

## Detaljplan för Domherren 6 (Esplanaden), Malmen

### Samrådsredogörelse

Planförslaget har varit på samråd under tiden 22-12-07 – 2023-01-15. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Ett samrådsmöte hölls den 20 december, inga sakberörda deltog under mötet förutom fastighetsägaren till Domherren 6.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

### Sammanfattning

#### Buller

Bullerutredningen i samrådsskedet togs fram tidigt i processen innan det fanns en färdig planskiss. I utredningen placerades tilltänkt byggnad direkt i fastighetsgränsen mot Esplanaden och tillbyggnad på innergården sänkades.

Inför granskningen har en ny bullerutredning tagits fram som studerar bullernivåerna för byggnadskroppen i ”rätt” läge, det vill säga indragen 1,8 meter från fastighetsgränsen mot Esplanaden. Utredningen visar att riktlinjerna kring buller mot fasad därmed kan uppnås, utan särskild reglering avseende planlösning eller storlek på lägenheterna. Bullerutredningen behandlar även hur bullernivåerna för uteplats kan uppnås. Planbeskrivning och plankarta är uppdaterade inför granskning.

Datum  
2023-05-15

Ärendebeteckning  
«Diariet»-2248

### Trafik

Flera (tre) privatpersoner anser att det finns för få parkeringsplatser i förslaget och att det inte finns tillräckligt med utrymme för en in- och utfart.

I planbeskrivningen redovisas en tabell med det antal parkeringsplatser som krävs för fastighetens behov enligt kommunens parkeringsriktlinjer. Illustrationsplanen visar en möjlig lösning som tillgodoser större delen av parkeringsbehovet inom fastigheten, resterande parkering tillåts att hyras på annan fastighet i närområdet. Enligt kommunens parkeringsriktlinjer kan det i vissa lägen vara motiverande med avsteg från riktlinjerna med en mer platsspecifik lösning. Detta är ett sådant läge!

Kommunen bedömer att fastigheten ligger i ett mycket centralt centrumläge med god tillgång till kollektivtrafik, god service och bra gång- och cykelförbindelser. Ur ett samhällsperspektiv är det viktigt att hushålla med marken och bygga i lägen som gynnar hållbara färdmedel. Ännu större avsteg (färre parkeringsplatser på gården) kan motiveras med områdets höga kulturhistoriska värden samt att utemiljön (fria på fastigheten) bör prioriteras framför parkering. En tydlig parkeringsplan och undertecknat hyresavtal för parkering kommer att krävas inför bygglovsbeslutet.

In- och utfart är utrymmesmässigt möjlig mellan den nya byggnaden och Tandläkarvillan. Om utfarten placeras vid Tandläkarvillans västra sida så behöver tillgängligheten till huvudentrén studeras närmare.

### Natur- och kulturvärden

Hänsyn har tagits till den befintliga kulturmiljön genom k, q och r-bestämmelser i plankartan. Det är även viktigt att tandläkarvillan behålls fristående, vilket säkerställs med prickad mark (byggnad får inte uppföras) runt byggnaden.

Avseende nybyggnaden är det viktigt att stor hänsyn tas till befintlig miljö och passar in i omgivningen. Volymstudierna i planbeskrivningen visar ingenting om möjlig gestaltning av fasaden. Byggnadsdetaljerna behöver studeras vidare i bygglovet. f-bestämmelsen för räcken på takterrassen och tekniska anläggningar på taket tas bort inför granskningen, med motiveringen att en helhetsbedömning av detta görs i bygglovet. Syftet är att hålla detaljplanen så flexibel det går för att möjliggöra en god helhetslösning i bygglovet, samtidigt som det ställs höga krav på god arkitektur.

Flera yttranden framhåller att det är positivt att den nya byggnaden är indragen från gatulivet och underordnar sig intilliggande byggnad i höjd, genom en lägre byggnads- och nockhöjd. Byggnadens placering och höjd bibehålls i granskningskedet.

### Övrigt

Planbeskrivningen kompletteras med upplysning gällande vedertagna markföroreningsnivåer för bostäder, KM, enligt naturvårdsverkets generella riktlinjer för förorenade områden. Uppföljning sker i bygglovet vid markarbeten.

Datum  
2023-05-15

Ärendebeteckning  
«Diarienum»-2248

Planen justeras även enligt yttrande från Kalmar Vatten AB.

## Inkomna synpunkter

### Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens synpunkter gällande 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.

#### Kontroll enligt 11 kap. PBL

Hälsa och säkerhet

#### Hälsa och säkerhet

##### *Trafikbuller*

Enligt bullerutredning och planbeskrivning beräknas den ekvivalent ljudnivå vid våningsplan 1 och 2 vid fasaden mot Esplanaden överskrida 60 dBA prognosår 2040. Detta är ett överskridande av 3§ förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. I planbeskrivningen anges att bostad på plan 2 behöver utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot fasad (så kallad ljuddämpad sida) där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider nattetid vid fasad. Länsstyrelsen bedömer att detta även behöver gälla för sådana eventuella bostäder vid plan 1 som planen ger tillåtelse till.

Av bullerutredning framgår att fasad mot väster beräknas exponeras av 53-57 dBA ekvivalenta ljudnivåer samt 70-85 dBA maximala ljudnivån (95:e percentilen) vid prognosår 2040. Dessa ljudnivåer medför att fasaden inte kan betraktas vara en ljuddämpad sida enligt 4§ förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Den enda fasad som enligt bullerutredningen underskrider bullernivå enligt 4§ förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader är fasaden åt söder.

För att klara riktvärde enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader behöver lägenheter vid våningsplan 1 och 2 som är större än 35 kvadratmeter och som har fasad mot Esplanaden vara genomgående med hälften av bostadsrummen förlagda mot söder. Länsstyrelsen ser svårigheter med anordnande av lägenheternas planlösningar som uppfyller dessa förutsättningar och ser ett behov av utvecklad beskrivning av tillgången till ljuddämpad sida i planbeskrivningen.

I plankartan finns bestämmelse m1 som störningsskydd avseende buller. Planbestämmelsen gäller inom område för tillkommande bebyggelse och har följande lydelse: ”I de lägen där ljudnivån överstiger riktniliner ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot ljuddämpad sida om bostaden överstiger 35 kvadratmeter.” Länsstyrelsen bedömer att planbestämmelsen är för otydlig. Planbestämmelsen behöver utformas på ett sätt så att det med tydlighet framgår för vilka våningsplan och vilka fasader som bestämmelsen om krav på anordnande av ljuddämpad sida ska gälla. Därtill behöver det i planbestämmelsen framgå att det endast är den södra fasaden av byggnaden som utgör ljuddämpad sida.

Datum  
2023-05-15

Ärendebeteckning  
«Diariet»-2248

### **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*

I planen framgår vad som är viktigt att bevara genom planbestämmelse q. Men det saknas rivningsförbud kopplat till denna bestämmelse vilket skulle tydliggöra värdet av byggnaderna. Det är viktigt att villan mot Esplanaden fortsatt kan upplevas som en fristående byggnad.

#### *Markföroreningar*

I planbeskrivningen framgår att inga kända verksamheter har funnits inom planområdet som gör att marken misstänks vara förorenad. Länsstyrelsen delar denna bild vad gäller miljöfarliga verksamheter. Detta betyder dock inte att föroreningar inte kan finnas inom planområdet. Det är inte ovanligt att mark i samhällen är utfyllda med förorenade massor eller att nyttjade av marken för parkeringsändamål kan ha medfört att marken förorenats.

Det behöver framgå i planhandlingarna 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.

Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas. En anmälan måste då inkomma till tillsynsmyndigheten.

#### *Miljö kvalitetsnorm för vatten*

Miljö kvalitetsnormerna för vatten har beskrivits men det är något förvirrande det som beskrivs i planbeskrivningen på s 21 och s.47 vad gäller kopplingen mellan Sn kustvattenförekomst samt Nvs Kalmarsunds kustvattenförekomst. Länsstyrelsen menar att det är främst Systraströmmen och Nvs kustvattenförekomst som är recipienter men ser att även Sn kustvattenförekomst står med i dagvattenutredningen. Det vore önskvärt om en samstämmighet råder vilken eller vilka kustvattenförekomster som kommer att belastas av dagvatten från tätorten.

*Kommentar: Plankarta och planbeskrivning justeras för att förtydliga huruvida riktlinjerna för buller ska uppnås. I den bullerutredning som togs fram inför samrådsförslaget så ligger byggnadskroppen direkt i fasadgräns mot Esplanaden. Inför granskningen har en ny bullerutredning tagits fram. I den nya utredningen har byggnadskroppen dragits tillbaka i "rätt" läge i enlighet med samrådsförslaget. Den nya utredningen visar att bullernivåerna därmed kan uppnås mot Esplanaden och att det inte krävs några särskilda bestämmelser i plankartan. Buller för uteplats (om sådan anordnas) beskrivs vidare i planbeskrivningen.*

Datum  
2023-05-15

Ärendebeteckning  
«Diariet»-2248

*I plankartan finns både q-bestämmelse och r-rivningsförbud kombinerat, detta kvarstår i granskningen! Tandläkarvillan mot Esplanaden ska även fortsättningsvis upplevas som fristående. I plankartan säkerställs detta genom prickad mark (byggnad får inte uppföras) runt byggnaden.*

*Planbeskrivningen kompletteras med upplysning gällande vedertagna markföreningarnas nivåer för bostäder, KM, enligt naturvårdsverkets generella riktlinjer för förorenade områden.*

## Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på samrådsförslaget.

*Kommentar: Noteras.*

## Boende och fastighetsägare

### Sakägare 1

Synpunkter från verksamhetsutövare inom planområdet lämnar följande synpunkter:

1. Byggnaden där Tandläkarhuset ligger är K-märkt och vi är oroliga att nybyggnationen så nära inpå kan skada/påverka detta. Det finns redan nu sprickor i fasaden som kan påverkas av grävarbetet.

2. Den nyplanerade byggnaden Domherren 6 ska placeras där nuvarande parkering till våra patienter (4 platser) ligger. I diskussion med vår hyresvärd blev vi lovade att vi får parkeringsplatser till våra patienter längs gatan (Esplanaden) istället. Går det att garantera detta? Om vi inte får nya parkeringsplatser ska det betyda kraftig försämring av service till våra patienter.

Om parkeringsplatser för våra patienter ordnas längs gatan då försvinner parkeringsplatserna till allmänheten.

3. Nya byggnaden ska ligga väldigt nära Tandläkarhuset. Vi antar att under lång tid som byggnationen tar ska vår verksamhet störas väsentligt av oväsen/buller/dam/svårigheter för våra patienter att komma fram till vår klinik.

Detta kan påverka vår ekonomi och lönsamhet.

På sikt närheten av byggnaden kan även betyda att boende i våningshuset får insyn i våra lokaler genom fönstren (patientsekretess äventyras)

4. Vi har röntgenutrustning som används dagligen på våra behandlingsrum som vetter mot nybyggnationen. Eventuellt bör avstånd mellan våra fönster och nybyggda huset kontrolleras pga eventuell strålning.

5. Nya parkeringsplatser för boende (se detaljplan) ska ligga precis bakom Tandläkarvillan. För att komma fram till parkeringsplatserna byggs det ny infart på Tandläkarvillans höger sida. Det är den sidan där vi har just nu ingång till kliniken samt handikapp ramp. Handikapp ramp är ett krav som vi måste följa som tandläkarverksamhet. Vi är oroliga att infarten för bilar på den sidan kan

Datum  
2023-05-15

Ärendebeteckning  
«Diariet»-2248

påverka rampens placering samt möjlighet till våra patienter att ta sig till kliniken.

6. Ombyggnationen kan betyda att vi får problem med ström eller vattentillförsel. För vår verksamhet varje timme utan el eller vatten kostar väldigt mycket pengar och vi vill veta vem bör vi vända oss till angående ersättning om något sådant inträffar.

7. Tandläkarhuset har funnits i byggnaden på Esplanaden 14 a i 40 år och vi hoppas att nybyggnationen inte äventyrar dess framtid. Vi får dagligen feedback från våra patienter som är oroliga om hur nybyggnationen ska påverka Tandläkarhuset.

Vi återkommer inom kort eventuellt med fler synpunkter.

*Kommentar: Utifrån inkomna synpunkter förstår vi att ni har många frågor inför kommande byggnation och att ni är oroliga över hur byggtiden påverkar er verksamhet.*

*Under byggtiden finns särskilda riktlinjer kring störningar (såsom buller), tillgänglighet och fysisk påverkan på omgivande byggnader. Er verksamhet och bostäder i området kan fortsatt vara tillgänglig under byggtiden och intilliggande byggnader ska inte ta någon fysisk skada. Störningsskydd riktar sig oftast till boende, för att säkerställa god nattsömn och vila. Vi förstår att det kan ha en viss negativ påverkan på er verksamhet under byggtiden, men det är under en begränsad tid. Eventuella tillfällen med begränsad tillgång till ström och vattentillförsel med mera kan ofta planeras och kommuniceras i förväg under byggtiden. Prata gärna med er hyresvärd om detta eftersom det är de som äger fastigheten och därmed byggherre till den nya byggnaden.*

*Det är fastighetsägarens skyldighet att tillgodose parkering till er verksamhet i enlighet med Kalmar kommuns parkeringsriktlinjer. Parkeringsplatserna ska tillgodoses på angivna platser och fastighetsägaren kan inte hänvisa till de allmänna platserna utmed Esplanaden. Detaljplanen har uppdaterats och redovisar ett ungefärligt parkeringsbehov och möjliga parkeringslösningar.*

*Insyn är såklart en viktig angelägenhet för era klienter. För att kunna förtäta staden, som är viktigt ur ett hållbart samhällsperspektiv, så är ökad insyn tyvärr en konsekvens. Kommunen gör bedömningen att avståndet mellan huskropparna är rimligt i detta läge och fönsterplaceringar studeras vidare i bygglov. Gardiner, frosnade fönster och placering av inredning är olika metoder för att minska insyn.*

*Det är vanligt förekommande att kombinera verksamheter (såsom tandläkarmottagning med viss utrustning) med boende. Redan idag finns det bostäder på övervåningen. Risker pga. eventuell strålning ska enligt strålningsmyndighetens författningssamling SSMFS 2008:11 säkerställas av verksamhetsutövaren. Det finns särskilda föreskrifter om strålningskärning av lokaler och det bör inte finnas några strålningsrisker från röntgendiagnostik utanför lokalen.*

Datum  
2023-05-15

Ärendebeteckning  
«Diarienummer»-2248

*Om det blir en flytt av infarten till den västra sidan av tandläkarhuset så måste förutsättningarna för en tillgänglig (handikappvänlig) entré studeras närmare. Detaljplanen är flexibel och tillåter två möjliga lägen för in- och utfarter.*

*Vi hoppas att ni kan och vill bedriva er verksamhet i området även i framtiden. Kommun är positiv till en blandning av verksamheter och boende i detta läge.*

## Sakägare 2

Fastighetsägare lämnar följande synpunkter:

Vi ser att byggnaden inte passar in i omgivningen i ett så gammalt område som detta gäller. Byggnaden ser ut som en fyrkantig kub som inte stämmer överens med de andra byggnaderna. Hur ska man komma in på innergården om ni bygger igen infarten med ett hus?

Vi kan inte se hur räddningstjänsten och brandkåren samt ambulansen kan komma in och rädda människor släcka brände när inte finns en infart som är tillräckligt stor för dessa fordon. Det måste finnas ett servitut så att dessa fordon kan komma in och rädda människor.

Hur man utformar sitt överklagande Ange vilket beslut du överklagar och ärendets diarienummer (dnr). Skriv gärna varför du tycker att nämndens beslut är fel och hur du tycker att beslutet ska ändras. Du får också gärna skicka med handlingar som du tycker stödjer din ståndpunkt

Citat från detaljplan som fastighetsägaren tycker är felaktigt:

”Området har höga kulturhistoriska värden. På grund av detta regleras byggnadens placering, höjd och till viss del utformning. Även befintlig bebyggelse regleras i planen, för att kunna skydda byggnadernas kulturvärden.”

”Parkeringsplatser för bil och cykel, till boende och besökande, anordnas främst på innergården. På grund av platsbrist på innergården finns det möjlighet till parkeringsavtal på annan plats. Detta anses som en rimlig konsekvens för att göra det möjligt med bostäder i så pass centralt läge.”

*Kommentarer: Det är inte möjligt att överklaga ett samrådsförslag. Vid framtagning av en ny detaljplan följer kommunen en lagstadgad framtagningsprocess enligt plan- och bygglagen. Planen skickas ut på samråd och granskning för att ge berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Planen revideras efter behov. Om man anser att ens synpunkter inte blivit tillgodosedda under processen kan man överklaga planen när den antagits av kommunfullmäktige.*

*Utmed Esplanaden finns en stor bebyggelsevariation med olika takvinklar, takmaterial, fasadmaterial, fönsterplacering etcetera. Det är detaljer som får byggnaden att brytas upp i mindre delar och passa in i sitt sammanhang. I planbeskrivningen visas avskalade byggnadsvolymer. Syftet är att hjälpa läsaren att förstå plankartans bestämmelser kring nybyggnadens höjd och utbredning utan att förvillas av detaljer. Volymerna visar inget specifikt om byggnadens gestaltning. Exakt gestaltning kommer att studeras mer utförligt i bygglovet där det ställs vidare krav på att byggnaden ska passa in om området och ha en god form, färg- och materialverkan.*



Datum  
2023-05-15

Ärendebeteckning  
«Diariet»-2248

*Infarten ska göras om och anordnas från Esplanaden väster eller öster om tandläkarvillan. Detaljplanen lämnar tillräcklig bredd för att möjliggöra en in- och utfart. Exakt utformning redovisas i bygglovet.*

*Även brandsäkerhet behandlas vidare under bygglovet. Det behövs inga servitut eller liknande vid utryckning av räddningsfordon. Tidig dialog har förts med räddningstjänsten.*

## **Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag**

### **Kretsloppsydost**

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: Synpunkterna noteras.*

### **Räddningstjänsten Sydost**

Räddningstjänsten Sydost (f.d. Kalmar Brandkår) har inget att erinra i ärendet gällande nybyggnation på fastigheten Domherren 6 mot Esplanaden. Däremot har vi uppmärksammat att flerbostadshuset söder inom planområdet förefaller ha inredd vind, dvs bostad på en tredje våning i konflikt med detaljplanen, se nedan.

Utdrag ur Planbeskrivning: ”Flerbostadshuset söder inom planområdet är planlagt för bostadsändamål där lägenhetsstorleken ej får överskrida 90 kvm B1. Bestämmelsen m syftar till att byggnaden ska uppföras med avseende på allmän gestaltning och i huvudsak överensstämmer med kulturbistorisk värdefull bebyggelse på området. Inredd vind utöver angivet våningsantal är ej tillåten och regleras med bestämmelsen n. Högsta tillåtna byggnadshöjd uppgår till 6,5 meter där två våningar tillåts, angett i romerska siffror II.”

Vet ni om vinden är inredd och om detta har behandlats av Samhällsbyggnadskontoret i Kalmar tidigare innan det då byggdes om? Detta är viktig information för Räddningstjänsten att ta del av då det kan finnas problematik med utrymning från vindsvåningen vid en brand om detta inte beaktats vid ombyggnationen.

*Kommentar: Utdraget från planbeskrivningen anger nuvarande reglering i detaljplan från 1981. Inredd vinden är således planstridigt idag, men kommer att bli planenlig med det nya planförslaget. Bygglov för ombyggnad med vind beviljades (som mindre avvikelser från planen) av samhällsbyggnadsnämnden år 2003.*

### **Kalmar Vatten AB**

Förtydligande bör göras på sid 21 under Teknisk försörjning – Vatten- och avlopp. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för

Datum  
2023-05-15

Ärendebeteckning  
«Diariet»-2248

dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Servispunkt för alla va-tjänsterna ligger i områdets norra del. Vattenförekomsten är N v s Kalmarsunds kustvatten. Det står också fel vattenförekomst i bilagan Dagvattenutredning.

I övrigt godkänner Kalmar Vatten AB planförslaget.

*Kommentar: Planen justeras enligt yttrande.*

## Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

### **E:ON Energidistribution AB**

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

*Kommentar: Noteras.*

### **Skanova (Telia Company) AB**

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>  
Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>  
För ledningssamordning kontakta [skanova-remisser-kalmar@telia.com](mailto:skanova-remisser-kalmar@telia.com)  
[skanova-remisser-kalmar@telia.com](mailto:skanova-remisser-kalmar@telia.com)

*Kommentar: Noteras.*

### **Svenska Kraftnät**

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss via [registrator@svk.se](mailto:registrator@svk.se). Ange ärendenummer SvK 2022/3602.

För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för transmissionsnätet för el hänvisar vi till Systemutvecklingsplan 2022-2031 på vår webbplats, [www.svk.se](http://www.svk.se)

Datum  
2023-05-15

Ärendebeteckning  
«Diariet»-2248

*Kommentar: Noteras.*

### **Trafikverket**

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

*Kommentar: noteras.*

### **Region Kalmar län**

Region Kalmar län har inget att erinra.

*Kommentar: noteras.*

### **Postnord Sverige AB**

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, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden 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 utdelningsforbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

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

*Kommentar: noteras.*

### **Intresseorganisationer och övriga**

#### **Kalmar läns museum (KLM)**

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för att kunna förtäta området med bostäder där nybyggnationen tar hänsyn till områdets befintliga kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Kalmar läns museum har granskat handlingarna och vill framföra följande:

Datum  
2023-05-15

Ärendebeteckning  
«Diariet»-2248

KLM bedömer att föreslagen förtätning är möjlig att göra utan att skada den kulturhistoriskt värdefulla miljön om stor hänsyn till miljön tas vid hantering av ett kommande bygglov. Det är där den avgörande frågan om en ny byggnads gestaltning beslutas. Illustrationerna i detaljplanen visar bara en volym som upplevs som klumpig. En större nätthet bör kunna uppnås genom en väl gestaltad byggnad. Särskilt viktigt är att studera hur tillåtna höjder förhåller sig till brandgaveln på befintligt hus. Möjligen bör det styras upp ytterligare redan i detaljplaneförslaget avseende "teknisk anläggning" och "takterrass". Det är bra att byggnaden är något mer indragen från gatan än byggnaden med brandgaveln. Det är också bra att entré förläggs mot Esplanaden och att inga balkonger tillåts mot denna gata. Att den nya byggnadens gestaltning förhåller sig på ett gott sätt till intilliggande villa är förstås också viktigt.

Detaljplaneförslaget uppvisar generellt en stor förståelse för de kulturvärden som finns i aktuellt område och det är bra att befintliga byggnader får ett skydd genom k, q och r i plankartan.

*Kommentar: Tack för inkomna synpunkter. Ytterligare reglering avseende "teknisk anläggning" och "takterrass" har studerats vidare inför granskning. Intentionen är dock att hålla detaljplanen så flexibel det går för att möjliggöra en bra helhetslösning i bygglovet, därmed har bestämmelserna strukits för att istället bedömas helt i bygglovet.*

### **Kalmar stads hembygdsförening**

Den föreslagna ifyllnaden längs Esplanaden för ett flerbostadshus med stor volym är en delikat uppgift. Anpassning krävs till områdets kulturhistoriska och arkitektoniska värden med esplanadkaraktären, Spikgatans bebyggelse och inte minst anslutningen till J. Fred Olsons jugendvilla (tandläkarhuset).

Hembygdsföreningen anser att planförslaget med den kulturhistoriska värdebeskrivningen, planbeskrivningen och planbestämmelserna (inklusive utformnings- och varsamhetsbestämmelserna) ger goda förutsättningar för den nödvändiga anpassningen. Byggnadskroppens indragning i linje med villan, den bibehållna nockhöjden, den uppdelade volymen bakåt och bibehållen takfotshöjd mot Esplanaden respektive mot flerbostadshuset längs Spikgatan är exempel på detta.

De skissade volymerna i illustrationen anger de kantiga yttre begränsningslinjerna. Det är dock viktigt att den välexponerade gaveln på den nya byggnaden ges en anpassad och mjuk följsamhet mot Esplanaden och jugendvillan. De goda intentionerna i planförslaget förverkligas först i "skarpt läge" vid bygglovsprövningen. Hembygdsföreningen förutsätter därför att intentionerna genomsyrar det kommande förslaget till byggnadsutformning, men annars definitivt i det bygglov som beviljas.

*Kommentar: Tack för inkomna synpunkter.*

Datum  
2023-05-15

Ärendebeteckning  
«Diarienum»-2248

### Privatperson 1

I Barometern den 25 november efterlystes synpunkter på förslaget att bygga till ett bostadshus vid Esplanaden.

Först några allmänna funderingar. Innehållet i tidningsartikeln gör att jag ställer mig frågan, vad anser oppositionens ledamöter? Är det bara majoritetens uppfattning som räknas? Att tala med och lyssna på varandra kan vara värdefullt inför ett beslut. Även dagens majoritet kan komma i opposition.

Jag är motståndare till förslaget till tillbyggnad. Tillbyggnaden kommer alldeles för nära gaveln på "tandläkarvillan". In- och utfart till parkeringen på gården omöjliggörs. Det går inte att klämma in den mellan huskropparna. I dag finns 5-6 parkeringsplatser på gården och en tillbyggnad kräver ungefär lika många.

Det leder till att 10-12 bilar skulle behöva använda sig av platser på angränsande gator. Det går inte att fortsätta sopa parkeringsproblemen under mattan. Jag inser givetvis att jag inte är sakägare i planärendet men min uppfattning är klar: Skrota förslaget

*Kommentar: Tack för dina synpunkter!*

*Det finns en öppen dialog mellan kommunens politiker (oavsett parti) och alla har möjlighet att yttra sig under beslutet.*

*I detaljplanen finns det utrymme att anordna in- och utfart till fastigheten, exakt hur man placerar denna redovisas mer utförligt i bygglovet.*

*I planbeskrivningen redovisas det antal parkeringsplatser som krävs för hela fastighetens behov enligt kommunens parkeringsriktlinjer. Illustrationsplanen visar en möjlig lösning som tillgodoser större delen av parkeringsbehovet inom fastigheten, resterande parkering tillåts hyras på kvartersmark i närområdet (ej de allmänna parkeringsplatserna). Kommunen bedömer att fastigheten ligger i ett mycket centralt läge med god tillgång till kollektivtrafik, god service och bra gång- och cykelförbindelser. Ur ett samhällsperspektiv är det viktigt att hus hålla med marken och bygga i lägen som gynnar hållbara färdmedel. Forskning visar även att bilen används i större utsträckning ju bekvämare det är, exempelvis om det finns gott om parkeringsplatser placerade nära entrén. Det finns därmed goda skäl i detta läge att göra en plats-specifik bedömning.*

### Privatperson 2

Tycker att redovisad plan är ett mycket bra sätt att förtäta Kalmars centrala delar. Ger ett välbehövligt tillskott av bostäder med centralt läge.

*Kommentar: Tack för dina synpunkter!*

**Följande har accepterat planförslaget skriftligt:**

Datum  
2023-05-15

Ärendebeteckning  
«Diarienum»-2248

Ej aktuellt i denna detaljplan.

**Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:**

Ingen.

Filippa Eriksson

Planarkitekt