

**Markus Hulenvik**

Planarkitekt

Tel. 0470-436 01

# Samrådsredogörelse

## Detaljplan för Leoparden 14, Centrum

### Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse på fastigheten Leoparden 14.

Avsikten är att ersätta befintlig byggnad där vårdcentral tidigare bedrivits. Istället ska nya flerbostadshus kunna uppföras. Parkering avses i huvudsak ordnas under marknivå.

År 2015 inkom ansökan från dåvarande fastighetsägare om s.k. planbesked för att utveckla både Leoparden 14 och dess grannfastighet Leoparden 12. Avsikten var då att ersätta befintlig bebyggelse med fyra punkthus i åtta våningar. Byggnadsnämnden beslutade att medge planläggning av området enligt planbeskedsansökan, men att ej tillåta fler än sex våningar på platsen. Utifrån beslutat planbesked och med justerade önskemål arbetades förslag till ny bebyggelse inom Leoparden 14 fram för detaljplanprövning. Ett planförslag med byggrätter för tre byggnadsvolymer med höjder motsvarande 2-6 våningar samt underjordisk parkering sändes ut på samråd.

### Genomförande av samrådet

Detaljplaneförslaget har under tiden 2021-05-24 - 2021-08-16, enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen, varit utsänt till sakägare, myndigheter, kommunala nämnder och bolag samt andra intressenter för samråd. Under samma tid har handlingarna också funnits tillgängliga på Stadsbiblioteket i Växjö samt digitalt på Växjö kommuns hemsida. Kungörelse har publicerats i Smålandsposten 2021-05-22.

Detaljplanen har under samrådsskedet handlagts med utökat förfarande. Under planprocessen har det dock konstaterats att kriterierna för standardförfarande uppfylls. Därmed fortsätter ärendet att handläggas enligt standardförfarande. Dock avses den fortsatta planprocessen i ärendet bedrivas på sådant sätt att kraven för både standardförfarande och utökat förfarande ändå kommer att bli uppfyllda. Därmed kommer övergången till standardförfarande inte medföra någon formell skillnad i hantering av ärendet.

## Sammanfattning av samrådet

De yttranden som inkommit under samrådet från myndigheter och kommunala nämnder handlar främst om dagvattenhantering, bullerpåverkan, gestaltning och bebyggelsekaraktär samt träd och utemiljö.

Fastighetsägares och boendes yttranden rör främst volymer och höjd på tillkommande bebyggelse i planförslaget samt hur förslaget förhåller sig till områdets bebyggelsekaraktär och riksintresse.

Efter samrådet har fortsatta studier av platsen och dess förutsättningar genomförts i form av både avstämningar mellan kommunens berörda avdelningar och externa utredningar. Två kulturmiljöutredningar har tagits fram angående hur platsen kan utvecklas med hänsyn till kulturvärden som finns på och i närheten av området. Dagvattenutredning har tagits fram avseende översvämningsrisker mm. Volym- och skuggstudie har arbetats om utifrån omarbetat planförslag. Geoteknisk utredning har genomförts för att få ökad detaljeringsnivå på markens beskaffenheter. En ny utökad bullerutredning har tagits fram för att säkerställa att gällande riktvärden uppfylls.

Planförslaget har efter samrådet omarbetats till att innefatta byggrätter för lägre byggnader med justerade placeringar jämfört med samrådsförslaget. I det nya planförslaget tillåts tre nya bostadsbyggnader med höjdbegränsningar som motsvarar tre respektive fyra våningar plus vind.

## Ändring av planförslaget efter samrådet

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

### Plankarta

- Eftersom planförslaget har omarbetats enligt en ny struktur jämfört med samrådsförslaget, så har vissa bestämmelser omformulerats och vissa bestämmelser har tagits bort.
- Bestämmelse om tillåten högsta nockhöjd för huvudbyggnader (bostadshus) justeras till max 180,6 meter över nollplanet i södra delen av fastigheten och max 177,6 meter över nollplanet i fastighetsens norra del. Det motsvarar 3 våningar + vindsvåning i norr och 4 våningar + vindsvåning i söder.
- Bestämmelse om höjd för komplementbyggnader (förråd mm) justeras till max 4,50 meter i nockhöjd.
- Byggrätter justeras så att placering av nya bostadshus orienteras i väst-östlig riktning istället för nord-sydlig riktning. Inom var och en av de tre byggrätterna läggs in en begränsning att max 360 kvadratmeter

får bebyggas med hus. I den norra byggrätten tillåts endast en huvudbyggnad.

- Ny bestämmelse med krav på taklutning 28-32 grader.
- Bestämmelser om begränsning av markens bebyggande i form av så kallad prickmark och korsmark omformuleras. Prickmarkens och korsmarkens utbredning i plankartan omformas. Bl.a. utökas prickmarken mot fastighetens norra gräns och ny prickmark tillkommer längs med fastighetens södra gräns. Längs med västra gränsen sker en mindre utökning (0,5 m) av prickmark. Även mot öster utökas prickmarken med 0,5 meter till att bli 4,5 meter bred.
- Bestämmelse om hantering och skydd mot översvämning omformuleras. Nedfart till garage och ingång till miljörum ska skyddas mot vattennivåer på upp till +164,0 m utan att skadas.
- Bestämmelse om färdigt golv omformuleras. Lägsta nivå på färdigt golv för huvudbyggnad ska vara minst +164.1 m
- Ny bestämmelse att spillvatten från källarplan ska pumpas till huvudledning i gata.
- Ny bestämmelse som begränsar att takkupor och frontespiser får uppföras på max en tredjedel av respektive takfall.

### **Planbeskrivning**

Planbeskrivningen omarbetas enligt ny utformning av planförslaget. Texter och beskrivningar har vidareutvecklats och kompletterats med ny information. Dokumentet har även uppdaterats utifrån nya nationella riktlinjer för digital samhällsbyggnadsprocess så att information i planhandlingar ska kunna överföras, lagras och användas digitalt.

Utöver ovanstående uppdateringar görs bl.a. följande tillägg i planbeskrivningen:

- Information om kablar och ledningar för el, fjärrvärme, fiber och tele i området förtydligas och uppdateras.
- Beskrivning av barnperspektivet utökas.
- Beskrivningar av förutsättningar och konsekvenser kompletteras utifrån nya genomförda utredningar.
- Information om Översiktsplanen som planeringsunderlag uppdateras utifrån att kommunens nya översiktsplan fick laga kraft 2023-10-31.

Efter samrådet har även ett antal mindre redaktionella ändringar gjorts i planhandlingen.

### **Kvarstående synpunkter**

Följande har lämnat synpunkter under samrådet som inte, eller endast delvis, har tillgodosetts:

### **Sakägare enligt fastighetsförteckning**

- Fastighetsägare Trasten 3
- Fastighetsägare Trasten 12
- Fastighetsägare Leoparden 12

## Inkomna yttranden

### Yttranden utan synpunkter

Region Kronoberg  
Polismyndigheten Växjö lokalpolisområde  
Boende Norra Esplananden 45  
Kultur- och fritidsnämnden

### Yttranden med synpunkter

Skanova (Telia Company) AB  
Luftfartsverket  
Villaägarna Kronoberg  
Lantmäterimyndigheten Växjö kommun  
Växjö Energi AB  
Växjöbostäder  
Värend's Räddningstjänst  
Fastighetsägare Trasten 12  
Kommunstyrelsen  
PostNord Sverige AB  
Fastighetsägare Trasten 3  
Länsstyrelsen i Kronobergs län  
Fastighetsägare Leoparden 12  
Tekniska nämnden  
Miljö- och hälsoskydds-nämnden

## Inkomna synpunkter och samhällsbyggnads- förvaltningens kommentarer

Samrådsredogörelsen innehåller en sammanställning av de skriftliga synpunkter som inkommit under samrådet. Yttrandena finns redovisade i sin helhet. Efter respektive yttrande finns ett textstycke med samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar där kommunen bemöter och gör ställningstaganden utifrån yttrandet.

### **Skanova (Telia Company) AB**

**Skanova (Telia Company) AB** har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

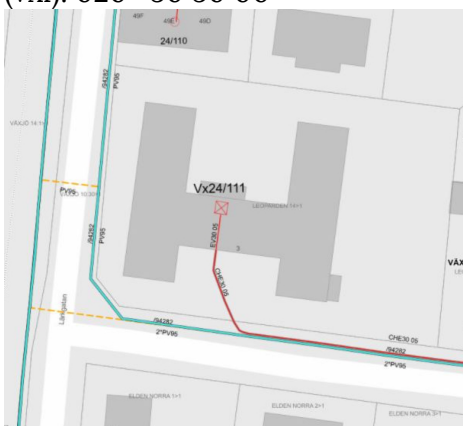
Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet/i fastighetsgräns, se skiss. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Nätcenter för det aktuella området på tfn (vxl): 020- 50 50 00



### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Synpunkten noteras. Det är sannolikt att ledningarna inom fastigheten Leoparden 14 kommer att behöva flyttas vid en exploatering av planområdet. I planbeskrivningen förtydligas information om ledningarna.

### **Luffartsverket**

**LFV:s yttrande angående detaljplan för fastigheten Leoparden 14, Växjö kommun**

Härmed överlämnas LFV/ANS yttrande över i rubriken nämnda remiss.

**Remissvar:**

**LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.**

**Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.**

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och övervakning (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 "Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift", Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

**VIKTIGT:** I vårt remissvar har LfV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. På grund av nyttillkomna satellitbaserade inflygningsprocedurer på Sveriges flygplatser har LfV utökat influensområdet för hinderytor till 90 km från flygplats för att även täcka in de hinderytor som är förknippade med dessa procedurer. LfV erbjuder produkten Flyghinderanalys, där vi utför kontroll av flygvägar, luftrum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten. För mer information, se [www.lfv.se/flyghinderanalys](http://www.lfv.se/flyghinderanalys).

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Noteras. Efter samrådet begränsas högsta tillåtna nockhöjd inom planområdet till en höjd som utifrån befintlig marknivå på tomten motsvarar ca 16,5 m. Därmed ingår inga byggnadsverk med över 20 meters höjd i detaljplanen. Berörd flygplats i Växjö bedöms därmed inte riskera bli påverkad av byggnadsetablering enligt planförslaget.

### **Villaägarna Kronoberg**

Villaägarna Kronoberg har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerad detaljplan och avger följande yttrande:

Planen möjliggör ny bostadsbebyggelse i form av 3 flerbostadshus med max 6 våningar i de högsta och med lägsta höjd mot norr och det är viktigt ur bl.a. skuggsynpunkt.

I området föreligger översvämningsrisk varför fastigheten bör utformas för att klara regnvattennivåer upp till 30 cm ovan gatunivå och det är bra att det framgår av förslaget. Planen beaktar således både översvämningsrisker och dagvattenhanteringen.

Vi konstaterar också att fjärrvärme och fiber finns framdraget till planområdet vilket är viktigt. Planen anger att det ska byggas underjordiskt garage vilket är helt nödvändigt i detta centrumnära läge.

Planen medger effektivare markutnyttjande för bostäder i centralt läge och förslaget har beaktat och redovisat de negativa konsekvenser som kan uppkomma vid genomförandet av planen.

Med hänvisning till ovan tillstyrker Villaägarna Kronoberg detaljplaneförslaget.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Noteras. Efter samrådet har plankartan omarbetats genom att de högsta tillåtna volymerna sänks med ca 2,5 meter. I det nya planförslaget medges nockhöjder på +180,60 m respektive +177,60 m, vilket motsvarar höjder på ca 16,5 meter respektive ca 13,5 meter. Samtidigt omformas och omfördelas byggrätterna så att byggnaders orientering sker i väst-östlig riktning istället för nord-sydlig riktning. Även utformningsbestämmelser tillkommer i enlighet med genomförda kulturmiljöutredningar.

### **Lantmäterimyndigheten Växjö kommun**

Lantmäterimyndigheten har den 21 maj 2021 mottagit ovanstående planförslag för samråd och har följande synpunkter.

#### Plankartan:

- Vid kommande granskning behöver en komplett grundkarta användas.
- Kryssmark: "garage som helt eller till största del utformas under mark får uppföras". Lantmäterimyndigheten anser att denna bestämmelse är otydlig och bör förtydligas, exempelvis med en maximal höjd för det tillåtna garaget.

#### Planbeskrivningen:

- Sida 7, Underjordiskt garage och innergård. Här skrivs att "cirka en meter av garaget kan skjuta upp ovan mark". Detta framgår inte med tydlighet av någon planbestämmelse. Planbestämmelsen om kryssmark bör förtydligas med detta, se vår synpunkt ovan.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Grundkarta kommer att uppdateras inför granskningsskedet.

Bestämmelseformulering för kors-/kryssmark har efter samrådet omarbetats i samråd med bl.a. kommunens bygglovsenhet och Kommunala lantmäterimyndigheten.

Efter samrådet är planförslaget justerat. Underjordiskt garage avses ej längre kunna skjuta upp ovan mark.

### **Växjö Energi AB**

#### **Elnät:**

Med synpunkter enl kommentar:

Kablar till befintlig byggnad ska tas ur drift innan rivning påbörjas.

#### **Kraft och Värme:**

Godkänner med synpunkter:

Flytt av fjärrvärmeledning samordnas med VEAB och bekostas av exploatören.

#### **Wexnet:**

Godkänner med synpunkter:



Kablar till befintlig byggnad ska tas ur drift innan rivning påbörjas.

## Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras. Information om ovanstående kablar och ledningar uppdateras i planbeskrivningen.

## Växjöbostäder

Följande synpunkter lämnas på samrådshandlingen:

I grunden ser vi det som mycket positivt med utveckling av fastigheten.

Den föreslagna bebyggelsen bryter mot strukturen, skalan och karaktären på den befintliga bebyggelsen i området med sin storskalighet.

Föreslagen nedtrappning mot norr är positiv.

## Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Efter samrådet har kulturmiljöutredningar tagits fram för att utreda och belysa de karaktärsdrag i volymer, uttryck och placeringar som är viktiga att reglera i detaljplanen för att möjliggöra ny markeffektiv förtätning och samtidigt hålla eventuella negativa konsekvenser på områdets kulturvärden på låg nivå.

Efter samrådet har plankartan omarbetats genom att de högsta tillåtna volymerna sänks med ca 2,5 meter. I det nya planförslaget medges nockhöjder på +180,60 m respektive +177,60 m, vilket motsvarar höjder på ca 16,5 meter respektive ca 13,5 meter. Samtidigt omformas och omfördelas byggrätterna så att byggnaders orientering sker i väst-östlig riktning istället för nord-sydlig riktning. Prickmarkens och korsmarkens utbredning i plankartan omformas. Bl.a. utökas prickmarken mot fastighetens norra gräns till 5,5 meter. Även utformningsbestämmelser tillkommer i enlighet med genomförda kulturmiljöutredningar.

## Värendis Räddningstjänst

Räddningstjänsten har inga synpunkter eller anmärkningar att framföra utan tillstyrker detaljplanen. Räddningstjänsten vill dock informera om nedanstående.

- I anslutning till området finns ett antal brandposter. Räddningstjänstens behov av vatten vid brandsläckning anses därav tillgodosett.

- Räddningstjänsten förordar att byggnader projekteras/utformas så att utrymning kan ske utan hjälp från räddningstjänsten eftersom det är den mest robusta och långsiktiga lösningen. Om byggnaderna projekteras för utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning krävs uppställningsplatser och eventuellt räddningsvägar. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten m.fl.



- För närvarande har räddningstjänsten, genom beredskapen på brandstationen i Växjö, en insatstid som understiger 10 minuter till det aktuella området. Räddningstjänstens förmåga utgörs av en bärbar stege med en kapacitet upp till 11 meter ovan mark samt ett höjdfordon med en maximal kapacitet upp till 23 meter ovan mark.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Noteras.

### **Fastighetsägare Trasten 12**

En viktig anledning till att vi köpte vårt hus på Pilgatan var den fina utsikten. Jag har sedan inflytten 2008 suttit och sitter fortfarande dagligen på balkongen för att njuta av morgonsolen och denna utsikt. Som fastighetsägare vill jag att detta bevaras för såväl mig som för min hyresgäst. Genom att bygga ett sexvåningshus som är 19 meter högt, kommer morgonsol och utsikt att skymmas för både min och närliggande fastigheter, samtidigt som det förstör områdets fina atmosfär och estetik. Jag anser därför att en förtätning av området ska ske i mindre skala och i en byggnation som passar in i omgivningen. Med tanke på att de andra husen i kvarteret är två och en halv våning höga, skulle en byggnation i samma höjd bli mer estetiskt tilltalande. Jag förfasas av tanken på att det skulle byggas höga hus i detta område som i övrigt präglas av mindre byggnader och säger därför med bestämdhet NEJ till detaljplanen för Leoparden 14.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Efter samrådet har kulturmiljöutredningar tagits fram för att utreda och belysa de karaktärsdrag i volymer, uttryck och placeringar som är viktiga att reglera i detaljplanen för att möjliggöra ny markeffektiv förtätning och samtidigt ta hänsyn till omgivningens kulturvärden och karaktärsdrag.

Efter samrådet har plankartan omarbetats genom att de högsta tillåtna volymerna sänks. I det nya planförslaget medges taknockhöjder på max +180,60 m respektive +177,60 m, vilket motsvarar nockhöjder på ca 16,5 meter respektive ca 13,5 meter, samtidigt som krav ställs på att tak måste ha en lutning mellan 28-32 grader. Byggrätterna omformas även så att byggnaders orientering sker i väst-östlig riktning istället för nord-sydlig riktning.

Planförslaget innebär därmed fortfarande en högre exploatering än befintlig före detta vårdcentral i ett plan. Men jämfört med samrådsförslaget minskas volymerna ned och siktlinjer genom kvarteret, i framför allt väst-östlig riktning, blir tydligare och förstärkta i och med nya byggrätters placering.

Skuggstudie har gjorts på det omarbetade förslaget. Studien visar att planerad bebyggelses skuggpåverkan på villaträdgårdarna väster om planområdet blir väldigt liten under året.



## Kommunstyrelsen

### Synpunkter

Planområdet är beläget i en övergångszon mellan stadskärnans slutna rutnätskaraktär som är av riksintresse för kulturmiljövården och villabebyggelsen av trädgårdsstadskaraktär på väster. Den föreslagna bebyggelsen bryter mot strukturen, skalan och karaktären på den befintliga bebyggelsen i området.

Planförslaget riskerar i sin nuvarande utformning att inte uppfylla kraven om en god helhetsverkan vad gäller stadsbild och kulturmiljö enligt 2 kap 6 § PBL. Det fortsatta arbetet med detaljplanen bör inkludera en kulturmiljöhistorisk utredning av byggnadsantikvarisk sakkunnig där de befintliga värdena dokumenteras. Ett reviderat planförslag som tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena på platsen bör tas fram.

Planförslaget tar inte hänsyn till den karaktär och de värden som finns i området idag. Ny bebyggelse bör bidra till områdets karaktär av småskaliga och friliggande flerbostadshus med förgårdsmark mot gatan och trädgårdar på baksidan. Den kulturhistoriska utredningen bör visa på lämplig höjd och skala på den nya bebyggelsen. Principen i planförslaget att den höga bebyggelsen trappas ned för att bättre möta den befintliga bebyggelsen i norr är positiv och bör utvecklas för att gälla mötet med övrig befintlig bebyggelsestruktur.

Förslaget till detaljplan innebär en möjlighet bygga ca 50 nya bostäder och det finns en risk att föreslagen friyta inte tillgodoser behovet för det antal boenden som förslaget medger. Planbeskrivningen bör förtydliga vilken bedömning som ligger till grund för hur det allmänna intresset friyta inom området har vägts gentemot andra allmänna intressen som exempelvis parkering.

Den byggrätt som detaljplanen föreslår innebär att planområdets rekreativa miljöer ligger i skugga större delen av året. Förslaget bör ses över utifrån fördjupade sol- och skuggstudier och eftersträva att skapa en varierad friyta med möjlighet till både sol och skugga.

### Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Efter samrådet har kulturmiljöutredningar tagits fram för att utreda och belysa de karaktärsdrag i volymer, uttryck och placeringar som är viktiga att reglera i detaljplanen för att möjliggöra ny markeffektiv förtätning och samtidigt ta hänsyn till omgivningens kulturvården och karaktärsdrag.

Plankartan har efter samrådet omarbetats genom att de högsta tillåtna volymerna sänks. I det nya planförslaget medges taknockhöjder på max +180,60 m respektive +177,60 m samtidigt som krav ställs på att tak måste ha en lutning mellan 28-32 grader. Syftet med höjd- och taklutningsbestämmelserna är att begränsa de tillåtna bygnadsvolymer till motsvarande tre respektive fyra våningar med sadeltak och möjlighet till inredd vindsvåning.

Byggrätterna omformas även så att byggnaders orientering sker i väst-östlig riktning istället för nord-sydlig riktning. Även utformningsbestämmelser tillkommer i enlighet med genomförda kulturmiljöutredningar.

Det framförs önskemål om ett utökat resonemang kring friyta inom planområdet. Det omarbetade planförslaget innebär att bostadshusens sammanlagda byggnadsarea maximalt kan utgöra en tredjedel av planområdets yta. Utöver det kan eventuella förråd och komplementbyggnader tillkomma. Detaljer kring utformning och disposition av innergård och uteplatser styrs ej i detaljplanen. Men detaljplanen utformning syftar till att skapa en struktur med en stor sammanhållen gårdsmiljö mellan tre byggnader och som öppnar upp sig åt alla väderstreck.

Nya sol- och skuggstudier har tagits fram på det omarbetade förslaget. Sammantaget bedöms föreslagna byggrätter innebära acceptabel omgivningspåverkan. Största delen av året sker ingen eller liten skuggning på omgivande fastigheter. Vid de tillfällen då skuggningseffekt uppstår så "vandrar" skuggan under dagen vilket gör att få ytor står under varaktig skuggning. Gården på fastigheten Leoparden 14 har solbelysta ytor året runt.

Framtaget planförslag inför granskning har stämts av mellan kommunens berörda avdelningar och enheter. Yttrandet anses därmed tillgodosett.

### **PostNord Sverige AB**

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

### Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras. Detaljplanen motverkar inte möjligheterna till en effektiv posthantering enligt PostNords standardkrav.

#### Fastighetsägare Trasten 3

Undertecknade inkommer med nedanstående synpunkter och erinringar mot förslag till ny detaljplan för kvarteret Leoparden 14, Centrum i Växjö kommun. Undertecknade är ägare till fastigheten Trasten 3, Pilgatan 14, Växjö. Denna fastighet ligger i villaområdet väster om och mitt emot Leoparden 14, avskild från Leoparden 14 genom Lärkgatan.

Eftersom vi är fastighetsägare i anslutning till Leoparden 14 (detaljplaneområdet) och därmed också sakägare, **vill vi framföra följande synpunkter samtidigt som vi säger nej till detaljplaneförslaget för Leoparden 14.**

Av protokoll från byggnadsnämnden 2020-12-10 framgår att byggnadsnämnden beslutat att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för bostäder inom fastigheten Leoparden 14, Centrum i Växjö. Som bakgrund till beslutet uppges att fastighetsägaren till Leoparden 14 vill bygga nya flerbostadshus på fastigheten och därför har ansökt om ny detaljplan över området.

Vi har tagit del av förslaget till ny detaljplan för fastigheten Leoparden 14, Lärkgatan, i Växjö där syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i varierande höjd på fastigheten.

Av skissförslag framgår att byggnadsföretaget GBJ önskar påbörja en kraftig exploatering/förändring och höghusbyggnation på fastigheten.

Inledningsvis vill vi påpeka att vi har full förståelse för att en förändring kommer att ske med fastigheten Leoparden 14. Vi är också i grunden positiva till bostadsplaner för denna fastighet och att centrum i Växjö utvecklas, men efter att ha tagit del av förslaget till ny detaljplan och skissförslaget på nya bostadsbyggnader från byggföretaget GBJ vill vi anföra följande:

I dag är fastigheten Leoparden 14 bebyggd med ett enplanshus, en före detta vårdcentral. Nu vill byggföretaget GBJ riva den gamla vårdcentralen och på aktuell tomt, enligt ett skissförslag upprättat 2020-10-21 av Möller Arkitekter, uppföra tre sexvåningar höga flerbostadshus (plus hisschakt), i praktiken tre sjuvåningshus, på den aktuella tomten. Därtill kommer två lägre huskroppar belägna i norra delen, mot fastigheterna Leoparden 7 och Leoparden 8, med tre och två våningar. Totalt vill byggföretaget inrymma ca 55 lägenheter i de aktuella huskropparna. För att kunna genomföra bostadsbyggnationen krävs en detaljplaneändring av området. I dag medger gällande detaljplan bostadshus med max två våningar till en höjd av 7,5 m.

Växjö Centrum har under lång tid kännetecknats av låg bebyggelse. Endast i undantagsfall överstiger hushöjden 3 - 4 våningsplan. Växjö kommun har upprättat en handling, i nu gällande översiktsplan, benämnd "Växjö Stad Stadsmiljö, Sjukhusmiljö. Kulturmiljö av riksintresse". Se bilaga 1,

<https://gis1.vaxjo.se/oversiktsplan/Oversiktsplan/Hansyn/Lankar/Kulturmiljovard/Lst/Vaxjostad.pdf>

I denna handling anger Växjö kommun vad kommunen ser som angeläget inför framtiden.

**Kommunen anför bl.a att "Det är angeläget att ny bebyggelse och planstruktur anpassas till residensstadens rutnätsplan och måttfulla byggnadshöjd".** Allt detta finns i den nu gällande översiktsplanen för Växjö Centrum antagen 2012. Nu finns ett nytt förslag till översiktsplan för Växjö Centrum och vi noterar att **Växjö kommun tagit med sig rekommendationen om byggnaders höjd för kvarteret Leoparden 14 in i den nya**

**översiktsplanen.** I förslaget till ny översiktsplan har våningshöjden angetts till tre våningar plus indragen vind för eventuell ny bebyggelse inom rutnätsstaden. Vi noterar också att rutnätsstaden är markerad fram t.o.m gamla smalspårsjärnvägen som gräns i väster vilket innebär att Leoparden 14 ligger inom känsligt centrumområde, se bilaga 2.

Kommunen skriver i detaljplaneförslaget för Leoparden 14, Samrådshandling daterad 2021-05-17, att "Liedbergsgatan ca 60 meter öster om planområdet utgör gräns för riksintresset för rutnätsstaden i Växjös centrala delar.

Planområdet ligger därmed ej inom riksintresset". Vi delar inte denna slutsats i detaljplaneförslaget. Det är anmärkningsvärt att en sådan viktig slutsats som att Leoparden 14 inte skulle ligga inom riksintresset fastslås på två rader i detaljplaneförslaget utan att redogöra för bakomliggande fakta. Denna gränsdragning ifrågasätter vi starkt eftersom rutnätsstaden fortsätter och omfattar även detta kvarter. Den frågan bör inte endast kommenteras genom två rader utan borde diskuteras mer. **Självva diskussionen bör då landa i att även kvarteret Leoparden ska omfattas av samma rekommendationer som kvarter som ligger inom riksintresseområdet.**

Kvarteret Leoparden ligger i rutnätsstaden enligt kommunens översiktsplan. Ytterligare ett argument för att så är fallet är att en karta för rutnätsstaden från bl.a år 1877 i arbetet "Växjö – Fördjupad beskrivning av ett riksintresse för kulturmiljön", utgiven 2009 av Länsstyrelsen i Kronobergs län, se bilaga 3, visar att det går en gräns i Liedbergsgatan MEN på samma karta redovisas också heldragna gulmarkerade linjer västerut från Liedbergsgatan avseende Norra Esplanaden, Lärkgatan och Biblioteksgatan. På Norra Esplanadens förlängning mot väster, mellan Liedbergsgatan och tidigare smalspårsjärnvägen, är den gamla alléstrukturen bevarad. Lärkgatan tillhör också Växjös äldre stadsgator. Sammantaget är alltså kvarteret Leoparden mellan Norra Esplanaden och Lärkgatan inkluderat i rutnätsstaden och borde därmed som ovan sagts omfattas av samma rekommendationer som kvarter belägna inom riksintresset.

Detaljplanens slutsats att "Aktuell fastighet ligger strax utanför riksintresset för Växjö stad" kan starkt ifrågasättas. I ovannämnda arbete "Växjö – Fördjupad beskrivning av ett riksintresse för kulturmiljön", se bilaga 4, sägs också att "Gränsen för riksintresset kan inte ses som absolut. Man bör tala om ett värdeområde".

I detaljplaneförslaget har det gjorts en markering i Liedbergsgatan och slagits fast att här går gränsen för riksintresset. Visserligen har man noterat att området där Leoparden 14 är beläget bedöms som en övergångszon men det verkar man ha glömt i samma ögonblick som man fastslagit detsamma.

Kvarteret Leoparden är i vart fall odiskutabelt beläget i en övergångszon och bör av den anledningen hanteras med varsamhet. Vi vill också påpeka Länsstyrelsens uppfattning att gränsen för riksintresset inte kan ses som absolut. Man bör tala om värdeområde. Dessutom måste uppgifterna i Växjö kommuns översiktsplan, antagen 2012, väga mycket tungt och likaså uppgifterna i förslaget till ny översiktsplan. **Allt sammantaget stärker vår uppfattning att detaljplanens förslag till utformning av Leoparden 14 måste vara hänsynstagande med antal våningar som tillåts byggas på fastigheten. Vi saknar detta hänsynstagande helt i förslaget till ny detaljplan.**

**I det fall området enbart ses som en övergångszon, som kommunen hävdar i detaljplaneförslaget, bör detaljplanen för Leoparden 14 också utformas med beaktande av detta. En varsamt exploaterad zon där hänsyn tas till angränsande bebyggelse, miljö och byggtradition.**

**I detaljplaneförslaget har man helt bortsett från att rutnätsstaden går fram till gamla smalspårsjärnvägen och att gränsen för riksintresset enligt Länsstyrelsen inte kan ses som absolut.**

**Detta gör planförslaget bristfälligt.**

I detaljplaneförslaget har angetts att "Norr om kvarteret ligger flerbostadshus med tre- och sexvåningshus". **Detta är en felaktig formulering som kan misstolkas för den som inte känner omgivningarna.** Utmed Norra

Esplanaden mitt emot kvarteret Leoparden finns endast trevåningshus. Närmaste sexvåningshus, som vi antar att man hänvisar till, är placerat längre från Norra Esplanaden och med adress Liedbergsgatan 31.

Bostadshuset på Lärkgatans motsatta sida, alltså mitt emot Leoparden 14 och söder om Lärkgatan, Elden Norra, är två våningar plus vind.

Fastigheten Leoparden 14 har tillsammans med grannfastigheten Leoparden 12 tidigare varit föremål för prövning avseende planbesked. I februari 2016 beslutade byggnadsnämnden om positivt planbesked avseende ändring av gällande detaljplan i syfte att skapa möjlighet till fler bostäder.

**I beslutet poängterades att våningshöjderna behövde studeras vidare.**

**Detta finns också angivet i Byggnadsnämndens protokoll § 220 från 2020-12-10.**

Ovannämnda skrivning håller undertecknade med om. Att ens tänka tanken att gå från en detaljplanelhöjd från två våningar till sex våningar plus hisschakt anser vi vara helt orimlig.

Anpassning till omgivningen, mötet mellan de olika kvarteren måste göras på ett sätt som tar hänsyn till hur befintlig bebyggelse ser ut.

Som nämnts tidigare avser fastighetsägaren ersätta befintlig byggnad där vårdcentral tidigare bedrivits. Enligt ansökan vill fastighetsägaren kunna bygga tre huskroppar orienterade i nord-sydlig riktning med öppen innergård mellan sig. Volymerna avses variera i höjd på så sätt att de trappas nedåt från sex våningar i söder till två våningar i norra delen. På så vis menar



fastighetsägaren och stadsbyggnadskontoret att man tagit hänsyn till omgivande befintlig bebyggelse. **Vi poängterar ännu en gång att vi inte delar uppfattningen att man har tagit hänsyn till omgivande befintlig bebyggelse. Hänsyn har endast tagits till bebyggelsen i norra delen av kvarteret Leoparden då huskropparna på fastigheten Leoparden 14 trappats ner till två våningar mot intilliggande fastigheter.**

GBJ har i sitt skissförslag med sex våningar höga huskroppar plus hisschakt inte alls tagit hänsyn till närmast befintlig bebyggelse vare sig söder, öster eller väster om fastigheten Leoparden 14. Utöver att man inte tagit hänsyn till intilliggande befintlig bebyggelse varken åt söder, öster eller väster avviker hushöjden också flagrant från rutnätsstadens låga bebyggelse trots att Leoparden 14 ligger i direkt anslutning/kan anses inkluderad i riksintresset för rutnätsstaden, se ovan. **Växjö kommuns översiktsplan vad gäller byggnaders höjd, såväl nu gällande som förslag till ny översiktsplan för Leoparden 14 Centrum, nämns över huvud taget inte någonstans i detaljplaneförslaget.**

I förslaget till ny detaljplan (skissförslaget) **har inte heller hänsyn tagits eller anpassats till villabebyggelsen, två våningar, väster om Lärkgatan. Även från villakvarterens horisont bör övergången till ett nytt bostadskvarter vara mjuk och hänsynstagande.** Som tidigare nämnts har kommunen självt sagt att "Det är angeläget att ny bebyggelse och planstruktur anpassas till residentsstadens rutnätsplan och måttfulla byggnadshöjd".

Vi har studerat kommunens plan/tankar för området; riksintresse, rutnätsstaden, tidigare detaljplaner och tidigare bygglov och en färsk ny detaljplan på intilliggande fastighet Leoparden 8. Så sent som i februari 2018 gjordes en detaljplaneändring för fastigheten Leoparden 8. Den vann laga kraft 2018-03-29. **Då godkändes en bygghöjd för en ny huskropp ett fåtal meter från Leoparden 14 med endast två våningar plus vind.** Detta kan ställas i relation till byggföretaget GBJ:s oacceptabla begäran att få bygga huskroppar med sex våningar plus hisschakt.

Byggföretaget GBJ:s intentioner för Leoparden 14, som läggs fram i skissförslaget, är enligt vår mening inte anpassade till närområdets övriga bebyggelse och de högsta husen smälter heller inte alls in i området. För att utveckla ett område krävs fingertoppskänsla och en varsam hantering där befintlig äldre bebyggelse bör respekteras och hänsyn tas till vid nyetablering. Men att som byggföretaget ens komma på tanken att uppföra huskroppar på sex våningar, med hisschakt, vilket i praktiken blir sju våningar högt, är helt orimligt.

Byggföretagets skiss visar också att den sex våningar plus hisschakt höga huskroppen med balkonger är placerad ända fram till trottoaren vid Lärkgatan. Detta förstärker än mer det kompakta intrycket huskroppen får mot villabebyggelsen väster om Leoparden 14. I nu gällande detaljplan är det prickad mark mellan före detta vårdcentralen och Lärkgatan vilket innebär byggförbud på denna yta.

**I förslaget till ny detaljplan bör inga undantag ges från byggförbudet på prickad mark, d.v.s. balkonger bör ej tillåtas ända fram till trottoaren vid Lärkgatan.**

Samma frågeställning och invändningar mot huskroppars höjd har varit uppe till diskussion vad gäller detaljplanen för marken vid kvarteret Fabriken, Växjö 10:35, bakom polishuset i Växjö. Byggherren APP har fått revidera sitt ursprungliga förslag när det gäller höjden på huskropparna. I beslutet som publicerats av Växjö kommun 2020-03-26 för kvarteret Fabriken har man nu endast godtagit byggnation av bostäder upp till högst fyra våningar närmast befintlig bebyggelse längs med Storängsgatan, alltså samma höjd som befintliga huskroppar på Storängsgatan 3A - 3B och 5A - 5C.

**I detta fall har alltså, till skillnad från förslaget avseende Leoparden 14, hänsyn tagits till närområdets övriga närliggande bebyggelse vid beslutet av antal våningar som får byggas.**

I detaljplaneförslaget för Leoparden 14 tar man upp barnperspektiv, översvämningensrisk, avfall och räddningstjänstens tillgänglighet, vatten, luft, buller, hållbarhet och miljöpåverkan. Detta är mycket bra. Men om man utvecklar miljöpåverkanproblematiken. Har miljöhänsyn verkligen beaktats vad gäller rutnätsstaden, riksintresset, den intilliggande fysiska miljön?

**Svaret är nej! När man föreslår sex våningar höga hus plus hiss och ska möta villabebyggelse och två och trevåningshus har man definitivt inte tagit någon hänsyn till närmiljön.**

I de **solstudier** vilka redovisas som bilaga till aktuellt detaljplaneförslag finns brister. Så som de nu redovisas ges inte en fullständig bild av hur de föreslagna nya byggnaderna påverkar den omgivande bebyggelsen vad gäller sol och skugga. **Hur solens strålar påverkas av ev. ny byggnation vid vintersolståndet saknas helt.** Eftersom solen då står som lägst påverkar föreslagen bebyggelse sin omgivning mest vid denna tidpunkt på året. Dessutom redovisas området där studien är gjord genom en yta som omfattar endast kvarteret Leoparden, en liten del av kvarteret Elden Norra samt Lärkgatan fram till och med dess västra kant (Smalspårjärnvägens tidigare sträckning). Hur området väster om denna yta påverkas redovisas inte alls vilket innebär att dessa uppgifter saknas. För att en rättvisande bild av hur föreslagen bebyggelse påverkar sin omgivning måste kvarteret väster om planområdet (kvarteret Trasten) ingå i studien varför ytan för solstudien måste utökas västerut. Inte förrän dessa uppgifter finns att tillgå för midsommar respektive höst- och vårdagjämning samt vintersolståndet går det att göra en bedömning av påverkan på omgivningen vad gäller solstudierna.

Vi har inledningsvis sagt att vi i grunden är positiva till byggnation av bostäder på fastigheten Leoparden 14. **Däremot motsätter vi oss kraftigt, som vi ovan redogjort för, att bygga sex våningar höga huskroppar, i praktiken sju våningar inklusive hiss och ska möta en villabebyggelse såväl mot söder som mot väster samt ett hyreshus mot öster med två våningar plus vind.**





Kontrasterna gentemot befintlig bebyggelse skulle bli förödande. Vi kan också konstatera att Växjö kommuns intentioner för Växjö Centrum och kvarteret Leoparden 14, som redovisas såväl i gällande som föreslagen ny översiktsplan, saknas helt i detaljplaneförslaget vad gäller byggnaders höjd på fastigheten Leoparden 14.

Det finns en nyligen i kvarteret Leoparden, Leoparden 8, antagen detaljplan som vunnit laga kraft 2018-03-29 där godkänd bygghöjd angetts till två våningar plus vind. Denna detaljplan borde vara vägledande för hur övriga delar i kvarteret Leoparden skall utformas vad gäller bygghöjden, dvs två våningar plus vind. En sådan detaljplan skulle innebära att man inte negligerar närområdets övriga bebyggelse utan hänsyn tas även till denna bebyggelse, i likhet med vad som skett vid beslutet avseende hushöjden närmast Storängsgatan i kvarteret Fabriken, Växjö. En sådan detaljplan skulle också respektera riktlinjerna för riksintresset och inte försöka bortse från att rutnätsstaden i sin förlängning även innefattar kvarteret Leoparden. I en sådan detaljplan skulle såväl allmänna som enskilda intressen tillvaratas.

Bilagor till yttrandet (4 st):

Bilaga 1

Bilaga 2

"Växjö Stad Stadsmiljö, Sjukhusmiljö, Kulturmiljö av riksintresse" (Handling i nu gällande översiktsplan)

<https://gis1.vaxjo.se/oversiktsplan/Oversiktsplan/Hansyn/Lankar/Kulturmiljovard/Lst/Vaxjostad.pdf>



Medeltidsstadens värden inskränker sig till domkyrkan som, efter att ha haft en enkel tornhuv sedan 1740 års brand, återgavs ett äldre utseende med dubbelspiror på 1950-talet. Dessutom finns enstaka gator med medeltida sträckningar.

Från 1600-talet finns det då utlagda rutnätsmönstret bevarat då domkyrkan kom att bli en viktig fondbyggnad för infarterna till staden. Från 1600-tårstammar också gymnasiebyggnaden vid domkyrkan.

Den under 1800-talet utvidgade rutnätsplanen, bland annat med utformade esplanader, finns i hög grad bevarat. Under 1800-talet tillkom också många stenbyggnader som fortfarande finns kvar. Bland dessa finns offentliga hus med monumentala egenskaper, bland annat som fondbyggnader.

Hit hör teatern, fängelset, det äldre stationshuset, men också ett antal skolor som exempelvis Bäckaslövsskolan i änden av Södra Esplanaden. Växjö som stiftstad har förutom domkyrkan givit direkta avtryck i domprostbyggnader, men framför allt i Biskopsäta Östrabo med delar av det gamla Biskopsgården. Huvudbyggnaden är från slutet av 1700-talet med senare ombyggnader.

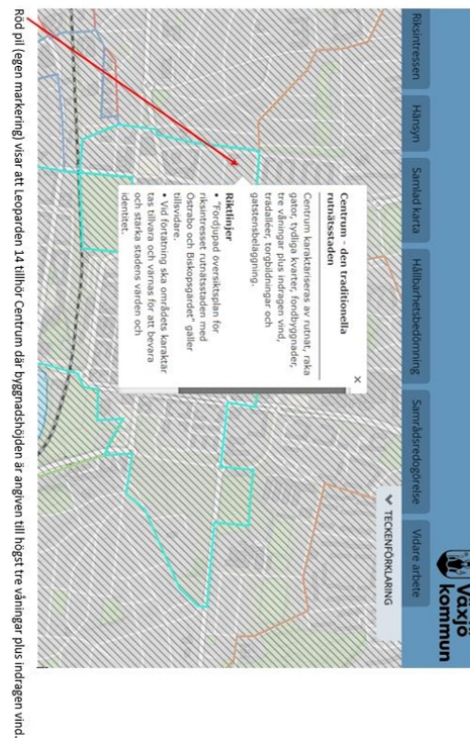
Stadens offentliga status har emellertid präglat stadsmiljön i många avseenden. Bland annat uppkomsten av ett större antal patricievillor. Inom Sankt Sigfrids lasarettområde finns ett stort antal sjukvårdsbyggnader från skilda epoker. Den äldsta huvudbyggnaden är från 1826 och inrymmer idag kyrka och museum.

Centralhospitalet huvudbyggnad, det italienska palatset, byggdes som en mönsteranläggning på 1850-talet. Det övervägande flertalet har tillkommit under tidigt 1900-tal. Mellan lasarettområdet och Växjösjön ligger ett järnåldersgravfält och herrgårdsanläggningen Kampen från 1800-talets början.

En rad byggnader inom Växjö och Sankt Sigfridsområdet är byggnadsminnen.

#### Inför framtiden

- Det är angeläget att ny bebyggelse och planstruktur anpassas till residentsstadens rutnätsplan och måttfulla byggnadshöjd.



Växjö - Fördjupad beskrivning av ett riksintresse för kulturmiljön

<https://www.lansstyrelsen.se/download/18.6ae610001636c9c68e540ada/1530168257409/Rapport%20V%C3%A4xj%C3%B6%20riksintresse.pdf>



Här är alla spår av olika företeelser i staden som utgör riksintresset sammanlagda till en komplex bild. Som exempel är den äldsta stadsplanen övertryckt på vissa platser av senare tillägg och på andra finns stråk kvar som fortfarande är synliga. Många byggnader har flera bebyggelser. En offentlig byggnad är ofta även förenadbyggnad, med en tydlig placering i stadsbilden. Torgbildningar från de olika tids-epokerna där den äldsta delen från tiden före 1658 fortfarande syns strax öster om stadshotellet.

Kartan ger en bild av vilka spår som finns kvar av stadens historia idag.

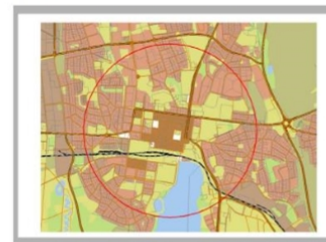
Bilaga 3

Växjö - Fördjupad beskrivning av ett riksintresse för kulturmiljön

<https://www.lansstyrelsen.se/download/18.6ae610001636c9c68e540ada/1530168257409/Rapport%20V%C3%A4xj%C3%B6%20riksintresse.pdf>



Kartan visar Växjö stad med gränsen för riksintresset utmärkt med en röd linje. Som ni ser är även Bäckaslövskolan utmärkt med en egen gränslinje.



Gränsen för riksintresset kan inte ses absolut. Man bör tala om ett värdeområde. Nya tillägg utanför gränsen kan också påverka upplevelsen av riksintresset och skall beaktas utifrån detta.

LÄNSSTYRELSEN I KRÖNÖBERGS LÄN december 2008

Växjö riksintresse – Sid. 35

Sid. 8 – Växjö riksintresse

LÄNSSTYRELSEN I KRÖNÖBERGS LÄN december 2008

## Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

I yttrandet ifrågasätts slutsatsen i samrådshandlingen att Leoparden 14 ej ligger inom riksintresset för rutnätsstaden. Även om planområdet ses som en del av rutnätsstrukturen så ligger det inte innanför riksintressets definierade avgränsning. Riksintresset sträcker sig fram till Liedbergsgatan. Planområdet ligger därmed strax utanför den utpekade avgränsningen för Växjö stads kulturmiljö av riksintresse. Men med det sagt kan det ändå finnas kulturvärden i närområdet att beakta och även förändringar strax utanför riksintresset kan komma att påverka upplevelsen av riksintresset. Därför har kulturmiljöutredningar genomförts och planförslaget har förändrats för att ta större hänsyn till kulturmiljö och planrådets närmiljö. Det omarbetade förslaget innebär snävare begränsning för ny bebyggelse i dess höjd och utformning. Byggnader ska bl.a. uppföras med sadeltak och med högsta tillåtna höjder motsvarande tre våningar plus vindsvåning respektive fyra våningar plus vindsvåning. Dessutom har nya byggnaders möjliga placering justerats till väst-östlig riktning för att anpassa sig bättre till strukturen i området.

Nya sol- och skuggstudier har tagits fram på det omarbetade förslaget. Redovisat område har utökats och även vintersolståndet har studerats. Sammantaget bedöms föreslagna byggrätter innebära acceptabel

omgivningspåverkan. Största delen av året sker ingen eller liten skuggning på närliggande fastigheter. Vid de tillfällen då skuggningseffekt uppstår så "vandrar" skuggan under dagen vilket gör att få ytor står under varaktig skuggning. Planerad bebyggelses skuggpåverkan på villaträdgårdarna väster om planområdet konstateras vara väldigt liten under året. Kring vintersolståndet, då solen står lågt och dagarna har få soltimmar, så är planområdet endast solbelyst mitt på dagen. Mitt i vintern sker därför skuggseffekt främst norrut, från både befintlig och planerad bebyggelse.

I gällande översiktsplan ligger Leoparden 14 inom markanvändning "Väster, sammanhängande bostadsbebyggelse" och inom karaktärsområde "Centrum, den traditionella rutnätsstaden". Översiktsplanen anger som riktlinjer för bebyggelse i centrum att "Fördjupad översiktsplan för riksintresset rutnätsstaden med Östrabo och Biskopsgården" gäller tillsvidare. I "Fördjupad översiktsplan för riksintresset rutnätsstaden med Östrabo och Biskopsgården" framförs i sin tur riktlinjer för utveckling av ett par områden i riksintressets närhet, bl.a. kvarteret Leoparden. Det anges som riktlinje att i kv Leoparden "kan nybebyggelse för bostäder i 2-4 våningar bli aktuellt". Kommunen har ett pågående ärende att ta fram en ny uppdaterad fördjupning av översiktsplanen för rutnätsstaden Växjö med omgivning för att aktualisera och förtydliga kommunens intentioner med Växjö centrala delar så att staden både kan utvecklas och bevara kulturhistoriska värden. I förslaget på fördjupning av översiktsplanen för rutnätsstaden med omgivning, som varit ute på samråd, anges följande för kvarteret Leoparden: "Ny bebyggelse får uppföras till en höjd av högst fyra våningar med indragen femte våning alternativt med sadeltak och inredd vindsvåning".

Det omarbetade detaljplaneförslaget, som motsvarar hus i tre och fyra våningar med vind under sadeltak, bedöms följa de intentioner och riktlinjer som anges både i befintlig gällande översiktsplan för området och i det förslag på ny fördjupning av översiktsplanen som är under framtagande.

I yttrandet ifrågasätts varför det i samrådshandlingen står beskrivet att det finns tre- och sexvåningshus norr om kvarteret. Det kvarter som åsyftas är kvarteret Gladan som ligger norr om Norra Esplanaden. Kvarteret inrymmer dels trevånings lamellhus, dels sexvånings punkthus ut mot Liedbergsgatan. Hur stort omland som ska beskrivas som förutsättning i ett planärende kan variera beroende på vad som bedöms som relevant i det enskilda fallet. I detta ärende ansågs det vara relevant att beskriva, inte bara det direkt berörda kvarteret Leoparden, utan även bebyggelsestrukturen som finns i bostadskvarteren längs med Liedbergsgatans södra del. Det sydligast placerade

sexvåningshuset inom kvarteret Gladan är beläget intill riksintressets avgränsning i Liedbergsgatan varför det ansågs som berättigat att omnämna som en förutsättning i planhandlingen.

### **Länsstyrelsen i Kronobergs län**

Länsstyrelsen har synpunkter och upplysningar på samrådsförslaget avseende dagvattenhantering, översvämningsrisk, buller samt kulturmiljö enligt nedan.

#### ÖVERPRÖVNINGSGRUNDANDE FRÅGOR

Enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL)

#### *RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 OCH 4 KAP MILJÖBALKEN (MB)*

Planområdet ligger strax utanför en kulturmiljö av riksintresse, Växjö stad [G 27], som i den aktuella delen representeras av uttryck för rutnätsstaden.

Länsstyrelsens bedömning är att planförslaget inte innebär påtaglig skada på riksintresset Växjö stads värden.

Vi vill dock påminna om att de geografiska gränserna för ett riksintresse inte ska ses som absoluta, då även förändringar i anslutning till riksintresset kan komma att påverka riksintresset som helhet.

Länsstyrelsen har tagit fram en fördjupad riksintressebeskrivning som finns tillgänglig via Länsstyrelsens hemsida:

<https://www.lansstyrelsen.se/kronoberg/samhalle/planering-och-byggande/planeringsunderlag/kulturmiljoer-av-riksintresse.html>

#### *MILJÖKVALITETSNORM ENLIGT 5 KAP MILJÖBALKEN (MB)*

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs. I planbeskrivningen redovisar kommunen områdets dagvattenrecipient, Växjösjön, samt recipientens status.

Av planhandlingarna kan utläsas att dagvatten ska hanteras och fördröjas inom fastigheten innan det når det allmänna ledningsnätet och att hanteringen kan ske på olika sätt, exempelvis genom grönytor för infiltration eller regnbäddar. Om dessa åtgärder är en förutsättning för bedömningen att miljö kvalitetsnormerna för Växjösjön inte påverkas, bör det framgå av plankartan var åtgärderna ska placeras.

#### *HÄLSA OCH SÄKERHET*

Översvämning och klimatanpassning

Det är viktigt att utforma detaljplaner för framtidens klimat och minska risken för översvämning och dess negativa påverkan på människors hälsa och säkerhet.

Det finns problem med översvämningar eftersom dagvattennätet i området är högt belastat. Vid kraftiga skyfall blir det bland annat vattensamlingar i närområdet på delar av Liedbergsgatan.



Vidare beskrivs att det finns förutsättningar för att fördröja dagvatten inom planområdet på de ytor som inte bebyggs, men inga ytor är särskilt avsatta för fördröjning eller andra åtgärder på plankartan.

Länsstyrelsen anser att det saknas en bedömning av hur stor andel av marken som bör få hårdgöras för att kunna infiltrera dagvatten och var det ska finnas plats för andra eventuella dagvattenlösningar.

Det regleras i plankartan att golvnivån ska ligga minst 30 centimeter över Lärkgatan, i förbindelsepunkt för VA-serviserna och det finns också en bestämmelse att infarten till garaget ska klara översvämningar vilket vi anser är bra.

### Buller

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

Kommunen har beräknat bullerpåverkan från Lärkgatan och Liedbergsgatan och gör bedömningen att bullerriktvärdet 60 dBA klaras vid fasad.

Länsstyrelsen saknar en bedömning i planhandlingarna om bullerriktvärdena också klaras vid eventuella uteplatser.

### Förorenade områden enligt 10 kap miljöbalken (MB)

Enligt länsstyrelsens dokumentation (EBH-stödet) finns det ingen förorenad mark inom planområdet.

Enligt 10 kap. 11 § MB ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

### RÅDGIVNING ENLIGT 2 KAP PLAN- OCH BYGGLAGEN

#### *DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG*

Planområdet är beläget i centrala Växjö och omfattar cirka 3 100 m<sup>2</sup> mark. Fastigheten Leoparden 14 har tidigare inhytt en vårdcentral, vilken avses rivas för att ersättas med flerbostadshus.

Syftet med planförslaget är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i högre höjd än vad som tidigare varit tillåtet enligt gällande plan. Parkering avses i huvudsak ordnas under mark.

#### *KOPPLING TILL ÖVERSIKTSPLANEN SAMT TIDIGARE PLANLÄGGNING*

Det föreslagna området finns redovisat i kommunens gällande fördjupning av översiktsplan för Växjö stad (antagen 2012), där det pekats ut som "stadsbebyggelse – förtätning".

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens syften och Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Gällande detaljplan för området är "Förslag till jämkning av stadsplanen för kvarteret Leoparden", fastställd 1946.

Genomförandetiden för den gällande planen har gått ut.

#### *KULTURHISTORISKA VÄRDEN OCH GOD BEBYGGD MILJÖ*

Länsstyrelsen anser att planförslaget i sin nuvarande utformning har en markant påverkan på helhetsmiljön genom sin volym och skala. Vi kan vidare konstatera att kommunen inte tar hänsyn till gestaltungsfrågor i planförslaget. Kommunen bör därför ta fram kunskaps- och planeringsunderlag som kan ligga till grund för gestaltungsfrågorna. Vid tidigare planläggning har platsens förutsättningar på ett bra sätt varit styrande för tillkommande bebyggelse.

Den nya politiken för gestaltad livsmiljö antogs 2018. Gestaltning handlar såväl om hur vi tar omhand och utvecklar befintliga miljöer som hur den framtida bebyggelsen ska placeras och utformas. Höga krav måste ställas på arkitektonisk kvalitet samt att platsens rådande förutsättningar är styrande i planprocessen.

Kulturhistoriska värden är en viktig del av vår gestaltade livsmiljö och bidrar till förståelsen av en plats historiska sammanhang. Att ta tillvara på befintliga kulturhistoriska värden bidrar till att stärka och utveckla platsens särdrag och kvaliteter. Det bör av planförslaget framgå hur dessa värden tillvaratas.

#### *BARNPERSPEKTIV*

Barnkonventionen blev svensk lag år 2020.

Barnperspektivet behandlas mycket kort i planförslaget. Vi vill uppmärksamma om att det är av stor vikt att i ett tidigt skede ta upp barnperspektivet i planeringen för att säkerställa en attraktiv, stimulerande och trygg boende- och livsmiljö.

#### *VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTENHANTERING*

Det går inte att reglera genomförande av åtgärder utanför planområdet i detaljplanen, men vi anser att kommunen behöver se över dagvattenhanteringen i ett större sammanhang och fundera över åtgärder på dagvattennätet eller åtgärder som minskar belastningen på dagvattennätet. Det är viktigt att kommunen i sin planering tar hänsyn till ett framtida klimat där exempelvis risken för extrema skyfall ökar. Se under rubrik *Hälsa och säkerhet, Översvämning*.

Eftersom det i planförslaget planeras parkering under mark vill vi informera om att det vid grundvattenbortledning är tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 § miljöbalken.

#### *MARKFÖRHÅLLANDEN*

Marken inom planområdet klassas som kärr med dåliga markförhållanden för byggnation. Kommunen beskriver också att det kommer krävas extraordinära grundläggningsmetoder för att genomföra ett underjordiskt garage.

Länsstyrelsen förutsätter att kommunen tar fram ett tillräckligt underlag för att säkerställa att den föreslagna byggrätten är möjlig och lämplig att genomföra med tanke på markförhållandena.

**AVFALLSHANTERING**

Länsstyrelsen är positiv till att kommunen förordar en avfallshantering som ska främja ett hållbart cirkulärt samhälle.

**ÖVRIGA FRÅGOR**

Eftersom byggnadsverk med en höjd över 20 meter tillåts i planområdet, är det av vikt att planförslaget samråds med berörda flygplatser.

**KRAVIANSPRÅK ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING*****BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN ENLIGT 6 KAP 11 § MILJÖBALKEN (MB)***

Kommunen har i en undersökning, enligt kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (2017:966), kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därmed inte upprättats. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

***FORNMINNEN ENLIGT 2 KAP KULTURMILJÖLAGEN (KML)***

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt kulturmiljöregistret. Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap. 11 §) krävs inte, men om fornlämningar påträffas i samband med schaktning och liknande ska arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Två stycken kulturmiljöutredningar har tagits fram efter samrådsskedet. Utifrån slutsatserna i dessa utredningar har planförslaget omarbetats. Bl.a. är strukturen inom planområdet nu mer öppen för att möjliggöra siktlinjer genom kvarteret. Andra justeringar är att bostadshusens byggrätter är orienterade i väst-östlig riktning och att krav på sadeltak med viss taklutning införs i plankartan.

Efter samrådet har en dagvattenutredning tagits fram för att säkerställa att det är möjligt att omhänderta dagvatten på ett tillfredställande sätt. Detaljplan kan ej ställa krav på hur dagvatten ska hanteras, mer än att tillräcklig yta finns för att kunna anordna dagvattenreglerande lösningar. Detaljplanens byggrätter är begränsade till att bostadshusens sammanlagda byggnadsarea maximalt kan utgöra en tredjedel av planområdet. Utöver det kan eventuella förråd och komplementbyggnader tillkomma. Underjordiskt garage planeras vilket kan påverka hur dagvattenhanteringen kan lösas. Enligt genomförd dagvattenutredning är behovet av fördröjning av dagvatten relativt begränsat. Detaljplanen styr ej val av dagvattenlösning. Men enligt utredningen är det i aktuellt ärende lämpligt att det anläggs två magasinvolymmer som kopplas till var sin servis.

Det omarbetade planförslagets högsta tillåtna höjder har sänkts. Inga byggnadsverk kommer att tillåtas på sådana höjder att flygplatsen berörs.

Ny utökad bullerutredning har tagits fram utifrån det justerade planförslaget. Utredningen visar att gällande riktvärden för buller kan uppfyllas.

Beskrivning av barnperspektivet utökas i planbeskrivningen

Geoteknisk utredning har tagits fram för att klarlägga markförhållandena på platsen. Den visar att grundläggning kan kräva extraordinära åtgärder.

### **Fastighetsägare Leoparden 12**

Såsom ägare till grannfastigheten Leoparden 12 och därmed sakägare har vi studerat det förslag som finns ute till samråd.

I stort har vi inga större invändningar mot förslaget men vi har dock ett antal synpunkter som vi tror hade kunnat göra förslaget ännu bättre.

1, Vi uppfattar till att börja med förslaget som något monotont och plockar inte upp den moderata men dock förekommande variation i uttryck som husen som har i de omkringliggande kvarteren. Med andra ord hade en större variation i uttryck, skala samt eventuellt färgsättning varit gynnsamt för helhetsintrycket av fastigheten.

2, I förslaget är det inritat 9 st P-platser samt en handikapp parkeringsplats mot olika delar av Lärkgatan. Vi anser att detta kommer att ge en dels beklaglig gatubild med många bilar statistiskt parkerade merparten av tiden, dessutom ser vi att det kan vara ett mindre problem att ha totalt 4 st in och utfarter i ett förhållandevis litet projekt med tanke på den ökande trafik man kan förutse med denna exploatering. Vi anser därför att detta bör omarbetas för att ersättas med enbart parkeringar i garage.

3, Solstudierna ger vid hand att stora delar av vår fastighet hamnar i skuggläge stora delar av dagarna under stora delar av året. Vi har svårt att se exakt hur lång avståndet är mot vår fastighet, Leoparden 12, till öster om det föreliggande planförslaget men vi kan se detta som ett problem. Därför önskar vi att man skulle kunna flytta exploatering av leoparden 14 något åt väster alternativt se över byggnadshöjden på den östliga delen av fastigheten.

4, Med denna nya exploatering misstänker vi att det kommer att bli mer biltrafik på Lärkgatan. Vi skulle önska att en trafikutredning görs för att ge ett säkerställa förutsättningarna. Då vi misstänker att det kan bli mycket mer trafik på en redan vältrafikerad gata så är ett förslag att öppna upp det tidigare 4-vägs korsningen i norrut mellan Norra Esplanaden och Liedbergsgatan för att därmed avlasta det förmodade ökade trafikflödet på Lärkgatan.





## Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Efter samrådet har kulturmiljöutredningar tagits fram för att utreda och belysa de karaktärsdrag i volymer, uttryck och placeringar som är viktiga att reglera i detaljplanen för att möjliggöra ny markeffektiv förtätning och samtidigt ta hänsyn till omgivningens kulturvärden och karaktärsdrag. Det omarbetade planförslaget innehåller bl.a. reglering av volymer, placering och taklutning. I övrigt styrs inte fasaduttryck i detaljplanen. Det är istället en fråga som får diskuteras och analyseras vidare i samband med bygglov, förslagsvis med genomförda kulturmiljöutredningar till grund.

Plankartan har efter samrådet omarbetats genom att de högsta tillåtna volymerna sänks. I det nya planförslaget medges taknockhöjder på max +180,60 m respektive +177,60 m samtidigt som krav ställs på att bostadshusen ska ha sadeltak med en lutning mellan 28-32 grader. Syftet med höjd- och taklutningsbestämmelserna är att begränsa de tillåtna bygnadsvolymer till motsvarande tre respektive fyra våningar med sadeltak och möjlighet till inredd vindsvåning. Byggrätterna omformas även så att byggnaders orientering sker i väst-östlig riktning istället för nord-sydlig riktning. Det byggnadsfria avståndet från östra fastighetsgränsen var 4 meter i samrådsförslaget. Detta avstånd har nu genomgått en mindre justering till 4,5 meter. Minskade volymer och ändrade husplaceringar innebär att skuggspridningen mot Leoparden 12 blir förändrad jämfört med samrådsförslaget.

Parkering avses i huvudsak ske under mark. Men enstaka parkeringsplatser för att uppfylla krav på tillgänglighet kan bli aktuellt. Det studeras i samband med bygglovskede.

Synpunkt om trafik har stämts av med kommunens trafikavdelning. Ett femtiotal nya hushåll bedöms inte göra stor skillnad i trafiksituationen på Lärkgatan. Att öppna upp korsning mellan Norra Esplanaden och Liedbergsgatan bedöms riskera att leda till oönskade effekter för både Lärkgatan och Väster med ökade trafikmängder på både Lärkgatan och villagatorna på Väster, som inte är lämpliga för genomfartstrafik.

## Tekniska nämnden

### Trafik/Parkering

Inga synpunkter, bra parkeringslösning.

### VA

Inga synpunkter

### Park och Natur

Fastigheten ligger inom ett kvarter som idag har grön förgårdsmark ut mot angränsade gator. Denna kvalitet, med lummig och trivsamt trädgårdskaraktär mot gata, bör behållas. Den befintliga bebyggelsens uppbrutna/luftiga struktur bidrar också till sammanhållna gröna miljöer, särskilt på husens

baksidor. Även om delar av de gröna gårdarna på senare år delvis exploaterats kvarstår rekreativa värden som bör säkerställas i plan. Också den befintliga lönnen i väster är viktig för hela närområdet och bör även den skyddas med planbestämmelse. När gårdsmiljön planeras behövs ett tydligt barnperspektiv så att lekmöjligheter säkerställs vid bostaden i enlighet med kommunens Aktivitets- och lekplatsprogram.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Noteras. En bedömning av konditionen på lönnen som står på fastighetens nordöstra del har genomförts av konsult. Trädet bedöms vara livskraftigt utan större fysiska skador. Även om trädet har stora värden för platsen så uppfyller inte trädet kriterierna för s.k. särskilt skyddsvärda träd. Ett bevarande av trädet försvårar möjligheterna att uppfylla andra motstående intressen, framförallt kulturmiljö.

Planförslaget har efter samrådet justerats. Bl.a. är bygggrätter justerade i dess form, läge och höjder vilket ger en luftigare struktur med möjlighet till sammanhållen grön gårdsmiljö och genomgående siktlinjer som samspelar bättre med de kulturvärden och karaktärsdrag som identifierats på platsen. Utifrån föreslagen bygggrätt finns det möjligheter att anpassa tillkommande bebyggelse till trädet. Men trädet är inte skyddat i plan och kan därmed försvinna. Om trädet bevaras behöver det studeras vidare i samband med eventuellt bygglov och vägas mot hur exempelvis kulturmiljövärden, skuggning, gårds- /friyta påverkas. Om trädet tas bort bör detta kompenseras med plantering av nya träd inom annan del av planområdet. Men detaljplanen kan ej ställa krav på kompensationsåtgärd i detta fall.

Framtaget planförslag inför granskning har stämts av mellan kommunens berörda avdelningar och enheter. Yttrandet anses därmed tillgodosett.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden kan inte tillstyrka detaljplanen i sin nuvarande utformning. Kompletteringar enligt nedan behövs.

#### *Buller*

Bullernivåer för det planerade bostadsområdet har bedömts utifrån broschyren "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" framtagen av Boverket och Sveriges kommuner och regioner. Det framgår av planbeskrivningen att för år 2040 bedöms den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet påverkas av trafikbuller med lägre nivåer än 55 dBA (ekvivalent ljudnivå) från Lärkgatan och med nivåer om ca 58 dBA (ekvivalent nivå) från Liedbergsgatan. Den framtida trafiken på Liedbergsgatan påverkar såpass att det är nära riktvärdet för ekvivalent nivå om 60 dBA vid fasad. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att en bullerutredning ska tas fram och ljudnivåer redovisas utifrån förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Av bullerutredningen ska

även maxnivåer framgå och hur den planerade uteplatsen utsätts för trafikbuller, vilket kan kräva anpassningar.

#### *Dagsljus*

Det är viktigt för hälsan med både dagsljus och solljus i bostäder. Vid förtätningsbebyggelse kan nya byggnader påverka ljusförhållanden för befintliga byggnader, vilket bör beaktas redan vid planläggning. Av planbeskrivningen framgår att en anpassning gjorts genom att dela upp byggrätten i tre separerade delar så det skapas en luftig struktur som släpper in solljus mellan och förbi byggnaderna. En bilaga redogör för solstudier, men dessa tas inte upp i planbeskrivningen. Det behöver framgå av planbeskrivningen om solstudierna gjorts så att förhållandena redovisas när maximal byggrätt enligt plankartan utnyttjas.

#### *Dagvatten*

Av planbeskrivningen framgår att planområdet ligger intill ett område som riskerar översvämningar på grund av begränsningar i ledningsnätet för dagvatten. Det finns därför en bestämmelse om att färdigt golv ska ligga minst 30 cm över Lärkgatans marknivå i förbindelsepunkt för VA-serviser för att anpassa till s.k. 100-årsregn och infart till garage ska klara översvämningar på gatan i nivå upp till +163,8 m ö h. Vidare framgår att dagvatten ska kunna hanteras och fördröjas inom fastigheten innan det når det allmänna ledningsnätet så att dagens dagvattensituation inte ska försämrats. Nämnden anser att det behöver tas fram en dagvattenutredning som visar hur dagvatten kan omhändertas inom planområdet. Det kan även innebära att ytterligare planbestämmelser behövs.

#### *Träd*

Av planbeskrivningen framgår att anpassningar gjorts i planen för att kunna behålla det lönnträd som finns i nordvästra delen av planområdet. Nämnden bedömer att trädet behöver skyddas i planen som en del av kommunens arbete med klimatanpassning.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Utökad bullerutredning har tagits fram utifrån det justerade planförslaget. Utredningen visar att gällande riktvärden för buller kan uppfyllas.

Nya sol- och skuggstudier har tagits fram på det omarbetade förslaget. Sammantaget bedöms föreslagna byggrätter innebära acceptabel omgivningspåverkan. Största delen av året sker ingen eller liten skuggning på omgivande fastigheter. Vid de tillfällen då skuggningseffekt uppstår så "vandrar" skuggan under dagen vilket gör att få ytor står under varaktig skuggning.gården på fastigheten Leoparden 14 har solbelysta ytor året runt.

Dagvattenutredning har tagits fram. Utredningen visar på

förutsättningar och möjliga sätt att hantera dagvatten inom planområdet.

En bedömning av konditionen på lönnen som står fastighetens nordöstra del har genomförts av konsult. Trädet bedöms vara livskraftigt utan större fysiska skador. Även om trädet har stora värden för platsen så uppfyller inte trädet kriterierna för s.k. särskilt skyddsvärda träd. Ett bevarande av trädet försvårar möjligheterna att uppfylla andra motstående intressen, framförallt kulturmiljö. Planförslaget har efter samrådet justerats. Bl.a. är byggrätten i fastighetens norra del ändrad. Trädet är inte skyddat i plan och kan därmed försvinna. Men utifrån föreslagen byggrätt finns det möjligheter att anpassa tillkommande bebyggelse till trädet. Men det måste i så fall studeras vidare i samband med eventuellt bygglov och vägas mot hur exempelvis kulturmiljövärden, skuggning, garagedfart och gårds-/fryta påverkas. Vid borttagande av träd kan det bli aktuellt med kompensationsåtgärder. Men detaljplanen kan ej ställa krav på kompensationsåtgärd i detta fall. Framtaget planförslag inför granskning har stämts av mellan kommunens berörda avdelningar och enheter. Yttrandet anses därmed tillgodosett.