

Handläggare  
Mikael Kaiser

## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum  
2022-03-03

Ärendebeteckning  
SBN 2021/0211

Samhällsbyggnadsnämnden

# Bygglövsbeslut av rivning och nybyggnad av flerbostadshus, Brandvaken 5 (2021-5465)

## Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar rivningslov för flerbostadshus med stöd av 9 kap. 34§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, rivning samt inredning av ytterligare lägenheter i befintlig byggnad med stöd av 9 kap. 31 b § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Det nya flerbostadshuset avviker från detaljplanen avseende antal våningar, byggnadshöjd, placering på mark avsedd för terrass- och gårdsöverbyggnad samt bestämmelse om avskuret kvartershorn på bottenvåning. Avvikelserna kan dock sammantaget betraktas som en liten avvikelse förenlig med planens syfte.

Samhällsbyggnadsnämnden godtar byggherrens förslag till kontrollansvarig: Claes Persson.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att avgiften för bygglovet är 134 635 kronor i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige 2011-03-28 med senaste revidering antagen av kommunfullmäktige 2020-09-28.

## Bakgrund

Byggnaderna som omfattas av ansökan är belägna inom kvarteret Brandvaken på Kvarnholmens nordvästra del. Fastigheten Brandvaken 5 innehar två sammanbyggda byggnadsdelar i putsat utförande och gränsar mot Larmgatan och Strömgatan. Den ena byggnaden har till störst del sin fasad mot Strömgatan men även delvis mot Larmgatan och är uppförd med två våningar och ett torn som skapar en tredje våning i kvartershornet. Den andra byggnaden på fastigheten har sin fasad mot Larmgatan och uppgår till fem våningar. Dessa byggnader placeras i fastighetsgräns mot gata och skapar en innergård som överbyggt med biograf men som senast använts som samlingslokal i form av nattklubb. Byggnad längs med Larmgatan/Strömgatan



har senaste åren haft problem med sättningar och byggnaden har skadats väsentligt med stora synliga sprickor i fasaden.

Ansökan avser rivning av överbyggd innergård och befintlig byggnad vid Larmgatan/Strömgatan, nybyggnad av flerbostadshus samt inredning av två ytterligare lägenheter i befintlig byggnad med fasad mot Larmgatan.

Det ansökta flerbostadshuset har i sitt uttryck och sin höjd två byggnadskroppar där den högre byggnadskroppen i kvartershörn mot Larmgatan/Strömgatan uppförs i fyra våningar med 10,4 m i byggnadshöjd. Bottenvåningen innehåller lokal för verksamheter och de resterande övre våningarna bostadslägenheter. Byggnaden förses med källare som även sträcker sig under den lägre byggnadskroppen inrymmande förråd, tvättstuga och teknikutrymmen.

Den lägre byggnadskroppen längre in i kvarteret längs med Strömgatan placeras på mark avsedd för terrass- och gårdsöverbyggnad och uppförs i tre våningar med 7,9 m byggnadshöjd, samma byggnadshöjd som den redan befintliga byggnaden har.

Mot Larmgatan har den högre byggnadsdelen fasad i grå/beige handslagen tegel i kryssförband och mot Strömgatan puts i kulör KEIM 9292. Mot Strömgatan förses den lägre byggnadsdelen med putsad fasad i kulör KEIM 9125. Fasaden mot innergården kläs med lärkpanel och byggnadens tak beläggs med sedumtak.

Den ansökta åtgärden följer Kalmar kommuns riktlinjer för parkering. Sju parkeringsplatser tillskapas på fastigheten Löjan 1 ca. 500 m från Brandvakten 5.

### **Skäl till beslut**

Samhällsbyggnadskontoret anser att åtgärden inom egenskapsområdet för den högre byggnadskroppen mot Larmgatan/Strömgatan avviker från detaljplanen avseende antal våningar med fyra mot gällande tre samt bestämmelse om avskuret kvartershörn på bottenvåning.

Samhällsbyggnadskontoret anser vidare att den lägre byggnadsdelen längs med Strömgatan avviker från detaljplanen gällande placering på mark avsedd för terrass- och gårdsöverbyggnad samt högsta tillåtna byggnadshöjd med 7,9 m mot gällande 5,8 m.

Avvikelsen kan dock sammantaget betraktas som liten och förenlig med planens syfte.

Samhällsbyggnadsnämnden har vidare att avgöra om det finns skäl att hindra rivning för byggnad mot Larmgatan/Strömgatan. Enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen bör rivningslov inte beviljas för en byggnad som på grund av dess historiska, kulturhistoriska eller konstnärliga värden bör bevaras. Samhällsbyggnadskontoret har därför till en början att ta ställning till om byggnaden är i sådant skick att rivning inte kan hindras av kravet på bevarande.

I Boverket vägledande texter framgår vad de anser är en särskilt värdefull byggnad. I de flesta domarna för MÖD inget självständigt resonemang om

varför en byggnad ska anses vara en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL. I stället hänvisar domstolen till att frågan får anses vara utredd genom utpekande i översiktsplan, kulturmiljöprogram eller andra typer av underlagsmaterial eller genom yttrande från personer eller institutioner som bedöms ha en kompetens inom området. I ett mål hänvisar MÖD dock till ett yttrande från Boverket, där Boverket angett ett antal kriterier för att den aktuella byggnaden skulle anses vara särskilt värdefull. (MÖD 2016-04-04 mål nr P 6409-15)

Skäl som domstolen har angett för att byggnad ska anses vara särskilt värdefull har varit:

- Byggnad bör bedömas som en viktig betydelsebärare genom att den tidigare användningen är avläsbar. (MÖD 2016-04-22 mål nr P 9239-15)
- Byggnaden har en väl genomarbetad gestaltning och ett medvetet arkitektoniskt uttryck. Har en särpräglad karaktär. (MÖD 2017-10-19 mål nr P 784-17)
- Att lokala överväganden ska ges stor betydelse vid bedömning av vad som är kulturhistoriskt värdefull bebyggelse framgår av en dom. (MÖD 2017-02-27 mål nr P 6600-16)

I en kulturhistorisk utredning från Länsmuseet i Kalmar daterad 2019-05-07 framgår det att byggnaden är uppförd 1890 och den överbyggda innergården 1929. Byggnaden anses ha ett högt kulturhistoriskt värde och att den ur en antikvarisk synpunkt inte bör rivras med hänvisning till 9 kap. 24 § PBL 2 punkten med undantag för den överbyggda gården. Vidare anser Länsmuseet att byggnaden bör undersökas vidare för att fastställa det tekniska skicket. Skulle det visa sig att byggnaden ur en teknisk och ekonomisk synvinkel inte går att bevara kan nya överväganden om partiell rivning behöva göras.

Bygganden har undersökts av två konsultfirmor dels 2017-11-21 och 2019-08-29 utlåtandena gör gällande att delar av byggnaden är i sådant skick att det saknas byggnadstekniska förutsättningar att använda den. Delar av byggnadens tekniska livslängd anses förbrukad. Samhällsbyggnadsnämnden har ingen anledning att betvivla sakens sakligheten i båda utredningarna.

Den aktuella byggnaden är inte skyddad mot rivning eller förändring i gällande detaljplan. Samhällsbyggnadskontoret har övervägt om byggnadens tekniska brister är så allvarliga att byggnadens generella kulturella och historiska värden inte kan hindra rivning.

Eftersom väsentliga delar byggnaden genom utredningar konstaterats i sådant undermåligt skick kan det inte säkerställas att någon del av byggnaderna genom renoveringsåtgärder kan komma att uppfylla kraven i Boverkets byggregler (BFS 2011:6). Samhällsbyggnadskontoret anser att det heller inte står i rimlig proportion att utifrån ett ekonomiskt och byggnadstekniskt synsätt åtgärda de byggnadstekniska bristerna och inte heller kräva att någon del av byggnaden ska bevaras.

Samhällsbyggnadskontoret anser visserligen att det är styrkt att byggnadens kulturhistoriska värden är höga men att byggnadens tekniska brister är så omfattande att det saknas skäl att hindra rivning

**Planförutsättningar och fastighetsuppgifter**

Tidpunkt när detaljplanen vann laga kraft: juni 1952.

Fastighetsarea: 875 m<sup>2</sup>.

Det aktuella området omfattas av stadsplan 0880K-I:170. Det nya flerbostadshuset placeras över två egenskapsområden.

Vid kvartershörn mot Larmgatan/Strömgatan samt delvis längs med Strömgatan där den högre byggnadskroppen placeras innebär bestämmelserna att byggnad ska uppföras med ett slutet byggnadssätt, att byggnad högst får uppföras till tre våningar med byggnadshöjd 10,8 m samt att takvinkel högst får vara 30 grader. Byggnad ska ha avskuret kvartershörn mot Larmgatan/Strömgatan i bottenvåning. Ändamålet är bostäder med undantag för samlingslokaler, lokaler för handel och hantverk samt lokaler för restaurang och hotellrörelse.

Den lägre byggnadskroppen för flerbostadshuset placeras längs med Strömgatan inom egenskapsområde där bestämmelserna innebär att mark ska användas för terrass- och gårdsöverbyggnad samt att byggnadshöjden högst får uppgå till 5,8 m.

**Kulturmiljövården**

Den aktuella fastigheten och hela Kvarnholmen ligger inom en riksintressemiljö för kulturmiljövården, H48 Kalmar.

Kvarteret Brandvakten ligger inom ett fornlämningsområde, RAÄ Kalmar 93:1. Alla markingrepp ska tillståndsprövas hos Länsstyrelsen.

**Yttranden**

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL).

Yttranden från grannar bifogas i sin helhet till yttrandet. Ansökan har reviderats till förmån för de klagande.

**Upplysningar**

Innan schaktning får påbörjas på eller runt om fastigheten krävs tillstånd för ingrepp i fornlämnning enligt 2 kap 12 § Kulturmiljölagen (SFS 1988:950).

Bygglovet upphör att gälla om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft (enligt 9 kap. 43 § PBL).

Ett beslut om bygglov, rivningslov eller marklov får verkställas (påbörjas) tidigast fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i post- och inrikes tidningar även om det inte har fått laga kraft (enligt 9 kap. 42 a § PBL). Gäller även om startbesked har lämnats för åtgärden.

Åtgärden får inte påbörjas förrän samhällsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL).

I detta ärende krävs utstakning av behörig person. Om ni vill beställa tjänsten av samhällsbyggnadskontoret når ni mätenheten på telefonnummer 0480-45 03 48.

Detta beslut kan överklagas, se bilaga *Hur man överklagar*.

Mikael Kaiser  
Bygglovschef

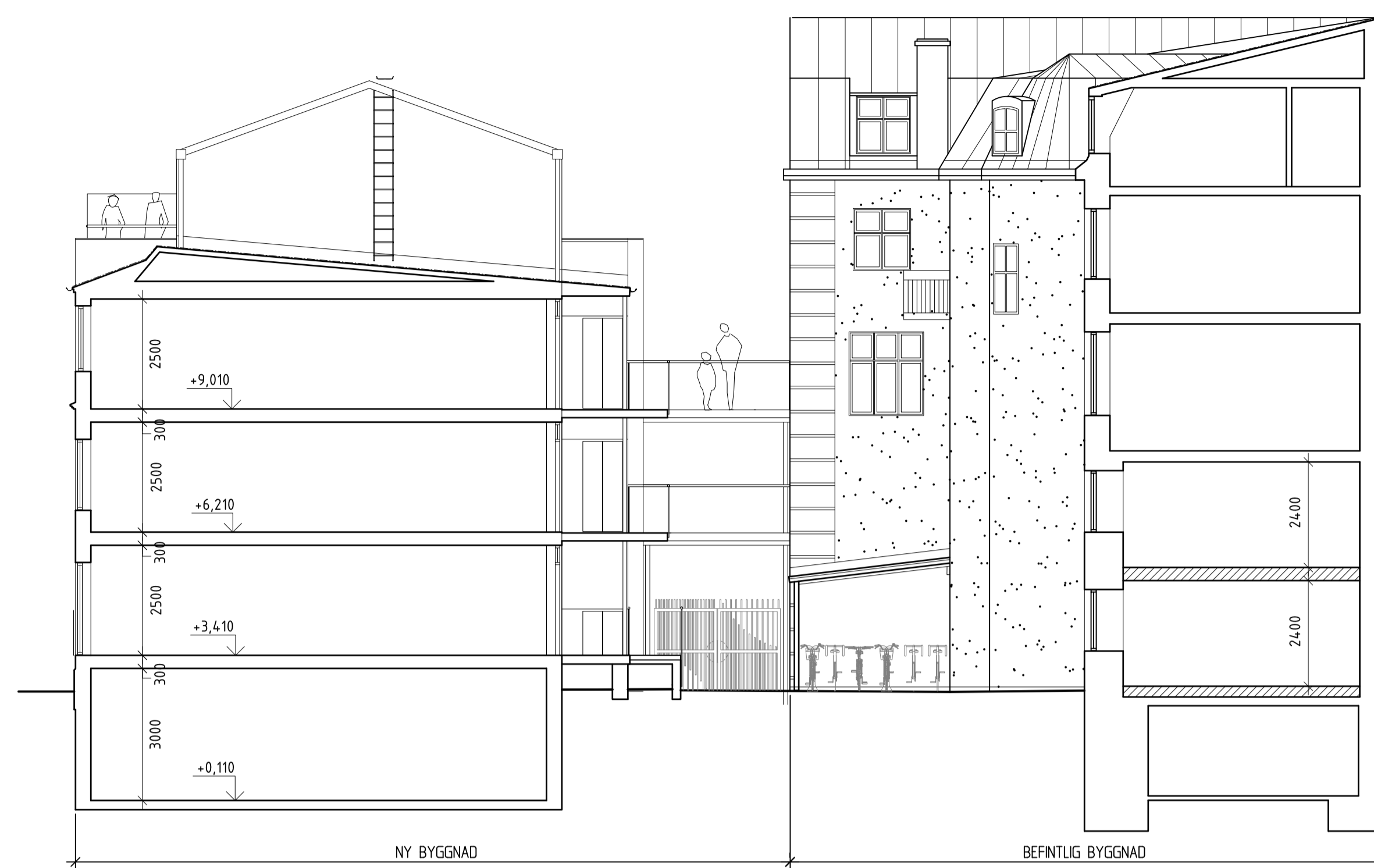
#### Bilagor

- Nybyggnadskarta
- Plan-, sektions- och fasadritningar
- Parkeringsredovisning
- Yttrande från Kalmar läns museum
- Granneyttranden
- Tekniskt utlåtande

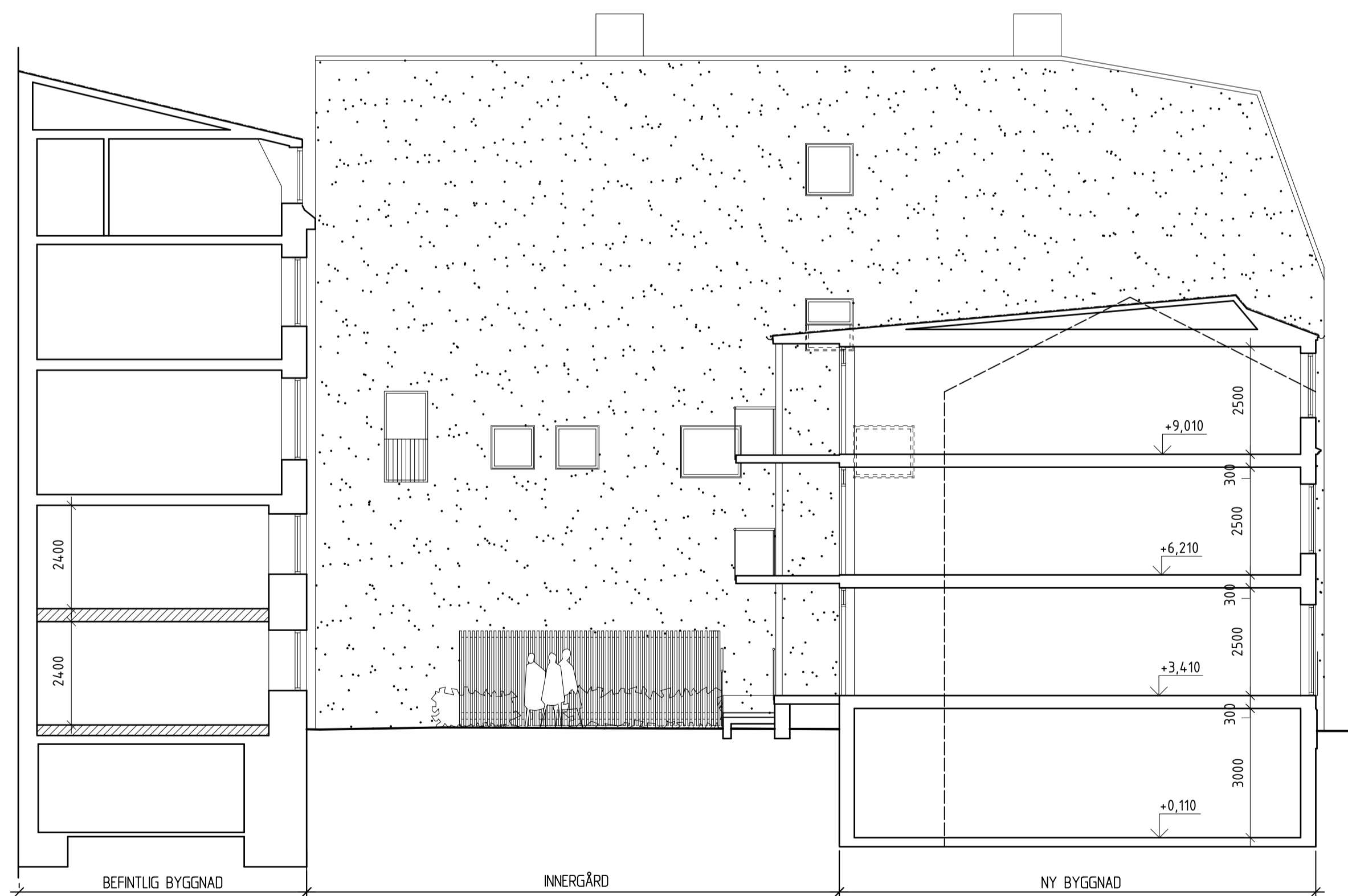




FASAD MOT VÄSTER (LARMGATAN)



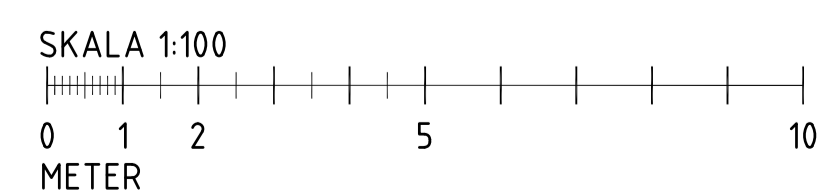
SEKTION A / INNERGÅRDFASAD MOT VÄSTER



INNERGÅRDFASAD MOT ÖSTER



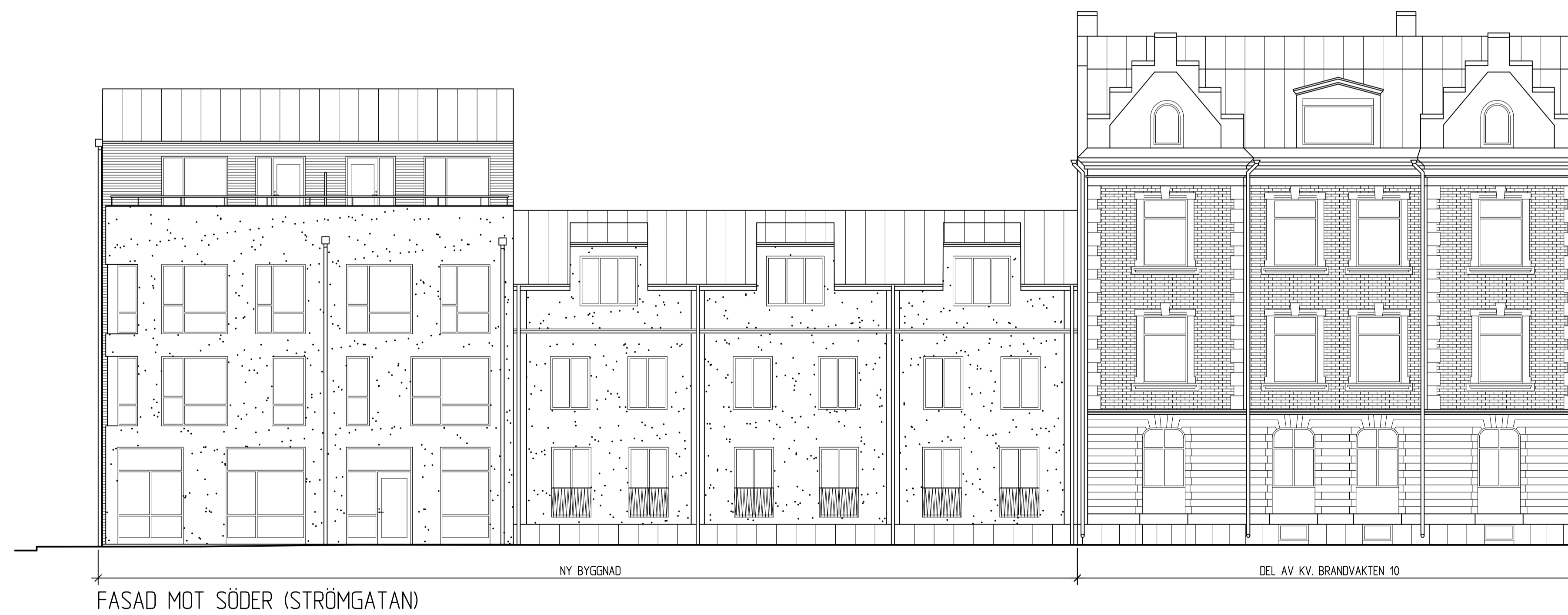
INNERGÅRDFASAD MOT NORR



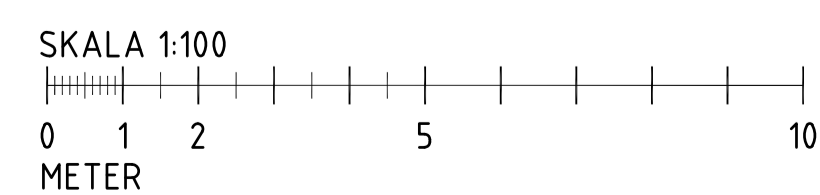
A	ENL. A-PM 02	SA	2021-11-01
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN
<b>BYGGLOVHANDLING</b>			
KV. BRANDVAKTEN 5, KALMAR OM- OCH NYBYGGNAD			
<b>ATRIO</b> arkitekter			
SÖDRA VALLGATAN 19 392 31 KALMAR TEL 0480-42 49 60 FAX 0480-42 49 79 LÅNGGATAN 23 382 33 NYBYRD TEL 0481-423 30 FAX 0481-423 39			
UPPDRAG NR 4178D	RITAD AV AT/DG	HANDLÄGGARE AT	ANSVARIG O. UTTERBACK
DATUM 2021-09-15		ANSVARIG O. UTTERBACK	
BEFINTLIGT BOSTADSHUS OMBYGGNAD FASADER, SEKTIONER			
		SKALA A3 1:200 A1 1:100	
REGISTERKOD	RITNINGNUMMER	BET	
	A40-3-101	A	



FASAD MOT VÄSTER (LARMGATAN)

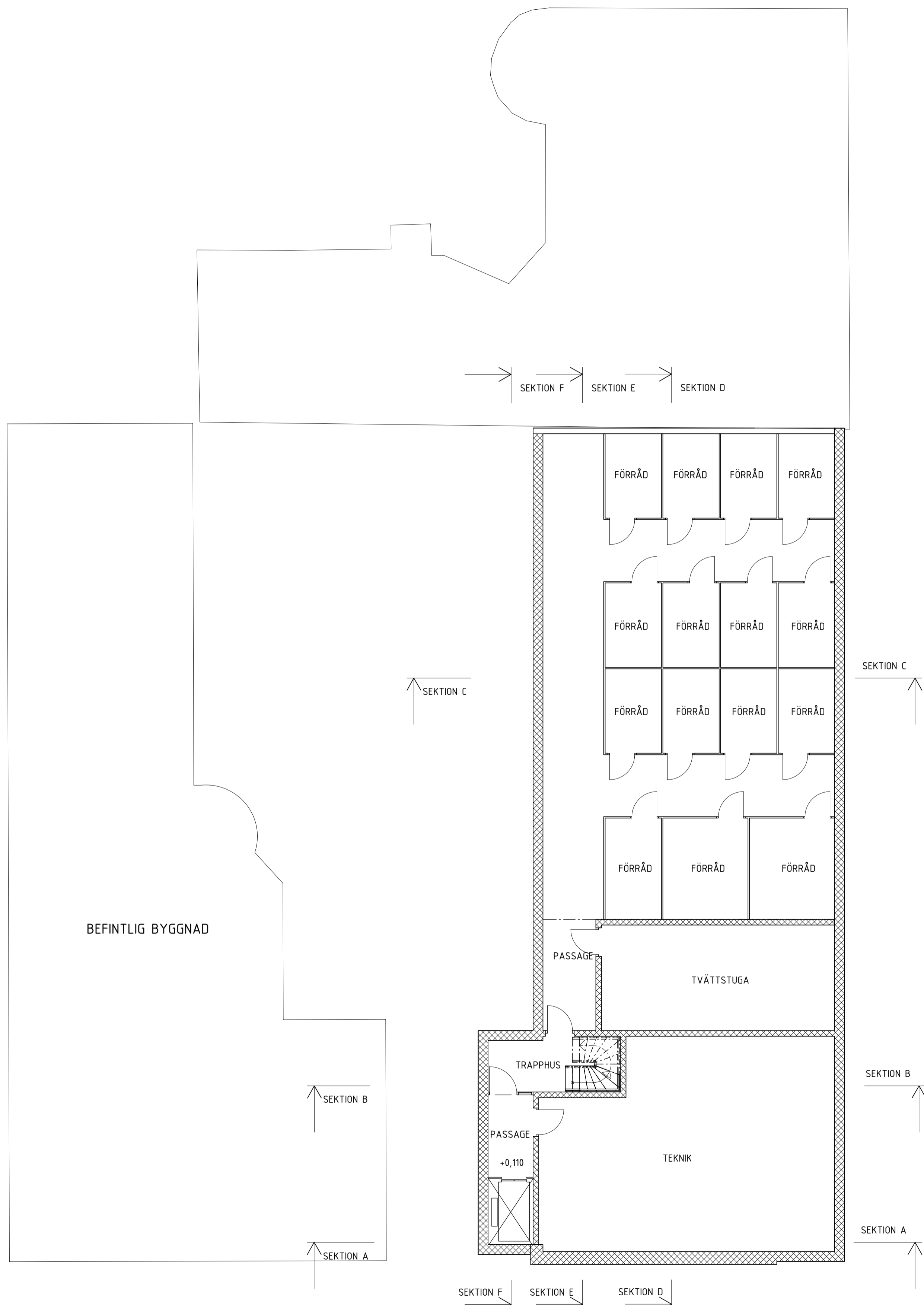


FASAD MOT SÖDER (STRÖMGATAN)



A	ENL. A-PM 02	SA	2021-11-01
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN
<b>BYGGLOVHANDLING</b>			
KV. BRANDVAKTEN 5, KALMAR OM- OCH NYBYGGNAD			
<small>SÖDRA VALLGATAN 19 392 31 KALMAR TEL 0480-42 49 60 FAX 0480-42 49 79 LÄNGGATAN 23 382 33 NYBRÖ TEL 0481-423 30 FAX 0481-423 39</small>			
UPPDRAG NR 41780	RITAD AV AT/DG	HANDLÄGGARE AT	
DATUM 2021-09-15	ANSVARIG O. UTTERBACK		
BEFINTLIGT BOSTADSHUS			
OMBYGGNAD			
FASADER, SEKTIONER			
			A3 1:200
			SKALA A1 1:100
REGISTERKOD	RITNINGNUMMER	BET	
	A40-3-102	A	

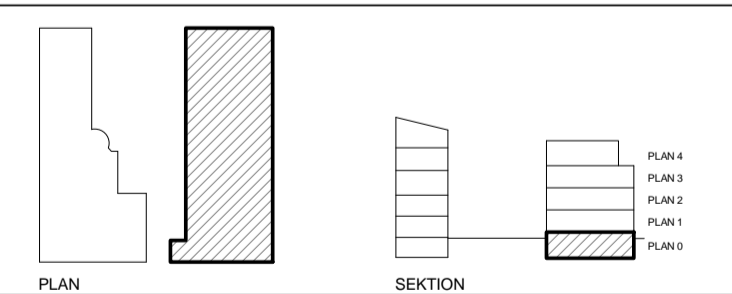




PLAN 0

B	Enl. A-PM 02	2021-11-01	SA
A	Enl. A-PM 01	2021-10-05	AK
BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

**BYGGLOVHANDLING**

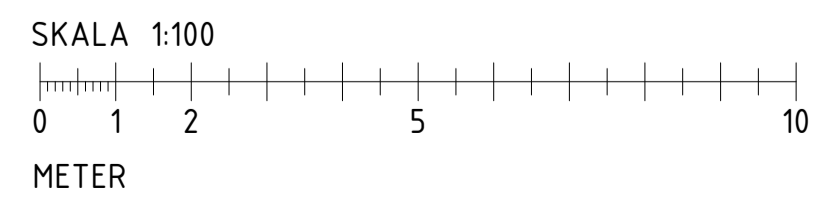


**BRANDVAKTEN 5, KALMAR**  
OM- OCH NYBYGGNAD



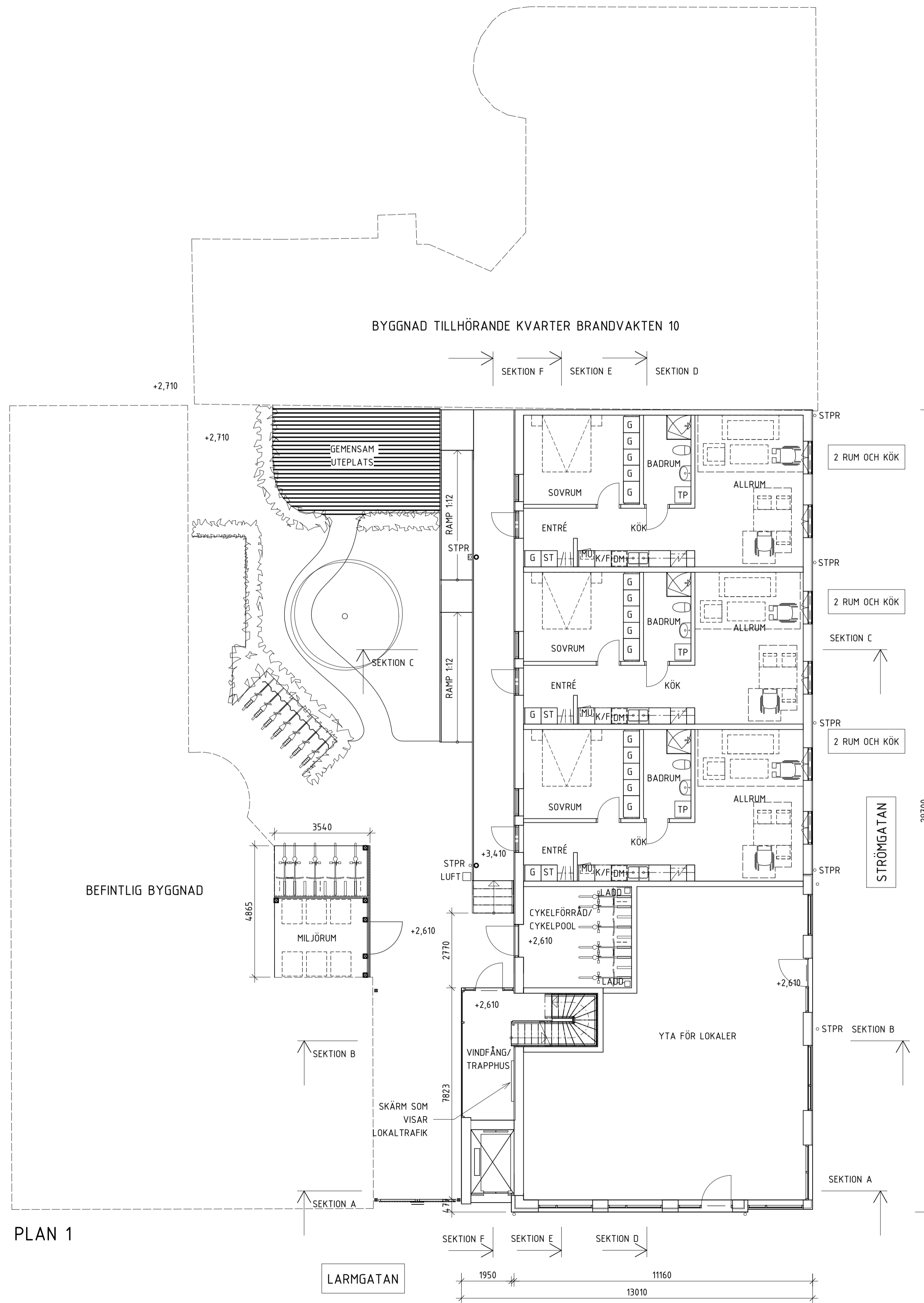
UPPDRAG NR 4.178D	RITAD/KONSTR. AV DG	HANDLÄGGARE AT
DATUM 2021-09-15	ANSVÄRIG O. UTTERBACK	

NYBYGGNAD  
PLAN 0

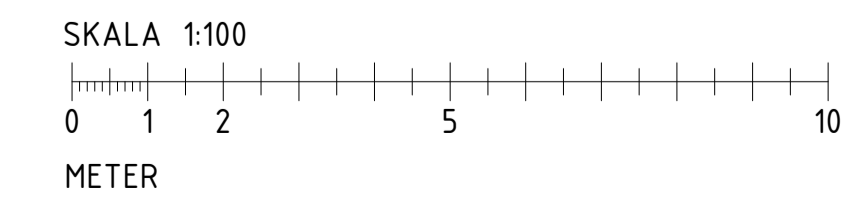


REGISTRERINGSKOD	NUMMER	BET
	A40-1-200	B

C:\Users\Anna-M\Documents\4178D\_Brandvaktens\_2021\_omlag\_ama-mikael.suddrvt

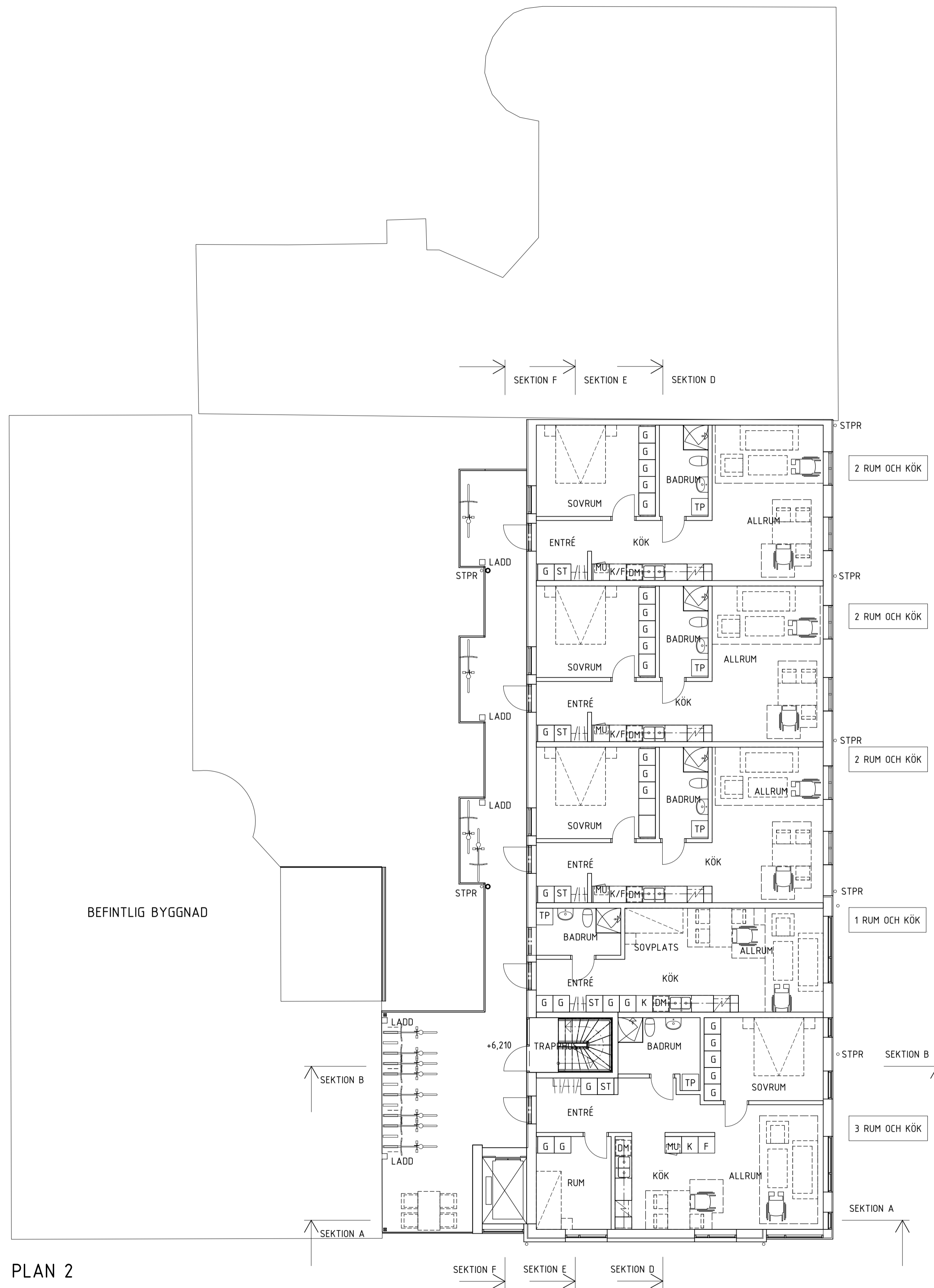


PLAN 1



A	Enl. A-PM 02	2021-11-01	SA
BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
<b>BYGGLOVHANDLING</b>			
<b>BRANDVAKTEN 5, KALMAR</b> OM- OCH NYBYGGNAD			
<b>ATRIO arkitekter</b>			
<small>SÖDRA VALLGATAN 19, 392 31 KALMAR. TEL: 0480-42 49 60</small>			
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR. AV	HANDLÄGGARE	
4178D	DG	AT	
DATUM	ANSVARIG		
2021-09-15	O. UTTERBACK		
NYBYGGNAD			
PLAN 1			
			<small>SKALA A1/A3</small> 1:100/1:200
REGISTERKOD	NUMMER	BET	
	A40-1-210	A	

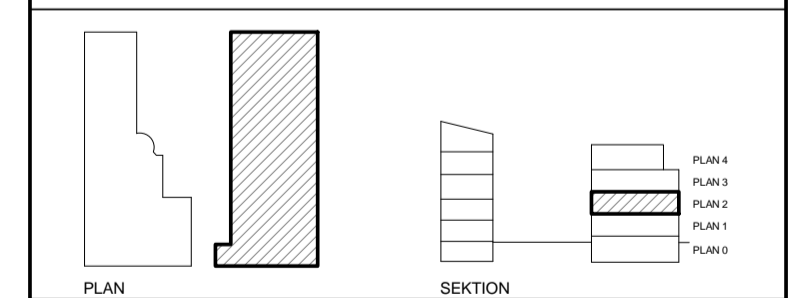
C:\Users\Anna-M\Documents\4178D\_Brandvaktens\_2021\_omlag\_ama-mikael.suddrvt



PLAN 2

A	Enl. A-PM 02	2021-11-01	SA
BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

**BYGGLOVHANDLING**

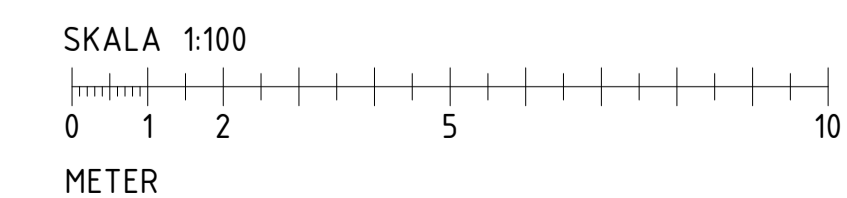


**BRANDVAKTEN 5, KALMAR**  
OM- OCH NYBYGGNAD

**ATRIO arkitekter**  
SÖDRA VALLGATAN 19, 392 31 KALMAR TEL: 0480-42 49 60

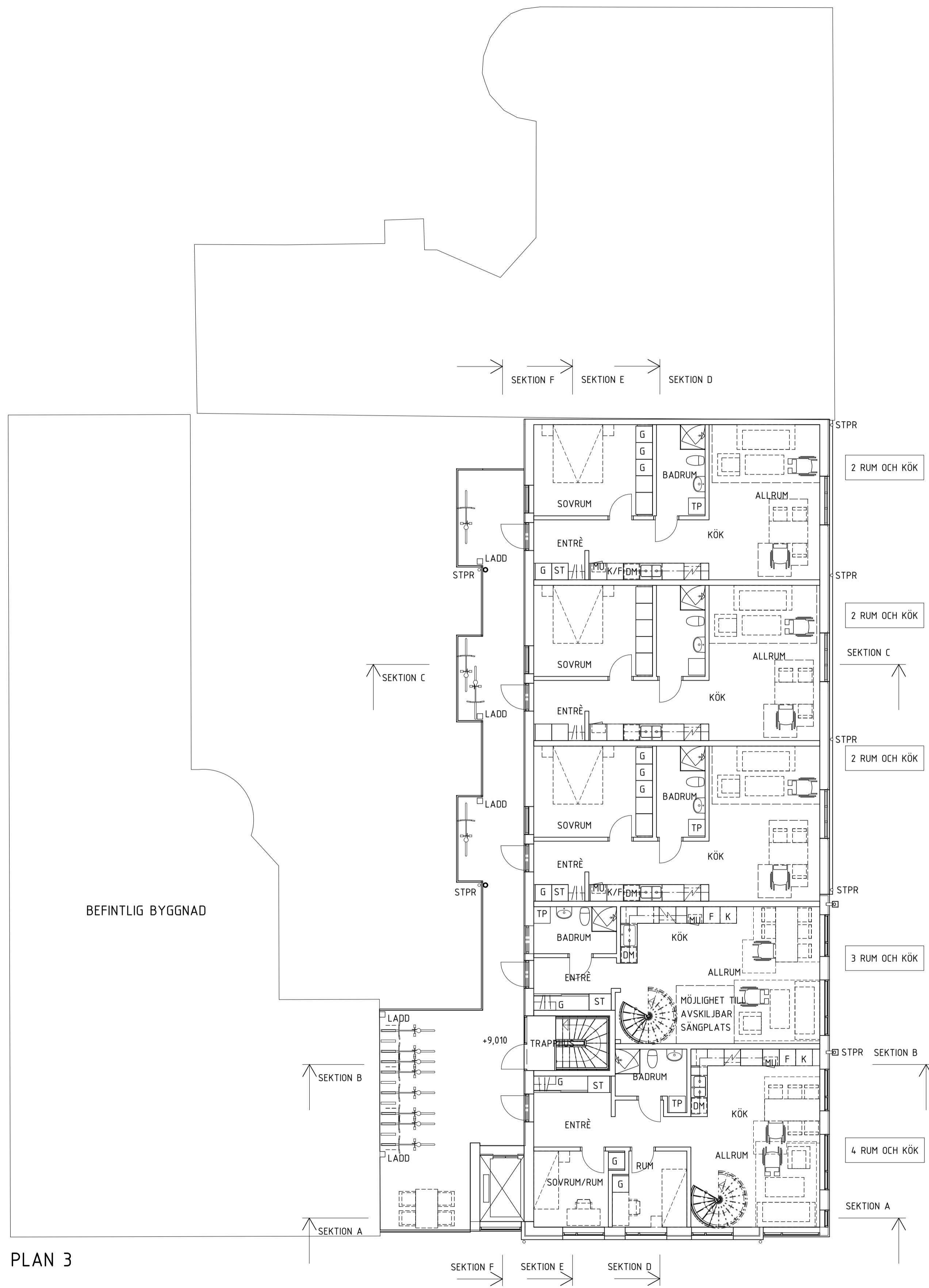
UPPDRAG NR 4.178D	RITAD/KONSTR. AV DG	HANDLÄGGARE AT
DATUM 2021-09-15	ANSVARIG O. UTTERBACK	

NYBYGGNAD  
PLAN 2

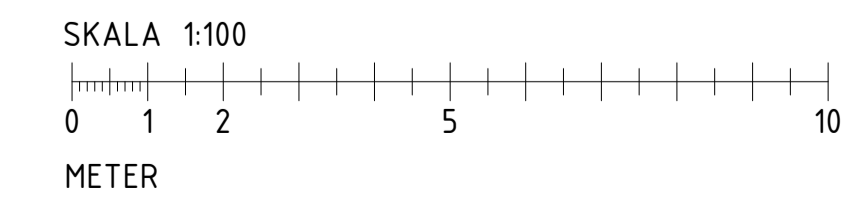


REGISTRERINGSKOD	NUMMER	BET
	A40-1-220	A

C:\Users\Anna-M\Documents\4178D\_Brandvaktens\_2021\_omlag\_ama-milkarlsuddrv1



PLAN 3



B	Enl. A-PM 02	2021-11-01	SA
A	Enl. A-PM 01	2021-10-05	AK
BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

**BYGGLOVHANDLING**

PLAN  
SEKTION

**BRANDVAKTEN 5, KALMAR**  
OM- OCH NYBYGGNAD

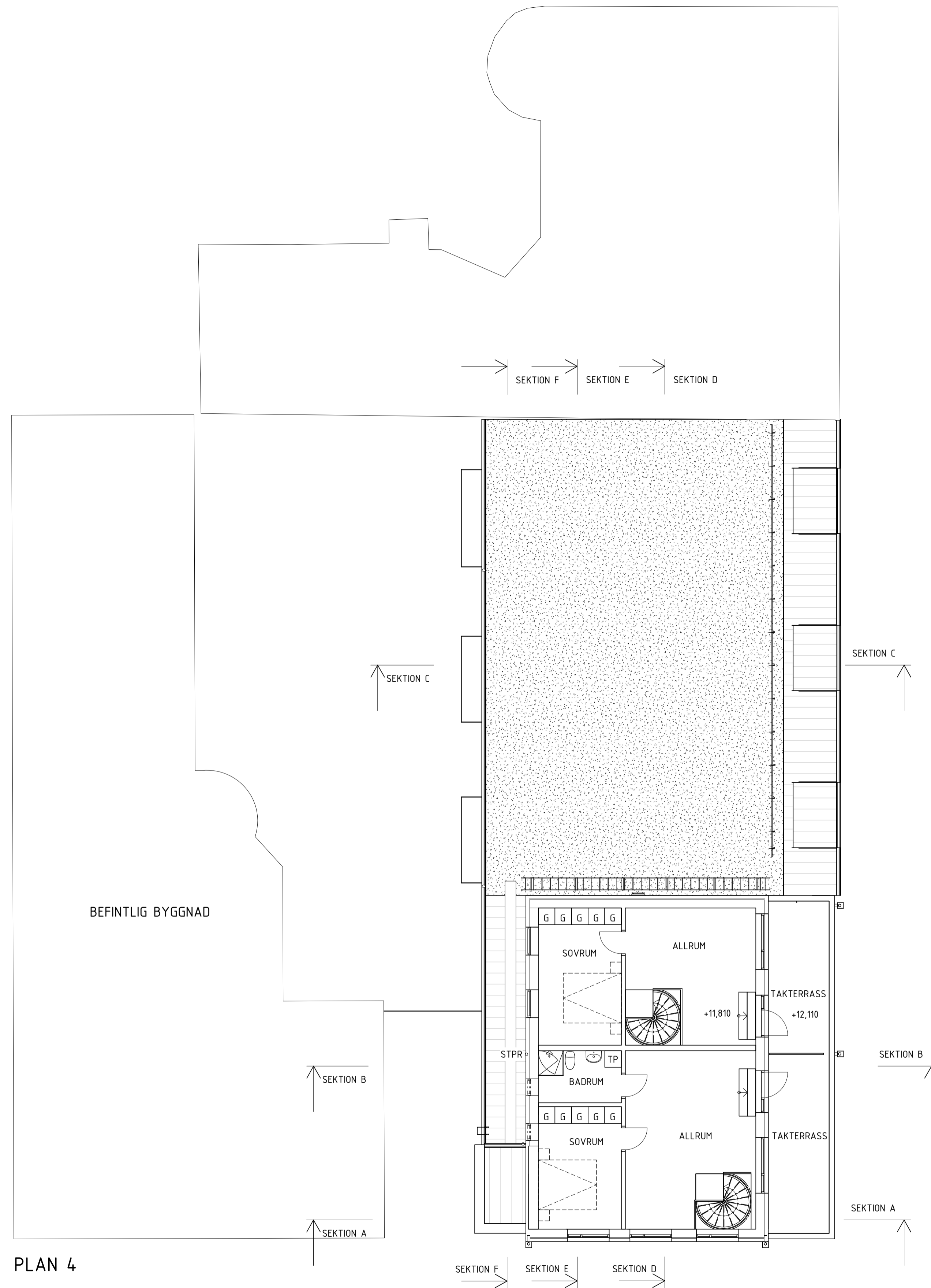
**ATRIO arkitekter**  
SÖDRA VALLGATAN 19, 392 31 KALMAR. TEL: 0480-42 49 60

UPPDRAG NR 4178D	RITAD/KONSTR. AV DG	HANDLÄGGARE AT
DATUM 2021-09-15	ANSVARIG O. UTTERBACK	

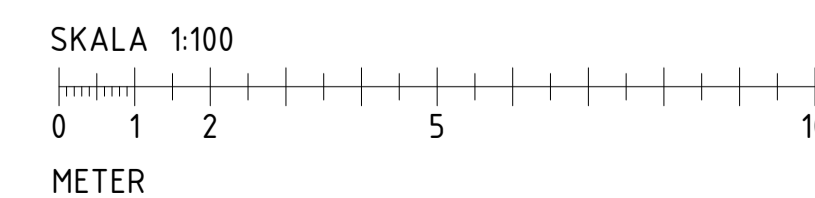
NYBYGGNAD		
PLAN 3		
REGISTERKOD	NUMMER	BET
	A40-1-230	B

SKALA A1/A3  
1:100/1:200

C:\Users\Anna-M\Documents\4178D\_Brandvaktens\_2021\_omlag\_ama-mikael.suddrvt  
2021-11-11 12:16:51

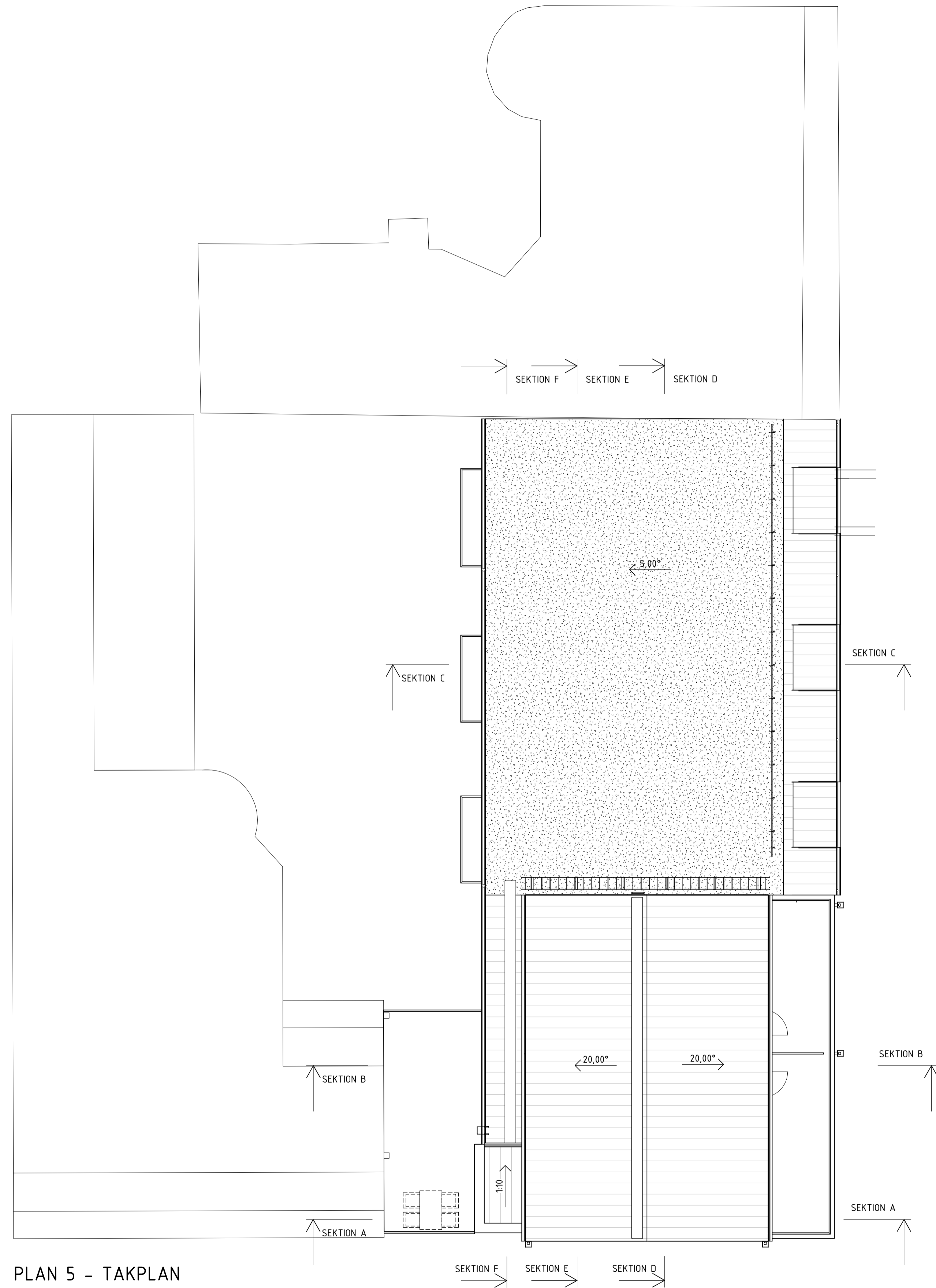


PLAN 4

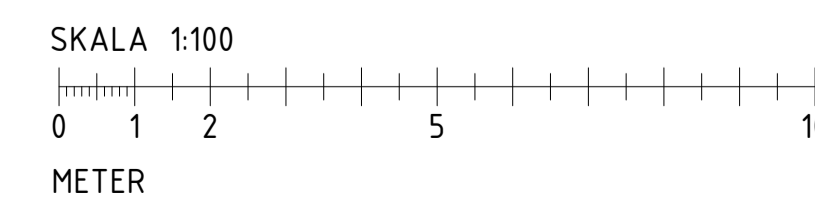


A	Enl. A-PM 02	2021-11-01	SA
BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
<b>BYGGLOVHANDLING</b>			
<b>BRANDVAKTEN 5, KALMAR</b> OM- OCH NYBYGGNAD			
		<small>SÖDRA VALLGATAN 19, 392 31 KALMAR. TEL: 0480-42 49 60</small>	
UPPDRAG NR 4178D	RITAD/KONSTR. AV DG	HANDLÄGGARE AT	
DATUM 2021-09-15	ANSVÄRIG O. UTTERBACK		
NYBYGGNAD PLAN 4			
REGISTRERINGSKOD	NUMMER	SKALA A1/A3 1:100/1:200	
	A40-1-240	BET A	

C:\Users\Anna-M\Documents\4178D\_Brandvaktens\_2021\_omlag\_ama-mikael.suddrvt  
2021-11-11 12:19:07



PLAN 5 - TAKPLAN



A	Enl. A-PM 02	2021-11-01	SA
BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
<b>BYGGLOVHANDLING</b>			
<b>BRANDVAKTEN 5, KALMAR</b> OM- OCH NYBYGGNAD			
<b>ATRIO</b> arkitekter			
<small>SÖDRA VALLGATAN 19, 392 31 KALMAR. TEL: 0480-42 49 60</small>			
UPPDRAG NR 4178D	RITAD/KONSTR. AV DG	HANDLÄGGARE AT	
DATUM 2021-09-15	ANSVÄRIG O. UTTERBACK		
NYBYGGNAD TAKPLAN			
		SKALA A1/A3 1:100/1:200	
REGISTRERINGSKOD	NUMMER	BET	
	A41-1-250	A	



KV. BRANDVAKTEN 5, KALMAR  
OM- OCH NYBYGGNAD

BILAGOR  
BL 2021-09-15

På centrala Kvarnholmen i korsningen Larmgatan-Strömgatan står en befintlig byggnad från 1890-talet som byggnadstekniskt inte klarat av årens alla påfrestningar. Två oberoende utredningar utförda av Projektbyggaren och WSP beskriver de snabbt framskridna grundsättningarna och båda styrker att byggnadens tekniska livslängd kan anses förbrukad. Grannfastigheten Brandvakten 10 visar också tecken på grundsättningar vilka skulle kunna åtgärdas i samband med att delar av Brandvakten 5 rivs.

Det är ett fall där historiska värden är utom räddning men samtidigt en unik möjlighet att på en central och tongivande plats tillskapa nya värden genom ett nytt inslag i Kvarnholmens stadsbild.

Husets centrala läge inbjuder till att välja en livsstil där cykeln bokstavligen står i centrum. Något projektet tagit fasta på. Inom fastigheten finns ca 60 cykelparkeringar fördelade på innergård, cykelförråd och loftgångar. Angöringen till huset sker direkt från Larmgatan och via hissen tar sig de boende direkt från gatan till sin lägenhet. Alla boende har plats att parkera cykeln i direkt anslutning till sin entrédörr. Parkeringen är tillräckligt stor för att rymma en lådcykel och har elstolpe för laddning. Arkitekturen är tänkt att bidra, uppmuntra och hjälpa till en mer hållbar livsstil.

Byggnadens lägre del har 3 plan och högre 4 plan ovan mark. Ett källarplan innehåller förråd, tvättstuga och teknikutrymmen. På entréplanet finns förutom lägenheter även lokal för affärsverksamhet och cykelförråd med möjlighet för enklare självservice av cyklar. Bostäderna är yteffektiva med genomgående planlösning där sovrum är placerade mot innergårdens lugna sida och de sociala sällskapsutrymmena mot den mer livliga gatan. Lägenhetsstorlekarna varierar mellan 2-4 rum och kök där 2 rum och kök är mest förekommande. Lägenheterna med 4 rum och kök är uppförda i etage med balkong mot Strömgatan.

I samband med det nya tillägget ges tillfällighet för delar av den befintliga byggnaden i Brandvakten 5 att renoveras och därmed tillskapa ytterligare bostäder. Både entréplan och plan 2 får totalt två nya lägenheter. Den första med uteplats mot den nya innergården som återskapas då den i tidigare renovering 1929 byggts igen i form av en biograf.

Utgångspunkten för gestaltningen har varit att hitta ett stadsmässigt formspråk som samspelar till de angränsande byggnaderna och samtidigt står som ett självständigt tillägg i sin samtid. Den nya byggnaden rättar in sig i den slutna kvarterstrukturen och hämtar sin inspiration från närliggande fastigheter. Byggnaden består utav 3 kroppar med sina respektive ansikten.

Mot Larmgatan har byggnaden ett tydligt gavelmotiv, fasad i tegel och puts med stora fönsterpartier mot både Larmgatan och Strömgatan. Tegelkulör och förband är valda för att samspela med områdets livliga brokighet. Kryssförbandet kommer från flera omkringliggande tegelbyggnader, den varma tegelkulören relaterar till grannens gula puts och skapar ett respektfullt möte.

Mot Strömgatan ger huskroppen intrycket av att vara två byggnader där den lägre delen har ett formspråk som länkar till den anliggande fastighet på Strömgatan. Här har en kraftigare kulör valts för att ta för sig i relation både till intilliggande tegelfasad och motstående puts på Strömgatan 2.

Mot den nya tillskapade innergården läses byggnadskroppen som en, med fasad i lärkpanel. Träpanelen tillför och bidrar till en varmare och mer hemnära känsla. Sedumtak på delar av den nya huskroppen tillför ytterligare gröna kvalitéer mot angränsade bostadshus.

I kvarteret Brandvakten som helhet blir det nya tillägget en spegling av Brandvakten 7 där ett modernt uttryck möter äldre bebyggelse. Särskild omsorg har lagts vid mötet mellan befintligt och nytt, där målet inte har varit att skapa en skarp kontrast utan istället en mjuk, respektfull övergång. Mot Larmgatan ges det i uttryck via ett släpp mellan kropparna och mot Strömgatan med en uppbruten skala och genom att den lägre byggnaden tydligare sneglar på sin granne i fråga om yttre gestaltning.







PERSPEKTIV - LARMGATAN/STRÖMGATAN

PROJEKTBEKRIVNING - KV. BRANDVAKTEN 5, KALMAR. OM- OCH NYBYGGNAD



PERSPEKTIV - LARMGATAN

PROJEKTBSKRIVNING - KV. BRANDVAKTEN 5, KALMAR. OM- OCH NYBYGGNAD





PERSPEKTIV - INNERGÅRD

PROJEKTBEKRIVNING - KV. BRANDVAKTEN 5, KALMAR. OM- OCH NYBYGGNAD

FÖRSLAG TILL FÄRGSÄTTNING, NYBYGGNAD  
 EXAKTA KULÖRER TAS FRAM I SENARE SKEDE I DIALOG MED STADSARKITEKT



TEGEL  
 BACHMANN, ROYAL DAWN, 228 x 108 x 54 mm,  
 SLAGET TEGEL, KRYSSFÖRBAND



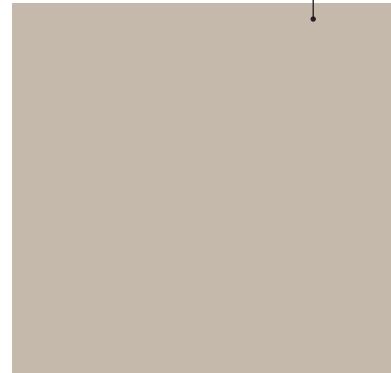
FÖNSTER  
 NCS 3030-Y30R



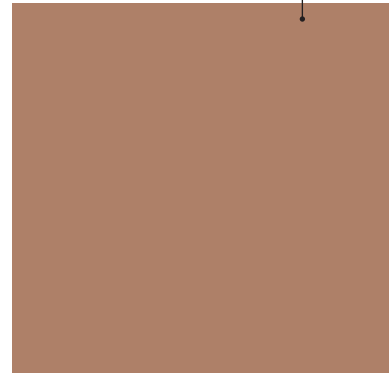
FÖNSTER  
 NCS 2005-Y



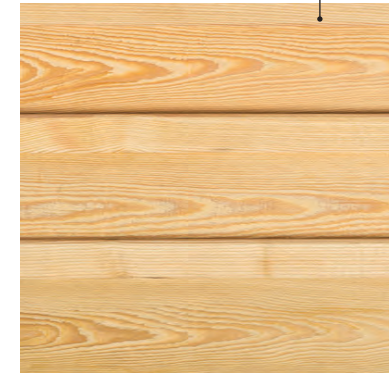
FÖNSTER, DÖRRAR  
 NCS 6005-Y20R



PUTS KULÖR 1 (PU1)  
 SILIKATFÄRG  
 KEIM 9292



PUTS KULÖR 2 (PU2)  
 SILIKATFÄRG  
 KEIM 9125



TRÄPANEL  
 LÄRKTRÄ

BEFINTLIGA FASADMATERIAL/KULÖRER, ANGRÄNSANDE FASTIGHETER LARMGATAN / STRÖMGATAN  
 SAMMANFATTNING: BLANDAT PUTS OCH TEGEL. FRÄMST VARMSKALA



TEGEL/PUTS



NCS S 5030-Y70R

NCS S 4020-Y60R

NCS S 1502-Y

STRÖMGATAN 1



PUTS


















NCS S 1020-Y30R

NCS S 4010-G70Y

LARMGATAN 42E

## AREATYPER BERÄKNADE ENL. SS 21054\_2020

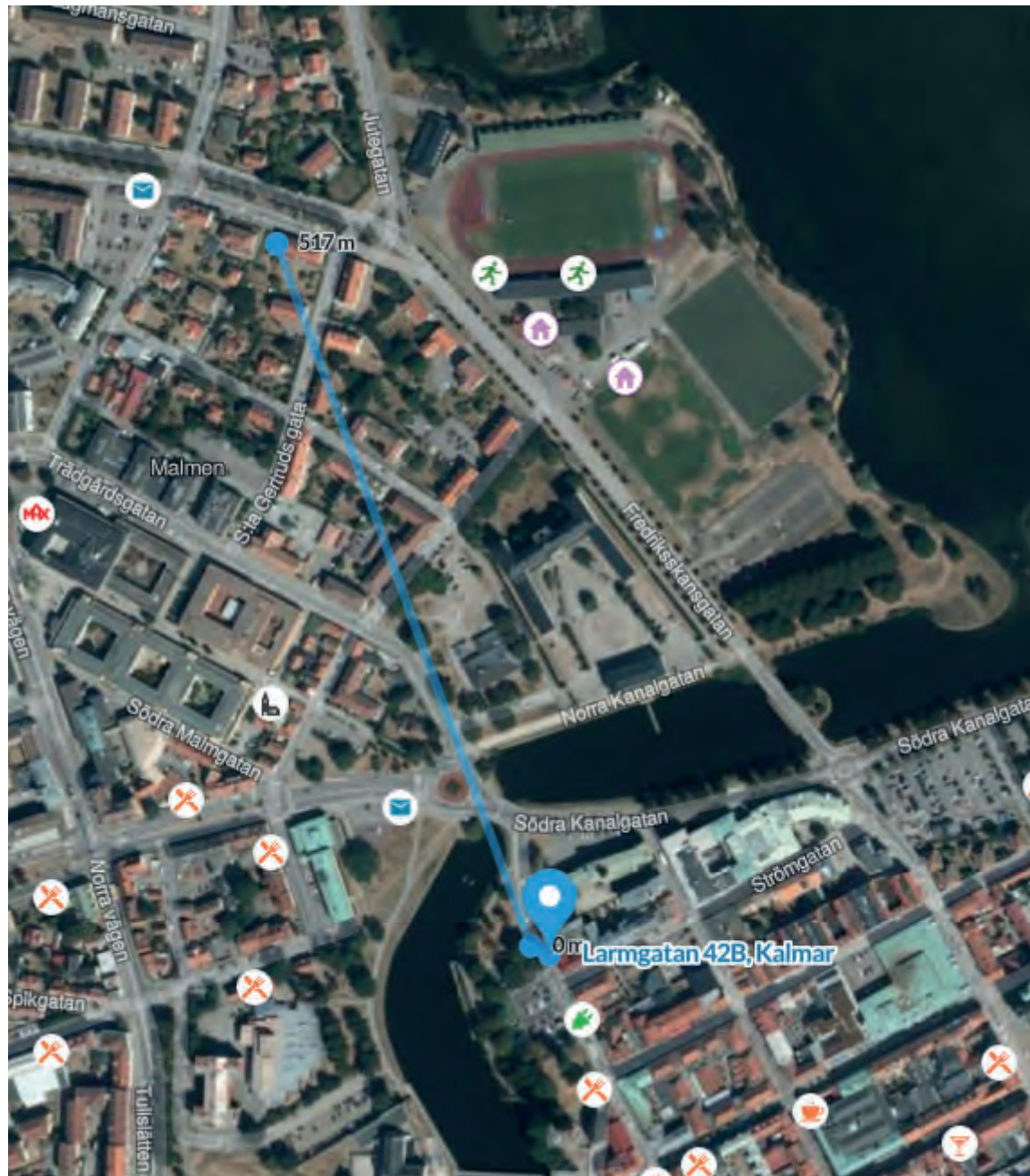
BEFINTLIGT								OMBYGGNAD										
	PLAN	0	1	1,5	2	3	4	TOTALT		PLAN	0	1	1,5	2	3	4	TOTALT	REV
 BRUTTOAREA (BTA)		585	864	395	571	494	277	3186	 BRUTTOAREA (BTA)		282	282	-	256	277		1097	
 BYGGNADSAREA (BYA)			883					883	 BYGGNADSAREA (BYA)			282	-				282	
 ÖPPENAREA (OPA)			9,5		5	2,3		16,8	 ÖPPENAREA (OPA)				-		5	5	10	
									NYBYGGNAD									
	PLAN	0	1	1,5	2	3	4	TOTALT		PLAN	0	1	1,5	2	3	4	TOTALT	REV
 BRUTTOAREA (BTA)		345	344	-	334	334	103	1460	 BRUTTOAREA (BTA)		345	344	-	334	334	103	1460	A
 BYGGNADSAREA (BYA)			402	-				402	 BYGGNADSAREA (BYA)			402	-				402	
 ÖPPENAREA (OPA)			85	-	75	75	30	265	 ÖPPENAREA (OPA)			85	-	75	75	30	265	A
									TOTALT									
 BRUTTOAREA (BTA)								3186									2557	A
 BYGGNADSAREA (BYA)								883									684	
 ÖPPENAREA (OPA)								16,8									275	A

**BERÄKNING P-PLATSER, ZON A**

Kv Brandvakten 5, Kalmar kommun

Beräkning av P-platser enl. "Riktlinjer för parkering i Kalmar kommun"

			BIL		CYKEL	
NYTT HUS	LGH TYP:	ANTAL LGH:	FAKTOR P-PLATS	ANTAL P-PLATSER:	FAKTOR P-PLATS:	ANTAL P-PLATSER:
	1RoK	0	0,2	0	0,9	0
	2RoK	10	0,4	4	1,7	17
	3RoK	1	0,7	0,7	2,6	2,6
	4RoK	2	0,9	1,8	3,5	7
			<b>TOTALT</b>	<b>6,5</b>		
BEF HUS	LGH TYP:	ANTAL LGH:				
	1RoK	2			0,9	1,8
	2RoK	1			1,7	1,7
	3RoK	4			2,6	10,4
	4RoK	3			3,5	10,5
					<b>TOTALT</b>	<b>51</b>
REDUKTIONSFAKTORER						
	STEG 1	GRUNDTAL		6,5		
	STEG 2	KOLLEKTIVTRAFIK	5%	6,175		
	STEG 3	BILPOOL	20%	4,94		
	STEG 4	BETEENDEPÅVERKANDE ÅTGÄRDER	10%	4,446		
			<b>TOTALT</b>	<b>4</b>		
			<i>efter reduktion</i>			
			TILLSKAPADE BIL-P		TILLSKAPADE CYKEL-P	
TILLSKAPADE PLATSER						
	Plats för Pool-bil med elladdning		1		Gården	15
	Parkering		6		Plan 1, cykelrum	12
					Plan 2, balkong	18
					Plan 3, balkong	18
			<b>TOTALT</b>	<b>7</b>	<b>TOTALT</b>	<b>63</b>
						<i>*inkl cykelpool platser</i>



AVSTÅND MELLAN KV. BRANDVAKTEN 5 OCH KV. LÖJAN 1 (517 M)

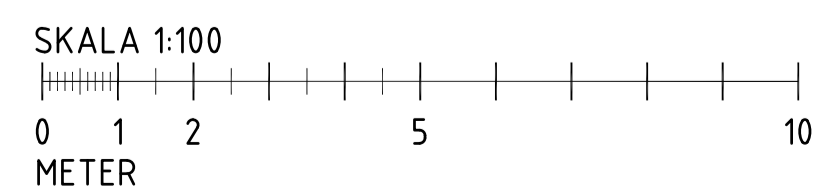


KV. LÖJAN 1 MED PARKERINGSPLATSER TILLHÖRANDE BOENDE I KV. BRANDVAKTEN 5

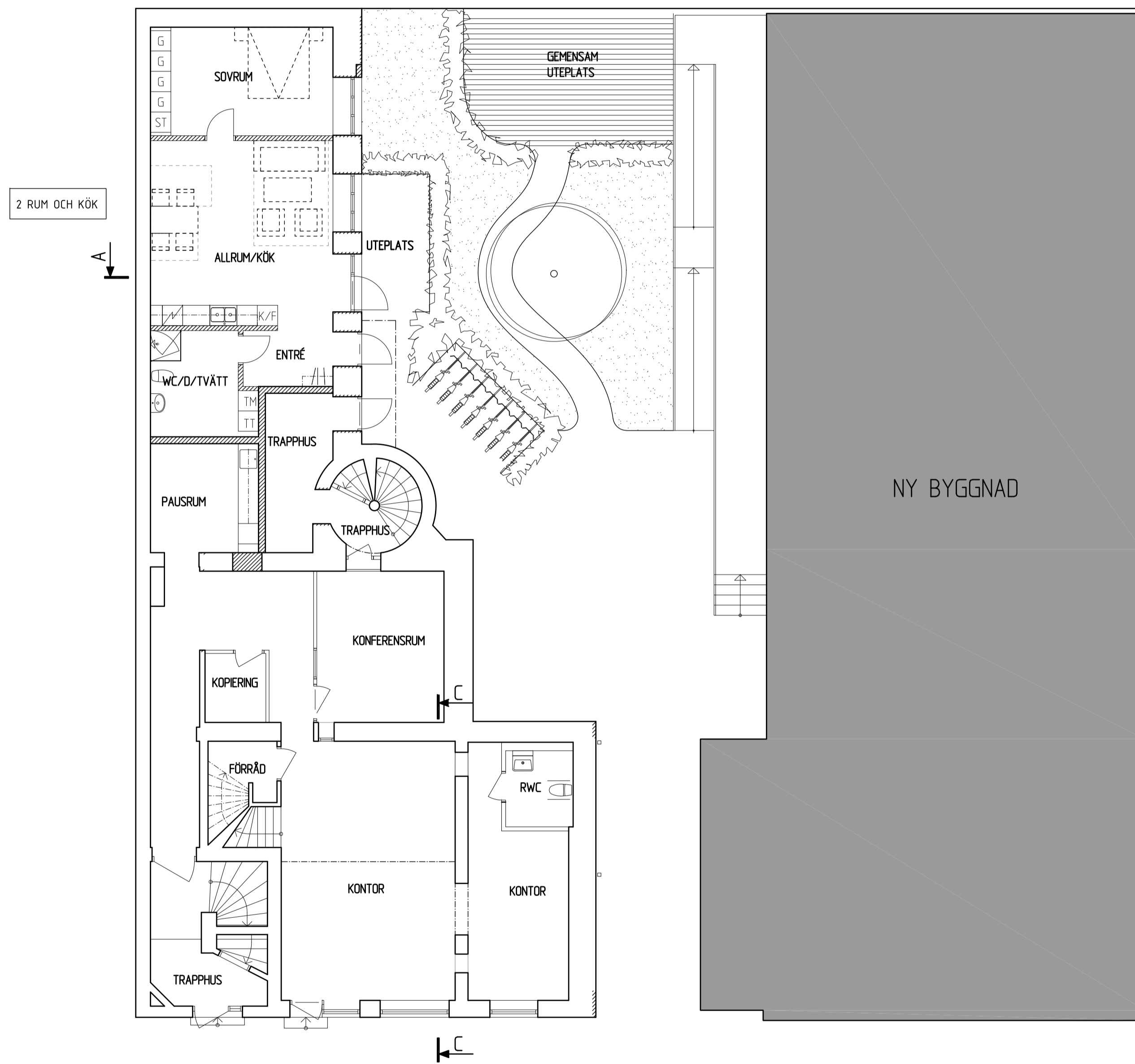
1. POOLBIL EL MED LADDSTOLPE
2. 6 ANTAL P-PLATSER



UPPRITAT EFTER RITNINGSUNDERLAG EJ  
KONTROLLMÄTT PÅ PLATS

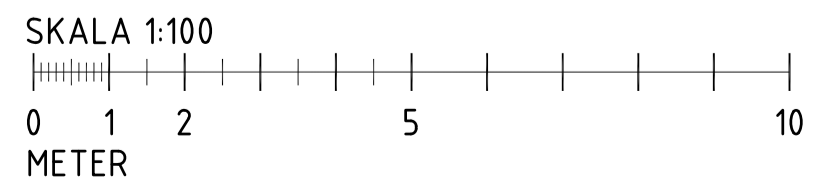


BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
<b>BYGGLOVHANDLING</b>				
KV. BRANDVAKTEN 5, KALMAR OM- OCH NYBYGGNAD				
<b>ATRIO</b> arkitekter				
SÖDRA VALLEGATAN 19 392 31 KALMAR TEL 0480-42 49 60 FAX 0480-42 49 79				
LÅNGGATAN 23 382 33 NYBRÖ TEL 0481-423 30 FAX 0481-423 39				
UPPRORGS NR	BYGGNAD	AN	HANDLAGGARE	
4178D	AT/DG	AT		
DATUM	ANSVARIG			
2021-09-15	O. UTTERBACK			
BEFINTLIGT BOSTADSHUS				
OMBYGGNAD				
PLAN 0				
				SKALA
				A3 1:200
				A1 1:100
REGISTERKOD	RITNINGNUMMER		BET	
	A40-1-100		1	

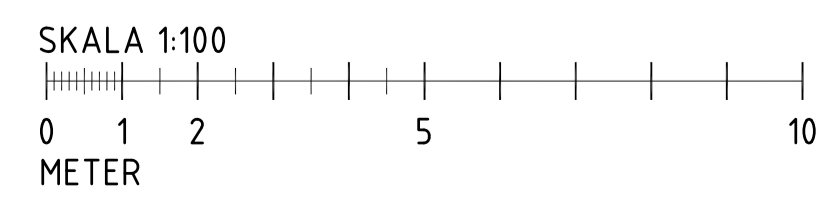


2 RUM OCH KÖK

NY BYGGNAD

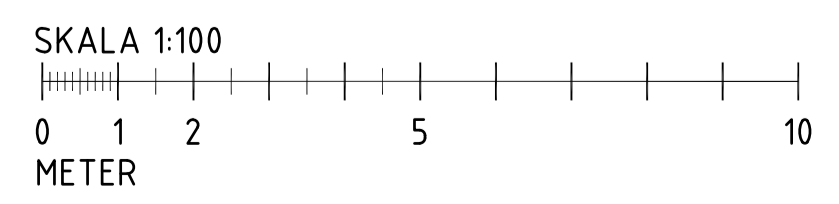
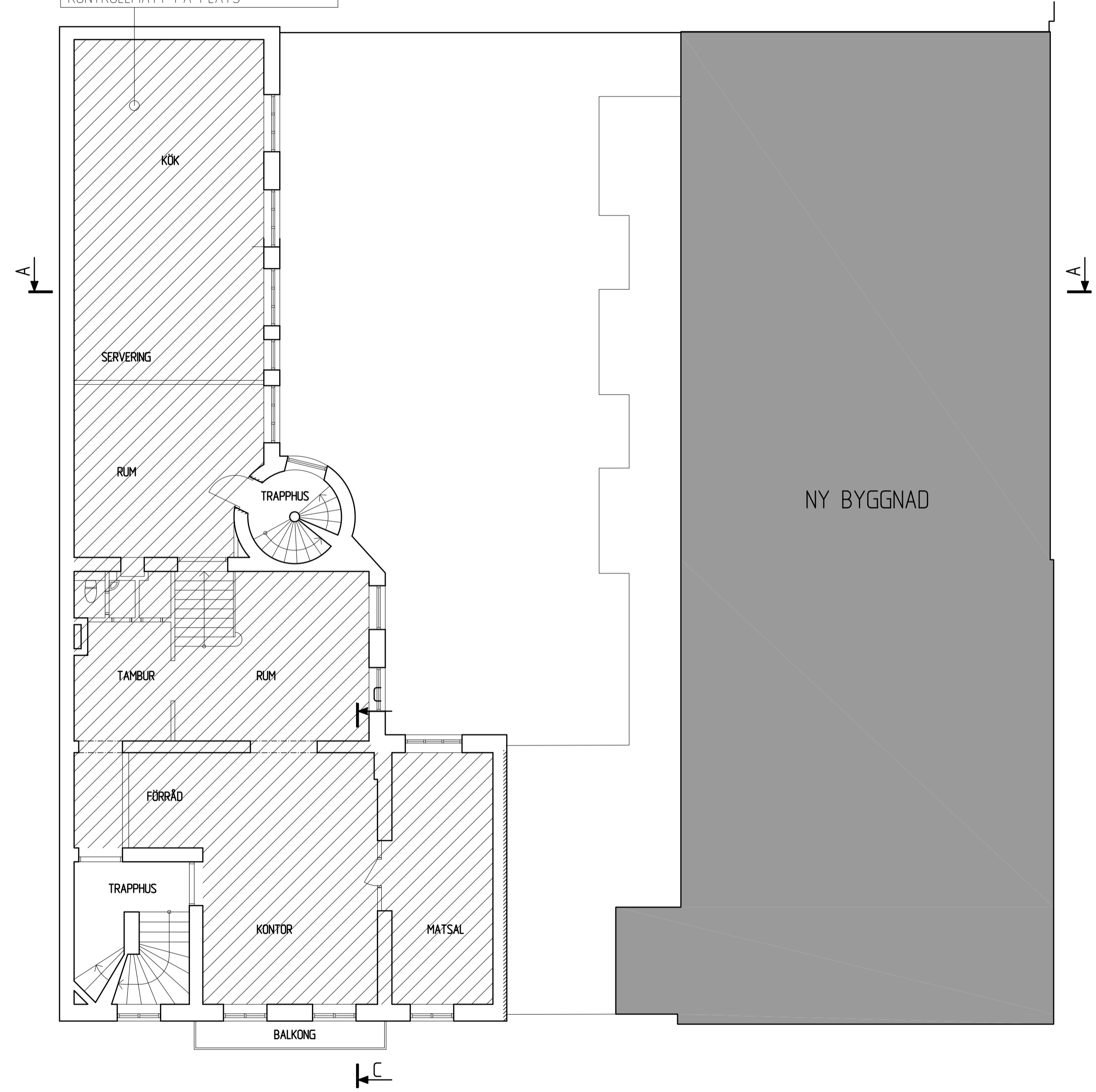


BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
<b>BYGGLOVHANDLING</b>				
KV. BRANDVAKTEN 5, KALMAR OM- OCH NYBYGGNAD				
<b>ATRIO</b> arkitekter <small>SÖDRA VALLGATAN 19 392 31 KALMAR TEL 0480-42 49 60 FAX 0480-42 49 79          LÅNGGATAN 23 382 33 NYBRO TEL 0481-423 30 FAX 0481-423 39</small>				
LUPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE		
4178D	AT/DG	AT		
DATUM	ANSVARIG			
2021-09-15	O. UTTERBACK			
BEFINTLIGT BOSTADSHUS				
OMBYGGNAD				
PLAN 1				
				SKALA A3 1:200
				SKALA A1 1:100
REGISTERKOD	RITNINGSNUMMER	BET		
	A40-1-101			



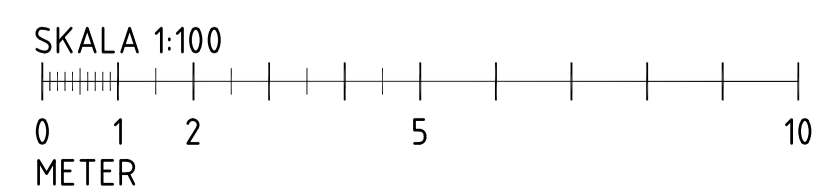
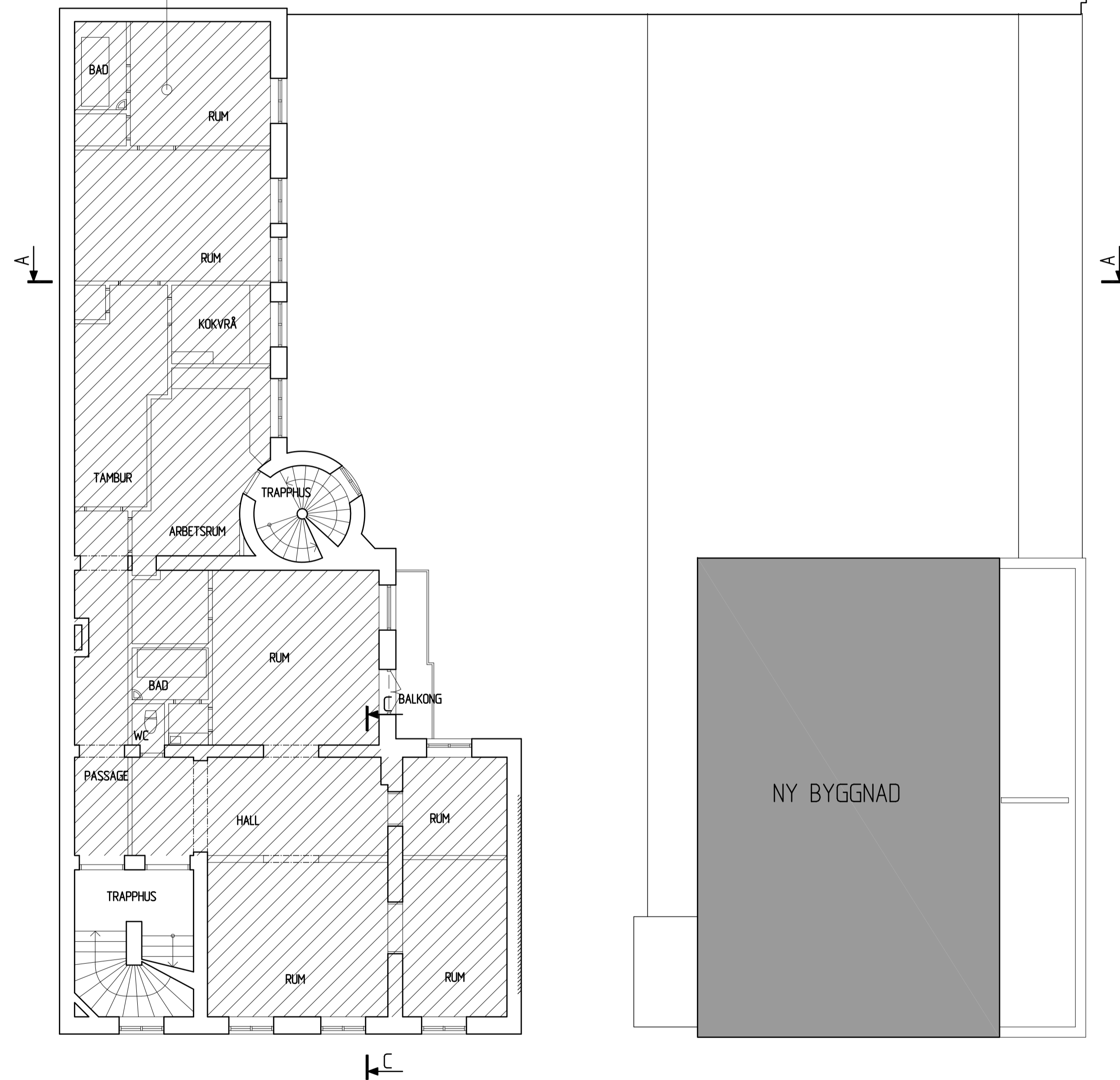
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
<b>BYGGLOVHANDLING</b>				
		KV. BRANDVAKTEN 5, KALMAR OM- OCH NYBYGGNAD		
<b>ATRIO</b> <i>arkitekter</i>				
<small>SÖDRA VALLGATAN 19 392 31 KALMAR TEL 0480-42 49 60 FAX 0480-42 49 79            LÅNGGATAN 23 382 33 NYBRO TEL 0481-423 30 FAX 0481-423 39</small>				
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE		
4178D	AT/DG	AT		
DATUM	ANSVARIG			
2021-09-15	O. UTTERBACK			
BEFINTLIGT BOSTADSHUS				
OMBYGGNAD				
PLAN 2				
				SKALA A3 1:200
				A1 1:100
REGISTERKOD	RITNINGSNUMMER	T BET		
	A40-1-102			

UPPRITAT EFTER RITNINGSUNDERLAG EJ  
KONTROLLMÄTT PÅ PLATS



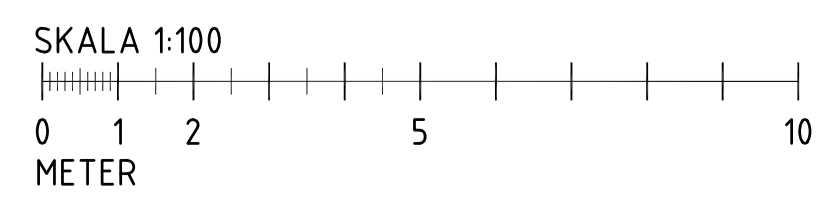
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
<b>BYGGLOVHANDLING</b>				
KV. BRANDVAKTEN 5, KALMAR OM- OCH NYBYGGNAD				
<b>ATRIO</b> arkitekter				
SÖDRA VALLEGATAN 19 392 31 KALMAR TEL 0480-42 49 60 FAX 0480-42 49 79				
LÅNGGATAN 23 382 33 NYBYRD TEL 0481-423 30 FAX 0481-423 39				
UPPDRAG NR	BYGGNAD	AN	HANDLAGGARE	
4178D	AT/DG	AT		
DATUM	ANSVARIG			
2021-09-15	O. UTTERBACK			
BEFINTLIGT BOSTADSHUS				
OMBYGGNAD				
PLAN 3				
				SKALA
				A3 1:200
				A1 1:100
REGISTERKOD	RITNINGNUMMER		BET	
	A40-1-103			

UPPRITAT EFTER RITNINGUNDERLAG EJ  
KONTROLLMÄTT PÅ PLATS



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
<b>BYGGLOVHANDLING</b>				
<b>KV. BRANDVAKTEN 5, KALMAR OM- OCH NYBYGGNAD</b>				
<b>ATRIO arkitekter</b>				
<small>SÖDRA VALLEGATAN 19 392 31 KALMAR TEL 0480-42 49 60 FAX 0480-42 49 79 LÅNGGATAN 23 382 33 NYBRID TEL 0481-423 30 FAX 0481-423 39</small>				
UPPDRAG NR	BYGGNAD	ANSVARIG	HANDLAGGARE	
4178D	AT/DG	AT		
DATUM	ANSVARIG			
2021-09-15	O. UTTERBACK			
BEFINTLIGT BOSTADSHUS				
OMBYGGNAD				
PLAN 4				
				SKALA
				A3 1:200
				A1 1:100
REGISTERKOD	RITNINGNUMMER		BET	
	A40-1-104			

UPPRITAT EFTER RITNINGSUNDERLAG EJ  
KONTROLLMÄTT PÅ PLATS



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
<b>BYGGLOVHANDLING</b>				
<b>KV. BRANDVAKTEN 5, KALMAR OM- OCH NYBYGGNAD</b>				
<b>ATRIO arkitekter</b>				
<small>SÖDRA VALLEGATAN 19 392 31 KALMAR TEL 0480-42 49 60 FAX 0480-42 49 79 LÅNGGATAN 23 382 33 NYBYRD TEL 0481-423 30 FAX 0481-423 39</small>				
UPPDRAG NR	BYGGNAD	ANSVARIG	HANDLAGGARE	
4178D	AT/DG	AT		
DATUM	ANSVARIG			
2021-09-15	O. UTTERBACK			
BEFINTLIGT BOSTADSHUS				
OMBYGGNAD				
PLAN 5				
				SKALA
				A3 1:200
				A1 1:100
REGISTERKOD	RITNINGNUMMER		BET	
	A40-1-105			

## FÖRKLARINGAR

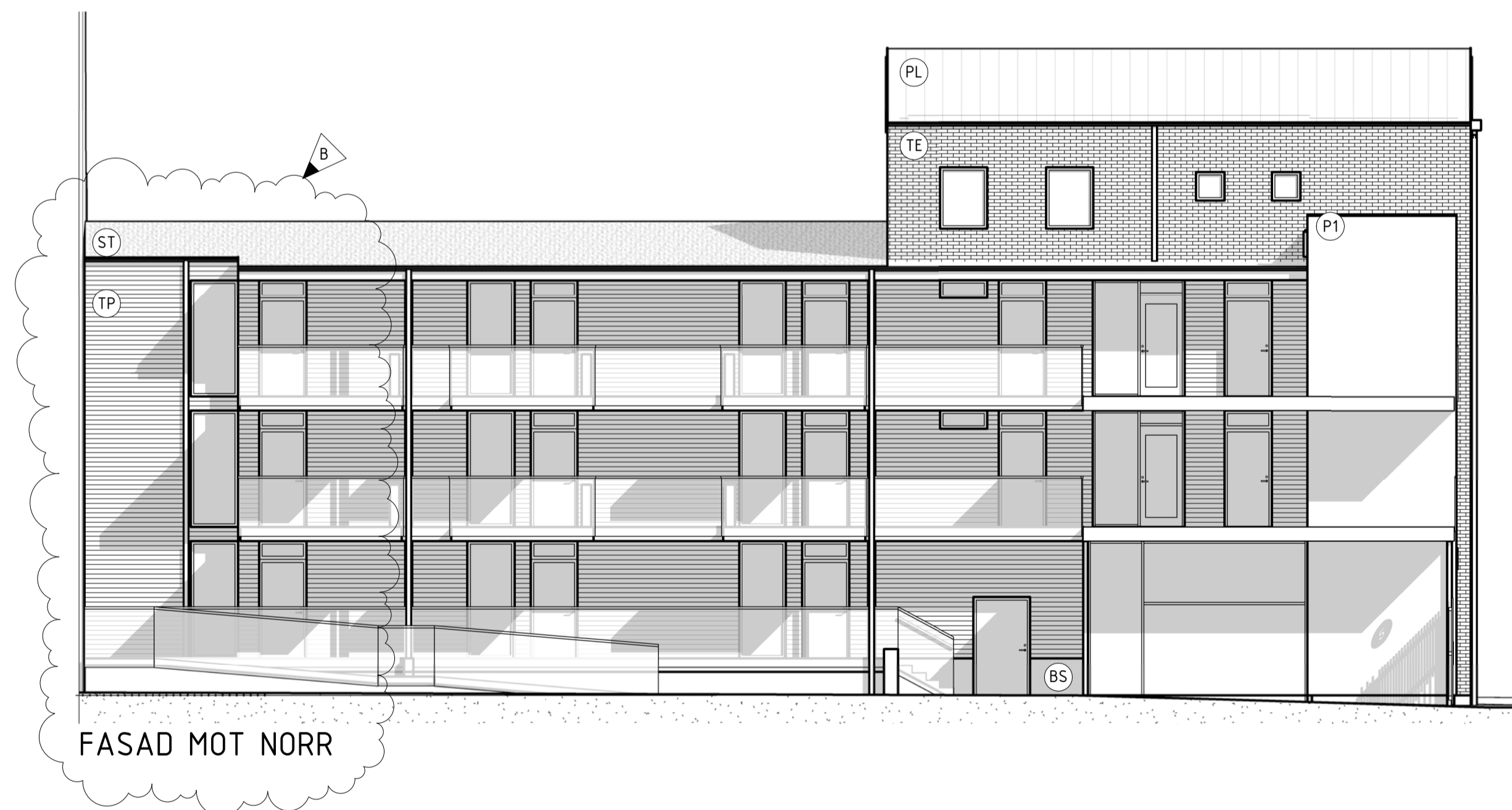
- TE TEGEL
- TP TRÄPANEL, VÄRMEBEHANDLAD
- P1 PUTS, KULÖR 1
- P2 PUTS, KULÖR 2
- BS BETONGSOCKEL
- SS STENBEKLÄDD SOCKEL
- PL PLÅTTAK, BANDTÄCKT, GRÅSVART
- ST SEDUMTAK



FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT NORR



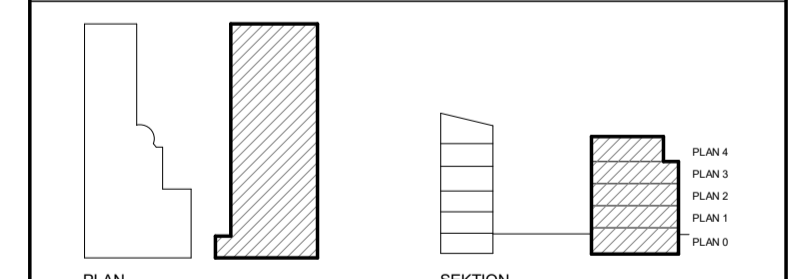
FASAD MOT ÖSTER

## HÄNVISNINGAR

BILAGA 1:  
PROJEKTBESKRIVNING, UTV. KULÖRER OCH MATERIAL,  
PERSPEKTIV

B	Justerad fasad	2022-03-03	AA
A	Enl. A-PM 02	2021-11-01	SA
BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

## BYGGLOVHANDLING



BRANDVAKTEN 5, KALMAR  
OM- OCH NYBYGGNAD

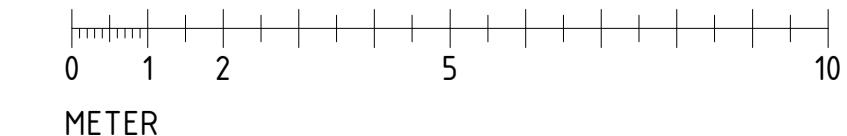
**ATRIO** arkitekter  
SÖDRA VALLGATAN 19, 392 31 KALMAR. TEL: 0480-42 49 60

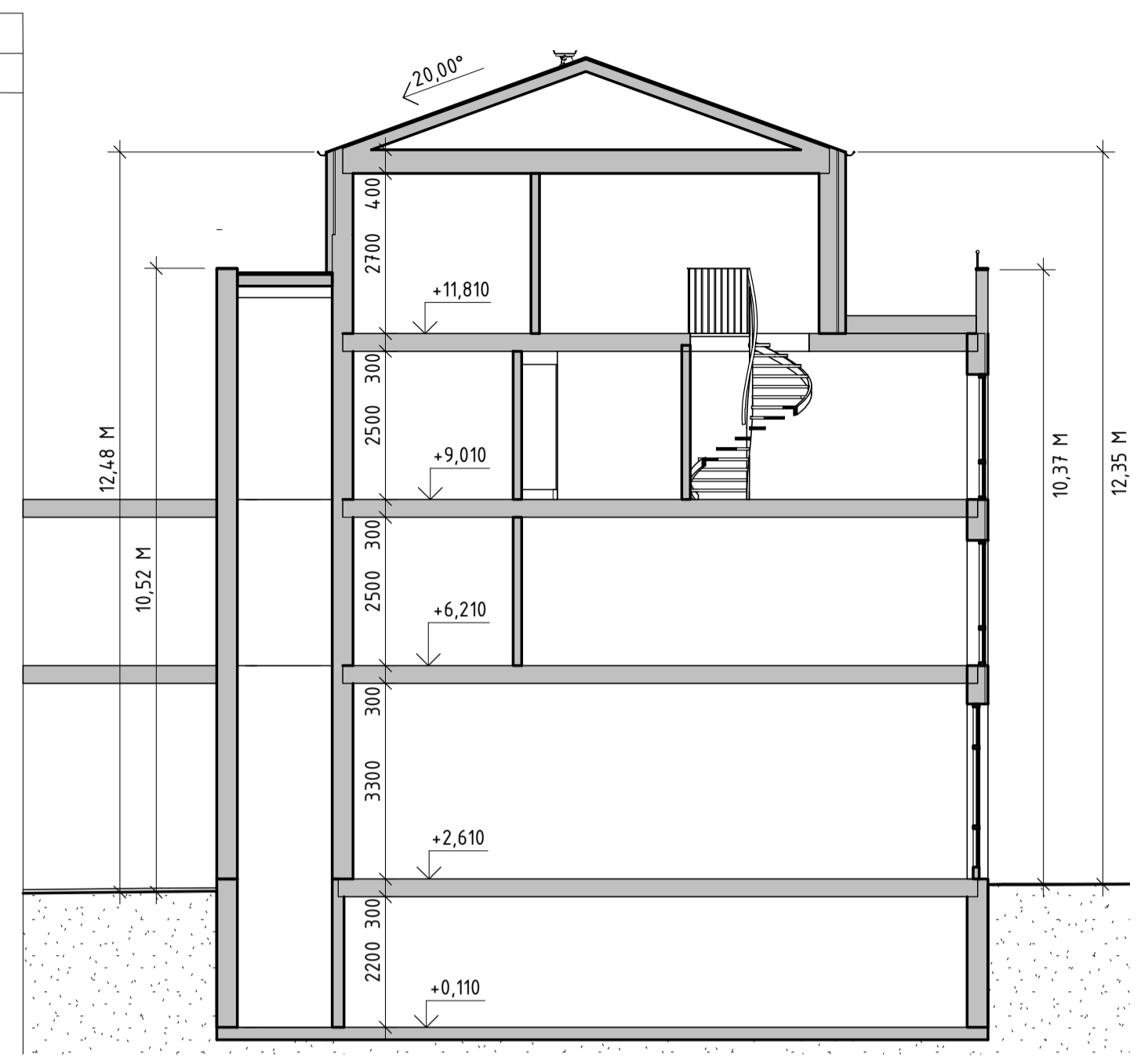
UPPDRAG NR 4.178D	RITAD/KONSTR. AV DG	HANDLÄGGARE AT
DATUM 2021-09-15	ANSVARIG O. UTTERBACK	

NYBYGGNAD  
FASADER

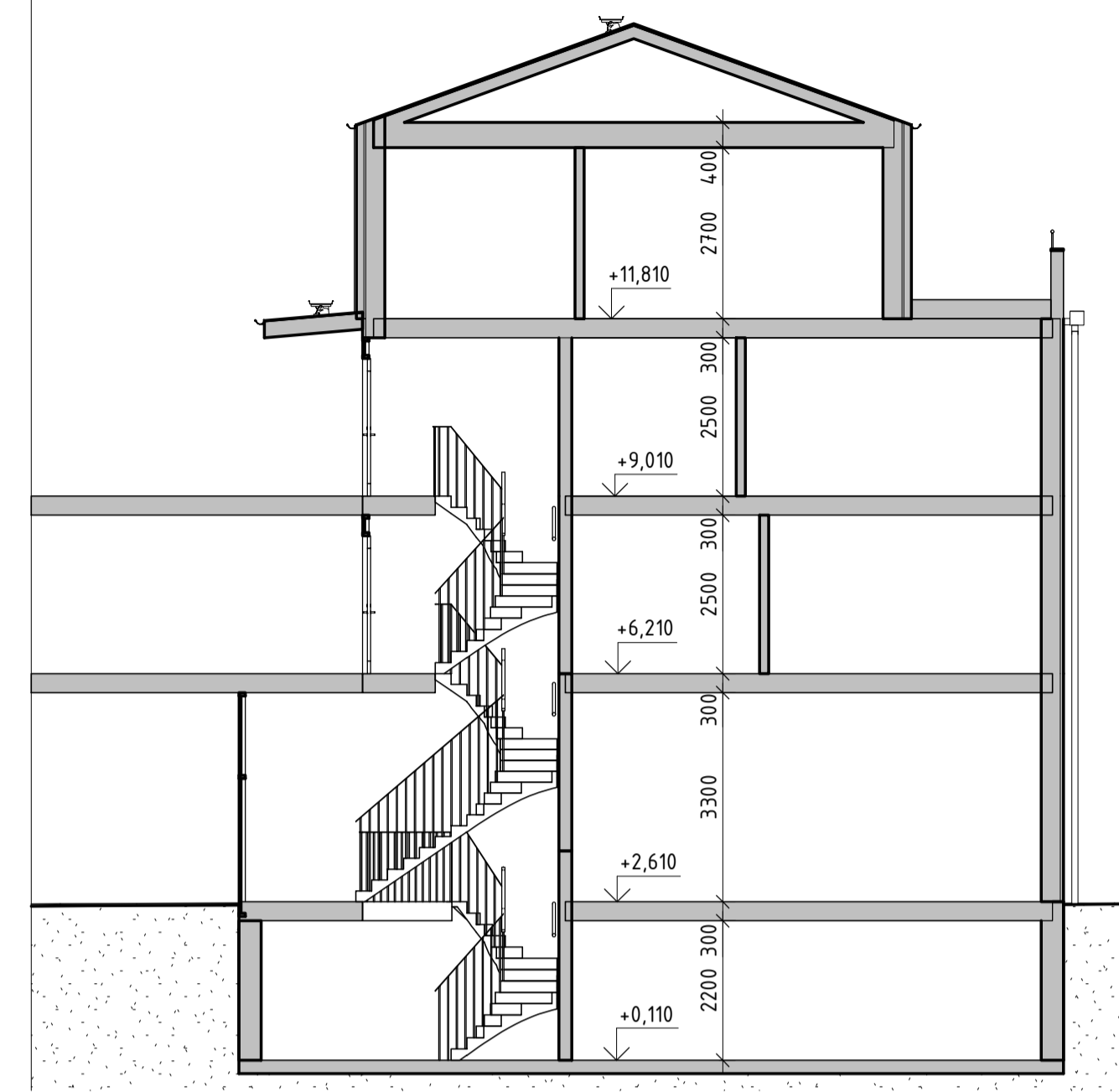
REGISTRERINGSKOD	NUMMER A40-3-201	BET B
------------------	---------------------	----------

SKALA 1:100

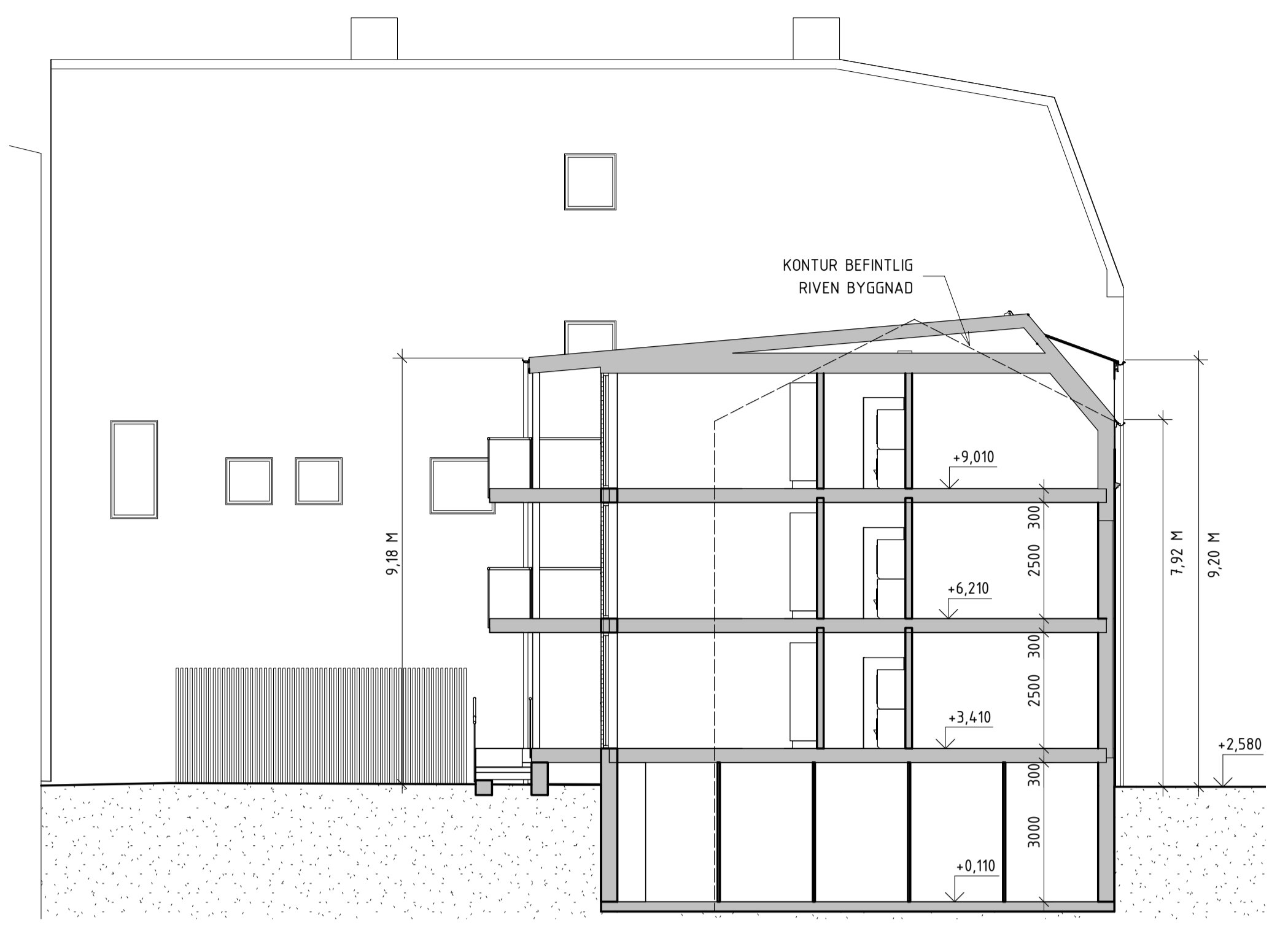




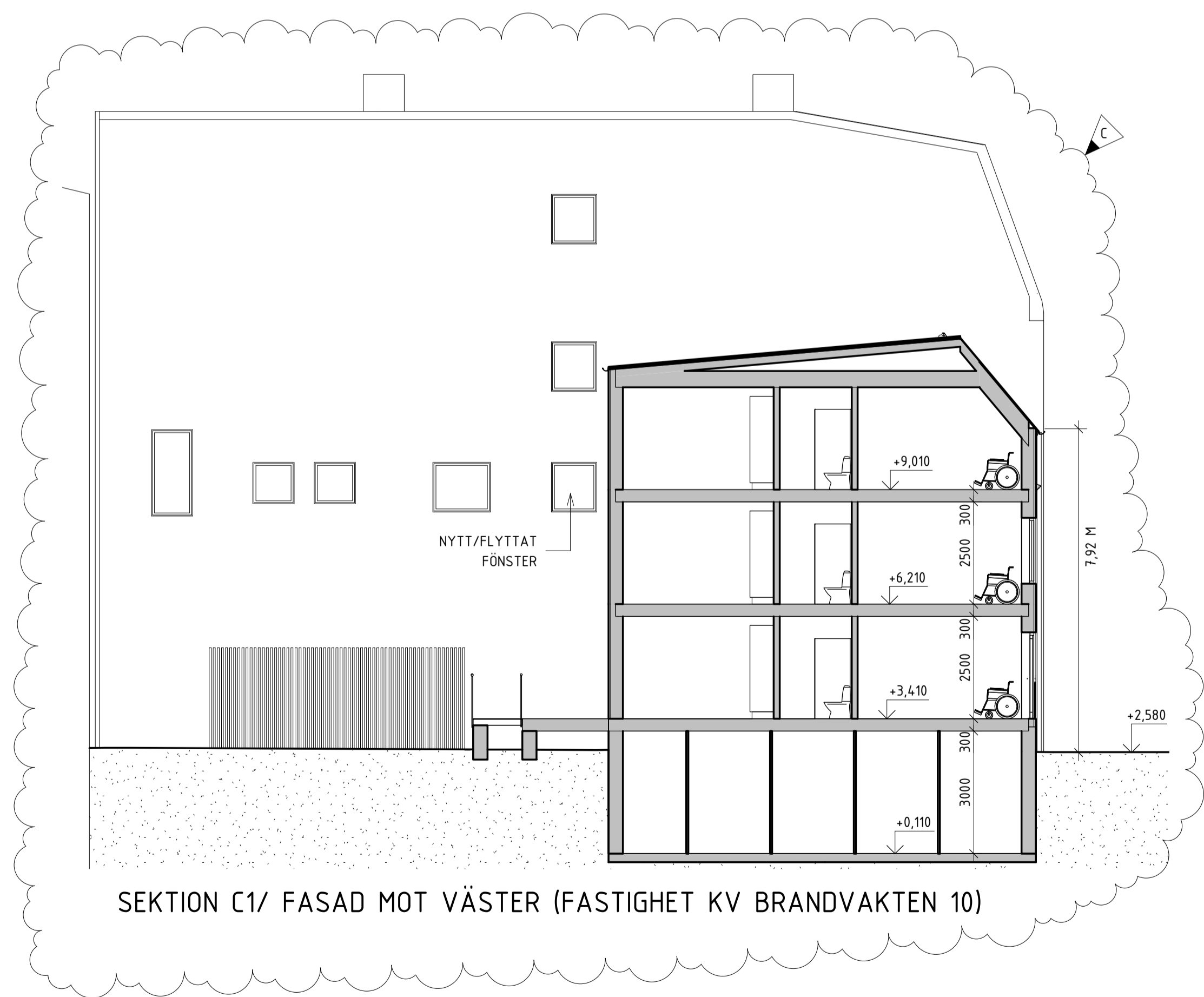
SEKTION A



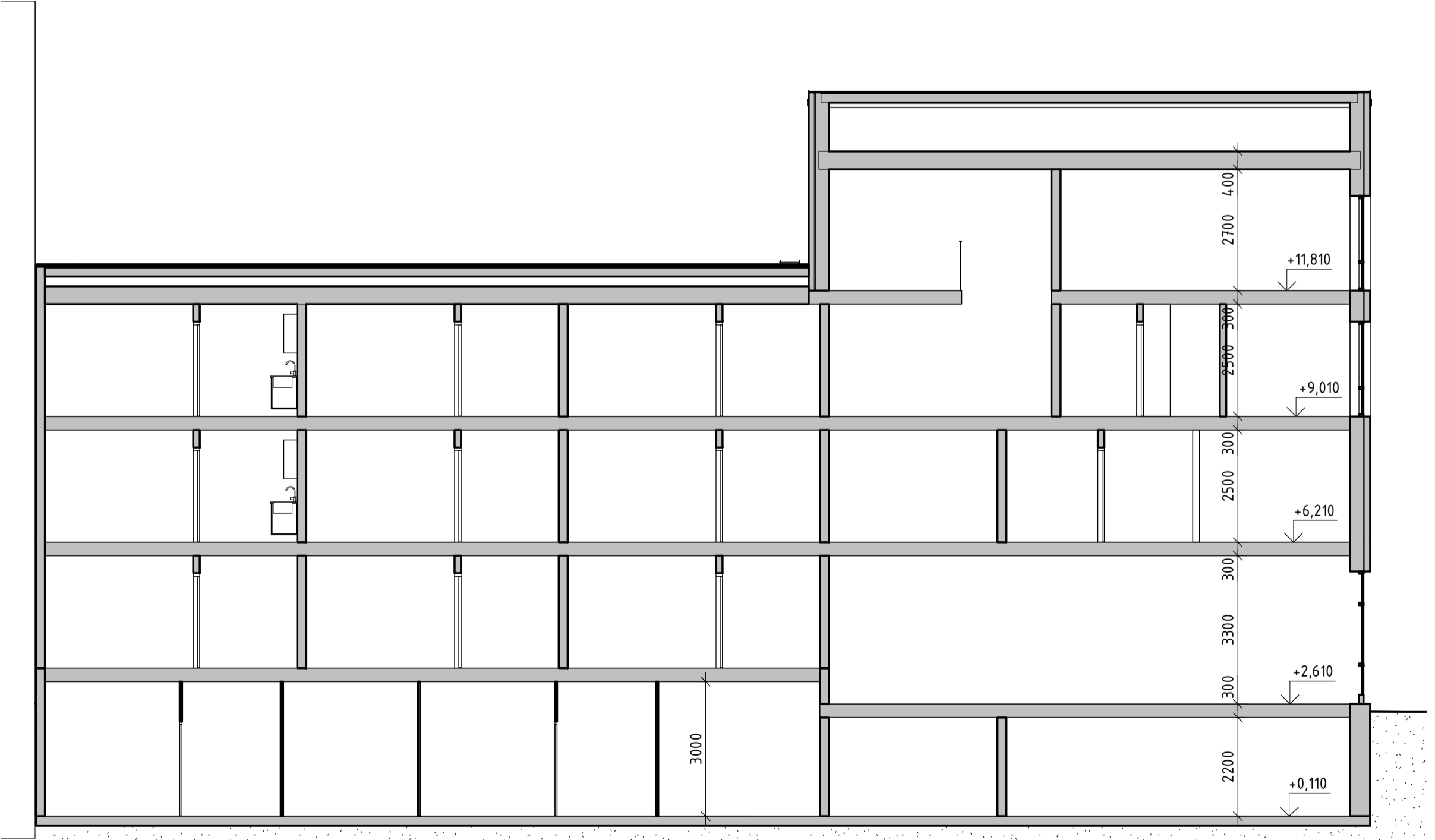
SEKTION B



SEKTION C



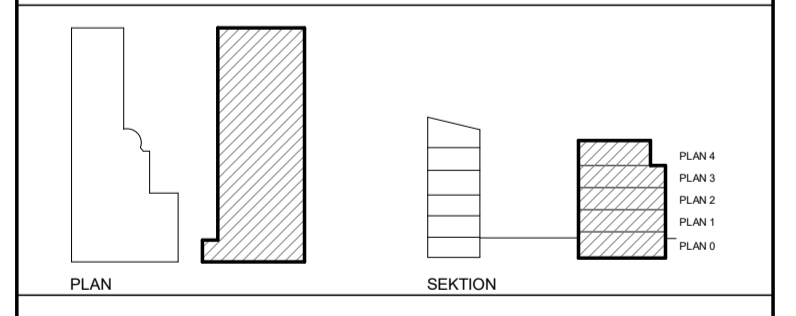
SEKTION C1/ FASAD MOT VÄSTER (FASTIGHET KV BRANDVAKTEN 10)



SEKTION D

C	Justerad sektion/fasad	2022-03-03	AA
B	Enl. A-PM 02	2021-11-01	SA
A	Enl. A-PM 01	2021-10-05	AK
BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

**BYGGLOVHANDLING**



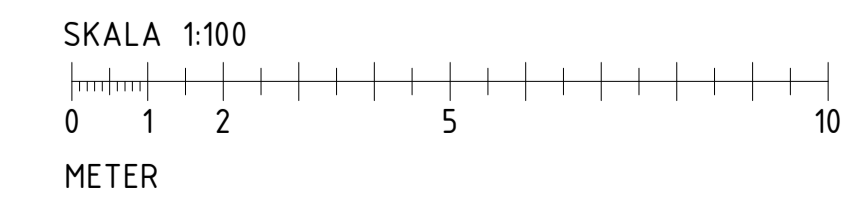
**BRANDVAKTEN 5, KALMAR**  
OM- OCH NYBYGGNAD

**ATRIO arkitekter**  
SÖDRA VALLGATAN 19, 392 31 KALMAR TEL: 0480-42 49 60

UPPDRAG NR 4178D	RITAD/KONSTR. AV DG	HANDLÄGGARE AT
DATUM 2021-09-15	ANSVARIG O. UTTERBACK	

NYBYGGNAD  
SEKTIONER

REGISTRERINGSKOD	NUMMER	BET
	A40-2-201	C





Kalmar kommun  
Samhällsbyggnadskontoret  
[sam.byggnadskontoret@kalmar.se](mailto:sam.byggnadskontoret@kalmar.se)

## Brandvaktan 5, yttrande i ärendet som rör fråga om rivning och nybyggnad

### Inledning

Kalmar kommun behandlar just nu ett rivningslovsärende gällande kv Brandvaktan 5 (SBK-2021-5465) där fastighetsägaren önskar riva byggnaderna på fastigheten med hänvisning till stättningsproblematik. Samtidigt diskuteras förslag på hur ett nytt hus på fastigheten ska kunna gestaltas. Kalmar läns museum (KLM) har begärt ut samtliga handlingar i ärendet. Det som KLM fick ta del av innehöll material från teknisk undersökning och ritningar mm, dock inte den antikvariska förundersökning som har tagits fram för fastigheten, daterad maj 2019. Med detta yttrande vill KLM påminna om vad som sägs i den antikvariska förundersökningen och föreslå att kommunen ser över möjligheten att riva delar av bebyggelsen på fastigheten men spara det kulturhistoriskt mest betydelsefulla hörnet/hörnhuset.

### Kulturhistoriskt värde

Huset ingår i en grupp av byggnader på Kvarnholmen som uppfördes vid 1800-talets slut och 1900-talets början på just hörntomter. Gemensamt för dem är markeringen av hörnet med en förhöjd del, rundad avslutning, burspråk eller annat som just betonar hörnet. Som exempel kan nämnas hörnhuset i korsningen Skeppsbrogatan/ Proviangatan (kv Kvarnen) och hörnhuset i korsningen Södra Långgatan/Kaggensgatan (kv Hattmakaren). Idag vilar husets karaktär på en blandning av 1890-talets byggnad och 1929–30 års ombyggnad.

Dess ålder ger ett byggnadshistoriskt värde och dess relativt välbevarade fasader ett arkitektoniskt värde. Det finns också ett tydligt samhällshistoriskt värde i den berättelse som finns förknippad med det sk Marmorpalatset och Centrumbiografen. *Det miljöskapande värdet* är dock den tyngst vägande värdeparametern. Husets form, fasadens uppbyggnad och äldre detaljer visar tydligt att huset hör till Kvarnholmens gamla bebyggelse. Därmed bidrar huset också till Kvarnholmens genuina karaktär av en

#### Gatuadress

Skeppsbrogatan 51, Kalmar

#### Postadress

Box 104, S-392 21 Kalmar

#### Bankgiro

435-7232

#### Org. nr.

832400-4087

#### Telefon

0480-45 13 00

**E-post** [info@kalmarlansmuseum.se](mailto:info@kalmarlansmuseum.se)

**Webb** [kalmarlansmuseum.se](http://kalmarlansmuseum.se)



historisk stadskärna. Placeringen i hörnet av ett kvarter med väl synligt läge i stadsbilden, såväl från Larmgatan, parkstråket längs med Systraströmmen och från Sveaplan/ Tullslätten bidrar också till att stärka den betydelse byggnaden har för det särskilt värdefulla bebyggelseområde som Kvarnholmen utgör.

Kvarteret Brandvakten ligger inom det område som enligt beslut i Kalmar kommunfullmäktige 1980-09-29 §247 och enligt karta upprättad 1989-04-04 utpekats som ett område där det är särskilt viktigt att hänsyn tas till stadsbilden och till kulturvärdena enligt Plan- och bygglagen. Det aktuella huset, undantaget gårdsöverbyggnaden, är utpekat på 1989 års karta som en byggnad där ”*Bevaring främjas och rivning motverkas*”. Byggnaderna kan, enligt kartan, bli Q/q-märkt eller förklarad som byggnadsminne. Vid ett tidigare givet bygglov under 2000-talet har också hänvisats till att byggnaden är en särskilt värdefull byggnad som inte får förvanskas, vilket gör att kommunen även i senare tid bekräftat det tidigare ställningstagandet. Ur antikvarisk synpunkt är slutsatsen att byggnaden, undantaget den överbyggda gården, bör bevaras och hanteras som en särskilt värdefull byggnad och att den inte bör rivras med hänvisning till PBL 9 kap 34§, det vill säga byggnaden är en sådan som bör bevaras på grund av ”byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

### **Förslag för utveckling av fastigheten med beaktande av kulturvärdena**

KLM föreslår att kommunen nekar rivningslov med hänvisning till ovan nämnd paragraf och tidigare utförd antikvarisk förundersökning. Därefter finns möjlighet att arbeta vidare med ett nytt förslag där fastighetsägaren får möjlighet att riva gårdsöverbyggnad och delar av det äldre huset mot Strömgata, men där hörnbyggnaden bevaras. Den del av det gamla huset som blir kvar grundförstärks och restaureras samt integreras med den nya bebyggelse som byggs där rivning utförts. Grundförstärkning av äldre fastigheter görs ofta, inte minst är det vanligt i Göteborg där många äldre hus får sättningskador på grund av brister i grundläggningen.

Genom detta förslagna agerande tas hänsyn till både de allmänna och de enskilda intressena. Samtidigt arbetar kommunen vidare enligt den strategi som under decennier har präglat hanteringen av stadens äldre bebyggelse och gjort Kvarnholmen till den attraktion den är för såväl boende som besökare.

KLM ser med oro på att det har rivits flera kulturhistoriskt särskilt värdefulla hus på Kvarnholmen under senare år och vill uppmana kommunen till att ta större hänsyn till det allmänna intresset av kulturvärden vid bedömningen av rivningslovsansökningar.

**Örjan Molander**

Museichef

**Liselotte Jumme**

Certifierad sakkunnig avseende kulturvärden,  
Bebyggelseantikvarie

**Gatuadress**

Skeppsbrogatan 51, Kalmar

**Postadress**

Box 104, S-392 21 Kalmar

**Bankgiro**

435-7232

**Org. nr.**

832400-4087

**Telefon** 0480-45 13 00

**E-post** info@kalmarlansmuseum.se

**Webb** kalmarlansmuseum.se





## Nybyggnadskarta över

**Brandvaktens 5**

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/  
verksamhet stadsingenjör 2021-02-15

Adress och fastighet

Adress: Larmgatan 42A, Larmgatan 42B, Larmgatan 42C,  
Larmgatan 42D, Larmgatan 42E, Strömgatan 1

Fastighetens areal: 875 kvadratmeter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ev. flytt av belysningsstolpar och kopplingskåp  
bekostas av fastighetsägaren.

Planer och bestämmelser

Stadsplan: 1952-06-30, 0880K-I:170

Genomförandetiden har gått ut

Planbestämmelser se bil A

För planområdet gäller lagen om kulturminnen  
(SFS 1988:950), vilket betyder att länsstyrelsens  
tillstånd krävs för all byggnation och alla andra mark-  
igrepp.

VA-uppgifter:

--- V Vattenservis  
— S Spillvattenservis, höjd på vattengång i förbindelsepunkt

V-S-D -servis är befintlig

Förbindelsepunkten skall vara belägen ca 0.5m utanför  
fastighetsgränsen med plan och höjdläge som framgår  
av kartbilden

Uppdämningsnivå i förbindelsepunkt 1 S -0,28

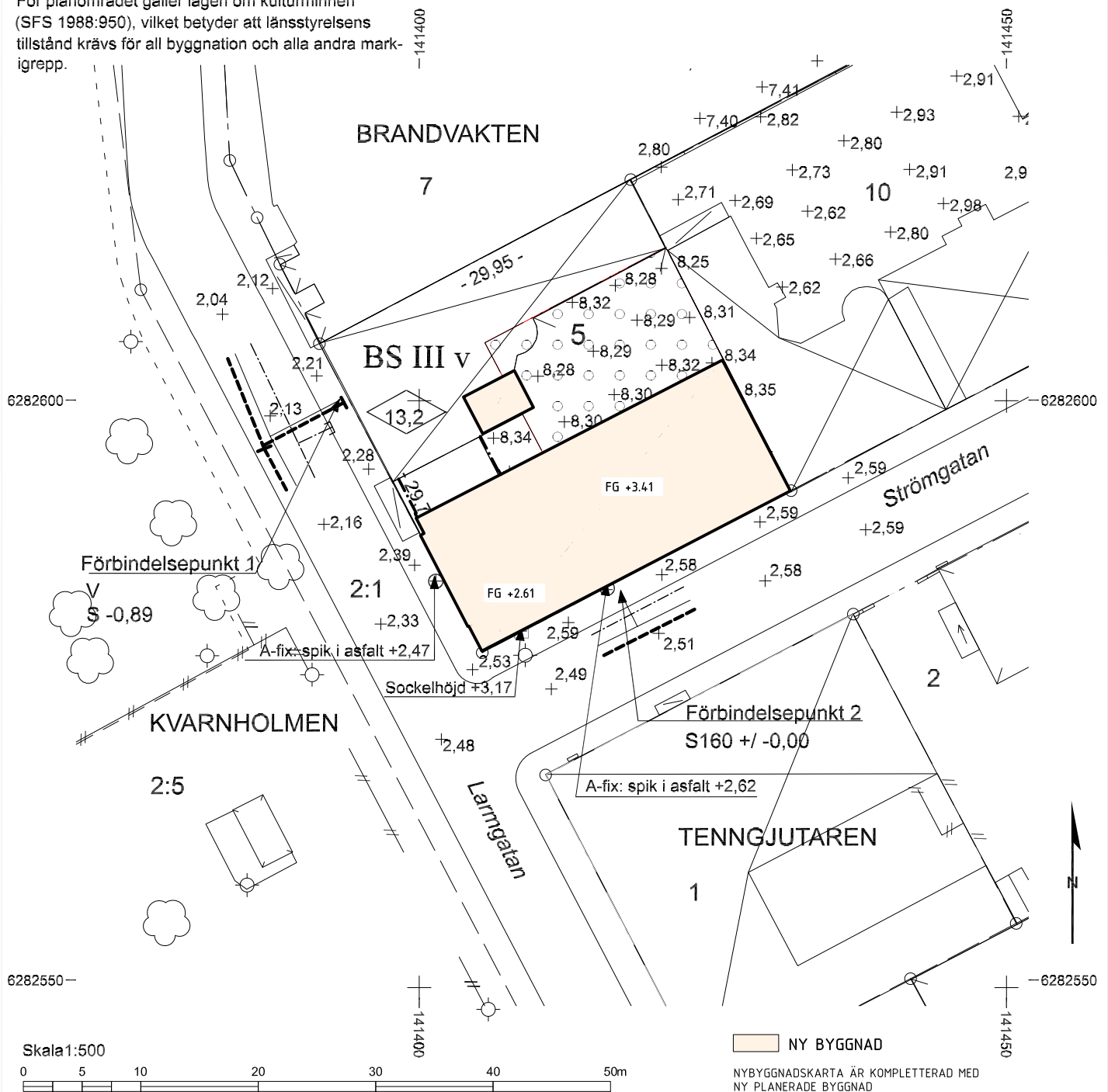
Uppdämningsnivå i förbindelsepunkt 2 S160 -0,17

OBS! Dagvatten får ej tillföras spillvattenledningen.

Byggnader får ej placeras så att dessa orsakar åverkan, direkt  
eller indirekt, på allmänna VA-ledningar

Teckenförklaring:

— — — — —	Traktgräns	□	Elskåp
— — — — —	Fastighetsgräns	+	Belysningsstolpe
— — — — —	Användningsgräns	+0.00	Befintlig markhöjd
— — — — —	Egenskapsgräns		
○ ○	Mark för terrass och gårdsöverbyggnad		

Byggherrens uppgifter:

Föreslagen höjd för källargolv ök+.....  
färdigt golv/sockelhöjd +.....

Format för utskrift: A4S

Koordinatsystem plan: SWEREF 99 16 30

Koordinatsystem höjd: RH 2000

Mätning utförd av: Mattias Valdemar

Kartan upprättad av: Helena Andersson

Kartan kontrollerad av: Ronny Liljesson

NYBYGGNADSKARTA ÄR KOMPLETTERAD MED  
NY PLANERADE BYGGNAD  
2021-09-15 / ATRIO arkitekter

**Från:** [REDACTED]  
**Skickat:** 2021-11-18 09:52  
**Till:** sam.byggnadskontoret@kalmar.se  
**Ämne:** Yttrande om bygglovsansökan ärende SBK-2021-5465  
**Bilagor:** Yttrande till Bygglovsansökan.doc

Till samhällsbyggnadskontoret, ref Anton Hallgren

Bifogat finns en fil innehållande styrelsens för Brf Brandvakten i Kalmar yttrande om nybyggnation på fastigheten Brandvakten 5. Vårt yttrande översänds också med vanlig post.

Trots att vi egentligen är positiva till ett nybygge, måste vi tyvärr begära avslag på ansökan. Skulle ansökan ändå beviljas, tar vi juridisk hjälp och överklagar.

Med vänlig hälsning  
Styrelsen Brf Brandvakten gnm  
[REDACTED]

**Från:** [REDACTED]  
**Skickat:** 2021-11-18 08:13  
**Till:** sam.byggnadskontoret@kalmar.se <sam.byggnadskontoret@kalmar.se>  
**Ämne:** Ärende SBK-2021-5465

Hej,

Tack för underrättelse om bygglovsansökan med bifogade ritningar. Jag bor på Strömgatan 3A i föreningen Brandvakten. Mitt sovrumsfönster vätter ut mot den upphöjda uteplatsen på insidan av det hus som nu fått rivningstillstånd.

Om jag förstått ritningarna rätt är den nya huskroppen så djup att den skulle täcka mitt sovrumsfönster. Jag ser det som oacceptabelt att varken ha ett ljusinsläpp eller vädringsmöjligheter i ett sovrum. Skulle denna bygglovsansökan beviljas skulle min lägenhet drastiskt minska i värde. Jag vill därför bestämt motsätta mig att projektet ges tillstånd. Jag vet också att denna min åsikt delas såväl av grannarna som föreningens styrelse.

Vad jag skulle vilja veta av er är om projektet kan beviljas utan vårt medgivande? Om så är fallet måste jag ta reda på hur en skälig kompensation kan se ut.

Hälsningar  
[REDACTED]

2021-11-17

Ärendebeteckning  
SBK-2021-5465

Brf Brandvakten i Kalmar  
Kaggensgatan 37B  
392 48 Kalmar  
org nr 764610-1942

[REDACTED]  
adress i detta ärende enligt ovan eller mail  
[REDACTED]

Till Samhällsbyggnadskontoret  
i Kalmar

## YTTRANDE OM BYGGLOVSANSÖKAN

Styrelsen för Brf Brandvakten har granskat den översända bygglovsansökan och begär att den **avslås**.

Anledningen är att den planerade byggnaden kommer att eliminera två lägenheters fönster, och därigenom förorsaka stor ekonomisk förlust för ägarna till två lägenheter. De blir i praktiken tvårummare istället för trerummare. Detta framgår tydligt av bilaga 1. Föreningens stadgar anger följande:

§10

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndiganden avhända föreningen dess fasta egendom och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

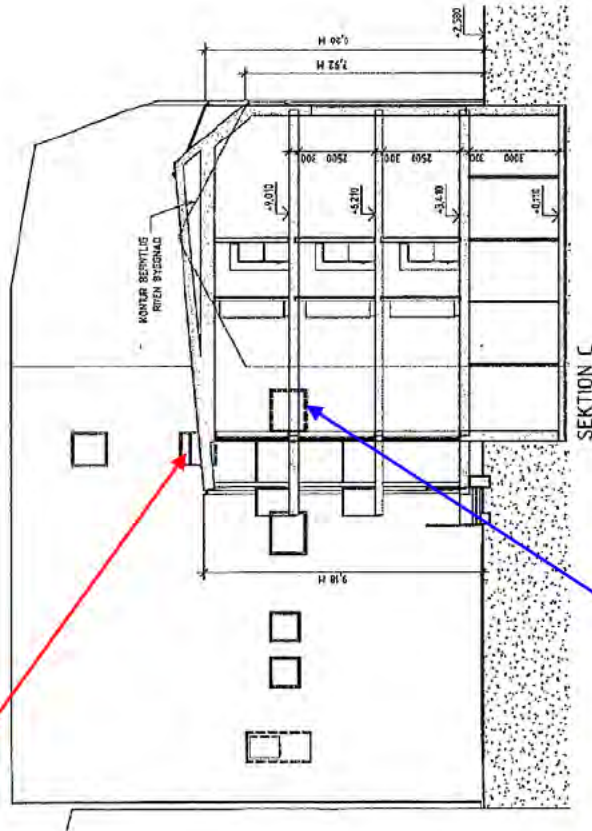
Paragrafen, som finns i alla bostadsrättsföreningars stadgar, innebär att exteriöra ändringar till någon medlems nackdel inte får godkännas av styrelsen. En föreningsstämma skulle kunna göra det, om det var av väsentlig betydelse för alla medlemmar, men så är inte fallet här.

Bygglovsansökan klarlägger inte ansvaret för att den nu dolda och råa tegelväggen i två våningar mot Brandvakten 5, kommer att friläggas och ha behov av puts och ev isolering.

Brf Brandvakten ser annars positivt på en byggnad som direktansluter till vårt hus. Vi har förståelse för att byggherren vill göra många lägenheter av lönsamhetsskäl. Vi skulle välkomna en lösning som innebar att vår fula norra vägg upp till husets taknivå anslöt till en ny byggnad, dock utan att täcka för något befintligt fönster. Byggherren skulle kunna få tillräckligt många lägenheter och vi skulle göra estetisk vinst och energibesparing.

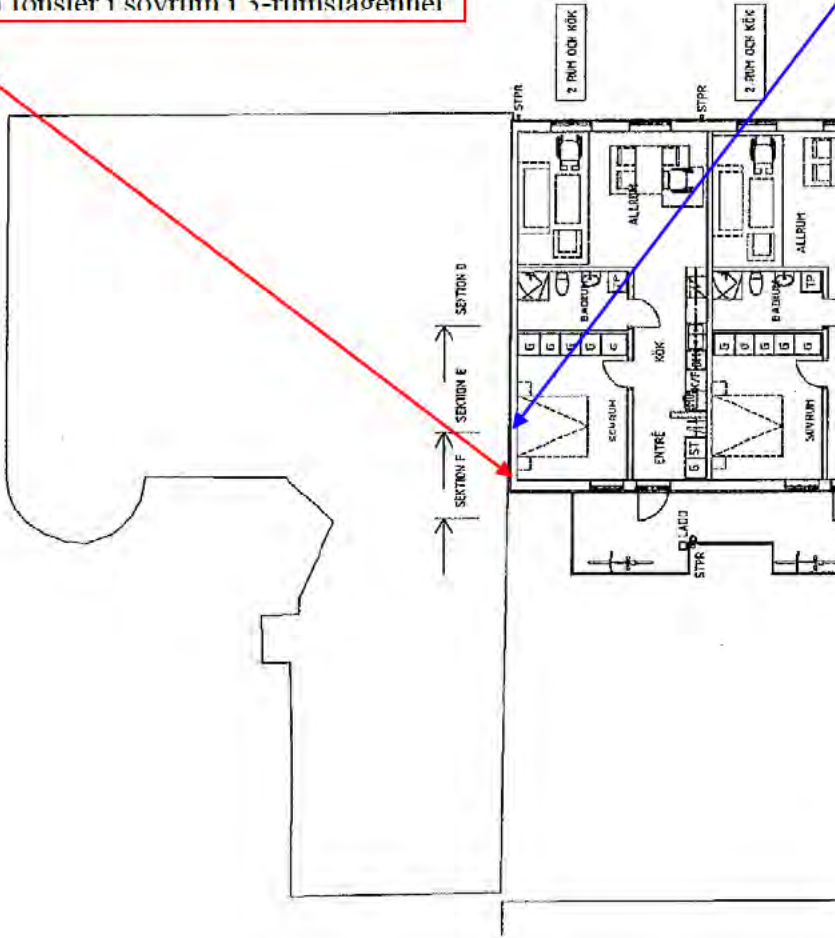
[REDACTED]  
styrelseordförande

Ritningarna i bygglovsansökan visar hur två fönster i Brf Brandvaktens intilliggande hus kommer att bli förbyggda av det planerade husets mur.



B. Enda fönster i sovrum i 3-rumslägenhet

A Enda fönster i sovrum i 3-rumslägenhet



# PROJEKT BYGGAREN

Datum 2017-11-21 Vår referens Håkan Svensson/4517047

Brandvakten Kalmar  
Att Håkan Lindberg PoE

## BRANDVAKTEN 5 KALMAR

### Bakgrund:

Byggnaden är uppförd 1890 ombyggnad har skett bla 1929, då tillkom sannolikt teatern.

Huset har under de senaste åren börjat sätta sig kraftigt.

Jag har besökt fastigheten två ggr, 21/9 samt 8/7 2017. Vid november besöket var även geotekniker Torbjörn Johansson med.

Bjälklag mellan bottenvåning och 1 tr är av trä.

Teatern har en stomme av betongbalkar.

### Undersökning:

Huset sätter sig främst i två områden. Det är på mitten mot Strömgatan och i änden mot Larmgatan, se bild, markerat med rött.

Enligt uppgift är sättningens hastigheten "stor". Den har skett på bara några år. Det är ovanligt.

## PROJEKT BYGGAREN

Projektname

Projektnummer

Datum

Sida

4517001

2017-02-06

1 av 8

Ö. Vittusgatan 36, 371 33 Karlskrona.

PM Brandvakten Kalmar Sätning.doc Org.nr: 550281-1280. Bankgiro: 970-5146.

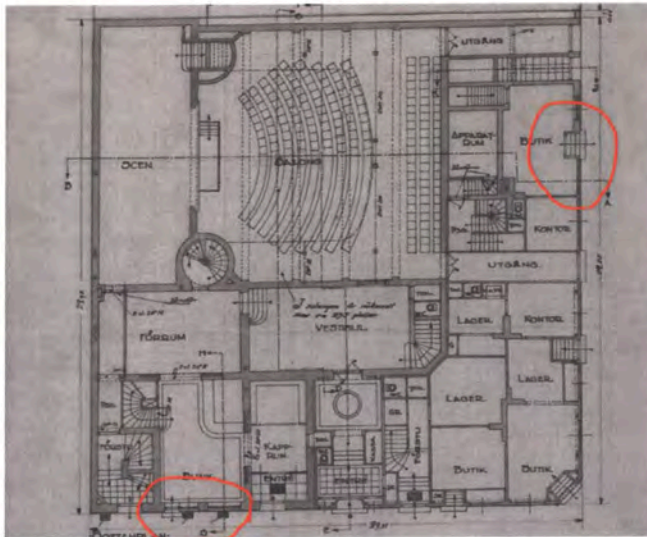
Utfärdat av

Rev.datum

Rev.



## PROJEKT BYGGAREN



Ovan: Bottenvåning

Vid trappan på Larmgatan har man vid olika tider uppskattat sättningen. För ca två års sen var det ingen sättning vid vänstra cirkeln, se nedan. Även vid högra markeringen vid trappsteget har sättningen ökat. Se värden i figuren.

Sättningarna har nu blivit så stora så glasrutorna spricker. Glasrutorna är under oktober - 17 utbytta mot träskivor.



Uppmätt:  
1,5år sen  
ca 20mm.  
Idag: ca  
30mm

Uppmätt:  
1,5år sen=ca50mm  
Idag:= ca75mm

Ovan: Trappan på Larmgatan

Fasaden närmsta grannen i norr på Larmgatan gjordes "nyligen", den är pålad enligt uppgift. Inga sprickor finns i fasaden.

Grannfastigheten på Larmgatan har också problem med fasaden. Där lossnar puts och stuckatur samt att sprickor finns även här. Bland annat finns en tydlig spricka i deras gavelspets, se bild.

## PROJEKT BYGGGAREN



Ovan: Grannfastighetens gavelspets

Vid gamla biografentrén på Larmgatan sätter sig huset med. Det syn bla under dörrarna som har en tydlig spricka. I 1 tr upp har fönstren satt sig så det inte gick och stänga. Nya fönster är nu insatta.

Trottoarer intill fastigheten sätter sig lite grann också.

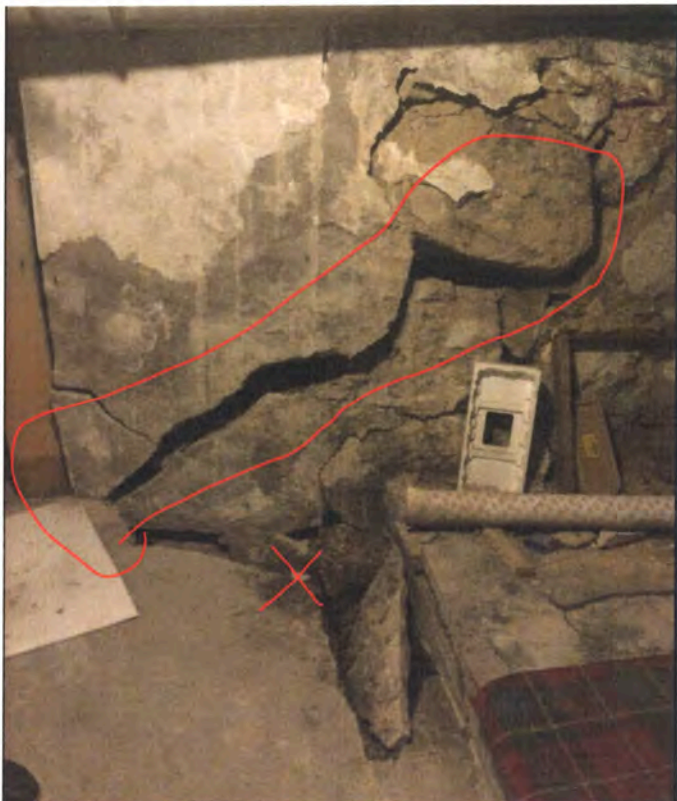
Man ser att även tydligt att takfoten lutar på båda fasaderna.



## PROJEKT BYGGGAREN

Källaren mot Larmgatan:

Här kan man se sättningarna i muren, se foto.



Ovan: Källarmuren mot Strömgatan

Vid krysset har vi stickprovat med järnstång. Under synliga muren finns inget som tar emot. Sannolikt slutar muren i nivå med golvet. Det som följer med upp luktar som "kultur" jord. Alltså det finns organiska rester. På yttermuren vilar träbjälkar. Muren har nu satt sig så det är luft mellan träbjälke och muren på några ställen, se bild. Muren sätter sig utan att huset följer med. Det är ovanligt. Normalt när hus sätter sig så blir det först sprickor högt upp i husen. Så verkar det inte vara här. Det är mindre antal sprickor uppåt och där de finns är de små.

## PROJEKT BYGGAREN



Ovan: Bjälken vilar inte på muren.

I källaren finns flera stora sprickor. De finns båda i tvärgående väggar och längsgående. Vid trappan finns extra stora sprickor, se bild.



Ovan: Spricka i trappans långsides vägg.

## PROJEKT BYGGAREN



Ovan: Sprickor i trappan.

Vid ingången till fläktrummet i källaren finns ett uppstolpat träbjälklag. Stolparna hänger i luften pga att golvet satt sig. Mycket sprickor finns i fläktrummet, se bild.



Ovan: Fläktrummet.

Orsaker:

Vi har inte gjort någon geoteknisk undersökning.

Vi vet att det är problem i området längs Strömngatan. Flera hus har sättningsskador.

## PROJEKT BYGGAREN

Huset kan vara grundlagt på rustbädd av trä. Träet kan ha börjat ruttna nu. Förloppet kan vara snabbt om träet börjar tappa bärigheten samtidigt med belastning. Även metoder med granrisbäddar och timmerstockar har funnits.

Bef golv i källaren bedömer vi ligger på nivån +0,30 till +0,50 över medelvattenytan=havsnivån.  
Medelhavs ytan på ca +0.13

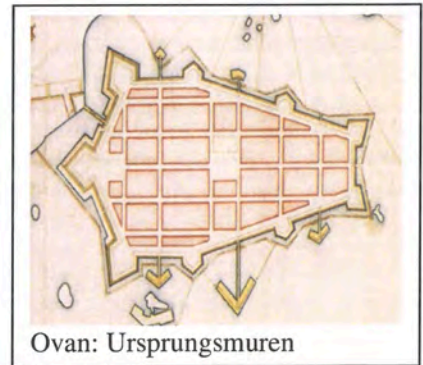
OM träet exponeras längre tider ökar denna risk. Om någon grannfastighet gör grundvattensänkningar så får omkringliggande hus problem.  
Vi tror inte att ledningsarbeten i gatan orsakat vattensänkningar. De görs relativt snabbt.

OM grundläggning skett i organiska jordar så kan det vara en orsak till sättning.

Det kan också vara att området har påverkats av utfyllnader och att ga muren gick i området. Blandningen är svår bemästrad ur grundläggnings avseende. I bilden nedan är brandstationen inritad med rött, den är pålad.



Ovan: Med rött dagens brandstation.



Ovan: Ursprungsmuren

## PROJEKT BYGGGAREN



Ovan: Karta från 1906.

### Åtgärder:

Ev förstärkningar av grundläggningen med pålning är svår och komplicerad. Effekten blir också att pålad byggnadsdel står stumt och övrig del kan sätta sig.

Murarna av natursten är svåra att hantera. De ger inga överbrygnings möjligheter som betong eller murade väggar ger. Naturstens mur finns åtminstone mot Strömgatan och inne i huset.

Kostnaderna för att förstärka hela huset är avsevärt. Man behöver fundera på vad huset ska användas till framöver och vilka åtgärder man ska göra uppåt i huset. Rivning bör ingå som alternativ. Huset är drygt 100 år och kan ha gjort sitt. Å andra sidan är grundläggning för nytt hus inte okomplicerat. Tung pålning kommer att påverka grannfastigheterna, som är i dåligt skick, risk för följd problem!

I nuläget är inga tekniska undersökningar gjorda. På agendan kan stå att göra geoteknisk undersökning samt utreda metodval och omfattning på förstärkning och framtagning av kostnader.

Min rapport kompletterar den som är utförd av Byggkonstruktörerna 2016-03-3. Här framförs en möjlig förstärkning för muren mot Strömgatan.

*Håkan Svensson*

Håkan Svensson

Uppdragsledare, Konstruktör, Projektbyggaren Teknik Syd AB, Karlskrona

## PM - KONSTRUKTIONSLÅTÅNDE

### Bakgrund och avgränsning

WSP Sverige har genom understecknad anlåtats av Pär Sigfridsson, ägare till fastigheten Kv Brandvakten 5 på Kvarnholmen i Kalmar, för bedömning av byggnadskonstruktionens status. Då skador på byggnadskonstruktionen är kända och dokumenterade genom tidigare undersökningar och rapporter avgränsas statusbedömningen till genomgång av tidigare dokumentation samt verifikation av dessa genom platsbesök.

### Tidigare undersökningar och åtgärder

Tidigare genomförda undersökningar av byggnaden har dokumenterats i rapporter av Byggkonstruktörerna 2016-03-03 och Projektbyggaren 2017-11-21. Skadorna på byggnaden beskrivs i rapporten av Projektbyggaren som särskilt allvarliga i två områden, dels vid norra delen utmed Larmgatan och dels vid östra delen utmed Strömgatan.

I syfte att motverka skadorna på byggnaden utmed Strömgatan har tidigare fastighetsägare utfört förstärkningar av grundkonstruktionen. Förstärkningarna har utförts med kompletterande stålpålning och montage av avvåxlingsbalkar av stål, se bild nedan.



**Figur 1** Bild som visar grundförstärkning som utförts med stålpålnar och avvåxlingsbalkar.



## Bedömning av status

De skador som beskrivits i tidigare genomförda undersökningar observerades vid platsbesök 2019-07-05. Tidigare bedömning av Projektbyggaren om att skadorna beror på rörelser i grundkonstruktionen anses korrekt. I Projektbyggarens rapport diskuteras möjliga orsaker till dessa rörelser. Bland annat beskrivs nedbrytning av delar av organiskt material (trä) i grundkonstruktionen som en sannolik orsak.

Det är rimligt att anta att övriga delar av byggnaden är grundlagda på liknande sätt och har liknande skador varvid risk för stora sättningar föreligger även för dessa delar. Att sättningarna ännu inte utvecklats i samma omfattning för övriga delar kan förklaras av att konstruktionen som helhet ännu klarar att överbygga skadade områden samt att skador på de organiska delarna av grundkonstruktionen, exempelvis träpålar eller rustbädd, ännu inte är genomgående. Vid kraftiga skador på grundkonstruktioner av organiskt material av denna typ är möjliga åtgärder normalt begränsade till grundförstärkning medelst installation av nya pålar och avväxlingsbalkar så som det utförts på den aktuella fastigheten av tidigareägare. Sådana åtgärder är komplicerade och kostsamma att utföra och medför många gånger begränsningar avseende användning av de utrymmen där installationen utförts. Vidare finns svårigheter med att säkerställa en acceptabel arbetsmiljö för de som utför arbetet med grundförstärkningen. Det kan även diskuteras huruvida livslängdsförlängande åtgärder för byggnaden är rimliga att genomföra med hänsyn till att den är uppförd 1890 och alltså är nästan 130 år gammal. Med dagens byggnadstekniska regelverk utformas grundkonstruktioner för en livslängd om 100 år.

## Rekommendation

Med hänsyn till de stora skador som finns på byggnadens grundkonstruktion med tillhörande följdskador på anslutande byggnadsdelar samt de risker och nackdelar som en grundförstärkningsåtgärd medför förordas rivning av den aktuella byggnaden. Dess tekniska livslängd kan anses förbrukad.

Kalmar 2019-08-29

WSP Sverige AB

Kristian Paananen

Byggnadskonstruktör, Civilingenjör Väg- och Vattenbyggnad

Avdelningschef WSP Byggprojektering