

Detaljplan för Norrgård 4 samt del av Malmen 2:2, Malmen Kalmar kommun

Samrådsredogörelse

Planförslaget har varit på samråd under tiden 2021-01-11 – 2021-02-08. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Följande har lämnat yttrande i ärendet:

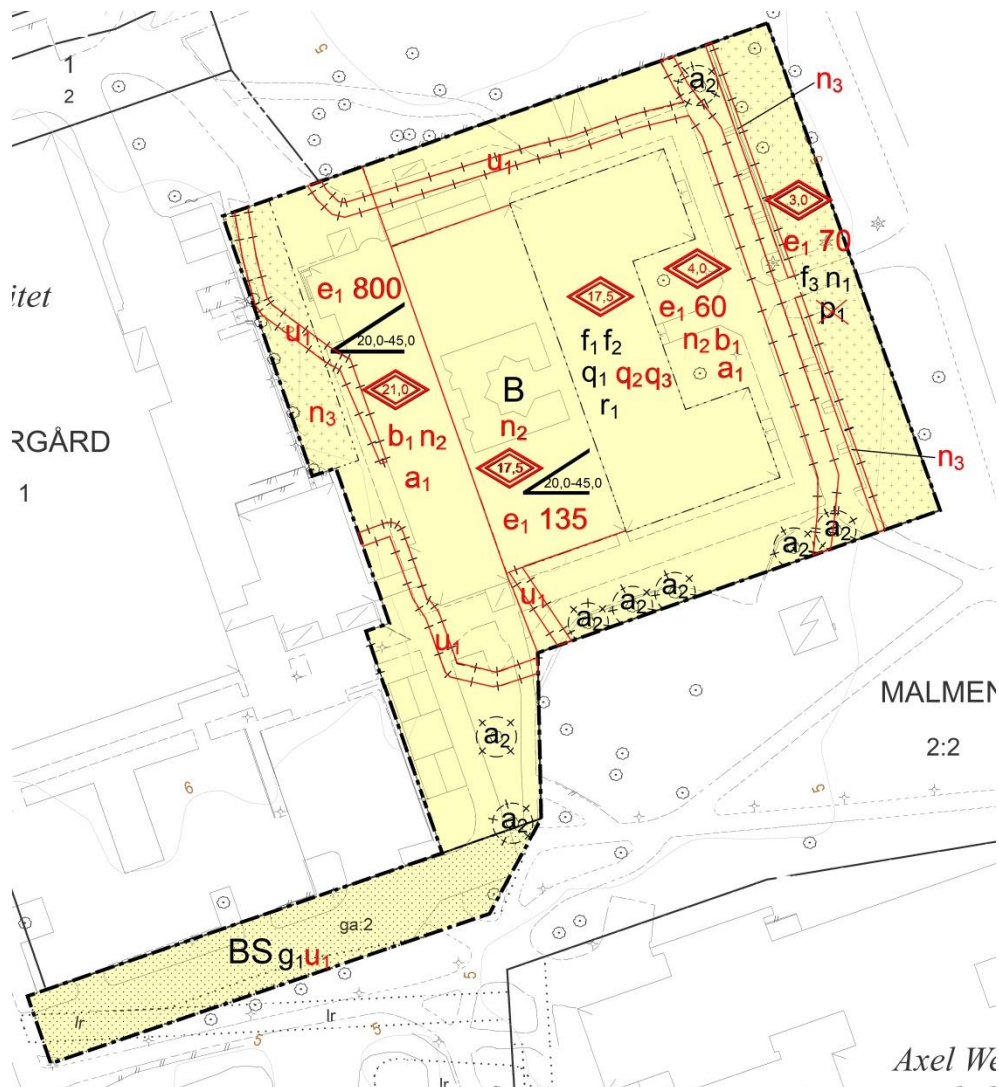
1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Kultur- och fritidsnämnden
4. Kalmarsunds gymnasieförbund
5. Kalmar brandkår
6. Eon
7. Telia Skanova
8. Kretslopp sydost
9. PostNord
10. Trafikverket
11. Region Kalmar län
12. Kalmar länsmuseum
13. Hyresgästföreningen

Sammanfattning

Länsstyrelsen anger i sitt yttrande att planhandlingarna bör kompletteras med totalhöjd, samt en planbestämmelse som reglerar interiören. Länsstyrelsen anger även att en planbestämmelse om maximal andel hårdgjord yta bör läggas till. I samband med planarbetet har kommunen tagit fram en markmiljöundersökning som visar på en del punktvis förhöjda värden för känslig markanvändning. Länsstyrelsen anser att detta bör ses över och anger att kommunen kan ta fram platsspecifika riktvärden för planområdet.

Lantmäteriet anger bl.a. att plankartan bör revideras med ledningsområden, samt att grundkartan saknar vissa uppgifter.

Länsmuseet har synpunkter på att detaljplanen tillåter balkonger i tre väderstreck. Länsmuseet påtalar också vikten av att interiören skyddas.



Plankarta Norrgård. Rödmarkerade planbestämmelser och gränslinjer visar förändringar inför granskningskedet.

Inkomna synpunkter

1. Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens synpunkter gällande Miljö kvalitetsnorm (MKN) för vatten samt Hälsa och säkerhet måste beaktas för att planförslaget ska anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsen har även rådgivande synpunkter som redovisas som upplysningar vilka kan påverka genomförandet av planen. Dessa upplysningar rör sig bland annat dispenser som behöver sökas innan markarbeten påbörjas i planområdet.

Kontroll enligt 11 kap. PBL

MKN för vatten samt dagvatten
Hälsa och säkerhet

MKN för vatten samt dagvatten

Planområdet omges av parkmiljöer och i söder finns en dagvattendamm. Inom planområdet föreslås parkeringsyta göras permeabel. Enligt planbeskrivningen ska takvatten avledas mot två olika vattenförekomster. Marken är enligt PM vatten tillräckligt genomsläpplig för att ta hand om dagvatten inom planområdet, för att säkerställa detta krävs dock reglering i plankartan. Andelen hårdgjord yta inom hela planområdet ska regleras på ett tydligt sätt. I plankartan är andelen hårdgjord yta endast reglerad inom område där väderskydd för cykel/komplementbyggnad får placeras.

I båda de intilliggande kustvattenförekomsterna (Sn Kalmarsund samt Nvs Kalmarsund) råder måttlig ekologisk status och det är icke-försämringskravet som gäller, vilket innefattar övrigt vatten som Malmfjärden och Systraströmmen. Allt detta ytvatten ska uppnå god ekologisk status samt god kemisk status till senast år 2027.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver kompletteras med valda åtgärds mål. Det behöver därmed 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. Om platsspecifika riktvärden tas fram för detaljplaner bör dessa med tillhörande beräkningar skickas in till Länsstyrelsen för granskning.

Detta behöver göras för att tydliggöra vilka krav som ska ställas på en sanering och vilka föroreningsnivåer som kan accepteras inom planområdet. Kommunen behöver säkerställa planområdets lämplighet för vald markanvändning. Planbeskrivningen behöver kompletteras med en beskrivning av vad som framkom i den miljötekniska markundersökningen som har utförts och kommunens ställningstagande till föroreningssituationen på platsen. Kommunens syn på risker och åtgärdsbehov behöver motiveras.

Vad som bland annat framgår av bilagd miljöteknisk markundersökning är att bly, kvicksilver och PAH-H punktvis överskrider KM inom området. Detta är

föreningar som bedöms ha en mycket hög farlighet enligt Naturvårdsverkets rapport 4918. Undersökningen var översiktlig och begränsad till sådana ytor som varit tillgängliga för provtagning. Ingen provtagning har därför genomförts under befintliga byggnader, betongplattor och liknande. På grund av detta kan det inte uteslutas att området är mer förorenat än vad som framgår i undersökningen. Det har heller inte genomförts någon provtagning inuti de befintliga byggnaderna som avses göras om till bostäder avseende förorenade byggnadsmaterial etc. Tillsynsmyndigheten, kommunen, behöver involveras i en utredning av byggnadernas lämplighet som bostäder.

Lika skyddsnivåer bör eftersträvas inom ett område som totalt sett har samma typ av markanvändning, exempelvis ett bostadsområde. Detta för att främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser (vilket uttrycks bland annat i miljömålet God bebyggd miljö och PBL). Riskerna med kvarlämnade föreningar kan vara svårbedömda i ett långtidsperspektiv (användning av marken i ett område kan ändras, förutsättningarna för spridning kan förändras och föreningar kan flyttas vid grävarbeten). I praktiken kan det också vara svårt att hantera olika restriktioner för mindre volymer eller ytor, vilket medför att risken ökar för felaktig hantering i framtiden. Om föreningar ändå behöver lämnas kvar under byggnader eller liknande så är det viktigt att informationen bevaras på ett långsiktigt och tydligt sätt.

Länsstyrelsen påminner även om att en anmälan om avhjälpandeåtgärder som inkommer till kommunen ska skickas till Länsstyrelsen för kännedom och eventuellt yttrande.

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

Kulturvärden

Länsstyrelsen anser att det är positivt att Norrgårdsbyggnaden även i framtiden får skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Skyddsbestämmelserna bör dock förutom exteriören även gälla för de skyddsvärda delar som finns interiört. Detta skulle medföra att byggnadens kulturhistoriska värde långsiktigt kan bevaras. ”Interiört är entréhallen och de två breda trappuppgångarna med stentrappor och valv de mest välbevarade delarna. Det finns också kolonner bevarade i flera lokaler, både synliga och sentida inbyggda i väggar. Till bevarande delar hör också äldre innerdörrar och andra snickerier såsom foder, listverk och bröstningspanel. Den höga takhöjden är ett utmärkande karaktärsdrag i flera av lokalerna trots tidigare ombyggnader. På vinden förvaras idag äldre inredningsdetaljer och gjutformor till fasadornament som långsiktigt bör bevaras.”

Balkonger bör endast tillåtas mot väster med hänvisning till förvanskingsförbudet.

Då bestämmelser om skydd av kulturvärden kan utlösa krav på ersättning, så måste de vara så tydligt utformade att en fastighetsägare kan bedöma vilka

merkostnader som kraven eventuellt kan medföra. Av samma anledning ska det av detaljplanen uttryckligen framgå om bestämmelsen är en bestämmelse om skydd eller inte. Mot denna bakgrund ska skyddsbestämmelser vara tydligt formulerade så det framgår vad som skyddas. Bestämmelse p₁ är för otydlig och bör kompletteras med en tydlig reglerad bygggrätt samt totalhöjd för tänkt bebyggelse. Även bestämmelse q₁ bör preciseras så att det tydligt framgår vad som skyddas och inte får förvanskas. Det som enligt inventeringen ska skyddas är; ”byggnadens form med mittedel och framspringande flyglar, de flacka plåtklädda taken, betoningen på de horisontella linjerna som ger byggnaden en vilande karaktär, den rika putsartikuleringen, fönstersättning och den kraftigt utsmyckade taklisten och takfrisen. Byggnaden har äldre träfönster i hög kvalitet (kopplade, hantverksmässigt utförda, med genomgående spröjs och munblåst glas tillkomna ca 1920), äldre dörrar, puts som till stora delar är ursprunglig samt en färgsättning i gult med mörka fönster som enligt arkivkällor har historisk förankring.”

Det är dessutom viktigt att även den omgivande parkmiljön inte får bebyggas och att de stora träden bibehålls för att inte karaktären på området skall förvanskas. Planbeskrivningen saknar bilder som visar hur tillägget med en våning på huskroppen från 1990-talet påverkar området. Det är viktigt att den byggnadshöjd som anges är totalhöjd och att inget ytterligare tillkommer i form av tekniska installationer mm på tak.

Naturvärden

Kommunen har inte visat vilka kriterier de har för de träd som har skyddats i plankartan. De behöver markera in träden på en karta och ange trädslag och stamdiameter. De behöver sen ange vilka träd som skyddas i plankartan och varför.

Det är viktigt att träden även skyddas mot grävning/schaktning samt upplag av massor inom 15 x stamdiametern på plankartan.

Fornlämningar

Planbeskrivningen ska kompletteras med att om det vid markingrepp påträffas fornlämning/-ar ska detta anmälas till länsstyrelsen, enligt 2 kap 10§ KML.

Kommentar:

Plankartan kompletteras med en planbestämmelse om maximal andel hårdgjord yta. Kommunen uppmärksammar att Länsstyrelsen anger i sitt yttrande att plankartan från samrådskedet anger en maximal andel hårdgjord yta i öster och tror att länsstyrelsen missuppfattat eller utläst detta felaktigt då det saknas en sådan bestämmelse.

Åtgärds målet för området anses vara framtagna plats specifika riktvärden (PSRV).

Kommunen har gjort ett ställningstagande till förorenings situationen. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning vad som framkommit i den miljötekniska markundersökningen och kommunens ställningstagande till förorenings situationen på platsen. Kommunen har motiverat sin syn på risker och åtgärdsbehov.

Tillsynsmyndigheten har fått ta del av den miljötekniska undersökningen. Tillsynsmyndigheten håller med om WSPs bedömning och anser att de befintliga byggnaderna är lämpliga för bostäder.

Kommunen ser positivt på att så mycket som möjligt av interiören bevaras av det som har ett högt kulturbeskrivningsvärde. Byggnaden är utpekad som kulturbeskrivningsvärdefull och är på så sätt skyddad mot förvanskning enligt Plan- och bygglagen. För att stärka skyddet har kommunen reviderat plankartan med ytterligare bestämmelser om skydd gällande interiören enligt önskemål från länsstyrelsen.

Kommunen har reviderat planbestämmelserna och bl.a. tagit bort p-bestämmelsen.

Länsstyrelsen anger i sitt yttrande att bestämmelse q₁ bör preciseras så att det tydligt framgår vad som skyddas och inte får förvanskas. I avsnittet om planbeskrivningen anges en utförligare beskrivning om bestämmelsen och vad den innebär. Kommunen anser att detta är tillräckligt tydligt och anser att planbestämmelser inte ska vara för långa och krångliga.

Bestämmelse om totalhöjd har lagts till på plankartan. Det östra området på plankartan kompletteras även med en byggrätt.

Planbeskrivningen har kompletterats med en trädinventering. Kommunen skyddar de träd som är äldst och har störst stamdiameter. Två arter har en större stamdiameter (45 – 51 cm i diameter); Tysklönnen och Robiniorna, men dessa skyddas ej i plan då båda arterna är på gränsen till invasiva och har ett mindre biologiskt värde. Träden bidrar fortfarande till parkmiljön, men kommunen gör bedömningen att de inte behöver skyddas på plankartan. Kommunen anser att kombinationen av planbestämmelserna a₁ och a₂ ger ett tillräckligt starkt skydd för träden och parkmiljön.

Kommunen har låtit ta fram en volymstudie som bifogas planhandlingarna. Planbeskrivningen kompletteras med illustrationer som visar påbyggnaden av en våning i förhållande till omgivningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med information att om det vid markingrepp påträffas fornlämning/-ar ska detta anmälas till länsstyrelsen.

2. Lantmäterimyndigheten

Plankarta med bestämmelser

Plankartan saknar redovisning av befintliga rättighetsområden och bör kompletteras med u-områden för ledningsrätter inom kvartersmark för BS.

Planbeskrivning

Komplettering i beskrivningen kan behöva göras avseende befintlig rättighet inom planområdet om inte ledningen ska flyttas. Avtalsservitut: El-ledning. Belastar idag Malmen 2:2 och är till förmån för Kalmar Energi Elnät AB:s fastighet Spiggen 3.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkartan saknar fastighetsbeteckningar, kvartersnamn och gatunamn.

Kommentar: Till granskningskedet har osäkra ledningsdragningar mätts in och u-områden redovisas på plankartan. Planbeskrivning kompletteras enligt lantmäteriets synpunkter. Till

granskningsskedet har grundkartmaterialet kompletterats och en uppdaterad grundkarta redovisas tillsammans med plankartan.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

3. Kultur- och fritidsnämnden

Beslut

Vi ser positivt på att området utvecklas och att bevarande av parkmiljön värdesätts. Vi förespråkar goda kopplingar för gående och cyklister för att nå sportanläggningar och gröna rekreationsområden.

I övrigt har kultur- och fritidsnämnden inget att erinra på planförslaget.

Bakgrund

Norrgårdsbyggnaden omfattar två byggnader som tidigare använts av Linneuniversitetet. Nu planeras en ombyggnation till omkring 70 bostäder. Den östra byggnaden är en arkitektritad representationsbyggnad från 1800-talet och i väster finns en påbyggnad från 1990-talet. Norrgård 4 är en del av en äldre värdefull parkmiljö med flera skyddsvärda träd som pekats ut för gestaltning och kulturhistoriska värden samt för biologiska värden. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra området för bostäder och samtidigt bevara de kulturhistoriska värdena.

Yttrande

Kalmars gröna miljöer är viktiga för folkhälsa och som fritidsmiljöer. Planområdet ligger i anslutning till stråk mellan olika stadsdelar och grönområden. Närheten till Kalmar Sportcenter, gymnasieskolorna och arbetsplatserna gör att det är ett område som många rör sig igenom. Det är därför viktigt att området ska kännas tryggt och det ska vara enkelt att lokalisera till olika rekreationsområden.

Vi ser positivt på att området utvecklas och att bevarande av parkmiljön värdesätts. Kultur- och fritidsnämnden förespråkar goda kopplingar för gående och cyklister för att nå sportanläggningar och gröna rekreationsområden.

I övrigt har Kultur- och fritidsnämnden inget att erinra på planförslaget.

Kommentar: Noteras

4. Kalmarsunds gymnasieförbund

Kalmarsunds gymnasieförbund har beretts möjlighet att yttra sig i ovanstående ärende. Vi meddelar härmed att förbundet inte har för avsikt att yttra sig.

Kommentar: Noteras

5. Kalmar Brandkår

Åtkomlighet för räddningstjänsten:

1. För att underlätta släckangrepp och minimera insattstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadernas entréer att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 m. Dessutom bör gångavståndet 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 körbanebredd på minst 3 meter på raksträckor
 - e. Ska ha en längslutning på max 8 %, tvärfall 2 % och vertikalradien (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. Underhållas och snöröjas på samma sätt som räddningsvägen.
 - e. 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: Synpunkterna noteras.

Ledningsdragande verk, regionala förbund, andra företag och myndigheter**6. E.ON**

E.ON Energidistribution AB och E.ON Biofor Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar enligt ovan rubricerat ärende. Då planområdet inte ligger inom E.ON Energidistribution koncessionsområde för elnätet samt att E.ON Biofor ej har några gasanläggningar inom området så tar vi inte ställning till planförslaget.

Kommentar: Noteras

7. Telia Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kommentar: Kommunen har tagit del av dwg-filer med Skanova Telias ledningar. Kommunen har gjort antagandet att ledningarna enbart är servisleddningar och därav inte behöver planläggas med markreservat för allmänna underjordiska ledningar (u-områden). Om Telia Skanova önskar att plankartan planläggs med u-områden behöver kontakten tas med planhandläggaren.

8. Kretslopp Sydost

Vid fortsatt planering för eventuell ombyggnation och förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfallshantering d.v.s omhändertagande av återvinningsavfall, mat/restavfall. Detta gäller så väl tillgänglighet och utformning av miljörum, uppställningsplatser för avfallskärl eller dylikt i enlighet med gällande renhållningsföreskrifter. Angörings platserna för avfallsfordon görs sig bäst i utkanten av området, med hänsyn tagen till boende miljö /arbetsmiljö. Tunga större fordon inne i bostadskvarter är inget bra val.

Kommentar: Synpunkterna noteras

9. 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: Synpunkterna noteras

10. Trafikverket

Planförslaget berör inte statlig infrastruktur. Trafikverket förutsätter att bostäder klarar gränsvärden för buller men har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Synpunkterna noteras

11. Region Kalmar län

Region Kalmar län har inget att erinra.

Kommentar: Synpunkterna noteras

Intresseorganisationer och övriga

12. Kalmar Läns Museum

Kalmar läns museum väljer att utnyttja möjligheten att lämna synpunkter under samrådsskedet angående ny detaljplan för Norrgård 4 samt del av Malmen 2:2, Malmen, Kalmar kommun.

Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra området för bostäder och samtidigt bevara de kulturhistoriska värdena. Det sistnämnda är något som länsmuseum ser som mycket positivt på, då den gamla uppfostringsanstalten från 1850-talet, kallad *Norrgård*, är en byggnad som bär på mycket höga kulturhistoriska värden.

I förslaget gällande den nya detaljplanen kommer byggnaden från 1850-talet att omfattas av bestämmelserna:

- f1: ”Balkong får inte anordnas mot öster.”
- f2: ”Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida som har en ekvivalent ljudnivå om maximalt 55 dBA ekvivalent ljudnivå (bestämmelsen gäller där 60dBA ekvivalent ljudnivå överskrids.”
- q1: ”Byggnadsverkets karaktärsdrag; volym, proportioner, takmaterial, taklutning, fönstersättning, fasadutformning, fasadmaterial och exteriöra uttryck ska bibehållas.”
- r1: ”Rivningsförbud. Byggnaden utpekats som kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt PBL 8 kap 13 §.”

I planbeskrivningen har dessa bestämmelser förtydligats ytterligare. Under f1 går det att läsa:

”På Norrgårdsbyggnadens östra fasad får balkonger inte uppföras vilket anges med bestämmelsen **f1**. De två flyglarna som vetter mot Norra vägen får enbart förses med balkonger mot norr eller söder. Balkonger ska utformas med anpassning till byggnadens kulturhistoriska värden och smälta in i möjligaste mån. Balkongräcken kan med fördel utformas med smidesjärn.”

Under f2 går det att läsa:

”Bullerberäkningar visar på värden som överskrider riktvärden och därför anger bestämmelsen **f2** att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida som har en ekvivalent ljudnivå om maximalt 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Bestämmelsen gäller där 60 dBA ekvivalent överskrids.”

Under q1 går det att läsa:

”Den gamla 1800-talsbyggnaden Norrgård skyddas i plan genom planbestämmelsen **q1** som innebär att ”byggnadsverkets karaktärsdrag; volym, proportioner, takmaterial, taklutning, fönstersättning, fasadutformning, fasadmaterial och exteriöra uttryck ska bibehållas”. Bestämmelsen syftar till att bevara värdet på byggnaden men utesluter inte att göra förändringar så länge byggnadens särdrag och karaktär bevaras. Förbud mot förvanskning anges i PBL 8 kap. 13§. Planförslaget bekräftar befintlig byggnad och bidrar till att byggnaden levande-

görs vilket är positivt både för bevarandet och för att föra historien om byggnaden vidare.

Fönster bör till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.

Invändigt bör entréhallen samt trappuppgångar med stenvalv bevaras. Entréhallens kulturmiljövärde utgörs av rummets rymd, de ursprungliga byggnadsdetaljerna (kolonner och pilastrar) befintligt stengolv samt ljusinsläppet som är utmärkande och som i möjligaste mån bör bevaras. Befintliga trappuppgångar med kalkstenstrappsteg och stenvalv har ett högt kulturmiljövärde. En del trappor har smakfullt renoverats och trappstegen har bytts ut i samma material (kalksten). De originaltrappor som finns kvar är mycket slitna. Vid renovering/restaurering av entréhallen och trappuppgångarna bör materialval vara lika nuvarande eller originalet.

Den västra byggnaden, uppförd under 1990-talet knyter an till 1800-tals byggnaden genom fasadmaterial och exteriör utformning. Byggnadens exteriöra uttryck bör vid ombyggnation anpassas till den östra byggnaden. Fasadmaterial kan med fördel fortsättningsvis utgöras av puts.”

Och under r1 går det att läsa:

”Bestämmelsen **r1** skyddar byggnaden från att rivas. Om byggnaden skulle komma att delvis eller totalt förstöras (såsom brand), ska byggnadens exteriör återställas enligt ursprunglig utformning i största möjligaste mån.”

Länsmuseet skrev, i samband med försäljningen av fastigheten 2019, ett ”utlåtande om kulturvärde och ändringar” för byggnaden från 1850-talet. Där pekas ett antal detaljer ut, både exteriört och interiört, som värdebärande och viktiga att skydda vid en ombyggnad. Exteriört pekas följande ut; byggnadens form med mittendel och framspringande flyglar, de flacka plåtklädda taken, betoningen på de horisontella linjerna som ger byggnaden en vilande karaktär, den rika putsarkitekturen, fönstersättningen och den kraftigt utsmyckade taklisten och takfrisen, som viktiga karaktärsdrag. Likaså poängteras att byggnaden har äldre fönster i hög kvalitet (kopplade, hantverksmässigt utförda, med genomgående spröjs och munblåst glas tillkomna ca 1920) samt äldre dörrar.

Interiört pekas entréhallen, de två breda trappuppgångarna med stentrappor och valv samt de bevarade kolonnerna i flera av lokalerna ut som viktiga karaktärsdrag som bör bevaras.

I utlåtandet ställer sig länsmuseets antikvarie tveksam till att det är möjligt att placera balkonger på någon annan fasad än den västra med hänvisning till förvanskingsförbudet.

I förslaget till den nya detaljplanen för Norrgård 4, samt Malmen 2:2, ser länsmuseet det som mycket positivt att byggnaden från 1850-talet skyddas mot exteriör och interiör förvanskning, samt att den är belagd med rivningsskydd. I planbeskrivningen framgår att även byggnaderna från 1990-talet har ett visst skydd exteriört, vilket också ses som mycket positivt. På plankartan finns det dock ingen planbestämmelse som indikerar detta, vilket bör åtgärdas. Vidare framgår det i planbeskrivningen att även de interiöra delarna som länsmuseet tidigare pekat ut som bevarandevärda också skyddas, vilket är mycket positivt. Detta bör dock framgå även på plankartan för tydlighetens skull genom att texten vid q1 kompletteras.

Länsmuseet noterar dock att några av de saker som pekades ut som bevarandevärda i utlåtandet från 2019, samt några av rekommendationer vid framtida ombyggnad, inte har beaktats i den nya detaljplanen.

Länsmuseet ställde sig tveksamma till att placera balkonger på någon annan fasad än den västra på byggnaden från 1850-talet. Detaljplaneförslaget tillåter balkonger på alla fasader utom den östra. Samtidigt ställs det krav på utformning av balkongerna i planbeskrivningen, vilket är positivt. Länsmuseet menar att antalet balkonger samt utformning bör ske i samråd med byggnadsantikvarie så att påverkan på kulturvärden beaktas fullt ut.

I länsmuseets utlåtande från 2019 pekas fönstren från 1920-talet ut som ett viktigt karaktärsdrag. I detaljplaneförslaget regleras fönstrens utformning genom följande mening i planbeskrivningen: ”Fönster bör till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning”. Länsmuseets anser att dessa fönster bör bevaras och renoveras i första hand. Om detta inte går bör nya fönster utformas som kopior av de befintliga.

Med ovanstående ändringar kommer den nya detaljplanen stämma överens med de antikvariska rekommendationer som framförs i utlåtandet från 2019.

Slutligen bör formuleringen ”kulturmiljövärde” som används på flera ställen i planbeskrivningen ersättas med det mer korrekta ”kulturbistoriska värde”.

Kommentar:

Kommunen har tagit ställning till att byggnaden ska omvandlas från en skola till bostäder. För att få en bra boendemiljö är det viktigt att möjlighet till utemiljö såsom balkonger beaktas. Kommunen ställningstagandet att balkonger får anordnas i samtliga väderstreck förutom mot öster. Det är viktigt att utformningen tar hänsyn till byggnadens kulturbistoriska värde och kommunen ser positivt att detta görs i samråd med byggnadsantikvarie. Planbeskrivningen kompletteras med text om utformningen av balkonger i samråd med byggnadsantikvarie.

Planbeskrivningen redigeras och ordet ”kulturmiljövärde” har bytts ut till ”kulturbistoriskt värde” enligt länsmuseets synpunkt.

Kommunen ser positivt på att så mycket som möjligt av interiören bevaras av det som har ett högt kulturbistoriskt värde. Byggnaden är utpekad som kulturbistoriskt särskilt värdefull och är på så sätt skyddad mot förvanskning enligt plan- och bygglagen. Plankartan har kompletterats med planbestämmelser som skyddar interiören i entrén och trappuppgångarna.

13. Hyresgästföreningens synpunkter:

Vi avvaktar med synpunkter till granskningshandling skall remissbehandlas. Vi vill avvakta

- kommande utredningar
- Hur bullerfrågan i kommande förslag kommer att hanteras
- Hur entréhall, trappor och balkonger kommer att utformas
- Parkering och ut/infarter kommer att lösas

Kommentar: Noteras.

Lisa Wändesjö

Planarkitekt