkitektoniska ideal. Under 2000-talet har stadskärnan också utvecklats och förändrats med att bland annat centrum



förstärkts med bostäder och offentliga och kommersiella lokaler. Denna förändring görs i avvägning mellan respekt för den befintliga bebyggelsen och att fortsätta utveckla stadskärnan. De uttryck som utgör riksintresset är till stora delar intakt som en robust struktur med ett tydligt rutnät, fondbyggnader, förhållandevis låg bebyggelse, öppna platser etc. Det är ofrånkomligt att Växjö centrum kommer att fortsätta utvecklas och förändras inom ramen för riksintresset. Den robusta strukturen kommer att bestå men inom enskilda fastigheter kommer det att ske förändringar för att kunna möta framtiden i syfte att Växjö centrum ska vara en attraktiv plats att bo, verka på och besöka.

Den skada som nuvarande planförslag ger upphov till på de två formella uttrycken för riksintresse (stadsplaneidealen från 1600-1800-talen och dess låga bebyggelse) medför en försvagning lokalt och bedöms därmed som acceptabel och inte som en påtaglig skada. Stadsbyggnadskontoret vill emellertid betona att större del av bebyggelsen inom planområdet regleras för att få en samlad och enhetlig volym som följer kvarterets och riksintressets låga bebyggelsestruktur. Det som tillåts gå upp över befintlig taknock/gatuhus utgör en mindre uppstickande volym som mer utgör en accent än en ny stor byggandskropp. Det är inte ett höghus som starkt avviker från omgivande bebyggelse eller som konkurrerar med närliggande karaktärsbyggnader (Residenset, stadshotellet och f.d. Riksbankshuset). Detaljplanen medger inte en bebyggelse som bidrar till att en ny bebyggelsestruktur tillåts i staden.

Länsstyrelsen gör emellertid bedömningen att risk för påtaglig skada på riksintresset finns då planförslaget kan bli prejudicerande gällande bebyggelsestrukturen där högre gårdshus och lägre gatuhus skulle börja tillåtas brett inom riksintresset. Denna risk tas även upp i den framtagna konsekvensbedömningen. Stadsbyggnadskontoret har tidigare framfört att man delvis instämmer i denna bedömningen. Om tidigare förändringar har skett inom samma stads-/landskapsrum som har bidragit till att ett/flera uttryck för riksintresset har försvagats kan det bidra till att ytterligare försvagning av det/de uttrycken inte är möjligt. Men var gränsen går, om det är efter en förändring eller fem eller tio, är omöjligt att i nuläget avgöra och därmed instämmer inte stadsbyggnadskontoret i Länsstyrelsen och framtagna konsekvensbedömning att risken för påtaglig skada är uppenbar om fler förändringar skulle ske i miljön runt Stortorget.

Stadsbyggnadskontoret instämmer inte i att just denna förändringen skulle vara av en prejudicerande art som kan medföra en risk för påtaglig skada. Varje förändring är unik och bör därmed på ett sätt vara en risk för att bli prejudicerande. Det finns redan exempel inom riksintresset från det senaste årtiondet där gårdshus har tillåtits gå över befintliga gatuhus men vilka inte har utgjort en del av diskussionerna i denna detaljplan, varken för eller emot. Det gäller bebyggelse inom kvarteret Tullen och kvarteret Nunnan. Dessa projekt ligger inom samma stads-/landskapsrum i rutnätsstaden. Befintlig parkering inom kv Tullen ger även möjlighet till utblickar/vyer som inte enbart är begränsade till gaturummet. Dessa förändringar bedömdes vid tidpunkten för deras genomförande som fullt möjliga utan risk för påtaglig skada (eller kumulativa/indirekta effekter) på riksintresset trots att dessa förändringar innebär både högre och större bebyggelsevolym. De genomfördes emellertid i ett annat stads-/landskapsrum med sina specifika förutsättningar som skiljer sig från nuvarande plats vid Stortorget. De tillägg/ändringar som genomfördes inom kvarteren Tullen och Nunnan hade med stor sannolikhet medfört en påtaglig



skada på riksintresse om de hade förslagits inom nu aktuellt planområde. Detta är ett exempel som visar på att varje enskild plats inom riksintresset behöver prövas utifrån dess specifika förutsättningar och önskad förändring. Ett ja på en plats innebär inte automatiskt ett ja på en annan plats, utan utifrån vilka formella uttryck av riksintresset som berörs och hur de påverkas av förslagen förändring kan ett ja på en plats bli ett nej på en annan.

Stadsbyggnadskontoret kan inte säga att inga fler förändringar kommer att ske kring miljön vid Stortorget som är kopplat till riksintressets uttryck för dess låga bebyggelse och stadsplaneidealen från 1600- och 1800-talen om denna detaljplan skulle antas och få laga kraft. Vad man kan säga är emellertid att varje planerad förändringarna kommer konsekvensbeskrivas utifrån dess effekter på riksintresset och platsens förutsättning vid tidpunkten innan ett beslut tas. Inga förändringar kommer heller tillåtas baserat på argumentet att man har tillåtit det tidigare. Varje plats och förändring är unik. Det är en bedömning som enbart kan göras när platsen, dess förutsättningar och förändringen är känd.

Gestaltningen och utformningen av vår stad är en ständigt pågående process där flera steg och verktyg finns att tillgå för att styra och besluta om de förändringar som sker. Stadsbyggnadskontoret anser att detaljplanen är ett verktyg för att pröva och reglera de ramar för den bebyggelsevolym som är möjlig på en plats. Mer detaljerade utformning- och gestaltningsfrågor så som materialval, kulör mm är frågor som redovisas, diskuteras och beslutas i bygglovskedet. Det är först då ett projekt har kommit ned till den detaljnivån som krävs för att besluta om dessa frågor rörande utformning/gestaltning. För att ett viss kreativt handlingsutrymme ska finnas inför den kreativa process som följer detaljplanen i bygglovsskedet ska en detaljplan inte reglera mer än det som krävs för att möjliggöra byggnation på platsen. Nuvarande planförslag reglerar bebyggelsevolym genom byggnadshöjd och totalhöjd samt takvinkel och andel takkupor som får uppföras mot gata, för att den tillåtna bebyggelsevolymen även fortsättningsvis ska upplevas som samlad och anpassa sig till kvarterets låga bebyggelse. För att en mindre volym ska vara möjlig att sticka upp utöver befintlig taknock har en mer specifik planbestämmelse lagt till inom denna del som säkerställer hänsynstagande till siktlinje och uppdelning av volym, utan denna reglering hade den uppstickande volymen inte varit möjligt. Men ytterligare reglering av bebyggelsevolymen bedömer inte stadsbyggnadskontoret vara nödvändigt i detta skede utan resterande frågor kopplat till utformning och gestaltning är en del av kommande bygglovsprocess. Stadsbyggnadskontoret noterar dock att länsstyrelsen anser att detta förhållningssätt medför en osäkerhet inför kommande bygglovsprocess och den framtida bebyggelsens verkliga påverkan på riksintresset för kulturmiljövården Växjö stad. Ett kort resonemang om förhållningssätt för kommande bebyggelse har därför lagts till under rubriken *Planbestämmelse f₁* och *Bygglov* om gestaltningen av framtida bebyggelse och hänsyn till den riksintressanta miljön för att förtydliga att varsamhet och en underordnad bebyggelsekaraktär även fortsättningsvis ska råda på platsen med undantag för att en accent tillåts sticka upp med krav på att berika upplevelsen vid Stortorget och domkyrkan, Växjö centrum och stadens siluett.

Det är delvis utifrån ovanstående resonemang om ett visst kreativt handlingsutrymme som totalhöjden för den uppstickande delen i mitten höjdes en meter inför granskningen. Delvis baseras höjningen även på erfarenheten att när de



tekniska delarna inom bebyggelsen ska lösas brukar ytterligare höjd behövas därav genomförd höjning.

Stadsbyggnadskontoret anser att det kulturhistoriska värde som finns kopplade till nuvarande bebyggelse inom Lejonet 5 är att det har anpassat sig till omgivande bebyggelse och utgör en del av en sammanhängande helhetsmiljön inom kvarteret i stort men har utöver det inga värdefulla arkitektoniska kvaliteter. Därmed anses det möjligt att befintlig hänsynstagande postmodernistiska bebyggelse från 1980-talet tillåtas förändras. En årsring ersätts med en annan vilket utgör en naturlig process i staden sedan långt tillbaka där kulturmiljöer har försvunnit och nya har skapats.

Stadsbyggnadskontoret instämmer med Länsstyrelsen att en långsiktig strategi behöver tas fram för de förändringar som sker inom riksintresset för kulturmiljövården Växjö stad och arbetet med att uppdatera nuvarande fördjupade översiktsplan för rutnätsstaden från 1992 är i uppstartsskedet. I detta arbetet kommer bland annat kommunens arbetssätt kring ny- och ombyggnation inom riksintresset beskrivas för att tydliggöra hur man arbetar med både bevarande och utveckling inom rutnätsstaden. Något som behöver tydliggöras både inom kommunens egen organisation men även utåt mot fastighetsägare, exploatörer, Länsstyrelsen och allmänheten. Det för att få en ökad förståelse och förtroende för varandra och riksintresset.

Det pågår ett planarbete på andra sidan om Stortorget sett till aktuellt planområde vilket också innebär en exploatering med högre hus på gården. Vilken påverkan på riksintresset och det slutgiltiga planförslaget blir är i nuläget oklart. Det är inte möjligt att i denna detaljplan ta ansvar för eventuella framtida planer/förändringar kring miljön vid Stortorget som tillsammans med nuvarande plan kan medföra en påtaglig skada på riksintresset. Stadsbyggnadskontoret ser inte ett annat förhållningssätt som möjligt utifrån den verklighet som nu är och gör bedömningen att nuvarande planförslag är möjligt och acceptabel utifrån de förutsättningar som nu råder på platsen, planförslaget påverkan på riksintresset och eventuella risk för kumulativa effekter på riksintresset.

Avslutningsvis, de markarbeten som i nuläget är planerade kommer ske i/under befintlig platta i garage där inga nya områden för markarbeten kommer tas i anspråk. Information om att en tillståndsansökan om ingrepp i fornlämning kommer att krävas oavsett åtgärd då Växjö stadslager är en fast fornlämning läggs till under rubriken *Konsekvenser på fastighetsnivå* samt *Tekniska frågor* samt förmedlas vidare till sökanden. Karta med fornlämningsområdet samt upplysning om att tillstånd om ingrepp i fornlämning beslutas av Länsstyrelsen läggs till på plankartan.

Kommunstyrelsen

"Kommunstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget men framhåller att det är viktigt att ny översiktsplan för riksintresset rutnätstaden tas fram".

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret noterar att kommunstyrelsen godkänner planförslaget och instämmer i kommunstyrelsens synpunkt att en ny översiktsplan för riksintresset rutnätsstaden behöver tas fram omgående.

Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun



"Grundkartan behöver uppdateras för intilliggande fastighet innan antagande. (Lejonet 6).

Lantmäterimyndigheten har inga övriga synpunkter på detaljplanen."

[Kommentar: En ny grundkarta där fastigheten Lejonet 6 ingår har lagts in i plankartan inför antagande.](#)

JUSTERING AV PLANFÖRSLAGET EFTER GRANSKNING

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

Plankarta

Grundkartan har uppdaterats

Tillägg av karta om fornlämningsområdets utbredning samt upplysning om att tillstånd om ingrepp i fornlämning beslutas av Länsstyrelsen.

Planbeskrivning

- Förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen kring vilka resonemang och slutsats som den Antivkvariska förundersökningen och Konsekvensbedömningen har landat och vilka resonemang och ställningstagande som har gjort i detaljplanen.
- Under rubriken *Planbestämmelse f₁* har ett tydliggörande gjorts gällande syftet med bebyggelsen och ett par förhållningssätt inför kommande utformning. Under rubriken *Bygglov* görs ett tillägg om förhållningssätt för gestaltning.
- Tillägg om att tillståndsansökan om ingrepp i fornlämning krävs görs under rubriken *Konsekvenser på fastighetsnivå* samt *Tillstånd och dispenser*.

Efter granskningen har även ett antal mindre ändringar av redaktionell karaktär gjorts i planhandlingen.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

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

Fastighetsägare Sigfrid 2, framförde under samrådet att en sol-/skuggstudie behövde tas fram innan ställning kunde tas till planförslaget. En sol-/skuggstudie togs fram enligt det omarbetade planförslaget inför granskningen vilket kommunicerats till fastighetsägaren under granskningen samt funnits tillgängligt under granskningen på kommunens hemsida. Fastighetsägaren har inte inkommit med ett yttrande efter samrådsskedet.

BESLUTSUNDERLAG

Planbeskrivning inkl Undersökning av betydande miljöpåverkan daterad 2020-01-07

Plankarta daterad 2020-01-07

Utlåtande daterat 2020-03-02

BESLUTET SKICKAS TILL

Sökande

Sakägare med erinran

Länsstyrelsen i Kronobergs län



**Växjö
kommun**

Dnr PLAN.2018.1156
2020-03-02

Stina Klyft
Planarkitekt

Henrik Johansson
Stadsbyggnadschef

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med föreliggande detaljplan är att skapa förutsättningar för en ombyggnad och utveckling av befintliga byggnader inom del av kvarteret Lejonet. Syftet är också att skapa ändamålsenliga lokaler för fastighetsägaren och växande företag (Länsförsäkringar) som har funnits i staden i över 200 år.

Bakgrund

Beställarens intention med föreslagen ombyggnad är även:

1801 gick en samling kronobergare samman i frivilliga brandstoder, för att ömsesidigt dela på riskerna om olyckan skulle vara framme. Så startade Länsförsäkring Kronoberg.

Sedan dess har vi utvecklats och förändrats i takt med tiden, utan att släppa den över 200 år gamla grundidén: att vi är starkare tillsammans.

Att vara en del av något som funnits i över två sekel ger perspektiv. En enklare vardag här och nu för alla kronobergare är kärnan i det vi gör, men framtiden är en lika viktig uppdragsgivare.

När vi nu växer ser vi stora möjligheter att utveckla våra befintliga lokaler i Växjö. Här vill vi skapa en attraktiv och hållbar kundmötes- och arbetsplats.

En mötesplats som är öppen, trygg och välkomnande för alla kronobergare. Som genomsyras av vår regions historiska arv och hållbarhetens tre dimensioner.

Där vi tillsammans med våra kunder och tillika ägare, medarbetare och allmänhet kan fortsätta bidra till Växjös och länets utveckling – även under de kommande 200 åren.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av denna beskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan (tidigare benämnt Behovsbedömning) samt plankarta med tillhörande bestämmelser. Övriga nämnda utredningar, bestående av *Antikvarisk förundersökning inför planerad omgestaltning av fastigheten Lejonet 5 Växjö* och *Lejonet 5 – Konsekvensbedömning avseende riksintresset Växjö version 2*, finns tillgängliga på Växjö kommun.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i stadsdelen Centrum, i direkt anslutning till Stortorgetts östra sida och omfattar en yta om 1271 kvm.

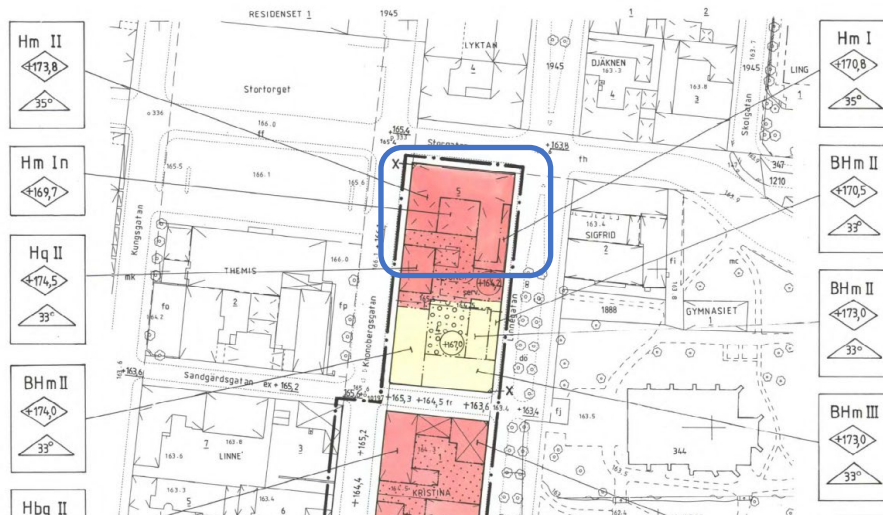
Markägoförhållande och historik

Marken inom planområdet ägs av Länsförsäkring Kronoberg.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN Detaljplaner

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

Syftet med detaljplanen var att bevara den äldre bebyggelsens yttre form och allmänna karaktär och att infoga ny bebyggelse till en sammanhängande helhetsmiljö. I stadsplanen regleras användningen för kvarteret till handelsändamål med särskild miljöhänsyn. Vidare regleras byggnadshöjd +169,7 till +173,8, våningsantal – 1-2 våningar samt taklutning – max 35 grader.



Utklipp ur gällande stadsplan, antagen 1987. Berört område inringat

Översiktsplanen

Planområdet ligger inom det som benämns den blandade stadsbygden. Det är stadsbebyggelse som i huvudsak används för bostäder, handel, kontor eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder i närheten. Trafik- och parkeringsytor, fritidsanläggningar, stadsdelsparker och andra grönytor ingår.

Riktlinjer för all stadsbygd enligt översiktsplanen är:

- Vi ska eftersträva blandning av bostäder, handel, service, kontor och andra icke störande verksamheter.
- Vi ska prioritera handel och annan service, kontorslokaler och tät bostadsbebyggelse närmast bytespunkter i kollektivtrafiksystemet och vid stadsdelscentrum.
- Vi bör sträva mot blandade boendeformer i stadsbygden, det vill säga småhus och flerfamiljshus, av olika storlek och ägandeform.

Detaljplanen bedöms även följa intentionerna i FÖP Växjö, antagen av kommunfullmäktige 2012-02-28.

Riksintresse

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

Motivering

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

Uttryck för riksintresset:

Kyrkomiljön med den medeltida domkyrkan, Gamla gymnasiet och andra skolbyggnader, biskopsgården Östrabo i avskildhet från och förening med staden samt f.d. domprostgården. 1600-talsstaden med gatunätets grunddrag, tomtstruktur och spår av den tidigare västra infarten. Senempirestadens utvidgningar och **låga, ofta putsade bebyggelse** samt **det sena 1800-talets esplanadstad** med tillväxt mot söder, väster och norr. **Fondbyggnader** som markerar rutnätets avslutning vid olika tidpunkter, torg och öppna platser, utblickar, parker och grönstråk. Offentliga byggnader och annan bebyggelse som hör samman med förvaltningsstaden. Gamla infartsvägar och **stadens direkta övergång i öppen landsbygd åt öster**. Offentliga byggnader, parker och **järnvägsområdet**.

I ”Fördjupad översiktsplan för riksintresset rutnätsstaden med Östrabo och Biskopsgården” (antagen av kommunfullmäktige 1992-03-27 § 27) beskrivs de riktlinjer som Växjö kommun har antagit för utvecklingen inom rutnätsstaden. Under rubriken *Riktlinjer för förnyelse* där ”... förnyelse bör ske så att de historiska givna värdena förstärks och utvecklas” är det framför allt nedanstående som berör aktuellt planområde:

- Verksamheter som berikar det utbud och den mångfald som allmänheten efterfrågar stöds; hit hör specialbutiker, utåtriktade serviceföretag, hantverk, kultur, nöjen, mötesplatser och inte minst bostäder
- Centrum-rutnätsstaden skall vara en levande del av staden. Utrymme måste hela tiden finnas för förändringar. De delar av näringslivet som finns i centrum är viktigt för stadens karaktär.
- Ny bebyggelse bör i skala och karaktär anpassas till befintlig miljö. Det innebär inte att pastischer ska eftersträvas. Förnyelse måste göras med självförtroende och höga ambitioner, men på ett sätt där det nya ”samtalar” med det gamla.
- Gator, torg, parkeringsplatser och parker bör rustas upp och utvecklas till vackra sammanhängande stadsmiljöer. (...) Storgatan-Stortorget, Norrtullskolan-strykjärnet, Linnéparken-Växjösjön, Båtmanstorget-Resecentrum är andra viktiga partier.

Allmänna riktlinjer finns även för bebyggelsen inom rutnätsstaden som avser det normala huset inordnat i rutnätsstadens kvartersmönster. Det bedöms som viktigt för rutnätsstadens karaktär att flertalet av de enskilda husen ingår i ett tydligt fattbart mönster. Undantag bedöms kunna prövas om goda motiv finns. Flera av riktlinjerna berör en detaljeringsnivå vilken inte regleras i detaljplanen (ex material och färgval) men följande allmänna riktlinjer bedöms beröra aktuellt planområde gällande struktur och volym:

- Placering och anpassning till gatan. ”Rutnätet i Växjö förutsätter att husen läggs i kvarterlinjen och bildar ett väl avgränsat gaturum. (...) det är väsentligt att gatufasaden till form och innehåll ges sådana kvaliteter att gaturummet blir intressant och vackert.”

- Skala, proportioner, symmetri. ”Ny bebyggelse bör i skala och proportion följa stadens tradition. Hushöjd anpassas till omgivande taklinje, utöver angivet våningsantal får en vindsvåning inredas.”
- Tak. Traditionellt har taken en sadelform och avslutas med en gesims (taksprång med sparrar bör undvikas).”
- Gårdar. ”Gården är viktig för att ge rutnätsstaden ljus och grönska och sammanhängande gårdar kan ge berikande stråk diagonalt mot rutnätet. Parkeringstrycket har gjort att många gårdar asfalterats i stor utsträckning.”

Specifika riktlinjer för skyddsvärda byggnader och gårdar finns även utpekade i FÖP riksintresse rutnätsstaden. Aktuell bebyggelse inom Lejonet 5 är utpekad som en karaktärsbyggnad (undantaget gårdsbebyggelsen) vilket är en byggnad vars volym, siluett eller detaljer har betydelse för rutnätsstadens sammanhållande karaktär. Specifikt för Lejonet 5 bedöms bebyggelsen vara en byggnad från modern tid som anpassats väl till den historiska rutnätsstadens karaktär – utformad som en pastisch eller med sin tids formspråk.

Planområdet

Kvarteret är inordnat i rutnätsstaden och angränsar till en av esplanaderna, Linnégatan, samt stadens viktigaste fondbyggnad och symbol för stiftsstadens, domkyrkan. Byggnaden är dessutom låg och putsad.

Kv. Lejonets placering i staden ger byggnaden en tydlig front och framsida mot Stortorget. Längs Kronobergsgatan söderut finns även en sammanhängande linje i takfotshöjden, vilken dock bryts lokalt av burspråk och takkupor.

Mot esplanaden, Linnégatan, är bebyggelsen av en mer varierad karaktär. Här upplevs byggnaden låg i jämförelse med sina grannar, till stor del pga. att både plan 2 och 3 är indraget från gatan.

Med sina 40 år är byggnaden ej att betrakta som historisk.

Grönstrukturprogrammet

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

Program för planområdet

Inget program har upprättats då planförslaget följer översiktsplanens intentioner.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 2018-06-25 § 171 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ny detaljplan för rubricerat område.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Kv. Lejonet 5 är beläget i en varierande arkitektonisk kontext. Byggnaderna längs Kronobergsgatan söderut har dock en likartad skala, höjd och takutformning, medan övrig gestaltning och material är av skiftande karaktär. Senaste tillskottet i Kv. Lejonet 5 uppfördes

1979-1980, en tid då fyra danska arkitekter dominerade utformningen av Växjös byggnadsbestånd och stadsbild. Liksom tidigare hölls byggnadshöjden generellt till tre våningar samt ett indraget vindsplan under denna tid, nytt var dock att byggnaderna nu tilläts breda ut sig över ett helt kvarter. Kv. Lejonet har dock endast två fullhöga våningar samt ett inrett vindsplan.

Byggnaden är medvetet gestaltad enligt stilideal från 1900-talets första kvartal - dock så lyser 1980-talets byggnadstradition igenom i den mindre förfinade detaljeringen och materialval. Sadeltaksmotivet är framträdande och tydliggörs i hörnen där taken bryter fram i gavelmotiv, vilket betonar byggnadens olika längor. Mot Linnégatan är den översta våningen tillbakadragen, vilket gör att byggnaden upplevs som lägre i denna del.

Byggnaden är generellt sluten, nästan murlik. Innehållet annonseras ej utåt och det saknas visuella kopplingar utifrån och in.

Byggnaderna upptar hela fastigheten Lejonet 5.

Tillgänglighet

Entré till byggnaden sker via Kronobergsgatan och är tillgänglighetsanpassad.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är till största del bebyggd. Närmaste grönområde är Linnéparken och domkyrkorådet som ligger strax öster om planområdet.

Geotekniska förhållanden

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

Förorenad mark

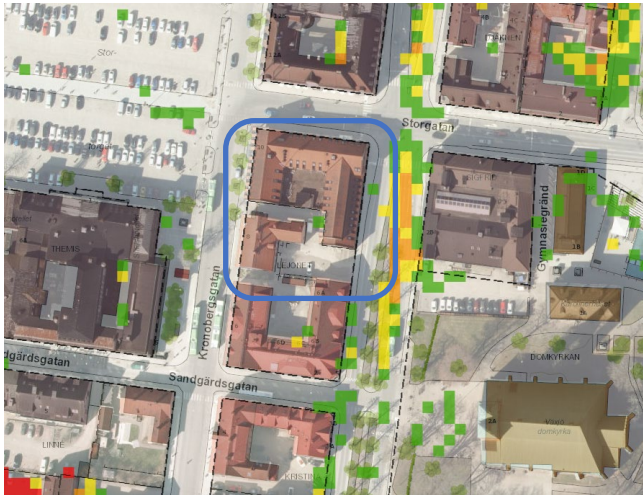
Marken bedöms inte vara förorenad av pågående markanvändning i form av kontor och handel. Påträffas dock föroreningar i samband med schakt ska tillsynsmyndighet kontaktas.

Radon

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

Risk för höga vattenstånd

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



Illustrationen visar skyfallsberäkning för 100 års regn där endast mindre del av kvarteret berörs.

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

Fornlämningar

Över stora delar av centrala Växjö finns en registrerad fornlämning i form av ett s.k. stadslager (RAÄ Växjö 170:1). Ett stadslager innehåller vanligtvis rester och avfall efter stadsmässig bebyggelse i form av exempelvis hantverk, matberedning och andra aktiviteter. Åtgärder inom fornlämning kräver särskilt tillstånd enligt kulturmiljölagens 2 kap om fornlämningar. Länsstyrelsen ansvarar för eventuella beslut om tillstånd till ingrepp i fornlämningar. Tillstånd kan vara villkorade med krav på arkeologiska undersökningar vilka bekostas av exploatören.

Friytor

Lek och rekreation

Närmaste grönområde är Linnéparken och domkyrkeområdet, som ligger strax öster om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

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

Kollektivtrafik

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

Parkering, varumottagning, utfarter

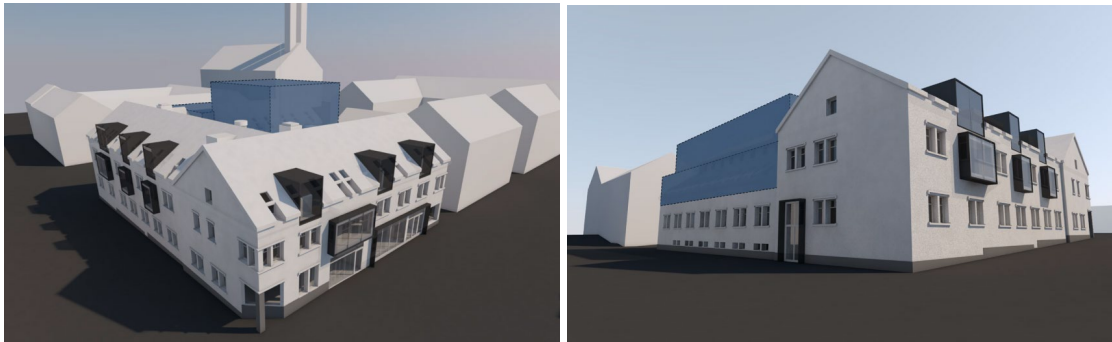
Till fastigheten finns parkeringsgarage i källarplan. Detta nås via Linnégatan via befintligt servitut över grannfastigheten Lejonet 4. I parkeringsgaraget finns idag ca 25 bilplatser. Inga markparkeringar finns inom fastigheten då hela ytan är bebyggd.

FÖRÄNDRINGAR

Förändringar av byggnadens utformning från samråd till granskning

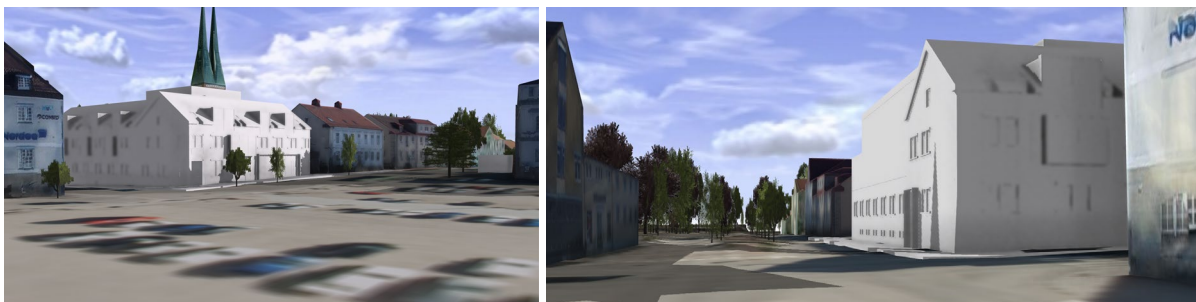
Under projektets gång har byggnadens form förändrats både i höjd, volymmässigt och i sitt formspråk. Processen med att finna en byggnation som både visar hänsyn till omkringliggande miljö, riksintresset samt de siktlinjer som påverkas från torget mot domkyrkan har pågått i samråd mellan kommun, länsstyrelse och fastighetsägare. Det förslag som presenteras nu har sedan de första skisserna landat i en byggnad som både tillför något nytt i form av en uppstickande central accentuerande volym samt en mer funktionell byggnad för verksamheten. Nedan visas förslag på hur exploateringen först var tänkt att se ut och hur byggnaden efter samråd och diskussioner med kommun och länsstyrelse sedan anpassats.

Tidiga skisser



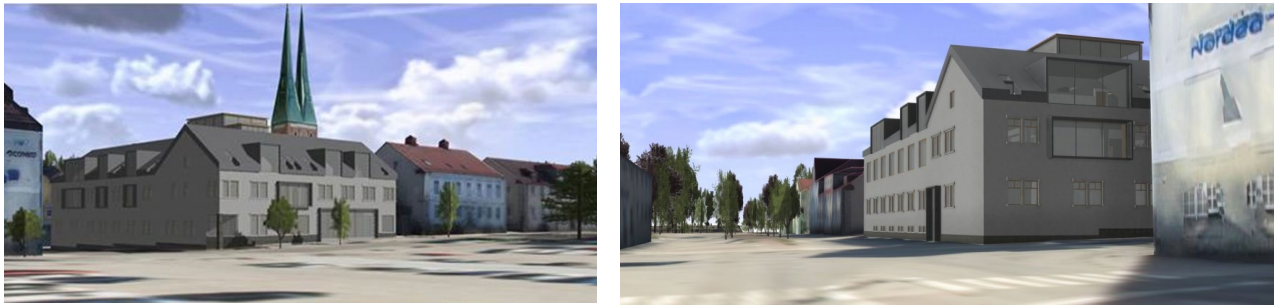
I det första skedet föreslogs en tillbyggnad på innergården – det så kallade ”skrinet”. Denna byggnadskropp skulle ha funktion för kommunikation och mötesplats samt sammankoppla de två befintliga byggnaderna. Vidare var det tänkt att byggnaden längs Linnégatan skulle få ett nytt indraget våningsplan med en större takterrass. Inför samrådet hölls diskussioner med kommunen och förslaget bearbetades. Den främsta anledningen till förändringen var skrinets eventuella inverkan i taklandskapet och siktlinjen mot domkyrkan samt den bedömning som den antikvariska förundersökningen landat i. Förslaget reviderades där totalhöjden sänktes och begränsning av byggnadskroppen (till 200 kvm) för den uppstickande delen ”skrinet” genomfördes inför samråd.

Skisser från samrådet



Bilder ovan är från samrådshandlingen och visar de förändringar som gjorts till det tidigare förslaget. Tankarna längs Linnégatan var oförändrade med ett indraget våningsplan. I detaljplanen infördes en bestämmelse att stor hänsyn skulle tas till riksintresset för att tydliggöra platsens placering inom riksintresset och fortsatta krav på anpassning och hänsynstagande i den kommande bygglovsprocessen.

Granskningsförslaget och det föreliggande detaljplan tillåter



I samband med samrådet inkom synpunkter med kommentarer och frågor om hur den föreslagna byggnationen skulle påverka riksintresset och det kulturhistoriska värdet i området. En konsekvensbedömning genomfördes där byggnationens eventuella påverkan i området analyserades. En av de viktigaste punkterna i denna utredning var siktlinjen från torget och residenset mot domkyrkan. Byggnadens utformning bearbetades vidare med just hänsyn på denna aspekt där framtagande av flera alternativ på utformning av ”skrinet” genomfördes för att undersöka påverkan på riksintresset och upplevelsen av miljön runt Stortorget. I detta förslag föreslås skrinets uppstickande del bli en del av det visuella då den kommer att synas. Det ställer dock högre krav på utformning och anpassning så siktlinjen mot domkyrkan inte påverkas. Krav på en uppdelad volym tillförs också så att den synliga volymen blir ett tillskott/accent och inte endast en byggnadskloss. Vidare förses byggnadskroppen mot Linnégatan med ett sadeltak, likt bebyggelsen mot Storgatan och Kronobergsgatan, för att bibehålla uttrycket längs gatan.

Planförslaget

I föreliggande detaljplaneförslag föreslås markanvändningen som ”KC”, kontor och centrumändamål. Detta innebär att byggnaderna kan användas för kontorsverksamhet, vilket är syftet i dagsläget. Den utökade bestämmelsen, centrumändamål, ger dock möjligheten att byggnaden i framtiden kan få ett annat innehåll då denna bestämmelse även tillåter handel, butiker, service och restauranger etc.

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

- Byggnadskroppens del som vetter mot Stortorget, Kronobergsgatan och Linnégatan tillåts att uppföras till en byggnadshöjd om +173,8 meter över nollplanet, vilket är den höjd som tilläts i underliggande detaljplan upprättad 1985-06-10. Inom denna yta regleras även att takkupor får uppföras till maximalt hälften av fasadlängden. Från den gamla detaljplanen införs även en maximal takvinkel om 35 grader.
- På del av ”innergården” som inte upptas av det föreslagna ”skrinet” tillåts en totalhöjd om + 178,5 meter över nollplanet. Detta för att möjliggöra en höjning av de befintliga våningsplanen. Dock inte över befintlig taknock.
- På ”innergården” tillåts en byggnad att uppföras till en totalhöjd om +182,5 meter. Denna byggnadsdel är den del som tillåts att sticka upp över taknocken.



Illustrationen visar de olika tillåtna byggnads- och totalhöjder inom kvarteret.

Planbestämmelse fi

Då kvarteret ligger inom både en historisk del och är av riksintresse, införs en anpassningsbestämmelse som lyder ”utformningen av byggnadskroppen ska utföras med stor hänsyn till siktlinje mellan residenset och domkyrkan. Byggnadskroppen ska vara uppdelad. Se vidare i planbeskrivningen för illustrationer”.

I framtagna konsekvensbedömning av planförslagets påverkan på riksintresset Växjö identifieras flera vyer från Stortorget som av hög relevans med anknytning till de uttryck för riksintresset som är relevanta i denna detaljplan. En av dessa vyer, dvs kopplingen mellan residenset och domkyrkan, berörs direkt av detta planförslag. För att säkerställa att ingen påverkan och fortsatt hänsyn tas till denna vy/siktlinje i bygglovsskedet har den förts in på plankartan som en planbestämmelse. På kartan till höger illustreras siktlinjen mellan domkyrkan och residensets trappa och hur linjen går genom planområdet. Området skrafferat i lila visar området som har en totalhöjd över befintlig taknock inom planområdet. Siktlinjen skär genom områdets sydvästra hörn därav regleras det på plankartan att fortsatt hänsyn krävs. I de illustrationen över möjlig bebyggelse för nuvarande planförslag är de uppstickande volymerna placerade så siktlinjen inte påverkas.



Syftet med bebyggelsen är att upplevelsen av den samlade bebyggelsen inom fastigheten även fortsättningsvis ska vara koncentrerad till husen mot gatan, med hänsyn till omgivande låga bebyggelse och upplevelsen av en sammanhängande helhetsmiljö inom kvarteret. En uppstickande byggnadsvolym över befintlig taknock bedöms emellertid som möjligt i planområdets mitt under förutsättningen att den tillför och berika upplevelsen av miljön kring Stortorget något. För att det ska vara möjligt ges ett visst kreativt handlingsutrymme i detaljplanen inför kommande bygglov men förhållningssättet ska vara att den uppstickande

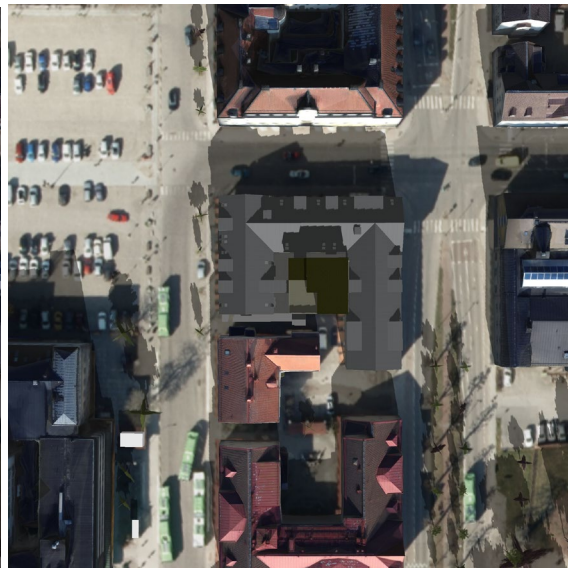
volymen ska mer utgöra en accent än ett tungt tillägg eller en ny bebyggelsestruktur i stads-/landscapsrummet. Detta säkerställs genom att krav ställs i detaljplanen om att byggnadsvolymen ska uppföras som en uppdelad volym samt genom hänsynstagande av siktlinje mellan residenset och domkyrkan vilket ger volymen en mer tillbakadragen position sett från Stortorget. Ett annat förhållningssätt är även att trots om material, kulör mm inte regleras i detaljplanen kommer krav ställas kring gestaltningen i denna historiska miljö där tankar om varsamhet och en underordnad karaktär även fortsättningsvis ska gälla för bebyggelsen in om Lejonet 5.

Sol- och skuggstudie

Då byggnadskropparna inom kvarteret ges möjligheten att förändras har en sol- och skuggstudie tagits fram för att visa på hur en eventuell ombyggnad påverkar närliggande byggnader i området. Nedan visas skuggor från föreslagen bebyggelse vid olika klockslag i mars och i juni.



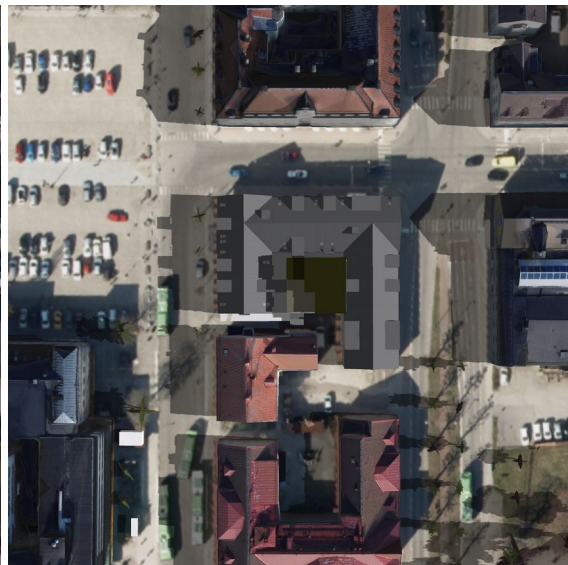
Mars 08.00



Mars 12.00



Mars 16.00



Juni 08.00



Juni 12.00

Juni 16.00

Tydligt är att ingen större påverkan sker på den kringliggande bebyggelsen då planområdets byggnadshöjd i stort inte förändras. Den del som har höjts, dvs ”skrinet”, ger sin slagskugga över det egna kvarteret och därför minimal påverkan i området och närliggande byggnader.

Utemiljö

Hela fastigheten tillåts att bebyggas och ingen gårdsmiljö finns. På byggnadens tredje plan finns möjligheten att anordna en terrass för de anställda. Stadens utemiljö i form av torg och parker ligger i direkt anslutning till kvarteret.

Parkering

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

Befintligt servitut

Ett befintligt servitut på Lejonet 4, för in/och utfart till parkeringsgaraget på Lejonet 5, finns i dagsläget och kommer fortfarande att gälla.

Störningar

Buller

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

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

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft och vatten

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

MKN Luft

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

Verksamhetens art bedöms inte påverka luftkvaliteten i området.

MKN Vatten

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

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

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

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

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

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

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

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

Värme

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

EI

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

Barnperspektivet

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

Räddningstjänstens tillgänglighet

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

Avfall

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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

Antikvarisk bedömning

I samband med framtagandet av föreliggande detaljplan har antikvarie vid Kulturparken Småland utfört en antikvarisk förundersökning. I denna beskrivs bebyggelsestrukturen i närområdet, byggnaders historia och en bedömning av förslagen ny byggnation inför samrådskedet våren 2019. Förstudien finns tillgänglig på Växjö kommun.

I förstudien beskrivs byggnaderna inom kvarteret som inte arkitektoniskt märkvärdiga. Utformningen präglas av postmodernismens stildrag där vissa detaljer och exteriöra uttryck tar sin utgångspunkt i den äldre centrumkaraktären. Utifrån dessa aspekter utgör Lejonet 5 ett intressant exempel på hur nybyggnation i ett känsligt stadsrum kunde gestaltas. Fastigheten utgör en välbevarad årsring, vilket enligt Plan- och bygglagens intentioner, innebär att ett varsamt förhållningssätt ska prägla eventuell omgestaltning där ursprungskaraktären tas tillvara.

Fortsatt görs även en mer ingående bedömning av dåvarande planförslag:

- Tilltänkta takkupor och utskjutande glaspartier kommer naturligtvis förändra husets utformning där särskilt takfallens uppbyggnad blir påtaglig. Detta till trots bedöms att ingreppet är arkitektoniskt möjligt där tilltänkt utformning även förstärker redan förekommande exteriöra inslag. I underlaget redovisas inte tilltänkta materialval vilket är av synnerligen stor vikt för att undvika störande och avvikande tillägg. Val av glas är exempelvis av stor betydelse.
- Rivning och återuppbyggnad av våningsplan mot Linnégatan bedöms också kunna genomföras. Det är av största vikt att tredje planet får en tydligt markerad indragning samt att avslutningen mot öster med fördel avfasas då helt vinkelräta volymer är högst främmande i aktuell miljö.
- Utifrån de historiska blickfång vilka präglar och präglar Stortorget ska nya uppstickande volymer i största möjliga utsträckning undvikas. Lejonet 5 har alltid höjdmässigt samspelat med kringliggande fastigheter och samtidigt underordnat sig sin betydligt monumentalare granne i norr (f.d. Riksbanken). Att exploatera innergården utgör inga antikvariska hinder men att samtidigt bygga så högt att befintlig taknock passerar med god marginal är i detta sammanhang inte acceptabelt. En byggnadskloss av angivna dimensioner vilken tydligt kommer upplevas från Stortorget ska betraktas som alltför karaktärsförvanskade där hävdade siktlinjer, vilka tidigare beaktats, rubbas.

Konsekvensbedömning avseende riksintresset Växjö

Kopplat till föreliggande detaljplan har en konsekvensbedömning gällande riksintresset gjorts av WSP Sverige AB, daterad 2019-12-30. I denna studeras detaljplanens genomförande och dess möjliga inverkan på riksintresset och kulturvärden i området. Den sammanlagda bedömningen är att ett genomförande innebär måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljövärden där följande fem uttryck för riksintresset hade bedömts påverkas av nuvarande planförslag:

- Växjö som stifts- och residensstad
- Det dominerande domkyrkoområdet
- Stadsplaneideal 1600-1800-tal
- 1800-talets esplanadstad
- De låga, ofta putsade bebyggelse samt det sena 1800-talets esplanadstad.

De måttligt negativa konsekvenserna grundar sig på "... att den enskilda byggelsen inom Lejonet 5 kan betraktas som en viktig del av det sammantagna särskilt värdefulla bebyggelseområdet kring Stortorget. Miljön invid Stortorget har mycket höga kulturvärden med direkta kopplingar till riksintressets formella uttryck. Miljön bedöms generellt vara mycket känslig för förändringar som inte kan läsas ihop med den historiska bebyggelsestrukturen, markanvändningen eller som kan påverka den visuella kontakten med domkyrkan." Fortsatt lyfts även de vyer som finns kopplat från Stortorget fram. "I vyer från nordvästra Stortorget samsas residens och andra kulturhistoriskt värdefulla byggnader vilka präglas av en karaktäristisk visuell kontakt med domkyrkan. Denna vy har idag en bärande historisk karaktär och återspeglar en historisk kontext och funktionella samband. Vyerna har hög relevans med anknytning till de fem uttryck för riksintressets som nämnts i ovanstående stycke. Vyerna är känsliga för förändring och tillägg som riskerar att minska läsbarheten av domkyrkans dominans samt sambanden mellan kyrkan och den kulturhistoriska bebyggelsen invid Stortorget. Vidare är läsbarheten av uttryck för den låga bebyggelsen hög i dessa vyer och är känslig för förändringar."

Miljön utmed gaturummen längs Storgatan och Linnégatan bedöms inte vara lika känsliga för förändringar då dessa stadsrum redan idag innehåller olika arkitekturideal från skilda tider. Men stadsrummen innehåller ändå karaktärsdrag känsliga för förändring: dess strukturer, volymverkan och takvinklar.

Att planförslaget bedöms medföra en måttlig negativ påverkan på riksintresset är dels beroende av att miljön kring Stortorget bedöms vara mycket känslig för förändringar men även utifrån att det bedöms påverka värden relaterade till Växjö som stifts- och residensstad samt värden relaterade till Växjös stadsplaneideal och dess låga bebyggelse.

Planförslaget medger en volym som går över befintlig taknock. Bebyggelsen bedöms inte visuellt bryta någon siktlinje mot Domkyrkan då spirorna är höga och fortsatt kommer vara dominerande i stadsbilden. Den nya bebyggelsevolymen i planområdets mitt kommer dock medföra att delar av kyrktornets nedre murade parti kommer skymmas från Stortorgets nordöstra del. Siktlinjen från trappan invid residenset bryts inte men läsbarheten av kyrkans dominans och monumentalitet kommer dock lokalt påverkas i denna del av Stortorget.

En struktur med högre gatuhus och lägre gårdshus har varit ideal som funnits i Sverige och Växjö i flera hundra år. Särpräglade för staden är de historiska byggnads- och brandstadgorna som styrkt planeringen under 1700-1900-talet som efterlämnat Växjös typiska låga och enhetliga bebyggelsestruktur. Ett särdrag som följts även vid senare anpassningar vilken nuvarande bebyggelse inom Lejonet 5 är ett exempel på från 1980-talet. Det har tidigare enbart varit industrirelaterade anläggningar eller bebyggelse med offentliga funktioner som har tillåtits höja sig över stadsbilden. Exempel är Växjös flera fondbyggnader som fått framträdande lägen i staden/stadsrummen. Nuvarande planförslag medför ett avsteg från dessa äldre tiders stadsplaneideal och uttryck för det kontinuerliga i förhållningssättet till den historiska jämna bebyggelsestrukturen genom att en högre gårdsbyggnad tillåts. Det blir därmed lokalt svårare att avläsa riksintressets uttryck i denna del och då särskilt i vyer från Stortorget.

Uttryck för esplanadstaden och 1800-talets stadsplanemönster finns i Linnégatans stadsrum. Vyerna längsmed Linnégatan bedöms vara känsliga mot domkyrkan men utifrån en relativt komplex och varierande arkitekturideal utmed gaturummet är det byggnadernas höjd och volymverkan som blir de övergripande karaktärsdragen. De är viktiga för läsbarheten av esplanaden och därmed känsliga för förändring. Bedömningen är emellertid att den högre bebyggelsen i kvarterets mitt främst framträder i fastighetens absoluta närområde, korsningen Storgatan/Linnégatan, och konsekvenserna blir därmed små.

Planförslaget innebär en påbyggnad av bebyggelsen utmed Linnégatan vilket bidrar till att den nya högre byggnadsvolymen i kvarterets mitt delvis kommer skymmas sett från Storgatan i korsningen Storgatan/Linnégatan. Den nya volymen framträder emellertid längre österut längs med Storgatan men skymmer då inte någon utpekad vy eller byggnad. Konsekvenserna utmed Storgatan bedöms därmed vara små då de medför en lokal negativ påverkan på läsbarheten av Växjös låga bebyggelse. I vyn längs Kronobergsgatan bedöms exploateringen ha en låg påverkan, då den nya högre byggnadsvolymen ”skrinet” inte framträder.

Framtagen konsekvensbedömning lyfter fram att det i sammanhanget inte går att frånga den risk som finns för de kumulativa effekter som kan följa nuvarande planförslag där högre gårdshus och lägre gatuhus blir prejudicerande. Idag finns exempel på kvarter med högre byggnadsvolymer inne på gården men den låga bebyggelsestrukturen inom riksintresset är till

stor del bevarad. Om detaljplaner även skulle antas inom samma landskapsrum som medger förändringar som påverkar läsbarheten av riksintresset negativt bedöms känsligheten öka och handlingsutrymmet för tillägg minska markant. Om strukturförändringar tillåts i miljön runt Stortorget som bedöms påverka läsbarheten av den låga bebyggelsen bedöms risken för påtaglig skada vara uppenbar. Enligt genomförd konsekvensbedömning innebär detta att nuvarande planförslag kan medföra att ytterligare förändringar runt Stortorget inte är möjliga utan en risk för påtaglig skada på riksintresset.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget medföra måttligt negativa konsekvenser på riksintresset. Detta är en påverkan som bedöms vara acceptabel och följer intensjonen i den fördjupade översiktsplanen för riksintresset rutnätsstaden som visar hur rutnätsstaden ska utvecklas på sikt. Bedömningen baseras på de regleringar som gjorts på plankartan gällande höjd, volym, takvinkel och andel takkupor mot gatan för att få en samlad bebyggelse som anpassar sig till kvarterets låga bebyggelse. Reglering att hänsyn ska tas till den viktiga siktlinjen mellan residenset och domkyrkan och krav på uppdelad volym säkerställer samtidigt som den möjliggör den uppstickande volym som tillåts på delar av fastighetens gård. Vidare ställs krav på fortsatt antikvarisk medverkan. Se även avsnitt om "Bygglov" under organisatoriska frågor.

Stadsbyggnadskontoret instämmer enbart delvis i WSP:s bedömningen om risk för påtaglig skada på riksintresset genom kumulativa effekter. Om tidigare förändringar har skett inom samma stads-/landskapsrum som har bidragit till att ett/flera uttryck för riksintresset har försvagats kan det bidra till att ytterligare försvagning av det/de uttrycken inte är möjligt. Men var gränsen går, om det är efter en förändring eller fem, är omöjligt att i nuläget avgöra och därmed instämmer inte stadsbyggnadskontoret i Länsstyrelsen och framtagna konsekvensbedömning att risken för påtaglig skada är uppenbar om fler förändringar skulle ske i miljön runt Stortorget. Det är inte möjligt att i denna detaljplan ta ansvar för eventuella framtida planer/förändringar kring miljön vid Stortorget som tillsammans med nuvarande plan kan medföra en påtaglig skada på riksintresset. Varje plats och förändring är unik. Det är en bedömning som enbart kan göras när platsen, dess förutsättningar och förändringen är känd.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom standardförfarande och målet är att den ska antas senast sommaren 2020.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

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

Länsförsäkring Kronoberg är fastighetsägare inom planområdet.

Avtal

Planavtal mellan fastighetsägare och Växjö kommun har upprättats, daterat 2019-02-14. Avtal mellan huvudman för allmän plats och Lejonet 5 ska upprättas om eventuella utkragade delar ska finnas på byggnaden.

BYGGLOV

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

Fortsatt antikvarisk medverkan bedöms som nödvändig under efterföljande bygglovsskede för att ytterligare minimera påverkan på riksintresset.

Innebörden av planbestämmelse "f1" och "f2"

- Utformningen av byggnadskroppen ska utföras med karaktär och stor hänsyn till siktlinje mellan residenset och domkyrkan
- Byggnadsdel som går över befintlig taknock ska tillföra och berika upplevelsen av miljön kring Stortorget och domkyrkan i Växjö centrum och stadens siluett
- Byggnadskroppens volym ska vara uppdelad och upplevas som en accent
- Takkupor får uppföras till maximalt hälften av fasadlängden

Krav kommer ställas kring gestaltningen i denna historiska miljö där tankar om varsamhet och en underordnad karaktär även fortsättningsvis ska gälla för bebyggelsen in om Lejonet 5.

Nedan exempel/olika vyer på förslag som ligger i linje med planbestämmelser ovan men detaljutformning och slutlig lösning prövas i bygglovsskedet. Krav på uppdelad volym ska säkerställa att det inte upplevs som ett tungt tillägg utan mer som "en accent".



Vyer från Stortorget mot domkyrkan.



Viktig siktlinje från residenset mot domkyrkan.



Exempel på en möjlig uppdelad byggnadsvolym

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen innefattar fastigheten Lejonet 5 i sin helhet.

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

Konsekvenser på fastighetsnivå.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Lejonet 5	Ja, fastigheten får en ökad byggrätt	Nej	Ja, tillståndsansökan om ingrepp i fornlämning krävs
Utanför planomr.			
Lejonet 4	Nej	Nej, Befintligt servitut gällande in- och utfart för Lejonet 5 fortsätter att gälla.	Nej

EKONOMISKA FRÅGOR

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

TEKNISKA FRÅGOR

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

TILLSTÅND OCH DISPENSER

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

STADSBYGGNADSKONTORET

2020-01-07

Oscar Häggström
Planeringsarkitekt
WSP Sverige AB

Undersökning om betydande miljöpåverkan - Checklista för detaljplan LEJONET 5, Centrum, Växjö kommun

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

Dnr: PLAN.2018.1156

	Ja	Nej	Kommentarer:
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen.			
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a §§ miljöbalken?		x	
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i § 6 och i bilagan miljöbedömningsförordningen (2017:96)?		x	

Kommentarer:	
2. Platsen	
2.1. Markanvändning	Markanvändningen som föreslås i föreliggande detaljplan kommer i stort att vara lika som idag dvs handel och centrumändamål.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	Platsen är redan ianspråktagen med bebyggelse.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer	Markanvändningen är ej känslig för yttre påverkan av luft eller buller. Vidare bedöms inte luft, buller eller vatten påverkas av aktuell detaljplan.
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	Inget utpekade kulturarv berörs.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	Ingen natur berörs
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljö – Växjö stad. Kopplat till föreliggande detaljplan har en konsekvensbedömning gällande riksintresset gjorts av WSP Sverige AB, daterad 2019-12-30. I denna studeras detaljplanens genomförande och dess möjliga inverkan på riksintresset och kulturvärden i området. Den sammanlagda bedömningen är att ett genomförande innebär måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljövärden.
3. Planen	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	Detaljplanen möjliggör för handel, kontor och centrumfunktioner.
3.2. Andra planers miljöpåverkan	Ingen
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	Planförslaget bedöms inte motverka miljömål. Vidare sker genom planläggningen ett mer resursutnyttjande av mark i ett centralt läge.
3.4. Miljöproblem	Förändringen på platsen bedöms ej skapa några miljöproblem
3.5. EG:s miljölagstiftning	Ingen påverkan

4. Påverkan	
4.1. Storlek och fysisk omfattning	Omfattningen av planerad bebyggelse bedöms inte ge någon påverkan på mark, vatten eller andra resurser då exploateringen sker på redan ianspråktagen mark.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	Planområdet följer gällande översiktsplans intentioner gällande förtätning.
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	Detaljplanen innebär inga risker för människors hälsa eller miljö.
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	Detaljplanen innebär en förtätning på redan ianspråktagen mark vilket bedöms ge positiv och mer effektivt markutnyttjande.

	Ja	Nej	Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:
5. Kommunens sammanvägda bedömning			
5.1. Finns risk för BMP?		x	De negativa effekterna av föreslagen detaljplan bedöms som små och därför bedöms inte genomförandet leda till betydande miljöpåverkan. Ingen miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bedöms därför behöva upprättas.
5.2. Behövs MKB?		x	
5.3. Bör andra lokaliseringalternativ utredas?		x	

Handläggare: Oscar Häggström
Planeringsarkitekt
WSP Sverige AB

Datum: 2020-01-07