



§ 245

Handläggare: Freja Råberg

Dnr: 2016-5325

Ärende: Detaljplan för Falken 4, Malmen, Kalmar kommun

- Beskrivning:** Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett tillkommande flerbostadshus på fastigheten Falken 4 samt skydda de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna på fastigheten. Planområdet ligger på Västra Malmen som utgör en del av Kalmars stadskärna enligt Kalmar kommuns översiktsplan. Totalt möjliggör planförslaget cirka 20 tillkommande lägenheter.
- Handling:** Tjänsteskrivelse 2017-11-22
Granskningsutlåtande 2017-11-22
Förslag till detaljplan senast reviderad 2017-11-22.
- BESLUT:** Samhällsbyggnadsnämnden godkänner utlåtandet som kommunens och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan senast reviderad 2017-11-22.

Kommunfullmäktige
Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadsnämnden

TJÄNSTESKRIVELSE TILL DETALJPLAN FÖR

Falken 4

Malmen, Kalmar kommun

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet som kommunens och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan senast reviderat 2017-11-22.



Översiktskarta. Det rödmarkerade området visar planområdets geografiska läge på Västra Malmen.

Datum
2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett tillkommande flerbostadshus på fastigheten Falken 4 samt skydda de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna på fastigheten. Planområdet ligger på Västra Malmen som utgör en del av Kalmars stadskärna enligt Kalmar kommuns översiktsplan. Totalt möjliggör planförslaget cirka 20 tillkommande lägenheter.

Vid reglering av den tillkommande bebyggelsen har hänsyn tagits till bebyggelseområdets kulturhistoriska och arkitektoniska värden. För att den tillkommande byggnaden ska passa in i området föreslås byggnadens utformning regleras enligt detaljplan. Exempelvis ska byggnaden utföras i putsfasad, huvudentré ska placeras mot gata, utskjutande burspråk och balkonger får inte placeras mot gata. Byggrättens utbredning innebär även att byggnaden kommer att placeras i gatuliv. Förutom att dessa planbestämmelser reglerar så att den tillkommande byggnaden passar in i bebyggelseområdet bidrar de även till ett stadsmässigt och integrerat gaturum på Linnégatan. Användningen och utformningen av byggnaden har reglerats så att entréplanet kan användas, förutom för bostadsändmål, även för centrumverksamheter som kan bidra till aktiva fasader. Byggnadshöjden regleras till 13,8 meter över markhöjd och förhåller sig till Nisbethska som ska fortsätta ha en särställning i stadsrummet.

De redan befintliga flerbostadshusen och uthuset på Falken 4 föreslås skyddas mot exteriör förvanskning och rivning. För att skapa en god boendemiljö för de boende inom Falken 4 föreslås att innergården inte bebyggas. Det tillkommande behovet av totalt sju parkeringsplatser för bil efter reduktion ska ordnas på innergården. Vidare möjliggör planförslaget för två komplementbyggnader i planområdets nordöstra del med en reglerad nockhöjd. Där planeras miljörum för avfall och cykelparkering. Vid soptömning placeras sopkärnen vid infarten.

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivning och i denna behovsbedömning.

Datum
2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325

Ärende

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett tillkommande flerbostadshus på fastigheten Falken 4 samt skydda de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna på fastigheten. Planområdet ligger på Västra Malmen som utgör en del av Kalmars stads kärna enligt Kalmar kommuns översiktsplan. Totalt möjliggör planförslaget cirka 20 tillkommande lägenheter.

Förslag på lägenhetsfördelning i den tillkommande byggnaden är fyra stycken 1 rum och kök, åtta stycken 2 rum och kök och sex stycken 3 rum och kök. Planförslaget möjliggör även att uthuset iordningställas till en lägenhet. Det skulle innebära ett behov om nio bilparkeringsplatser och efter att ha skrivit på avtal om att ingå i bilpool kan 20 procent reduktion göras. Behovet blir då sju parkeringsplatser för bil. Totalt går det att lösa sju bilparkeringsplatser på innergården och därav förespråkas föreslagen lägenhetsfördelning som resulterar i behov av tillgång till sju bilparkeringsplatser. Läs mer under parkering.

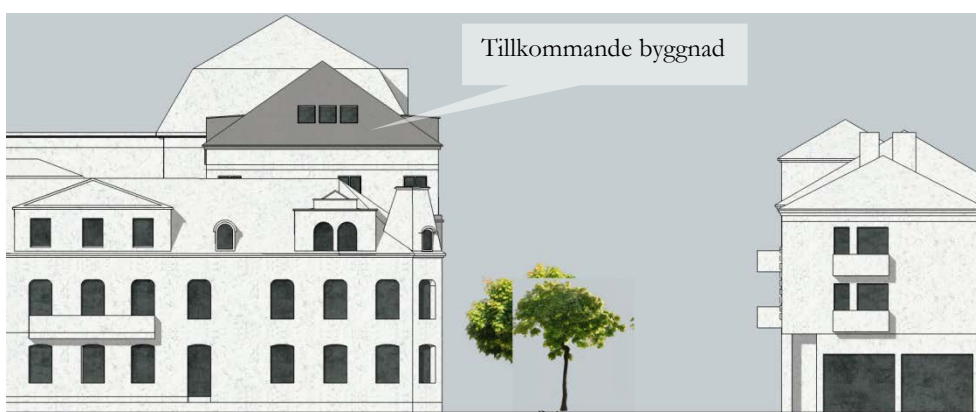
För att den tillkommande byggnaden ska passa in i bebyggelseområdet föreslås dess placering, utformning och utförande regleras i detaljplanen. Exempelvis ska burspråk och utskjutande balkonger inte placeras mot gata, byggnaden ska utföras i putsfasad, huvudentré ska placeras mot gata, vinden får inredas och takkupor får anordnas som upptar maximalt 50 procent av fasadens längd. Förutom att detaljplanen reglerar så att den tillkommande byggnaden passar in i bebyggelseområdet bidrar regleringen även till ett stadsmässig och integrerat gaturum mot Linnégatan. Genom att placera huvudentrén mot Linnégatan koncentreras rörelsen till gaturummet och kan bidra till en ökad upplevelse av rörelse och därmed trygghet. Användningen och utformningen av byggnaden har även reglerats så att entréplanet kan användas, förutom för bostadsändmål, även för centrumverksamheter som kan bidra till aktiva fasader. De aktiva fasaderna hänger ihop med innerstadens utformning och kan bidra till en ökad upplevelse av trygghet och variation. Byggrättens placering i gatuliv vid Linnégatan har även gjorts med hänsyn till att skapa en tydlig avgränsning av gaturummet. Den högsta byggnadshöjden regleras i detaljplan till 13,8 meter över markhöjd vid gata och den maximala takvinkeln till 35 grader. Byggnadshöjden och takvinkeln har reglerats så att den tillkommande byggnaden ska vara underordnad Nisbethska som har en byggnadshöjd på 14,4 meter och en totalhöjd på cirka 20 meter över mark. Den tillkommande byggnadens totalhöjd kan bli maximalt 18,0 meter. Det innebär att Nisbethska kommer fortsätta att ha en dominerande roll i bebyggelseområdet.

Datum
2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325



Fasad mot Linnégatan. Till vänster befintliga byggnader på Falken 4, i mitten skissförslag på tillkommande byggnad och till höger Nisbethska skolan. (Atrio Arkitekter, Anna-Mi Karlsudd.)



Skissförslag på den tillkommande byggnaden på Falken 4. Fasader från Esplanaden. Fasad längst fram till vänster visar det befintliga flerbostadshuset mot Esplanaden, fasaden med det grå taket visar den tillkommande byggnaden, fasaden längst bak visar Nisbethska skolan och fasaden åt höger visar byggnaden som angränsar planområdet i öster. (Atrio Arkitekter, Anna-Mi Karlsudd.)



Skissförslag på den tillkommande byggnaden på Falken 4. Vy från Esplanaden. Byggnaden med grått tak visar den föreslagna tillkommande byggnaden. (Atrio Arkitekter, Anna-Mi Karlsudd.)

Datum
2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325



Skissförslag på den tillkommande byggnaden på Falken 4. Fasader från Nygatan. Byggnaden med grått tak visar den föreslagna tillkommande byggnaden. (Atrio Arkitekter, Anna-Mi Karlsudd.)

Den tillkommande byggnaden kommer inte att bidra med skuggor som stör varken innergården eller omgivande bebyggelse. Det beror dels på byggnadens placering i den östra delen av planområdet, men även på att gaturummet på Linnégatan är brett. Se skuggstudie i planbeskrivning.

Både flerbostadshuset mot Esplanaden och flerbostadshuset på gården bedöms vara särskilt värdefulla kulturhistoriska byggnader enligt Plan- och bygglagen 8 kap. 13§. Byggnaderna har ett tydligt kulturhistoriskt uttryck och en stor betydelse för omgivande stadsmiljö. Därav skyddas de mot exteriör förvanskning och rivning. Även uthuset bedöms som värdefullt och skyddas därför med varsamhetsbestämmelse.

I dokumentet Riktlinjer för parkering i Kalmar kommun (antagen 2016) framhålls att för äldre fastigheter kan det hända att parkeringsefterfrågan för den befintliga fastigheten inte är tillgodosedd. Samhällsbyggnadsnämnden har då rätt att hävda PBL:s parkeringskrav för hela fastigheten i skälig utsträckning, men praxis är att man endast ställer krav på de extra parkeringsplatser som den tillkommande byggnaden medför. I denna detaljplan ställs parkeringskraven endast på nybyggnationen. De befintliga bostäderna på Falken 4 byggdes i början av 1900-talet och bebyggelsestrukturen på Malmen är inte planerad för de parkeringsnormer vi använder oss av idag vid planering av bostäder och verksamheter. Därav är möjligheterna mycket begränsade vad det gäller att tillgodose behovet av parkeringsplatser för bil i efterhand för de bostadsbyggnader som redan är byggda på fastigheten. Där till kan det även tänkas att efterfrågan på bilparkering har anpassats efter den begränsade tillgång som finns idag.

En trafikutredning har tagits fram av Ramböll (2017) i samband med planarbetet. Den föreslagna byggnationen av ett flerbostadshus samt omvandlingen av den befintliga förrådsbyggnaden till en lägenhet skulle medföra ett utökat behov av nio parkeringsplatser för bil, varav en som ska vara anpassad för person med funktionshinder. Behovet av de nio parkeringsplatserna är beräknade utifrån lägenhetsfördelningen som redovisas i

Datum
2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325

nedanstående tabell. Lägenhetsfördelningen är framtagen av fastighetägaren. Fastighetsägaren avser att ansluta lägenheterna till en bilpool vilket gör att parkeringsantalet kan reduceras till att bli sju parkeringsplatser för bil, varav en är anpassad för person med funktionshinder. De totalt sju bilparkeringsplatserna ska ordnas på innergården. Vid reduktion av parkeringsplatser ska en reservplan finnas för hur de två reducerade parkeringsplatserna går att ordna ifall det uppkommer ett hinder. För att gården ska vara tillgänglig för de boende på Falken 4 som inte använder bil reglerar detaljplanen att maximalt sju parkeringsplatser för bil får ordnas på innergården. Genomförs en lägenhetsfördelning som medför ett större behov av tillgång till bilparkeringsplatser eller att reduceringsåtgärderna inte genomförs ska dessa lösas på en annan fastighet genom att skapa en gemensamhetsanläggning, parkeringsservitut, nyttjanderätt eller genom parkeringsköp. Möjligheten att lösa parkering på en annan fastighet är dock begränsad på Malmen eftersom antalet parkeringsplatser är få. Därav bör fastighetägaren noga avväga lägenhetsfördelning och reducerande åtgärder för att kunna möta kravet om behovet av tillgång till bilparkeringsplatser.

Det befintliga behovet av cykelparkeringsplatser är 29 stycken. Tillskottet av fler lägenheter skulle medföra ytterligare ett behov av 35 platser. Totalt finns ett behov av 64 parkeringsplatser för cykel. Dessa ordnas inom fastigheten. Gör reducerande åtgärder för att minska tillgången till bilparkering ställs en högre standard på parkeringsplatserna för cykel. Exempelvis ska det finnas goda möjligheter att låsa fast ramen och väderskyddade förvaringsmöjligheter.

Den ekvivalenta ljudnivån vid det befintliga flerbostadsuset mot Esplanaden överskrider den rekommenderande nivån vid bostadsbebyggelse. Detaljplanen reglerar inte skydd mot buller för befintligt flerbostadshus mot Esplanaden. Kommunen gör bedömningen att en så pass stor att minst hälften av rummen i varje lägenhet orienteras mot en tyst sida inte kommer att genomföras eftersom byggnaden skyddas mot exteriör förvanskning och rivning i detaljplanen. Att genomföra en så pass stor åtgärd skulle påverka byggnadens kulturhistoriska värde negativt.

För att klargöra risken för brandspridning har en strålberäkning gjorts för att ge en grov indikation på omfattningen av fönsterytor som kan utföras oklassade på den tillkommande byggnaden. Detta innebär vissa restriktioner vid byggnadens utformning. På fasaden som riktar sig mot flerbostadshuset längs med Esplanaden får maximalt fyra fönster finnas per lägenhet om en fönsterstorlek på 1,5x1,5 meter utförs oklassade. På fasaden som riktar sig mot Nisbethska får maximalt sju fönster finnas per lägenhet om en fönsterstorlek på 1,5x1,5 meter utförs oklassade. Ytterväggar ska utföras i lägst klass EI60. Detta regleras enligt BBR och beaktas i bygglovsskedet.

Datum
2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325

Samråd

Planförslaget för Falken 4 har varit på samråd under tiden 2017-03-31 – 2017-04-28 och 2017-05-24-2017-06-14. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. En kungörelse gjordes i ortstidning och på kommunens anslagstavla. Inbjudan till samråd delades ut till hyresgäster som bor i angränsande fastigheter till planområdet. Fullständiga planhandlingar har funnits tillgängliga på kommunens hemsida, Samhällsbyggnadskontoret och Stadsbiblioteket i Kalmar. Den 7e april mellan klockan 13.00-16.00 och den 10e april mellan klockan 17.00-20.00 var tjänstemän på plats på stadsbiblioteket i Kalmar för att informera om planförslaget och svara på frågor.

Under samrådstiderna har det kommit in totalt 8 samrådssvar till kommunen. Inkomna synpunkterna är blandade. Bland annat har möjligheten att lösa bilparkering på annan fastighet uppmärksamats, att cykelparkering borde ha hög standard och att planbestämmelse för dagvatten med fördel bör kombineras med reglering av bilparkeringsplatser. Det har även inkommit synpunkter kring skydd mot brandspridning och Länsstyrelsen efterfrågar mer omfattande bullerberäkningar. Byggnadshöjden på den tillkommande byggnaden har ifrågasatts av Kalmar läns museum. Trots synpunkter var majoriteten av samrådssvaren positiva till stora delar av planförslaget för Falken 4.

Inför första samrådet handlades detaljplanen för Falken 4 med ett standardförfarande. På grund av oklarheter kring vilket förfarande detaljplanen handlades med gjorde kommunen bedömningen att detaljplanen för Falken 4 skulle ut på ett nytt samråd. Denna gång med ett utökat planförfarande eftersom planen anses vara av intresse för allmänheten. Samma planhandlingar har funnits tillgängliga vid båda tillfällena.

Ändringar efter samråd

Inför granskningsskedet har mindre justeringar och tillägg gjorts i plankarta och planbeskrivning. Se sammanfattning av ändringarna nedan.

Stycket kring brandspridning har kompletterats och förtydligats. Ur kulturhistorisk synpunkt föreslås befintliga flerbostadshus skyddas, förutom mot exteriör förvanskning, även mot rivning. Därtill har byggnadshöjden på den tillkommande byggnaden reglerats nedåt till 13,8 meter över markhöjd och planbestämmelse om takvinkel på 35 grader har ersatts av reglering av totalhöjd. Ett PM har tagits fram med beräkningar av buller från samtliga bullerkällor i omgivningen. Beräkningarna är gjorda utifrån dagsläget och antagande har gjorts kring utvecklingen av närområdet och hur det skulle påverka bebyggelsen på Falken 4. Beräkningarna visar att den tillkommande byggnaden inte påverkas av ljudnivåer som är högre än 60 dB(A). Befintligt flerbostadshus vid Esplanaden är utsatt för höga ljudnivåer och regleras automatiskt enligt bullerförordningen. Därav ingen planbestämmelse i plankarta. Inför granskningsskedet har beräkningar gjorts som visar att den föreslagna regleringen av dagvatten, att minst 50 procent av marken mellan

Datum
2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325

byggnaderna ska bestå av genomsläppligt material, är tillräcklig för att ta hand om den ökade volymen dagvatten som exploateringen medför. Inför granskning har planbeskrivningen kompletterats med förslag på ytterligare åtgärder av lokalt omhändertagande av dagvatten som kan genomföras av fastighetsägaren.

Planbeskrivningen har även kompletterats med resonemang kring bil- och cykelparkering. Genomförs en lägenhetsfördelning som medför ett större behov av bilparkeringsplatser eller att reduceringsåtgärderna inte genomförs ska bilparkeringsplatserna ordnas på en annan fastighet genom tillskapande av en gemensamhetsanläggning, parkeringsservitut, nyttjanderätt eller parkeringsköp. Möjligheten att lösa parkering på en annan fastighet är dock begränsad på Malmen eftersom belastningen av bilparkeringar är hög. Därav bör fastighetägaren noga avväga lägenhetsfördelning och reducerande åtgärder för att kunna möta kravet om behovet av tillgång till bilparkeringsplatser. Görs reducerande åtgärder för att minska behovet av tillgång till bilparkering ställs krav på en högre standard på parkeringsplatserna för cykel. Exempelvis ska det finnas goda möjligheter att låsa fast ramen och väderskyddade förvaringsmöjligheter.

Granskning

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2017-09-01 - 2017-09-22. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Vid granskningen fanns även information om planförslaget tillgängligt i trappuppgångarna avsedda för de boende i hyresrätterna i angränsande fastigheter. Under granskningstiden har det inkommit totalt sex gransknings svar. Länsstyrelsen har gett rådgivande förslag på en redaktionell justering i plankartan. Brandkåren har uppmärksammat frågan hur utrymning sker från intilliggande fastighet i förhållande till den tillkommande på Falken 4. De har även uppmärksammat behovet av uppställningsplats för höjdfordon. KSRR föreslår att avfallshanteringen ska ordnas på ett permanent sätt i anslutning till fastighetsgräns mot gata. Hyresgästföreningen Kalmar-Torsås-Öland poängterar betydelsen av närhet till rekreation för de boende för att kunna ge möjlighet till samvaro i nära och trivsamt utemiljö.

Ändringar efter granskning

Inför antagande har endast redaktionella justeringar gjorts i plankarta och planbeskrivning för att höja läsbarheten samt underlätta tillämpningen av planbestämmelserna.

- Planbestämmelse med korsmark har justerats från ”På marken får endast komplementbyggnad placeras” till ”På marken får endast komplettmentbyggnad placeras. Markparkering får anordnas”.
- Byggrätten har utökats med 6 m² mot infarten för att möjliggöra för en permanent hållbar lösning av avfallshandling. Den utökade ytan begränsas till att endast användas till avfallshandling och en maximal nockhöjd på 3 meter. Det finns även möjlighet att ordna underjordisk

Datum
2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325

anordning för avfallskärl. Infarten blir 3,5 meter bred, vilket gör att räddningsbil fortfarande kan ta sig in vid behov.

- Utformningsbestämmelsen för den tillkommande byggnaden samt för markens utformning har delats upp i flera bestämmelser för att öka tydligheten. Bestämmelserna är de samma som vid granskningen.

Konsekvenser för genomförande

Planförslaget möjliggör för flera centralt belägna lägenheter och service i Kalmar. Att mixa verksamheter och boende är en del av Kalmar kommuns strategi för att utveckla Kalmar socialt hållbart. Genom att möjliggöra för lägenheter i varierade storlekar så bidrar detta till en blandning av invånare med olika bakgrund, referenser och ekonomisk möjligheter. Regleringen av utformningen av den tillkommande byggnaden på Falken 4 syftar även till att bidra till ett integrerat gaturum på Linnégatan. Genom att placera byggnaden med fasad i gatuliv och huvudentré mot gatan koncentreras rörelsen till det offentliga rummet. Stadsbilden kommer delvis att förändras genom den tillkommande byggnaden. Nisbethska skolans norra fasad kommer till viss del att skymmas sett från Esplanaden. Dock kommer Nisbethska fortfarande att ha en dominerande roll i stadsrummet eftersom den tillkommande byggnadens byggnads- och totalhöjd regleras så att den inte överstiger Nisbethska. Förutom att Nisbethska fortfarande kommer att vara den högsta byggnaden i närområdet har den dessutom andra drag som framhäver dess särställning så som proportioner, våningshöjd och dess monumentala entréparti.

Placeringen av tillkommande byggnad i fastighetens nordöstra hörn stämmer väl överens med både gårdsbilden på Falken 4 och med stadsbilden på Västra Malmen. En negativ konsekvens, ur kulturhistorisk synpunkt, är att den hittills obebyggda marken mot fastighetens norra gräns, som enligt 1877 års stadsplan skulle utgöra plantering/brandgata, bebyggs. Det innebär att ett signifikant drag i den historiska stadsplanen blir otydligt. I helhet är företeelsen närmast osynlig idag på grund av att plank och gårdsbebyggelse i kvarteret inte försvunnit och att en byggnad har placerats i brandgatan. I kvarteret Falken som helhet har strukturen av brandgata aldrig funnits, förutom på Falken 4, eftersom bebyggelseområdet har byggts ut enligt andra planer och principer. Det tillkommande husets djup är även rimligt ur kulturhistorisk synvinkel.

Planförslaget medger att parkering får anordnas på innergården. Det innebär en ökad tillgänglighet för motorfordonstrafik till Falken 4. Bilparkering för person med funktionshinder anordnas på innergården vilket är i linje med Boverkets krav på en plats inom 25 meter från entré. Genom att ordna bilparkering på innergården blir den mindre tillgänglig för boende som inte äger bil. Även förbipasserande fotgängare och cyklister får en försämrad tillgänglighet på Linnégatan. Detta kan tänkas påverka de elever som passerar fastigheten för att ta sig till Södra skolan och matsalen som ligger norr om Falken 4. Parkering för bil går inte att lösa på en annan fastighet i närområdet i dagsläget då belastningen av bilparkering på Malmen är hög. Cykelparkering anordnas inom planområdet. Det innebär en ökad tillgänglighet för cyklister till Falken 4. Det innebär också att de boende uppmuntras till att röra sig vilket

Datum
2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325

kan bidra till en bättre hälsa. Att välja cykeln framför bilen är dessutom ekologisk hållbart eftersom det inte påverkar luften med luftföroreningar.

Planförslaget medför att tillgången till natur inom fastigheten blir begränsad. Bedömningen görs att det finns goda möjligheter till rekreation i närområdet. Exempelvis finns Esplanaden och gångvägen av offentlig karaktär på intilliggande fastighet, Falken 3. Inom 200 meter, på Malmtorget, finns en park med goda rekreationsmöjligheter.

Konsekvenser för ekonomin

Planförslaget skulle kunna innebära att fastigheten Falken 4 får ett högre värde med tillskottet av en ny byggrätt för bostäder och centrumverksamheter. Fastighetsägaren till Falken 4, Fastigheter Pär Sigfridsson AB, ansvarar för kostnader såsom utredningar, markprojekteringsarbeten och framtida skötsel av samtliga byggnader inom fastigheten. Fastighetsägaren har även ansvar för anslutning till tekniska försörjningsledningarna. Anläggandet av servisleddningarna utförs av Kalmar Vatten AB och debiteras enligt gällande VA-taxa. Vid byggnation mot Linnégatan bekostar exploatören för ingreppen och återställning av gatan. Vid väsentlig ombyggnad av den inre planlösningen i flerbostadshuset vid Esplanaden ska minst hälften av rummen i varje lägenhet vara orienterade mot en tyst sida. Fastighetsägaren ansvarar för eventuella kostnader för åtgärden.

Planförslaget innebär inga kostnader för Samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret eller serviceförvaltningen.

Inga förändringar för pågående markanvändning eller skydd mot exteriör förvanskning och rivning för de befintliga byggnaderna innebär rätt till ersättning eller inlösen. De befintliga byggnaderna på fastigheten är sedan tidigare skyddade mot förvanskning och rivning.

Tidigare beslut

- Startbeslut: 2016-10-31
- Samrådsbeslut: 2017-04-28
- Nytt samrådsbeslut: 2017-05-19
- Granskningsbeslut: 2017-08-23

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser

Datum
2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325

- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Till planen hör också:

- Behovsbedömning
- Bebyggelsehistorisk utredning för ny detaljplan Falken 4
- Beräkning av skydd mot brandspridning mellan byggnader
- Trafikutredning
- PM för buller
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Tidplan

Detaljplanen följer planprocessen enligt så kallat utökat förfarande.



Freja Råberg
Planarkitekt

Handläggare
Freja Råberg
0480-450395

Datum
Upprättad 2017-03-22
Senast reviderad 2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten

Falken 4

Malmen, Kalmar kommun



Antagandehandling

Planenheten
Adress Box 611, 391 26 KALMAR | Besök Storgatan 35 A
Tel 0480-45 00 00 vx | Fax 0480-45 04 29
E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Planbeskrivningens innehåll

Sammanfattning	4
Inledning	5
Bakgrund	5
Syfte med detaljplanen	5
Plandata	6
Planförfarande och tidsplan	7
Nuläge	8
Mark- och vattenförhållanden	8
Natur	8
Bebyggelse och kultur	8
Tillgänglighet och infrastruktur	14
Service	15
Teknisk försörjning	15
Störning och risk	16
Planförslag	18
Bebyggelse	18
Förändring av natur	24
Tillgänglighet och infrastruktur	25
Ny service	27
Förändring av teknisk försörjning	27
Behov av åtgärd mot störning och risk	29
Beskrivning av planbestämmelser	31
Genomförandefrågor	34
Organisatoriska frågor	34
Fastighetsrättsliga frågor	34
Tekniska frågor	35
Ekonomiska frågor	35
Planens konsekvenser	36
Miljökonsekvensbeskrivning	36
Konsekvenser av planens genomförande	36
Tidigare ställningstaganden	39
Överkommunala beslut	39
Gällande detaljplaner	41

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Till planen hör också:

- Behovsbedömning
- Bebyggelsehistorisk utredning för ny detaljplan Falken 4
- Beräkning av skydd mot brandspridning mellan byggnader
- Trafikutredning
- PM för buller
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, i samråd med kommunledningskontoret och Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Freja Råberg
Planarkitekt

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett tillkommande flerbostadshus på fastigheten Falken 4 samt skydda de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna på fastigheten. Planområdet ligger på Västra Malmen som utgör en del av Kalmars stadskärna enligt Kalmar kommuns översiktsplan. Totalt möjliggör planförslaget cirka 20 tillkommande lägenheter.

Vid reglering av den tillkommande bebyggelsen har hänsyn tagits till bebyggelseområdets kulturhistoriska och arkitektoniska värden. För att den tillkommande byggnaden ska passa in i området föreslås byggnadens utformning regleras enligt detaljplan. Exempelvis ska byggnaden utföras i putsfasad, huvudentré ska placeras mot gata, utskjutande burspråk och balkonger får inte placeras mot gata. Byggrättens utbredning innebär även att byggnaden kommer att placeras i gatuliv. Förutom att dessa planbestämmelser reglerar så att den tillkommande byggnaden passar in i bebyggelseområdet bidrar de även till ett stadsmässigt och integrerat gaturum på Linnégatan. Användningen och utformningen av byggnaden har reglerats så att entréplanet kan användas, förutom för bostadsändmål, även för centrumverksamheter som kan bidra till aktiva fasader. Byggnadshöjden regleras till 13,8 meter över markhöjd och förhåller sig till Nisbethska som ska fortsätta ha en särställning i stadsrummet.

De redan befintliga flerbostadshusen och uthuset på Falken 4 föreslås skyddas mot exteriör förvanskning och rivning. För att skapa en god boendemiljö för de boende inom Falken 4 föreslås att innergården inte bebyggas. Det tillkommande behovet av totalt sju parkeringsplatser för bil efter reduktion ska ordnas på innergården. Vidare möjliggör planförslaget för två komplementbyggnader i planområdets nordöstra del med en reglerad nockhöjd. Där planeras miljörum för avfall och cykelparkering. Vid söptömning placeras sopkärnen vid infarten.

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivning och i denna behovsbedömning.

Inledning

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan ska vara vägledande vid tolkning av detaljplanen. Benämningen ”Planförslag” innebär att planen beskriver ett förslag som utgör underlag för möjlig utveckling och efter att detaljplanen vunnit laga kraft är det som gäller.

Bakgrund

År 2013 inkom ansökan om planbesked för Falken 4. Lite mer än ett år senare tog Samhällsbyggnadsnämnden beslut om att Kalmar kommun inte avser att påbörja en detaljplan för fastigheten Falken 4 eftersom kommunen då ansåg att ett helhetsgrepp borde tas för hela kvarteret Falken när Linnéuniversitetet har lämnat kvarteret. En av anledningarna var bland annat svårigheten att lösa det tillkommande behovet av bilparkering. Fyra år senare (år 2016) togs beslut om att påbörja detaljplanen för Falken 4 innan ett helhetsgrepp kunde tas.

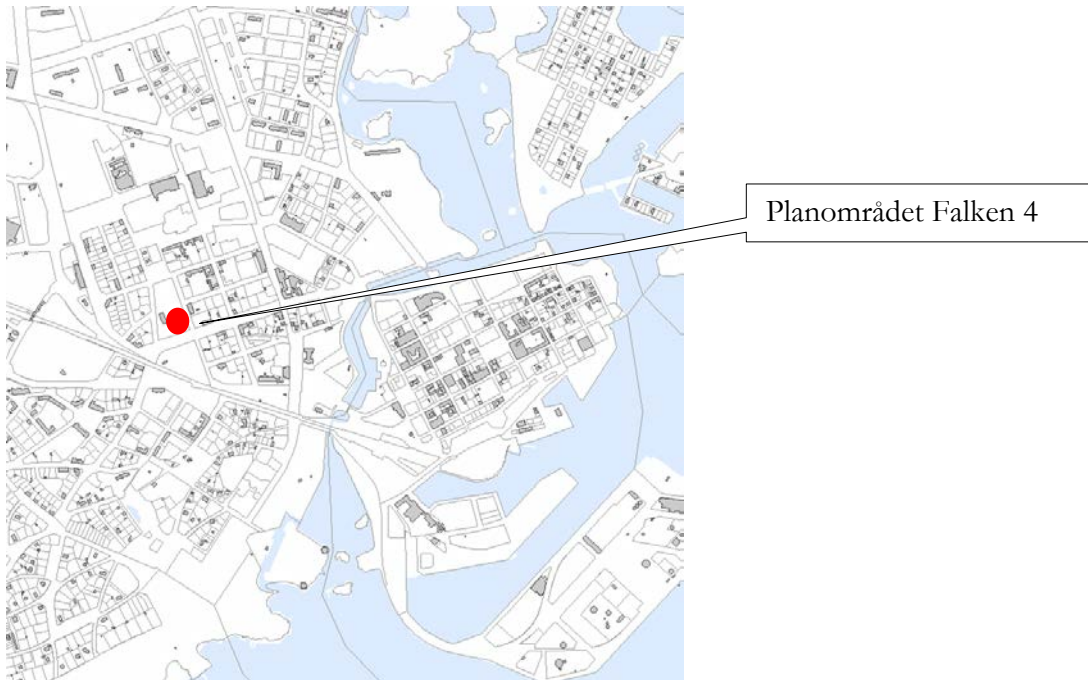
Det aktuella planområdet ingår i det som i Kalmar kommuns översiktsplan (antagen KF 2013) kallas för Kalmar innerstad. I innerstaden vill kommunen skapa fler bostäder genom förtätning, främst i form av flerbostadshus. I framtiden vill Kalmar kommun utveckla stads kärnan mot Malmen med utgångspunkt i Sveaplan som ligger med anslutning till Malmen och planområdet för Falken 4. Detaljplanen för Falken 4 är därmed i linje med Kalmar kommuns riktlinjer för bostadsutveckling.

Syfte med detaljplanen

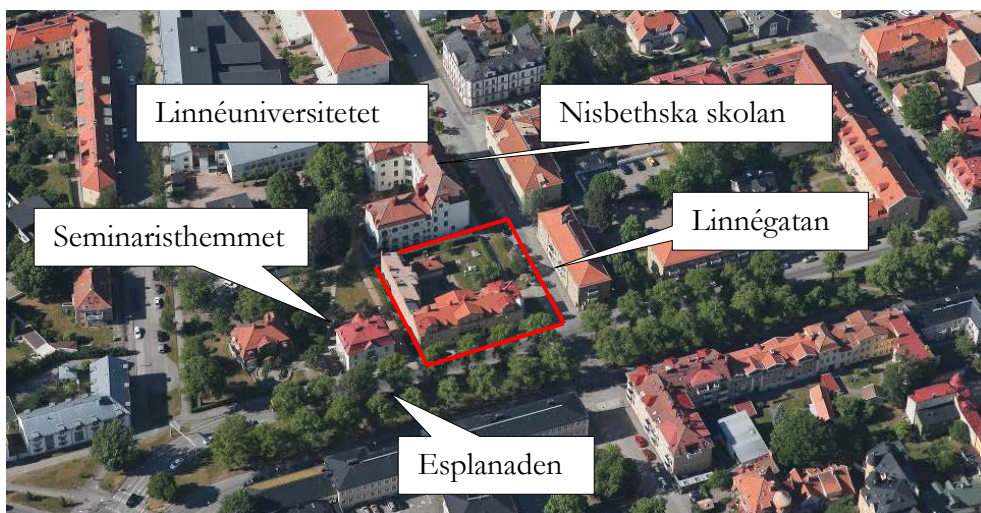
Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett tillkommande flerbostadshus på fastigheten Falken 4 samt skydda de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna på fastigheten.

Plandata

Planområdet ligger i stadsdelen Västra Malmen och utgör den sydöstra delen av kvarteret Falken. I öst angränsar planområdet till Linnégatan, i söder till Esplanaden, i väst till byggnaden Seminaristhemmet som idag används av Linnéuniversitetet och i norr med Nisbethska skolan som också används av Linnéuniversitetet. Planområdet är privatägt och utgör cirka 1400 kvadratmeter mark.



Det rödmarkerade området visar planområdet för Falken 4.



Det rödmarkerade området visar planrådets geografiska avgränsning på Västra Malmen.

Planförfarande och tidsplan

Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner som påbörjats efter 1 januari 2015 enligt så kallat utökat förfarande. Plankartan är utformad enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, 2015-01-02.

Planens preliminära tidsplan:



Tidsplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskedan eller nya förutsättningar under planprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbeten.

Nuläge

Mark- och vattenförhållanden

Planområdet utgörs av jordarten morän och bedöms ha goda geotekniska förhållanden för nybyggnation. Markhöjden inom planområdet ligger på cirka sju meter över nollpunkten (höjdsystemet RH2000). Planområdet har en relativt flack topografi.

Inga kända verksamheter har funnits inom planområdet som gör att marken misstänks vara förorenad.

Natur

Innergården är till viss del planterad med gräs och har tre fruktträd. Längs med de två befintliga bostadshusen finns en asfalterad väg. Framför det mindre huset som idag används som förråd är marken grusad. Naturen är främst av betydelse för de boende inom fastigheten Falken 4. Se bilder nedan.



Innergården på Falken 4 som består av delvis gräsplantering, grus och asfalt. På bilden till höger syns de tre fruktträden som står där idag.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse och kultur

Bebyggelseområdet

Vid 1800-talets mitt bestod Västra Malmen till stor del av obebyggd åkermark. Först år 1877 planlades området som en del av Kalmars första moderna stadsplan upprättad av C H Öhnell. Stadsplanen illustrerade långsgående planeringar som löpte genom de flesta kvarteren och funktionen för dessa, likt Esplanaden, var troligen brandgator och hälsofrämjande grönstråk. Bebyggelsen som byggdes bestod främst av bostadshus men även av enstaka fabriker. Det som byggdes var främst traditionell kvartersbebyggelse med byggnadskroppar utmed tomtgränserna och slutna gatuliv. År 1903 när utbyggnaden av Västra Malmen nådde kvarteret Falken upprättades en ny

stadsplan ritad av stadsplanarkitekten P O Hallman i enlighet med det nya seklets trädgårdsstad som bestod av mjukare och mer oregelbundna former som gav större variation åt stadsbilden. Byggnaderna vittnar därmed om ett annat byggnadssätt och stil som är från en annan tid och stadsbyggnadsideal. Kvarteret Falken tillkom således ursprungligen i brytningen mellan två stadsplaner med två olika stadsbyggnadsideal, som kan anas i kvarteret än idag. Falken 4 var den första tomten som bebyggdes enligt 1877 års stadsplan. Tomten bebyggdes med en traditionell kvartersbebyggelse där byggnaderna lades i tomtgränserna med brandmurar mot grannen, huvudbyggnaden ut mot "den fina" gatan och gårdshuset utformat som ett halvt gårdshus i tomtgräns. Gathuset stod klart år 1899 och gårdshuset stod färdigt år 1904. Ett uthus fanns förlagt i gränsen mot brandgatan i kvarteret. Fastigheten är sig lik än idag, fränsett att uthuset ersattes av ett nytt uthus år 1924.

År 1907 uppfördes Nisbethska skolan som angränsar till planområdet i norr. Byggnaden är byggd i utpräglad jugendstil och ligger i gatuliv. Nisbethska skolan användes som kommunal flickskola. År 1908 byggdes Seminaristhemmet, även det i jugendstil, på fastigheten väster om Falken 4. Seminaristhemmet var från början tänkt att användas som privatbostad men kom från 1920-talet att användas som elevhem för Rostads lärarinneseminarium, som ligger tvärs över Esplanaden. Byggnaden lades i gatuliv, precis som Nisbethska skolan. Byggnaden som ligger längst i väster i kvarteret Falken kallas för Bruunska villan och byggdes år 1910. Huset är ritat av J Fred Olsson i jugendstil, till skillnad från Seminaristhemmet och Nisbethska skolan placerades den mitt på tomten. Under större delen av 1900-talet skedde få förändringar i kvarteret Falken. I slutet på 1960-talet ombildades Lärarhögskolan och togs över av Nisbethska skolan. År 1970 byggdes Musikhuset i kvarteret Falken. I slutet av 1900-talet utvecklades kvarteret Falken till ett högskolecentrum och samtliga fastigheter i kvarteret Falken, förutom Falken 4, används idag av högskolan.

Se översiktskarta på nästa sida.



Översiktskarta där planområdet är markerat i rött.

Befintliga byggnader på Falken 4

Flerbostadshus mot Esplanaden

Flerbostadshuset som ligger längs med Esplanaden byggdes år 1899 i två våningar och har idag även en inredd vindsvåning. Mindre förändringar har gjorts sedan uppförandet och Kalmar läns museum gör bedömningen att byggnaden har ett i huvudsak bevarat utseende både sett till material, volym och detaljer. Sockel och grund är utförda i huggen granit och stommen i tegel. Fasaden mot gatan är slätputsad med en rusticerad bottenvåning medan fasaden mot innergården har ett enklare utförande i spritputs med slätputsade omfattningar. Putsen är idag avfärgad i en relativt kraftig gul kulör med vita fönsterlister. Taket är täckt av tvåkupigt lertegel. På fasaden mot gatan finns ett hörntorn i fransk renässansstil med en skifferimiterande plåt och krönt av en smidesvimpel. I mitten på fasaden finns även en smidesbalkong. Många av de befintliga fönstren är i original med t- eller korsformade mittposter och munblåst glas.

Se bilder på nästa sida.

Datum
Senast reviderad 2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325



Flerbostadshuset närmast Esplanaden är uppfört i två våningar och inredd vindsvåning. Byggnaden har i huvudsak ett bevarat utseende både sett till material, volym och detaljer. (Kalmar läns museum, Lotta Lamke.)



Fönster i original med t- eller korsformade mittposter och munblåst glas. (Kalmar läns museum, Lotta Lamke.)



Hörntorn i fransk renässansstil med en skifferimiterande plåt och krönt av en smidesvimpel. (Kalmar läns museum, Lotta Lamke.)



Smidesbalkong placerad i mitten på fasaden mot Esplanaden. (Kalmar läns museum, Lotta Lamke.)

Flerbostadshus på gården

Gårdshuset stod färdigt år 1904 med huvudfunktion som flerbostadshus. Byggnaden är uppförd i två våningar och en inredd vindsvåning. Den har i huvudsak ett bevarat utseende sedan uppförandet både sett till volym, material och detaljer. Gårdshuset är uppfört i ett så kallat halvhus med en hög brandmur mot grannfastigheten i väster och rum som vetter mot innergården. Den södra gaveln är sammanbyggd med gathusets kökstrappa och den norra gaveln slutar cirka sex meter från den norra tomtgränsen på grund av den obebyggda brandgata som skulle finnas i kvarterets inre. Byggnaden har således en framträdande fasad mot innergården. Grund och sockel är utförda i huggen granit med stomme av tegel precis som flerbostadshuset mot Esplanaden. Byggnadens mittparti skjuter ut någon meter från fasadlivet och reser sig i en frontespis. Fasaden mot innergården har samma typ av putsutförande som

Datum
Senast reviderad 2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325

flerbostadshuset mot Esplanaden, det vill säga med spritputs med slätputsade omfattningar. Gaveln mot norr är slätputsad. Färgsättningen är densamma som flerbostadshuset mot Esplanaden. Det brutna taket är täckt av rödmålad bandplåt och försett med fyra takkupor. På taket ovanför frontespisen finns ytterligare två takkupor. De flesta fönster är i original med korsformade mittposter och munblåst glas.

Se bilder nedan.



Gårdshuset har en framträdande fasad mot innergården.
(Kalmar läns museum, Lotta Lamke.)



Mittpartiet skjuter ut någon meter från fasadlivet och reser sig i en frontespis. (Kalmar läns museum, Lotta Lamke.)



Gårdshusets norra gavel som möter brandgatan. (Kalmar läns museum, Lotta Lamke.)



Gårdshuset är uppfört i ett så kallat halvhus med en hög brandmur mot grannfastigheten i väst. (Kalmar läns museum, Lotta Lamke.)

Datum
Senast reviderad 2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325

Uthus

Uthuset på innergården ritat av J Fred Olsson byggdes år 1924 för den ursprungliga funktionen verkstad, garage och cykelskjul. Uthuset är en liten byggnad i en våning med loft. Byggnaden ligger på gårdens norra del med norrfasaden i linje med gårdshusets norrgavel så att 1877 års plantering/brandgata markerades. Byggnaden består idag av två rum och en trappa upp till loftet. Grunden består av betong, stomme i trä och fasaderna är reveterade i ett utförande som motsvarar de andra fasaderna på gården, det vill säga i spritputs med slätputsade omfattningar. På västra och norra gaveln har uthuset två tvåluftsfönster samt ett treluftsfönster i den östra gaveln. Taket är valmat med tvåkupigt lertegel därnockpannorna har en tidstypsikt kantig form. På de norra och södra takfallen finns en centralt placerad liten lunettformad takkupa.



Uthuset ligger på gårdens norra del med norrfasaden i linje med gårdshusets norrgavel så att 1877 års plantering/brandgata markerades. (Kalmar läns museum, Lotta Lamke.)

Tillgänglighet och infrastruktur

Gaturum

Planområdet angörs direkt från Linnégatan som är dubbelriktad och har gångväg på båda sidor samt en träd- och gräsplantering längs gångvägen närmast planområdet. Gaturummet på Linnégatan används flitigt av framförallt universitetsstudenter från Linnéuniversitetet men även av studenter från Södra Skolan i Kalmar AB som har sin matsal i de byggnader som Linnéuniversitetet använder. I söder angränsar planområdet till Esplanaden som är en dubbelriktad gata med gångväg på ena sidan och gång- och cykelväg på andra sidan. Mitten av gatan utgörs av en esplanad med träd- och gräsplantering och möjlighet till att ta sig fram till fots och cykel. Väster om gårdshuset finns ett promenadstråk av allmän karaktär som har inslag av både grönska och sittplatser.

Planområdet ligger på Västra Malmen som utgör en del av Kalmars stadskärna enligt Kalmar kommuns översiktsplan. Det finns goda kopplingar både till cykel och till fots för de boende både på Malmen och in till centrum.



Planområdet, Falken 4, är markerat med rött.

Parkering

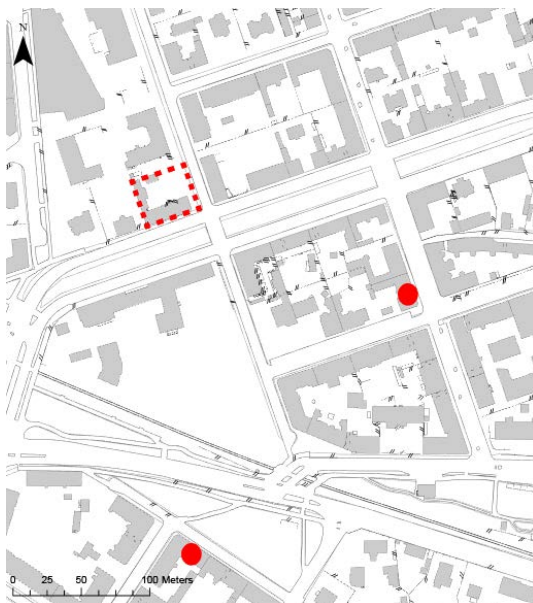
De redan boende inom fastigheten Falken 4 parkerar sin bil på boendeparkering längs med gatorna. Bilinnehavet och efterfrågan på parkeringsplatser för bil på Falken 4 kan tänkas ha anpassats efter den begränsade tillgången. I dagsläget används inte innergården till bilparkering.

Idag finns väderskyddad cykelparkering med möjligheter att låsa fast ramen på fastigheten.

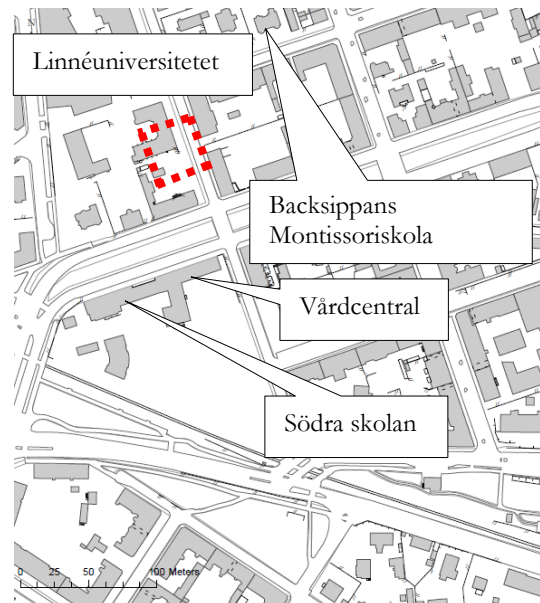
Service

Det finns närhet till social service såsom matvarubutik, skola och omsorg. Livsmedelsbutik finns inom 200 meter och närmaste vårdcentral ligger inom cirka 40 meter från Falken 4. I samma byggnad som vårdcentralen finns Södra skolan med årskurs 6-9. I framtiden planeras skolverksamheterna att utökas till årskurs 4-9.

Se kartor nedan.



De röda punkterna visar var livsmedelsbutik finns inom 200 meter. Planområdet är markerat med röd streckad linje.



Kartan markerar den närmaste grundskola (Södra skolan), förskola (Backsippans Montessoriskola), universitet (Linnéuniversitetet) och vårdcentral. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Teknisk försörjning

Dagvatten & VA

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Dagvattnet från fastigheten avleds idag till dagvattennätet i Linnégatan. Fastighetens befintliga spill- och dricksvattenanslutning finns i Esplanaden där det också finns ytterligare en servisledning för dagvatten. Planområdet omfattas av hårdgjorda ytor och gräs. Gräsytan bidrar till viss fördröjning och rening av dagvatten.

Detaljplaneområdet ligger inom ett mindre avrinningsområde som rinner ut i Systraströmmen. Planområdet påverkar därmed indirekt Kalmarsund som enligt vattendirektivets klassning bedöms ha en måttlig ekologisk status (på grund av övergödning och grumlighet) och en god kemisk status. I nuläget sker

ingen rening av dagvattnet vid det utlopp som dagvatten från planområdet avleds till.

El & fjärrvärme

De två befintliga flerbostadshusen på Falken 4 är anslutna till elnät och fjärrvärme vid Linnégatan.

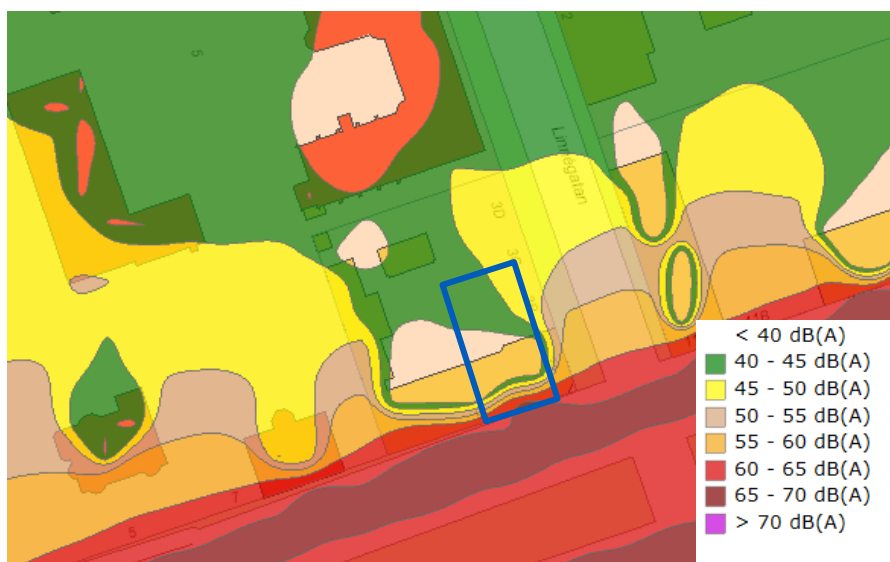
Avfallshantering

Idag ordnas avfallshantering inom fastigheten i samband med befintlig infart. Det saknas miljörum.

Störning och risk

Buller

Enligt bullerförordningen (2015:216) bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. I samband med detaljplanarbetet för Falken 4 har ett översiktligt PM för buller tagits fram. År 2006 uppmättes årsmedeldygnstrafiken på Esplanaden till totalt 8541 fordon varav 4,7 procent tung trafik. Därtill har körfälten på Esplanaden blivit smalare och avståndet till vägmitt har ökat. Den skyltade hastigheten har även ändrats från 50 km/h till 40 km/h. Enligt kommunens övergripande bullerkartläggning som är baserade på trafikmätningen gjord 2006 är påverkan från Esplanaden in på Linnégatan där den tillkommande byggnaden planeras cirka 45-50 dB(A). Se bild nedan.



Den ekvivalenta ljudnivån från Esplanaden är 45-50 dB(A) vid den tillkommande byggnadens fasad. Blå markering visar den tillkommande byggnadens placering.

Eftersom det saknades trafikmätningar på Linnégatan gjordes nya mätningar i samband med uppstarten av detaljplanen för Falken 4 (januari 2017).

Vardagsdygnstrafiken uppmättes till 614 fordon varav 2,9 procent tung trafik. Kommunen bedömer att trafikmängden inte kommer att öka nämnvärt under de närmaste åren. Den skyltade hastigheten är 30 km/h och avståndet till vägmitt är cirka 10 meter. Boverket tillsammans med SKL har tagit fram en modell för beräkning av ekvivalenta ljudnivåer vid 1-5 våningsbostäder. Modellen baseras på trafikmängd, skyltad hastighet och avstånd från vägmitt. Vid indata på 1200 fordon med hastigheten 40 km/h samt 10 meter till vägmitt är den ekvivalenta ljudnivån 55 dB(A). En halvering av trafikmängden ger en bullerdämpning på cirka 3 dB(A). Eftersom trafikmängden på Linnégatan är 614 fordon beräknas den ekvivalenta ljudnivån till $55 - 3 = 52$ dB(A). Den skyltade hastigheten är dessutom 10 km/h lägre, vilket innebär att den totala påverkan från Linnégatan vid den tillkommande byggnadens fasad blir $52 - 2 = 50$ dB (A).

Trafiken på övriga gator i närområdet bedöms inte påverka ljudnivåerna vid den tillkommande byggnadens fasad. Enligt kommunens övergripande bullerkartläggning påverkar inte ljudnivåerna från järnvägen.

Den sammanlagda bullerpåverkan vid den tillkommande byggnadens fasad från Esplanaden och Linnégatan beräknas vara $50 + 50$ dB(A), vilket ger 53 dB(A) (ökningen av två lika stora bullerkällor är cirka 3 dB(A)). Ljudnivån understiger därmed riktvärdet på 60 dB(A). Om trafikmängden skulle fördubblas de närmaste åren skulle det medföra 3 dB(A) ökning, det vill säga 56 dB(A). Även då klarar den tillkommande byggnaden riktlinjerna för ljudnivån med god marginal. Inga uteplatser är planerade mot Linnégatan så hänsyn behöver inte tas för maxvärden. Kommunen gör bedömningen att detaljplanen lever upp till riktvärdena enligt den nya Trafikbullerförordningen både i nutid och i framtiden.

Det befintliga flerbostadshuset vid Esplanaden påverkas av höga ljudnivåer. Samtidigt bedöms byggnaden som kulturhistoriskt värdefull och skyddas i detaljplanen mot rivning och exteriör förvanskning. Kommunen gör bedömningen att en så pass stor åtgärd som att minst hälften av rummen i varje lägenhet måste vara orienterade mot en tyst sida, inte kommer att genomföras eftersom byggnaden skyddas både mot exteriör förvanskning och rivning i detaljplanen. Att genomföra en så pass stor åtgärd skulle påverka byggnadens kulturhistoriska värde negativt.

Radon

Planområdet är enligt Kalmar kommun klassat som normalriskområde för radon (10-50 kBq/m³ jordluft).

Översvämning

Planområdets markhöjd ligger över + 2,8 meter över nollplanet (RH2000) och därav föreligger ingen risk för översvämning i framtiden.

Planförslag

Bebyggelse

Tillkommande bebyggelse

Planförslaget möjliggör för ett tillkommande flerbostadshus på fastigheten Falken 4. Den tillkommande byggnaden tillsammans med iordningställandet av uthuset möjliggör för cirka 20 lägenheter. Förslag på lägenhetsfördelning i den tillkommande byggnaden är fyra stycken 1 rum och kök, åtta stycken 2 rum och kök och sex stycken 3 rum och kök. Planförslaget möjliggör även att uthuset iordningställas till en lägenhet. Det skulle innebära ett behov om nio bilparkeringsplatser och efter att ha skrivit på avtal om att ingå i bilpool kan 20 procent reduktion göras. Behovet blir då sju parkeringsplatser för bil. Totalt går det att lösa sju bilparkeringsplatser på innergården och därav förespråkas föreslagen lägenhetsfördelning som resulterar i behov av tillgång till sju bilparkeringsplatser. Läs mer under parkering.

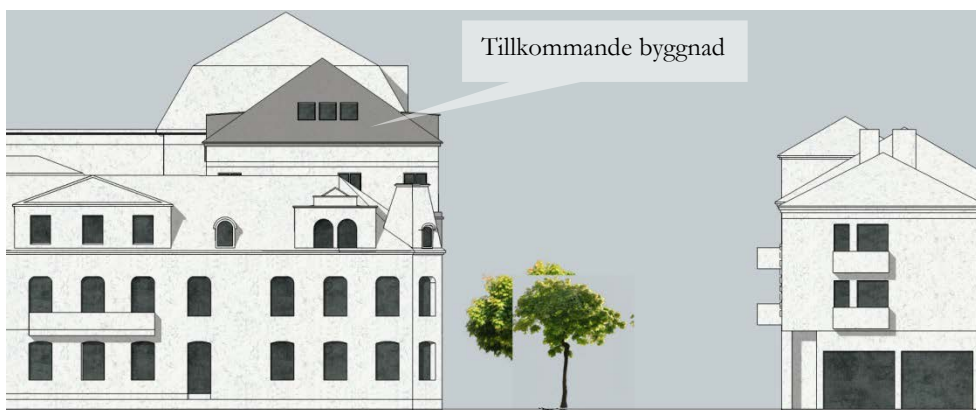
För att den tillkommande byggnaden ska passa in i bebyggelseområdet föreslås dess placering, utformning och utförande regleras i detaljplanen. Exempelvis ska burspråk och utskjutande balkonger inte placeras mot gata, byggnaden ska utföras i putsfasad, huvudentré ska placeras mot gata, vinden får inredas och takkupor får anordnas som upptar maximalt 50 procent av fasadens längd. Förutom att detaljplanen reglerar så att den tillkommande byggnaden passar in i bebyggelseområdet bidrar regleringen även till ett stadsmässig och integrerat gaturum mot Linnégatan. Genom att placera huvudentrén mot Linnégatan koncentreras rörelsen till gaturummet och kan bidra till en ökad upplevelse av rörelse och därmed trygghet. Användningen och utformningen av byggnaden har även reglerats så att entréplanet kan användas, förutom för bostadsändmål, även för centrumverksamheter som kan bidra till aktiva fasader. De aktiva fasaderna hänger ihop med innerstadens utformning och kan bidra till en ökad upplevelse av trygghet och variation. Byggrättens placering i gatuliv vid Linnégatan har även gjorts med hänsyn till att skapa en tydlig avgränsning av gaturummet. Den högsta byggnadshöjden regleras i detaljplan till 13,8 meter över markhöjd vid gata och den maximala takvinkeln till 35 grader. Byggnadshöjden och takvinkeln har reglerats så att den tillkommande byggnaden ska vara underordnad Nisbethska som har en byggnadshöjd på 14,4 meter och en totalhöjd på cirka 20 meter över mark. Den tillkommande byggnaden kommer ha en maximal totalhöjd på cirka 18,0 meter. Det innebär att Nisbethska kommer fortsätta att ha en dominerande roll i bebyggelseområdet.

Datum
Senast reviderad 2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325



Fasad mot Linnégatan. Till vänster befintliga byggnader på Falken 4, i mitten skissförslag på tillkommande byggnad och till höger Nisbethska skolan. (Atrio Arkitekter, Anna-Mi Karlsudd.)



Skissförslag på den tillkommande byggnaden på Falken 4. Fasader från Esplanaden. Fasad längst fram till vänster visar det befintliga flerbostadshuset mot Esplanaden, fasaden med det gråa taket visar den tillkommande byggnaden, fasaden längst bak visar Nisbethska skolan och fasaden åt höger visar byggnaden som angränsar planområdet i öster. (Atrio Arkitekter, Anna-Mi Karlsudd.)



Skissförslag på den tillkommande byggnaden på Falken 4. Vy från Esplanaden. Byggnaden med grått tak visar den föreslagna tillkommande byggnaden. (Atrio Arkitekter, Anna-Mi Karlsudd.)

Datum
Senast reviderad 2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325



Skissförslag på den tillkommande byggnaden på Falken 4. Fasader från Nygatan. Byggnaden med grått tak visar den föreslagna tillkommande byggnaden. (Atrio Arkitekter, Anna-Mi Karlsudd.)

Den tillkommande byggnaden kommer inte att bidra med skuggor som stör varken innergården eller omgivande bebyggelse. Det beror dels på byggnadens placering i den östra delen av planområdet, men även på att gaturummet på Linnégatan är brett.

Se skuggstudie på följande två sidor.

Datum
Senast reviderad 2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325



Skuggstudie kl. 09.00 April. (Modell: Atrio Arkitekter, Anna-Mi Karlsudd.)



Skuggstudie kl. 13.00 April. (Modell: Atrio Arkitekter, Anna-Mi Karlsudd.)



Skuggstudie kl. 17.00 April. (Modell: Atrio Arkitekter, Anna-Mi Karlsudd.)



Skuggstudie kl. 19.00 April. (Modell: Atrio Arkitekter, Anna-Mi Karlsudd.)



Skuggstudie kl. 09.00 September. (Modell: Atrio Arkitekter, Anna-Mi Karlsudd.)



Skuggstudie kl. 13.00 September. (Modell: Atrio Arkitekter, Anna-Mi Karlsudd.)

Datum
Senast reviderad 2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325



Skuggstudie kl. 17.00 September. (Modell: Atrio Arkitekter, Anna-Mi Karlsudd.)



Skuggstudie kl. 19.00 September. (Modell: Atrio Arkitekter, Anna-Mi Karlsudd.)



Skuggstudie kl. 09.00 December. (Modell: Atrio Arkitekter, Anna-Mi Karlsudd.)



Skuggstudie kl. 13.00 December. (Modell: Atrio Arkitekter, Anna-Mi Karlsudd.)



Skuggstudie kl. 17.00 December. (Modell: Atrio Arkitekter, Anna-Mi Karlsudd.)



Skuggstudie kl. 19.00 December. (Modell: Atrio Arkitekter, Anna-Mi Karlsudd.)

Skydd av befintlig bebyggelse

Både flerbostadshuset mot Esplanaden och flerbostadshuset på gården bedöms vara särskilt värdefulla kulturhistoriska byggnader enligt Plan- och bygglagen 8 kap. 13§. Byggnaderna har ett tydligt kulturhistoriskt uttryck och en stor betydelse för omgivande stadsmiljö. Byggnadernas kulturhistoriska värde beror främst av att deras exteriörer bevarats med en så hög grad av ursprunglighet. Byggnaderna utgör ett tidstypiskt och viktigt inslag i stadsmiljön längs med Esplanaden och i anslutning till kvarteren på Västra Malmen som byggdes under 1800-talets slut och 1900-talets början. Byggnaderna uttrycker i såväl helhet som detaljer det sena 1800-talets stadsbyggande och arkitektur. Även uthuset bedöms vara en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden har ett historiskt uttryck och stor betydelse för gårdsmiljön. Uthusets främsta värde ligger i att det stärker det historiska intrycket av gårdsmiljön på Falken 4, genom att vara en tydlig äldre, liten komplementbyggnad. En del av byggnadens värde består i att den ritades av stadsarkitekt J Fred Olson som genom sina många byggnader präglade stadsbilden i Kalmar och på Malmen. Flerbostadshuset föreslås skyddas mot exteriör förvanskning och rivning. Uthuset föreslås skyddas med varsamhet från exteriör förvanskning. Bygglövsplikten föreslås utökas till att gälla alla exteriöra kulörändringar och materialbyten för de befintliga byggnaderna som är skyddade med **q** och **k**. Byggnaderna ska underhållas så att deras särskilda kulturhistoriska värden består.

Värdefulla karaktärsdrag på flerbostadshus mot Esplanaden

Flerbostadshuset mot Esplanaden och flerbostadshuset mot gården föreslås skyddas mot exteriör förvanskning och rivning. De exteriöra karaktärsdrag som är värdefulla att bevara vid eventuella förändringar av flerbostadshuset mot Esplanaden är:

- Byggnadens läge i gatulivet och byggnadsformen som går ”över hörn” i kvartershörnet.
- Huvudfasadens välbevarade och tidstypiska putsarkitektur från sekelskiftet 1900. Dess representativa uttryck, symmetri och framträdande formelement i smidesbalkong, frontespiser, små takkupor och hörntorn.
- Skillnaden i uttryck mellan de arbetade gatufasaderna, den enklare utformade gårdsfasaden och den råa brandgaveln mot grannen. Gårdsfasaden (norrfasaden) med en huvudsaklig fönstertyp och ett putsutförande som harmonierar med gårdshusets fasad och håller samman gårdsmiljön. Brandväggens råa och slutna yta.
- Byggnadens traditionella material samt äldre byggnadsdelar med hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Värdefulla karaktärsdrag på flerbostadshus på gården

Flerbostadshuset på gården föreslås skyddas mot exteriör förvanskning och rivning. De exteriöra karaktärsdrag som är värdefulla att bevara vid eventuella förändringar av flerbostadshuset på gården är:

- Byggnadens form, läge och uppbyggnad som ”halvhus”. Den högsta brandväggen mot väster och norrgaveln som avslutas mot 1877 års plantering/brandgata i kvarterets inre. Brandväggens råa och slutna yta.
- Ostfasadens utförande som harmonierar med gathusets gårdsfasad och håller samman gårdsmiljön. Fasadens enkelhet med symmetrisk uppbyggnad, ett fåtal fönstertyper och ett relativt enkelt putsutförande som understryker innergårdens all dagliga natur och kontrasterar mot fastighetens dekorerade gatufasader.
- Byggnadens traditionella material samt äldre byggnadsdelar med hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Värdefulla karaktärsdrag på uthuset

Uthuset på gården föreslås skyddas mot exteriör förvanskning. De exteriöra karaktärsdrag som är värdefulla att bevara vid eventuella förändringar av uthuset är:

- Byggnadens karaktär av uthus som ges av dess skala samt av den rikliga förekomsten av portar/dörrar (indikerar småutrymmen).
- Byggnadens proportioner, det nätta valmade taket med de små takkuporna.
- Byggnadens fasadutförande som ansluter till fastighetens övriga gårdsfasader.
- Byggnadens traditionella material samt byggnadsdelar med hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Förändring av natur

Planförslaget innebär att den del av fastigheten som har grönska i form av gräs- och trädplantering exploateras. Det innebär att närheten till natur och rekreation försämras för de boende inom Falken 4. Dock görs bedömningen att det finns goda möjligheter till rekreation i närområdet. Exempelvis finns Esplanaden och gångvägen som slingrar sig fram på intilliggande fastighet Falken 3. Inom 200 meter, på Malmtorget, finns en park med goda rekreativsmöjligheter.

Tillgänglighet och infrastruktur

Gaturum

Som beskrevs under rubriken *Tillkommande bebyggelse* regleras den tillkommande byggnaden på ett sätt som syftar till att bidra till ett integrerat och stadsmässigt gaturum på Linnégatan. Placeringen av huvudentrén mot gatan syftar till att koncentrera rörelsen till gaturummet. Regleringen av att burspråk eller utskjutande balkonger inte får placeras mot gata och att byggnaden ska utföras i putsfasad syftar även till att skapa ett enhetligt gaturum längs med Linnégatan och på Västra Malmen i helhet.

Parkering

I dokumentet Riktlinjer för parkering i Kalmar kommun (antagen 2016) framhålls att för äldre fastigheter kan det hända att parkeringsefterfrågan för den befintliga fastigheten inte är tillgodosedd. Samhällsbyggnadsnämnden har då rätt att hävda PBL:s parkeringskrav för hela fastigheten i skälig utsträckning, men praxis är att man endast ställer krav på de extra parkeringsplatser som den tillkommande byggnaden medför. I denna detaljplan ställs parkeringskraven endast på nybyggnationen. De befintliga bostäderna på Falken 4 byggdes i början av 1900-talet och bebyggelsestrukturen på Malmen är inte planerad för de parkeringsnormer vi använder oss av idag vid planering av bostäder och verksamheter. Därav är möjligheterna mycket begränsade vad gäller att tillgodose behovet av parkeringsplatser för bil i efterhand för de bostadsbyggnader som redan är byggda på fastigheten. Därtill kan det även tänkas att efterfrågan på bilparkering har anpassats efter den begränsade tillgång som finns idag.

En trafikutredning har tagits fram av Ramböll (2017) i samband med arbetet med detaljplanen för Falken 4. Den föreslagna byggnationen av ett flerbostadshus samt omvandlingen av den befintliga förrådsbyggnaden till en lägenhet skulle medföra ett utökat behov av nio parkeringsplatser för bil, varav en som ska vara anpassad för person med funktionshinder. Behovet av de nio parkeringsplatserna är beräknade utifrån lägenhetsfördelningen som redovisas i nedanstående tabell. Lägenhetsfördelningen är framtagen av fastighetägaren.

	Cykel			Bil	
	Antal lgh	Platser per lgh	P-platsbehov	Platser per lgh	P-platsbehov
1 rum och kök	4	0,9	3,6	0,2	0,8
2 rum och kök	9	1,7	15,3	0,4	3,6
3 rum och kök	6	2,6	15,6	0,7	4,2
SUMMA			35		9 (Inkl 1 plats för besökare)

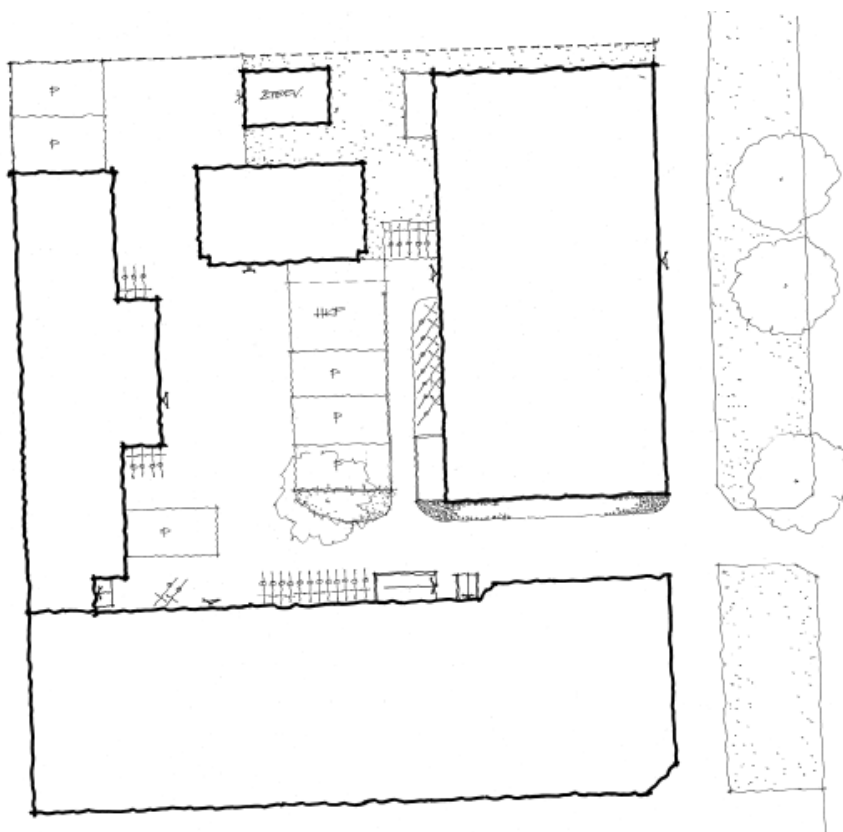
Tabellen visar beräkning av grundtal för parkeringsbehovet på Falken 4. (Ramböll, André Kingstedt.)

Fastighetsägaren avser att ansluta lägenheterna till en bilpool vilket gör att parkeringsantalet kan reduceras till att bli sju parkeringsplatser för bil, varav en

Datum
Senast reviderad 2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325

är anpassad för person med funktionshinder. Enligt Riktlinjerna för parkering i Kalmar kommun ska parkering i första hand lösas på den egna fastigheten. Därav ska de totalt sju bilparkeringsplatserna ordnas på innergården på Falken 4. För att gården ska vara tillgänglig för de boende på Falken 4 som inte använder bil reglerar detaljplanen att maximalt sju parkeringsplatser för bil får ordnas på innergården. Genomförs en lägenhetsfördelning som medför ett större behov av tillgång till bilparkeringsplatser eller att reduceringsåtgärderna inte genomförs ska platserna ordnas på en annan fastighet genom att skapa en gemensamhetsanläggning, parkeringsservitut, nyttjanderätt eller genom parkeringsköp i samband med ansökan om bygglov. Möjligheten att lösa parkering på en annan fastighet är dock begränsad på Malmen eftersom belastningen av bilparkeringar är hög. Därav bör fastighetägaren noga avväga lägenhetsfördelning och reducerande åtgärder för att kunna möta kravet om behovet av tillgång till bilparkeringsplatser.



Skiss på hur de sju parkeringsplatserna kan ordnas på innergården. (Atrio Arkitekter.)

Det befintliga behovet av cykelparkeringsplatser är 29 stycken. Tillskottet av fler lägenheter skulle medföra ytterligare ett behov av 35 platser. Totalt finns ett behov av 64 parkeringsplatser för cykel. Dessa ordnas inom fastigheten. Gör reducerande åtgärder för att minska tillgången till bilparkering ställs en högre standard på parkeringsplatserna för cykel. Exempelvis ska det finnas goda möjligheter att låsa fast ramen och väderskyddade förvaringsmöjligheter.

In- och utfart

Trafikutredningen (Ramböll, 2017) har studerat in- och utfarten till Falken 4. Normalt eftersträvas en fri sikt på 2,5 meter mot gångbanor vid fastighetsutfarter. Med placeringen av den nya byggnaden enligt planförslaget uppnås en fri sikt på 1,5 meter. För att uppnå en fri sikt på 2,5 meter krävs det att byggrätten för den tillkommande byggnaden minskas med 2,5 x 12 meter mot infarten. Bedömningen görs att den fria sikten på 1,5 meter är tillräcklig på Falken 4 eftersom trafikflödet på in- och utfarten begränsas i detaljplanen genom bestämmelsen att maximalt sju parkeringsplatser får ordnas på innergården. Samtidigt är hastigheten på in- och utfarten och Linnégatan låg vilket förhindrar rörelser i högt tempo. I dagsläget är sikten begränsad till 1,5 meter eftersom det finns en häck planterad i tomtgräns. Sikten på in- och utfarten fungerar bra i dagsläget och bedöms även fungera bra i framtiden.

Räddningsväg

Befintliga byggnader på fastigheten kan utrymmas genom stegutrymning. Utrymning från den tillkommande byggnaden kan göras med stege från plan ett, två och tre. Utrymning från plan fyra och den inredda vinden kan behöva göras med höjdfordon. Uppställning av höjdfordon görs på Linnégatan. Lägenheterna ska vara utformade på fjärde våningen och vindsvåningen så att utrymning kan göras från Linnégatan. Det ska speciellt uppmärksammas vid bygglovsskedet.

Ny service

Planförslaget möjliggör för användningen centrumverksamheter i bottenplan i samtliga byggnader på Falken 4. Planområdet utgör en del av Kalmars stadskärna och det är därför viktigt att det finns möjlighet för centrumverksamheter att etablera sig i detta område. Byggnadshöjden i den tillkommande byggnaden föreslås regleras så att bottenvåningens rumshöjd ska vara minst 3 meter. På så sätt finns goda möjligheter att använda bottenplanet för centrumverksamheter i framtiden.

Förändring av teknisk försörjning

VA & Dagvatten

Planområdet ligger inom Kalmar kommuns verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Vid önskemål kan nya servisledningar för samtliga vattentjänster ordnas i Linnégatan för att eventuellt underlätta VA-anslutningen för den tillkommande byggnaden. Anläggningen av servisledningarna utförs av Kalmar Vatten AB och debiteras enligt gällande VA-taxa.

Kommunen har en VA-policy som antogs av kommunfullmäktige januari 2016. I den beskrivs principer för dagvattenhantering. En princip är att dagvatten ska omhändertas lokalt nära källan där det uppstår. För att bidra till en minskad

föroreningsbelastning från dagvatten samt fördröja den ökade belastningen av dagvattnet som exploateringen medför ska minst 50 procent av markytan mellan byggnaderna bestå av genomsläppligt material. Den tillkommande byggnaden kommer även vara direkt ansluten till det kommunala dagvattennätet. I området finns nya dagvattenledningar nedgrävda. Kalmar Vatten har gjort modellberäkningar för den ökade volymen dagvatten som exploateringen på Falken 4 bidrar till. Beräkningarna visar att med den föreslagna åtgärden om att marken mellan byggnaderna ska bestå av minst 50 procent genomsläppligt material kan dagvattenledningen i Linnégatan omhänderta de volymer som den nya byggrätten bidrar till.

Även om det finns ett kommunalt huvudmannansvar att avleda och rena dagvatten så ska exploatören göra så mycket som möjligt genom fördröjning och lokalt omhändertagande av dagvatten på den egna fastigheten för att minska miljöbelastningen. Fördröjning av dagvatten på fastigheten kan exempelvis ske genom trög avvattning. Trög avvattning kan uppnås med exempelvis gröna ytor, gröna tak, svackdiken med makadamstråk eller rain gardens. En kombination av vegetationsbäddad infiltrationsyta och underliggande hålrumsmagasin är att föredra då både fördröjning och rening av dagvatten genom filtrering och växtupptag kan ske. Detta ger ett robust system som är bättre rustat vid kraftiga skyfall, något som förutsägs bli vanligare i ett framtida förändrat klimat. Eftersom exploateringen medför en ökad andel hårdgjord yta på fastigheten föreslås att dagvatten i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt där källan uppstår.

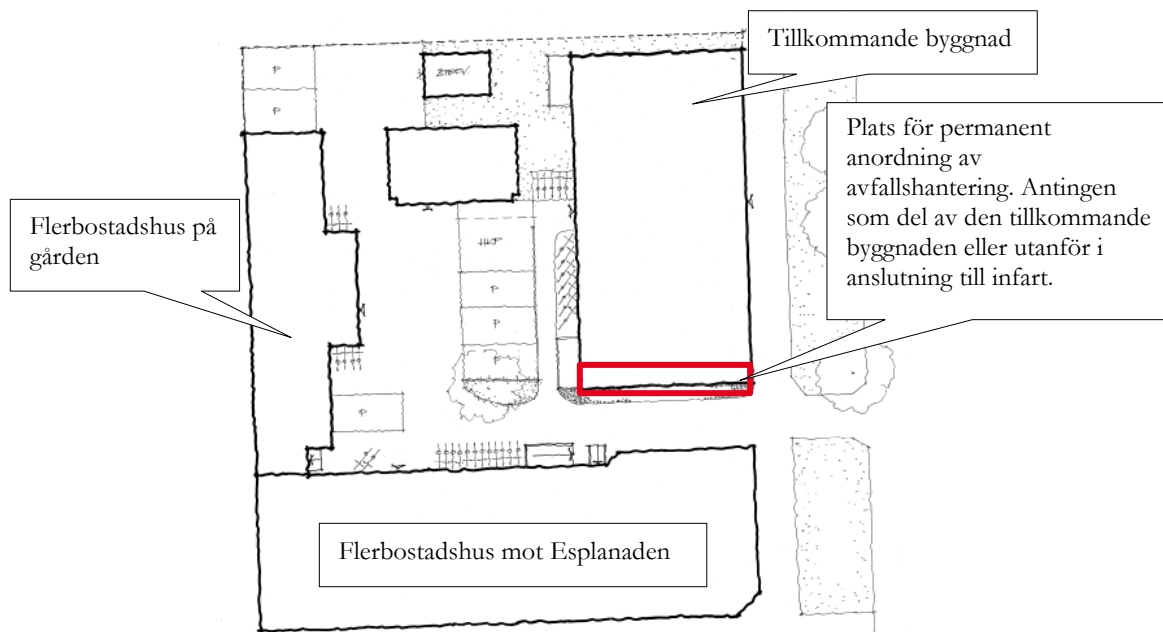
I samband med exploateringen kommer gräsmattan att bebyggas och den naturliga fördröjningen som grönområdet medför försvinna. Det innebär en högre belastning av dagvatten på de delar av tomten som har genomsläppligt material och i det kommunala dagvattensystemet. En ökad volym dagvatten kommer därmed att hamna i Systraströmmen och nedströms recipient, Kalmarsund. En del av dagvattnet kommer att hamna direkt i dagvattenledningarna utan att renas genom fördröjning. Dock görs bedömningen att den ökade volymen dagvatten inte kommer att påverka miljö kvalitetsnormerna för Kalmar sund. I planen föreslås att 50 procent av marken mellan byggnaderna ska bestå av genomsläppligt material för att dagvattnet ska kunna fördröjas och renas. Marken inom planområdet är inte förorenad och i framtiden kommer den att användas till framförallt bostäder vilket inte bedöms påverka dagvattnet negativt ur föroreningssynpunkt.

Elnät och fjärrvärme

Det finns goda möjligheter att ansluta till elnät vid samma punkt som de två befintliga bostadshusen redan är anslutna till, i den sydöstra delen av planområdet vid Linnégatan. Det finns även goda möjligheter att ansluta till fjärrvärme från en punkt öster om planområdet på Linnégatan där de två befintliga bostadshusen idag är anslutna.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ordnas i eller vid tillkommande byggnaden i anslutning till infarten. Den ska antingen ordnas som en del av byggnaden eller genom en underjordisk lösning. Det innebär att avfallskärnen blir lättillgängliga vid soptömning samtidigt som de ordnas på ett sätt som bidrar till en god boendemiljö samt är tillgängliga för de boende. Se bild nedan.



Behov av åtgärd mot störning och risk

Buller

Den ekvivalenta ljudnivån vid det befintliga flerbostadsuset mot Esplanaden överskrider den rekommenderade nivån vid bostadsbebyggelse. Detaljplanen reglerar inte skydd mot buller för befintligt flerbostadshus mot Esplanaden. Kommunen gör bedömningen att en så pass stor åtgärd att minst hälften av rummen i varje lägenhet behöver vara orienterade mot en tyst sida inte kommer att genomföras eftersom byggnaden skyddas mot exteriör förvanskning och rivning i detaljplanen. Att genomföra en så pass stor åtgärd skulle påverka byggnadens kulturhistoriska värde negativt.

Radon

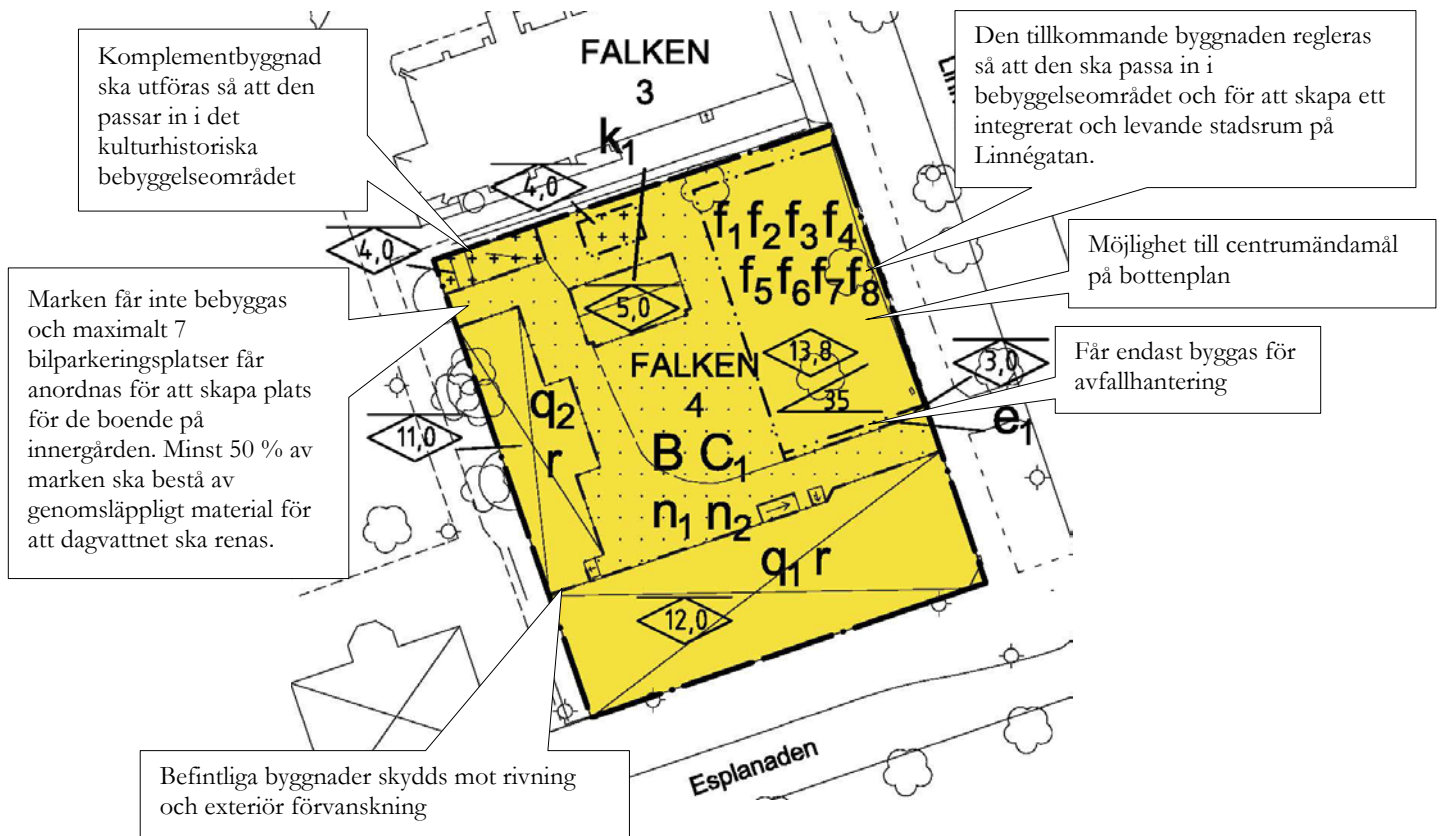
Som nämndes under rubriken *Störning och risk* är planområdet enligt Kalmar kommun klassat som normalriskområde för radon (10-50 kBq/m³ jordluft) i dagsläget. Det innebär att radonskyddad grundläggning kan behövas vid byggnation.

Brandspridning

En förstudie har gjorts för att klargöra risken för brandspridning mellan byggnader i samband med framtagandet av detaljplanen för Falken 4 och gestaltningen av den tillkommande byggnaden. För att klargöra risken för brandspridning har en strålberäkning gjorts för att ge en grov indikation på omfattningen av fönsterytor som kan utföras oklassade på den tillkommande byggnaden. Resultatet visar på att den maximala strålningen från flerbostadshuset längs med Esplanaden på Falken 4 mot den tillkommande byggnadens placering uppgår som mest till 12,56 kW/m². Den maximala strålningen från Nisbethskas norra fasad på Falken 3 är 10,24 kW/m². Den maximala strålningen från gatuhuset och Nisbethska understiger därmed Boverkets allmänna råd om risk för maximalt 15 kW/m² värmestrålning.

För den tillkommande byggnadens utformning innebär det vissa restriktioner vid byggnadens utformning. På fasaden som riktar sig mot flerbostadshuset längs med Esplanaden får maximalt fyra fönster finnas per lägenhet om en fönsterstorlek på 1,5x1,5 meter utföras oklassade. På fasaden som riktar sig mot Nisbethska får maximalt sju fönster finnas per lägenhet om en fönsterstorlek på 1,5x1,5 meter utföras oklassade. Ytterväggar ska utföras i lägst klass EI60. Regler kring byggnadens konstruktion regleras enligt BBR och uppmärksammas i bygglovsskedet. Därav regleras det inte i detaljplanen.

Beskrivning av planbestämmelser



Kvartersmark

- Hela planområdet utgörs av användningen bostäder, där service tillåts på entréplan. Även om samtliga byggnader inom Falken 4 kommer att användas för bostadsändamål i dagsläget så finns möjligheten att i framtiden utnyttja entrévåningarna i samtliga byggnader på Falken 4 för centrumverksamheter. Byggnadshöjden i den tillkommande byggnaden föreslås regleras att bottenvåningens rumshöjd ska vara minst 3 meter.
- Den delen av byggrätten som ligger i anslutning till infarten får endast byggas för användningen avfallshantering. Avfallshantering ska antingen ordnas inom byggrätten för den tillkommande byggnaden eller som en tillbyggnad inom redovisat område på plankartan. Nockhöjden för eventuell tillbyggnad får maximalt vara 3 meter.
- Huvudentrén ska placeras mot gata och syftar till att byggnaden dels ska passa in i bebyggelseområdet men även för att skapa ett integrerat och levande stadsrum på Linnégatan. Byggnadshöjden regleras till 13,8 meter över markhöjd och takvinkeln till maximalt 35 grader. Det är för att byggnaden ska vara underordnad Nisbethska. Vind får inredas och takkupor får anordnas som upptar maximalt 50 procent av varje fasads bredd. Takkuporna får inte ordnas så de skjuter ut utanför

Datum

Senast reviderad 2017-11-22

Ärendebeteckning

2016-5325

fastighetsgränsen. Tak får stick ut maximalt 50 centimeter utanför byggnadskropp.

Byggnaden får byggas under mark för att möjliggöra för en källarvåning som kan fungera som förråd, tvättstuga och plats att ordna tekniska anordningar för att byggnaden ska ha en god boendemiljö.

- De områden som regleras med korsmark får förses med komplementbyggnad. De får även användas för markparkering. Den högsta nockhöjden är 4 meter över markhöjd. Ny bebyggelse ska utföras med hänsyn till områdets kulturhistoriska och arkitektoniska värden.
- Marken mellan byggnaderna får inte bebyggas, dock får den ordnas för maximalt sju parkeringsplatser för bil. Det beror på att fastigheten är relativt liten och den mark som är mellan byggnaderna är viktig att hållas fri för att skapa en god boendemiljö för de boende på fastigheten Falken 4 och möjlighet till att hantera dagvatten. För att bidra till en minskad föroreningsbelastning från dagvatten föreslås att minst 50 procent av markytan mellan byggnaderna ska bestå av genomsläppligt material samt all yta som används till bilparkering. Även om det finns ett kommunalt huvudmannansvar att avleda och rena dagvatten så ska all exploatering sträva efter att genomföra uppströmsåtgärder på egen fastighet för att minska miljöbelastningen. Förslag på åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten på fastigheten finns i planbeskrivningen, se sidorna 27-28.
- De befintliga flerbostadshusen skyddas mot exteriör förvanskning och rivning. Båda flerbostadshusen bedöms vara särskilt värdefulla kulturhistoriska byggnader enligt Plan- och bygglagen 8 kap. 13§. Byggnaderna har tydliga kulturhistoriska uttryck och en stor betydelse för omgivande stadsmiljö. De exteriöra karaktärsdrag som är viktiga att bevara beskrivs för respektive byggnad under rubriken *Ny bebyggelse* i planbeskrivningen. Båda flerbostadshusen föreslås ha möjlighet att inreda vindarna eftersom vindarna är inredda idag.
- Det befintliga uthuset på innergården skyddas med varsamhet mot exteriör förvanskning. De exteriöra karaktärsdrag som är värdefulla att värna om vid framtida ändringar beskrivs under rubriken *Ny bebyggelse* i planbeskrivningen.
- Flerbostadshuset mot Esplanaden är utsatt för höga ljudnivåer. Därav ska minst hälften av rummen i varje lägenhet vara orienterade mot en tyst sida vid en väsentlig ombyggnad av lägenheternas planlösningar. Detta regleras dock inte detaljplan, utan uppmärksammas i bygglovsskedet.

Administrativa bestämmelser

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.
- Bygglov gäller för alla exteriöra kulörändringar och materialbyten för befintliga byggnader som är skyddade med **q₁**, **q₂** och **k₁**. En bedömning har gjorts av de befintliga byggnaderna på fastigheten Falken 4 utgör tidstypiska och viktiga inslag i stadsmiljön längs med Esplanaden och i anslutning till kvarteren på Västra Malmen som byggdes under 1800-talets slut och 1900-talets början. Byggnaderna uttrycker i såväl helhet som detaljer det sena 1800-talets stadsbyggande och arkitektur.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark som angränsar till planområdet i öst och syd. Det innebär att kommunen ansvarar för underhåll och skötsel av dessa områden.

Regler och tillstånd

Bygglöv gäller för alla exteriöra kulörändringar och materialbyten för befintliga byggnader som är skyddade med q_1 , q_2 och k_1 .

Anmälningsskyldighet gäller vid alla markingrepp, det vill säga att arbetet ska avbrytas och länsstyrelsen kontaktas om en fornlämning eller fornfynd påträffas.

Avtal eller andra överenskommelser

Fastighetägaren avser att ansluta lägenheterna till en bilpool som syftar till att påverka bilinnehavet så att det minskar. Det innebär att grundtalet för parkeringsplatser är nio som efter reduktion blir sju parkeringsplatser, varav en ska vara anpassad för person med funktionshinder. För att genomföra reduktionen ska ett avtal skrivas vid bygglovsskedet som säkrar att beskrivna åtgärder för reduktion genomförs.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen ger möjlighet till att stycka av del av fastigheten. Gemensam utfart, parkering och övriga tekniska anläggningar bör då lösas med gemensamhetsanläggning eller servitut.

Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelingsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelingsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

Rättigheter

Inga rättigheter eller servitut berörs av planförslaget.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Fastighetsägaren ansvarar för nödvändiga utredningar för genomförandet av detaljplanen såsom geoteknisk utredning och markprojektering.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

- Planförslaget skulle kunna innebära att fastigheten Falken 4 får ett högre värde med tillskottet av en ny byggrätt för bostäder och centrumverksamheter.
- Fastighetsägaren till Falken 4, Fastigheter Pär Sigfridsson AB, ansvarar för kostnader såsom utredningar, markprojekteringsarbeten och framtida skötsel av samtliga byggnader inom fastigheten. Fastighetsägaren har även ansvar för anslutning till tekniska försörjningsledningar. Anläggandet av servisledningarna utförs av Kalmar Vatten AB och debiteras enligt gällande VA-taxa.
- Vid byggnation mot Linnégatan bekostar exploitören ingreppen och återställning av gatan.
- Vid väsentlig ombyggnad av den inre planlösningen i flerbostadshuset vid Esplanaden ska minst hälften av rummen i varje lägenhet vara orienterade mot en tyst sida. Fastighetsägaren ansvarar för eventuella kostnader för åtgärden.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

- Planförslaget innebär inga kostnader för Samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret eller serviceförvaltningen.

Inlösen

Inga förändringar för pågående markanvändning eller skydd mot exteriör förvanskning och rivning för de befintliga byggnaderna innebär rätt till ersättning eller inlösen. De befintliga byggnaderna på fastigheten är sedan tidigare skyddade mot förvanskning och rivning.

Planavgift

Plankostnaden regleras i ett särskilt avtal och planavgift utgår därför inte vid bygglov.

Planens konsekvenser

Planläggning av mark, vatten och byggande ska, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människor i dagens samhälle och för kommande generationer (Plan- och bygglagen 1 kap. 1§). Därav ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för miljön, sakägare och andra berörda framgå i planbeskrivningen (Plan- och bygglagen 2010:900 4 kap. 34§). Nedan beskrivs konsekvenserna av planens genomförande i förhållande till att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människor i dagens samhälle och för kommande generationer.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt PBL 5:18 ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om ”detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

Miljökonsekvensbeskrivningen skall möjliggöra en samlad bedömning av en planerad anläggnings, verksamhets eller åtgärds inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten och andra resurser”. För att avgöra om en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas görs en behovsbedömning med syfte att ta reda på om en betydande miljöpåverkan uppstår till följd av detaljplanen.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning och i den bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

Konsekvenser av planens genomförande

Nedan beskrivs de konsekvenser som föranlett särskild planbestämmelse.

Mark- och vattenförhållanden

Den tillkommande byggnaden innebär ingrepp av marken vid byggrätten.

Natur

Planförslaget medför att tillgången till natur inom fastigheten blir begränsad. Bedömningen görs att det finns goda möjligheter till rekreation i närområdet. Exempelvis finns Esplanaden och gångvägen av offentlig karaktär på intilliggande fastighet, Falken 3. Inom 200 meter, på Malmtorget, finns en park med goda rekreationsmöjligheter.

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör för flera centralt belägna lägenheter och service i Kalmar. Att mixa verksamheter och boende är en del av Kalmar kommuns strategi för att utveckla Kalmar socialt hållbart. Genom att möjliggöra för lägenheter i varierande storlekar bidrar detta till en blandning av invånare med olika bakgrund, referenser och ekonomisk möjligheter. Regleringen av den tillkommande byggnaden på Falken 4 syftar även till att bidra till ett integrerat gaturum på Linnégatan. Genom att placera byggnaden med fasad i gatuliv och huvudentrén mot gatan koncentreras rörelsen till det offentliga rummet.

Den tillkommande bebyggelsen har reglerats för att passa in i bebyggelseområdets kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Byggnaden ska anpassas till omgivningens särprägel i materialval och detaljeringsgrad. Stadsbilden kommer delvis att förändras genom den tillkommande byggnaden. Nisbethska skolans norra fasad kommer till viss del att skymmas sett från Esplanaden. Dock kommer Nisbethska fortfarande att ha en dominerande roll i stadsrummet eftersom den tillkommande byggnadens byggnads- och totalhöjd regleras så att den inte överstiger Nisbethska. Förutom att Nisbethska fortfarande kommer att vara den högst byggnaden i närområdet har den dessutom andra drag som framhäver dess särställning så som proportioner, våningshöjd och dess monumentala entréparti.

Placeringen av tillkommande byggnad i fastighetens nordöstra hörn stämmer väl överens med både gårdsbilden på Falken 4 och med stadsbilden på Västra Malmen. En negativ konsekvens, ur kulturhistorisk synpunkt, är att den hittills obebyggda marken mot fastighetens norra gräns, som enligt 1877 års stadsplan skulle utgöra plantering/brandgata, bebyggs. Det innebär att signifikanta drag i den historiska stadsplanen blir otydliga. I helhet är företeelsen närmast osynlig idag på grund av att plank och gårdsbebyggelse i kvarteret inte försvunnit och att en byggnad har placerats i brandgatan. I kvarteret Falken som helhet har strukturen av brandgata aldrig funnits, förutom på Falken 4, eftersom bebyggelseområdet har byggts ut enligt andra planer och principer. Det tillkommande husets djup är även rimligt ur kulturhistorisk synvinkel.

Trygghet

Planen möjliggör för centrumverksamheter på bottenplan vilket kan bidra till att förbipasserande på Linnégatan upplever gaturummet som tryggt. Det eftersom det möjliggör för aktiviteter dagtid. Planen reglerar även att huvudentré ska placeras mot gata vilket bidrar till att rörelsen koncentreras till gaturummet. Rörelsen av människor kan i sin tur bidra till en ökad upplevelse av trygghet.

Tillgänglighet och infrastruktur

Planförslaget medger att parkering får anordnas på innergården. Det innebär en ökad tillgänglighet för motorfordonstrafik till Falken 4. Bilparkering för

person med funktionshinder anordnas på innergården vilket är i linje med Boverkets krav på en plats inom 25 meter från entré. Genom att ordna bilparkering på innergården blir den mindre tillgänglig för boende som inte äger bil. Även förbipasserande fotgängare och cyklister får en försämrad tillgänglighet på Linnégatan. Detta kan tänkas påverka de elever som passerar fastigheten för att ta sig till Södra skolan och matsalen som ligger norr om Falken 4. Parkering för bil går inte att lösa på en annan fastighet i närområdet i dagsläget då belastningen av bilparkering på Malmen är hög. Cykelparkering anordnas inom planområdet. Det innebär en ökad tillgänglighet för cyklister till Falken 4. Det innebär också att de boende uppmuntras till att röra sig vilket kan bidra till en bättre hälsa. Att välja cykeln framför bilen är dessutom ekologisk hållbart eftersom det inte påverkar luften med luftföroreningar.

Service

Planförslaget möjliggör för centrumverksamheter i bottenplan i det tillkommande bostadshuset. Det innebär att det i framtiden även finns möjlighet för serviceverksamheter att etablera sig i ett centralt läge. Verksamheter i bottenplan skulle även innebära ett mixat utbud av verksamheter, vilket är en del av Kalmar kommuns strategier för att utveckla Kalmar.

Teknisk försörjning

Planförslaget möjliggör för ett tillkommande flerbostadshus som kan kopplas in på befintliga system som finns i Linnégatan och Esplanaden för VA, dagvatten, el, tele och värme. Det innebär en ökad belastning för de redan befintliga systemen på Västra malmen. Dock görs bedömningen att det finns god kapacitet och bra förutsättningar för att ansluta den tillkommande byggnaden.

I samband med exploateringen kommer en del av fastigheten att hårdgöras, vilket innebär att den naturliga fördröjningen som gräsmattan medför försvinner. Dock görs bedömningen att föreslagen reglering att 50 procent av marken mellan byggnaden ska bestå av genomsläppligt material är tillräcklig för att omhänderta den ökade volymen dagvatten som exploateringen medför.

Sopkärnen är lättillgängliga vid soptömning och annan tid förvaras de på ett sätt som bidrar till en god boendemiljö och är tillgängliga för de boende. Sopkärnens placering vid tömning eller övrig tid förhindrar inte tillgängligheten för motorfordon och räddningsfordon, då den asfalterade markytan på infarten har en bredd på 4 meter.

Störning och risk

Planförslaget bidrar till en ökad rörelse av nio bilar i området. Dock bedöms det ökade antalet vara så pass lågt att det inte påverkar ljudnivån.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Planområdet innefattar inga fornminnen eller byggnadsminnen. Vidare berör planförslaget inget riksintresse och påverkar inte heller strandskyddet.

Enligt Kalmar kommuns verksamhetsplan och budget för 2017 har det bland annat antagits ett övergripande mål om att planera för 2500 bostäder, varav 300 småhus, fram till och med år 2018. Målet innefattar även att bebyggelsen ska vara blandad och att värna om hyresrätten och prioriterar aktörer som satsar på denna boendeform. Planförslaget är i linje med Kalmar kommuns mål för bostadsbyggandet år 2017.

Miljökvalitetsnormer

Regeringen har fastställt riktlinjer för utomhusluft, omgivningsbuller (ej aktuellt i Kalmar) och vatten, dessa normer är huvudsakligen baserade på krav i EU-direktiv och syftar till att skydda människors hälsa och miljön.

Utomhusluft

Miljökvalitetsnormer (MKN) gäller för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bensen(a)pyren och ozon. I Kalmar genomfördes mätningar under 2003-2004 vilka sammanställts av Kalmar läns luftvårdsförbund. MKN överskreds inte för något utsläpp. Dock överskreds de nationella miljömålen för exempelvis bensen.

Planförslaget möjliggör för tillskott av cirka 20 lägenheter vilket även kan medföra ett ökat tillskott av biltrafik i området. Tillskottet av bilar medför även tillskott av avgas i luften. Dock bedöms inte tillskottet på biltrafik som planförslaget möjliggör för påverka utomhusluften jämfört med idag.

Vatten

För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljökvalitetsnormer för vatten (*Vattenförvaltningsförordningen 2004:660*). Målsättningen är att alla vattenförekomster ska uppnå god status år 2027. Vattenmyndigheterna beslutade i december 2009 om de normer (=kvalitetskrav) som ska gälla för yt- och grundvatten. Den vattenförekomst som påverkas av planförslaget är Systraströmmen, och indirekt Kalmarsund, i form av dagvatten som leds i det kommunala vattenledningsnätet. Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten negativt. Se mer under dagvatten på sida 27-28.

Översiktsplan Kalmar kommun

Enligt Kalmar kommuns översiktsplan (antagen KF 2013) ingår planområdet i det som kallas för Kalmars innerstad. I innerstaden vill kommunen skapa fler bostäder genom förtätning, främst i form av flerbostadshus. I framtiden vill Kalmar kommun utveckla stadskärnan mot Malmen med utgångspunkt i Sveaplan. Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens riktlinjer för området.

Verksamhetsplan och budget 2017

Enligt Kalmar kommuns verksamhetsplan och budget för 2017 har det bland annat antagits ett övergripande mål om att planera för 2500 bostäder, varav 300 småhus, fram till och med år 2018. Målet innefattar även att bebyggelsen ska vara blandad och att värna om hyresrätten och prioritera aktörer som satsar på denna boendeform. Planförslaget är i linje med Kalmar kommuns mål för bostadsbyggandet år 2017.

Riktlinjer för parkering i Kalmar kommun – i detaljplan och bygglov

Kalmar kommun har tagit fram Riktlinjer för parkering i Kalmar kommun – i detaljplan och bygglov (antagen KF 2016) som ska utgöra underlag hur parkeringsfrågor ska hanteras vid framtagandet av detaljplaner. Riktlinjerna ska tillämpas vid nybyggnad, tillbyggnad och vid ändrad användning av befintlig funktion. I första hand ska parkeringsefterfrågan lösas inom den egna fastigheten. Går inte det att lösa kan parkeringsefterfrågan lösas genom avtal på annan fastighet eller genom parkeringsköp i en parkeringsanläggning. Enligt Boverkets byggregler ska parkeringsplatser för personer med rörelsenedsättning ordnas inom 25 meters gångavstånd från entréer till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Gällande cykelparkering handlar det om att se till att det finns många och attraktiva cykelparkeringar så att cyklandet kan öka.

Parkering för bil, parkeringsplats för personer med rörelsenedsättning och cykel föreslås ordnas inom fastigheten.

Tematiskt tillägg till översiktsplanen

Kalmar kommun har tagit fram dokumentet Vatten och avlopp, Tematiskt tillägg till översiktsplanen, Kalmar kommun som blev antagen av kommunfullmäktige 25 januari 2016. I dokumentet anges följande mål för en hållbar dagvattenhantering:

- Dagvattnet ska ses som en resurs i planering och stadsbyggande.
- Dagvattnet ska hanteras säkert för byggnader, övriga anläggningar samt värdefull natur- och kulturmiljö samt för biologisk mångfald.
- Dagvattnet ska tas om hand för ett på platsen lämpligt sätt från estetisk, biologisk och säkerhetssynpunkt.

Datum
Senast reviderad 2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325

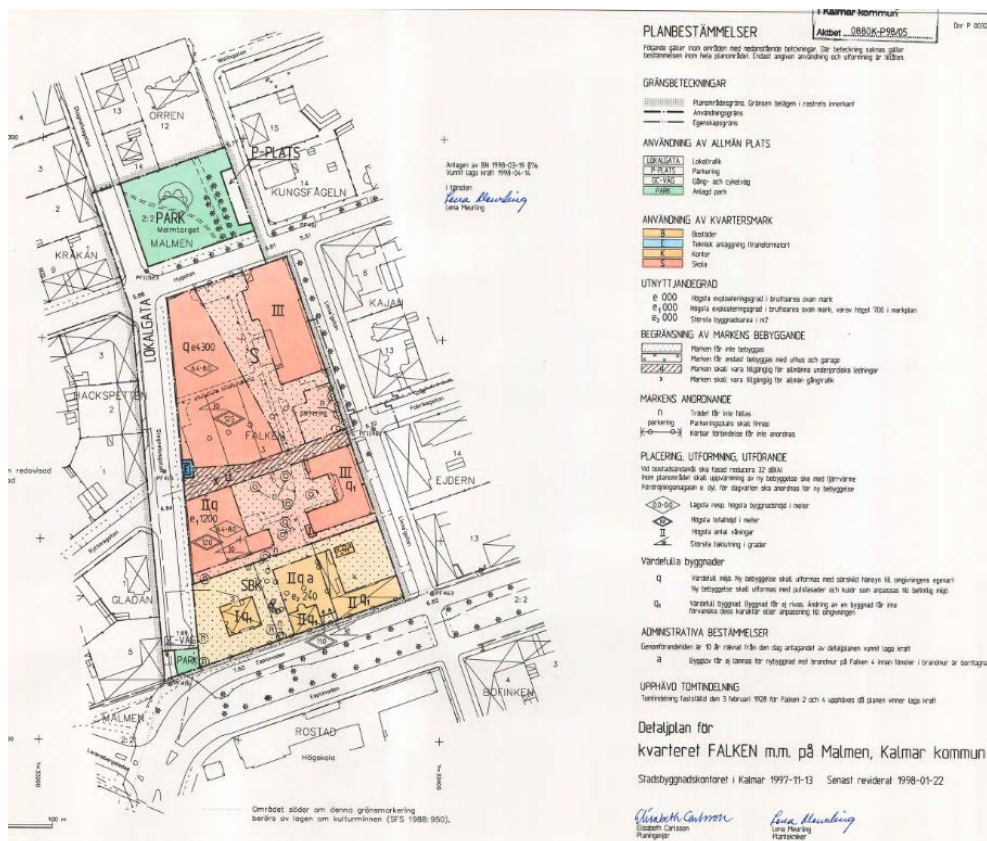
- Föroreningar i dagvattnet ska förebyggas och begränsas vid källan. Reningsåtgärder ska sättas in så nära föroreningskällan som möjligt.
- Dagvattnets belastning på ledningssystem och recipienter ska minimeras, både vad gäller föroreningar och flöden.

Detaljplanen är i linje med det tematiska tillägget för Vatten och avlopp.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan Falken m.m. på Malmen 0880K-P98/05 antagen 1998-03-19. I gällande detaljplan har planområdet användningen bostäder/kontor på kvartersmark. De två bostadshusen är reglerade till två våningar och har skydd mot rivning och exteriör förvanskning avseende det kulturhistoriska värdet. Skydden gäller även för det mindre förrådet på innergården. Innergården är reglerad med prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Marken mellan Nisbethska skolan och planområdets norra gräns är reglerad med prickmark och får därmed inte bebyggas. Linnégatan som angränsar till planområdet i öst utgör allmän platsmark/gata med gatuplantering på västra sidan av Linnégatan i gällande detaljplan (*Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren Ejdern och Duvan i Kalmar*, aktnr. 0880K-I:151, antagen 1949-03-28).



Gällande detaljplan för kvarteret Falken antagen år 1998.

Detaljplan för Falken 4 Malmen, Kalmar kommun

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2017-09-01 - 2017-09-22. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Vid granskningen fanns även information om planförslaget tillgängligt i trappuppgångarna avsedda för de boende i hyresrätterna i angränsande fastigheter. Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Under granskningstiden har det inkommit totalt sex granskningsvar. Länsstyrelsen har gett rådgivande förslag på en redaktionell justering i plankartan. Brandkåren har uppmärksammat frågan hur utrymning sker från intilliggande fastighet i förhållande till den tillkommande på Falken 4. De har även uppmärksammat behovet av uppställningsplats för stegfordon. KSRR föreslår att avfallshanteringen ska ordnas på ett permanent sätt i anslutning till fastighetsgräns mot gata. Hyresgästföreningen Kalmar-Torsås-Öland poängterar betydelsen av närhet till rekreation för de boende för att kunna ge möjlighet till samvaro i nära och trivsamt utemiljö.

Inför antagande har endast redaktionella justeringar gjorts i plankarta och planbeskrivningen för att höja läsbarheten samt underlätta tillämpningen av planbestämmelserna.

Innehåll

Sammanfattning.....	1
Justeringar inför antagande	3
Inkomna synpunkter.....	4
Länsstyrelsen i Kalmar län	4
Boende och fastighetsägare.....	4
LW Utbildningsfastigheter AB (Falken 3)	4
Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag.....	5
Brandkåren.....	5
Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter.....	7
Kalmarsundsregionens Renhållare (KSRR)	7
Intresseorganisationer och övriga	8
Hyresgästföreningen Kalmar-Torsås-Öland.....	8
Följande har accepterat planförslaget skriftligt:	8
Följande sakägare och likställda har senast under granskningstiden inkommit med skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda	8

Datum
2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325

Justeringar inför antagande

- Planbestämmelse med korsmark har justerats från ”På marken får endast komplementbyggnad placeras” till ”På marken får endast komplementbyggnad placeras. Markparkering får anordnas”.
- Byggrätten har utökats med 6 m² mot infarten för att möjliggöra för en permanent hållbar lösning av avfallshantering. Den utökade ytan begränsas till att endast användas till avfallshantering och en maximal nockhöjd på 3 meter. Det finns även möjlighet att ordna underjordisk anordning för avfallskärl. Infarten blir 3,5 meter bred, vilket gör att räddningsbil fortfarande kan ta sig in vid behov.
- Utformningsbestämmelsen för den tillkommande byggnaden samt för markens utformning har delats upp i flera bestämmelser för att öka tydligheten. Bestämmelserna är de samma som vid granskningen.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsen har inga synpunkter som måste beaktas för att planförslaget ska kunna anses vara förenligt 11 kap. PBL och därmed riskera att överprövas. Länsstyrelsen har dock rådgivande synpunkter.

Rådgivande

Planbestämmelse f1 bör delas upp i flera bestämmelser för att höja läsbarheten samt tillämpningen av bestämmelsen vid senare handläggning.

Kommentar: Noteras. Plankartan justeras.

Boende och fastighetsägare

LW Utbildningsfastigheter AB (Falken 3)

Vi har synpunkter på brand, ljus, skuggstudie och hänsyn till en kulturhistoriskt byggnad såsom Nisbethska som ligger på vår fastighet vilket vi tidigare påpekat.

1. Brand, byggnaderna på respektive fastighet ska ligga 4,5 meter från tomtgräns. Tittar man i kvarteret/n så ser man en tydlig brandgata genom fastigheterna.
2. Nisbethska har kontorslokaler i bottenplan och lektionssalar samt trapphus uppåt vilket en så hög volym som illustreras innebär mörka lokaler och sämre arbetsmiljö för vår kund.
3. Skuggstudie som ovan.
4. Kulturhistoriskt passar det inte in att förtäta på detta sätt med avstånd till byggnadsvolymen och Nisbethskas karaktär.
5. Gör istället en utbyggnad på befintlig byggnad på fastigheten och håll ned volymen någon/några våningar och avståndet från tomtgräns.

Kommentar:

1. Avståndet 4,5 meter för huvudbyggnad till fastighetsgräns gäller vid ansökan om bygglov om grannen inte medger eller om detaljplanen inte medger en närmare placering, vilket förslaget på detaljplan för Falken 4 gör i detta fall. Sett till utrymning från Nisbethska sker den via andra vägar och den tillkommande byggnaden kommer inte att förhindra eventuell utrymning. En del av Nisbethskas fasad utgörs dessutom av en brandvägg, vilket möjliggör den föreslagna placeringen av den tillkommande byggnaden. I en så pass central stadsdel som kvarteret Falken ligger i, är förtätning en del av Kalmar kommuns strategier för att skapa en hållbar stad. Angående befintliga strukturer av brandgata genom kvarteren se kommentar nedan vid punkt 4.

Datum
2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325

2. Enligt framtagna skuggstudier, se planbeskrivning, kommer inte Nisbethska påverkas av skuggor som skulle innebära en avsevärt sämre arbetsmiljö för verksamheterna. En del av fasaden utgörs, som nämndes innan, dessutom av brandvägg.
3. Se kommentar ovan.
4. I samband med detaljplanarbetet har en bebyggelsehistorisk utredning tagits fram av Kalmar Läns Museum. Kalmar kommun har följt de rekommendationer som ges avseende byggnadens utförande såsom att huvudentré ska placeras mot gata och att balkong eller andra utskjutande burspråk inte ska placeras mot gata. Vidare har Kalmar Läns Museum gjort bedömningen att byggnadens placering är acceptabel ur kulturmiljösynpunkt. Det eftersom brandgatan som finns där idag, som har ett visst kulturhistoriskt värde, är närmast osynlig på grund av att plank och gårdsbebyggelse i kvarterens inre försvunnit och byggnader lagts tvärs över brandgatan. Sett till hela kvarteret Falken har strukturen med brandgator aldrig funnits, förutom just på Falken 4, eftersom kvarteret i övrigt har byggts ut enligt andra principer och planer.
5. Se kommentarer ovan.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Brandkåren

1. Den nya byggnaden som detaljplanen medger kan innebära problem gällande utrymning från intilliggande fastighet. Hur utrymning sker från fastigheten norr om planområdet, på kv. Falken 3, bör undersökas. Om utrymning från intilliggande fastighet utgörs av stegutrymning med hjälp av räddningstjänst, kan en ny byggnad begränsas i bygglovsskedet för att bereda plats åt räddningsfordon i form av en räddningsväg (se punkt 3 och 4 nedan) mellan fastigheterna Falken 3 och 4.
2. För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadernas entréer att man inte behöver dra slang och transportera material mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om nödutrymning avses ske med bärbara stegar.
3. Räddningsväg ska anordnas om det befintliga gatunätet inte ger tillräcklig åtkomlighet för räddningsinsats eller för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning.

En räddningsväg:

- a. Ska ha en fri höjd på minst 4 meter.
- b. Ska ha bärighet motsvarande angränsande vägnät eller tåla ett axeltryck av 100 kN.

Datum
2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325

- c. Bör vara försedd med ett hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. Hårdgjorda gräsmattor rekommenderas inte.
 - d. Ska ha en körbanebredd på minst 3 meter på raksträckor.
 - e. Ska ha en längslutning på max 8%, tvärfall på 2% och vertikalradien (konkav eller konvex) på minst 50 meter.
 - f. Ska ha en inre radie i kurvor på minst 7 meter och det bör finnas sådan breddökning och hinderfritt sidoområde före, genom och efter kurvan så att stegfordon kan framföras.
 - g. Ska markeras med standardiserad skylt
 - h. Ska underhållas och snöröjas. Exempel på underhåll är skötsel av träd som kan hindra stegresning.
 - i. Bör ha angöringen i anslutning till byggnadens adress.
4. För de utrymmen där alternativ utrymningsväg utgörs av fönster med hjälp av räddningstjänst och där avståndet mellan mark och fönsterkarm överstiger 11 meter krävs maskinstege. I dessa fall ska uppställningsplats för stegfordon anordnas enligt nedan.

En uppställningsplats för stegfordon:

- a. Ska inte luta mer än 8,5% i någon riktning.
- b. Ska vara förlagd utanför ytterkant av balkonger som ska kunna nås med maskinstege, dock högst 9 meter från husväggen.
- c. Ska vara minst 5 meter bred och 12 meter lång.
- d. Underhållas och snöröjas på samma sätt som räddningsvägen.
- e. Ha samma bärighet som räddningsvägen.

Observera att den nya byggnaden som detaljplanen medger, kan komma att kräva utrymning med hjälp av brandkårens höjdfordon. Eftersom en del lägenheter inte är genomgående kan det därmed bli aktuellt med en räddningsväg samt en uppställningsplats på innergården.

5. Resultatet av de strålningsberäkningar som utförts av Brand och riskanalys 2017-01-13 ska följas. Strålningsberäkningen gäller brandspridning mellan byggnader och ställer bland annat krav på maximal fönsterarea mot intilliggande byggnader.

Kommentar:

1. Utrymning på Falken 3 har studerats inför antagande. Utrymning från angränsande byggnad i nordväst (Nisbethska, Falken 3) sker från annat håll, inte mot Falken 4. Placeringen

Datum
2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325

av den tillkommande byggnaden begränsar därmed inte möjligheterna till utrymning på Falken 3.

2. Noteras. I planförslaget är avståndet mindre än 50 meter. Det innebär att det finns möjlighet att komma åt byggnaden med slang och material samt göra nödutrymning med bärbara stegar.
3. På innergården finns möjlighet att utrymma med bärbara stegar. Vid behov finns även möjlighet att köra in med räddningsfordon. Se kommentar på punkt 4 nedan.
4. Vid utrymning nås plan ett, två och tre med bärbar stega. Plan fyra och vindsvåning nås med höjdfordon. Uppställningsplats för höjdfordon görs på Linnégatan. Planlösningarna på fyra och vindsvåning anpassas så att utrymning från Linnégatan är möjligt.
5. Brand och riskanalys rekommendationer ska följas, vilket poängteras i planbeskrivningen. Det är dock en byggteknisk fråga som säkerställs vid bygglovsskedet eftersom det regleras enligt BBR.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Kalmarsundsregionens Renhållare (KSRR)

Jag kan ha en synpunkt på placeringen av miljörummet inne på gården. Varför detta? Det finns en in / ut passage till gården där samtliga måste passera. Mitt tips är att göra en permanent lösning för avfallet, där ute där förslaget ändå är att kärnen ska stå vid tömnings dagen. Det finns många bra kärnförvaringsskåp på marknaden som både är snygga och praktiska. Jag tycker detta med tanke på att det är någon som ska dra ut kärnen till förslagna platsen varje gång det skall tömmas, och dem åker inte tillbaka av sig självt heller. Det optimala hade varit med en angöringsplats för avfallsbilen i anslutning till Linnégatan, då eliminerar man backning och korsande av gång- och cykelbana. Den nuvarande inbacksvägen är smal och svåråtkomlig med träd som stör tillgängligheten, detta måste åtgärdas om hämtplatsen ska bli enligt förslaget.

Kommentar:

Inför antagande har ytterligare ett område med korsmark lagts till i anslutning till det tillkommande flerbostadshuset. Avfallshanteringen ska ordnas som en del av den tillkommande byggnaden. Möjlighet finns även att göra en utbyggnad eller underjordisk anläggning vid den södra fasaden i anslutning till infarten.

Datum
2017-11-22

Ärendebeteckning
2016-5325

Intresseorganisationer och övriga

Hyresgästföreningen Kalmar-Torsås-Öland

Föreningen står fast vid de synpunkter vi lämnade i samrådsstadiet. Vi uppskattar att det tagits viss hänsyn till vad vi anfört angående bland annat cykelparkering. Vi konstaterar samtidigt, i likhet med Samhällsbyggnadskontoret, att planförslaget innebär att den del av fastigheten som har grönska i form av gräs och trädplantering exploateras. Det medför att närheten till natur och rekreation försämrats för de boende inom Falken 4. Vi vill därför ytterligare poängtera betydelsen av att utrymme för de boendes rekreation tillgodoses i fastighetens omedelbara närhet. Det skulle kunna ordnas vid miljöhuset, där till exempel ett möblemang med bord och stolar tillsammans med blommor och/eller annan växtlighet kan ge de boende möjlighet till samvaro i nära och trivsamt utemiljö.

Kommentar:

Kalmar kommun är samstämmiga med Hyresgästföreningen Kalmar-Torsås-Öland i synpunkten att innergården bör utformas så att de boende får en direkt närhet till rekreation. Detaljplanen reglerar att minst 50% av markytan ska bestå av genomsläppligt material, vilket förhindrar att hela innergården hårdgörs. Hur fastighetsägaren väljer att utforma innergården med växter och liknande styrs inte i detaljplanen.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

Kalmar Vatten AB

Följande sakägare och likställda har senast under granskningstiden inkommit med skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda

LW Utbildningsfastigheter AB, Norra Långgatan 32, 392 32 Kalmar

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2017-08-23

Freja Råberg

Planarkitekt

Detaljplan för **Falken 4** Malmen, Kalmar kommun

Samrådsredogörelse

Planförslaget för Falken 4 har varit på samråd under tiden 2017-03-31 – 2017-04-28 och 2017-05-24-2017-06-14. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. En kungörelse gjordes i ortstidning och på kommunens anslagstavla. Inbjudan till samråd delades ut till hyresgäster som bor i angränsande fastigheter till planområdet. Fullständiga planhandlingar har funnits tillgängliga på kommunens hemsida, Samhällsbyggnadskontoret och Stadsbiblioteket i Kalmar. Den 7 april mellan klockan 13.00-16.00 och den 10 april mellan klockan 17.00-20.00 var tjänstemän på plats på stadsbiblioteket i Kalmar för att informera om planförslaget och svara på frågor.

Sammanfattning

Under samrådstiderna har det kommit in totalt åtta samrådssvar till kommunen. Inkomna synpunkterna är blandade. Bland annat har möjligheten att lösa bilparkering på annan fastighet uppmärksammats, att cykelparkering borde ha hög standard och att planbestämmelse för dagvatten med fördel bör kombineras med reglering av bilparkeringsplatser. Det har även inkommit synpunkter kring skydd mot brandspridning och Länsstyrelsen efterfrågar mer omfattande bullerberäkningar. Byggnadshöjden på den tillkommande byggnaden har ifrågasatts av Kalmar läns museum. Trots synpunkter var majoriteten av samrådssvaren positiva till stora delar av planförslaget för Falken 4.

Datum
2017-08-23

Ärendebeteckning
2016-5325

Inför första samrådet handlades detaljplanen för Falken 4 med ett standardförfarande. På grund av oklarheter kring vilket förfarande detaljplanen handlades med i planhandlingarna gjorde kommunen bedömningen att detaljplanen för Falken 4 skulle ut på ett nytt samråd. Denna gång med ett utökat planförfarande eftersom planen anses vara av intresse för allmänheten. Samma planhandlingar har funnits tillgängliga vid båda tillfällen.

Inför granskningsskedet har mindre justeringar och tillägg gjorts i plankarta och planbeskrivning. Se sammanfattning av ändringarna nedan.

Bebyggelse

Stycket om brandspridning har kompletterats och förtydligats. Ur kulturhistorisk synpunkt föreslås befintliga flerbostadshus skyddas, förutom mot exteriör förvanskning, även mot rivning. Byggnadshöjden har justerats nedåt till 13,8 meter.

Buller

Ett PM har tagits fram med beräkningar av buller från samtliga bullerkällor i omgivningen. Beräkningarna är gjorda utifrån dagsläget och antagande har gjorts kring utvecklingen av närområdet och hur det skulle påverka bebyggelsen på Falken 4. Beräkningarna visar att den tillkommande byggnaden inte påverkas av ljudnivåer som är högre än 60 dB(A) som föranleder planbestämmelse i plankartan.

Planbestämmelse som reglerar skydd mot buller för befintligt flerbostadshus mot Esplanaden har inför granskningen tagits bort eftersom kommunen gör bedömningen att en så pass stor åtgärd som i så fall skulle lösa ut att minst hälften av rummen i varje lägenhet vara orienterade mot en tyst sida inte kommer att genomföras eftersom byggnaden skyddas både mot exteriör förvanskning och rivning i detaljplanen. Att genomföra en så pass stor åtgärd skulle påverka byggnadens kulturhistoriska värde negativt.

Dagvatten

Inför granskningsskedet har beräkningar gjorts som visar att den föreslagna regleringen av dagvatten, att minst 50 procent av marken mellan byggnaderna ska bestå av genomsläppligt material, är tillräcklig för att ta hand om den ökade volymen dagvatten som exploateringen medför. Planbeskrivningen har även kompletterats med förslag på ytterligare åtgärder av lokalt omhändertagande av dagvatten som kan genomföras av fastighetsägaren.

Parkering

Inför granskningsskedet har planbeskrivningen kompletterats med resonemang kring bil- och cykelparkering. Genomförs en lägenhetsfördelning som medför ett större behov av tillgång till bilparkeringsplatser eller att reduceringsåtgärderna inte genomförs ska bilparkeringsplatserna lösas på en annan fastighet genom tillskapandet av en gemensamhetsanläggning, parkeringsservitut, nyttjanderätt eller parkeringsköp. Möjligheten att lösa parkering på en annan fastighet är dock begränsad på Malmen eftersom belastningen av bilparkeringsplatser är hög. Därav bör fastighetägaren noga avväga lägenhetsfördelning och reducerande åtgärder för att kunna möta kravet om behovet av tillgång till bilparkeringsplatser.

Görs reducerande åtgärder för att minska behovet av tillgång till bilparkeringsplatser ställs krav på en högre standard på parkeringsplatserna för cykel. Exempelvis ska det finnas goda möjligheter att låsa fast ramen och väderskyddade förvaringsmöjligheter.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Innehållsförteckning	3
Inkomna synpunkter	4
Länsstyrelsen i Kalmar län	4
Lantmäterimyndigheten	6
Boende och fastighetsägare	6
Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag	6
Kalmar Brandkår	6
Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter	7
TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)	7
Kalmarsundsregionens Renhållare (KSRR)	8
Intresseorganisationer och övriga	9
Hyresgästföreningen	9
Kalmar Läns museum	10
Följande har accepterat planförslaget skriftligt	12
Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda	12

Inkomna synpunkter

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter från båda samrådskedan.

Länsstyrelsen i Kalmar län

1. Vid fasad på befintliga byggnaden längs med Esplanaden är bullervärdena som redovisas i planbeskrivningen högre än riktvärdena enligt förordningen 2015:216 om trafikbuller vid bostäder. För de planerade bostadshusen redovisas inga bullernivåer med hänvisning till genomförd trafikmätning. Trafikmätningen har dock bara sett till trafiken på Linnégatan vilket inte kan anses tillräckligt. De planerade bostäderna kommer sannolikt att påverkas av buller från både Esplanaden, Linnégatan och annan trafik. Planbeskrivningen ska därför kompletteras med bullervärden för fasader för samtliga bostäder inom planområdet där samtliga bullerkällor finns med i beräkningarna. Bullervärden ska vara både för dagens situation och prognostiserat vad gäller trafikmängden. I de fall åtgärder krävs för att klara riktvärden för buller enligt förordningen 2015:216 ska dessa redovisas på plankartan samt att genomförandebeskrivningen ska tydligt visa vem som ansvarar för att åtgärden ska genomföras samt när åtgärden ska vara genomförd.
2. Genomförd förstudie för att klargöra risken för brandspridning behöver förtydligas i planbeskrivningen. Stycket är svårt att tyda och eventuella konsekvenser för planområdet behöver klargöras. Vidare ska de eventuella åtgärder som krävs för att hindra brandspridning säkerställas på plankartan med bestämmelser.
3. För att inte negativt påverka MKN för recipienten ska kommunen i rimlig utsträckning visa åtgärder som bidrar till att MKN för vatten kan nås. Länsstyrelsen anser inte att kommunen på ett adekvat sätt beskriver hur dagvatten ska hanteras inom planområdet vad gäller exempelvis fördröjning, rening samt påverkan på Systraströmmen och nedströms recipient, Kalmarsund.
4. Planbeskrivningens förslag på åtgärder för att minska belastningen på dagvattennätet vad gäller öppna avrinningsstråk på kvartersmark kan med fördel införas som planbestämmelse. Vidare ska planbeskrivningen kompletteras med uppgifter som visar att föreslagen åtgärd om minst 50 procent genomsläppligt material mellan byggnaderna är tillräckligt för att omhänderta de volymer som den utökade bygggrätten innebär.
5. Trafikutredningen beskriver att även med reduktionerna av antalet bilparkeringar kommer den största delen av innergården att upptas av bilparkering. Därför bör planbestämmelse om att parkeringsytor ska bestå av genomsläppligt material övervägas.
6. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Datum
2017-08-23

Ärendebeteckning
2016-5325

Rådgivande

7. Beräkningar som gjorts för antalet parkeringsplatser som planen genererar utgår från en viss lägenhetsfördelning. Detaljplanen innehåller dock inga bestämmelser som reglerar detta. Behovet av parkeringsplatser bör därför grundas på den norm som finns för de cirka 20 lägenheter som planen medger. Antalet parkeringsplatser är då högre än de sju eller nio som beskrivs i planen. Planbeskrivningen bör därför förtydliga att behovet av parkering sannolikt är högre. Enligt kommunens riktlinjer för parkering krävs att det skapas ett servitut eller en gemensamhetsanläggning för parkeringen om det inte kan lösas inom den egna fastigheten. Planbeskrivningen bör därför kompletteras med dessa uppgifter.
8. Trafikutredningen (2017-02-23) konstaterar att för att uppnå en fri sikt på 2,5 meter åt bägge håll vid utfart mot Linnégatan krävs att utfarten och den nya byggnaden förskjuts norrut ca 2,5 meter alternativt att bygganden förskjuts ca 1 meter norrut och utförs med hörnavskärning på den nedersta våningen. Det framgår inte av planbeskrivningen om denna åtgärd är genomförd vad gäller byggrättens placering eller motiv till varför fastighetsutfarten kvarstår.

Kommentar:

1. Planbeskrivningen har kompletterats med bullerberäkningar på sida 16-17.
2. Stycket om genomförd förstudie för brandspridning och konsekvenserna för planområdet har klargjorts i planbeskrivningen, se sida 30. Restriktionerna kring byggnadskonstruktion för att förhindra brandspridning regleras enligt BBR och uppmärksammas i bygglovsskedet. Plankartan regleras enligt PBL.
3. Planbeskrivningen har kompletterats med hur dagvatten ska hanteras inom planområdet och förslag på åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten som fastighetsägaren kan göra på den egna fastigheten. Planbeskrivningen har även kompletterats med hur planförslaget påverkar MKN, Systraströmmen och Kalmar sund. Läs mer på sidorna 27-28 i planbeskrivningen.
4. Bedömningen görs att den föreslagna regleringen att minst 50 procent av markytan mellan byggnaderna ska bestå av genomsläppligt material är tillräcklig för att omhänderta den ökade volymen dagvatten som exploateringen innebär. Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang baserade på framtagna beräkningar av den ökade volymen dagvatten som exploateringen medför, se sida 27-28.
5. Kommun gör bedömningen utifrån framtagna beräkningar att planbestämmelsen om att 50% av marken mellan byggnaderna ska bestå av genomsläppligt material är tillräcklig för att omhänderta den ökade volymen dagvatten som exploateringen medför. Ytan som kommer att

Datum
2017-08-23

Ärendebeteckning
2016-5325

användas för bilparkering ingår i marken mellan byggnaderna och kommer därför till stor del att utgöras av genomsläppligt material.

6. Noteras.
7. Planbeskrivningen har förtydligats att beräkningarna av bilparkeringsplatser är gjorda utifrån fattsighetsägarens förslag på lägenhetsfördelning. Genomförs en annan lägenhetsfördelning som medför ett större behov av tillgång till bilparkeringsplatser eller att de reducerande åtgärderna för bilparkering inte genomförs ska dessa ordnas på en annan fastighet. Planbeskrivningen har även kompletterats med hur eventuell bilparkering skulle kunna lösas på en annan fastighet. Läs mer på sida 25-26 i planbeskrivningen.
8. Planbeskrivningen har kompletterats. Läs mer på sida 27 i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten

1. Stycket om fastighetsreglering mm. bör tas bort då det inte krävs någon fastighetsreglering för att genomföra detaljplanen.

Kommentar:

1. Noteras. Justering har gjorts i planbeskrivningen.

Boende och fastighetsägare

Inga boende eller fastighetsägare som berörs av planförslaget har lämnat några synpunkter.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kalmar Brandkår

1. Kalmar brandkår lämnar följande information i detta ärende. Det är generella krav som bedöms kunna uppfyllas i aktuellt ärende om de beaktas i utformningen.
 - För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera material mer än 50 m. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 m om nödutrymning avses ske med bärbara stegar.
 - Om befintligt gatunät eller motsvarande inte ger erforderliga åtkomstmöjligheter ska en särskild räddningsväg anordnas.
 - En räddningsväg bör ha en fri höjd av 4.0 m, en bärighet motsvarande ett axeltryck av 100 kN och ett hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. På raksträckor bör körbanebreddens vara minst 3.0 m, längslutningen högst 8 %, tvärfallet 2 % och vertikalkurven (konkav eller konvex) minst 50 m. I kurvor bör den

Datum
2017-08-23

Ärendebeteckning
2016-5325

inre radien vara minst 7,0 m samt ha sådan breddökning och hinderfritt område för, genom och efter kurvan att stegfordon kan framföras.

- Räddningsväg ska markeras med standardiserad skylt.
- En räddningsvägs angöring bör ligga i anslutning till byggnadens adress.
- Räddningsväg ska snöröjas och underhållas.
- Utrymning med bärbar stege kan ske om fönstrets underkant är högst 11 m från marken. Ifall det är högre måste höjdfordon användas. Uppställningsplatser för höjdfordon ska vara utformade enligt följande:
 - Minst 5 meter bred och 12 meter lång. Samma bärighet som räddningsväg.
 - Avståndet får inte överstiga 9 meter räknat från uppställningsplatsens kant till ytterkant balkong eller fönster som ska kunna nås med höjdfordon.
 - Placeras utanför ytterkanten av de balkonger eller fönster som ska kunna nås med höjdfordon.
 - Inte ha större lutning än 8,5 % i någon lutning.
 - Uppställningsplats ska snöröjas och underhållas.
 - Det ska vara möjligt att komma till platsen utan att behöva backa fordonet. Däremot kan det accepteras att höjdfordonet får backa ut från uppställningsplatsen.
 - Höjdfordonet ska kunna resas till avsedd angreppspunkt utan att hindras av utskjutande byggnadsdelar, träd eller dylikt.
- Brandpostnätet skall uppfylla gällande normer.
- 2. De värmestrålningsberäkningar som har genomförts pga tät bebyggelse ska beaktas. Det bör framgå i planen att restriktioner finns så att denna fråga aktualiseras i bygglovsskedet.

Kommentar:

1. Noteras. Kraven på byggnadens utformning i detalj gällande brandsäkerhet ställs i bygglovsskedet.
2. Noteras. Restriktionerna kring byggnadskonstruktion för att förhindra brandspridning regleras enligt BBR och uppmärksammas i bygglovsskedet. Plankartan regleras enligt PBL. Inför granskning har stycket om brandspridning tydliggjorts i planbeskrivningen.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)

1. Skanovas teleanläggningar/rättigheter ser inte ut att påverkas av rubricerat planförslag. Vi har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

Datum
2017-08-23

Ärendebeteckning
2016-5325

Kommentar:

1. Noteras.

Kalmarsundsregionens Renhållare (KSRR)

1. Vid fortsatt planering för eventuell omplanering och förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfallshandling. Detta gäller så väl tillgänglighet och utformning av miljörum, uppställningsplatser för avfallskärl eller dyligt i enlighet med med Ksrr:s renhållningsföreskrifter.
2. I dagsläget har vi problem vid angöringen för hämtningen se bif foto. Bild 1. Vattenrännan i trottoaren ställer till problem vid utdragningen av avfallskärl, bild 2. trädet eliminerar inbackningen.



Bild 1.



Bild 2.

Kommentar:

1. Noteras. Miljörum för sophandling föreslås ordnas på innergården. För att underlätta KSRR:s tillgänglighet ansvarar fastighetsägaren för att placera avfallskärl i anslutning till tomtgräns vid soptömning. Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen. Se sida 29 i planbeskrivningen.
2. Vattenrännan är en åtgärd för att leda dagvatten till grönytorner där det delvis infiltreras och delvis leds vidare till det kommunala ledningssystemet för dagvatten. Vattendiket utgör även ett viktigt inslag i gatubilden ur kulturhistorisk synpunkt. Vattendiket anlades en lång tid tillbaka och utgör ett genomgående element i gatubilden i Kalmar. Trädet som eliminerar inbackningen ingår i en trädallé och är därmed biotopskyddad. Trädallén har ett högt naturvärde och utgör en livsmiljö

Datum
2017-08-23

Ärendebeteckning
2016-5325

som underlättar spridningen för många växt- och djurarter. Allén utgör även ett viktigt inslag av grönska i stadskärnan som är viktigt att värna om vid förtätning. Den utgör ett mervärde för de boende och besökande i området.

Intresseorganisationer och övriga

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen ställer sig positiv till en förtätning i centrala Kalmar med byggnation av hyresrätter, med bevarande av den kulturhistoriska miljön och en bra närmiljö för hyresgästerna. Vi ser positivt på de regleringar som föreslås avseende den nya byggnaden och de i området befintliga byggnaderna. Att den gamla flickskolan ska stå i centrum tar vi för självklart.

1. Det nya huset kommer att placeras på det område som idag utgörs av en gräsmatta med möjlighet för rekreation för nuvarande hyresgäster. Kvar på innergården blir efter en byggnation en grusad yta, som i planförslaget ska användas till sju parkeringsplatser för bil. Hyresgästföreningen uttrycker en tveksamhet till att ta bort alla möjligheter till rekreation på en innergård för nuvarande och tillkommande hyresgäster och föreslår därför att annat område anvisas till parkeringsplatser.
2. Av stor vikt vid central nybyggnation anser vi också vara att de boende får tillgång till bra cykelparkering i fastigheten eller dess omedelbara närhet, dvs möjlighet att ställa cyklar inomhus i markplan med läsbara och lättöppnade dörrar.
3. I det förslag till detaljplan som vi fått oss tillsänt framgår inte huruvida byggnationen ska bestå av bostadsrätter eller hyresrätter. I handlingarna som rör ansökan om planbesked inkommen 2013 anges byggnationen omfatta endast hyresrätter, vilket vi ser positivt på.

Kommentar:

1. Noteras. Planförslaget medför att tillgången till rekreation inom fastigheten blir begränsad. Enligt *Riktlinjerna för parkering i Kalmar kommun* ska bilparkering ordnas inom den egna fastigheten. Möjligheten att ordna parkering på en annan fastighet genom parkeringsavtal eller parkeringsköp är begränsad på Malmen. Därav ska bilparkering i första hand ordnas inom fastigheten. Bedömningen görs att det finns goda möjligheter till rekreation i närområdet. Exempelvis finns Esplanaden och gångvägen som sträcker sig över intilliggande fastighet, Falken 3. Inom 200 meter, på Malmtorget, finns en park med goda rekreativsmöjligheter. Planbeskrivningen har kompletterats på sida 24.
2. Kalmar kommun håller med om att de boende ska få tillgång till bra cykelparkering inom en direkt närhet. Exempel på hur cykelparkering med hög standard kan ordnas inom fastigheten har lagts till i planbeskrivningen, se sida 26.
3. Noteras. Upplåtelseform såsom hyresrätt regleras inte i detaljplan.

Datum
2017-08-23

Ärendebeteckning
2016-5325

Kalmar Läns museum

Kalmar läns museum har tagit del av samrådshandlingen rörande ny detaljplan för Falken 4. Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av ett nytt flerbostadshus på fastigheten, samt att skydda de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna på densamma. I samband med detaljplanearbetet har Kalmar läns museum i februari 2017 utfört en bebyggelsehistorisk utredning, vilken dels ger rekommendationer för utformningen av den tillkommande nybyggnationen, dels för skyddet av de befintliga byggnaderna. Läns museet noterar att rekommendationerna till stora delar följts, men har följande invändningar.

1. Det finns otydligheter i planförslagets intentioner beträffande skyddet mot rivning av den befintliga bebyggelsen. I planbeskrivningen (s. 22) sägs: *"Flerbostadshusen föreslås skyddas mot exteriör förvanskning och rivning"* Förvanskningsförbudet är tydligt stadgat i planbestämmelserna q1 och q2, men rivningsförbudet har inte fastslagits genom skyddsbestämmelse, vilket bör åtgärdas. Förvanskningsförbudet innebär inte ett skydd mot rivning. Läns museet anser, i linje med vad den bebyggelsehistoriska utredningen rekommenderar, att skyddsbestämmelserna q1 och q2 båda bör omformuleras så att de även stadgar ett rivningsförbud: *"Byggnaden utgör en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad och får ej rivas eller förvanskas...o.s.v."* (Hänvisning kan ges till PBL 4 kap 16§ 4 pkt.)
2. Beträffande den planerade nybyggnationen på fastigheten så menar Läns museet, så som uttrycks i utredningen, att en byggnadshöjd (fasadhöjd) på 14 meter inte är anpassad vare sig till gårds- eller stadsbilden. Vi menar att byggnadshöjden med fördel bör sänkas.
3. Planbeskrivningen är i behov av viss korrekturläsning.

Kommentar:

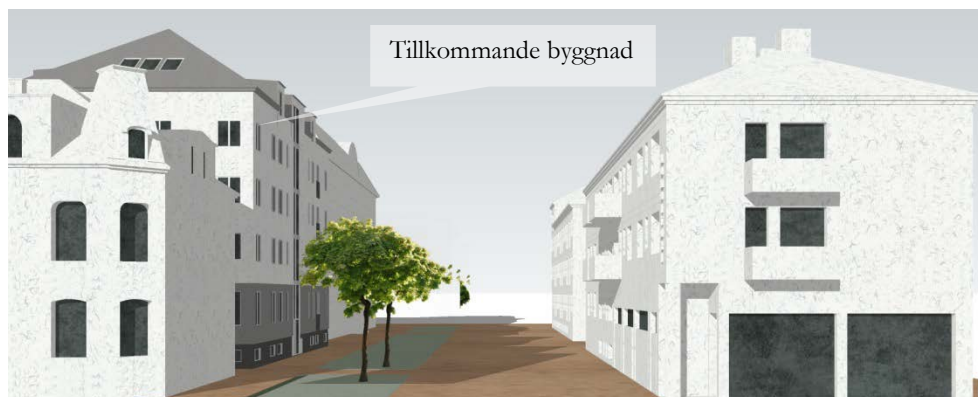
1. Ett tillägg har gjorts i plankarta och ett förtydligande har gjorts i planbeskrivningen att flerbostadshuset mot Esplanaden och flerbostadshuset på gården även föreslås skyddas mot rivning.
2. Kalmar kommun gör bedömningen att den föreslagna byggnadshöjden passar in i stadsbilden på Malmen. Bebyggelsen längs med Esplanaden är runt två och tre våningar. Gaturummet sett från Esplanaden kommer i stort sett inte förändras eftersom gatuhuset vid Esplanaden kommer finnas kvar och skyddas mot exteriör förvanskning och rivning. Se bild på nästa sida.

Datum
2017-08-23

Ärendebeteckning
2016-5325



På Linnégatan finns en större variation av byggnadshöjder jämfört med längs Esplanaden. Många av byggnaderna har en längre byggnadskropp och är högre. Den tillkommande byggnaden förhåller sig till de större volymerna på Linnégatan.



Nisbethska skolans roll i stadsrummet kommer dock delvis att förändras. Dess södra fasad kommer till stor del att skymmas av den tillkommande byggnaden. Dock kommer Nisbethska även i fortsättningen ha en dominerande roll i stadsrummet eftersom den tillkommande byggnadens höjd regleras så att den inte överstiger Nisbethskas byggnadshöjd. Även takvinkeln regleras så att den inte ska skymma. Förutom att Nisbethska fortfarande kommer att vara den högsta byggnaden i närområdet har den dessutom andra drag som framhäver dess särställning så som proportioner, våningshöjd och dess monumentala entréparti. Nisbethska skolan kommer därmed även i fortsättningen ha en dominerande roll i stadsrummet. Se bild nedan.

Datum
2017-08-23

Ärendebeteckning
2016-5325



Gårdsbilden från Linnégatan kommer till viss del förändras. Gårdshuset kommer att skymmas av den tillkommande byggnaden. Dock passar den tillkommande volymen bättre in i stadsbilden på Linnégatan eftersom den har en större skala som är enhetlig med övrig bebyggelse längs med gatan. Det tillkommande huset skapar dessutom en inramning av gaturummet som kan bidra till en ökad upplevelse av trygghet eftersom bebyggelsen kommer närmare gaturummet. Se bild nedan.



Inför granskning har byggnadshöjden justerats nedåt till 13,8 meter.

3. Noteras. Planbeskrivningen kommer att korrekturläsas igen inför granskningsskedet.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt

Kommunledningskontoret, Projekt- och exploateringsenheten

Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda

Samtliga sakägare och likställda har fått sina synpunkter tillgodosedda.

Freja Råberg, Planarkitekt

**GRUNDKARTA över
Falken 4
Kalmar kommun**

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN:
Utdrag ur Kalmar kommuns baskarta,
samt kontroll med nymätning.

Koordinatsystem SWEREF 99 16 30.
Höjdsystem RH 2000.

Samhällsbyggnadskontoret, Kalmar kommun
ansvarar ej för bifogade ledningar.

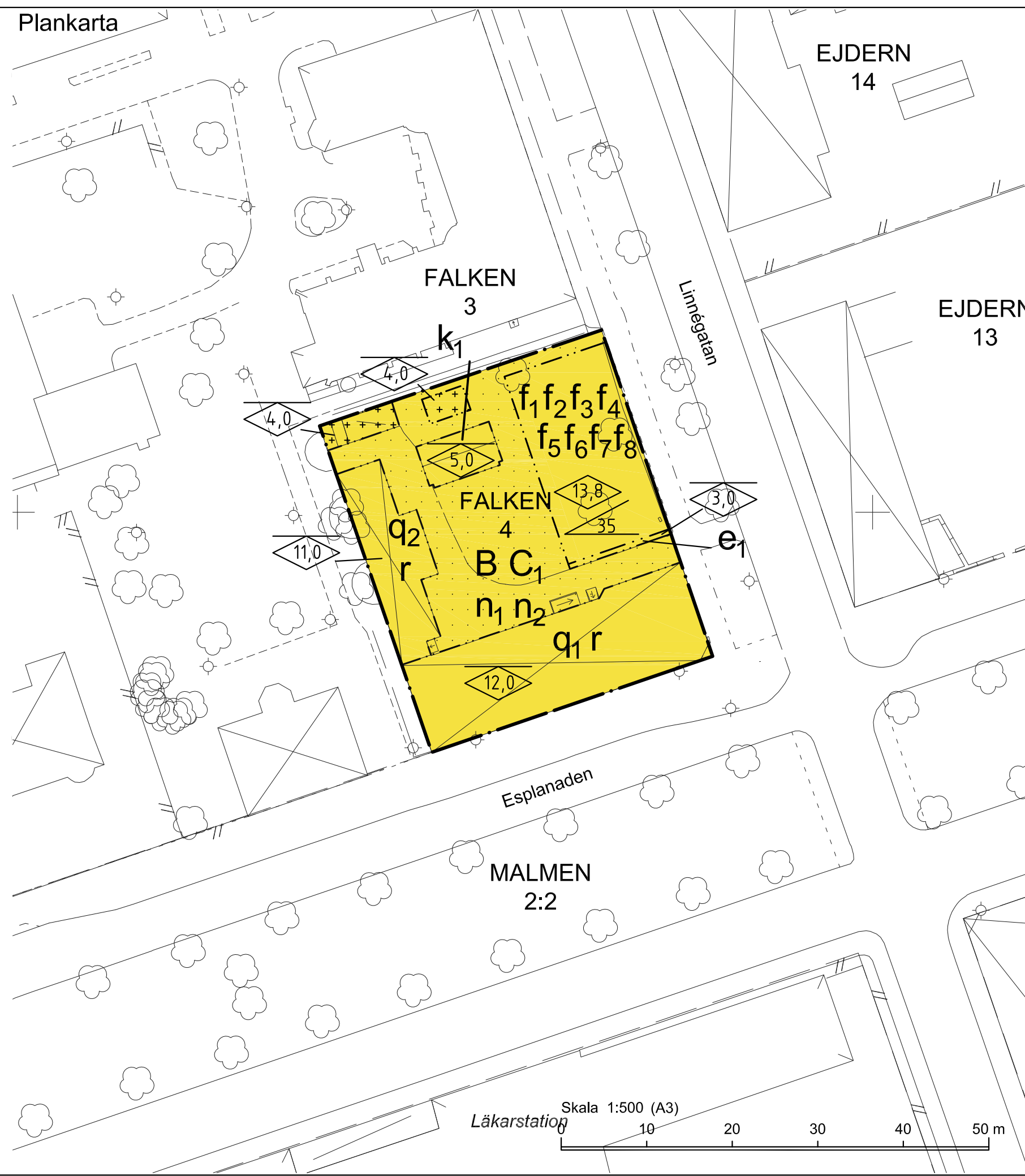
Upprättad på samhällsbyggnadskontoret,
stadsingenjörsenheten 2017-07-17.

Ronny Liljesson
Kartingenjör
Simon Vestlund
Kartingenjör

Grundkartans beteckningar

- Traktgräns
- - - Fastighetsgräns
- - - Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns
- - - Ägoslagsgräns
- FALKEN Traktnamn / Kvartersnamn
- 10:1 Fastighetsbeteckning
- [Symbol] Bostadshus, fasadlinjen redovisad
- [Symbol] Bostadshus, takkonturen redovisad
- [Symbol] Uthus, fasadlinjen redovisad
- [Symbol] Uthus, takkonturen redovisad
- [Symbol] Byggnad i allmänhet, fasadlinjen redovisad
- [Symbol] Byggnad i allmänhet, takkonturen redovisad
- [Symbol] Skärmtak
- [Symbol] Transformatorbyggnad
- [Symbol] Trappa
- [Symbol] Servitüt
- [Symbol] Stödmur / Kaj
- [Symbol] Slänt
- [Symbol] Staket
- [Symbol] Mur
- [Symbol] Häck
- [Symbol] Höjdangivelse
- [Symbol] Vägkant
- [Symbol] Kantsten
- [Symbol] Gång- och cykelväg
- [Symbol] Järnväg
- [Symbol] Belysningsstolpe
- [Symbol] Barträd
- [Symbol] Lövtäd

Plankarta



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar
Bestämmelser utan beteckning gäller för hela planområdet
Endast angiven användning och utformning är tillåten

- [Symbol] Detaljplanegräns
- [Symbol] Användningsgräns
- [Symbol] Egenskapsgräns

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § pkt 3)

- [Symbol] B Bostäder
- [Symbol] C₁ Möjlighet till centrumändamål i bottenvåning

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Ny bebyggelse skall utföras med hänsyn till områdets kulturhistoriska och arkitektoniska värden.

Ny bebyggelse skall anpassas till omgivningens särprägel i materialval och detaljeringsgrad (PBL 4 kap 16 § pkt 1)

- e₁ Byggnadens användning ska vara för avfallshandtering (PBL 4 kap 11 § pkt 1)
- [Symbol] Marken får inte förses med byggnad. Markparkering får anordnas. (PBL 4 kap 11 § pkt 1 eller 16 § pkt 1)
- [Symbol] På marken får endast komplementbyggnad placeras. Markparkering får anordnas. (PBL 4 kap 11 § pkt 1 eller 16 § pkt 1)

- [Symbol] Högsta nockhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § pkt 1 eller 16 § pkt 1)
- [Symbol] Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap 11 § pkt 1 eller 16 § pkt 1)
- [Symbol] Största tillåtna takvinkel i grader (PBL 4 kap 11 § pkt 1 eller 16 § pkt 1)

- f₁ Huvudenträ ska placeras mot gata. (PBL 4 kap 16 § pkt 1)
- f₂ Burspråk och utskjutande balkonger får inte anordnas mot gata. (PBL 4 kap 16 § pkt 1)
- f₃ Takfot får sticka ut maximalt 50 cm från fasad. (PBL 4 kap 16 § pkt 1)
- f₄ Takkupor får anordnas på maximalt 50 % av fasadens längd. (PBL 4 kap 16 § pkt 1)
- f₅ Byggnad ska utföras i putsfasad. (PBL 4 kap 16 § pkt 1)
- f₆ Bottenvåningens rumshöjd ska vara minst 3,0 meter. (PBL 4 kap 16 § pkt 1)
- f₇ Vid bostäder på bottenplan ska färdig golvhöjd vara minst 70 centimeter över gatans markhöjd. (PBL 4 kap 16 § pkt 1)
- f₈ Synlig sockelhöjd ska vara i nivå med färdig golvhöjd på bottenvåning. (PBL 4 kap 16 § pkt 1)

- n₁ Minst 50 % av markytan ska bestå av genomsläppligt material. (PBL 4 kap 10, 13 §§)
- n₂ Max 7 bilparkeringsplatser får ordnas. (PBL 4 kap 10, 13 §§)

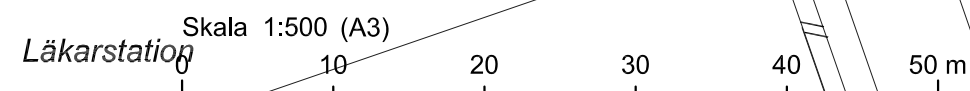
- q₁ Byggnaden utgör en kulturhistoriskt särskild värdefull byggnad och får ej förvanskas. De karaktärsdrag som är viktiga för byggnadens kulturhistoriska värde beskrivs i Planbeskrivningen under rubrik "Värdefulla karaktärsdrag på flerbostadshus mot Esplanaden" (PBL 4 kap 16 § pkt 3)
- q₂ Byggnaden utgör en kulturhistoriskt särskild värdefull byggnad och får ej förvanskas. De karaktärsdrag som är viktiga för byggnadens kulturhistoriska värde beskrivs i Planbeskrivningen under rubrik "Värdefulla karaktärsdrag på flerbostadshus på gården" (PBL 4 kap 16 § pkt 3)

- k₁ Byggnaden utgör en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Ändringar skall utföras varsamt och med hänsyn till dess exteriöra karaktärsdrag. Dessa beskrivs i planbeskrivningen under rubriken "Värdefulla karaktärsdrag på uthuset" (PBL 4 kap 16 § pkt 2)
- r Rivningsförbud (PBL 4 kap 16 § pkt 4)

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

Bygglöva gäller för alla exteriöra kulörändringar och materialbyten för befintliga byggnader som är skyddade med q₁, q₂ och k₁. (PBL 4 kap 15, 30 §§)



Till planen hör också: Planbeskrivning Behovsbedömning Fastighetsförteckning	Samrådsredogörelse Traktatbeskrivning Bebyggelsehistorisk utredning för ny detaljplan Falken 4 Beräkning av skydd mot brandspridning mellan byggnader	Buller PM Granskningsutlåtande
Detaljplan för Falken 4 Malmen Kalmar kommun Upprättad 2017-03-22 Senast reviderad 2017-11-22		Antagandehandling Beslutsdatum Godkännande Instans SBN Antagande KF Laga kraft
Freja Råberg Planarkitekt		Använd lagstiftning PBL (2010:900) jan 2015 Använda Allmänna råd BFS 2014:5 - DPB 1
2016-5325		