

Granskningsutlåtande

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 6 och Sakägare 7	5
Sakägare 5.....	8
Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag.....	16
Kalmar vatten AB	16
Räddningstjänst sydost.....	16
Ledningsägare, andra företag och myndigheter.....	17
Kretslopp sydost	17
Trafikverket	17
Intresseorganisationer och övriga	17
Kalmar läns museum	17
Följande har accepterat planförslaget skriftligt:.....	18
Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:.....	18

Sammanfattning

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2024-05-27 – 2024-06-17. Förslaget har sänts till berörda myndigheter, förvaltningar, föreningar och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Under ganskningstiden har det inkommit totalt 9 yttranden varav 2 är från sakägare i närområdet. Länsstyrelsen har efter nu kända förhållanden meddelat att de inte kommer att pröva kommunens beslut om att anta detaljplanen.

De inkomna yttrandena från privatpersoner har berört byggnadens höjd, volym och placering mot gatan. Något som lyftes var att den möjliga byggnadsvolymen kan upplevas som alltför hög, samt att dess volym riskerar att ge skuggbildning på intilliggande bebyggelse. I yttrandena har det framhävts att byggnadens placering mot gatan minskar den nuvarande luftiga miljön, riskerar att skymma sikten i korsningen, samt ger insyn i intilliggande byggnader. Placeringen utmed gatan kan även bidra till en mer ordnad struktur, vilket enligt yttrandet skulle skilja sig från den brokiga miljön på Ängö. Även frågor kring krav på parkering för den nya bebyggelsen har inkommit. Slutligen har ett av yttrandena belyst planens påverkan på dagvattenhantering och risken för översvämning.

Kalmar läns museum stöder förslaget i sin helhet och lyfter att ytterligare justering gjorts sen samrådet. Vid bygglovshandlingen skickar de med en notering om att man bör särskilt beakta utformningen av balkonger, samt fasad.

Kalmar vatten har inkommit med ett yttrande kring dagvatten, där det efter dialog även fortsatt kunnat konstateras att kapaciteten för ledningssystemet är tillräcklig.

Justeringar

Planbeskrivningen har korrigerats kring formuleringar om dagvatten på sidan 27.

Beskrivningen kring bestämmelsen h₂ som tillåter att hörnet av Hammarskjöldsgatan och Sparregatan får överskrida takfotshöjden, har förtydligats i planbeskrivningen på sida 23.

Stycket under beskrivning av planbestämmelser för Allmän platsmark som berör enskilda anläggningar inom allmän plats på sida 28 har tagits bort.

I plankartan har bestämmelsen om komplementbyggnad på plusmark justerats med en begräsning av byggnadsarea med upp till 20 kvadratmeter.

Utöver dessa justeringar har även redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

På följande sidor återges och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter i sin helhet.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Granskning av detaljplan för Klyvaren 6 m.fl,
Ängö. Kalmar kommun.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standard planförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Syftet med detaljplanen

Planen syftar till 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. Centrumfunktioner i byggrättens bottenvåning möjliggörs i planen.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att Länsstyrelsen inte kommer att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Pär Hansson med planhandläggare Ted Kransby som föredragande.

Kommentar: Noteras.

Lantmäterimyndigheten

Planbestämmelsen angående komplementbyggnad kan eventuellt för tydlighet och risk för missuppfattning ges en annan lydelse. Planbeskrivningen redovisar i illustrationer en relativt obebyggd yta men det finns ingen begränsning avseende antalet komplementbyggnader som får uppföras inom aktuellt område.

Bestämmelsen h2 kan med fördel förtydligas (pendang).

Under beskrivning av planbestämmelser Allmän platsmark står det om enskilda anläggningar inom allmän plats. Då enskilda anläggningar som huvudregel inte tillåts inom allmän plats bör detta stycke utgå ur planbeskrivningen eller ges en annan plats i beskrivningen.

Lantmäterimyndigheten är osäker om utformningsbestämmelse angående hörnavskärning i korsningen mot Sparregatan/Hammarskjöldsgatan som syftar till att säkerställa fri sikt är tillräcklig.

I övrigt ingen erinran.

Kommentar: Den begränsning som gäller för komplementbyggnad på plusmark har tydliggjorts i plankartan. Största sammanlagda byggnadsarea som får uppföras är 20 kvm.

Bestämmelsen h2, som tillåter att hörnet av Hammarskjöldsgatan och Sparregatan får överskrida takfotsböjden, har inte ändrats i plankartan. Däremot har det tydliggjorts i planbeskrivningen att hörnets utformning får motsvara burspråket/tornet på Kompassen 10.

Stycket under beskrivning av planbestämmelser för Allmän platsmark som berör enskilda anläggningar inom allmän plats har tagits bort.

Bedömningen är, efter dialog med lantmäterimyndigheten, att utformningsbestämmelsen hörnavskärning är tillräcklig.

Sakägare och övriga privatpersoner

Sakägare 6 och Sakägare 7

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

Det är för övrigt beklämmande att hänsyn endast tagits till Länsstyrelsens samt Kalmar Läns Museums synpunkter. Dessutom svarar kommunen på sakägarnas synpunkter väldigt generellt och vagt.

Vi tar detta påstående som exempel:

”Kalmar är en växande kommun som många vill leva, bo och verka i.”

Att detta ens kan användas som argument är beklämmande. Kommunen är på en bra dag endast medioker på en nationell ranking vad gäller företagsklimat

och det är när kommunerna själva får välja vad som är lämpliga parametrar att jämföra med. Här tas ingen hänsyn till gängkriminella som strider på öppen gata med dödlig utgång. Det har för övrigt inget att göra med denna detaljplan. Kommunen har mycket yta att bygga nytt på utanför Ängö.

Efter en genomgång av planbeskrivning i granskningskedje, yrkar vi på att kommunen gör följande justeringar i förslaget till detaljplan:

1. Volymen är för stor. Fastigheten bör endast tillåtas vara lika hög samt begränsas i volym i förhållande till 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. ”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.”

Utfarter mot Sparregatan förekommer idag, det är korrekt, men endast väldigt begränsat. Dessa är i kv Klyvaren tre (3) till antalet och avser endast 1(!) bil per utfart. Garageutfart med 17 bilar förekommer inte på Ängö och de andra utfarterna kan inte användas som argument i detta fall. Sikten vid utfart från det eventuella garaget är dessutom skymd både vad gäller gångtrafikanter samt fordon och detta underlättas INTE av en hörnavskärning. Vi som sakägare kommer även påverkas med ökad trafik i anslutning till vår fastighet, detta medför ljus från fordon som lyser in genom våra fönster vid både in samt utfart. Att nedfarten blir för brant från Hammarskjöldsgatan har inte bifogats som dokument och är således inte bevisat. Man kan här tänka sig att det i stället är så att detta påverkar tänkt maximal höjd på fastigheten och att det då inte går att bygga det antal våningar man tänkt.

Oavsett var en ny utfart placeras (Sparregatan/Hammarskjöldsgatan) bör exploatören åläggas att utföra erforderliga kompensationsåtgärder (även på annan fastighet) för att minimera störningar av ljus från trafik in och ut från garaget under Klyvaren 6.

3. ”För att möjliggöra en variation i fasad och höjd längs med Hammarskjöldsgatan har en bestämmelse om gestaltungsuttryck lagts till i detaljplanekartan. Bestämmelsen 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.”

Detta bör även gälla fasaden mot Sparregatan då Kalmar Läns Museum nämner även denna gata under samrådet. Detta är dock inte besvarat av Kommunen.

”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”.

Vi tolkar detta som att KLM menar samtliga fasader på fastigheten då den tänkta volymen på ny fastighet vida överstiger volymen på fastigheten den gränsar till. Detta framgår tydligt på bifogade skisser.

Vidare skriver KLM:

”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.”

Även om KLM skriver bygglovsskedet så bör man överväga att begränsa detta i detaljplanen.

4. 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. Detta är ej besvarat under samråd.

5. 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. Här får vi en betydande påverkan under sommarmånaderna, ej heller besvarat.

6. 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. Ej besvarat under samråd.

Kommentar:

GENERELLT

Kalmar är en växande kommun med en genomsnittlig inflyttningsstatistik på ca 800 nya invånare och lika många förvärvsarbetande varje år de senaste 10 åren. Det är staden som attraherar flest invånare och kommunens målbild är en fortsatt hög tillväxt med cirka 10 000 nya bostäder i Kalmar stad fram till år 2050 (se antagen översiktsplan, kommunfullmäktige 2023).

Genom att fler bostäder utvecklas centralt, med cykel- och gångavstånd till service, verksamheter, arbetstillfällen och kollektivtrafik skapas ett mer hållbart samhälle med minskat transportbehov. Kalmar innerstad (där Ängö är inkluderat) är särskilt attraktivt och i skrivande stund pågår flera projekt för utveckling, även utanför Ängö (se <https://experience.arcgis.com/experience/c080e067c4724ca0ba9652cb64ca571d/page/Innerstaden/>).

VOLYM OCH SKALA

Staden växer och det är på grund av platsens läge och möjligheten att utveckla en mer centrerad stad med potential till att kunna gå och cykla till jobb, affärer, service och stadens stadskärna med mera som kommunen har valt att möjliggöra för utveckling av denna plats.

Detaljplanen möjliggör för byggnation med en skala och volym som kommunen anser är lämplig som en del av innerstadens bostadsförsörjning och vid behov även centrumverksamheter på bottenplan. Den ekonomiska genomförbarheten är i det avseendet oväsentligt. Kommunen bedömer att den volym som möjliggörs, utifrån flera parametrar (så som att staden växer, stadens möjlighet till en hållbar bostadsförsörjning och anpassning till omgivningens karaktär) är väl avvägd. Skuggstudien visar Vår-, Sommar-, Höst- och Vintersolstånd. Skuggpåverkan kommer att ändras i förhållande till idag och är en konsekvens av en stadsmiljö som inte är statisk. Kommunens bedömning är att skuggpåverkan inte är av betydande olägenhet.

GARAGE IN- OCH UTFART

Kommunen anser att den föreslagna in- och utfarten via Sparregatan är lämplig. Det bedöms att varje bil gör i snitt 2,5 resor per dag, inklusive resor till arbete, hem och andra ärenden. Dessa resor sker främst under avgränsade tider morgon och kväll. Antalet fordon förväntas inte orsaka ljusföroreningar av sådan omfattning att det skulle vara olämpligt.

FASAD

Mot gatumiljöerna skapas i förslaget två olika fasader varav den längsta blir mot Hammarskjöldsgatan. För att undvika att denna upplevs för lång och solid har en utformningsbestämmelse med syfte att bryta upp intrycket av fasaden lagts till inför granskningen. Den kortare fasaden bedöms inte ge samma intryck och har därför inte reglerats. När det gäller detaljreglering av materialval, fönstersättning eller annan liknande detaljeringsgrad görs bedömningen att detaljplanen inte bör reglera detta. Kommunen tar dock med sig Kalmar läns museums yttrande kring bygglovs-hanteringen som en rekommendation i följande processer.

Sakägare 5

Detaljplanen har tidigare varit ute på samråd. Då man inte tagit hänsyn till synpunkter i tidigare skrivelser så kommer en ny uppdaterad sådan.

Ängö 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 inte att det gjorts i förslaget på den nya detaljplanen

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.

1. Vi anser detaljplanen ger möjlighet till en för hög byggnad. Enligt skuggstudien påverkas lägenheter på bottenplan så pass mycket att ett bygge av denna karaktär inte är enligt riktlinjer i PBL. Enligt förslaget kommer skugga och kraftig försämring av ljus påverka omkringliggande fastigheter runt Hammarskjöldsgatan och Sparregatan mycket negativt.

Enligt PBL ska nybyggnation ske på ett sätt som tar hänsyn till omgivningen och dess karaktär. Detta innebär att man måste beakta hur en ny byggnad påverkar ljusförhållanden och skuggning på närliggande fastigheter. Detta görs

inte i förslaget med ny detaljplan. Det är inte svårt att undvika skuggpåverkan inom kvartersbebyggelse vid vintersolstånd när solen står som lägst och skuggorna blir långa, det handlar bara om höjd och placering av den planerade nya byggnaden. Vilken höjd på byggnaden avser skuggstudien då planerad totalhöjd inte är angiven?

Ökad skuggpåverkan vid vintersolstånd accepterar vi inte som en konsekvens av den nya detaljplanen.

2. Vi anser att säkerheten i kvarteret och korsningen fortfarande inte är bra nog. Den lilla indragning av hörnan som man gjort i nya förslaget gör alldeles för liten skillnad.
3. Varför finns det endast ett förslag hur huset ska placeras? Man kan bygga i andra vinklar för att lämna fri sikt och göra kvarteret säkrare och mer luftigt än det förslaget som presenteras. Detta tar kommunen inte till sig. Placera huset i L-vinkel in mot bakre/södra delen av tomten istället och håll tomten fri från bebyggelse ner mot korsningen Sparregatan/Hammarskjöldsgatan.
4. Parkeringssituationen kommer förvärras avsevärt med nuvarande förslag. Det står att det ska finnas möjlighet till parkering, inget krav från kommunen sida. Många hushåll har dessutom fler än 1 bil. Det finns idag ont om parkeringsplatser runt gatorna. Att bygga så pass många lägenheter kommer markant öka trafiken och belastningen på parkeringar runtom kvarteret. Det finns en lekplats i området med tillhörande träd/buskområde där det dagligen är fullt av lekglada barn och kurragömmalek. Att ha trafik och parkeringsbehov som inte är dimensionerat efter platsen på gatorna runt denna lekplats är inte acceptabelt. Bilar kommer cirkulera och fokusera på att leta parkeringsplats vilket ger en minskad trafiksäkerhet i berört område.
5. Insynsavståndet mellan fastigheterna kommer bli så pass litet och därmed försämra livskvaliteten för nuvarande ägare som investerat mycket pengar i sina boenden. Vi hänvisar återigen till att förlägga huset i vinkel mot södra delen av tomten.
6. Kommunen påvisar fortfarande att det varken behövs eller kommer vidtagas några åtgärder åt avrinning av dagvatten. Vi i Kompassen 10 har idag ett stort 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, då självdränerande mark i området kommer försvinna enligt den nya planen.
7. Centrumverksamhet är svår inne centrum, hur ser man att detta ska fungera på Ängö? Av egen erfarenhet fungerar det inte i kvarteret och lämpar sig inte då det blir ytterligare påfrestning på trafik/parkeringssituation. Varför ligger det med i förslaget? Detta är ett försök till att kunna bygga en våning till. Ta bort den så kallade bottenvåningen med affärsverksamhet så sänks höjden på byggnaden.
8. Författarna till planförslaget nämner vid flera tillfällen att byggnaden inte ska uppfattas som stor. Detta tyder på att ni väl inser att byggnaden blir en stor byggnad som skiljer sig från övrig bebyggelse på Ängö. Se till att byggnaden blir mindre och smälter in istället för att låtsas att den ska passa in i miljön.

9. Ny byggrätt föreslås stå i fastighetsgräns invid trottoar vilket inte följer det byggnadssätt som redan finns på Ängö. Har korsningen ett hus mot placerat på trottoaren mot korsningen har den andra korsningen ett indraget hus på tomt förutom vid infarten från Varvsgatan, och denna korsning är osäker ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Vi undrar varför endast Kompassen 10 och kvarteret Rodret används som referens? Det finns inte i Ängös stadsbild att det ska vara 2 stora hus mittemot varandra i en och samma korsning, snarare tvärtom, ett stort mot ett litet. Kommunen menar att man ska kunna bygga ett större hus än befintlig bebyggelse som kommer skymma och ta bort en gammal vacker byggnad som är en stor del av Ängös karakteristiska historia. Planförändringen refererar till att ”dessa få högre byggnader bidrar med positiva värden på Ängö och ger bebyggelsen en brokig karaktär”. Ja, men föreslagen ny bebyggelse knyter inte an i skala eller gestaltning till dessa byggnader, då det blir alldeles för tätt. Kvarteret Kompassen och Rodret har ett avstånd på drygt 200m, hur ska den nya byggrätten gestaltningsmässigt passa in i detta?

Med dagens smarta byggnadstekniska yteffektiva möjligheter finns det ingen anledning att en ny byggnad ska bli den största för att efterlikna något som är gjort för över 100 år sedan. Det blir ett hus med överlägset flest lägenheter på enskild tomt på Ängö. Ni nämner även sockelhöjder. Kompassen 10 har en hög sockelhöjd ner mot Sparregatan, ja, detta för att huset ska stå rakt. På tomt för Klyvaren 6 såg de till att schakta och höja upp marken när Gröna stugan revs. Det finns således ingen anledning att hänvisa till att hög sockelhöjd är signifikant för området för att ytterligare kunna höja planerat bygge. Vi vill veta definition på nollplan och tolererad total bygghöjd, inte att det refereras till underjordiska garage, nollplan, centrumverksamheter, boplan och vindsvångar mm. Att det är högre takhöjd i ett sekelskifteshus är ingen grund för att detaljplanen ska ge utrymme till ytterligare våningsplan. Vi anser att ett hus högre än de som står dikt an inte är befogat, dvs 2 våningar.

I grund och botten ser vi ingen anledning till att förändra detaljplanen på Ängö Klyvaren 6 i så stor skala och förstår heller inte varför kommunen har så stort intresse i detta. Förslaget på ändring är inte framtaget av kommunen, utan av byggherren, vilket man tydligt framgår då man överhuvudtaget inte tar kvarterets karaktär eller kringliggande fastigheter i beaktning i förslaget. Det är fritt fram att bygga enligt befintlig detaljplan och fortfarande tjäna pengar, då detta verkar vara den enda prioriteringen för byggherren och kommunen.

Kommunen ska utarbeta detaljplaner och översiktsplaner som reglerar hur mark och vatten ska användas inom olika områden, dessa planer ska innehålla specifika bestämmelser om byggnadshöjder, placering, och avstånd mellan byggnader för att minimera negativa effekter som skuggning. Hur tänker kommunen på det i förslaget till den nya detaljplanen? Vi anser inte att kommunen sätter invånarna i första rummet utan byggherren.

Som tidigare nämnts motsätter vi oss förslaget till ny detaljplan för Klyvaren 6.

Om ny detaljplan ska genomföras vill vi se ett omarbetat förslag som inkluderar följande redovisningar

- en lägre och bättre anpassad byggnation och / eller andra vinklingar på huset.

- en korrekt solstudie / skugganalys som tar direkt hänsyn till kringliggande hus. Omgivande fastighetsägare ska inte påverkas negativt och få mer skugga / sämre dagsljus.
- en tydligare beskrivning av förslaget volym och utformning i såväl 2- som 3 dimensionella bilder. Vad är nollplanet. Definiera inte tillåten byggnation med centrumverksamhet, plan och vindar.
- en tydlig och förklarande analys på säkerheten kring kvarteret och lekplatsen.
- en tydlig analys på parkeringssituationen.
- en bra förklaring varför ska Ängö blir mer stadsmässig. Förslaget talar emot sig själv, brokig karaktär och stadsmässighet går inte ihop.
- en tydligare stadsbildsanalys där man verkligen ser effekten av en byggnation.
- 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 bebyggelse som reser sig över Ängös dominerande skala. Varför man just valt denna plats för detta.
- tydlig analys av dagvattenkapacitet
- är det ok att bygga utan skyddsrum? Inom planområdet finns inga skyddsrum.
- vid byggnation av flerbostadshus ska tillgång till parkering vara ett krav och inte en möjlighet.

Kommentar:

GRUNDFÖRUTSÄTTNINGAR

Kalmar är en växande kommun med en genomsnittlig inflyttningsstatistik på ca 800 nya invånare och lika många förvärvsarbetande varje år de senaste 10 åren. Det är staden som attraherar flest invånare och kommunens målbild är en fortsatt hög tillväxt med cirka 10 000 nya bostäder i Kalmar stad fram till år 2050 (se antagen översiktsplan, kommunfullmäktige 2023).

Genom att fler bostäder utvecklas centralt, med cykel- och gångavstånd till service, verksamheter, arbetstillfällen och kollektivtrafik skapas ett mer hållbart samhälle med minskat transportbehov.

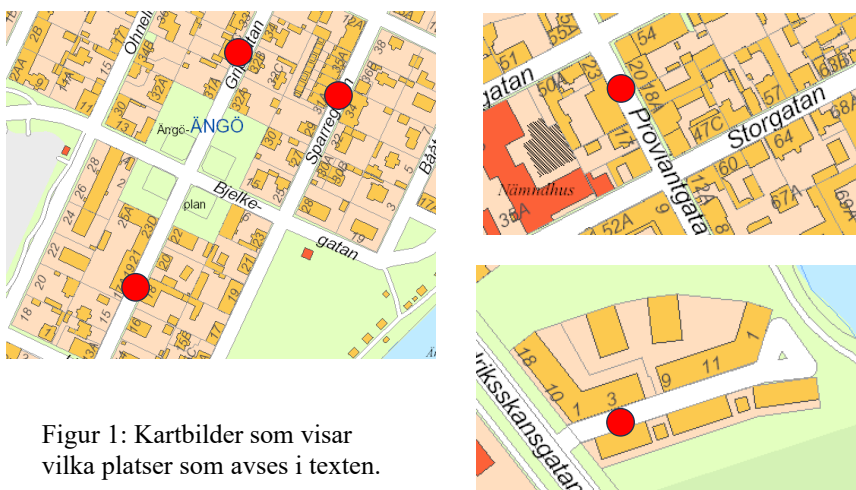
Staden växer och det är av platsens läge och möjligheten att utveckla en mer centrerad stad med potential till att kunna gå och cykla till jobb, affärer, service och stadens stadskärna med mera som kommunen har valt att möjliggöra för utveckling av denna plats. Kommunen bedömer att den volym och skala som möjliggörs, utifrån flera parametrar (så som att staden växer, stadens möjlighet till en hållbar bostadsförsörjning och anpassning till omgivningens karaktär), är väl avvägd.

VOLYM, SKUGGBILDNING OCH INSYN

Under framtagandet av detaljplanen har olika volymer prövats för att komma fram till en passande utformning. Notera att exakt utformning kommer att prövas i bygglovshandlingen.

Skuggstudien visar en möjlig skuggbildning med högsta tillåtnanock- och takfotshöjd under Vår-, Sommar-, Höst- och Vintersolstånd. Exakt utformning prövas som tidigare nämnts i bygglov. Utifrån analysen går det att konstatera att skuggpåverkan kommer att ändras i förhållande till idag och är en konsekvens av en stadsmiljö som inte är statisk. Kommunens bedömning är att skuggpåverkan inte är av betydande olägenhet.

Mellan byggnaderna på Kompassen 10 och Klyvaren 6 kommer avståndet att vara som minst cirka tolv meter. Avståndet är jämförbart med annan kvartersbebyggelse på Ångö, såsom Gripgatan och längre upp längs Sparregatan. Liknande avstånd återfinns även i både ny kvartersbebyggelse i innerstaden vid Fredriksskans och äldre bebyggelse på Kvarnholmen. Se kartbilder nedan. Eftersom avståndet anses vara väl beprövat på liknande bebyggelse bedömer kommunen att det minsta regle-rade avståndet inte innebär någon betydande olägenhet.



Figur 1: Kartbilder som visar vilka platser som avses i texten.

HÖJDSÄTTNING

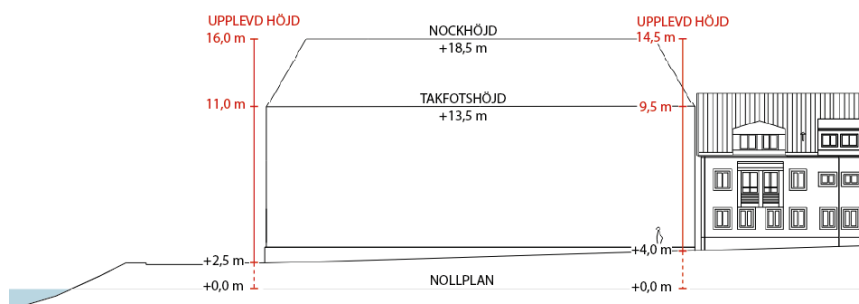
Planen reglerar inte totalhöjden eftersom kraven på ventilationsbuar, skorstenar och bishakt kan variera över tid. Eventuella skorstenar och liknande bedöms ha en försumbar påverkan på skuggbildningen och upplevd höjd på byggnad. Totalhöjden är oftare relevant när det är av särskilda kulturhistoriska skäl eller om master och cisterner utgör en risk för flygtrafiken eller liknande.

Med nollplan avses geoiden i det höjdsystem som detaljplanen är upprättad enligt (den yta som sammanfaller med den ostörda medelhavsytan och dess tänkta förlängning in under kontinenterna). Nollplanet används oftare i situationer där det är viktigt att höjden hamnar på en viss bestämd nivå, exempelvis att ha en viss relation till höjden på befintlig bebyggelse. Det kan handla om siktlinjer, bebyggelsens siluett eller dyläkt. Då det har varit viktigt för detaljplanen att förhålla sig till höjden på omgivande bebyggelse används nollplanet som referenspunkt.

Mer information om höjdsättning finns bland annat på boverkets hemsida (https://www.boverket.se/sv/PBL_kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/egenskapsbestammelser/hojd-pa-byggnadsverk/)

Nockhöjd och takfotshöjd regleras i planen. Takfotshöjden tillåts upp till 13,5 meter över angivet nollplan. Kommunen bedömer att det är lämpligt att tillåta en sockel. Dels för att spegla befintlig miljö, dels för att minska insyn från gatan för boende i den nya byggnaden.

Marknivån längs Hammarskjöldsgatan (inom detaljplanensgränser) har en svag lutning mot kusten och 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 slutningen. Det innebär i sin tur att nockhöjden, som i detaljplanen tillåts vara 18,5 meter över angivet nollplan, upplevs som 14,5 till 16 meter i höjd från marknivå. Detta går att jämföra med byggnad på Kompassen 10 som är 16 meter i höjd (då är skorstenar på Kompassen 10 ej inkluderade).



Figur 2: Bilden visar fasad längsmed Hammarskjöldsgatan. Den förklarar förhållandet mellan nockhöjd, takfotshöjd, upplevd höjd längs gatans slutning och nollplanet.

Byggnadens hörn tillåts vara högre än takfotshöjd. Hörnet tillåts att överskrida den tillåtna takfotshöjden bland annat för att möjliggöra goda ljusförhållanden interiört och för samspel med omgivning. För att utformningen inte ska få en alltför stor påverkan på gaturummet begränsas den till en pendang mot grannfastigheten. För hörnet gäller dock högsta angivna nockhöjd. Nockhöjden på Klyvaren 6 tillåts (som tidigare beskrivits) inte vara högre än byggnaden på Kompassen 10.

FUNKTIONER

Det är kommunens utgångspunkt att eftersträva en funktionsblandad stad (se principer för hållbar bebyggelseutveckling <https://experience.arcgis.com/experience/4224d95ff082463fb4d124a73ee0d730/page/Principer-f%C3%B6r-h%C3%A5llbar-bebyggelseutveckling/>). En funktionsblandad stad har fördelen att den är aktiv både dag- och kvällstid, en ökad närvaro under dygnets alla timmar bidrar till att skapa en tryggare miljö. Detaljplanen går i linje med dessa principer genom att möjliggöra centrumverksambeter på bottenplan, men det finns inget krav på detta. Genom att bostäder och centrumverksambeter möjliggörs innebär en flexibel användning på sikt där byggnaden kan anpassas efter de behov som finns.

STADSBILD

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. I stadsplanen från 1948 vätter byggnaden på fastigheten Klvaren 6 mot gatan.



Figur 3: Bild som visar stadsplan från 1948, tagen ur planbeskrivningen.

Att byggnaden vänds ut mot gata skapar tydlighet och 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.

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 innebar 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 omfattar den nya avgränsningen inte längre Ängö. Se bild nedan.



Figur 4: Revidering gällande område av riksintresse för kulturmiljövärderna Kalmar.
Se mer <https://www.raa.se/app/uploads/2016/12/Beslut-ri-Kalmar.pdf>

PARKERING OCH TRAFIKSÄKERHET

Alla fastighetsägare har ett generellt ansvar för att anordna parkeringsplatser inom sin fastighet. Kalmar kommun har tagit fram riktlinjer för parkering av cykel och bil som används vid detaljplane- och bygglövskedet. Riktlinjerna anger hur många platser som behövs beroende på byggnadens storlek och innehåll och är utgångspunkt i detaljplaneförslaget. Parkeringsriktlinjerna har inte en direkt rättsverkan utan det ankommer på samhällsbyggnadsnämnden att i varje enskilt fall avgöra om bil- och cykelplatsefterfrågan är tillgodosedd. Bedömningen är att antalet parkeringsplatser som möjliggjorts är tillräckliga för den nya byggnaden.

Angående hörnet vid Hammarskjöldsgatan och Sparregatan bedömer kommunen att korsningen är trafiksäker sett till den gällande hastigheten och mängden fordon. Bedömningen är att det också finns goda förutsättningar att självständigt ta sig till och från platsen och för barn viktiga målpunkter med hjälp av kollektivtrafik, eller via gång och cykel. Trafikrummet i angränsning till planområdet ger goda förutsättningar för även relativt unga barn att självständigt röra sig i närområdet. Detta då hastighetsgränserna är 30 km/h, trafikflödet lågt och det finns trottoarer längs med gatorna (se mer i Planbeskrivningen sidan 36).

DAGVATTEN

Dialog har hafts med Kalmar vatten, och avsnittet "Förändring av teknisk försörjning" i Planbeskrivningen har tydliggjorts. Vid framtida behov kan åtgärd utföras nedströms för att ge större kapacitet.

SKYDDSRUM

Angående skyddsrum finns idag inget krav på att anlägga detta vid nybyggnation och är därför inget som regleras i plankartan.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kalmar vatten AB

Granskning detaljplan Klyvaren 6

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Kalmar Vatten har ledningar i direkt anslutning till fastigheten.

Inför byggnation ska en servisanmälan på Kalmar Vattens hemsida göras av fastighetsägaren. En större dricksvattenservice kommer behövas anläggas av Kalmar Vatten.

Det är sedan tidigare inte betalt någon anläggningsavgift. Den dagen bygglov beviljas kommer vi att ta ut anläggningsavgift och börja ta ut bruksavgift.

I nuläget består fastigheten av gräs och enligt Kalmar Vattens dagvattenmodell blir det marköversvämning i närheten av fastighetens förbindelsepunkt vid ett 5-årsregn. Efter byggnation kommer situationen bli sämre om inte fördröjning av takvattnet ske.

För att förbättra situationen kan också Kalmar Vatten byta till en större ledningsdimension nedströms eller punktera ledningen på gräsytan. Detta behöver dock utredas vidare.

Dräneringsvattnet måste pumpas till dagvattensservisen för att minska risken för översvämning i det underjordiska garaget.

Kommentar: Noteras. Efter dialog med Kalmar vatten är bedömningen att den nya byggnationen innebär en ökad påverkan på ledningssystemet men att detta inte bedöms vara ett problem. Det är dock viktigt att dagvatten från garaget pumpas till servisen. Om det skulle uppstå problem senare finns det möjlighet att genomföra åtgärder nedströms för att ge större kapacitet till ledningssystemet.

I planbeskrivningen har det klargjorts att åtgärder kan utföras nedströms vid framtida behov för att öka kapaciteten. Behovet av att pumpa dräneringsvatten från källare har också lagts till. Se avsnittet "Förändring av teknisk försörjning".

Räddningstjänst sydost

Räddningstjänsten Sydost har inget att tillägga i granskningsskedet, utan står fast vid det yttrande som lämnades i samband med samrådet, ärendenummer RTSO 2023/0996 (daterad 2023-05-16).

Kommentar: Noteras

Kretslopp sydost

Detaljplan Klyvaren 6 på granskning

Vid fortsatt planering för ombyggnation och förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfallshantering i enlighet med gällande renhållningsförordning.

Önskvärt är att vi får ta del av Ritningar innan bygglov sökes. Så vi kan se att man tagit hänsyn till Renhållningsordningen och Avfall Sveriges handbok.

Kommentar: Noteras.

Ledningsägare, andra företag och myndigheter

Trafikverket

Detaljplan för Klyvaren 6, Kalmar, Kalmar kommun

Granskningsyttrande

Trafikverket har mottagit rubricerat ärende. Syftet med planförslaget är att möjliggöra för bostäder. Trafikverket har i samrådsskedet (TRV 2023/57658, 2023-05-17) yttrat sig och då inte haft något att erinra.

Trafikverkets synpunkter

Planförslaget berör inte statlig infrastruktur. Trafikverket har därmed inget att erinra mot förslaget. Notera att detta yttrande endast skickas digitalt.

Kommentar: Noteras.

Intresseorganisationer och övriga

Kalmar läns museum

Angående förslag till ny detaljplan för kv Klyvaren 6, Ängö, Kalmar

Kalmar läns museum (KLM) har tagit del av Kalmar kommuns granskningshandling i rubricerat ärende. KLM lämnade ett yttrande i samrådsprocessen, som kommunen tagit intryck av.

KLM förstår kommunens ambition att utnyttja tomtytan på föreslaget förtä-tande sätt och ser att anpassning gjorts till den höjd som är den högsta bland bebyggelsen på Ängö. Ytterligare anpassningar har nu i granskningshandlingarna gjorts för att säkerställa att fasaden mot Hammarskjöldsgatan blir mer uppruten, vilket är positivt. Det är också positivt att möjligheten till utkragande

balkonger tagits bort mot Sparregatan. Vid bygglovshantering bör särskild omsorg vidtas kring hur många och stora balkonger som tillåts mot Hamarskjöldsgatan tillsammans med hur fasaden som helhet gestaltas.

Kommentar: Noteras. Synpunkter tas med som rekommendation i kommande processer.

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

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2024-05-27

David Einarsson
Planarkitekt