



**§ 186**

Handläggare: Björn Strimfors

Dnr: 2017-2657

**Ärende: Motion från Jonas Lövgren (M) om förtätning av centrala Kalmar**

- Handling:** Samhällsbyggnadskontorets yttrande 2017-08-17, BILAGA § 186.
- Överläggning:** Jonas Lövgren (M) yrkar bifall till motionen.  
Mattias Adolfson (S) yrkar bifall till kontorets förslag till beslut.
- Omröstning:** Sedan överläggningen avslutats frågar ordföranden om nämnden vill bifalla kontorets förslag till beslut respektive Jonas Lövgrens förslag om bifall till motionen. Han förklarar sig ha hört övervägande bifall till kontorets förslag till beslut.
- BESLUT:** **Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige beslutar:**  
**Kommunfullmäktige beslutar att samhällsbyggnadsnämndens yttrande ska utgöra svar på motionen om förtätning av centrala Kalmar.**  
**Motionen ska härmed anses vara besvarad.**
- Reservation:** Jonas Lövgren (M) och Rolf Wallergård (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för Jonas Lövgrens under överläggningen ställda yrkande.

Bilaga 3 186/17

Handläggare

Datum  
2017-08-17

Ärendebeteckning  
2017-2657

Samhällsbyggnadsnämnden

## Motion om förtätning av centrala Kalmar

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

Kommunfullmäktige beslutar att samhällsbyggnadsnämndens yttrande ska utgöra svar på motionen om förtätning av centrala Kalmar.

Motionen ska härmed anses vara besvarad.

### Bakgrund

Förslag att kommunen skall inventera och utreda möjligheterna till förtätning av centrala Kalmar genom påbyggnad av lägre hus samt tillåta vindsinredning på befintliga vindar med små lägenheter. Riktad informationskampanj till fastighetsägare om dessa möjligheter.

### Yttrande

Centrala Kalmar utanför Kvarnholmen är mycket homogent gestaltad med en tidstypisk trevåningsbebyggelse av hög arkitektonisk gestaltning, med många fina byggnadsdetaljer mm. En gemensam nämnare är de röda lertegel taken. Bidragande till att utformningen av staden blev så enhetlig med hög klass, var troligen för att staden då hade sin blott andra stadsarkitekt Nils Carlgren. Vi ser idag att Nils Carlgren har präglat staden lika mycket som sin mer kända föregångare J Fred Olsson.

### Vindsinredning i Carlgrens bostadsområden från 1940 och framåt

Vid en översiktlig inventering av detaljplanebestämmelser och genomgång av kommunens ritningsarkiv för stadens centrala bostadsområden uppförda från 1940 och framåt finner vi att planbestämmelserna är lika för alla områden. De har alla samma bestämmelse om tillåten taklutning, 22,5 grader, samt att tillåtet antal våningar är tre. De hus som har uppförts efter planerna har alla röda lertegeltak. Vid en översiktlig ritnings inventering i bygglovsarkivet finner vi att flertalet av vindarna inte är lämpliga att inreda bostäder i. Lägenheterna får för



*[Handwritten signature]*

låg takhöjd med befintlig takkonstruktion för att medge att vinden inreds till bostäder. En vindsinredning i flertalet av dessa hus kräver således en förhöjning av vägglivet samt byte av takkonstruktion mm.

Vindsinredning bör därför endast tillåtas när de byggnadshistoriska kvalitéerna inte förvanskas samt när förhöjning av vägglivet kan medges inom gällande planbestämmelser. Förtätning genom att inreda fler lägenheter på dessa vindar eller att bygga på dessa högkvalitativa hus riskerar att för all framtid att negativt påverka en tidsepok som är lika unik som den tidigare utbyggnadsepoken under stadsarkitekt J Fred Olsson med radstående hus. Kalmar förlorar en del av sin moderna byggnadshistoria.

Vindsinredning vid samtidig upprustning av hela huset innebär att husets teoretiska livslängd förlängs. Vid en sådan upprustning skall nybyggnadskrav kunna ställas för tillgänglighetsfrågor. Hiss kan behöva sättas in. Undantag från hisskravet finns om man inreder lägenheter om högst 35 kvm på vinden.

### **Påbyggnad och förtätning**

Möjligheter till förtätning med fler bostäder på befintliga hus finns i de områden på Malmen som kontoriserades på 60 och 70-talet med stora kontorshus. Här kan det vara intressant att utreda om det finns möjlighet förändra och förtäta dessa kontorsmiljöer med och till en spännande central bostadsmiljö, kanske på nytt sätt.

Vi bedömer även att det finns förtätningmöjligheter i de bostadsområden som tillkom under miljonprogrammet, dvs från slutet av 60-talet och början av 70-talet. Här kan det finnas möjlighet till förtätning med nya hus eller påbyggnad på befintliga hus med fler våningar. I andra städer har dessa möjligheter prövats med den lättbyggnadsteknik som idag finns tillgänglig idag. En påbyggnad och förtätning skulle kunna ge dessa områden nya bostadskvalitéer.

### **Sammanfattning**

Sammanfattningsvis är vi på samhällsbyggnadskontoret försiktigt positiva till motionärens förslag att förtäta staden med om och påbyggnad av vindar om det inte förvanskar de kvalitativa och homogena 40 och 50-talsområdena. Vi ser inte att det föreligger ett behov av någon särskild inventering eller ytterligare utredning.

Vi tror att en förutsättning för att utveckla staden till ett hållbart samhälle över tiden är att: Ompröva, förändra och utveckla tidigare ståndpunkter och ställningstaganden men även att värdera och bevara omistliga miljöer och byggnader i staden.

Björn Strimfors  
Stadsarkitekt

Torbjörn Ziegler  
Arkitekt

Motion till Kalmar kommunfullmäktige från Jonas Lövgren (m)  
23 maj 2017



## Förtätningen av centrala Kalmar

I Kalmar kommun råder idag bostadsbrist och behovet av fler bostäder är stort. Störst behov finns i mindre centrala hyresrätter och fler egnahemshus i attraktiva lägen. Kalmar kommun har gjort många goda åtgärder för att effektivisera, samordna och speeda upp tempot i bostadsbyggandet. Det är bra, men mer kan göras.

I Kalmar kan vi se en stor ombyggnadspotential, främst rörande vindsutrymmen i befintliga fastigheter. Ett stort antal nya lägenheter skulle förmodligen kunna tillskapas på många av Kalmars vindar. Dessutom har vi en låg bebyggelse utanför Kvarnholmen där flera av dessa fastigheter skulle kunna påbyggas med en eller flera våningar på de fastigheter som är möjliga för det. För att utröna sådana påbyggingsmöjligheter bör kommunen tillsammans med andra aktörer på bostadsmarknaden utreda detta och kartlägga denna potential till förtätning. Sådan förtätning som här beskrivits tar inga ytterligare grönområden i anspråk och kan samtidigt ge ungdomar och studenter större möjligheter att komma in på bostadsmarknaden.

Den 1 juli 2014 ändrades Plan- och bygglagen så att lägenheter mindre än 35 kvadrat meter får byggas på vindar, trots att hiss saknas. Det är lägenheter som kan passa bra till framför allt ungdomar som vill slå sig in på bostadsmarknaden och som alla gånger inte behöver ha samma krav på storlek och tillgänglighet. När de nya reglerna nu finns på plats finns det en stor potential för fler bostäder centralt i Kalmar.

Kalmar kommun bör genomföra en satsning för att få till fler vindslägenheter. Satsningen skulle kunna handla om en informationskampanj för att informera fastighetsägare om sådana möjligheter. En annan satsning skulle till exempel kunna vara att bygglovsavgiften subventionerades under ett par, tre år för de som bygger om sina vindar till bostäder. En utmaning med sådan förtätning, liksom för all annan förtätning av staden är parkeringsnormen, men som ungdom och ny på bostadsmarknaden, boende inne i centrala Kalmar, skulle parkeringsnormen kunna ges ett undantag och vara noll i zon 1, 2 och 3. Tillgängligheten till busstrafik är mycket hög i dessa delar av staden och möjligheter till cykelförbindelser är mycket goda. Däremot bör parkeringsnormerna för cykel kunna uppfyllas.

Utifrån detta vill jag föreslå kommunfullmäktige besluta

- att** Kalmar kommun genomför en satsning på att informera fastighetsägare i hela centrala Kalmar om och underlätta för bygglovsärenden för vindslägenheter i enlighet med motionens intentioner
- att** Kalmar kommun utreder förutsättningarna för påbyggnadspotentialen för befintliga fastigheter i hela centrala Kalmar i enlighet med motionens intentioner

---

Jonas Lövgren (m)

*Ledamot i Kalmar kommunfullmäktige*