

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Klyvaren 6, Ängö/Kalmar



Innehåll

Sammanfattning	3
Inkomna synpunkter	4
Länsstyrelsen i Kalmar län	4
Lantmäterimyndigheten	5
Sakägare och övriga privatpersoner	5
Sakägare 1, Sakägare 2, Sakägare 3, Sakägare 4	5
Sakägare 5.....	8
Privatperson 1, Privatperson 2, Privatperson 3, Sakägare 1, Sakägare 6, Sakägare 7, Sakägare 8	12
Sakägare 6, Sakägare 7	13
Sakägare 9.....	17
Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag.....	20
Räddningstjänst sydost.....	20
Postnord.....	21
Ledningsägare, andra företag och myndigheter.....	21
Trafikverket	21
Skanova	22
Region Kalmar	22
Intresseorganisationer och övriga	22
Hyresgästföreningen Kalmar Torsås Öland.....	22
Kalmar läns museum	23
Följande har accepterat planförslaget skriftligt:.....	25
Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:.....	25

Sammanfattning

Planförslaget har varit utställt för samråd under tiden 2023-05-15 – 2023-06-14. Förslaget har sänts till berörda myndigheter, förvaltningar, föreningar och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Under samrådet har det inkommit totalt 14 yttranden varav 5 är från sakägare i närområdet. Länsstyrelsen har enbart lämnat rådgivande synpunkter då det inte funnits något i planen som ansetts oförenligt med 11 kap. PBL. Rådgivande synpunkter berör tydliggörande gällande förorenade områden samt behov av barnkonsekvensanalys.

Ett flertal inkomna yttranden från privatpersoner har berört byggnadens höjd, volym och placering mot gatan. Något som lyftes var att den möjliga byggnadsvolymen kan upplevas som alltför hög. I vissa yttranden har det framhävts att byggnadens placering mot gatan minskar den nuvarande luftiga miljön och riskerar att skymma sikten i korsningen. Placeringen utmed gata kan även bidra till en mer ordnad struktur, vilket skulle skilja sig från den brokiga miljön på Ängö.

Kalmar läns museum stöder förslaget i sin helhet och lyfter att anpassning gjorts till befintlig höjd och dimension på Ängö. Däremot framhålls det att detaljplanen kan riskera att skapa en alltför lång fasad längs Hammarskjöldsgatan. Det lyfts att byggnaden kan upplevas som mindre dominant om den delas upp och varierar i fasad och material. Byggnaden behöver anpassas till den variationsrikedom som finns på Ängö och det är viktigt att detta studeras mer i detalj under bygglovsskedet. I yttrandet påpekas även att balkonger mot Sparregatan bör begränsas, eftersom det för närvarande inte finns några balkonger som vetter mot Sparregatan. Detta är också något som flera privatpersoner har framfört.

Vidare har det framkommit önskemål från privatpersoner om att tydliggöra skugganalysen och inkludera bilder på skuggbildning som uppstår vid vintersolståndet. I vissa yttranden har parkeringsfrågan lyfts, där betonas att parkeringsmöjligheterna måste lösas inom fastigheten, det har även inkommit yttrande om att justera delar av Sjögången till kvartersmark för att möjliggöra parkering intill fastighet. Slutligen har några yttranden belyst planens påverkan på dagvattenhantering och risken för översvämning.

En större förändring som tillkommit i detaljplanen innebär att byggnadsvolymen ska anpassas så att skalan längs Hammarskjöldsgatan upplevs som mindre dominant i fasad och höjdd. Vidare har plankartan justerats så att inga balkonger tillåts mot Sparregatan. Balkonger mot Hammarskjöldsgatan tillåts från 3,8 meter och får inte utkragas längre än 1,2 meter ut mot allmän plats. För att underlätta sikt i korsningen Sparregatan och Hammarskjöldsgatan har en placeringsbestämmelse lagts till som innebär en hörnavskärning på två meter från gata.

Planbeskrivningen har korrigerats utifrån vad som rekommenderats i Länsstyrelsens yttrande. Utöver har redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen. Nedan återges och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter i sin helhet.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Detaljplan för Klyvaren 6 m.fl, Ängö, Kalmar kommun. Kalmar län

Rubricerat förslag har insänts till länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standard planförande enligt PBL.

Handlingarna utgörs av:

- Planbeskrivning, plankarta med bestämmelser samt undersökning om betydande miljöpåverkan.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder på fastigheten Klyvaren 6 på Ängö. Den nya bebyggelsen ska samspela väl med den karaktär och skala som speglas i befintlig bebyggelse på Ängö. Även centrumfunktioner i byggrättens bottenvåning möjliggörs i planen.

Planen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

LÄNSSTYRELSENS SYNPUNKTER

Länsstyrelsen har inga synpunkter som måste beaktas för att planförslaget ska anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed riskera att överprövas. Länsstyrelsen har dock rådgivande synpunkter som redovisas som upplysningar vilka kan påverka genomförandet av planen.

Betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte. Länsstyrelsen håller med kommunen om att en MKB inte krävs.

Upplysningar

Förorenade områden

Det behöver framgå i planhandlingar vilka föroreningsnivåer som ska gälla på samtliga delar av planområdet. Vedertagna nivåer för bostäder är känslig markanvändning, KM, enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden. Platsspecifika riktvärden kan användas. Om platsspecifika riktvärden tas fram bör dessa med tillhörande beräkningar skickas in till Länsstyrelsen för granskning.

I planbeskrivningen anges att det vid platsen inte finns någon kännedom om verksamheter som kan ha gett upphov till markföroreningar. Och att bedömningen därför är att skäl saknas för att tro att det finns markföroreningar inom planområdet.

Länsstyrelsen har inte heller kännedom om historiska verksamheter som kan ha gett upphov till någon omfattande föroreningsproblematik. Området har dock varit bebyggt under en längre tid. Inom sådan äldre bebyggelse kan det förekommit utfyllnader med förorenade massor. I länsstyrelsens register över historiska tillverkningsföretag i Kalmar län finns uppgift om att det inom kvarteret Klyvaren funnits en Charkuterifabrik. Vid exploatering inom planområdet behöver det

finnas en uppmärksamhet kring misstänkta föroreningar i mark genom avvikande färg och lukt samt förekomster av rester från bygg- och rivningsavfall.

Barnperspektiv

I planförslaget framgår inte tydligt om en prövning av barnets bästa har genomförts. Länsstyrelsen rekommenderar därför kommunen att göra en bedömning om hur barn och unga påverkas av planförslaget.

Deltagande

Beslut att avge detta yttrande har fattats av länsarkitekt och chef för samhällsbyggnadsenheten Pär Hansson efter föredragning av planarkitekt Ted Kransby. I ärendet har även miljöskyddshandläggare Mikael Anjar Ödegården deltagit.

Handlingen är signerad digitalt och har därför ingen namnunderskrift.

Pär Hansson

Ted Kransby

Kommentar: Noteras. Detaljplanen bedöms överensstämma med barnets bästa i enlighet med barnkonventionen. Prövningen har tydliggjorts på sidan 36 under rubriken "Sociala konsekvenser - Barnperspektiv".

Planbeskrivningen har tydliggjorts under kapitlet Konsekvenser av planens genomförande – Mark- och vattenförhållanden sidan 36 så att det framgår att det är känslig markanvändning som gäller, enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden.

Lantmäterimyndigheten

Efter genomgång av planens samrådshandlingar lämnas följande yttrande:

Ingen erinran

(Redaktionella synpunkter skickas direkt till ansvarig planarkitekt.)

Kommentar: Noteras.

Sakägare och övriga privatpersoner

Sakägare 1, Sakägare 2, Sakägare 3, Sakägare 4

Samrådsyttrande, Klyvaren 6

Vi anser att en byggnation på fastigheten är en naturlig följd av rivningen av den gröna stugan som tidigare stod där, och nya lägenheter där är bra lösning för både Ängö och kommunen.

Efter en genomgång av planförslaget på samrådsmöte den 7/6-23, yrkar vi på att kommunen gör följande justeringar till granskningsskedet:

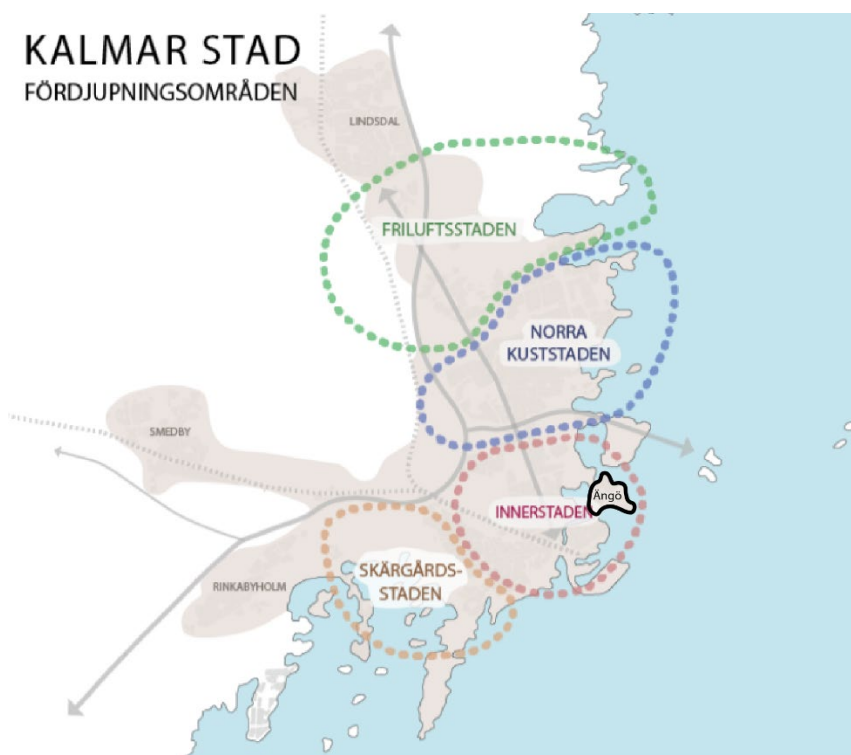
- Detaljplanens utgångspunkt är vettig, att bygga nytt som passar i den blandade bebyggelsen från olika tidsåldrar, som karaktäriserar Ängö. Utgångspunkten för den nya fastighetens höjd och därmed volym bör vara intilliggande fastigheter längs Sparregatan och Hammarskjöldsgatan, men med en tillåten högre del i hörnet där de två byggandskropparna med olika nocknivå möts. Då Sparregatan är Ängös huvudgata och infartsväg från Kvarnholmen bör en hörnavskärning för bottenvåningen regleras i Plankartan, detta för att erhålla bra sikt och därmed önskad trafiksäkerhet i korsningen Sparregatan/Hammarskjöldsgatan.
- Enligt kommunens tidigare ställningstagande och befintlig bebyggelse på Sparregatan och Hammarskjöldsgatan bör inte utskjutande balkonger vara möjliga att uppföra längs Sparregatan, men tillåtna enligt kommunens tidigare bygglovsbeslut längs Hammarskjöldsgatan. På samma sätt bör takkupor etc regleras efter hur det ser ut i närområdet.
- Att parkeringar till nya lägenheter ska ske inom fastigheten borde tydliggöras på plankartan. Men vi nöjer oss med att kommunens deltagare vid mötet bedyrade att parkeringar till de nya lägenheterna ska utföras inom fastigheten och följa kommunens parkeringsnorm. Idag finns lediga gatuparkeringsplatser under dagtid, men under kvällstid/natttid räcker inte dessa platser till. En kort utredning av situationen bör kompletteras i plandokumentet till granskningsskedet. Kommunen har tillgång till både antal p-platser som finns (gatuparkering) i området, samt hur många tillstånd för boendeparkering man utfärdar.
- Infart till fastighetens parkering bör ske från Hammarskjöldsgatan, vilken är mindre trafikerad än Sparregatan. Med en sådan lösning kan 2-3 p-platser (gatuparkering) på Sparregatan behållas. En sådan lösning bör vara teknisk genomförbar, men blir lite mer kostsam för exploitören.
- Solstudien bör utföras tydligare till granskningsskedet, så att förändrade förhållanden vid maximal tillåten byggnation tydligt framgår i materialet.
- Att möjliggöra "Centrumfunktioner" i bottenvåningen är vettigt. P-platser på dagtid för personal och besökare är lösbart med gatuparkering och/eller på kommunens stora P-plats vid Öhnellsgatan. Till granskningsskedet bör dock antalet lägenheter i fastigheten förtydligas i materialet, dels antalet med en bottenvåning med "Centrumfunktioner", dels antalet med en bottenvåning med lägenheter, och vilken schablonstorlek för lägenheter man använt vid beräkningarna bör framgå.
- Regleringar av utformning, material för tak/fasad etc saknas. Detaljplanen bör därför till granskningsskedet kompletteras med ett enkelt Gestaltungsprogram, där bärande delar ingår som bestämmelser i Plankartan.

- Vid byggnation bör etablering (bodar/material) ske på kommunens stora P-plats vid Öhnellsgatan, med en provisorisk väg direkt till Hammarskjöldsgatan. Detta för att undvika korsande trafik på Sparregatan samt vid lekplats/fotbollsplan. Där finns redan en lämplig hårdgjord yta samt närhet till nödvändig va/el.

Kommentar:

GENERELLT

*Kalmar är en växande kommun som många vill leva, bo och verka i. I den över-
siktliga planeringen lyfts att det finns stora förutsättningar för en fortsatt bebyggelse-
utveckling i innerstaden såväl för bostäder som verksamheter.*



Figur 1: Illustration som visar ett utsnitt ur översiktsplanen med olika fördjupningsområden. I innerstaden inkluderas Ängö.

Genom att staden utvecklas i centrala lägen möjliggörs en mer hållbar bebyggelseutveckling. Det centrala läget innebär att fler boende får gång- och cykelavstånd till service, arbetstillfällen, näringslokaler och andra centrala aktiviteter. Genom att ny bebyggelse dessutom tillkommer i anslutning till kollektivtrafikförbindelser skapas ett bättre kundunderlag som ökar förutsättningarna för såväl kollektivtrafik som lokal service.

Bedömningen är att den bebyggelse och det antalet bostäder som möjliggörs i detaljplanen skapar förutsättningar för att stadens bebyggelseutveckling i stort kan fortsatt ske på ett hållbart sätt.

GESTALTNING

För att möjliggöra en viss flexibilitet gällande utformning och materialval görs inget gestaltningsprogram under detaljplaneprocessen, detaljplanen reglerar i stället de större gestaltningsmässiga sambanden så som skala och volym. För att möjliggöra en större variation i skala och gestaltning har en bestämmelse lagts till som syftar till att byggnaden ska ha en varierad fasad längs Hammarskjöldsgatan med ett uttryck som bryter ner skalan. Materialval och exakt utformning på takkupor, frontespiser eller pendanger kan studeras mer noggrant inför ett bygglousskede. Skugganalysen inkluderar volymen i stort och kan om det finns behov bli mer detaljerad i bygglousskedet. För information har en skugganalys under vintersolståndet lagts till i planbeskrivningen.

GATA och PARKERING

Då marknivån är högre mot Hammarskjöldsgatan riskerar rampen mot källargaraget att bli för brant. Utfarter mot Sparregatan förekommer redan idag och bedömningen är att utfarten mot Sparregatan fortsatt är lämplig. För att bibehålla Sparregatans karaktär och siktlinjer har möjligheten att tillåta balkonger ut mot Sparregatan tagits bort. Utöver har en bestämmelse om en hörnavskärning lagts till i detaljplanen för att underlätta sikt i korsningen mellan Hammarskjöldsgatan och Sparregatan.

Kommunen ställer inga krav på antalet lägenheter men bedömningen är ett spann mellan 13 - 17 (variation kan bland annat bero på om det är centrumaktiviteter i bottenplan). Parkeeringsriktlinjer utgår i stället från byggnadens bruttoarea, byggnadens funktion och vilken zon som berörs. Skyldighet att anordna parkering ligger i första hand på fastighetsägaren. Vid bygglov är det kommunens skyldighet att se till att parkeringsefterfrågan uppfylls.

Sakägare 5

Vi motsätter oss förslaget till ny detaljplan för Klyvaren 6.

Vår huvudsakliga invändning riktar sig inte mot att det byggs något på tomten utan att det riskerar att bli ett för högt och stort hus som fokuserar på att maximera byggytan med resultat att det blir en mer stadslig karaktär än den småskaliga och varierande bostadsmiljö som finns på Ängö idag. Det är oroväckande att detaljplanen öppnar för att överskrida den tillåtna byggnadshöjden på olika sätt t.ex. med hänvisning till tornet på vår fastighet. Det finns idag tre stora hus med 3 våningar plus vind på Ängö. De är utplacerade i helt olika kvarter och uppfattas därför inte stadsmässigt byggda utan ger en luftig och varierande miljö i området. Husen är några av de äldsta och vackraste fastigheterna på Ängö, de bör därför ha sin plats och synas. Vårt hus tillhör ett av dessa. Enligt förslaget kommer huset på Klyvaren 6 skymma Kompassen 10.

Vi anser att det är fel att använda Kompassen 10 som referensbyggnad vid planering för nybyggnation på Klyvaren 6. Närliggande hus runt Klyvaren 6 på Sparregatan och Hammarskjöldsgatan, är byggnader som Klyvaren 6 ska samverka med. Volym, höjd och utförande ska inte korrelera med Kompassen 10. Ängö behöver värdas, få behålla sin karaktär och särprägel och inte göras mer stadsligt med höga hus och portalkvarter. Om man ska ta hänsyn till kringliggande bebyggelse är området präglad av mindre byggnader. Stadsbildanalysen i förslaget är fel. Merparten av husen har 1 eller 2 våningar till takfot (1 eller 2 våningar med eller utan sockel, samt med eller utan inredd vind i ett andra eller

tredje våningsplan) och sträcker sig inte över hela tomter. Den planerade bebyggelsens höjd och stora storlek passar inte in i området. En byggnad som är för hög eller som byggs för långt ut mot vägen kommer att bryta mot områdets brokiga karaktär och visuella harmoni. På Ängö finns det inte fler tomter för nyproduktion vilket gör att nuvarande fastighetsägare kommer vilja få samma möjligheter som denna ändring innebär. Det betyder att Ängö på sikt kommer få en helt annan högre bebyggelse än i dag och ett stort kulturvärde kommer gå förlorat.

Varken takkupor, frontespiser eller pendanger är medtagna i skugganalysen/solstudien. Det går inte heller att se den generella effekten och studien missar helt hur det ser ut efter kl. 17. Vidare redovisar solstudien vårdagjämning, sommarsolstånd och höstdagjämning. Vår och höstdagjämning är detsamma. Vi anser att vintersolstånd ska redovisas. Eftersom studien är otidlig anser vi att den behöver kompletteras med 3D-modellering för att tydligt visa vilken påverkan höjden på huset skulle ha på ljuset i vår omgivning. En hög byggnad utmed korsningen kommer oavsett påverka vårt boende oerhört negativt vad det gäller ljusinsläpp, utsikt och insyn. Detta minskar värdet på kringliggande fastigheter och även livskvaliteten i området.

Parkeringsituationen på Ängö runtom oss är ansträngd redan idag. 13–20 lägenheter på Klyvaren 6 kommer medföra en stor påverkan på trafik och parkering i kvarteret. Enligt förslaget är det planerat 15 boendeparkeringar + 2 gästparkeringar (1,23 baserat på 13 lägenheter), men inget krav från kommunens sida vad vi förstod. Det kommer med största sannolikhet bli fler än 13 lägenheter då BTA är 1800kvm. Vi anser planerade parkeringar för Klyvaren 6 inte täcker behovet då vi vet att parkeringsmöjligheterna är svåra redan idag när man kommer hem från jobbet. Krav om parkeringsmöjligheter för boende inom tomten ska vara en förutsättning för nybyggnation. Kan parkeringsmöjligheter inte kan tillgodoses bör BTA minskas och lägenheterna bli färre.

Kommunen meddelade på mötet att det varken behövs eller kommer vidtagas några åtgärder åt avrinning av dagvatten. Vi i Kompassen 10 har idag problem med dagvatten, som omfattar vatten i källare och ansamlingar på gatan. Problematiken ökade kraftigt när vägarna gjordes om på Ängö. Vi befarar att en stor byggnad med mycket takyta samt det planerade underjordiska garaget ytterligare kommer påverka dagvattnet. Vi vill se en tydlig analys på att detta inte kommer påverka oss negativt.

Tidigare butiksverksamhet har inte fungerat med lönsamhet i vårt kvarter. Detta är inget man ska planera för i kommande detaljplan utan i stället utgå från att Klyvaren 6 kommer bli ett renodlat bostadshus utan centrumverksamhet. Planen ska tydligt ange max antal lägenheter samt antal våningar för det avseendet och inget annat.

När Kompassen 10 ansökte om bygglov för balkonger var Sparregatan inte ett alternativt håll att bygga på. Hur resonerar ni när det nu helt plötsligt blir tillåtet? Detta borde därför inte vara möjligt på Klyvaren 6 heller.

Enlig planen skrivs att ny byggrätt föreslås stå i fastighetsgräns invid trottoar vilket följer det byggnadssätt som redan finns på Ängö, vilket inte stämmer. På Ängö finns det INTE två stora närliggande hörnhus ut mot trottoarer in linje med varandra som kommunen påstår. Det är ofta ett hus i vinkel ut mot en korsning med ”indragen” större trottoar, mötande hus på andra sidan är istället

indraget på tomten. Skulle man bygga ett hus ända ut i korsningen på Klyvaren 6 reduceras säkerheten markant i närområdet, både trafikmässigt då gatan är högt trafikerad, men framförallt säkerheten kring lekplatsen. Kommunen bör verkligen ta lekparkens säkerhet i beaktande och göra en detaljplan som fortsätter en ”luftig” korsning med bra sikt. Lekplatsen samt det lummiga grönområdet intill besöks idag mycket frekvent av barnfamiljer. Det finns andra möjligheter och lösningar för att vidhålla en säker boende- och lekmiljö genom att tex. vända husets vinkling inåt och låta hörnan vara fri med god sikt. Sådana förslag eller alternativ finns inte med i nuvarande plan. Att planen som helhet skulle stärka stadsmiljön på Ängö och inte ha några negativa effekter stämmer därför inte.

Ängö utgör en del av riksintresseområde för kulturmiljövården (K48 Kalmar) och därför ska Klyvaren 6 bevaras med en luftig miljö med tanke på övriga utseendet på Ängö. Det är av väsentlig vikt att den kulturella miljön på Ängö och dess känslighet inte förbises vid planeringen av ny detaljplan. Det anser vi att det gjorts i det aktuella förslaget.

Värt att nämna är att markägaren fick till ett rivningstillstånd trots att det fanns en stark opposition mot det. ”Gröna stugan” revs senare än 1997 trots att Kulturhistorisk utredning (KALMAR LÄNS MUSEUM Byggnadsantikvarisk rapport från maj 2010) angav att:

”Huset väcker uppmärksamhet både bland de boende i området och tillfälliga besökare. En betraktare kan ana att här finns en historia. Det ger byggnaden och tomten miljöskapande och pedagogiska värden. Byggnadens patina i helhet och detaljer ger en upplevelse av lång historia. Genom sin historia, de kulturhistoriska värdena och miljömässiga värdena bedöms byggnaden som särskilt värdefull och omfattas därmed av förvanskningsskyddet enligt PBL 3:12.”

Kommentar:

Kalmar är en växande kommun som många vill leva, bo och verka i. I den översiktliga planeringen lyfts att det finns stora förutsättningar för utveckling av innerstaden såväl för bostäder som verksamheter (se Figur 1, sid 7 för vad som avses som innerstad).

Genom att staden utvecklas i centrala lägen möjliggörs en mer hållbar bebyggelseutveckling. Det centrala läget innebär att fler boende får gång- och cykelavstånd till service, arbetstillfällen, näringslokaler och andra centrala aktiviteter. Genom att ny bebyggelse dessutom tillkommer i anslutning till kollektivtrafikförbindelser skapas ett bättre kundunderlag som ökar förutsättningarna för såväl kollektivtrafik som lokal service.

Bedömningen är att den bebyggelse och bostäder som möjliggörs i detaljplanen skapar förutsättningar för att stadens fortsatta bebyggelseutveckling kan ske på ett hållbart sätt.

UTFORMNING OCH KARAKTÄR

Stadsbildsanalysen har varit en del av framtagandet av detaljplanen, men inget separat dokument har tagits fram för detta i detaljplaneskedet. Byggnaden överstiger inte befintliga höjder på Ängö, och de högre byggnader som finns på Ängö vänder

sig oftast ut mot gatan. Att byggnaden vänds ut mot gatan möjliggör för ökad närvaro i det offentliga rummet, vilket bidrar till en ökad upplevd trygghet. Kommunens bedömning är att den möjliga utformningen på bebyggelsen är lämplig för Ängö.

För att möjliggöra en variation i höjd, men även i fasad, längs med Hammarsköldsgatan har en bestämmelse om gestaltningsuttryck lagts till i detaljplanekartan. Syftet är att skapa en väl genomarbetad fasad mot Hammarskjöldsgatan som i sitt uttryck bryter ner skalan. Skalan kan exempelvis brytas ner genom variation i material och färgsättning, förskjutningar i fasadliv, varierande takföthöjd och utformning eller liknande arkitektoniska grepp. Bestämmelsen innebär också att byggnadsdelen längs Hammarsköldsgatan behöver anpassas så att den får ett mjukare möte med byggnaden på fastigheten Khyvaren 12.

Övriga gestaltningsmässiga justeringar som gjorts är att inte tillåta några balkonger ut mot Sparregatan. Detta för att bibehålla Sparregatans karaktär och siktlinjer. Utkragande balkonger mot Hammarskjöldsgatan tillåts som mest 1,2 meter. Krav på hörnanskarvning med två meter från gata har också lagts till för att underlätta sikt i korsningen mellan Sparregatan och Hammarsköldsgatan. För artikulering av hörn gäller fortfarande högsta angiven nockhöjd.

Exakt utformning på takkupor, frontespiser eller pendanger regleras inte i detaljplanen. Skugganalysen inkluderar volymen i stort och kan vid behov bli mer detaljerad under bygglovshantering. Eftersom dagsljuset är begränsat under vintersolståndet blir resultatet av en sådan skuggstudie inte särskilt användbart. Därför används generellt sett inte denna tidpunkt i metoden för en skugganalys. Men då det har funnits önskemål för detta i flera yttranden har en skugganalys som visar vintersolståndet lagts till i planbeskrivningen.

PARKERING

Detaljplanen ställer inga krav på antalet lägenheter men en bedömning är mellan 13-17 stycken (variation kan bland annat bero på om det är centrumaktiviteter i bottenplan). Kommunen har parkeringsriktlinjer som utgår från byggnadens bruttoarea, byggnadens funktion och vilken zon som berörs. Parkeringsriktlinjerna har ingen direkt rättsverkan utan det ankommer på samhällsbyggnadsnämnden att i varje enskilt fall avgöra om bil- och cykelplatsefterfrågan är tillgodosedd. Skyldighet att anordna parkering ligger i första hand på fastighetsägaren. Vid bygglov är det kommunens skyldighet att se till att parkeringsefterfrågan uppfylls.

DAGVATTEN och ÖVERSVÄMNING

Dagvatten löses genom anslutning till befintligt nät. Fördröjning eller krav på hårdgöringsgrad ställs inte med anledning av att fastigheten är så pass liten. I det allmänna ledningssystemet är bedömningen att det finns kapacitet för att hantera det behov som uppstår genom planens genomförande vilket medför att ingen särskild fördröjning behövs. För själva utloppet saknas idag dagvattenrening och det troliga är att det kommer vara så under lång tid framöver. Avrinningsområdet är litet och inte prioriterat för framtida dagvattenrening.

Vad det gäller översvämning inom detaljplanen så finns en egenskapsbestämmelse som innebär att byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp

till en nivå på 2,8 meter över angivet nollplan inte skadar byggnadens konstruktion.

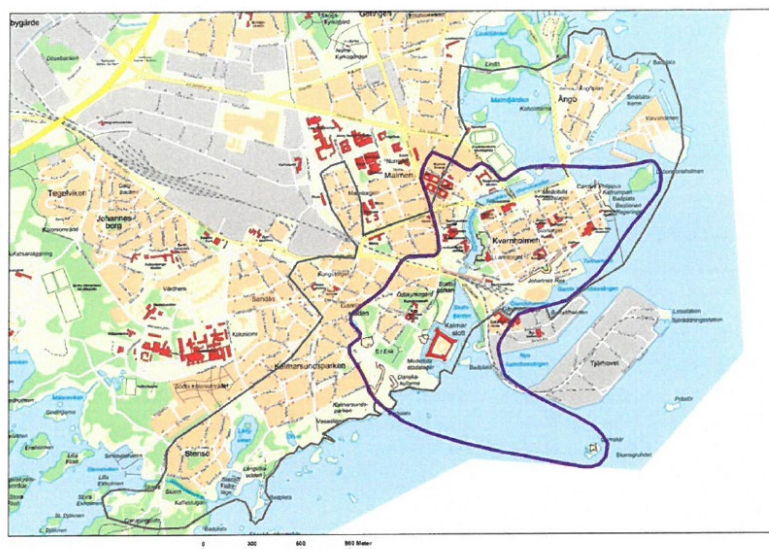
Angående de problem som ni beskriver kring er befintliga situation med översvämning i fastighet hänvisar vi er att göra en felanmälan på kommunens hemsida <https://kalmar.se/kontakta-oss/tyck-till-lamna-synpunkter-eller-klagomal.html> för att utreda mer kring problemet.

KULTURMILJÖ

Mellan 2012–2016 gjordes en översyn av länets riksintressen för kulturmiljövården baserad på den vägledning som Riksantikvarieämbetet tog fram. Syftet var att tydliggöra motiv och avgränsningar, särskilt genom att framhäva den riksintressanta berättelsen som det utpekade området främst representerade. För Kalmar in- nebar detta att översynen fokuserade på den del av staden som berättar om befästningsstaden Kalmar och dess utveckling. Det inkluderade både det medeltida Kalmar och den nya staden, inklusive Kvarnholmen och Malmen, som anlades under 1600-talet. Som en konsekvens av den nya avgränsningen omfattar inte längre vissa delar av centrala Kalmar riksintresset, inklusive Ängö.

Riksintressets utbredning

Kalmar stads centrala mark- och vattenområden med Kvarnholmen, Gamla Staden, Laboratorieholmen samt slottet med tillhörande jordar och den befästa holmen Grimskär.



Figur 2: Revidering gällande område av riksintresse för kulturmiljövården Kalmar. Se mer <https://www.raa.se/app/uploads/2016/12/Beslut-ri-Kalmar.pdf>

Privatperson 1, Privatperson 2, Privatperson 3, Sakägare 1, Sakägare 6, Sakägare 7, Sakägare 8

Bakgrund

Tidigare gick en grusväg längs med fastighetsgränsen på kvarterets östra sida. När kommunen gjorde om detaljplanen för att möjliggöra byggnation på nuvarande Ratten 6+8 så anlade man en asfalterad gata

med vändplan, nuvarande Sjögången. Kommunen erbjöd samtliga fastighetsägare att antingen köpa eller nyttja den mark som nu hamnade mellan fastighetsgräns och asfalterad gata. Då avtalades det muntligt att marken får nyttjas till bland annat uppställning av fordon på mark reglerad som GATA i den då nya Detaljplanen. Fastighetsägarna tog då över skötselansvaret av marken, dvs klippning av gräs etc. På Kommunens uppmaning så anlades gräsarmering (en typ av stenplatta med dränering) på utfarterna till fastigheterna på fastighetsägarnas bekostnad, ca 1000kr per kvadratmeter 2004.

Efter införandet av betalparkering på Ängö så har detta blivit ett föremål för diskussion på Kommunens mobilitetsenhet. Fastighetsägarna har därför efter samtal med Robert Dahlström samt Magnus Juhlin beslutat sig för att en gång för alla lösa detta.

Fastighetsägarna ansöker härmed om införlivande av Kv Ratten i det pågående arbetet med Klyvaren 6. Vi önskar att marken görs om till kvartersmark så att vi kan förvärva den.

Marken är enligt detaljplan 6 meter bred och löper längs med hela kvarteret mot öster.

Vår avsikt är använda marken som nu, dvs endast för parkering. Vi förslår därför att marken blir prickmark för att förhindra byggnation.

Kommentar: Dialogarbete har gjorts med berörda aktörer. För att skapa en tydlighet i parkeringsmöjligheter behöver hela remsan intill Sjögången införlivas i planen som kvartersmark. Då intresse saknades hos flertalet av berörda fastighetsägare bedömer kommunen att inte införliva ovan nämnd yta längs Sjögången.

Sakägare 6, Sakägare 7

Samrådsyttrande Klyvaren 6

Vi som fastighetsägare vill att detaljplanen för Kv Ratten ändras på följande punkter:

- I planbeskrivningen för kvarteret Ratten står det under Kulturmiljö, sista stycket:

”Då Ratten 6 bebyggs bör även anpassning och hänsyn tas till den Gröna stugan.”

Eftersom den gröna stugan inte längre finns samt att volymkissen för Klyvaren 6 anger en betydligt större samt mer modern byggnad så anser vi att detta bör strykas.

- Vi anser även att begränsningen på två plan bör ändras till 2,5 plan eller liknande för att återspegla andra hus längs Sparregatan samt ta höjd för ny grannfastighet Klyvaren 6.

- Vi önskar även lättnader i framtiden för att kunna sluta vår fastighet mer mot gatan då förutsättningarna har ändrats sedan huset ritades samt att genomförandetiden för detaljplanen har slutat. Hur detta skall lösas är vi givetvis öppna för att diskutera.

I utgångspunkt är vi försiktigt positiva till byggnation på tomten. Men vi delar inte fastighetsägarens visioner.

Efter en genomgång av planförslaget på samrådsmöte den 7 juni 2023, yrkar vi på att kommunen gör följande justeringar till granskningskedet:

1. Volymen är för stor. Fastigheten bör endast tillåtas vara lika hög som fastigheterna den gränsar till i kv Klyvaren. Fastigheten som man refererar till, Kompassen 10, är i sig ett undantag från gällande plan och kan inte ses vara representativ för bebyggelse på Ängö. Det finns idag endast 3 fastigheter, av totalt 137, med tre våningar till takfot på Ängö. Dessa är utspridda över ön och utgör endast 2% av fastighetsbeståndet.
2. Utfart garage bör begränsas till Hammarskjöldsgatan. Sparregatan är Ängös mest trafikerade gata och således olämplig. I tillägg så förlorar vi 3 parkeringar längs gatan om utfart blir längs Sparregatan. Trottoaren längs Sparregatan är dessutom välanvänd av gångtrafikanter. Detta är en trafikfara och säkerhetsrisk.
3. Balkonger. Det finns inga balkonger längs med Sparregatan på allmän plats. Detta kommer medföra balkonger på flera hus i framtiden och kommer oundvikligen förstöra den nu rena och fina gatan. Balkonger längs Hammarskjöldsgatan bör begränsas till 1,2 meter i likhet med grannhuset. I detaljplan för Kv Ratten så är det förbud mot balkonger längs Sparregatan. Jag utgår ifrån att detta gäller samtliga kvarter längs Sparregatan.
4. Det bör regleras i detaljplanen att man inte accepterar släta fasader av betong som endast är borstade, sk ”fusk-puts” som på Varvsholmen. Det innebär att endast trä eller sprutputs skall tillåtas redan i planskedet.
5. Hörnet kommer bidra till nedsatt sikt i korsningen. Trafikfara. Ingen annan stans på Ängö förekommer det att två byggnader skymmer sikten på detta sätt, dessutom på Ängös mest trafikerade gata med många barn i rörelse, på väg till och från lekplats.
6. Vi yrkar att detaljplanen skall ange att entréer till trapphus skall vara ut mot gata. För att göra gatan mer levande.
7. Vi yrkar att etableringen av byggarbetsplatsen, byggbodas etc, bör förläggas till grusparkeringen. Gräsplanen vid lekplatsen är olämplig då all personal måste korsa Sparregatan samt för att gräsplanen och lekplatsen används av barn.
8. Argumentet som framkom under Samrådsmötet att det måste gå att få ekonomi i bygget är helt oväsentligt. Fastighetsägaren skall inte få använda detta som ett argument för att få en ökad volym. Detaljplanen måste ju vara ekonomiskt genomförbar, men det blir den även med parhus, radhus eller ett mindre hus med lägenheter.
9. Solstudien redovisar vårdagjämning, sommarsolstånd samt höstdagjämning. Vår och höstdagjämning kan i detta exempel anses vara detsamma. Vintersolstånd bör naturligtvis redovisas eftersom det kommer att drastiskt förändra förhållanden för berörda grannar.
10. Vi önskar en detaljplan som inte är så beskuren att man inte kan se förslagens relation till sin omgivning.

11. Vi önskar en korrekt beskrivning av förslagets volym och utformning (bl.a. torn och taklandskap) i såväl 2- som 3 dimensionella bilder.

12. Vi önskar en övergripande motivering av varför man för första gången på Ängö önskar avvika från det slumpmässiga och skapa en avvikande samlad läsbar bebyggelse som reser sig över Ängös dominerande skala. Varför man just valt denna plats för detta.

Avslutningsvis....

Ängö utgör en del av riksintresseområde för kulturmiljövården (K48 Kalmar) och därför ska Klyvaren 6 bevaras med en luftig miljö med tanke på övriga utseendet på Ängö. Det är av väsentlig vikt att den kulturella miljön på Ängö och dess känslighet inte förbises vid planeringen av ny detaljplan. Vi anser att Kommunen har gjort just detta, förbiset den kulturella miljön.

På flera punkter i planbeskrivningen så fås läsaren att tro att hus på 3 våningar samt hus ”uppåt fyra våningar” är vanligt förekommande på Ängö. Så är inte fallet. Den generella bebyggelsen på Ängö är 1-2 våningar. Författaren låter läsaren tro att de tre spridda undantagen 3 våningshus, utgör det dominerande karaktärsdraget. Ängö präglas av brokigheten, av den slumpvisa blandningen mellan ”stugor”, villor i olika storlekar och flerbostadshus i 1-2 våningar. Byggnader uppförda i olika tider. Ursprungligen ofta enkla byggnader som tiden och det den sociala förändringen kompletterat. En ”småstadskaraktär” som ännu inte givit vika sig för den ogenerade exploateringslust som antyds i inledningen av planprogrammet.

Föreslagen byggrätt är därför inte, tvärt om mot vad planförfattaren påstår, anpassad efter den generella bebyggelsens höjd eller volym.

Kommentar:

GENERELLT

Kalmar är en växande kommun som många vill leva, bo och verka i. I den översiktliga planeringen lyfts att det finns förutsättningar för en fortsatt utveckling av innerstaden såväl för bostäder som verksamheter (se Figur 1, sid 7, för vad som avses som innerstad).

Genom att staden utvecklas i centrala lägen möjliggörs en mer hållbar bebyggelseutveckling. Det centrala läget innebär att fler boende får gång- och cykelavstånd till service, arbetstillfällen, näringslokaler och andra centrala aktiviteter. Genom att ny bebyggelse dessutom tillkommer i anslutning till kollektivtrafikförbindelser skapas ett bättre kundunderlag som ökar förutsättningarna för såväl kollektivtrafik som lokal service.

Bedömningen är att den bebyggelse och det antalet bostäder som möjliggörs i detaljplanen skapar förutsättningar för att stadens bebyggelseutveckling fortsatt kan ske på ett hållbart sätt.

KULTURMILJÖ

Mellan 2012–2016 gjordes en översyn av länets riksintressen för kulturmiljövården som grundade sig i den vägledning som Riksantikvarieämbetets vid denna tid tog fram. Motiv och avgränsningar skulle förtydligas bland annat genom att man lyfte fram den riksintressanta berättelse som det utpekade området främst uttryckte. För Kalmar innebar det att översynen landade i den del av staden som berättade om befästningsstaden Kalmar och dess framväxt. Det vill säga det medeltida Kalmar samt den nya staden, med Kvarnholmen och Malmen, som anlades under 1600-talet. Av den anledningen gjordes en ny snävare avgränsning av riksintresse än vad som tidigare gällt.

Efter att det nya underlaget antagits av Riksantikvarieämbetet, 2016, ingår därför inte vissa delar av centrala Kalmar längre i riksintresset, bland annat Ängö (se Figur 2, sid 12).

FÖRHÅLLANDE TILL GATA

Då marknivån är högre mot Hammarskjöldsgatan riskerar rampen mot källargaraget att bli för brant. Utfarter mot Sparregatan förekommer redan idag och bedömningen är att en utfart i fastigheten Klyvaren 6 mot Sparregatan fortsatt är lämplig. För att underlätta sikt i korsningen Hammarskjöldsgatan och Sparregatan har en bestämmelse om en hörnavskärning lagts till i detaljplanen.

För att bibehålla Sparregatans karaktär och siktlinjer har möjligheten att tillåta utkragande balkonger ut mot Sparregatan tagits bort. Utkragande balkonger längsmed Hammarskjöldsgatan har anpassats och begränsas till 1,2 meter.

Entréer mot gata kan bidra till ett mer levande gaturum och det ligger i kommunens intresse att vända entréerna mot gatan. I planbeskrivningen lyfts därför att den nya byggnaden har entréer mot gaturummet och att det är viktigt att dessa utformas omsorgsfullt. Då trapphusets placering inte är studerad i detalj i detta skede har entréerna inte en exakt lokalisering i plankartan.

För att möjliggöra en variation i fasad och höjd längs med Hammarskjöldsgatan har en bestämmelse om gestaltungsuttryck lagts till i detaljplanekartan. Bestämelsen syftar till att skapa en väl genomarbetad fasad mot Hammarskjöldsgatan som i sitt uttryck bryter ner skalan. En sådan variation kan även bidra till ett mer levande uttryck.

SKUGGANALYS

Exakt utformning på takkupor, frontespiser eller pendanger regleras inte i detaljplanen. Skugganalysen inkluderar volymen i stort och kan bli mer detaljerad under bygglovshantering. Eftersom dagsljuset är begränsat under vintersolståndet blir resultatet av en sådan analys inte särskilt användbart. Därför används generellt sett inte denna tidpunkt i metoden för en skugganalys. Men då det har funnits önskemål om detta i flera yttranden har en skugganalys som visar vintersolståndet lagts till i planbeskrivningen.

ÖVRIGT

Plankarta och illustrationsplan visar de byggnader som ligger intill detaljplanen vilket är en vanlig avgränsning för detaljplaner. Vad det gäller byggarbetsplatsen är

detta inget som går att reglera i detaljplanen men kommunen tar med era synpunkter. Önskemål om justering av Detaljplan Ratten prövas inte i detaljplanen för Klyvaren 6 utan behöver behandlas i ett separat ärende.

Sakägare 9

Synpunkter på planförslag för kv Klyvaren 6 - KS 2020/0117

Den föreslagna detaljplanen innebär ett alltför omfattande, dominerande och högt hus, vilket går emot Ängös unika miljö. Dess påverkan sträcker sig till grannarnas livskvalitet och områdets helhet, samtidigt som det kan minska värdet på de omgivande fastigheterna. Samstämmigt med övriga åsikter i detta dokument motsätts förslaget till ny detaljplan för Klyvaren 6.

Inledningen till kapitlet "Planförslag" skrivs det att "Ängö präglas av sina många småskaliga flerbostadshus i 2-3 våningar". Faktum är att Ängö karaktäriseras av en oplanerad mix av olika bostadstyper, inklusive stugor, villor i olika storlekar och flerbostadshus i 1-2 våningar. Byggnaderna är uppförda under olika tidsperioder och har genomgått förändringar över åren. Genom en försiktig hantering och utan stora exploateringar har en småstadskaraktär kunnat bevaras.

Påståendet om att "I kvarteren Kompassen och Rodret finns inslag av byggnader i uppåt 4 våningar" är felaktigt. Det finns ingen byggnad i "upp till 4 våningar" på Ängö. Totalt sett finns det tre byggnader med tre våningar till takfot. Dessa är utspridda och ensamma i sitt slag i var sitt kvarter. De kan inte läsas tillsammans och understryker snarast slumpen. Det saknas därför ett resonemang om vad som händer när två högre byggnader plötsligt kan ses tillsammans som i den föreslagna planen. Tanken att tillåta byggnadens hörn att fungera som en pendang till tornet på Kompassen 10 riskerar att leda till en alltför stor byggnad, och det är oklart vilket syfte som motiverar denna tanke. Om det finns avsikt att skapa en portal, vill man veta vad den ska leda till. I planförslaget påstås att högre byggnader bidrar med positiva värden på Ängö, men detta saknar underlag och motivering.

Planförfattare har ett resonemang om utformning som planförslaget inte redovisar. I texten redogörs för exploateringen, antal lägenheter, verksamheter i bottenvåning, underjordiskt garage samt en redogörelse av "möjlighet till utveckling av olika verksamheter på platsen vilket kan skapa en naturlig mötesplats för människor som vanligtvis inte träffas". "Ett genomförande av planförslaget kan genom dess gestaltning och utveckling påverka tryggheten och säkerheten positivt genom att fler människor kommer att bo och röra sig på Ängö". Man vill veta mera om den gestaltning av denna mötesplats för boende som i dagsläget inte känner oro för säkerheten. Tvärtom riskerar mer rörelse påverka säkerheten negativt, t.ex. trafikmässigt. Hur och varför har just detta planförslag utformats för att kunna uppfylla dessa syften och varför har ni valt just denna plats på Ängö för denna mötesplats?

Illustrationerna i planen är inte tillräckliga och visar inte tillräcklig åskådlighet. Textens löften om hänsyn till omgivningen eller den precisa redovisningen av antalet lägenheter och verksamheter – går inte att se i bilderna. Varför redovisas inte detta?

Vidare skriver ni i planförslaget att ”I vyn kan ses att karaktärsdrag hos den be-
fintliga bebyggelsen såsom hög nockhöjd och högre våningshöjd återspeglas i
föreslagen byggrätt.” Detta påstående och det följande stycket är missledande
eftersom författaren hänvisar till den generella bebyggelsen på Ängö. Den ge-
nerella bebyggelsen på Ängö är 1-2 våningar. Författaren låter läsaren tro att
hög hus utgör det dominerande karaktärsdraget. Föreslagen byggrätt är därför
inte anpassad efter den generella bebyggelsens höjd eller volym.

Resonemanget om höjder och om torn i hörnet är otydligt och delvis motsägel-
sefullt. Höjder i förhållande till angivet nollplan innebär att takfotshöjden är ca
10,3- 11 meter över gatans nivå. Vilka höjder gäller för kv. Klyvaren? Det ver-
kar vara ett misstag att vintersolståndet inte har inkluderats i studien, men det
är självklart viktigt att detta redovisas eftersom det kommer att ha en bety-
dande inverkan på förhållandena för de berörda grannarna. Solstudien inklude-
rar inte heller den totala potentiella byggnaden.

Som tidigare nämnts motsätter vi oss förslaget till ny detaljplan för Klyvaren 6.
I ett omarbetat förslag ska planförfattaren inkludera följande redovisningar:

- en lägre och bättre anpassad byggnation
- en tydligare stadsbildsanalys
- en korrekt solstudie innehållande även vintersolståndet,
- en tydligare beskrivning av förslagets volym och utformning (bl.a. torn
och taklandskap) i såväl 2- som 3 dimensionella bilder.
- anslutande höjder gentemot omgivning. T.ex. gårdens + höjd i relation
till anslutande fastigheter. Plankartan är beskuren så att relationen till
omgivningen inte är läsbar.
- förklara resonemanget kring säkerhet och mötesplats. Varför just ett
planförslag på denna plats är lämpligt placerat och kan uppfylla detta på
Ängö uppkomna behov.
- Övergripande motivera varför man för första gången på Ängö önskar
avvika från det slumpmässiga och skapa en avvikande samlad läsbar be-
byggelse som reser sig över Ängös dominerande skala. Varför man just
valt denna plats för detta?

Kommentar:

GENERELLT

*Kalmar är en växande kommun som många vill leva, bo och verka i. I den över-
siktliga planeringen lyfts att det finns stora förutsättningar för en fortsatt bebyggel-
sutveckling i innerstaden såväl för bostäder som verksamheter (se Figur 1, sid 7
för vad som avgränsas som innerstad). Det är kommunens ambition att möjliggöra
en större och mer funktionsblandad innerstad då detta bidrar till att fler männi-
skor bor och arbetar inom samma geografiska område. En avgörande kvalitet i
blandstaden är att den är befolkad under större delar av dygnet och därigenom bi-
drar till en ökad närvaro som skapar förutsättningar för ökad upplevd säkerhet
och trygghet.*

*Genom att staden utvecklas i centrala lägen möjliggörs en mer hållbar bebyggelseut-
veckling. Det centrala läget innebär att fler boende får gång- och cykelavstånd till*

service, arbetstillfällen, näringslokaler och andra centrala aktiviteter. Genom att ny bebyggelse dessutom tillkommer i anslutning till kollektivtrafikförbindelser skapas ett bättre kundunderlag som ökar förutsättningarna för såväl kollektivtrafik som lokal service.

Bedömningen är att den bebyggelse och det antalet bostäder som detaljplanen tillåter skapar förutsättningar för att stadens bebyggelseutveckling i stort kan fortsatt ske på ett hållbart sätt.

Stadsbildsanalysen har varit en del i framtagandet av detaljplanen men inget separat dokument har tagits fram för detta i detaljplaneskedet. Byggnaden överstiger inte befintliga höjder på Ängö och de högre byggnader som finns på Ängö vänder sig oftast ut mot gatan. Att byggnaden vänds ut mot gata möjliggör för ökad närvaro i det offentliga rummet vilket bidrar till en ökad upplevd trygghet. Kommunens bedömning är att den möjliga utformningen på bebyggelsen är lämplig för Ängö.

GESTALTNING

För att underlätta siktförhållanden i korsningen Hammarskjöldsgatan och Sparregatan har en bestämmelse lagts till om en hörnavskärning. Hörnavskärningen innebär ett indrag på två meter ifrån gata vid korsningen.

En gestaltungs-mässig bestämmelse har lagts till dels i syfte att skapa variation, dels för att bryta ner skalan längs med Hammarskjöldsgatan, illustrationer av vad detta kan innebära finns att se i planbeskrivningen (sid 31-32). Andra justeringar med påverkan på gestaltning och uttryck är att det inte ska vara tillåtet med utkragande balkonger längs Sparregatan.

HÖJDER

Takfotshöjden tillåts upp till 13,5 meter över angivet nollplan. Marknivån, som har en svag lutning mot kusten, har en höjd mellan 2,5 och 4 meter ovan nollplan. Takfotshöjden kommer därför att upplevas mellan cirka 9,5 och 11 meter från marknivån beroende på var du står i lutningen. Det innebär i sin tur attnockhöjden som i detaljplanen tillåts vara 18,5 meter över angivet nollplan upplevs som 14,5 till 16 i höjd från marknivå. Detta går att jämföra med byggnad på kompassen 10 som är 16 meter i höjd (skorstenar ej inkluderade). Byggnadens hörn tillåts vara högre än takfotshöjd. Hörnet tillåts att överskrida den tillättna takfotshöjden bland annat för att möjliggöra goda ljusförhållanden interiört, för samspel och att utformningen inte ska få en allt för stor påverkan på gaturummet begränsas den till en pendang mot grannfastigheten. För hörnet gäller dock högsta angiven nockhöjd.

Nollplanet används oftare i situationer där det är viktigt att höjden hamnar på en viss bestämd nivå, exempelvis att höjden ska ha en viss relation till höjden på befintlig bebyggelse. Det kan handla om siktlinjer, bebyggelsens siluett eller dylikt. (mer information om höjdsättning finns bland annat på boverkets hemsida https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/egenskapsbestammelser_/hojd-pa-byggnadsverk/)

SKUGGANALYS

Exakt utformning på takkupor, frontespiser eller pendanger regleras inte i detaljplanen då det är avvägningar som görs senare i bygglovskedet. Skugganalysen inkluderar volymen i stort och kan bli mer detaljerad under bygglovsbaktering.

Eftersom dagsljuset är begränsat under vintersolståndet blir resultatet av en sådan analys inte särskilt användbart. Därför används generellt sett inte denna tidpunkt i metoden för en skugganalys. Men då det har funnits önskemål om detta i flera yttranden har en skugganalys som visar vintersolståndet lagts till i planbeskrivningen.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Räddningstjänst sydost

Åtkomlighet för räddningstjänsten:

1. För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadernas entréer att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 m. Dessutom bör gång-avståndet vara högst 50 m om nödutrymning avses ske med bärbara stegar.

2. 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.

c. bör vara försedd med ett hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. Hårdgjorda gräsmattor rekommenderas inte.

d. ska ha en körbandbredd på minst 3 meter på raksträckor

e. ska ha en längslutning på max 8 %, tvärfall 2 % och vertikalkrävningen (konkav eller konvex) 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.

3. För de utrymmen där alternativ utrymningsväg utgörs av fönster med hjälp av räddningstjänsten och där avståndet mellan mark och fönsterkarm överstiger 11 m 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. ska underhållas och snöröjas på samma sätt som räddningsvägen.
 - e. Ska ha samma bärighet som räddningsvägen.
4. Utrymning med hjälp av maskinstege bör inte genomföras om avståndet mellan mark och karmunderstycke överstiger 23 meter. Detta bör beaktas i bygglovsskedet för att säkerställa säker utrymning.

Brandposter:

- 5. Brandpostnätet ska uppfylla gällande normer.

Kommentar: Noteras.

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Noteras

Ledningsägare, andra företag och myndigheter

Trafikverket

Detaljplan för Klyvaren 6, Kalmar, Kalmar kommun

Samråd

Trafikverket har mottagit rubricerat ärende. Syftet med planförslaget är att möjliggöra för bostäder

Trafikverkets synpunkter

Planförslaget berör inte statlig infrastruktur. Trafikverket har därmed inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: Noteras.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Noteras.

Region Kalmar

Yttrande över samråd för Klyvaren 6, Ängö, Kalmar kommun

Region Kalmar län har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Intresseorganisationer och övriga

Hyresgästföreningen Kalmar Torsås Öland

Planbeskrivning för Klyvaren 6 m.fl, Ängö
Samrådshandling

Hyresgästf yttrande

Styrelsen har inte haft tid att besluta om svar på remiss!

Men vad vår arbetsgrupp för remisser kan bedöma har vi inget att erinra mot planen

Kommentar: Noteras

Kalmar läns museum

Kalmar läns museum (KLM) har tagit del av Kalmar kommuns samrådshandling i rubricerat ärende. Med den nya detaljplanen vill man möjliggöra byggnation för ca 13 nya bostäder med underjordiskt garage och med möjlighet till verksamhetslokaler i bottenvåningen. Med förslaget till detaljplan kan tomten bebyggas i maximalt tre våningar med ytterligare en vindsvåning som ska ”uppfattas som mindre påtaglig i gaturummet”. Tänkta volym redovisas i schematiska illustrationer att höjden till takfot inte ska kunna överskrida höjden på Kompassen 10. Man tillåter möjlighet att göra ett accentuerat hörn som är högre, som en pendang till hörntornet på Kompassen 10.

KLM förstår kommunens ambition att utnyttja tomtytan på föreslaget förtätaende sätt och ser att anpassning gjorts till den höjd som är den högsta bland bebyggelsen på Ängö. I och med att tomtens yta utnyttjas till hög andel för byggnad kommer det bli en stor volym med lång fasad mot framför allt Hammarskjöldsgatan. Möjlig höjd och längd gör att volymen som helhet kommer att uppfattas som stor i området. Därför kommer det vara viktigt att i bygglovsskedet lägga hög vikt vid hur byggnaden i detalj gestaltas. Variation i fönstersättning, material och allmän utformning kan bidra till att bryta upp en stor volym så att den upplevs som mindre dominant. Det nämns på något ställe i planbeskrivningen att trä, puts och tegel i olika nyanser ska användas, men detta regleras inte i plankartan. Ängö präglas av en variationsrik arkitektur med många detaljer och kvaliteter. Det är viktigt att även en ny byggnad bidrar till denna karaktär och känsla av kvalitet.

Ett karaktärsdrag på Ängö är att balkonger som inkräktar på gaturummet förekommer i mycket liten utsträckning. Balkonger finns in mot gårdar, som indragna balkonger och utanför byggnadens liv om byggnaden är placerad indragen från gatulivet. I något enstaka fall finns balkonger som hänger ut över gatan. Så är fallet med de två sentida balkongerna som finns på Kompassen 10 mot Hammarskjöldsgatan. När dessa två balkonger fick bygglov resonerades om placeringens lämplighet. Bygglov begränsades till endast två balkonger mot Hammarskjöldsgatan men ingen mot Sparregatan, som upplevs mer som en ”huvudgata”. KLM vill uppmana kommunen att se över hur balkonger regleras i planbestämmelserna för kv Klyvaren 6 så att hänsyn tas till Ängös byggelsemönster.

Kommentar: För att möjliggöra en variation i fasad, men även i höjd, längs med Hammarskjöldsgatan har en bestämmelse om gestaltungsuttryck lagts till i detaljplanekartan. Syftet är att skapa en väl genomarbetad fasad mot Hammarskjöldsgatan som i sitt uttryck bryter ner skalan. Skalan kan exempelvis brytas ner genom variation i material och färgsättning, förskjutningar i fasadlin, varierande takfotshöjd och utformning eller liknande arkitektoniska grepp. Bestämmelsen innebär också att byggnadsdelen längs Hammarskjöldsgatan behöver anpassas så att den får ett mjukare möte med byggnaden på fastigheten Klyvaren 12.

För att bibehålla Sparregatans karaktär och siktlinjer har möjligheten att tillåta balkonger ut mot Sparregatan tagits bort. Balkonger mot Hammarskjöldsgatan tillåts från 3,8 meter i höjd och utkragning begränsas till 1,2 meter för att bättre spegla grannfastigheten.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Sakägare 1, Sakägare 2, Sakägare 3, Sakägare 4, Sakägare 5, Sakägare 6, Sakägare 7, Sakägare 8, Sakägare 9, Sakägare 10.

David Einarsson

Planarkitekt