

Planbeskrivning

Detaljplan för

Ansgarius 15

Centrum, Växjö kommun



Samråd

Dnr PLAN.2024.260
2024-11-06



Växjö
kommun

Ärendeinformation

Detaljplan för Ansgarius 15 (Gamla kommunhuset), Centrum i Växjö kommun
Diarienummer: PLAN.2024.260

Handläggare:

Sofie von Elern, planarkitekt

Telefon: 0470-431 43

E-post: sofie.vonelern@vaxjo.se

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande eftersom planförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten och inte antas medföra betydande miljöpåverkan (5 kap 7 § PBL).

Skede	Tidplan
Planbesked	Beslut om planbesked i SBN 2023-12-07 § 195
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i SBN 2024-04-24 § 89
Samråd	Här är vi nu!
Granskning	Granskningsbeslut i SBN under kvartal 3 2025 Granskning under minst tre veckor.
Antagande	Antagandebeslut i SBN kvartal 1 2026
Laga kraft	

Handlingar

Planhandlingar

Planbeskrivning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Plankarta

Grundkarta

Grundkarta med fastighetsförteckning, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Växjö kommun

Utredningar

Följande utredningar och underlag har tagits fram i samband med framtagandet av detaljplanen:

- Antikvarisk förundersökning daterad 2024-05-21, WSP
- Luftkvalitetsberäkning med hjälp av VOSS daterad 2024-08-15, Samhällsbyggnadsförvaltningen Växjö kommun

Under planprocessen finns utredningarna tillgängliga på kommunens hemsida. Efter att detaljplanen fått laga kraft kommer utredningar att finnas i kommunens arkiv.

Innehåll

Ärendeinformation.....	2
Planprocessen	2
Handlingar	2
Detaljplanens syfte.....	4
Bakgrund.....	4
Planområdet.....	4
Planförslaget	5
Användning allmän plats.....	7
Användning kvartersmark	7
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	8
Lämplighetsbedömning	17
Genomförandetid.....	18
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	18
Kommunala ställningstaganden	18
Riksintressen	20
Geotekniska förhållanden.....	23
Hydrologiska förhållanden.....	23
Hälsa och säkerhet	23
Bebyggelse	27
Service.....	27
Natur och rekreation	28
Kulturmiljö.....	29
Gator och trafik.....	32
Teknisk försörjning.....	33
Miljö	34
Miljökvalitetsnormer.....	35
Ekosystemtjänster.....	36
Social hållbarhet	37
Genomförande.....	37
Konsekvenser för fastigheter och rättigheter	37
Fastighetsrättsliga frågor	38
Tekniska frågor	38
Ekonomiska frågor	39
Organisatoriska frågor	39
Kulturvården.....	39
Prövning enligt annan lagstiftning.....	40

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en flexibel markanvändning inom fastigheten i form av bostäder, centrumverksamheter, utbildning och tillhörande parkeringsändamål. En blandning av bostäder, verksamheter och lokaler ska bidra till ett tryggt och levande centrum. Vidare är syftet att anpassa byggrätten till kulturmiljövärden knutna till rutnätsstaden och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom fastigheten.

Bakgrund

Fastighetsägaren Vidingehem AB inkom 2023 med en ansökan om planbesked för att ändra befintlig detaljplan för att bättre kunna nyttja befintlig bebyggelse. Gällande detaljplan begränsar möjligheterna för verksamheter på höjden dvs. inom våningar 2-4 medges endast bostäder. För att möjliggöra effektiv lokalanvändning har fastighetsägaren efterfrågat en bredare användning inom alla delar av befintlig bebyggelse och inom hela kvarteret. Fastighetsägaren har även efterfrågat en översyn av angivet våningsantal i befintlig detaljplan från fyra till fem våningar, likt befintlig byggnad. Detta skulle ge större frihet och möjligheter för utveckling av fastigheten på kort och lång sikt.

2023 gav Samhällsbyggnadsnämnden ett positivt planbesked om att pröva utökad markanvändning inom den aktuella fastigheten. Samhällsbyggnadsnämnden gav 2024-04-24 § 89 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan. I skrivelsen till beslutet framfördes att planarbetet syftar till att möjliggöra för en blandning av bostäder och centrumverksamheter i kvarteret. Aktiva fasader och bottenvåningar bör skapas, särskilt mot Västra Esplanaden, för att skapa förutsättningar för en attraktiv regional stadskärna och trygga och trivsamma offentliga miljöer. Det är viktigt att kommande detaljplan utformas med hänsyn till riksintresset för rutnätsstaden och de kulturhistoriska värdena samt värdena med en grön och kvalitativ utemiljö.

Planområdet

Planområdet utgörs av kvarteret Ansgarius i stadsdelen Centrum i Växjö. Planområdet är ca 1,4 ha stort och angränsar till gatorna Norra Esplanaden, Västergatan, Nygatan och Västra Esplanaden.

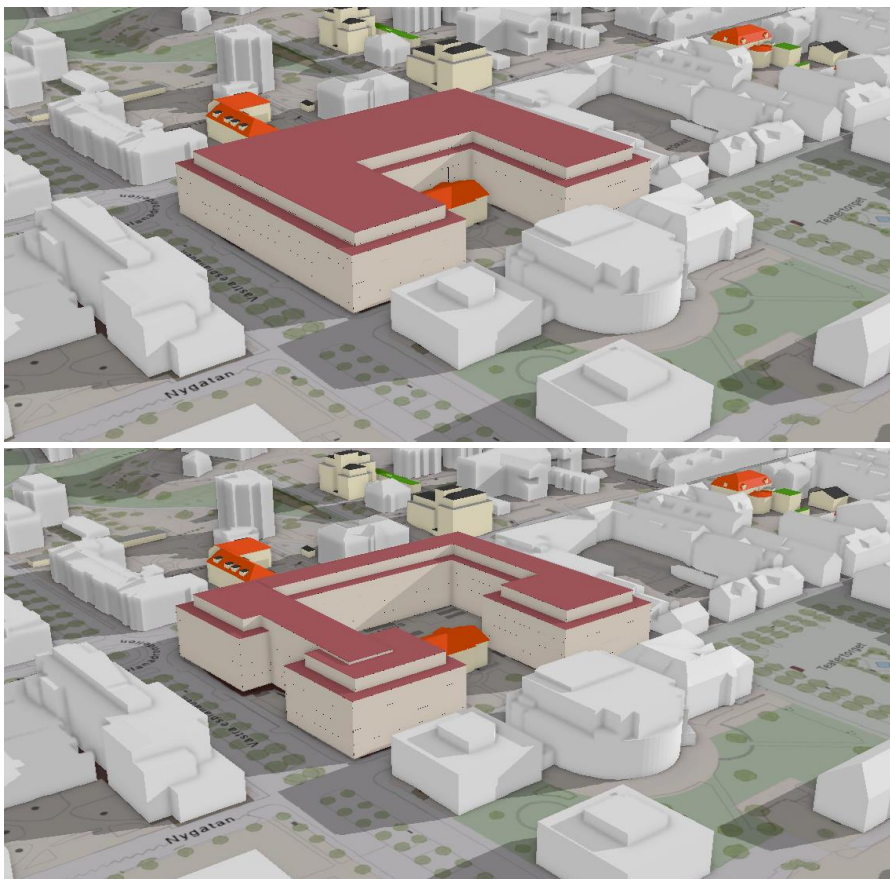
Inom planområdet finns byggnader från 60-70-talet som tidigare främst utgjorts av kontors- och verksamhetslokaler. Byggnaderna har under en längre period använts till kommunhus. En äldre byggnad från 1800-talet finns även på fastigheten som uppförts som ordenshus till Godtemplarorden, men som senare också använts som kontorsbyggnad. Fastigheten inrymmer ett större underjordiskt parkeringsgarage. Parkering finns även i markplan på innergården, vilken till stor del är hårdjord men träd och planteringar finns också på fastigheten.

Kvartersmarken inom planområdet utgörs av fastigheten Ansgarius 15 som ägs av det kommunala bostadsbolaget Vidingehem AB. En del av planområdet utgörs av kommunal gatumark inom fastigheten Växjö 10:20.

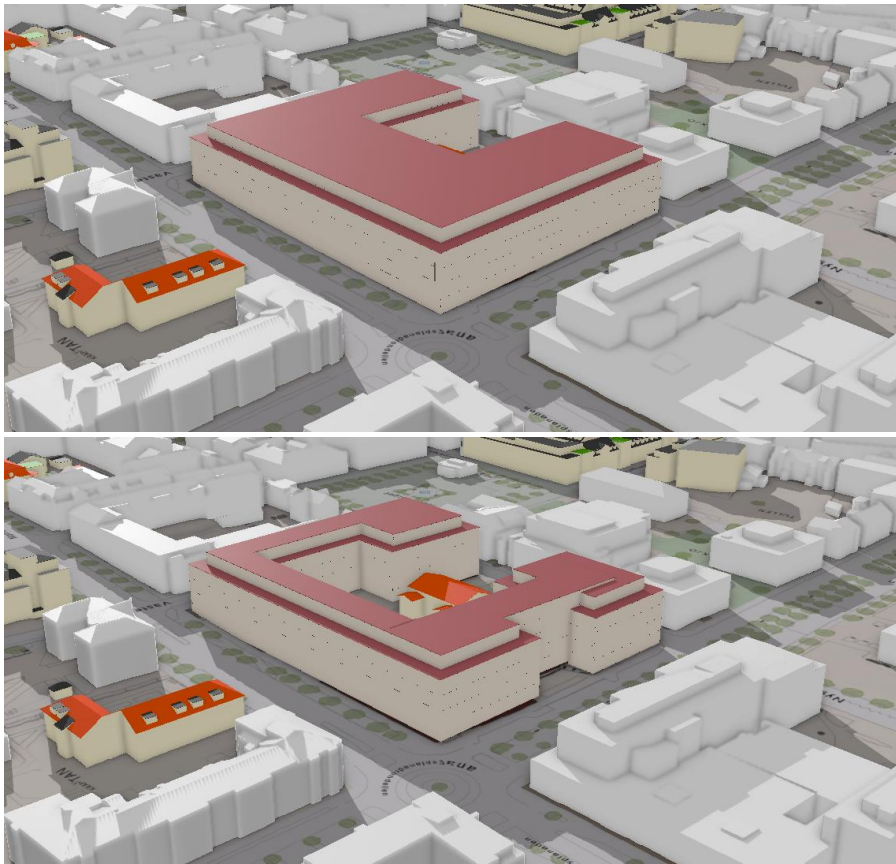
Planförslaget

Planförslaget möjliggör för en blandad markanvändning inom hela fastigheten i form av bostäder, centrumverksamheter och utbildningsverksamheter. En blandning av bostäder, verksamheter och lokaler ska bidra till ett tryggt och levande centrum. Den flexibla markanvändningen ska möjliggöra att användningen av kvarteret kan förändras över tid samt underlätta möjligheten att återanvända befintlig bebyggelse. Godtemplarordens hus skyddas med rivningsförbud och ett antal skydd- och varsamhetsbestämmelser för att bevara dess befintliga kulturvärden. Det gamla kommunhuset förses inte med något skydd avseende kulturmiljö i detaljplanen.

Byggrättens begränsning vertikalt regleras med bestämmelser om byggnadshöjd och nockhöjd, för att skapa förutsättningar för fyra våningsplan och en indragen femte våning. Byggrättens utbredning horisontellt regleras genom bestämmelser om utnyttjandegrad samt att marken intill och framför Godtemplarordens hus inte får bebyggas eller enbart får bebyggas under mark. Detta ska säkerställa möjligheterna att ordna friyta och parkering och ett respektavstånd mellan ordenshuset och högre bebyggelse samt att ordenshuset fortsatt ska vara synligt från gatan. Regleringarna av byggrätten är anpassade dels för att kunna bevara och återanvända bebyggelse, dels för att säkerställa att riksintresset för kulturmiljövård för Växjö stad inte riskerar påtaglig skada om delar av befintlig bebyggelse rivs och ersätts med nya byggnader.



Bilderna ovan visar en 3D-modell över byggrätten sett från sydväst. Den övre bilden visar byggrättens hela utbredning höjd- och ytmässigt. Den nedre bilden visar en exempelbyggnation baserad på högsta höjder och högsta utnyttjandegrad.



Bilderna ovan visar en 3D-modell över byggrätten sett från nordväst. Den övre bilden visar byggrättens hela utbredning höjd- och ytmässigt. Den nedre bilden visar en exempelbyggnation baserad på högsta höjder och högsta utnyttjandegrad.

Idag finns ett befintligt parkeringsgarage samt parkering på innergården. Framtida parkering bör i första hand ske i parkeringsgaraget för att innergården ska kunna omvandlas till friyta med större inslag av grönska. Det är viktigt att utemiljön blir kvalitativ och utformas med grönska samt tillgodose behovet av platser för utevistelse och lek. Utformningen bör även ta hänsyn till möjligheterna att öka lokal fördröjning av dagvatten.

För att kvarteret ska bidra med ökad trygghet är det förutom en blandning av funktioner och verksamheter, viktigt med aktiva fasader. Bottenvåningar ska gärna innehålla verksamheter, lokaler, bostadsentréer och gemensamma utrymmen som tillhör bostäderna. Bottenvåningarna ska öppnas upp och vara transparenta mot gatan, gaturummet och livet på gatan. Närmast husväggen får det gärna skapas en halvoffentlig zon, trivsamma platser som bjuder in. Särskilt viktigt är det att prioritera aktiva fasader och bottenvåning mot Västra Esplanaden eftersom detta är ett viktigt rörelsestråk för människor i staden.



Bilden ovan visar en illustration över en möjlig omvandling av kvarteret till bostäder. Illustration av FOJAB Arkitekter.

Användning allmän plats

GATA

Delar av fastigheten Växjö 10:20 utmed Norra Esplanaden, Västergatan och Nygatan planläggs som GATA. Områdena utgörs även idag av gatumark. Användningen **GATA** innebär att befintlig markanvändning kan fortgå.

Regleringen utmed Norra Esplanaden görs för att kunna reglera placering av utfarter från kvartersmark mot gatumark med hänsyn till trafiksäkerheten, i enlighet med 2 kap 6 § 2 och 6 PBL, samt med hänsyn till naturvärden enligt 2 kap 3 § PBL. Regleringen utmed Västergatan och Nygatan görs för att inte lämna kvar en rest från den tidigare detaljplanen. Motivet till GATA är behovet att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns gator och vägar enligt 2 kap. 7 § 1 PBL.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark.

Användning kvartersmark

BCS₁P₁ – Bostäder, centrum, skola utom förskola och grundskola och underjordiskt garage

Fastigheten Ansgarius 15 planläggs med användningarna bostäder, centrum, skola (utom förskola och grundskola) och underjordiskt garage.

Användningen **B – Bostäder** omfattar boende av varaktig karaktär och bostadskomplement.

Användningen **C – Centrum** omfattar kombinationer av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler, kontor, tillfällig vistelse och andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå.

Användningen **S₁ – Skola utom förskola och grundskola** omfattar utbildningsverksamhet så som vuxenutbildning, kulturskola, högskola och gymnasium, som inte behöver tillgång till en större friyta. Förskola och grundskola är olämpliga eftersom det inte finns förutsättningar att lösa behovet av friyta inom fastigheten.

Användningen **P₁ – underjordiskt garage** omfattar parkeringsgarage under mark. Parkering till bostäder och verksamheter inom fastigheten ingår även i övriga markanvändningar, men regleringen av egen användningsbestämmelse för parkering möjliggör att kunna bilda en egen fastighet för underjordiskt garage vid en eventuell tredimensionell fastighetsbildning.

Regleringen görs i enlighet med detaljplanens syfte, möjliggöra en flexibel markanvändning inom fastigheten. Markanvändningen bedöms vara lämplig med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov enligt 2 kap 2 § PBL, samt tillgodoser möjligheten att anordna rimlig samhälls- och kommersiell service inom områden med sammanhållen bebyggelse enligt 2 kap 7 § PBL.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Förgårdsmarken framför Godtemplarordens hus regleras med punktprickad mark som innebär att marken inte får förses med byggnad.

Att marken bevaras öppen är viktigt för att Godtemplarordens hus fortsatt ska vara synligt från Nygatan, i enlighet med riktlinje i förslag till fördjupning av översiktsplanen för rutnätsstaden Växjö med omgivning. Det är också viktigt för att natur- och kulturvärden knutna till trädgården ska bevaras. Regleringen görs med hänsyn till områdets stadsbild och karaktär, natur- och kulturmiljö samt intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § 1 PBL.

ö₁ – Marken får endast förses med byggnadsverk under mark och annan anläggning än byggnad ovan mark

I anslutning till Godtemplarordens hus regleras ett område med bestämmelsen ö₁ – marken får endast förses med byggnadsverk under mark och annan anläggning än byggnad ovan mark. Bestämmelsen säkerställer att det är möjligt att bevara befintligt underjordiskt garage. Ovan mark är det fortfarande möjligt att uppföra parkeringsplatser och andra anläggningar som inte räknas som byggnader, så som plank och murar. Bevarande av friyta ska prioriteras framför parkering.

Motiv till regleringen är att skapa ett minsta respektavstånd mellan Godtemplarordens hus och eventuell ny bebyggelse ovan mark. Regleringen görs med hänsyn till områdets stadsbild och karaktär, natur- och kulturmiljö samt intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § 1 PBL.

Höjd på byggnadsverk

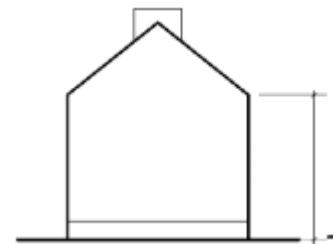
Höjd på byggnadsverk regleras inom större delen av detaljplanens byggrätt genom en kombination av bestämmelser om byggnadshöjd och nockhöjd. Höjderna begränsas för att möjliggöra fyra våningsplan och en indragen femte våning/vindsvåning, enligt riktlinje i förslag till fördjupad översiktsplan för rutnätsstaden Växjö med omgivning.

I ett egenskapsområde i byggrättens västra del regleras enbart nockhöjd för att möjliggöra upp till fem hela våningar (utan krav på att den femte våningen utgörs av en indragen våning eller vindsvåning). Detta beror på att den befintliga byggnaden har fem hela våningar idag. Detta bedöms fortfarande förenligt med riktlinje om våningsantal i förslag till fördjupad översiktsplan eftersom egenskapsområdet är indraget från gatulinje/kvarterslinje.

Värdena för högsta byggnadshöjd (17 m) och högsta nockhöjd (22 m) är anpassade för att möjliggöra för förhöjt bjälklag i alla våningsplan eftersom detaljplanens tillåtna användningsområden kan komma att kräva det. Genom att även utformningsbestämmelser regleras för högsta våningsantal ska det inte gå att bygga fler våningar om förhöjt bjälklag inte nyttjas, t ex vid byggnation av bostäder, se mer under *Egenskapsbestämmelser kvartersmark, Utformning*.

h₁ – Högsta byggnadshöjd är 17 meter

Bestämmelsen h₁ reglerar högsta byggnadshöjd till 17 meter. Förenklat beskrivet är byggnadshöjd fasadhöjden upp till takfot likt illustrationen till höger. Mer avancerat beskrivet är byggnadshöjd måttet mellan markens medelnivå vid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning mot byggnaden berör byggnadens tak. Detta innebär att olika takutformning kan innebära att byggnadshöjden kan komma att bli högre än fasadhöjden samt att en indragen våning eller vindsvåning kan tillåtas över högsta byggnadshöjd, vilket visas i illustrationerna nedan.



Förenklad illustration av byggnadshöjd, Boverket

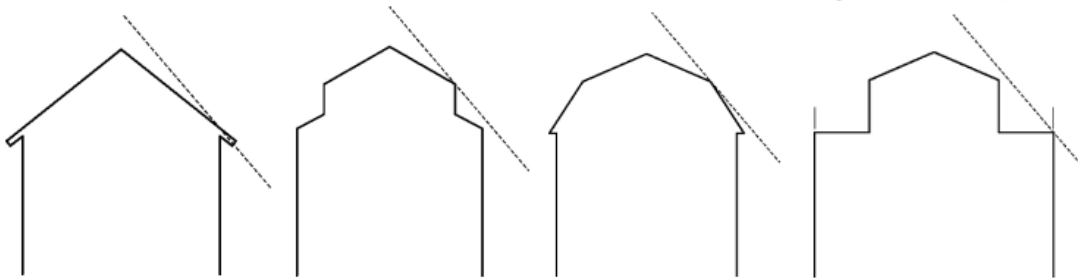


Illustration av byggnadshöjd vid olika takutformningar, Boverket. Byggnadshöjden mäts där fasadlinjen möter den streckade linjen med 45 graders lutning.

Regleringen görs med hänsyn till områdets stadsbild, karaktär och kulturmiljö samt intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § 1 PBL.

h₂ – Högsta nockhöjd är 22 meter

Inom kvartersmark regleras högsta nockhöjd till 22 meter. Nockhöjden är höjden upp till takkonstruktionens högsta del på en byggnad, vilket medför att exempelvis skorsten, hisschakt och andra tekniska anordningar kan gå över denna höjd.

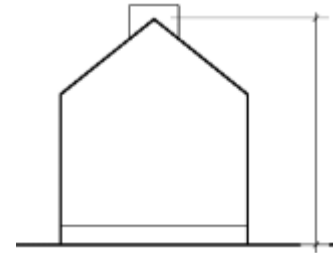


Illustration av nockhöjd,
Boverket

Regleringen görs med hänsyn till områdets stadsbild, karaktär och kulturmiljö samt intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § 1 PBL.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 60,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Inom kvartersmark regleras största byggnadsarea (BYA) till 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Reglerat område omfattar fastigheten Ansgarius har en area på 10862 m². Således tillåts en största byggnadsarea på 6517 m². Idag är fastigheten bebyggd till 52 %.

Regleringen motiveras med att en begränsning av byggnadsarea behövs för att kunna säkerställa tillräcklig yta för friyta och parkering. Regleringen görs även med hänsyn till områdets stadsbild och karaktär samt intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § 1 PBL.

Placering

Bebyggelse ska följa rutnätsstadens kvartersindelning/-linje

Bestämmelsen innebär att ny bebyggelse ska placeras utmed kvartersgränsen för att följa rutnätsstadens kvartersindelning. Delar av byggnadernas fasader får emellertid dras in från kvartersgränsen, likt befintlig byggnad.

Regleringen görs med hänsyn till områdets stadsbild, karaktär och kulturmiljö samt intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § 1 PBL.

Utformning

f₁/f₂ – Högsta våningsantal är 4/5

Inom större delen av byggrätten regleras utformningsbestämmelsen högsta våningsantal är 4 våningar. Regleringen kombineras med reglering av byggnadshöjd och nockhöjd. Antal våningar ska beräknas utifrån Boverkets vägledning för beräkning av våningsantal, vilket innebär att även en femte indragen våning eller vindsvåning är möjligt, så länge angiven byggnadshöjd och nockhöjd följs. Högst en indragen våning/vindsvåning får inredas ovan angivet våningsantal. Angivet våningsantal är anpassat utifrån riktlinje i förslag till fördjupad översiktsplan för rutnätsstaden Växjö med omgivning som anger att ny bebyggelse får uppföras till en höjd av högst fyra våningar med indragen femte våning alternativt med sadeltak och inredd vindsvåning.

I en mindre del av byggrätten regleras högsta våningsantal till 5 våningar i kombination med nockhöjd. Detta bedöms fortfarande förenligt med riktlinje om våningsantal eftersom egenskapsområdet är indraget från gatulinje/kvarterslinje.

Bestämmelserna om våningsantal syftar till att ge en förutsägbarhet i hur många våningar som får byggas eftersom byggnadshöjd och nockhöjd är väl tilltagna för att möjliggöra för förhöjt bjälklag

i alla våningsplan eftersom detta kan krävas för vissa typer av lokaler. På så sätt ska det inte gå att bygga fler våningar om förhöjt bjälklag inte nyttjas, t ex vid byggnation av bostäder. Regleringarna görs med hänsyn till områdets stadsbild, karaktär och kulturmiljö samt intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § 1 PBL.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Utfartsförbud planläggs utmed den norra fastighetsgränsen till Ansgarius 15 mot Norra Esplanaden.

Regleringen av utfartsförbud görs med hänsyn till trafiksäkerheten och behovet att ordna en god trafikmiljö enligt 2 kap. 6 § 2 och 6 PBL eftersom det ur trafiksäkerhetsperspektiv bedöms vara olämpligt att anordna utfarter mot Norra Esplanaden. Regleringen görs även med hänsyn till naturvärden enligt 2 kap 3 § PBL för att skydda trädallén utmed Norra Esplanaden.

Rivningsförbud

r₁ – Byggnad får inte rivas.

Godtemplarordens hus regleras med rivningsförbud. Det innebär att byggnadens stomme är skyddad och inte får rivas. Eftersom det bara är byggnadens stomme som är skyddad av rivningsförbudet har också fem olika skyddsbestämmelser och två varsamhetsbestämmelser reglerats för att tydliggöra vilka värden hos byggnaden och trädgården som är viktiga att bevara. Se mer information om byggnaden i den antikvariska förundersökningen framtagen av WSP Sverige AB (2024).

Motivet till rivningsförbudet är att Godtemplarordens hus bedöms ha betydande kulturhistoriska värden som representant för stadskärnans äldre bebyggelse och som representant för en av de största folk rörelserna under 1800-talet, nykterhetsrörelsen. Regleringen görs med hänsyn till stadsbild, karaktär och kulturmiljö enligt 2 kap 6 § 1 PBL.



Godtemplarordens hus (foto: Paul Hansson, WSP).

Skydd av kulturvärden

Fem skyddsbestämmelser regleras i detaljplanen. Dessa avser Godtemplarordens hus och dess grindstolpar och smidesgrindar. Byggnaden har både exteriört och interiört genomgått många förändringar under åren, men flera kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag har bevarats och ska fortsatt skyddas. Se beskrivning och foton under respektive skyddsbestämmelse nedan. Se mer information om byggnaden i den antikvariska förundersökningen framtagen av WSP Sverige AB (2024).

Motiv till skyddsbestämmelserna är att bevara byggnadens karaktärsdrag med hänsyn till stadsbild, karaktär och kulturmiljö enligt 2 kap 6 § 1 PBL.

q₁ – Söderfasadens listverk, ursprungliga dörrar och äldre fönster i ursprunglig stil ska bevaras

Fasaden har behållit sitt listverk men hela fasaden har blivit spritputsad vilket förflackar listverkens annars distinkta linjer. Mot Nygatan har fasaden kvar sina ursprungliga ytterdörrar med gjutjärnsgaller, fönstren är äldre i ursprunglig stil men troligen utskiftade i början av 1900-talet.



Fotot visar söderfasaden av Godtemplarordens hus (foto: Växjö kommun)

q₂ – Hörsalen ska bevaras öppen och läktaren med tillhörande snickerier ska bevaras

Det som finns kvar som minner om byggnadens ursprungliga funktion är att den tidigare hörsalen fortfarande delvis är öppen i båda planen och har kvar delar av sin balustrad samt läktare med underbyggnad i form av profilerade konsoler och stolpar. Hörsalen har delats av med glaspartier men dessa har satts in med hänsyn tagen till läktarkonsoler med mera.



Foton av hörsalen med dess läktare och tillhörande snickerier (foton: Paul Hansson, WSP).

q₃ – Snickerier med profilerade foder och bröstspglingar ska bevaras

I interiören finns ursprungliga profilerade dörrromfattningar i de åtta dörrhål som leder in till hörsalen och till flertalet av ytterväggarnas fönster finns ursprungliga profilerade fönsteromfattningar och bröstningar med speglar i ramverk. I övrigt är alla omfattningar och socklar av modernt slag.



Dörr och fönster med profilerade foder (foton: Paul Hansson, WSP).

q₄ – De synliga delarna av det äldre målade innertaket ska bevaras och får inte täckas över

I flertalet rum finns undertak men på plan två har delar av läktarens undertak sparats ur vilket gör att det ursprungliga vackert bemålade innertaket är synligt.



Synliga delar av det målade innertaket (foton: Paul Hansson, WSP).

q₅ – Grindstolpar och smidesgrindar mot Nygatan ska bevaras

Mot Nygatan finns äldre grindstolpar och smidesgrindar. Ursprungligen uppfördes ett trästaket mot Nygatan men på foto från 1930-talet syns de smidesgrindar som finns kvar idag.



Grindstolparna och smidesgrindarna mot Nygatan (foto: Paul Hansson, WSP).

Varsamhet

k₁ – Underhålls- och ombyggnadsarbeten ska anpassas till byggnadens karaktär och kulturhistoriska värden

Bestämmelsen avser Godtemplarordens hus. Se mer information om byggnaden i den antikvariska förundersökningen framtagen av WSP Sverige AB (2024). I samband med underhålls- och ombyggnadsarbeten bör en certifierad sakkunnig i kulturvärden medverka.

Motiv till varsamhetsbestämmelsen är att bevara byggnadens karaktärsdrag med hänsyn till stadsbild, karaktär och kulturmiljö enligt 2 kap 6 § 1 PBL.

k₂ – Förgårdsmarkens parkliknande karaktär ska bevaras

Varsamhetsbestämmelsen avser förgårdsmarken/trädgården framför Godtemplarordens hus. Att bevara en parkliknande trädgård med träd, formklippta häckar, planteringar och grus/gatstensbelagda gångvägar framför ordenshuset bedöms värdefullt ur ett kulturmiljöperspektiv.

Varsamhetsbestämmelsen regleras med hänsyn till stadsbild, karaktär och kulturmiljö enligt 2 kap 6 § 1 PBL.



Förgårdsmarken/trädgården framför Godtemplarordens hus

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Den två större almarna framför Godtemplarordens hus bedöms vara skyddsvärda och regleras med bestämmelsen n₁ – trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Om fällning ändå sker ska återplantering ske med lämplig sort och storlek. Regleringen görs med hänsyn till naturvärden samt miljö- och klimataspekter enligt 2 kap 3 § PBL.

Tillståndsprocess för att fälla den ena almen pågår på grund av almsjuka, men på grund av krav på återplantering bevaras skyddet av trädet i detaljplanen.

n₂ – Markens höjd får inte ändras

Marken runt de träd som skyddas från fällning regleras med bestämmelse om att markens höjd inte får ändras i syfte att skydda trädens rötter. Regleringen görs med hänsyn till naturvärden samt miljö- och klimataspekter enligt 2 kap 3 § PBL.

Utförande

b₁ - Marken ska vara genomsläpplig

Marken runt de träd som skyddas regleras även med bestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig med syfte att skydda trädens rötter. Regleringen görs med hänsyn till naturvärden samt miljö- och klimataspekter enligt 2 kap 3 § PBL.

Ändrad lovplikt

a₁ – Marklov krävs även för fällning av träd

De två träden som skyddas från fällning regleras även med bestämmelsen a₁ – marklov krävs även för fällning av träd. Regleringen görs med hänsyn till naturvärden samt miljö- och klimataspekter enligt 2 kap 3 § PBL.

a₂ - Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet

Marken runt de träd som skyddas och som regleras med bestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig regleras även med bestämmelsen a₂ – marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Syftet är att skydda trädens rötter. Regleringen görs med hänsyn till naturvärden samt miljö- och klimataspekter enligt 2 kap 3 § PBL.

Skydd mot störningar

Lägsta nivå på färdigt golv för bostadslägenheter och lokaler för centrum- och skolverksamheter är +165,0 m.

Befintlig källare och befintliga entréer under nivån +165,0 m tillåts under förutsättning att utrymningsväg säkerställs över nivån +165,0.

Byggnadsverk under nivån +165,0 m ska vid nybyggnation konstrueras för att skyddas mot översvämning.

På grund av risken för översvämning vid skyfall införs tre egenskapsbestämmelser avseende skydd mot störningar. Bestämmelserna gäller hela kvartersmarken. För mer information om översvämningsrisk, se avsnittet *Planeringsförutsättningar och konsekvenser, Hälsa och säkerhet, Risk för översvämning*.

Bestämmelsen Lägsta nivå på färdigt golv för bostadslägenheter och lokaler för centrum- och skolverksamheter är +165,0 m ska säkerställa att bostadslägenheter och lokaler för centrum- och skolverksamheter hamnar på en nivå som klarar översvämningsrisken i området. Bestämmelsen gäller både vid återanvändning av befintlig bebyggelse som vid nybyggnation.

Om befintliga byggnader bevaras och byggs om/byggs till bedöms det acceptabelt att befintlig källare med parkeringsgarage och förråd samt befintlig entré mot Västra Esplanaden påverkas av översvämningsrisk eftersom detta är utrymmen människor enbart tillfälligt vistas i. Därför införs bestämmelsen Befintlig källare och befintliga entréer under nivån +165,0 m tillåts under förutsättning att utrymningsväg säkerställs över nivån +165,0.

Vid rivning och nybyggnation, som även inkluderar rivning och nybyggnation av källare och andra byggnadsverk under nivån 165,0, ska källare emellertid konstrueras för att skyddas mot översvämning, t ex genom en vattentät konstruktion. Därför införs bestämmelsen Byggnadsverk under nivån +165,0 m ska vid nybyggnation konstrueras för att skyddas mot översvämning.

Regleringarna av bestämmelser om skydd mot störningar görs med hänsyn till att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse utifrån risken för översvämning enligt 2 kap 5 § 5 PBL.

Lämplighetsbedömning

Planförslaget möjliggör för en blandad markanvändning inom hela fastigheten i form av bostäder, centrumverksamheter och utbildningsverksamheter. En blandning av bostäder, verksamheter och lokaler ska bidra till ett tryggt och levande centrum. Den flexibla markanvändningen ska möjliggöra att användningen av kvarteret kan förändras över tid samt underlätta möjligheten att återanvända befintlig bebyggelse. Den blandade markanvändningen ger förutsättningar för ett ökat utbud av bostäder och verksamheter vilket innebär en utveckling av mångfunktionell bebyggelse och att den regionala kärnan stärks i enlighet med kommunens översiktsplan.

Planområdet ligger inom rutnätsstaden, som är av riksintresse för kulturmiljövård, och har också kulturvärden knutna till befintlig bebyggelse i kvarteret. Hänsyn till riksintressets värden tas genom reglering av byggrättens höjd och utbredning. Godtemplarordens hus har betydande kulturhistoriska värden och skyddas genom rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

Planområdet ligger i ett bullerutsatt läge. Bullerutredning kommer tas fram inför granskning och planbestämmelser kommer införas för att säkerställa att riktvärden för buller vid bostadsbyggnader enligt trafikbullerförordningen klaras.

På grund av översvämningsrisk vid skyfall, införs bestämmelser om skydd mot störningar. Vid återanvändning av befintlig bebyggelse bedöms det svårt att säkerställa att alla delar av den befintliga byggnaden klarar översvämningsrisken. Därför görs avvägningen att acceptansen för

översvämningsrisk i befintliga utrymmen där människor enbart vistas tillfälligt är större, medan högre krav ställs vid nybyggnation samt på utrymmen där människor vistas stadigvarande.

Planförslaget innebär en god hushållning av mark och resurser eftersom området redan är ianspråktaget, inte kräver några investeringar i infrastruktur och ger potential till att återanvända befintlig bebyggelse.

Kommunens samlade bedömning är att detaljplanen är lämplig utifrån 2 kap. plan- och bygglagen och förenlig med kommunens översiktsplan. Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och hushållning av mark, vatten och andra resurser.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader, vilket motsvarar 5 år, från det datum detaljplanen fått laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

För planområdet gäller kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14 § 240.

Utvecklingsinriktning

Planområdet ligger inom det område som i översiktsplanens utvecklingsinriktning pekas ut som den regionala kärnan. Den regionala kärnan ska fortsätta att utvecklas som stadens och regionens kommersiella och kulturella centrum, med stor hänsyn till de kulturhistoriska värdena och den småskaliga karaktären. Ett ökat utbud av bostäder, specialbutiker, restauranger, caféer, kultur och nöjen ska främjas.

Mark- och vattenanvändning

Översiktsplanen pekar ut den avsedda användningen av mark- och vattenområden. Planområdet berörs i översiktsplanen av tre kategorier inom mark- och vattenanvändning; *Bebyggelse*, *Transporter* och *Den byggda miljön*.

Bebyggelse

Det aktuella planområdet är utpekad som område för mångfunktionell bebyggelse. Generella riktlinjer för användningen mångfunktionell bebyggelse avser att skapa blandning och variation av bostäder och andra funktioner, stärka gröna och blå strukturer, skapa mötesplatser, bygga hållbart och värna värdefulla kulturmiljöer.

Transporter

Planområdet gränsar i norr till Norra Esplanaden som är utpekad som huvudgata (pågående användning). Generella riktlinjer för huvudgator är bland annat att de ska utformas som

stadsgator och del av stadsmiljön i övrigt samt att hög trafiksäkerhet och trygghet ska eftersträvas. Planområdet gränsar i väster till Västra Esplanaden som är utpekad som busslinje (pågående markanvändning), där det ska säkerställas god framkomlighet för linjebussar. Både Västra och Norra Esplanaden är även utpekade som huvudcykelvägar, med generella riktlinjer att eftersträva hög standard och framkomlighet för cykeltrafik och trygga och trafiksäkra miljöer.

Den byggda miljön

Planområdet ligger inom det utpekade karaktärsområdet "Centrum – den traditionella rutnätsstaden". Centrum karaktäriseras av rutnät, raka gator, tydliga kvarter, fondbyggnader, tre våningar plus indragen vind, trädalléer, torgbildningar och gatstensbeläggning. Riktlinjer som berör området är; **Vid förtätning ska områdets karaktär tas tillvara och värnas för att bevara och stärka stadens värden och identitet och Fördjupad översiktsplan för riksintresset rutnätsstaden med Östrabo och Biskopsgärdet" gäller tillsvidare.**

Fördjupad översiktsplan för riksintresset rutnätsstaden med Östrabo och Biskopsgärdet

År 1992 antog kommunfullmäktige fördjupad översiktsplan för riksintresset. Denna plan syftar till att visa hur bevarande och förnyelse i Växjös centrala delar ska förenas. Det aktuella planområdet berörs av områdesriktlinjer för områdena Norr och Teater- och konserthusområdet. För Norr anges att nuvarande exploatering, trädskärmar och bebyggelsestruktur i stort sett ska bibehållas. För Teater- och konserthusområdet anges att omgivande bebyggelse måste anpassas till miljön där teatern intar en särställning.

Förslag till Fördjupning av översiktsplanen för rutnätsstaden Växjö med omgivning

Kommunen arbetar med att ta fram en fördjupad översiktsplan för rutnätsstaden Växjö med omgivning. Syftet med den fördjupade översiktsplanen är att skapa ett stöd för planering och byggande i stadskärnan så att värden knutna till riksintresset för kulturmiljövård kan bevaras samtidigt som stadskärnan kan utvecklas. Förslaget var utställt för samråd under våren 2022.

Det aktuella planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanens avgränsning och är utpekad för mångfunktionell bebyggelse (utvecklad användning). Följande riktlinjer anges för området:

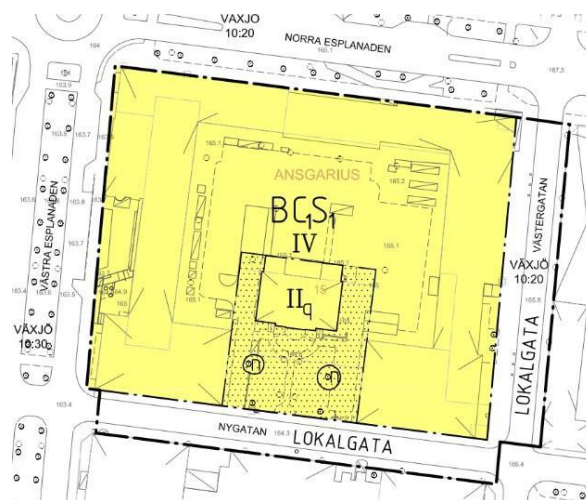
- Ny bebyggelse i kvarteret Ansgarius ska i söder anpassas så att den ansluter till Konserthusets byggnadshöjd.
- Ny bebyggelse får i övrigt uppföras till en höjd av högst fyra våningar med indragen femte våning alternativt med sadeltak och inredd vindsvåning.
- Hårdgjorda innergårdar bör omvandlas till gröna trädgårdar med genomsläppliga material i möjligaste mån och befintliga trädgårdsmiljöer bör utvecklas.
- Inför förändring av bebyggelse som kan antas ha höga kulturhistoriska värden i enlighet med 8 kap. 13§ PBL krävs en kulturhistorisk förstudie/inventering.
- VÖFAB-huset ska vara synligt från gatan.
- VÖFAB-husets trädgård och äldre träd ska värnas.

Detaljplanens förenlighet med översiktsplanen

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner. Detta gäller både utvecklingsinriktning och mark- och vattenanvändning. Planförslaget stärker den regionala kärnan genom att skapa förutsättningar för ett ökat utbud av bostäder och centrumverksamheter. Planförslaget möjliggör för mångfunktionell bebyggelse, påverkar inte angränsande transportleder negativt och bevarar den traditionella rutnätsstadens karaktär. Planförslaget uppfyller riktlinjerna i fördjupad översiktsplan för riksintresset rutnätsstaden med Östrabo och Biskopsgården. Planförslaget stämmer i stort sett överens med riktlinjerna i förslag till fördjupning av översiktsplanen för rutnätsstaden Växjö med omgivning, se vidare resonemang under Riksintressen, Kulturmiljövård. Översyn av riktlinjerna pågår inför granskning av den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplan

Planområdet är idag detaljplanelagt. Gällande detaljplan för planområdet är Ansgarius 15 (0780K-P16/9) från 2016. Inom fastigheten Ansgarius 15 medges bostäder (våning 2-4 samt i begränsad omfattning i bottenplan), centrumändamål (bottenplan och källare) samt skolverksamhet (bottenplan). Byggrätten regleras till högst fyra våningar (tak/vind-våning får byggas utöver angivet vångstal). Godtemplarordens hus regleras till två våningar och omfattas av skyddsbestämmelse och rivningsförbud. Inom fastigheten Växjö 10:20 regleras allmän platsmark i form av lokalgata.



För området med gatumark utmed Norra Esplanaden gäller Förslag till ändring av stadsplanen betr. Norra Esplanaden (0780K-201) från 1962. Området är reglerat som gata eller torg.

Detaljplanernas genomförandetid har gått ut. När ny detaljplan fått laga kraft ersätts delar av äldre detaljplaner av markregleringar enligt föreliggande planförslag.

Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-12-07 § 195 att nämnden är beredd att genom detaljplan pröva utökad markanvändning inom fastigheten Ansgarius 15 i centrala Växjö.

Riksintressen Kulturmiljövård

Fastigheten Ansgarius 15 ligger inom riksintresse för kulturmiljövård: Växjö stad (G27) som har följande motivtext: *Stifts- och residensstad av medeltida ursprung med dominerande domkyrkområdet och successivt framvuxen rutnätsplan som speglar stadsutvecklingen under 1600- och 1800-talen. (Skolstad). Uttrycken för riksintresset är följande: 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, tomstruktur 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 i öster. Offentliga byggnader, parker och järnvägsområdet.

En kulturmiljöutredning/antikvarisk förundersökning har tagits fram av WSP Sverige AB (2024) på uppdrag av Vidingehem. I utredningen kommenteras huruvida kvarteret Ansgarius och dess befintliga bebyggelse har betydelse för riksintresset. WSP gör bedömningen att kvarteret kan ha betydelse för riksintresset genom sin placering inom rutnätsstaden och angränsning till norra och västra esplanaderna. Godtemplarordens hus kan ha betydelse för riksintresset som en offentlig eller annan byggnad av betydelse för förvaltningsstaden. Denna byggnad skyddas i detaljplanen genom rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Uttrycket för rutnätsstaden säkerställs genom placeringsbestämmelse om att bebyggelse ska följa rutnätstadens kvartersindelning/-linje

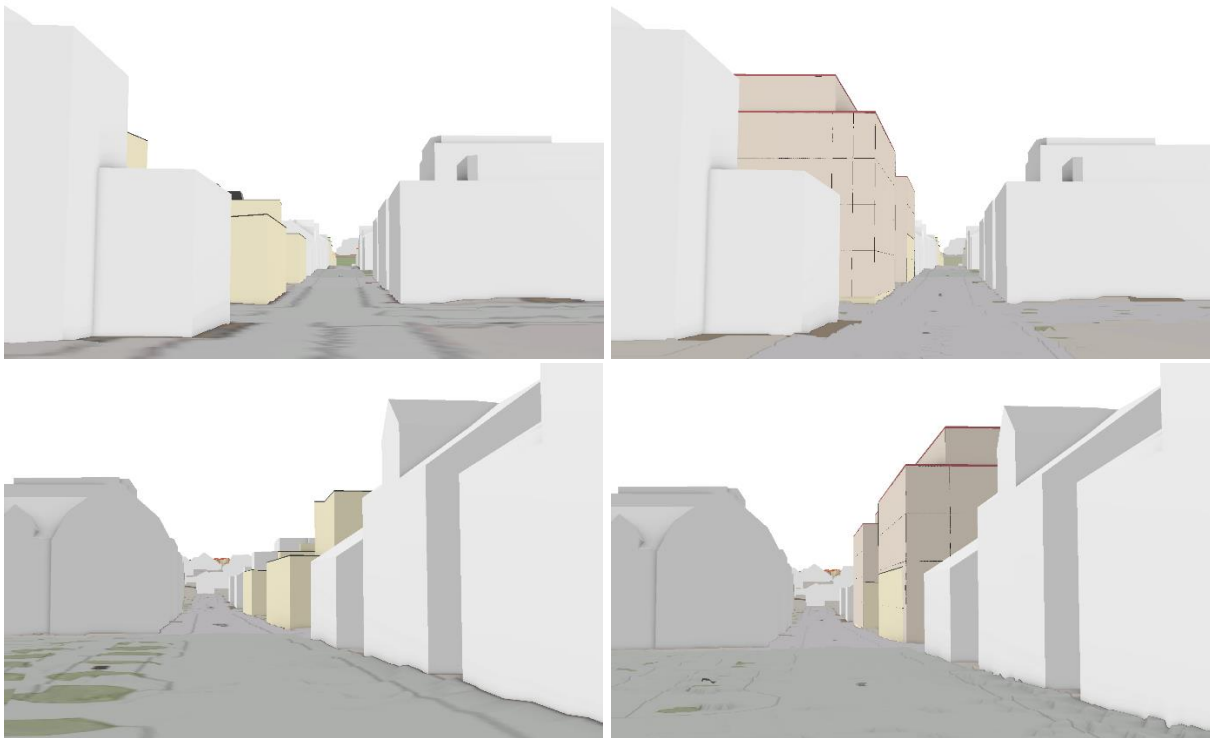
Det gamla kommunhuset har varit en offentlig byggnad, men trots det gör WSP bedömningen att det är svårt att hänföra denna byggnad till förvaltningsstaden eftersom byggnaden inte uppfördes som ett kommunhus utan som ett kontorshus. En eventuell rivning av det gamla kommunhuset eller delar av byggnaden bedöms därmed inte påverka riksintresset negativt.

Växjö kommun gör även bedömningen att den befintliga bebyggelsen i den södra delen av kvarteret Ansgarius mot Nygatan genom lägre byggnadshöjder har anpassats till den låga bebyggelsen som uttrycker senempirstaden. Liknande anpassningar har gjorts vid byggnation av Konserthuset och kvarteret Dockan.

I förslag till fördjupning av översiktsplanen för rutnätsstaden Växjö med omgivning har riktlinjer tagits fram för ny bebyggelse i kvarteret Ansgarius. Riktlinjerna är anpassade för att värden knutna till riksintresset ska kunna bevaras. Riktlinjerna anger att ny bebyggelse i söder ska anslutas till konserthusets byggnadshöjd, att ny bebyggelse i övrigt får uppföras i högst fyra våningar med en indragen femte våning och att VÖFAB-huset (Godtemplarordens hus) ska vara synligt från gatan.

I planförslaget säkerställs riktlinjen i förslag till fördjupad översiktsplan om att bebyggelse får uppföras till en höjd av högst fyra våningar med en indragen femte våning genom reglering av byggnadshöjd, nockhöjd och utformningsbestämmelse om antal våningar. Inom ett egenskapsområde mot Västra esplanaden möjliggörs att bygga i fem våningsplan utan indragen femte våning, likt befintlig byggnad är idag. Detta bedöms fortfarande förenligt med riktlinje om våningsantal eftersom egenskapsområdet är indraget från gatulinje/kvarterslinje. Marken framför Godtemplarordens hus regleras med prickmark (marken får inte bebyggas) och varsamhetsbestämmelse om att den parkliknande karaktären ska bevaras för att säkerställa att byggnaden fortsatt är synlig från Nygatan och att trädgården kan bevaras. De äldre träden skyddas dessutom genom egenskapsbestämmelser.

Riktlinjen i förslag till fördjupad översiktsplan för rutnätsstaden om att ny bebyggelse i kvarteret Ansgarius i söder ska anpassas så att den ansluter till Konserthusets byggnadshöjd går att tolka på olika sätt. Enligt detaljplan för Konsert- och Kongresshus mm i Teaterparken (0780K-P29) regleras tillåten byggnadshöjd utmed Nygatan till 21 meter respektive 11 meter. I verkligheten är Konserthusets högsta höjd ca 20 m över marknivå men fasadhöjd utmed gatan ligger på ca 11 meter och byggnadshöjden uppgår till ca 14 meter enligt beräkningsmodellen för byggnadshöjd som redovisas till på s 9 i denna planbeskrivning. Syftet med riktlinjen i förslag till fördjupad översiktsplan är att byggnader utmed Nygatan ska anpassas till den lägre bebyggelsen (2-3 våningar) som representerar senempirsstaden, varför Konserthusets lägre höjd mot gatan kan ha betydelse. I planförslaget tillåts dock 4 våningar och en indragen 5e våning över hela byggrätten, vilket även gällande detaljplan tillåter. Enligt hållbarhets- och miljökonsekvens-bedömningen till förslaget till fördjupad översiktsplan för rutnätsstaden bedöms förslaget att bygga högre än 2-3 våningar längs Nygatan innebära obetydlig till liten negativ konsekvens för och en försvagning av Senempirestadens värden. Nollalternativet (gällande detaljplan) skulle emellertid innebära samma påverkan på riksintresset. När gällande detaljplan togs fram 2016 bedömde kommunen och länsstyrelsen att riksintresset inte påverkades i nämnvärd omfattning.



Bilder från 3D-modell som jämför befintlig byggnation (bilderna till vänster) med föreslagen byggrätt/befintlig byggrätt (bilderna till höger). Bilderna är tagna utmed Nygatan i modellen, de övre från Dockanhuset och de nedre från Teatertorget.

Sammanfattningsvis bedömer Växjö kommun att ett genomförande av planförslaget kan innebära obetydlig till liten effekt på senempirstadens uttryck. Övriga uttryck påverkas inte av planförslaget. Jämfört med gällande detaljplan/nollalternativet innebär planförslaget ingen negativ påverkan på riksintresset. Det bedöms inte föreligga någon risk för påtaglig skada på riksintresset.

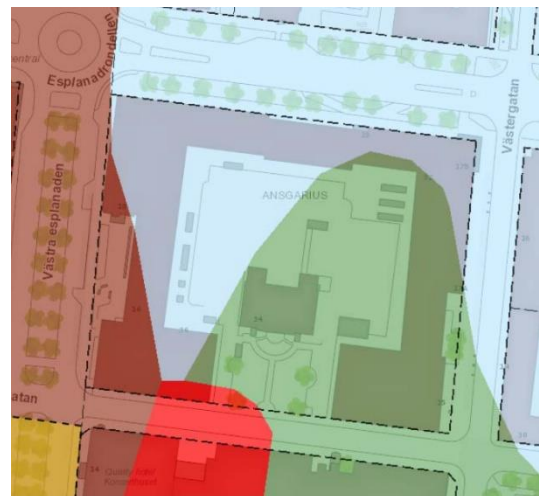
Skyddade vattendrag

Planområdet berörs av riksintresse för Mörrumsån med tillhörande käll- och biflöden som är ett skyddat vattendrag enligt 4 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresseområdet omfattar stora delar av Växjö kommun. Riksintresset innebär att ingen ytterligare utbyggnad får göras inom området som medför försämring i form av vandringshinder och vattenhushållning. Nya vattenkraftverk, vattenregleringar eller vattenöverledningar för kraftändamål får inte utföras. Vid lokalisering av ny bebyggelse inom riksintresseområdet ska sjöars och vattendrags utpekade natur- och kulturvärden värnas.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta utgörs marken av isälvsediment (grön yta), sandig-moig morän (ljusblå yta), kärrtorv (brun yta) och urberg (röd yta). Isälvsediment, morän och berg bedöms ha goda förutsättningar för byggnation, medan byggnation på kärrtorv kan vara problematiskt. Befintlig byggnad visar inte tecken på att ha påverkats negativt av förekomsten av kärrtorv.



Hydrologiska förhållanden

Planområdet avvattnas till Växjösjön som tillhör Mörrumsåns huvudavrinningsområde.

Genomsläppligheten för jordarterna inom planområdet bedöms som låg (torv), medel (morän och berg) respektive hög (isälvsediment). Grundvattnets sårbarhet klassas som hög.

Hälsa och säkerhet

Radon

Marken inom planområdet är inte utpekad som högriskområde för markradon, dvs området bedöms som normalriskområde för markradon. Kommunens radonkarta är endast översiktlig och markradonhalten ska alltid kontrolleras så att byggnader ges rätt radonskydd. I områden där gränsvärden för markradon överstigs ska radonsäkert byggande användas. I övriga områden bör åtminstone radonskyddat byggande tillämpas.

Förorenad mark

Inom befintlig byggnad kan det finnas risk för föroreningar från tidigare verksamheter.

Inom planområdet till en potentiell förorening registrerad som MIFO-punkt (Metodik för inventering av förorenade områden) med riskklass 3, se gul punkt på karta till höger. I denna del av befintlig byggnad har det tidigare bedrivits grafisk verksamhet/tryckeri och det kan finnas föroreningar i eller i anslutning till avloppsledningar.



Källaren på befintlig byggnad har tidigare nyttjats för fordonstvätt. Oljeavskiljare finns installerad. Det kan finnas föroreningar vid oljeavskiljaren och i avloppsledningar från oljeavskiljaren.

Det kan inte uteslutas att det finns PCB kvar i byggnaden från ursprungliga byggnadsmaterial.

Vid rivning eller ombyggnation måste hänsyn tas till eventuella föroreningar. För att kunna uppföra bostäder behöver eventuell sanering ske till nivå motsvarande känslig markanvändning. Ansvaret för eventuell sanering ligger på exploitören.

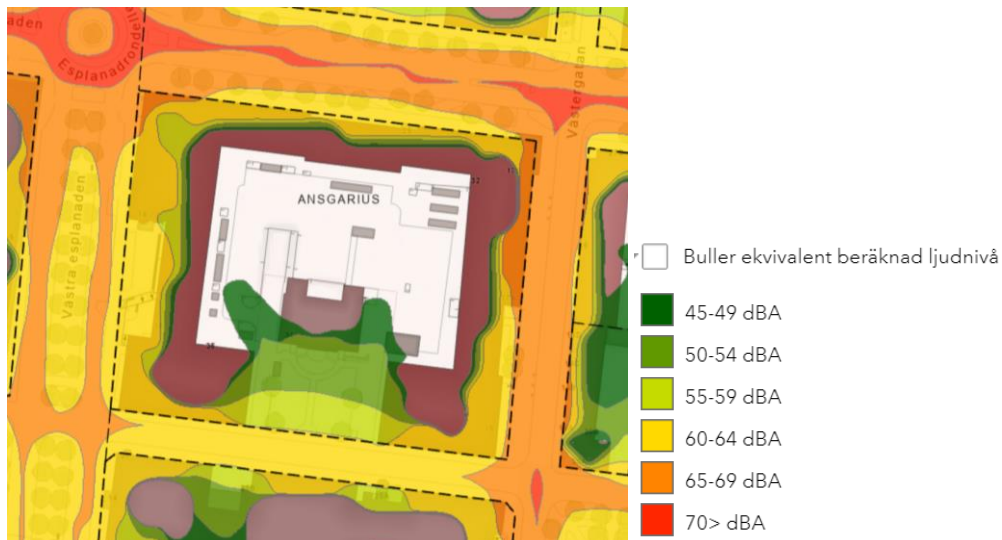
Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Omgivningsbuller

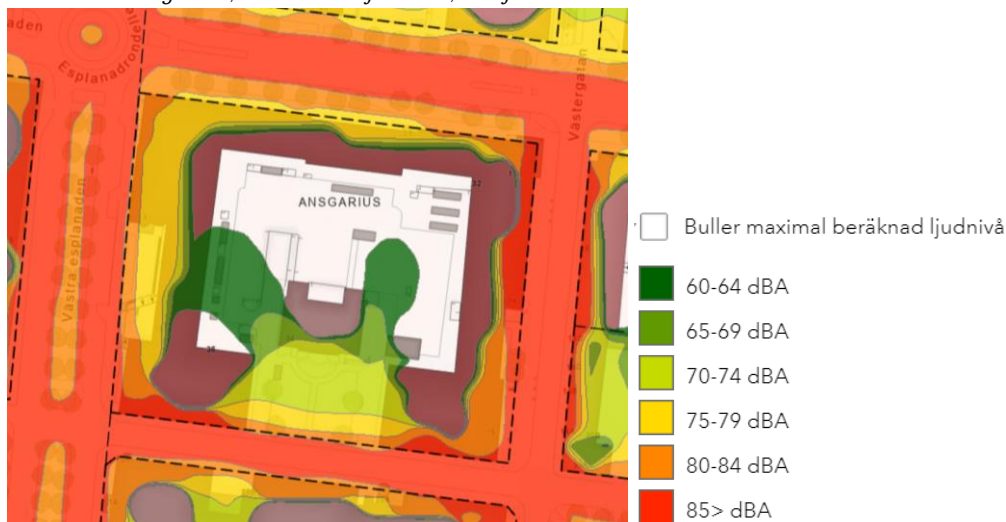
Vid nybyggnad av bostadshus ska Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216), med ändringar SFS 2017:359, följas. Enligt gällande förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (65 dBA för enkelsidiga lägenheter på 35 kvm eller mindre). Om dessa nivåer överskrids behöver bostäderna kunna nyttja tyst sida, genom att minst hälften av bostadsrummen behöver ha tillgång till öppningsbara fönster mot ljuddämpad sida. Vid den ljuddämpade sidan ska 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskridas vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå mellan 22.00 och 06.00 inte överskridas vid fasaden. Vid uteplats, om en sådan anordnas, gäller riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. En privat balkong eller uteplats som inte uppfyller riktvärden på ljudnivåer kan utgöra ett komplement, så länge tillgång finns till en (gemensam) uteplats som uppfyller riktvärden.

En bullerutredning baserad på 2040 års trafikprognos och detaljplanens byggrätt ska tas fram innan granskning av detaljplanen. Bullerutredningen ska även ta hänsyn till omgivningsbuller från närliggande verksamheter. Enligt Växjö kommuns övergripande bullerkartering från 2019 bedöms ekvivalent ljudnivå uppgå till mer än 60 dBA vid fasad mot omkringliggande gator och i delar av kvarteret även mer än 65 dBA vid fasad. Bullerkartläggningen ger en indikation att bostäder kommer behöva nyttja att tyst sida mot innergården och att uteplatser kommer behöva anordnas mot/på innergården för uppfylla förordningen om trafikbuller. Enkelsidiga lägenheter på max 35 kvm kan tillåtas uppföras i delar, med troligen ej hela kvarteret. Planbestämmelser om detta

kommer införas i granskningshandlingarna när ny bullerutredning har tagits fram som redovisar 2040 års bullernivåer.



Bullerkartering 2019, ekvivalent ljudnivå, Växjö kommun



Bullerkartering 2019, maximal ljudnivå, Växjö kommun

Eftersom planförslaget medger en blandad markanvändning inom fastigheten kan både bostäder och verksamheter komma att etableras. Om det etableras verksamheter som innebär höga ljudnivåer, så som krogar och uteserveringar med sång och musik samt varumottagning, kan det behöva vidtas åtgärder, till exempel fasadåtgärder, för att säkerställa en god ljudnivå inomhus för eventuella bostäder.

Risk för olyckor

Det föreligger ingen känd risk för olyckor.

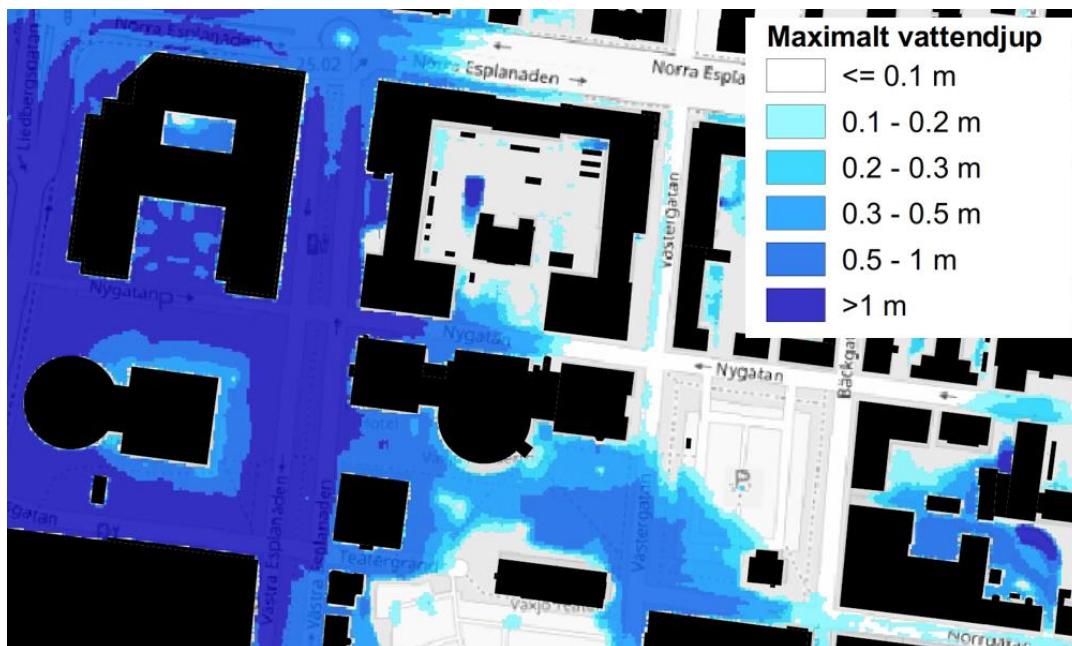
Risk för översvämning

Sweco (2024) har på uppdrag av Växjö kommun tagit fram en skyfallskartering för Växjö tätort. Skyfallskarteringen visar att planområdet ligger intill en lågpunkt vid området runt

Liedbergsgatan och Västra Esplanaden, där vatten kan komma att ansamlas vid kraftiga regn. Vid så kallade 100-årsregn kan vatten med upp till över en meters djup bli stående intill befintlig byggnad längs Västra Esplanaden och delar av Norra Esplanaden och Nygatan. Vattennivån bedöms vid 100-årsregn uppnå en nivå på upp emot +164,8 meter över nollplanet. Detta bedöms medföra risk att vatten tränger in i befintlig källarkonstruktion, eftersom befintligt källargolv ligger på en nivå på +161,5 -164 meter. Även befintligt entréparti mot Västra Esplanaden, med en nivå på ca +163,8 meter, bedöms påverkas av översvämningsrisk. Färdigt golv på plan ett i befintlig byggnad har nivåer på över +165 och bedöms ligga tillräckligt högt utifrån översvämningsrisken.

I detaljplanen införs tre bestämmelser avseende skydd mot störningar i syfte att hantera översvämningsriskerna, se mer under *Planförslaget, Egenskapsbestämmelser kvartersmark*. Vid återanvändning av befintlig bebyggelse bedöms det svårt att säkerställa att alla delar av den befintliga byggnaden klarar översvämningsrisken. Därför införs bestämmelser som säkerställer att bostadslägenheter och lokaler för centrum- och skolverksamheter hamnar på en nivå som klarar översvämningsrisken. Om befintliga byggnader bevaras och byggs om/byggs till bedöms det acceptabelt att befintlig källare med parkeringsgarage och förråd samt befintlig entré mot Västra Esplanaden påverkas av översvämningsrisk eftersom detta är utrymmen människor enbart tillfälligt vistas i. Utrymningsvägar ska emellertid säkerställas på en nivå över +165,0 m. Inför granskning ska en riskutredning tas fram för att utreda konsekvenserna av en situation där befintliga konstruktioner översvämmas vid 100-årsregn. Riskutredningen ska undersöka konsekvenserna för hälsa och säkerhet och konsekvenserna för befintlig byggnadskonstruktion.

Vid rivning och nybyggnation, som även inkluderar rivning och nybyggnation av källare och andra byggnadsverk under nivån 165,0, ska källare emellertid konstrueras för att skyddas mot översvämning, t ex genom en vattentät konstruktion.



Utdrag ur skyfallskartering för 100-årsregn.

Ledningsnätet för dagvatten är nedströms planområdet hårt belastat med höga dämningnivåer och återkommande översvämningar. För att minska belastningen på befintliga ledningar bör fastighetsägare inom området arbeta med lokal fördröjning av dagvatten, se mer under avsnittet *Teknisk försörjning, Dagvatten*. Planförslaget bedöms inte förvärra risken för översvämning av ledningsnätet eftersom andelen hårdgjord yta inte bedöms öka.

Risk för erosion

Växjö kommun ligger inte inom område med påtaglig risk för erosion. Det finns områden inom kommunen där lätteroderade jordarter förekommer, vilka kan ge lokala förutsättningar för erosion, men i Växjö kommuns översiktsplan ligger planområdet inte inom ett område där förutsättning för erosion förekommer. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för erosion.

Risk för ras och skred

Växjö kommun ligger inte inom ett område med påtaglig risk för ras och skred. I Växjö kommuns översiktsplan ligger planområdet inte inom ett område där förutsättningar för skred och ras förekommer. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för ras och skred.

Dagsljus och skugga

Planförslaget innebär en byggrätt som ungefär motsvarar befintlig byggnation. Även om befintliga byggnader rivs och ersätts med nya bedöms det därmed inte innebära någon större förändring av skuggbildningen för omkringliggande fastigheter.

Ventilation

Avluftning av underjordiskt garage sker idag på innergården. Vid uppförande av bostäder behöver avluftning lösas på annat sätt för att boende inte ska riskera störas av dålig luftkvalitet och buller från fläkt på innergården.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av Växjö kommuns före detta kommunhus, som består av flera sammanlänkade byggnadskroppar uppförda i olika etapper mellan 1963-1971, samt Godtemplarordens hus som är uppfört 1887. Befintlig bebyggelses historia och kulturvärden beskrivs närmre under avsnittet *Kulturmiljö*.

Skyddsrum

Inom planområdet finns det aktiva skyddsrum. Vid planerade byggnadsåtgärder som direkt eller indirekt kan påverka skyddsrumsfunktionen ska MSB, enligt plan- och bygglagen, ges tillfälle att yttra sig vid tekniskt samråd. Samrådet ska uppmärksamma inblandade aktörer på att skyddsrumslagstiftningen måste beaktas vid byggprojekt. Skyddsrum får endast avvecklas om det finns särskilda skäl.

Service

Planområdet är lokaliserad inom Växjö centrum med närhet till både kommersiell och offentlig service.

Natur och rekreation

Grönska, rekreation och friytor

Inom planområdet utgörs större delen av marken av bebyggda eller hårdgjorda ytor. Planteringar och enstaka träd förekommer. Framför Godtemplarordens hus har den äldre trädgårdsmiljön till byggnaden bevarats. Trädgården inramas av klippta häckar och två större almar och två lindar.

I planförslaget avses trädgården framför Godtemplarordens hus bevaras och marken regleras med bestämmelse om att marken inte får bebyggas. Två av de större träden skyddas genom bestämmelser som inte tillåter fällning eller ändring av marknivåer.

Gemensam utemiljö/friyta för boende, anställda och besökare ska ordnas inom kvartersmark och ska prioriteras över parkeringsplatser. Utformning av friytor på kvartersmarks styrs inte i detaljplanen men ska beaktas i bygglovsskedet. Det är viktigt att utemiljön blir kvalitativ och utformas med grönska samt tillgodoser bland annat behovet av platser för utevistelse och lek. Utformningen bör även ha hänsyn till möjligheterna att öka lokal fördröjning av dagvatten, se mer under avsnittet *Teknisk försörjning, Dagvatten*.

Skyddsvärda träd

På vardera sida om trädgården till Godtemplarordens hus, i anslutning till in- och utfarterna till fastighetens innergård och parkeringsgarage, växer träd. De två största träden är almar och har en stamdiameter i brösthöjd på ca 1,2 respektive 0,8 m. Dessa träd kan klassas som särskilt skyddsvärda träd eller skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition. Vid åtgärder som riskerar att skada skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd bör samråd ske med länsstyrelsen enligt 12 kap § 6 miljöbalken. Den östra av de två almarna har konstaterats sjuk och tillståndprocess kring fällning av almen pågår för att minska spridning av almsjuka till andra almar. Eftersom krav finns på återplantering skyddas dock båda träden i detaljplanen genom bestämmelser om att träden endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk, att markens höjd runt träden inte får ändras och att marken runt träden ska vara genomsläpplig. Om fällning ändå sker ska återplantering ske med lämplig sort och storlek.



Foton av de skyddsvärda almarna. Fotot till höger visar en sjuka almen som är på väg att tas ner.
(foton: Växjö kommun)

Kulturmiljö

Historia och kulturvärden knutna till befintlig bebyggelse

WSP Sverige AB (2024) har på uppdrag av Vidingehem tagit fram en antikvarisk förundersökning i syfte att utreda de kulturhistoriska värdena knutna till befintlig bebyggelse i kvarteret. Nedan presenteras en sammanfattning av utredningens resultat och slutsatser samt hur de kulturhistoriska värdena hanterats i detaljplanen.

Platsens utveckling

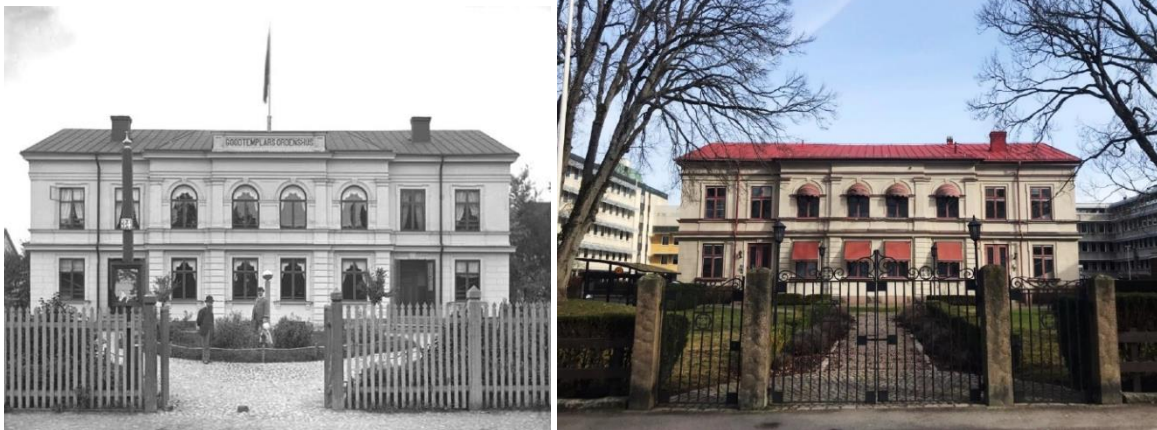
Kvarteret Ansgarius lades ut 1867 och blev en del av Växjös rutnätsstad. Rutnätsstaden inrättades under 1600-talet och under 1800-talet utvecklades strukturen likt dagens stadskärna. Godtemplarordens hus byggdes på en av tomterna i kvarteret Ansgarius 1887.

I början av 1900-talet togs det fram en ny stadsplan där bebyggelsen i rutnätsstaden begränsades till högst 14 meter till takfot och som mest tre våningar förutom vindsvåning. Under första halvan av 1900-talet var dock utbyggnadstakten av rutnätsstaden relativt långsam och på en karta från 1954 kan man se att inte alla tomter är bebyggda i kvarteret Ansgarius och i angränsande kvarter.

1963 tas det fram ett förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Ansgarius för att möjliggöra ett stort kontorshus. Antalet våningar begränsas till 5, 3 och 2 i förhållande till bredden på gatan som byggnadskropparna ligger mot, vindsinredning är inte tillåten. Tomten där Godtemplarordens hus ligger sparas. År 1966 tas ett nytt stadsplaneförslag fram, där husdjupet på byggnadskroppen mot Västergatan utökas. Förbudet mot vindsinredning tas bort för det som är kvar att bygga men bibehålls för det som är byggt. År 1971 är kontorskomplexet helt färdigt. Då har även många andra moderniseringar genomförts i Växjö centrum, där mycket av den äldre bebyggelsen revs och stadskärnan förnyades.

Godtemplarordens hus

Godtemplarordens hus byggdes 1887 för I.O.G.T.-rörelsens verksamhet. Byggnaden ritades av den välkände Växjöarkitekten A.G. Johansson i en nyklassicistisk stil som var typisk för honom och tiden. 1991 sålde I.O.G.T. byggnaden till kommunen och det byggdes då om för att bli kontor till VÖFAB, Växjö fastighetsbolag. Byggnaden har genomgått ett stort antal förändringar genom åren, både exteriört och interiört.



Bilderna visar Godtemplarordens hus år 1895 till vänster (foto: Hanna Forthmeijer) och år 2024 till höger (foto: Paul Hansson, WSP).

Godtemplarordens hus har betydande kulturhistoriska värden som representant för stadskärnans äldre bebyggelse och som representant för en av de största folkrörelserna under 1800-talet, nykterhetsrörelsen. Under 1900-talet var det dessutom en populär offentlig byggnad som många Växjöbor besökte.

Kulturvärdena bärs upp av karaktärsdrag som:

- Den klassicistiska putsade fasaden med listverk, ursprungliga dörrar och äldre fönster i ursprunglig stil.
- Den parkliknande förgårdsmarken som ger byggnaden en förnämlig inramning.
- Hörsalen med läktare och dess balustrad, konsoler och stolpar.
- Delar av den äldre fasta inredningen som dörr- och fönsteromfattningar samt dekorationsmålade innertak.

Bevarande av byggnadens kulturvärden säkerställs i planförslaget genom rivningsförbud, skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser, se mer under rubriken Planförslaget.

Eftersom byggnaden har undertak och nya ytskikt både exteriört och interiört så finns möjligheten att dolda färgskikt, snickerier, stuckaturer och liknande kan komma fram i samband med underhålls- och ombyggnadsarbeten. Därför bör en certifierad sakkunnig i kulturvärden medverka i samband med projektering och utförande av sådana arbeten.

Gamla kommunhuset

Det gamla kommunhuset består av flera sammanlänkade byggnadskroppar uppförda i olika etapper mellan 1963–1971. Arkitekter var Orrje & Co, genom arkitekterna Bertil Fries och Göran Lekblad. Det gamla kommunhuset är en representant för den modernistiska bebyggelse som på

1950-, 1960-, och 1970-talen ersatte stora delar av stadskärnans äldre bebyggelse. Stilen är tidstypiskt senmodernistisk med repetitiva fasader som rytmiseras av blandningen av prefabricerade betongelement och tegel samt markerade entréer. Volymerna är höjdmässigt anpassade till de kringliggande gatubredderna och byggnaderna. Kommunhuset är exteriört relativt välbevarat men till vissa delar också förvanskad. Interiört är kommunhuset ombyggt i flera omgångar och de bevarade delarna är knutna till entréernas och trapphusens gestaltning.



Bilderna visar Gamla kommunhuset tagna från korsningarna Västra Esplanaden/Nygatan (uppe till vänster), Norra Esplanaden/Västra Esplanaden (uppe till höger), Västergatan/Norra Esplanaden (nere till vänster), Nygatan, Västergatan (nere till höger). Foton av Paul Hansson, WSP

Byggnaden uppfördes som kontorshus. En bit in på 1970-talet och framåt blev kontorskomplexet mer känt som kommunhuset i takt med att flera avdelningar av kommunens verksamhet flyttade in. Utöver detta har kommunhuset också varit hemvist för en rad andra offentliga verksamheter som Sveriges Radio, SJ, länsarbetsnämnden, högskolan, Skogsstyrelsen m.fl. men också för privata bolag som Orrje/Scandiakonsult och Skanska som projekterade respektive byggde kommunhuset. I kommunhuset fanns också bowlinglokal och under en period en restaurang.

Följande karaktärsdrag bär de kulturhistoriska värdena.

- Byggnadskropparnas höjder är anpassade till kringliggande gatubredder och byggnader.
- Byggnadskropparna är omväxlande i prebricerade byggelement och tegel.
- Fönstersättningen är i band och består av likadana fönster.
- Ytterväggarna kröns mot taket med avtäckning i koppar.
- Entréerna är markerade med skärmtak och med mönstermurning, klinker eller natursten.
- Entréer och trapphus med väggbeklådnader i klinker, marmorgolv, fasta planteringsbäddar i golven och konstnärligt gestaltade utsmyckningar i glas och klinker.

Gamla kommunhuset bedöms ha ett visst arkitektoniskt och samhällshistoriskt värde. Eftersom byggnaden inte byggdes som just kommunhus saknar det till stor del de symboliska värden som vanligen förknippas med en sådan byggnad. I den antikvariska förundersökningen har bedömningen gjorts att gamla kommunhuset inte har sådana kulturhistoriska värden att byggnaden är att betrakta som kulturhistoriskt särskilt värdefull.

I planförslaget införs inga skydds- eller varsamhetsbestämmelser för det gamla kommunhuset. Byggrätten förhindrar dock inte möjligheten att kunna bevara och återanvända/bygga om den befintliga byggnaden.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller nära området. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § kulturmiljölagen).

Gator och trafik

Planområdet ligger i anslutning till Norra Esplanaden, Västra Esplanaden, Nygatan och Västergatan. Nuvarande trafik och trafikprognos för 2040 redovisas i tabellen nedan. In- och utfarter finns idag mot Nygatan.

Gatunamn	ÅDT Nuläge	% tung trafik	ÅDT 2040	% tung trafik	Hastighet
Norra Esplanaden	8 419	4 %	10 500	5 %	40 km/h
Västergatan	1 841	29 %	1 250	21 %	30 km/h
Västra Esplanaden Norrgående	1 025	9 %	2 000	10 %	30 km/h
Västra Esplanaden Södergående	1 767	7 %	2 250	9 %	30 km/h
Nygatan	1 607	18 %	1 800	20 %	30 km/h

Tabell: Trafikräkningsprognos för 2040 för gatorna intill planområdet framtagna av Växjö kommun 2024-04-25.

Gång- och cykeltrafik

Separat gång- och cykelväg finns utmed Norra esplanaden. Trottoar för gångtrafik utmed övriga gator medan cykling sker tillsammans med biltrafik.

Kollektivtrafik

Planområdets lokalisering i Växjö centrum ger god närhet till kollektivtrafik. Busslinje finns utmed Västra Esplanaden.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsbehovet för boende och besökare ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Även cykelparkering ska ombesörjas inom kvartersmark. Dokumentet **Nya P-tal – för ett grönnare och mer tillgängligt Växjö**, antaget av byggnadsnämnden 2019-06-24, anger riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov för cykel och personbil. Kommunen delas i dokumentet upp i tre zoner.

Planområdet ligger inom zon G – *Den gångbara staden*. Parkeringsbehovet och placering av parkeringsytor hanteras i bygglovet. Parkeringsbehovet beror på vilken eller vilka typer av användningar fastigheten kommer nyttjas för. Idag finns ett befintligt parkeringsgarage samt parkering på innergården. Framtida parkering bör i första hand ske i parkeringsgaraget för att innergården ska kunna omvandlas till friyta med större inslag av grönska.

Plats för varutransporter och varumottagning till eventuella verksamheter behöver lösas inom den egna fastigheten.

Om rivning/ombyggnation leder till att in- och utfarter blir aktuella på annan plats än mot Nygatan är det viktigt att hänsyn tas till trafiksäkerheten. Mot Norra Esplanaden regleras utfartsförbud.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Byggnader ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Räddningstjänstens krav för säkerhet, utrymning m m behandlas vidare i samband med bygglovet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vatten- och spillvattenledningarna i området bedöms ha tillräcklig kapacitet för att klara planerad byggnation.

Brandvattenförsörjning

Det finns tre brandposter i anslutning till planområdet.

Dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Ledningsnätet för dagvatten är nedströms planområdet hårt belastat. För att minska belastningen på befintliga ledningar bör fastighetsägare inom området arbeta med lokal fördröjning av dagvatten, vilket även är en upplysning i plankartan.

En stor del av marken inom fastigheten är idag hårdgjord, vilket ger begränsade möjligheter till lokal fördröjning genom infiltration. Möjligheterna för lokal fördröjning har potential att öka genom att anlägga mer gröna miljöer, exempelvis på innergården. Ett exempel är att anlägga regnbäddar med växtlighet som både skulle kunna fördröja och rena dagvatten samtidigt som de ger estetiska värden.

I Växjö kommuns dokument *Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten* samt *Riktlinjer för oljeavskiljare*, som finns tillgängliga på www.vaxjo.se, finns riktvärden för föroreningar i dagvatten vid utsläpp av avloppsvatten till det kommunala dagvattensystemet samt riktlinjer om oljeavskiljning. Oljeavskiljning krävs för parkeringsgarage på över 50 kvm och utomhusparkering med fler än 30 parkeringsplatser. Oljeavskiljare finns idag installerad på fastigheten i det

underjordiska garaget. Vid fortsatt utomhusparkering kan ytterligare en oljeavskiljare krävas. Oljeavskiljare kan ersättas av exempelvis raingardens.

Uppvärmning/kyla

Möjlighet finns att ansluta fastigheten till fjärrvärme från Västra Esplanaden alternativt Västergatan. Här finns ledningar som tillåter markvärme med returvärme till gårdsytor. Tät dialog bör hållas med VEAB gällande tidplan och lösningar om fastigheten ska anslutas till fjärrvärme.

Möjlighet finns att ansluta fastigheten till fjärrkyla med hög kapacitet från Nygatan.

EI

Området är anslutet till det kommunala elnätet.

Det kan finnas behov av en ny nätstation inom planområdet i markplan. Beroende på effektbehov kan det behövas en yta på för stationen på 5,5 x 3,5 m och med betjäningssytor 9,5 x 7,5 m. Nätstationen kan antingen vara inhytt i fastigheten med dörrar ut mot gatan eller en friliggande nätstation som möjliggör tillträde med kranbil. Kablar m m som ska förläggas på området behöver täckning på minst 0,55 m.

Fiber

Fastigheten är ansluten till fiber.

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.

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. I flerbostadshus efterfrågas en fastighetsbox på entréplan där boende tar emot sin post. Exploatör bör kontakta posten i god tid före byggnationens start.

Miljö

Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram som en del av detaljplanarbetet. Undersökningen i sin helhet finns bifogad till planbeskrivningen.

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken och medför ingen skada på natur- och kulturvärden. Förslaget berör inget Natura 2000-område och medför heller inte någon risk att miljö kvalitetsnormer överskrids. Förslaget kan innebära en obetydlig till liten effekt på riksintresse för kulturmiljövården Växjö stad, men bedöms inte riskera påtaglig skada. Inga andra riksintressen påverkas. Detaljplanen motverkar inte att nationella, regionala eller lokala miljömål följs och är förenligt med kommunens översiktsplan.

Kommunen bedömer att detaljplanens tänkbara effekter inte kommer att medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller innebär olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser, vare sig på kort eller lång sikt. Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning behöver inte genomföras och det finns inget behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvaliteten. Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljö kvalitetsnormer finns för luft och vatten.

Luft

En preliminär bedömning av luftkvaliteten (med hjälp av VOSS – Verktyg för Objektiv Skattning med Spridningsmodellering) med avseende på kvävedioxid och partiklar (PM10) har utförts för de delar av Norra Esplanaden, Västra Esplanaden, Nygatan och Västergatan som ligger intill planområdet, utifrån tillåten byggnation och trafikmängd för prognosår 2040. Enligt den preliminära bedömningen underskrider halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10) den nedre utvärderingströskeln, vilket innebär att ingen fördjupad kartläggning eller kontinuerliga mätningar behöver utföras för att kontrollera att miljö kvalitetsnormerna följs.

Enligt bedömningen beräknas inte heller det politiskt beslutade miljömålet *Frisk luft* att överskridas. Tillåtna halter av luftföroreningar för miljömålet är skarpare än för miljö kvalitetsnormen då de utgår från lågrisknivåer för cancer och riktvärden för skydd mot sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material eller kulturföremål. Riktvärdena sätts med hänsyn till känsliga grupper.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

Vatten

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (miljögifter och föroreningar) och ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvalitativ status (dvs att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). Recipient för dagvatten inom planområdet är Växjösjön.

Vattenförekomst	Statusklassning (förvaltningscykel 3)	Kvalitetskrav
Växjösjön	Otillfredsställande ekologisk status	God ekologisk status 2033
	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus

Tabell: Nuvarande statusklassning samt miljö kvalitetsnormer för Växjösjön, från Länsstyrelsens vatteninformationssystem (VISS 2024)

Den sammanvägda ekologiska statusen för Växjösjön är klassad i VISS som "otillfredsställande" baserad på kvalitetsfaktorerna Växtplankton, Bottenfauna, Makrofyter, Fisk, Näringsämnen,

Konnektivitet och Morfologiskt tillstånd. Den sammanvägda kemiska statusen med prioriterade ämnen "uppnår ej god" med avseende på kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE), av övriga prioriterade ämnen är endast bly och blyföreningar, kadmium och kadmiumföreningar samt nickel och nickelföreningar klassade dessa uppnår god status. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. (VISS, 2024)

Dagvattnet från planområdet släpps till det kommunala dagvattenledningsnätet. Innan dagvattnet från fastigheten når Växjösjön sker fördröjning och rening i lagunerna i Strandbjörket. I lagunerna sker en reducering av dagvattenföreningarna genom sedimentation.

Planförslaget innebär ingen utökning av hårdgjorda ytor och möjliggör ingen markanvändning som ökar mängden föroreningar i dagvattnet. Därmed bedöms mängden dagvatten eller föroreningar i dagvatten från fastigheten inte öka. Oljeavskiljare finns idag installerad på fastigheten i det underjordiska garaget. Vid fortsatt utomhusparkering kan ytterligare en oljeavskiljare krävas. Det föreslås att utöka andelen gröna ytor på fastigheten, vilket kan ge potential att öka möjligheterna för fördröjning och rening av dagvatten inom fastigheten.

Växjö kommuns *Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten* samt *Riktlinjer för oljeavskiljare*, som finns tillgängliga på www.vaxjo.se, ska följas.

Med hänsyn till ovan nämnda förutsättningar är bedömningen att vattenavrinningen och tillförseln av föroreningar till recipienten inte kommer att öka. Därmed bedöms miljö kvalitetsnormer för vatten inte påverkas negativt. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara MKN för vatten.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är produkter och tjänster som ekosystem levererar. Ett ekosystem är allt levande och den miljö som finns i ett natur- eller grönområde. Vårt samhälle är beroende av fungerande ekosystem och dess biologiska mångfald. Ekosystemen kan bidra med många funktioner och tjänster vilka är grundförutsättningen för människors hälsa och välfärd. Fungerande ekosystem som levererar ekosystemtjänster är också avgörande för att kunna hantera olika utmaningar kopplade till exempelvis klimatförändringar och mark- och resursanvändning. Vilka ekosystemtjänster som kan levereras, och till vilken grad de levereras, påverkas av hur vi planerar för framtidens Växjö.

Planområdet bidrar idag mycket begränsat till ekosystemtjänster eftersom större delen av området är hårdgjort. Trädgårdsmiljön vid Godtemplarordens hus med ett antal större träd samt enstaka planteringar och träd i andra delar av fastigheten bidrar till viss leverans av ekosystemtjänster genom möjlighet till infiltration, skugga, estetiska och kulturella värden.

Inom fastigheten finns det behov att utveckla mer gröna miljöer för att tillgodose behovet av utemiljö. Utformning av friytor på kvartersmarks styrs inte i detaljplanen, men utemiljöerna bör utformas med en större del vegetation för att ge estetiska kvaliteter, rekreativa kvaliteter (exempelvis lek, avkoppling), skugga och infiltrations- och fördröjningsförmåga. Om fastigheten utvecklas med mer gröna miljöer kan det medföra positiva effekter på ekosystemtjänster.

Social hållbarhet

Trygghet, jämlikhet och barnperspektiv

Kvarterets bredare användning ger bra förutsättningar för att ge positiva effekter ur socialt perspektiv. Det är en fördel om kvarteret kan innehålla en blandning med verksamheter, besöksmål, boende, restauranger mm för att uppnå ett levande och tryggt centrum.

För att kvarteret ska bidra med ökad trygghet är det förutom blandade funktioner viktigt med aktiva fasader. Bottenvåningar ska gärna innehålla verksamheter, lokaler, bostadsentréer och gemensamma utrymmen som tillhör bostäderna. Bottenvåningarna ska öppnas upp och vara transparenta mot gatan, gaturummet och livet på gatan. Närmast husväggen får det gärna skapas en halvoffentlig zon, trivsamma platser som bjuder in. Särskilt viktigt är det att prioritera aktiva fasader och bottenvåning mot Västra Esplanaden eftersom detta är ett viktigt rörelsestråk för människor i staden.

Utformning av friytor på kvartersmarks styrs inte i detaljplanen, men utemiljöerna bör få varierade funktioner, bland annat för lek. Vid utformning av bebyggelse, parkering och utemiljö inom planområdet är det viktigt att tänka på trygghetsaspekter så som god överblickbarhet, belysning, orienterbarhet och förvaltning.

Planområdets centrala läge i staden medför närhet till service, kollektivtrafik, gång- och cykelstråk, förskolor och skolor, arbetsplatser och kultur- och fritidsaktiviteter, grönytor och rekreationsområden, vilket är positivt ur ett jämställdhets- och barnperspektiv.

Genomförande

Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Ansgarius 15	<p>Mer flexibel markanvändning inom hela kvarteret.</p> <p>Befintlig femvåningsbyggnad blir planenlig. Gällande detaljplan reglerar fyra våningar.</p> <p>Högsta utnyttjandegrad regleras till 60 % (BYA), vilket innebär en minskning av bygggrätten eftersom utnyttjandegrad inte har reglerats i gällande detaljplan.</p>	Inga	Sanering av ev föroreningar i befintlig byggnad kan krävas vid rivning eller ombyggnation.

	Mer detaljerade skydds- och varsamhetsbestämmelser införs för Godtemplarordens hus.		
Växjö 10:20	Inga	Inga	Inga

Planområdet omfattas inte av några rättigheter.

Fastigheter och rättigheter utanför planområdet bedöms inte få några ekonomiska, fastighetsrättsliga eller tekniska konsekvenser.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer och styr inte fastighetsindelningen. Möjlighet finns att ändra fastighetsindelningen genom exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering, men inga lantmäteriförrättningar krävs för att fastigheterna ska överensstämja med detaljplanens markanvändning. Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning inom kvartersmark.

Rättigheter

Eventuell flytt av ledningar inom kvartersmark som saknar rättigheter bekostas av ledningsägaren.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Sanering av eventuella föroreningar i befintlig byggnad kan krävas vid rivning eller ombyggnation. Ansvaret för eventuell sanering ligger på exploitören.

Utbyggnad allmän plats

Allmän plats inom detaljplanen i form av gata är redan utbyggd. Växjö kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för drift och förvaltning av allmän platsmark inom planområdet.

Utbyggnad vatten och avlopp

Detaljplanen medför inte något behov av utbyggnad av vatten och avlopp eftersom befintliga vatten- och spillvattenledningar i området bedöms ha tillräcklig kapacitet.

Byggdagvatten

Under byggnationsskedet kan byggdagvatten och länsvatten uppstå som är förorenat med partiklar vilket ska sedimenteras innan utsläpp till dagvattenledning. Det kan exempelvis ske genom översilning över gräsyta eller sedimentering i container innan utsläpp till ledningsnät eller dike.

Byggdagvatten kan även vara förorenat i andra avseenden (exempelvis innehållandes tungmetaller) och ska även då renas före utsläpp till dagvattenledning. Föroreningshalter ska då underskrida angivna riktvärden i gällande riktvärdeslista i Växjö kommuns Dagvattenhandbok.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

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

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren/exploatören. Utöver nybyggnation/ombyggnation innebär detta att fastighetsägaren/exploatören anlägger ev. vägar, parkeringsplatser, ledningssystem, utemiljöer, lekplatser mm inom kvartersmark.

Planavgift

Planavtal har tecknats med sökande och därför kommer ingen planavgift tas ut.

Ersättningsanspråk

Detaljplanen reglerar rivningsförbud på befintlig byggnad (Godtemplarordens hus) och skyddsbestämmelser knutna till vissa av byggnadens och trädgårdens kulturvärden och karaktärsdrag. Vid beslut om en detaljplan med bestämmelser om skydd av kulturvärden har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Den som vill begära ersättning måste göra det inom två år från den dag då beslutet om detaljplan eller områdesbestämmelser får laga kraft. Talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden.

Drift allmän plats

Detaljplanens genomförande innebär ingen förändrad drift av allmän plats.

Drift vatten och avlopp

Detaljplanens genomförande innebär ingen förändrad drift av vatten och avlopp.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal upprättas

Kulturvärden

Rivningsförbud

Godtemplarordens hus regleras med rivningsförbud. Se mer under avsnittet planförslag. En bestämmelse om rivningsförbud prövas vid ansökningar om rivningslov. Ett rivningsförbud innebär att en byggnadsnämnd inte får bevilja rivningslov. Ett rivningsförbud skyddar endast byggnadens stomme, därför har också i detaljplanen införts skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser för att skydda de delar av byggnaden och trädgården som anses viktiga. Se mer under avsnittet *Planförslag*.

Bevarandekrav

I detaljplanen införs fem olika skyddsbestämmelser (q-bestämmelser) som avser bevarande av exteriöra och interiöra detaljer på för Godtemplarordens hus samt grindstolpar och smidesgrindar mot Nygatan. Se mer under avsnittet *Planförslag*.

Prövning enligt annan lagstiftning

Vid åtgärder som riskerar att skada skyddsvärda träd och särskilt skyddsvärda träd bör samrå ske med länsstyrelsen enligt 12 kap § 6 miljöbalken. Exempel på sådana åtgärder är avverkning, kraftig beskärning av kronan, grävarbeten, körning med tunga maskiner eller upplag av massor inom 15 gånger stammens diameter från trädet.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Sofie von Elern
Planarkitekt