

Moa Rosvall

Planarkitekt

Tel. 0470-436 10

Lagakraftbevis Detaljplan för Unaman 9, Centrum

Byggnadsnämnden antog 2022-12-14 § 235 detaljplan för Unaman 9, Centrum i Växjö kommun.

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2023-01-19 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har fått laga kraft 2023-01-18.



Marie Svensson
Byggnadsnämndens sekreterare

För kännedom
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen i Kronobergs län
Sökande

Detaljplan

UNAMAN 9, Centrum Växjö kommun



**Laga kraft
2023-01-18**

LAGA KRAFTHANDLING
Dnr PLAN.2017.1086
2022-08-22 Reviderad 2022-11-21
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Växjö kommun

Moa Rosvall

Planarkitekt

Tel. 0470-436 10

E-post. Moa.Rosvall@vaxjo.se

Byggnadsnämnden

Granskningsutlåtande

Unaman 9, Centrum i Växjö kommun

Detaljplan för handel, kontor och centrum, antagande

Förslag till beslut från samhällsbyggnadsförvaltningen

Byggnadsnämnden antar detaljplaneförslaget upprättat 2022-08-22, reviderad 2022-11-21, enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen.

Med hänvisning till granskningsutlåtandet daterat 2022-11-21 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget än de revideringar och justeringar som redovisas i utlåtandet.

Bakgrund

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett effektivare markutnyttjande av fastigheten Unaman 9 i centrala Växjö. Detaljplanen möjliggör för att bygga en fjärde våning för kontor, istället för vad som idag är ett våningsplan för ventilation, samt att möjliggöra förtätning av nuvarande innergård. Detta ska göras med hänsyn till platsens kulturmiljö.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2022-09-05 – 2022-09-26, enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen, varit utsänt till sakägare samt statliga myndigheter och kommunala förvaltningar för granskning. Under samma tid har granskningshandlingarna också funnits tillgängliga på Stadsbiblioteket samt digitalt på Växjö kommuns webbsida.

Yttrande utan erinran

Trafikverket

Värendes räddningstjänst

Polismyndigheten

Kommunstyrelsen

Kultur- och fritidsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden



Skanova AB

Yttrande med synpunkter

Länsstyrelsen i Kronobergs län
Kommunala lantmäterimyndigheten
Växjö Energi AB
Postnord

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Följande är ett citat ur mottaget yttrande.

Länsstyrelsens sammanfattade synpunkter

Länsstyrelsen har 2017-06-08 till kommunen lämnat synpunkter införkommunens planbesked till fastighetsägaren, samt 2018-05-07 lämnat ett samrådsyttrande i ärendet. Granskningsförslaget har nu justerats så att en fjärde våning läggs till befintlig bebyggelse samt att innergården bebyggs med upp till fyra våningar, på pelare. Den i samrådet föreslagna femte våningen är borttagen.

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen genom sina ändringar av planförslaget till stor del har tagit hänsyn till konsekvenserna för riksintresset Växjö stad [G 27] och till stadsbilden som helhet. De antikvariska utredningar och underlag som har tagits fram utgör god grund för ett genomförande av detaljplanen.

Länsstyrelsen anser dock att den aktuella påbyggnadens utformning enligt konsekvensanalyserna behöver regleras med begränsning av höjden även gällande tekniska anläggningar samt varsamhetsbestämmelser på plankartan.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § Plan- och bygglagen (PBL)

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Växjö kommun har kompletterat planhandlingen med två antikvariska undersökningar: *Antikvarisk förundersökning och konsekvensanalys 2020* och *Antikvarisk konsekvensanalys 2021*. Den sistnämnda fokuserar på de effekter eventuella våningstillägg har på riksintresset Växjö stad [G 27].

Växjö kommuns bedömning är att planförslaget med en tillkommande våning har liten negativ påverkan på kulturmiljön av riksintresse.

Länsstyrelsens bedömning är att planförslaget kan innebära påtaglig skada på riksintressets värden om byggnadens höjdreglering inte innefattar tekniska anläggningar. Byggnadens totalhöjd behöver härmed regleras för att



säkerställa att tekniska anläggningar inte ger en negativ påverkan på riksintressets värden.

Rådgivning om allmänna intressen

Kulturhistoriska värden

Länsstyrelsen noterar att byggnadens utformning inte regleras i detaljplanen. Både i *Antikvarisk förundersökning och konsekvensanalys 2020* och i *Antikvarisk konsekvensanalys 2021* lyfts fram att den befintliga bebyggelsen har tidstypiska arkitektoniska kvaliteter som behöver värnas.

Länsstyrelsen ser här ett behov av att förse plankartan med varsamhetsbestämmelser som stöd till bygglovsskedet. Detta för att minska risken för förvanskning. För att en varsamhetsbestämmelse ska vara ändamålsenlig bör den innebära en precisering av de generella varsamhetskraven som alltid gäller. PBL:s 8 kap 13§ ger stöd för att även byggnader som i sig inte är särskilt värdefulla, men som ligger inom ett område av den karaktären kan skyddas.

Länsstyrelsen anser att det är positivt attnockhöjden i detaljplanen begränsas till en indragen våning. Det är även viktigt att begränsa den visuella påverkan av ventilations- och fläktaggregat, samt att dessa ryms i påbyggnaden.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Plankartan förses med en varsamhetsbestämmelse vilken preciserar att befintlig byggnads arkitektoniska utformning i modernistisk stil ska bibehållas.

Plankartan har inte försetts med bestämmelse om totalhöjd, detta för att Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att en sådan bestämmelse skulle kunna utgöra ett hinder för en god och ändamålsenlig arkitektur. Samhällsbyggnadsförvaltningen tillför i stället en bestämmelse om ändrad lovplikt som innebär att bygglov även krävs för, på byggnaden utvändigt placerade, tekniska installationer som ändrar byggnadens karaktär. Syftet med denna bestämmelse är att reglera tillkommande tekniska anläggningar utanpå byggnaden som kan ha en negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövård. Avvägningen om hur den tekniska anläggningen påverkar riksintresset kan därmed ses i sitt sammanhang och en bedömning görs i bygglovsskedet.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Följande är ett citat ur mottaget yttrande.

Lantmäterimyndigheten har den 2 september 2022 mottagit



ovanstående planförslag för samråd och har följande synpunkter.

Planbeskrivningen:

- Det saknas beskrivning av vilka konsekvenser planförslaget får för det befintliga avtalsservitutet som är inskrivet på Unaman 9 1971-12-22 i akt 71/7609 och gäller till förmån för Växjö 10:14.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Information om befintlig avtalsservitut 71/7609 samt planförslagets konsekvenser på detta tillförs planbeskrivningen.

Växjö Energi AB

Följande text är ett citat ur mottaget yttrande.

Elnät:

Godkänner med synpunkter:

Vi antar att lastmässigt så kommer inte tillbyggnaden att vara annorlunda än befintlig byggnad.

Kraft och Värme:

Godkänner utan synpunkter.

Wexnet:

Godkänner utan synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Detaljplanen innebär en ökad elförbrukning eftersom byggrätten utökas. Vilken typ av verksamheter som tillåts förändras dock inte, detaljplanen innebär fortsatt handel- och kontorsverksamhet.

PostNord

Följande text är ett citat ur mottaget yttrande.

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 utdelningsforbattringar@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:

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar PostNords synpunkter.

Revidering och justering av planförslaget efter granskning

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

Plankarta

- Plankartan förses med bestämmelse om varsamhet (**k₁**).
- Plankartan förses med bestämmelse om ändrad lovplikt för utvändiga tekniska installationer.

Planbeskrivning

- Information om befintlig avtalsservitut 71/7609, samt planförslagets konsekvenser på detta, tillförs planbeskrivningen.
- Information om riksintresse för totalförsvaret, samt planförslagets påverkan på detta, tillförs planbeskrivningen.

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

Revideringar av planförslaget

Efter granskningen har några revideringar gjorts av plankartan utifrån inkomna synpunkter vilket medför att planhandlingarna har fått ett revideringsdatum. Ändringarna medför ingen påverkan på allmänna intressen eller miljön inom planområdet och bedöms inte vara av påtaglig betydelse för sakägare och andra i närområdet. Revideringarna påverkar främst fastighetsägaren och är till fördel för riksintresset för kulturmiljövård. Ändringarna förtydligar byggrätten och planförslaget i reglering och beskrivning. De revideringar och justeringar som har gjorts efter granskningen bedöms därför inte vara av sådan karaktär att de innebär en väsentlig ändring av planförslaget.

Kvarstående synpunkter



Inga kvarstående synpunkter finns efter granskningen.

Beslutsunderlag

Planbeskrivning daterad 2022-08-22, reviderad 2022-11-21

Undersökning om betydande miljöpåverkan daterad 2022-06-28

Plankarta daterad 2022-08-22, reviderad 2022-11-21

Granskningsutlåtande daterat 2022-11-21

Planeringsunderlag

Övriga handlingar som ligger till grund för avvägningar i planhandlingarna nås av nämndens ledamöter via länken nedan. Handlingarna finns också på kommunens hemsida.

Antikvarisk förundersökning rapport 2022:2

Antikvariskt konsekvensanalys rapport 2021:2

Skuggstudie daterad 2022-08-17

https://vx0.sharepoint.com/:f:/s/SBFUnderlagtillnamnd/EowC8hHCWfJHtV1BMBh-QXUBlgzliA475MxLlj9Vv_62yQ?e=rrkxR6

Beslutet skickas till

Sökande

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Per Sandberg
Förvaltningschef

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte och huvuddrag.....	1
Syfte.....	1
Bakgrund och huvuddrag.....	1
Planprocessen.....	1
Handlingar.....	2
Plandata.....	2
Läge och areal.....	2
Markägoförhållanden.....	2
Tidigare ställningstaganden.....	3
Kommunala.....	3
Riksintressen.....	5
Planeringsförutsättningar.....	7
Geotekniska förhållanden.....	7
Hydrologiska förhållanden.....	7
Hälsa och säkerhet.....	7
Bebyggelse.....	8
Service.....	9
Natur och rekreation.....	9
Kulturmiljö.....	9
Gator och trafik.....	10
Teknisk försörjning.....	11

Planförslaget.....	13
Föreslagen utformning av bebyggelse.....	13
Genomförandetid.....	19
Användning kvartersmark.....	19
Egenskapsbestämmelser kvartersmark.....	20
Konsekvenser.....	22
Fastigheter och rättigheter.....	22
Miljö.....	23
Miljökvalitetsnormer.....	23
Hälsa och säkerhet.....	25
Sociala konsekvenser.....	26
Påverkan på riksintressen.....	26
Trafik.....	29
Dagsljus och skugga.....	29
Genomförandefrågor.....	32
Mark- och utrymmesförvärv.....	32
Fastighetsrättsliga frågor.....	32
Tekniska frågor.....	32
Ekonomiska frågor.....	32
Organisatoriska frågor.....	32
Prövning enligt annan lagstiftning.....	33
Upplysningar.....	33





Moa Rosvall

Planarkitekt

Tel. 0470-436 10

Planbeskrivning UNAMAN 9, Centrum i Växjö kommun Detaljplan för handel, kontor och centrum

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett effektivare markutnyttjande av fastigheten Unaman 9 i centrala Växjö. Detaljplanen möjliggör för att bygga en fjärde våning för kontor, i stället för vad som idag är ett våningsplan för ventilation, samt att möjliggöra förtätning av nuvarande innergård. Detta ska göras med hänsyn till platsens kulturmiljö.

Bakgrund och huvuddrag

Fastighetsägaren till Unaman 9 inkom den 26 april 2017 med en ansökan om planbesked för planändring i syfte att tillåta påbyggnad av en fjärde våning samt att bygga på befintlig innergård.

Byggnadsnämnden gav 2017-08-28 § 169 stadsbyggnadskontoret (numera samhällsbyggnadsförvaltningen) i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Unaman 9 i syfte att utöka byggrätten och användningen för aktuell fastighet.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande. Planförslaget är förenligt med gällande fördjupad översiktsplan och bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Handlingar

Planförslaget utgörs av denna planbeskrivning med redovisning av planens genomförande, undersökning om betydande miljöpåverkan (tidigare benämnd behovsbedömning) och plankarta med planbestämmelser samt en samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande.

Under planprocessen fanns planhandlingarna tillgängliga på Växjö kommuns hemsida.

Utredningar

Följande utredningar och underlag har tagits fram under detaljplanens handläggning. Under planprocessen fanns utredningarna och underlagen tillgängliga på Växjö kommuns hemsida.

- Antikvarisk förundersökning och konsekvensanalys inför planerad ombyggnad av Unaman 9, 2020, Smålands museum
- Antikvarisk konsekvensanalys av planerade våningstillägg på fastigheten Unaman 9, Växjö, 2021, Smålands museum
- Skuggstudie Unaman 9, 2022-08-17, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Växjö, invid Stortorget västra sida.

Detaljplanen innefattar fastigheten Unaman 9 som är cirka 2 300 kvadratmeter stort.



Aktuellt planområde markerad med röd linje.

Markägförhållanden

All mark som omfattas av detaljplanen är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2012-02-28 § 47, är området utpekad som *befintlig stadsbebyggelse med möjlighet till förtätning*. Bland annat anger den fördjupade översiktsplanen från 2012 att man ska eftersträva blandning av bostäder, handel, service, kontor och andra icke störande verksamheter. Handel och annan service, kontorslokaler och tät bostadsbebyggelse ska prioriteras närmast bytespunkter i kollektivtrafiksystemet och vid stadsdelscentrum. I översiktsplanen uppmärksammas även att Växjö centrala delar har ett kulturellt värde och skydd i form av riksintresse för kulturmiljö.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Fördjupad översiktsplan för riksintresset rutnätsstaden med Östrabo och Biskopsgärdet

I Växjö kommuns **Fördjupad översiktsplan för riksintresset rutnätsstaden med Östrabo och Biskopsgärdet**, antagen av kommunfullmäktige 1992, presenteras allmänna riktlinjer för ny bebyggelse inom stadens riksintresseområde. Bland annat anges att *"ny bebyggelse bör i skala och karaktär anpassas till befintlig miljö. Det innebär inte att pastischer ska eftersträvas. Förnyelsen måste göras med självförtroende och höga ambitioner, men på ett sätt där det nya samtalar med det gamla"*.

Planförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

För mer information om vad riksintresset innebär, se vidare under rubriken *Tidigare ställningstaganden, Riksintressen, Kulturmiljövård*.

För mer information om hur planförslaget förhåller sig till riksintresset, se vidare under rubriken *Konsekvenser, Påverkan på riksintressen, Kulturmiljövård*.

För mer information om de antikvariska utredningar, se vidare i bilagorna *Antikvarisk förundersökning och konsekvensanalys inför planerad ombyggnad av Unaman 9* och *Antikvarisk konsekvensanalys av planerade våningstillägg på fastigheten Unaman 9, Växjö*.

Förslag till fördjupning av översiktsplanen för rutnätsstaden (samråd 2022)

Växjö kommun har tagit fram ett förslag till ny fördjupning av översiktsplanen för Växjö rutnätsstad och dess omgivning, vilken var ute på samråd mellan 6 april och 31 maj 2022.

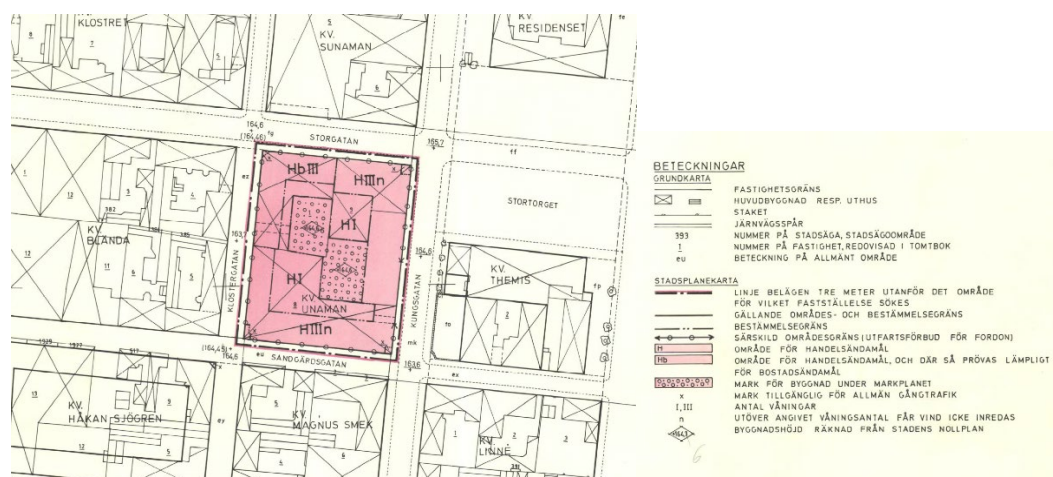
Eftersom en översiktsplan behandlar hela kommunens yta i mer breda drag kan den komma att behöva förtydligas eller göras mer detaljerad för vissa geografiska områden eller för vissa tematiska ämnen, detta kallas då fördjupning av översiktsplanen. Den kompletterar översiktsplanen på ett mer detaljerat sätt, i detta fall för Växjö stads centrala delar med fokus på utveckling och bevarande av de kulturhistoriska värden som finns i området med koppling till riksintresset för kulturmiljövård. Syftet med fördjupningen av översiktsplanen är att skapa ett stöd för planering och byggande i stadskärnan så att riksintressets värden kan bevaras samtidigt som stadskärnan kan utvecklas.

I och med de revideringar som gjorts av planförslaget efter samrådet, samt efter de antikvariska utredningarna, så bedöms förslaget vara förenligt med intentionerna i samrådsförslaget till den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplan

Unaman 9 omfattas av planen **Förslag till ändring av stadsplanen beträffande kvarteret Unaman** (0780K-610) som reglerar markanvändningen inom aktuellt område.

Stadsplanen medger byggnad för handelsändamål i tre våningar ut mot gatan, max byggnadshöjd 12 meter. Innergården får bebyggas under mark samt delvis ovan mark i max en våning. Genomförandetiden för stadsplanen har gått ut.



Utdrag ur gällande stadsplan för Unaman 9.

Planbesked

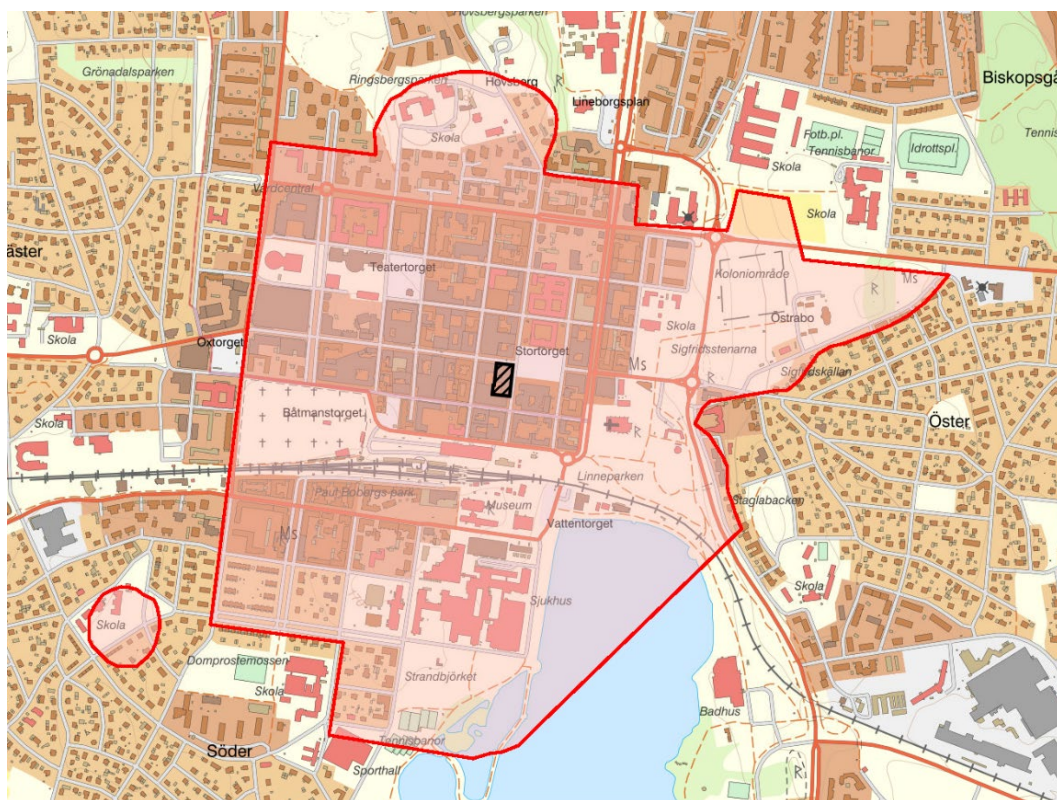
Byggnadsnämnden gav 2017-08-28 § 169 stadsbyggnadskontoret (numera samhällsbyggnadsförvaltningen) i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Unaman 9 i syfte att utöka byggrätten och användningen för aktuell fastighet.

Riksintressen

Ett riksintresse är ett område som är av nationell betydelse. Ett utpekad riksintresse anses ha särskilda värden och ska därför skyddas långsiktigt mot åtgärder som kan skada dess specifika värden.

Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Att ett område är av riksintresse för kulturmiljövård innebär att ny bebyggelse eller andra förändringar i den fysiska miljön inte får medföra påtaglig skada på de uttryck som utgör områdets värden. Aktuellt planområde ligger inom riksintresseområdet för Växjö stad (G27). I stadens centrum finns kvaliteter och kulturhistoriska värden som markerar stadens historia och som därför ska bevaras samt tas hänsyn till vid stadens vidare expansion.



Riksintressets (Växjö stad G27) utbredning markerat med rött och aktuellt planområde markerat med svart, streckad figur. Utdrag ur Länsstyrelsens WebbGIS.

Karaktärsdrag och element som gjort de centrala delarna av Växjö stad till ett område av riksintresse är

- stadens historiska funktion som stifts- och residensstad
- den successivt framvuxna rutnätsplanen från 1600-talet
- stadens historiska funktion som skolstad

- den låga och ofta putsade byggnationen
- 1800-talets esplanader runt centrum
- stadens tydliga fondbyggnader
- övergången mellan stad och öppen landsbygd åt öster
- järnvägsområdet.

Byggnaden på fastighet Unaman 9 är tillkomna under 1900-talets senare hälft och dess fasader domineras av glas. Nuvarande byggnads stil och uttryck är därmed ej av direkt betydelse för riksintresset. Dock skall hänsyn tas till rutnätsstadens struktur, omkringliggande byggnader och bebyggelsens upplevelse från omkringliggande gator samt från Stortorget.

Efter genomfört samråd har en antikvarisk förundersökning och en antikvarisk konsekvensanalys tagits fram för att klargöra platsens kulturvärden samt planförslagets påverkan på, och konsekvenser för, riksintresset och kulturmiljön.

För mer information om de antikvariska utredningarna och förslagets påverkan på riksintresset, se vidare under rubriken *Konsekvenser, Påverkan på riksintressen, Kulturmiljövård*.

Totalförsvar

Planområdet ligger inom MSA-område (Minimum Sector Altitude) vilket ingår i totalförsvarets riksintresse enligt 3 kap. 9 § miljöbalken.

Ett MSA-område är en yta inom vilken det finns fastställda höjder för högsta tillåtna objekt och installationer som får tillkomma i området runt en flygplats. Den militära MSA-ytan är 46 kilometer, den civila MSA-ytan är 55 kilometer. Fasta objekt och installationer som är högre än den fastställda MSA-höjden får inte förekomma. Inom MSA-området gäller högsta tillåtna höjd 45 meter inom tätort och 20 meter utanför tätort.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

För mer information om förslagets påverkan på riksintresset, se vidare under rubriken *Konsekvenser, Påverkan på riksintressen, Totalförsvar*.

Skyddade vattendrag

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Mörrumsån, som är ett skyddat vattendrag av riksintresse enligt 4 kap 6 § miljöbalken.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

För mer information om miljö kvalitetsnormen för vatten, se vidare under *Konsekvenser, Miljö kvalitetsnormer, Vatten*.

Planeringsförutsättningar

Geotekniska förhållanden

Jordarterna inom planområdet består av isälvsavlagringar och grundläggningsförhållandena bedöms därför vara goda.

Marken inom och runt om planområdet sluttar från +165,5 meter över nollplanet i norr till +164,1 meter i söder.

Hydrologiska förhållanden

Planområdets huvudavrinningsområde är Mörrumsån och delavrinningsområde är Växjösjön.

Det finns inga vattenförrättningar och inga vattentäkter inom eller i anslutning till planområdet.

Hälsa och säkerhet

Radon

Marken inom planområdet är inte utpekad som högriskområde för markradon och området bedöms därför 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

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

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

Det finns inga framtagna riktvärden för buller vad gäller kontor och liknande lokaler men det föreligger ingen känd risk för höga nivåer av omgivningsbuller inom eller i anslutning till planområdet.

För mer information om buller, se vidare under *Konsekvenser, Hälsa och säkerhet, Buller*.

Risk för olyckor

Det föreligger ingen känd risk för olyckor inom eller i anslutning till planområdet.

Risk för översvämning

Det föreligger ingen känd risk för högt vattenstånd.

Risk för erosion

Det föreligger ingen känd risk för erosion.

Risk för ras och skred

Det föreligger ingen känd risk för ras eller skred.

Bebyggelse

Fastigheten Unaman 9 är idag bebyggd med två sammanlänkade byggnadskroppar från 1970-talet ritade av Mogens Barsøe och Ib Wibroe på uppdrag av Skandinaviska bankens fastighetsavdelning i Malmö. Byggnaderna är tre våningar med ett fläkttrum under en yttertakskonstruktion på taket, vilket ger intryck av en fjärde, indragen våning. Fasaderna är till största del av glas, plåt och ljus puts.



Befintlig byggnad på Unaman 9, vy från nordöst, Stortorget.

Bostäder

I dagsläget finns ingen bostadsbebyggelse inom planområdet.

Service

Planområdet ligger centralt i Växjö med närhet till både kommersiell och offentlig service. Aktuell fastighet Unaman 9 inrymmer idag kontor och handel.

Natur och rekreation

Planområdet innehåller inga natur- eller vattenområden och ingen vegetation.

Kulturmiljö

Fornlämningar

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

Idag är aktuellt planområde redan bebyggt även under markplan och planförslaget avser inte att ändra detta. Men inför eventuell exploatering inom fastigheten bör samråd sökas med Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion, vad gäller fornlämningssituationen. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § Kulturmiljölagen).



Rött område visar stadslagets utbredning (Fornlämning RAÄ Växjö 170:1), svart streckat område visar aktuellt planområde. Utdrag ur Riksantikvarieämbetets Webb GIS Fornsök.

Gator och trafik

Gatunät

Befintligt gatunät påverkas inte av detaljplanens bestämmelser. Nuvarande gatustruktur kvarstår.

Befintliga gator kan utnyttjas för att komma till planområdet.

Unaman 9 belastas av ett avtalsservitut (71/7609), vilket syftar till att skapa en passage för biltrafik mellan Unaman 1 och Kungsgatan. Unaman 1 har dock även möjlighet till in- och utfart mot Klostergatan i väst och är därmed inte beroende av avtalsservitutet.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet kan nås till fot och med cykel.

Befintligt gång- och cykelnät kan utnyttjas för att komma till planområdet.

Kollektivtrafik

Området har god tillgänglighet med kollektivtrafik.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsbehovet för anställda och besökare ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Även cykelparkering ska ombesörjas inom kvartersmark. Dokumentet

Nya P-tal – för ett grönnare om mer tillgängligt Växjö, antaget av Byggnadsnämnden 2019-06-24, anger riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov för cykel och personbil. I dokumentet delas kommunen upp i tre zoner. Planområdet ligger inom Zon G – Den gångbara staden.

Innergården nyttjas idag delvis som parkering. Avsikten är att kunna bebygga innergården på pelare ovanför befintliga parkeringar. Därmed kommer parkeringsmöjligheter fortsatt finnas på innergården.

Planförslaget innebär en utökning av bruttoarean (BTA) i jämförelse med idag. Hur stort kommande parkeringsbehov för cykel och personbil blir klarläggs och beslutas i bygglovsskedet. I de nya riktlinjerna har fastighetsägare och exploatörer möjlighet att jobba med lösningar så som bilpool, fler cykelparkeringar eller parkering på annan fastighet som säkerställs med servitut med mera, där planområdets centrala läge och närhet till kollektivtrafik bedöms ge goda förutsättningar för att lösa parkeringsbehovet.

Parkeringsbehovet och placering av parkeringsytor hanteras i bygglovet.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Byggnader ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer.

Planen medger byggnation på befintlig innergård. Om ny bebyggelse försvårar utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning via innergården skall byggnad utformas så att utrymningsvägar från samtliga våningsplan finns i tillräcklig grad. Även räddningstjänstens möjlighet till brandsläckning med höjdfordon via innergården måste beaktas.

Räddningstjänstens krav för säkerhet och utrymning med mera behandlas vidare i samband med bygglovet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till befintligt kommunalt vatten- och avloppsnät.

Befintligt ledningsnät bedömas ha tillräcklig kapacitet för att klara den ökning av vattenförbrukning och spillvattenmängd som planförslaget innebär.

Dagvatten

Området är anslutet till befintligt kommunalt dagvattennät.

För mer information om dagvatten, se vidare under *Konsekvenser, Miljö, Dagvatten* och *Konsekvenser, Miljö kvalitetsnormer, Vatten*.

Brandvattenförsörjning

Brandpost finns cirka 40 meter väster om fastigheten, i korsningen mellan Storgatan och Klostergatan. Det finns även en sekundär brandpost cirka 25 meter söder om planområdet, i korsningen mellan Sandgårdsgatan och Kungsgatan.

Befintliga ledningar för brandvatten bedöms ha tillräckligt stor kapacitet för att hantera ett sådant vattenflöde som krävs för byggnader över 3 våningar.

Uppvärmning

Området är anslutet till fjärrvärme.

El

Befintligt spänningsnät utnyttjas.

Fiber

Fastigheten är anslutet till fibernätet.

Avfall

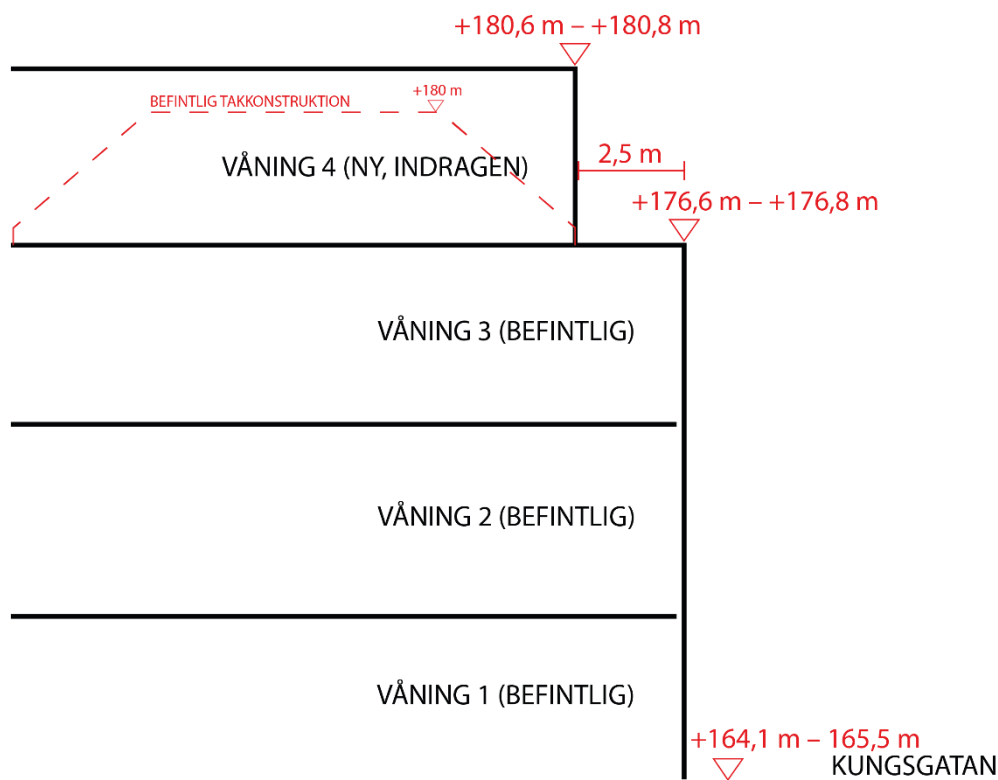
Avfall avses källsorteras inom fastigheten.

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.

Föreslagen utformning av bebyggelse

Under planprocessen har föreslagen bebyggelses utformning förändrats vad gäller höjd och volym. Processen med att finna en skala och volym som visar hänsyn till omkringliggande bebyggelse, riksintresset, kulturmiljön och Stortorget, men ändå tillgodoser fastighetsägarens behov, har skett i samråd mellan kommunen, länsstyrelsen och fastighetsägaren. Det förslag som presenteras inför antagande av detaljplanen är utformad med detta i åtanke.



13 (33)

Samrådsförslag

I projektets tidiga skeden var fastighetsägaren intresserad av att utöka befintlig byggnad med en indragen våning samt att bygga på innegården med totalt fem våningar, i syfte att skapa flera lokaler för handel och kontor. Byggnaden på innegården var även tänkt att byggas på pelare för att kunna behålla befintliga parkeringsplatser och passagen mellan Unaman 1 och Kungsgatan. För att klara kraven på dagsljus planerades även två ljusgårdar i byggnadens mitt.

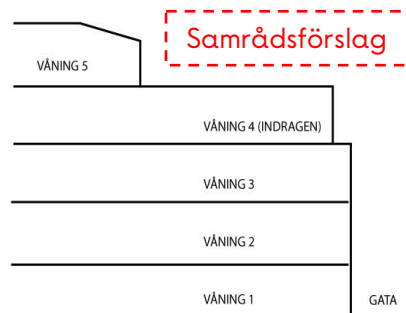


Illustration som visar principen för tillåtet våningsantal enligt samrådsförslaget.



FÖRSLAG, YTTERLIGARE 2 VÅNINGAR

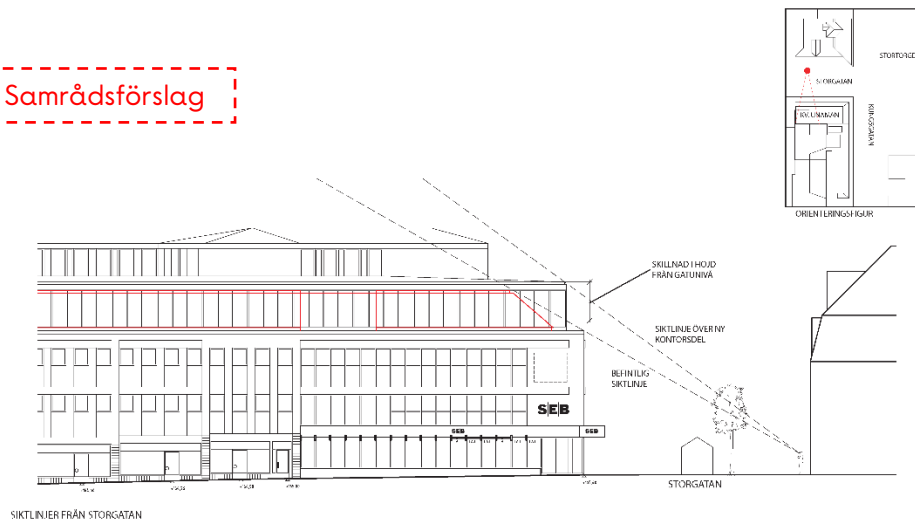
KV UNAMAN, VÄXJÖ
UNDERLAG FÖR DETALJPLANEÄNDRING

2017-10-05



Samrådsförslag. Volymskiss av Gestalt arkitektur, vy från Stortorget.

Samrådsförslag



KV. UNAMAN, VÄXJÖ
SIKTLINJER

2017-11-02

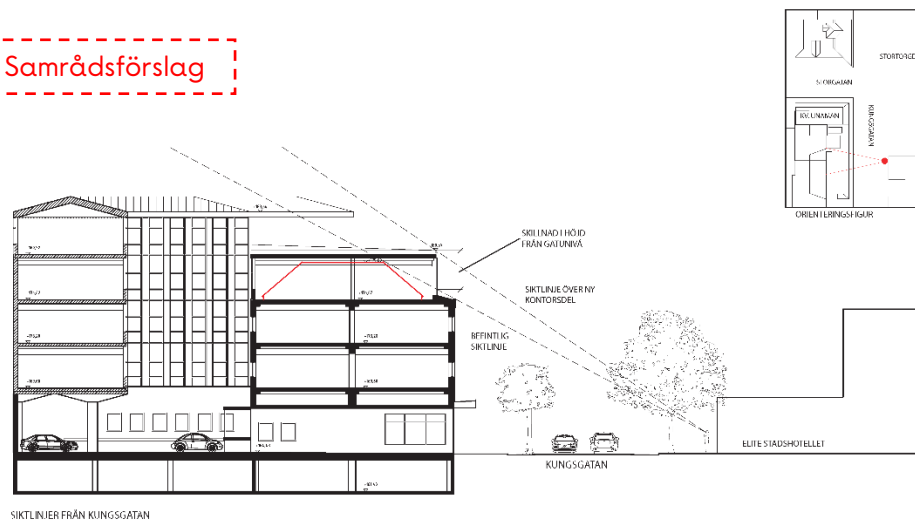


CASTELLUM

gestalt
ARKITEKTUR
KONST & GESTALT

Samrådsförslag. Elevation av Gestalt arkitektur, vy från öster.

Samrådsförslag



KV. UNAMAN, VÄXJÖ
SIKTLINJER

2017-11-02



CASTELLUM

gestalt
ARKITEKTUR
KONST & GESTALT

Samrådsförslag. Sektion av Gestalt arkitektur, vy från söder.

Granskningsförslag

Efter genomfört samråd har förslaget arbetats om baserat på inkomna synpunkter och genomförda antikvariska utredningar, för att anpassas bättre till platsens omgivning och kulturmiljö.

Det som har ändrats är att den femte våningen på innergården har tagits bort samt att indraget av den fjärde våningen har ökat från 0,5 meter till 2,5 meter, då detta motsvarar indraget av befintlig yttertaks konstruktion.

Byggnaden på innergården är fortfarande tänkt att uppföras på pelare för att fortsatt kunna nyttja befintliga parkeringsplatser och passagen mellan Unaman 1 och Kungsgatan. Även de planerade ljusgårdarna kvarstår från granskningsförslaget.

Närmast gatan bibehålls den tillåtna högsta höjden på byggnader, 12 meter, genom att högsta tillåtna nockhöjd begränsas till +177,5 meter. Egenskapsområdet för denna bestämmelse är 2,5 meter brett, vilket motsvarar det befintliga indraget av tak- och ventilationskonstruktionen. I resterande del av planområdet, innanför indraget, är det högsta tillåtna nockhöjden +181,5 meter vilket motsvara cirka 16 meter och möjliggör för en fjärde våning ovan på befintlig byggnad samt att innergården bebyggs upp till en höjd som motsvara fyra våningar.

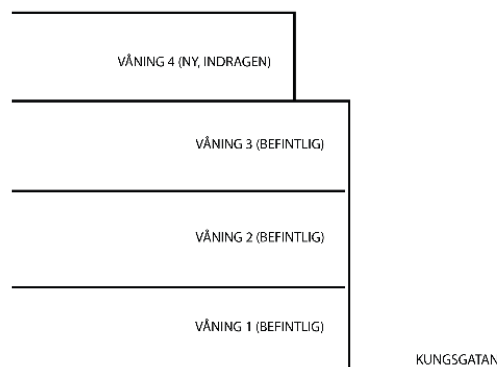


Illustration som visar principen för tillåtet våningsantal enligt granskningsförslaget.



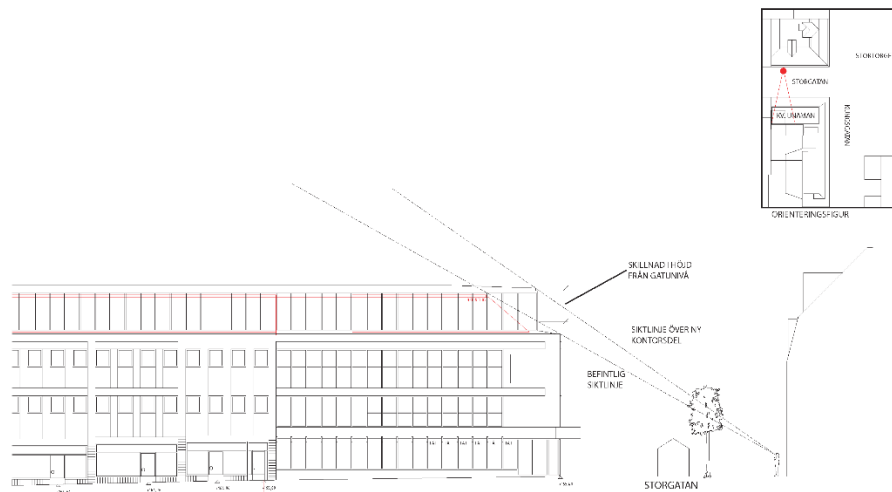
ALTERNATIV 2. FÖRSLAG PÅBYGGNAD
PERSPEKTIV

KV UNAMAN, VÄXJÖ
ANSÖKAN OM DETALJPLANEÄNDRING

2021-11-02



Granskningsförslag. Volymsskiss av Gestalt arkitektur, vy från Stortorget.



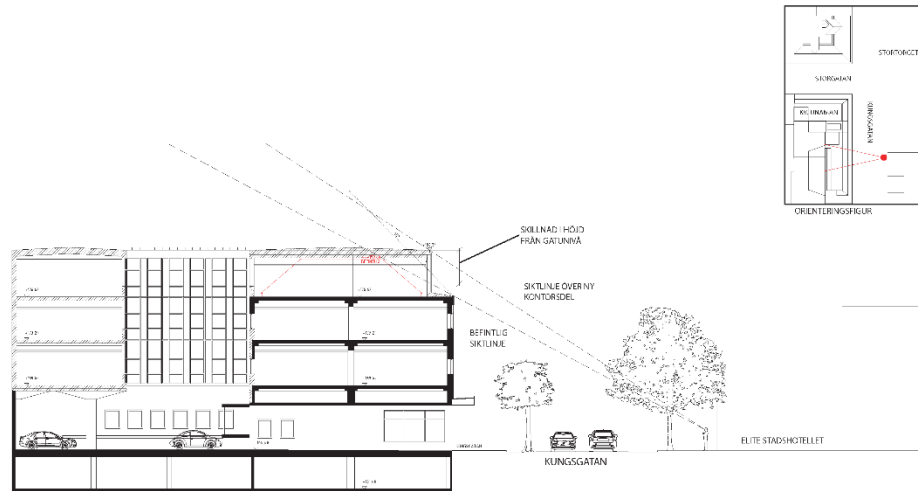
ALTERNATIV 2
SIKTLINJER FRÅN STORGATAN

KV UNAMAN, VÄXJÖ
ANSÖKAN OM DETALJPLANEÄNDRING

2021-11-02



Granskningsförslag. Elevation av Gestalt arkitektur, vy från öster.



ALTERNATIV 2
SKITLINJE FRÅN KUNGSGATAN

SKALA 1:200 (A3) 0 1 2 3 4 5 10

KV UNAMAN, VÄXJÖ
ANSÖKAN OM DETALJPLANEÄNDRING

2021-11-02



Granskningsförslag. Sektion av Gestalt arkitektur, vy från söder.



NY GÅRDSDEL
PLANÖSNINGSFÖRSLAG

SKALA 1:200 (A3) 0 1 2 3 4 5 10

KV UNAMAN, VÄXJÖ
ANSÖKAN OM DETALJPLANEÄNDRING

2021-11-02



Granskningsförslag. Planritning av Gestalt arkitektur.

Antagandeförslag

Föreslagen utformning av bebyggelsen har inte ändrats sedan granskningen. Inför antagandet har detaljplanen dock kompletterats med dels en bestämmelse om varsamhet för befintlig byggnad, dels en ändrad lovplikt som innebär att bygglov även krävs för utvändiga tekniska installationer som ändrar byggnadens karaktär.

Bebyggelsens utformning utifrån riksintresset för kulturmiljövård

Det är av vikt att omsorg läggs på utformningen av ny bebyggelse i anslutning till den äldre bebyggelsen inom stadskärnan. Detaljplanen anger ramarna för att säkerställa en sådan anpassning. Men även i senare skeden, till exempel i samband med bygglovsprövning då byggnaders detaljutformning studeras, ska riksintressets värden beaktas.

Ett tydligt karaktärsdrag i riksintresset för Växjö stad är dess rutnätsstruktur. Föreslagen utformning av detaljplanen är fortsatt anpassad till rutnätsplanens gatustruktur. Eventuell tillkommande bebyggelse sker inåt kvarteret och uppåt i höjd.

I riksintressets utpekade värden anges även den låga bebyggelsen. Flertalet byggnader i Växjö centrum har tre våningar med en fjärde indragen våning alternativt vindsvåning. Planförslaget är alltså förenligt med befintlig byggnadstradition i Växjö centrum. Upplevelsen från omkringsliggande gator och från Stortorget blir något förändrad, då tillkommande våning är något högre än befintlig ventilationskonstruktion.

För att säkerställa att tillkommande bebyggelse har en så liten negativ inverkan på riksintresset som möjligt har detaljplanen efter genomförd granskning kompletterats med dels en bestämmelse om varsamhet, dels en bestämmelse om ändrad lovplikt.

För mer information om de antikvariska utredningarna och förslagets påverkan på riksintresset, se vidare under rubriken *Konsekvenser, Påverkan på riksintressen, Kulturmiljövård*.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader, vilket motsvarar 5 år, från det datum planen har fått laga kraft.

Användning kvartersmark

HKC – Detaljhandel, kontor och centrum

Användningsgränsen sammanfaller med planområdesgränsen, eftersom detaljplanen inte innehåller några andra markanvändningar.

Detaljplanen medger detaljhandel (H), kontor (K) och centrum (C). Idag bedrivs detaljhandel och kontor inom planområdet.

Användningsbestämmelserna syftar till att reglera befintliga verksamheter. Bestämmelsen syftar också till att skapa möjligheten att även tillåta andra verksamheter som ryms inom användningen centrum (C) i framtiden eftersom fastigheten har ett centralt läge i staden.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

Detaljplanen har två bestämmelser som reglerar bebyggelsens höjd.

h₁ - Högstanockhöjd

Längs med Storgatan och Kungsgatan finns ett 2,5 meter brett område där högsta tillåtna nockhöjd är +177,5 meter över angivet nollplan (h₁), vilket motsvarar cirka 12 meter.

Denna bestämmelse syftar till att reglera att tillkommande våningsplan är indraget 2,5 meter från omkringliggande gator, detta för att minska påverkan på riksintresset samt för att bevara byggnadens visuella uttryck från Stortorget, då 2,5 meter motsvarar indraget av befintlig yttertakskonstruktion.

h₂ - Högsta nockhöjd

I resterande delar av planområdet gäller bestämmelsen högsta tillåtna nockhöjd +181,5 meter över angivet nollplan (h₂), vilket motsvarar cirka 16 meter.

Syftet med denna bestämmelse är att möjliggöra för att befintlig byggnad utökas med ett fjärde våningsplan samt att innergården kan bebyggas till en höjd som motsvarar fyra våningar. De antikvariska utredningarna visar att en höjd som motsvarar fyra våningar har en begränsad påverkan på riksintresset för kulturmiljö i Växjö stad, men att bebyggelse som är högre än så skulle ha en negativ inverkan på riksintresset och därför begränsas högsta nockhöjd.

Varsamhet

k₁ - Byggnadens arkitektoniska utformning i modernistisk stil ska bibehållas.

Bestämmelsen gäller endast den befintliga byggnadens nedre tre våningar och begränsas därför av en sekundär egenskapsgräns samt vertikalt från +164 meter till +176,8 meter.

Detaljplanens syfte är att vidare exploatering och förtätning ska ske med hänsyn till platsens kulturmiljö. Därför preciseras det generella varsamhetskravet i 8 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900) för den befintliga byggnaden med en bestämmelse om varsamhet.

Den antikvariska förundersökningen, som genomfördes av Smålands museum under 2020 i samband med planarbetet, visar att befintlig byggnad inom planområdet har höga arkitektoniska värden. Byggnaden är ett oförvanskat exempel på senmodernistisk arkitektur.

Förundersökningen preciserar fyra parametrar som särskilt bör skyddas och bibehållas oförvanskade, och som ska beaktas vid framtida bygglovsprövning:

- Nuvarande färgsättning och fasadstruktur med ädelputs.
- Andra och tredje våningens fönstersättning.
- Andra och tredje våningens glasbröstningar samt plåtavgränsningar.
- Första våningens ytor med chamotteplattor.

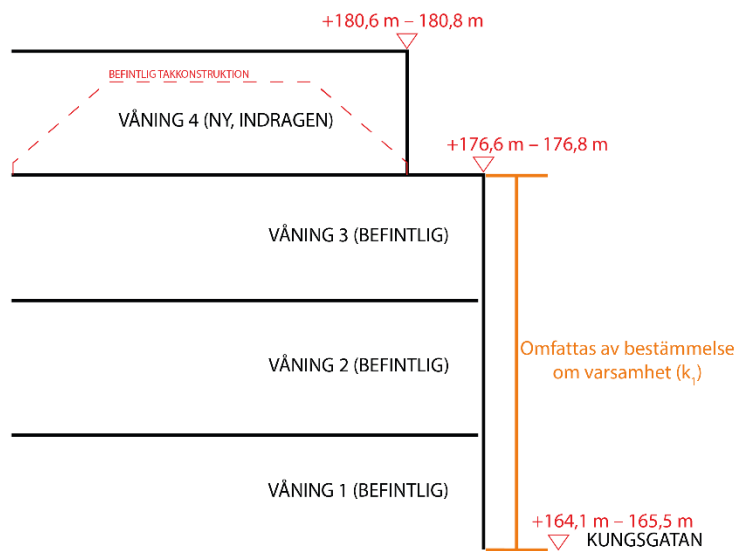


Illustration som visar tillåten bebyggelse. Bebyggelse som omfattas av varsamhetsbestämmelse markerat med orange.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för på byggnaden utvändigt placerade tekniska installationer som ändrar byggnadens karaktär.

Planbestämmelsen gäller i hela planområdet.

Planområdet är lokaliserat inom riksintresse för kulturmiljövård och detaljplanens syfte är att vidare exploatering och förtätning ska ske med hänsyn till platsens kulturmiljö. Därför införs en ändrad lovplikt som innebär att bygglov även krävs för tekniska installationer som är utvändigt placerade på byggnaden och ändrar dess karaktär. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att tekniska installationer, som exempelvis ventilation, inte ger en negativ påverkan på riksintressets värden.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Unaman 9	Fastigheten får en större byggrätt. Fastighetsägaren bekostar all utbyggnad inom kvartersmark.	Inga fastighetsrättsliga förändringar sker. Avtalsservitutet 71/7609 påverkas av planförslaget, men passagen mellan Unaman 1 och Kungsgatan avses kvarstå. Unaman 9 bedöms inte påverkas negativt om servitutet upphör.	Inga tekniska förändringar sker utanför fastigheten.
Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet			
Unaman 1	Påverkas ej.	Avtalsservitutet 71/7609 påverkas av planförslaget, men passagen mellan Unaman 1 och Kungsgatan avses kvarstå. I det fall att passagen upphör har Unaman 1 andra möjligheter till in- och utfart.	Påverkas ej.
Unaman 8	Påverkas ej.	Påverkas ej.	Påverkas ej.
Växjö 10:14	Påverkas ej.	Avtalsservitutet 71/7609 påverkas av planförslaget, men passagen mellan Unaman 1 och Kungsgatan avses kvarstå. Växjö 10:14 bedöms inte påverkas negativt om servitutet upphör.	Påverkas ej.
Växjö 10:17	Påverkas ej.	Påverkas ej.	Påverkas ej.

Miljö

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För varje detaljplan ska en undersökning göras för att bedöma den påverkan planens genomförande kan ha på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Det ska tydligt framgå om planens genomförande kan innebära en betydande påverkan eller inte. Om planen medför en betydande påverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Aktuellt planförslag bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa och hushållning av mark, vatten och andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

För mer information, se vidare i bilagan *Undersökning om betydande miljöpåverkan*.

Dagvatten

Då planförslaget inte innebär någon ökning av andelen hårdgjorda ytor bedöms befintligt ledningsnät för dagvatten ha tillräcklig kapacitet för aktuellt planförslag.

Vid förtätning av befintlig bebyggelse bör åtgärder vidtas så att dagvattensituationen inte försämras, och med fördel förbättras, nedströms. Dagvatten bör fördröjas eller omhändertas så nära källan som möjligt. Omhändertagandet får dock inte ske på sådant sätt att grundvattnet förorenas eller byggnader och anläggningar riskerar att skadas.

Miljö kvalitetsnormer

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

Luft

Frisk luft är ett av riksdagens uppsatta miljö kvalitetsmål. Miljö kvalitetsmålen uttrycker den kvalitet för Sveriges miljö som riksdagen anser miljö mässigt hållbar på lång sikt. Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. Miljö kvalitetsnormer är ett av många styrmedel för att nå miljö målet. Både miljö kvalitetsmålen och miljö kvalitetsnormerna innehåller uppsatta halter för olika luftföroreningar som ska underskridas.

En preliminär bedömning av luftkvaliteten har gjorts med hjälp av VOSS – *Verktyg för Objektiv Skattning med Spridningsmodellering*. Bedömningen avser kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10) och har utförts för Kungsgatan, utifrån planerad byggnation och trafikmängd för prognosår 2040. För prognosens framtidsscenario ingår planerat antal bostäder, verksamheter och skolor som ska byggas i framtiden, i enlighet med

kommunens översiktsplan. Scenariot inkluderar även infrastrukturåtgärden för trafikplats Fagrabäck. Till viss del är framtidsscenariot även målstyrt, baserat utifrån kommunens mål om färdmedelsval. Bedömningen görs för den del av Kungsgatan som angränsar till planområdets södra del, där gaturummet kantas av byggnader på båda sidor och är cirka 18 meter brett.

Resultaten visar att årsmedelvärdet för kvävedioxid (NO₂) beräknas ligga under 15 mikrogram per kubikmeter. Årsmedelvärdet för PM10 beräknas ligga under 12 mikrogram per kubikmeter. Enligt den preliminära bedömningen underskrider alltså halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10) den nedre utvärderingströskeln, vilket innebär att ingen fördjupad kartläggning eller kontinuerliga mätningar behöver utföras för att kontrollera att miljökvalitetsnormerna följs.

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

Enligt bedömningen beräknas inte heller det politiskt beslutade miljömålet Frisk luft att överskridas. Tillåtna halter av luftföroreningar för miljömålet är skarpare än för miljökvalitetsnormen 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.

Vatten

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

Eftersom dagvatten från planområdet leds ut till Växjösjön berörs aktuell detaljplan av kraven på vattenstatusen i ytvatten. Växjösjöns ekologiska status bedöms idag vara *otillfredsställande*, medan den kemiska statusen är *god*.

Sjöns ekologiska status ska ha uppnåtts *god* status till 2033. Den befintliga klassningen som *otillfredsställande* beror på att kvalitetsfaktorerna växtplankton, bottenfauna, makrofyter, fisk, näringsämnen, konnektivitet och morfologiskt tillstånd har måttlig eller sämre status. Övriga kvalitetsfaktorer har *god* status. Några av dessa kvalitetsfaktorer ligger utanför detaljplanens rådighet, så som förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar samt förändring av morfologiskt tillstånd. Men detaljplanen har rådighet för påverkanskällan *Urban markanvändning* med koppling till kvalitetsfaktorerna växtplankton och näringsämnen. Växjösjön är i Växjö kommuns dagvattenhandbok klassad som en mycket känslig recipient gällande näringsämnen, vilket oftast grundar sig på halter av totalfosfor. Planförslaget medför

en ökad byggrätt men då hela planområdet redan idag är bebyggt sker ingen förändring utifrån att en ökad urban markanvändning tillåts. Möjligheten att påverka miljökvalitetsnormen för Växjösjön utifrån endast detta planförslag är begränsad utifrån planområdets storlek och lokalisering, men Växjö kommun arbetar generellt med att reducera fosfor enligt dagvattenhandboken.

Vad gäller det kemiska statusen så görs statusklassningen *god* med undantag för kvicksilver och polybromerade difenyleter (PBDE). Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Källan till detta är atmosfärisk deposition genom att utsläpp av kvicksilver och PBDE har skett under lång tid, både i Sverige och utomlands, vilket har resulterat i långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition. Undantaget beror på att det i dagsläget anses vara tekniskt omöjligt att uppnå *god* kemisk status för dessa ämnen. Ökning av halterna av dessa ämnen ska dock begränsas.

Dagvatten ska i så stor utsträckning som möjligt omhändertas och fördröjas inom kvartersmark. Det dagvatten som sedan når kommunens ledningar, leds via lagunen i Strandbjörket innan det sedan släpps ut i Växjösjön. I lagunen sker en reduktion av dagvattenföroreningarna genom sedimentation. I och med denna dagvattenhantering bedöms det dagvatten som kommer till recipienten Växjösjön ha så god kvalitet att uppsatta miljökvalitetsmål efterföljs. Genomförandet av detaljplanen bedöms därför inte medföra att gällande MKN för vatten överskrids inom eller utanför planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

För trafikbuller vid nybyggnad av bostadshus gäller *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:216), med ändring SFS 2017:359, som tillåter en höjning av riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnaders fasad.

För kontor och liknande lokaler finns inga framtagna riktvärden för buller. Men för att kartlägga eventuella trafikbullernivåer vid aktuell plats har en översiktlig studie av bullernivåerna i området gjorts med hjälp av Tabell 2 ur SKRs (Sveriges kommuner och regioner) och Boverkets publikation **Hur mycket bullrar vägtrafiken?**

		Skyltad hastighet, kilometer/timme			
		40	50	60	70
Trafikmängd, fordon/dygn	6 000	61	63	65	67
	5 000	60	62	64	66
	4 000	59	61	63	65
	3 000	58	60	62	64
	2 000	53	58	60	62
	1 000	53	55	57	59

Utdrag ur Tabell 2 i *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* (Boverket, SKR). Värderna inringade med rött visar att 1 000 fordon per dygn genererar en ekvivalent ljudnivå på cirka 53 dBA vid en hastighet på 40 km/h.

I publikationen finns framarbetade diagram som översiktligt redovisar beräknade ekvivalenta bullernivåer från vägtrafik utifrån hastighet, trafikmängd, avstånd från vägmitt samt marktyp. Aktuellt planområde angränsar till Kungsgatan i öst. Gatan är prognosticerad att uppnå en årsdygnstrafik på 1250 fordon per dygn år 2040, gaturummet är cirka 18 meter brett och har en skyltad hastighet på 30 km/h. För aktuellt planförslag beräknas bullernivåer för 1000 fordon med hastigheter upp till 40 km/h, vilket enligt tabell 2 innebär en ekvivalent ljudnivå på cirka 53 dBA 10 meter från gatans mitt. Eftersom detta innebär lägre bullernivåer än gällande riktvärden för bostadsbebyggelse (60 dBA ekvivalent vid fasad) bedöms trafikbuller ej utgöra hinder för aktuell exploatering av kontor, handel och centrumverksamheter.

Sociala konsekvenser

Sociala aspekter i detaljplan kan innefatta olika perspektiv så som jämställdhet, trygghet, demokrati, flexibilitet, tillgänglighet, hälsa och integration.

Planen medför inga större sociala konsekvenser.

Planen tillåter handel och centrum vilket innebär möjlighet till olika typer av verksamheter.

Detaljplanen innebär arbetsplatser och målpunkter centralt i staden. Tillgängligheten med gång, cykel och kollektivtrafik är därmed god.

Påverkan på riksintressen

Kulturmiljövård

Fastighetsägaren för Unaman 9, Castellum AB, har med anledning av aktuellt planförslag låtit Smålands museum genomföra en antikvarisk förundersökning och en antikvarisk konsekvensanalys för att utreda förslaget påverkan på riksintresset.

Den antikvariska konsekvensanalysen sammanfattar de huvudsakliga kriterierna för riksintresset Växjö stad som följer:

Sammanfattningsvis kan sägas att Växjö centrums medeltida ursprung, den bevarade rutnätsstrukturen med intakt esplanadsystem, monumentala fondbyggnader, det påtagliga inslaget av byggnader kopplat till Växjös roll som stift- och residensstad och den låga, samlade bebyggelsehöjden utgör de huvudsakliga kriterierna för riksintresseskyddet.

Det som har varit centralt för analysen är vilka grundläggande strukturella och värdebevarande samband som måste skyddas samt hur helhetsmiljön kring torget påverkas och vilka värden som skulle försvinna i och med att förslaget realiserar.

Bakgrund kvarteret Unaman

Vid mitten av 1900-talet revs all äldre bebyggelse inom kvarteret Unaman och ersattes på 60- och 70-talet av tre sammanhängande byggnadskroppar vilka ramar in hela kvarteret. Enligt den antikvariska förundersökningen finns inga rester kvar av den äldre bebyggelsen från tiden efter branden 1843 och heller inga miljöer som kan påminna om kvarterets långa historia finns kvar.

De byggnader som uppfördes på Unaman 9 på 1970-talet, vilka är de byggnader vi ser idag, är ritade av Mogens Barsøe och Ib Wibroe på uppdrag av Skandinaviska bankens fastighetsavdelning i Malmö. Trots att byggnaden utgör en sammanhängande länga mot Kungsgatan, är den uppförd i två etapper. Etapp I utgörs av hörnbygganden vid korsningen av Storgatan-Kungsgatan med beige fasadputs, brunt härdat glas och aluminiumplåt samt en sockel av keramiska plattor. Fasaden har även betongpelare med keramiska plattor samt bröstning av färgat glas, luftspalter och isolering med eternitskivor på båda sidor. Etapp II utgörs av längan mellan hörnhuset och bebyggelsen på Unaman 8 i söder, denna del har en bröstning mot gatan samt härdat floatglas i aluminiumprofiler samt färgad eternit, ädelputs och chamotteplattor i bruk. De båda etappernas formspråk är likartad men det är ändå tydligt att det är två skilda byggnadskroppar.

Vid bygglovsprövningen av dessa byggnader ställde Byggnadsnämnden krav på att fasadhöjden skulle sänkas vilket medförde att byggnadens fläktrum inte längre rymdes under det översta bjälklaget och i stället fick placeras över dessa. Detta innebar i praktiken att fläktrummet placerades ovanpå ett platt tak vilket, trots att det placerads så långt in från gatan och torget som möjligt, hade en negativ inverkan på Stortorget och stadsbilden då byggnaderna inte längre hade liknande tak som omkringliggande bebyggelse, som planerat. För att åtgärda detta installerades en yttertakskonstruktion som döljer fläktrummet.

Antikvariska värden

Byggnaderna har behållit sin ursprungskaraktär och är autentiska med undantag för nya skyltar. Fasaderna präglas av härdat glas och profilerad plåt vilket är typiskt för flera av de affärsbyggnader som Barsöe och Wibroe ritade vid samma tid.

Den antikvariska förundersökningen anser att följande kvaliteter måste skyddas och bibehållas:

- Nuvarande färgsättning och fasadstruktur med ädelputs.
- Första våningens ytor med chamotteplattor.
- Andra och tredje våningens fönstersättning.
- Andra och tredje våningen glasbröstningar samt plåtavgränsningar.

Den antikvariska konsekvensanalysen visar att en påbyggnad med mera än 1 våning skulle rubba Stortorget's tyngdpunkt samt att några av stadens främsta byggnadsverk; stadshotellet, residenset, Skånska banken och gamla Riksbanken skulle upplevas underordnade. Även den visuella effekten av Domkyrkans spiror skulle reduceras av ett tillägg av mer än 1 våning på aktuell fastighet. Slutsatsen kan alltså dras att det skulle ha en negativ påverkan på riksintresset för Växjö stad om bebyggelse tilläts i fem eller flera våningar.

Omkringliggande byggnader följer principen tre våningar med indragen vind, en princip som har styrt innerstadens omgestaltningar sedan 50-talet. Då befintlig bebyggelse på Unaman 9 är uppförd i tre våningar med indraget fläkttrum görs bedömningen att en påbyggnad med en indragen våning är acceptabel med hänsyn till kulturmiljön och omgivande bebyggelse. Vidare drar den antikvariska konsekvensanalysen slutsatsen att med ett platt tak på byggnaden kan ett fjärde indraget våningsplan tillskapas utan att byggnadskropparnas karaktär och inverkan på omkringliggande bebyggelse upplevs störande eller överordnad, men att det då är av största vikt att integrera planerade fläktaggregat i tillkommande våningsplan. Innegården bedöms, enligt konsekvensanalysen, som ointressant ur antikvarisk synpunkt och omfattande förtätning av kvarteret bedöms därför vara möjlig.

Detaljplanen reglerar med nockhöjd att tillkommande våningsplan är indraget från Storgatan och Kungsgatan. Högsta tillåtna nockhöjd regleras också i syfte att begränsa höjden på tillkommande bebyggelse så att endast ett yttligare våningsplan ryms. Utöver detta tillförs även en bestämmelse om varsamhet, för att värna om den befintliga byggnadens tidstypiska karaktärsdrag, och ändrad lovplikt för utvändiga tekniska installationer, för att minimera byggnadens negativa påverkan på riksintresset.

Planförslagets negativa påverkan på riksintresset bedöms därför som måttlig.

För mer information om motiven till planbestämmelserna, se vidare under rubriken *Planförslaget, Egenskapsbestämmelser på kvartersmark*.

För mer information om de antikvariska utredningar, se vidare i bilagorna *Antikvarisk förundersökning och konsekvensanalys inför planerad ombyggnad av Unaman 9* och *Antikvarisk konsekvensanalys av planerade våningstillägg på fastigheten Unaman 9, Växjö*.

Skyddade vattendrag

Eftersom dagvatten från planområdet renas i lagunen i Strandbjörket innan det leds vidare till Växjösjön bedöms planförslaget inte påverka riksintresset negativt.

För mer information om miljö kvalitetsnormen för vatten, se vidare under *Konsekvenser, Miljö kvalitetsnormer, Vatten*.

Totalförsvar

Detaljplanen begränsar bebyggelsen högsta tillåtna nockhöjd till +181,5 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar cirka 16 meter över marknivån. Bebyggelsen ligger därmed under högsta tillåtna höjd inom tätort i MSA-område (Minimum Sector Altitude).

I och med att detaljplanen innebär ändrar lovplikt för utvändiga tekniska installationer som ändrar byggnadens karaktär säkerställs även att eventuell teknisk utrustning, exempelvis master och antenner, inte påverkar riksintresset negativt.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Trafik

Planförslaget innebär ingen förändring av befintlig trafiksituation eller befintligt gatunät.

Unaman 9 belastas av ett avtalsservitut (71/7609), till förmån för kommunens fastighet Växjö 10:14, vilket syftar till att skapa en passage för biltrafik mellan Unaman 1 och Kungsgatan, över Unaman 9. Föreslagen förtätning av innegården på Unaman 9 bedöms inte påverka servitutet negativt då passagen kvarstår om byggnaden uppförs på pelare över innegården. Unaman 1 har även möjlighet till in- och utfart mot Klostergatan i väst och kommunen bedömer därför att det inte är nödvändigt att reglera aktuellt avtalsservitut med planbestämmelser.

Dagsljus och skugga

Boverkets byggregler (BBR 2011:6) och Arbetsmiljöverkets föreskrifter om arbetsplatsens utformning (AFS 2020:1) ställer krav på dagsljus i bostäder och rum där människor vistas mer än tillfälligt, respektive arbetsplatser. Det finns inga riktlinjer gällande dagsljus för uteserveringar, restauranger, handelslokaler eller liknande.

Tillgången på dagsljus i lokalerna och arbetsplatserna i den tillkommande bebyggelsen avses lösas med hjälp av ljusgårdar mellan befintlig och tillkommande bebyggelse på nuvarande innegård. Frågan om dagsljus för arbetsplatserna i den föreslagna bebyggelsen på Unaman 9 studeras vidare och säkerställs i samband med bygglovet.

Då byggsätten för aktuell fastighet utökas skapas möjligheten att förändra befintliga byggnader inom planområdet. Detta kan i sin tur påverka sol- och skuggförhållandena på omkringliggande fastigheter, därför har skuggförhållandena studerats med hjälp av en 3D-modell. Förhållandena har studerats vid klockan 09.00, 12.00, 15.00 och 17.00 under mars, juni, september och december. Studien visar ingen nämnvärd förändring från befintliga skuggförhållanden under december eller mars månad, men några mindre förändringar under juni och september.

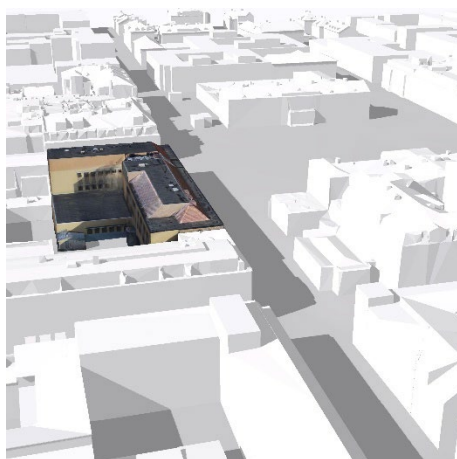
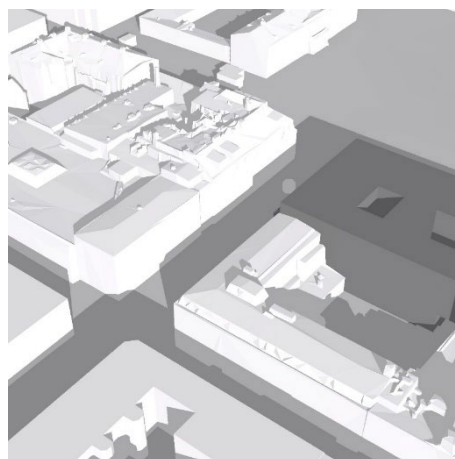
Sammanfattningsvis blir det en viss ökad skuggning av gatan och fasaderna norr om planområdet i och med föreslagen bebyggelse, men skuggan når inte upp över bottenvåningen och påverkar därför inte bostäderna. Bostäderna på Unaman 8 bedöms inte påverkas av skugga från föreslagen bebyggelse. Konsekvensen av förslaget blir att omkringliggande bebyggelse och uteserveringar under sommarhalvåret skuggas cirka en halv timme tidigare än idag, vilket bedöms som en ringa förändring eftersom inga bostäder påverkas negativt.

Nedan följer ett urval av perspektivbilder från 3D-modellen, vilka visar de största förändringarna i områdets skuggförhållanden.

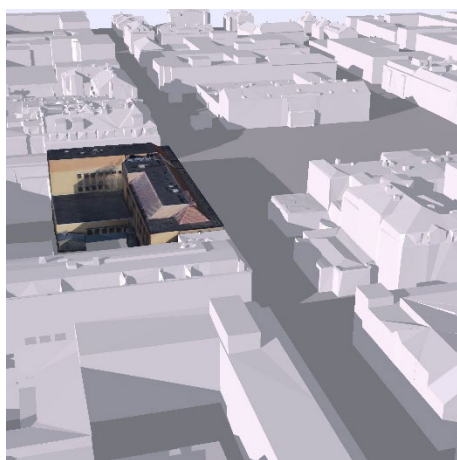
Flera bilder på förslagets skuggförhållande finns i bilagan *Skuggstudie Unaman 9*.



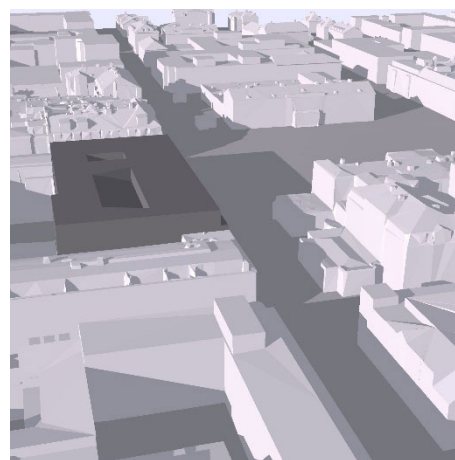
Mars 15.00, vy över Storgatan från sydväst. Befintligt t.v., förslag t.h.



Juni 17.00, vy över Kungsgatan från söder. Befintligt t.v., förslag t.h.



September 17.00, vy över Kungsgatan från söder. Befintligt t.v., förslag t.h.



Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Inga mark och utrymmesförvärv krävs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Ingen fastighetförändring krävs för att genomföra detaljplanen.

Rättigheter

Avtalsservitutet 71/7609 påverkas av planförslaget, men passagen mellan Unaman 1 och Kungsgatan avses kvarstå. I det fall att passagen upphör har Unaman 1 andra möjligheter till in- och utfart. Unaman 9 och Växjö 10:14 bedöms inte påverkas negativt om servitutet upphör.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Inga tekniska åtgärder krävs för att genomföra detaljplanen.

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen omfattar inte någon allmän platsmark.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

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

Planavgift

Planavtal har upprättats mellan Växjö kommun och Castellum AB, daterat 2017-10-31. Planavtalet reglerar rättigheter, skyldigheter och kostnader för handläggningen av detaljplanen. Avtalet reglerar vidare att Växjö kommun ansvarar för hela planarbetet, administration och formell hantering samt tillhandahåller kartmaterial och fastighetsförteckning och att Castellum AB ersätter kommunen för detta. Castellum AB tillhandahåller och bekostar nödvändiga utredningar som erfordras för planarbetets genomförande.

Organisatoriska frågor

Tidplan

När detaljplanen har fått laga kraft samt bygglov och tillstånd för åtgärd inom fornlämning har beviljats, kan exploatören genomföra planen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Tillstånd och dispenser

Tillståndsansökan om åtgärd inom fornlämning enligt 2 kap. kulturmiljölagen krävs. Exploatören är ansvarig för att ansöka om tillstånd hos Länsstyrelsen Kronoberg. Länsstyrelsen ansvarar för eventuella beslut om tillstånd till ingrepp i fornlämningar.

Upplysningar

Planen medger byggnation på befintlig innergård. Om ny bebyggelse försvårar utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning via innergården skall byggnaden utformas så att utrymningsvägar från samtliga våningsplan finns i tillräcklig grad. Även räddningstjänstens möjlighet till brandsläckning med höjdfordon via innergården måste beaktas.

Räddningstjänstens krav för säkerhet och utrymning med mera ska beaktas i samband med bygglovet.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Moa Rosvall
Planarkitekt

Markus Hulenvik
Planarkitekt

Undersökning om betydande miljöpåverkan - Checklista för detaljplan UNAMAN 9, Centrum, Växjö kommun

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

Dnr: PLAN.2017.1086

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

Kommentarer:	
2. Platsen	
2.1. Markanvändning	Samma markanvändningsområde idag föreslås, med tillägg av markanvändningen kontor. En effektivare markanvändning.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	Platsen ligger i centrala Växjö och är redan exploaterad. Goda resurser finns på platsen.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljö kvalitetsnormer	Markanvändningen är ej känslig för yttre påverkan från luft eller buller. Planförslaget innebär ingen påverkan på vatten. MKN för luft, buller och vatten bedöms ej påverkas negativt av aktuell detaljplan.
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	Inget utpekade kulturarv berörs.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	Natur berörs ej.
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	Planområdet är lokaliserat inom område för riksintresse för kulturmiljö, Växjö stad (G27). Byggnaderna på aktuell fastighet Unaman 9 är tillkomna under 1900-talets senare hälft och är därmed ej av direkt betydelse för riksintresset. Dock skall hänsyn tas till rutnätsstadens struktur och bebyggelsens upplevelse från gatan. Detaljplanens bestämmelser är anpassade för att styra volymerna på platsen, trots en ökad byggrätt, till att inte väsentligt skada riksintressets värden vad gäller byggnadshöjd och skala. Upplevelsen av byggnadsvolymer har därför studerats. Därefter har den föreslagna fjärde våningen dragits in så att byggnaden fortfarande upplevs som tre hela våningar från Kungsgatan och Storgatan. Detaljplanen bedöms ej innebära väsentlig skada på riksintressets värden och utpekade karaktärsdrag. För mer information, se analys, resonemang och illustrationer i planbeskrivningen angående kulturmiljö. Planområdet ligger inom avrinningsområde för Mörrumsån, som är ett skyddat vattendrag enligt 4 kap 6 § miljöbalken. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.
3. Planen	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	Detaljplanen möjliggör för kontor, handel och centrumverksamheter.

3.2. Andra planers miljöpåverkan	Påverkas ej.
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	Planförslaget hindrar inte att nationella eller lokala miljömål kan uppnås. Planen innebär ett effektivare markutnyttjande i ett centralt läge i staden.
3.4. Miljöproblem	Föreslagen bebyggelse bedöms inte skapa miljöproblem.
3.5. EG:s miljölagstiftning	Påverkas ej.
4. Påverkan	
4.1. Storlek och fysisk omfattning	Föreslagen bebyggelses omfattning kommer inte att ge någon större påverkan på mark vatten och andra resurser.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	Planförslaget följer översiktsplanens och den fördjupade översiktsplanens intentioner och strider inte heller mot någon annan av kommunens vägledande planer.
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	Detaljplanen riskerar ej någon betydande påverkan på människors hälsa och miljö.
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	Ej relevant med hänsyn till kommentar på punkt 4.1. Totalt innebär detaljplanen en positiv påverkan i form av effektivare markutnyttjande i ett centralt läge i staden.

	Ja	Nej	Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:
5. Kommunens sammanvägda bedömning			
5.1. Finns risk för betydande miljö påverkan (BMP)?		X	De negativa effekterna av planens genomförande bedöms vara små. Detaljplanen anses inte leda till betydande miljöpåverkan.
5.2. Behövs miljökonsekvensbeskrivning (MKB)?		X	Då planen inte bedöms leda till BMP behöver heller ingen miljökonsekvensbeskrivning göras.
5.3. Bör andra lokaliseringalternativ utredas?		X	

Handläggare: Moa Rosvall och Markus Hulenvik, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Datum: 2022-06-28