



Bilaga 1

Samrådshandling

Detaljplan för utveckling av kvarteret Värnamo vid
Östra Hamngatan inom stadsdelen Inom Vallgraven

Utformningsförslag från december år 2022.

SBF 2023-00062

[Publiceringsdatum]

Innehåll

1	Bakgrund och syfte	3
2	Utformningsförslag från december år 2022	3
3	Vybilder	8
4	Konsekvenser	12

1 Bakgrund och syfte

På stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 21 maj år 2024 togs följande beslut:

Inriktning och beslut om samråd för detaljplan för utveckling av kvarteret Värnamo vid Östra Hamngatan inom stadsdelen Inom Vallgraven

Beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Fortsatt inriktning för planarbetet med Detaljplan för utveckling av kvarteret Värnamo inom stadsdelen inom vallgraven ska vara att plan nio utgör det högsta våningsplanet för till- och påbyggnaden med en högsta höjd på + 32,5 meter över angivet nollplan
2. Att genomföra samråd för Detaljplan för utveckling av kvarteret Värnamo inom stadsdelen Inom Vallgraven utifrån beslutad inriktning, med tillägg enligt beslutssats 3.
3. Utformningsförslaget från december 2022, som finns beskrivet från sidan 4 i tjänsteutlåtandet, biläggs samrådshandlingarna så att det kan prövas i samrådet som ett alternativ till tjänsteutlåtandets förslag.

Denna bilaga har tagits fram i syfte att verkställa stadsbyggnadsnämndens beslutspunkt 3. Bilagan ingår som en samrådshandling.

Remissinstanser, myndigheter och sakägare har möjlighet att yttra sig över och lämna synpunkter på förslaget som beskrivs i planbeskrivningen och plankartan (i fortsättningen kallat huvudförslaget) samt på utformningsförslaget från december år 2022 som beskrivs i denna bilaga. Det finns ingen bifogad plankarta eller planbeskrivning för utformningsförslaget från december 2022. Om det blir aktuellt att arbeta vidare med utformningsförslaget från december 2022 kommer plankarta och planbeskrivning att uppdateras till ett kompletterande samråd eller till granskning.

Remissinstanser, myndigheter och sakägare har möjlighet att framföra synpunkter gällande vilka för och nackdelar de ser med de två olika förslagen baserat på sin sakkunskap.

2 Utformningsförslag från december år 2022

I utformningsförslaget från december år 2022 tillskapas ytterligare en våning, plan 10. Plan 10 innehåller en byggnadsvolym på ca 700 kvm.

Utformningsförslaget från december år 2022 skiljer sig från huvudförslaget på så sätt att det är högre och innehåller en takvåning som innebär att ett terrasslandskap kan tillskapas där restaurang, uteservering, utomhusbio, stadsodling och andra funktioner kan placeras på byggnadens tak.

Takvåningens korsformade plan rymmer trappor, hissar, atriernas lanterniner och en publik yta - exempelvis bar eller restaurang som stöd till terrassverksamheterna. Korsplanen organiserar uteytorna så att varje terrass blir rumsligt definierad. Lanterninerna ges en fasad och blir därmed också rumsbildande och vindskyddande. För takvåningen föreslås en enhetlig gestaltning som utgår från påbyggnadens material, indelning och rytm, men med en jämförelsevis lättare och mer abstraherad karaktär.

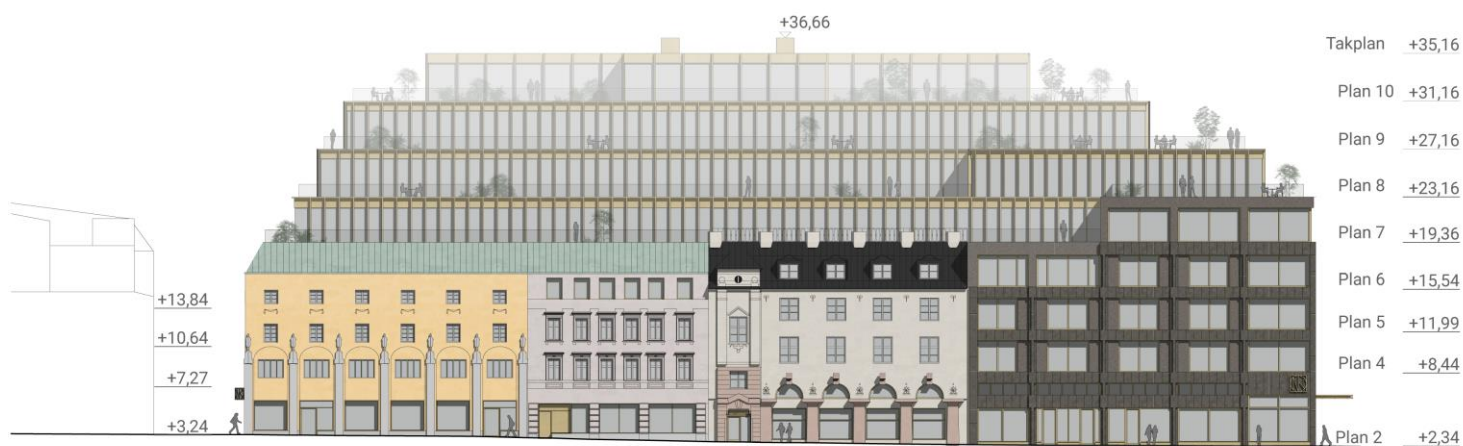
Förslaget innebär att ytterligare en våning tillskapas (plan 10) och att påbyggnadens högsta punkt därmed blir 4,2 meter högre än i huvudförslaget. Högsta nockhöjd i detta förslag är + 36,66 över angivet nollplan. I huvudförslaget är högsta nockhöjd över angivet nollplan + 32,5 och påbyggnaden avslutas med en lägre glaslanternin. Det finns därmed inte möjlighet att ha några funktioner och aktiviteter på taket på den högsta delen av byggnaden i och med att det inte finns någon byggrätt för de funktioner som krävs för detta, så som exempelvis trapphus, hisstorn, volym som kan inrymma restaurang, bardisk, toalett m.m.



Figur 1.. Illustration från Ahrbom & Partner som visar utformningsförslaget från december år 2022 med ett 10:e våningsplan. Förslaget innehåller en restaurang som placeras högst upp på byggnaden samt tillhörande uteservering och andra aktiviteter på taket.



Figur 2. Fasadelevation mot Östra Hamngatan från Ahrbom & Partner



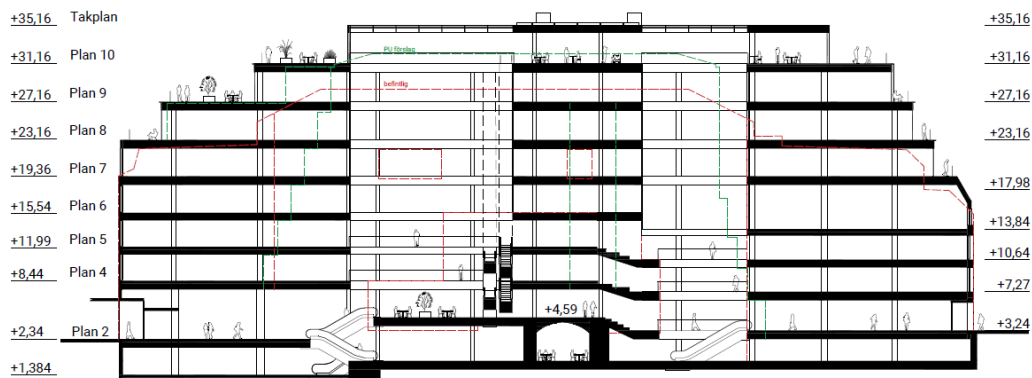
Figur 3. Fasadelevation mot Drottninggatan från Ahrbom & Partner.



Figur 4. Fasadelevation mot Fredsgatan från Ahrbom & Partner.



Figur 5. Fasadelevation mot Kyrkogatan från Ahrbom & Partner.



Figur 6. Sektionsritning från Ahrbom & Partner. Röd linje visar höjd och utbredning av byggnaden idag. Grön linje redovisar höjd och utbredning av föreslagen påbyggnad.

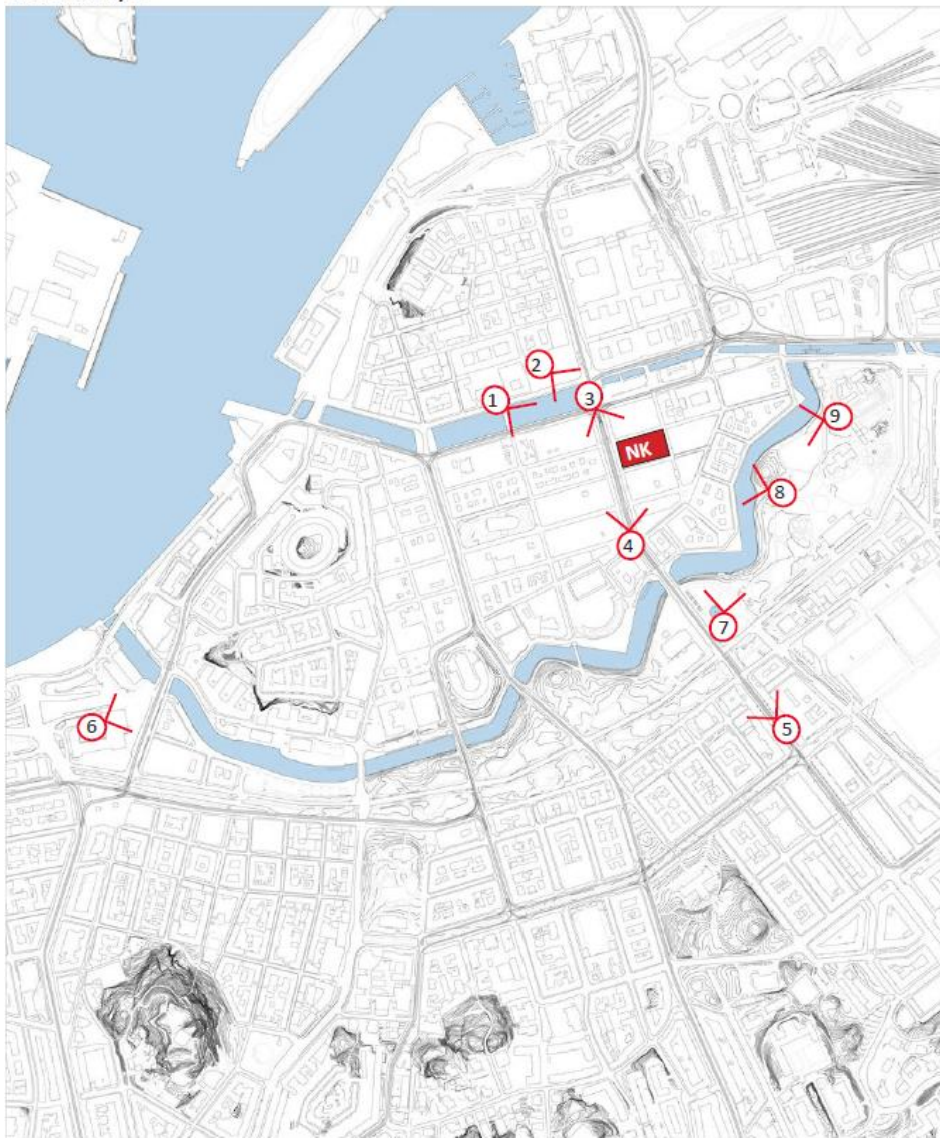


Figur 7. Planritning som visar föreslagna funktioner på taket. Från Ahrbom & Partner.

3 Vybilder

För att bedöma påverkan på stadsnivå har vybilder och visualiseringar framtagna av Stadsbyggnadsförvaltningen studerats. Vybilderna visar utformningsförslaget från december år 2022. Följande vyer har studerats:

Studerade vyer



Figur 21. 1. Tyska kyrkans terrass, 2. Gustav Adolfs Torg, 3. Lejontrappan i Brunnsparken. 4. Kungssportsplatsen/Östra Hamngatan, 5. Avenyn, 6. Restaurangen på Hotel Draken, 7. Bältesspännarparken. 8. Trädgårdsföreningen mot Lilla Kungsgatan, 9. Trädgårdsföreningen mo







4 Konsekvenser

Utformningsförslaget från dec 2022 innebär att större ytor tillskapas som kan användas för kontor- och centrumändamål. Förslaget innebär också en möjlighet att aktivera takytan och ge allmänheten tillgång till tak- eller terrass på påbyggnadens översta plan samt att tekniska installationer kan placeras inom volymen för takvåningen. I huvudförslaget placeras föreslagen restaurang och uteservering istället en våning ner på plan 9.

Konsekvenserna för kulturmiljön och teman i riksintresset för kulturmiljövården ökar med detta förslag. Anledningen till detta är bland annat att plan 10 blir mer synligt i stadsbilden och försvagar möjligheten att utläsa kvarteret som en del av den ursprungliga rutnätsstaden samt att höjden bryter mot traditionen av anpassning till den historiska stadskärnans måttliga skala. I dokumentet *Antikvarisk konsekvensanalys 2023-06-09 från Antiquum* så beskrivs utformningsförslaget från december år 2022 relaterat till riksintresset och kulturmiljön Inom Vallgraven.