



Samhällsbyggnadsnämnden

§ 99

Detaljplan för del av Liljan 7, Kalmarsundsparken, 2014-0295

Dnr SBN 2020/0193

Handlingar

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 4 maj 2020
Förslag till detaljplan senast reviderad 2020-05-20

Bakgrund

Kvarteret Liljan ligger i Kalmarsundsparken. Planförslaget möjliggör bostäder i 2-2,5 våningar. Planförslaget var ute på granskning under januari/februari 2020. Inkomna synpunkter har sammanfattats i ett granskningsutlåtande. Länsstyrelsen har främst haft synpunkter på dagvattenfrågan kopplat till miljökvalitetsnormer. Lantmäteriet föreslår en del justeringar gällande tydlighet i plankartan. De grannar som yttrat sig har bl.a. synpunkter på förändrad utsikt samt att ålderdomshemmet ska rivas och att det är resursslöseri med tanke på att byggnaden inte är gammal.

Plankartan föreslås justerats något efter inkomna synpunkter. Planbeskrivningen har justerats bl.a. gällande förtydliganden samt dagvattenfrågan.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet som kommunens och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan senast reviderad 2020-05-20.

Sekreterare

Monica Helgesson

Justeras

Peter Akinder
ordförande

Kajsa Johansson

Samhällsbyggnadsnämnden

UTDRAG

Sammanträdesdatum
2020-05-20

Handläggare
Lisa Wändesjö

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2020-05-04

Ärendebeteckning
SBN 2020/0193

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan för del av Liljan 7, Kalmarsundsparken, 2014-0295

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet som kommunens och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan senast reviderad 2020-05-20.

Bakgrund

Kvarteret Liljan ligger i Kalmarsundsparken. Planförslaget möjliggör bostäder i 2-2,5 våningar. Planförslaget var ute på granskning under januari/februari 2020. Inkomna synpunkter har sammanfattats i ett granskningsutlåtande. Länsstyrelsen har främst haft synpunkter på dagvattenfrågan kopplat till miljö kvalitetsnormer. Lantmäteriet föreslår en del justeringar gällande tydlighet i plankartan. De grannar som yttrat sig har bl.a. synpunkter på förändrad utsikt samt att ålderdomshemmet ska rivras och att det är resursslöseri med tanke på att byggnaden inte är gammal.

Plankartan föreslås justerats något efter inkomna synpunkter. Planbeskrivningen justerats bl.a. gällande förtydliganden samt dagvattenfrågan

Lisa Wändesjö
Planarkitekt

Bilagor:
Granskningsutlåtande

Detaljplan för Liljan 7 Kalmarsundsparken, Kalmar kommun

Utlåtande

Planförslaget har varit ute på utställning/granskning under tiden 2020-01-17 – 2020-02-10. Annons har införts i lokaltidning. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Totalt har 14 yttranden inkommit. Länsstyrelsen har främst haft synpunkter på dagvattenfrågan kopplat till miljökvalitetsnormer. Lantmäteriet föreslår en del justeringar gällande tydlighet i plankartan. De grannar som yttrat sig har bl.a. synpunkter på att ålderdomshemmet ska rivras och att det är resursslöseri med tanke på att byggnaden inte är gammal. Närboende har även synpunkt på att utsikten mot Kalmarsund kan komma att förändras eller till och med försvinna. Kalmar Vatten anger att plankartan behöver justeras på grund av ledningsdragningar.

Innehållsförteckning

Myndigheter

1. Länsstyrelsen Kalmar län.....3
2. Lantmäterimyndigheten.....5
3. Trafikverket.....6
4. Polismyndigheten.....6

Boende och fastighetsägare

5. Fastighetsägare till Hyacinten 1 och 15.....7
6. Fastighetsägare till Aklejan 178
7. Fastighetsägare till Boken 15.....10
8. Fastighetsägare till Maskorsen 8.....10

Kommunala nämnder, bolag

9. Kultur- och fritidsnämnden.....14
10. Kalmarsundregionens Renhållare (KSRR).....14

Ledningsdragande verk

11. Kalmar Vatten.....15

Regionala förbund, intresseorganisationer, övriga organisationer

12. Region Kalmar län.....15
13. Hyresgästföreningen.....15
14. Svenska kyrkan.....17

Justeringar planförslag

15. Justeringar plankartan.....19
16. Justeringar planbeskrivningen.....20

Inkomna synpunkter

1. Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens synpunkter gällande Miljökvalitetsnorm (MKN) för vatten 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

- MKN för vatten samt dagvatten

Miljökvalitetsnorm för vatten samt dagvatten

Det gjordes en dagvattenutredning år 2014 där det framkommer att planområdet kommer att avvattnas i det kommunala dagvattennätet, som går via Olsandammen ut i Kalmarsund/Östersjön. Det påpekas också i dagvattenutredningen att dagvattenåtgärder även bör regleras lokalt i plankarta och i planbeskrivning, alltså vad som kan hanteras inom föreslaget planområde gällande dagvattenhantering. I planförslaget finns det i dagsläget inget reglerat i plankartan eller utvecklad beskrivning i planbeskrivningen hur dagvattnet förslagsvis kan hanteras på plankartan förutom andelen hårdgjord yta. I planbeskrivningen bör det även framgå hur MKN vatten och närheten till Kalmarsund och Östersjön ser ut; till exempel var Olsandammen ligger belägen samt var i Kalmarsund vattnet går ut, alltså vilken kustvattenförekomst som är mottagare och slutrecipient för avvattningen. Det är också bra att redovisa hur verksamhetsområdet för dagvatten ser ut i dagsläget i förhållande till denna plan.

Eftersom det kan ytterligare belysa avgränsningen mellan enskilt och kommunalt ansvar gällande dagvattenhanteringen i området.

Upplysningar

Naturvärden

Länsstyrelsen bedömer att träden som står i planområdet längs med Gustaf Vasagatan är en allé som omfattas av biotopskyddet. Åtgärder som kan skada träden (avverkning, kraftig beskärning och grävning vid rotsystem) kräver dispens enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Dispens bör sökas innan detaljplanen antas (MÖD P-6691-18).

Enligt 8 § gäller inte biotopskyddet mark- eller vattenområden i omedelbar anslutning till bebyggelse. Enligt MÖD innebär det att regeln infördes för att skyddet inte skulle få orimliga konsekvenser för befintlig bebyggelse alltså bebyggelse som fanns innan biotopskyddet inträdde. Vid uppförande av ny bebyggelse gäller inte undantaget och kommunen måste anpassa planen och kommande bebyggelse så att den inte kommer i konflikt med biotopskyddet och att träden inte kommer i omedelbar anslutning till bebyggelse.

Enligt 8 a § får de verksamheter bedrivs och åtgärder vidtas som behövs för att genomföra en detaljplan eller områdesbestämmelser enligt plan- och bygglagen om planen eller bestämmelserna antogs eller fastställdes innan biotopskyddsområdet beslutades. Vid upprättande av en ny plan behöver kommunen

Datum
2020-05-20

Ärendebeteckning
2014-0295

ta hänsyn till biotopskyddet vid planläggningen. I planbeskrivningen nämns ingenting om biotopskyddet och hur allén kommer att påverkas av planen. Allén bör också markeras på plankartan.

Kulturmiljö

Som framkommer i planbeskrivningen krävs tillstånd enligt KML 2 kap. för markingrepp i området. Länsstyrelsen vill påminna om att detta tillstånd bör sökas i god tid, då det kommer att krävas arkeologiska undersökningar innan byggnation kan påbörjas. Kommunen bör redan nu kontakta länsstyrelsen för att starta den processen.

Plankartan

I planbeskrivningen framgår att ”För flerbostadshusen tillåts en nockhöjd på 9,6 meter (2 våningar samt en halv våning för inredd vind). För enbostadshusen tillåts en nockhöjd på 9 meter (2 våningar). För parhusen tillåts en nockhöjd på 9,6 meter (2,5 våningar).” Länsstyrelsen vill påpeka att 3 meter vanligen innebär 1 våning. Inom planområdet är det därmed tillåtet med 3 våningar samt inredd vind.

Kommentar:

Länsstyrelsen anger i sitt yttrande att dagvattenutredningen anger att dagvattenåtgärder bör regleras lokalt i plankarta och i planbeskrivning. Kommunen uppfattar att dagvattenutredningen påpekar att parkeringen (som var aktuell i ett tidigare skede av planprocessen) skulle kunna utformas med exempelvis genomsläppligt material. Kommunen har varit i kontakt med Kalmar Vatten AB som informerat att ytterligare text som förespråkar exempelvis trög avledning är generella rekommendationer för kommunen i allmänhet.

Planbeskrivningen kompletteras med kompletterande text gällande dagvattenfrågan.

Planbeskrivningen kompletteras även med kartor för förtydliganden.

Plankartan föreslås justeras med en planbestämmelse om en maximal andel hårdjord yta.

Kommunens ställningstagande är att trädallén ska bevaras. För att säkerställa detta föreslås att plankartan justeras gällande planbestämmelsen d₁. Tomten i mitten längs med Gustaf Vasagatan kan behöva göras något större (på bekostnad av tomten vid korsningen Drottning Margaretas väg/ Gustaf Vasagatan) så att infarten till fastigheten hamnar en bit från närmaste träd. Minsta tomtstorlek ändras till 750 kvm för att möjliggöra detta. Plankartan föreslås justeras även med en upplysningstext om biotopskyddet för allén.

2. Lantmäterimyndigheten

Plankarta med bestämmelser

1. Det finns ett mycket smalt mellanrum mellan det västra och södra egenskapsområdet och korsmarken där det finns byggrätt.
2. Särskilj symbolerna för högsta nockhöjd för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Omöjligt att veta vilken höjd som gäller för respektive byggnad.
3. Det förefaller onödigt att skriva ”huvudbyggnad” i e3-bestämmelsen då det inte finns någon bestämmelse för komplementbyggnad inom egenskapsområdet.
4. Lantmäterimyndigheten avråder användandet av alldeles för detaljerade byggrättsarealer. Avrunda helst till närmaste 10-tal eller 50-tal.

Planbeskrivning

Inga synpunkter.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Inga synpunkter

Andra planhandlingar

Inga synpunkter.

Kommentar:

1. *Anledningen till att det finns ett smalt område mellan det västra och södra egenskapsområdet är för att komplementbyggnader skall placeras en meter från fastighetsgräns i detta område. Det finns en planbestämmelse som styr att huvudbyggnader skall placeras fyra meter från fastighetsgräns. Plankartan föreslås justeras med en bestämmelse om komplementbyggnader för detta området så att det blir mer tydligt. Gränsen flyttas så att den följer egenskapsgränsen och framtida fastighetsgräns för att bli mer tydlig.*
2. *Nya rekommendationer från Boverket har gjort att nockhöjd enbart skall skrivas ut med symbol och inte i text. Tidigare har en beskrivande text i planbestämmelserna kunnat särskilja vilka höjder som gäller för respektive byggnad. Det finns ännu inget sätt i kartprogrammen för att särskilja vilken höjd som gäller för huvudbyggnad och vilken höjd som gäller för*

Datum
2020-05-20

Ärendebeteckning
2014-0295

komplementbyggnad. Plankartan föreslås justeras och använder totalhöjd för komplementbyggnad istället.

3. *Ordet huvudbyggnad anges för att plankartan skall vara tydlig med hur stora byggnaderna kan komma att bli. Planbestämmelsen justeras.*
4. *Plankartan föreslås justeras så att plankartans exploateringsgrad avrundas till ett jämnare tal enligt Lantmäteriets rekommendationer.*

3. Trafikverket

Förslaget berör inte statlig infrastruktur. Trafikverket har därför inget att erinra mot förslaget.

Kommentar:

Noteras

4. Polismyndigheten

Polismyndigheten har tagit del av de inkomna handlingarna och har ingen erinran eller anledning till ytterligare kommentarer med hänsyn taget till de intressen som Polismyndigheten har att tillvarata.

Kommentar:

Noteras

Datum
2020-05-20

Ärendebeteckning
2014-0295

Boende och fastighetsägare

5. Fastighetsägare till Hyasinten 1 och Hyasinten 15

Härmed vill jag emotsätta mig en ny detaljplan för Liljan 7.
Denna fastighet är inte lämplig att bebygga enligt nya detaljplanen då det finns fornlämningar under en del av de platser som ska bebyggas.
Har inte Kalmar kommun varit i kontakt med Kalmar Läns Museum ?

Varför bygga "sönder" hela Kalmar ?
Nu finns det "för många" lägenheter.
Lägenheter står redan tomma och ännu fler kommer att stå tomma i Kalmar tätort om 6-8 år.
Det har redan byggts och byggs just nu alldeles för mycket.
Stoppa nya byggprojekt NU i Kalmar tätort.

Liljan, ett vård- och omsorgsboende i Kalmar. Liljan är ett vård- och omsorgsboende för demenssjuka och äldre med omvårdnadsbehov. Boendet har 18 platser och är fördelat över tre avdelningar. Detta boende är mycket omtyckt och bör bevaras så som det är idag.

Denna byggnad är byggd så sent som 1985, dvs bara 35 år gammalt.
Byggnaden är i gott skick (35 år är ingen ålder på en byggnad) och bör EJ avvecklas utan utvecklas.

Att riva en sådan "ny" byggnad är inte hållbart med tanke på miljö och naturresurserna.
Detta är ett stort slöseri med våra gemensamma naturresurser.
Finns det inget miljötänk i kommunen ?

Vi bör ta hand om våra äldre och inte skicka ut dem i kylan ??

Planförslaget på flerbostadshus i 2,5 våningar innebär att utsikten mot Kalmar-sund försvinner för båda mina bostadshus på fastigheterna hyasinten 1 och hyasinten 15. Detta gäller för nästan samtliga fönster på båda våningsplanen på båda boningshusen. Även de 3 st balkongerna får en mycket begränsad utsikt. Detta i sin tur gör att fastighetsvärdet på mina två fastigheter sjunker pga av denna höga bebyggelse framför. Det kan inte vara rätt att ett fastighetsbolag ska tjäna pengar på min bekostnad. De ska bara bygga här för att tjäna pengar. Jag bor och lever här.

Kommentar:

Kalmar läns museum har fått handlingar under tidigare process (2014) samt under pågående process under 2020. Kalmar läns museum har inte inkommit med några synpunkter. Enligt fornminnesregistret så anges följande för Kalmar slott med omnejd: "Område där kulturlager från medeltid, 1500- och 1600-tal kan väntas påträffas." Länsstyrelsen har inkommit med synpunkten att arkeologisk utredning kommer att krävas inför bygglovsskedet. Kulturminneslagen kap 2 är tydlig om vad som gäller i det fall fynd påträffas vid byggnation: Det är

Datum
2020-05-20

Ärendebeteckning
2014-0295

förbjudet att på något sätt förändra, ta bort, skada eller täcka över en fornlämning. Varje markinslag inom området kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

Vad gäller äldreboendet så är det en privat aktör som driver verksamheten och som är upphandlad av Kommunen. Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått uppgifter från Omsorgsförvaltningen om att byggnaden är i dåligt skick. Samhällsbyggnadsförvaltningen har även fått uppgifter om att verksamheten är svår att driva i den befintliga lokalen med dagens krav. Kommunen har tidigare tagit ett beslut om att verksamheten (i den befintliga lokalen) skall läggas ner och boende kommer att flytta till det nya boendet vid Karlssons äng.

Samhällsbyggnadsförvaltningen är medveten om att utsikten från fastigheterna Hyacinten 1 samt 15 blir förändrad. Eftersom det finns uppvuxna höga träd längs med Gustaf Vasagatan på fastigheten Liljan 7 har kommunen gjort bedömningen att utsikten mot Kalmarsund är begränsad idag. Höjden på föreslagen ny bebyggelse närmast Gustaf Vasagatan är något lägre (2 våningar) än övrig bebyggelse inom planområdet för att inte innebära en för stor påverkan på fastigheterna Hyacinten 1 och 15. Planbeskrivningen föreslås justeras gällande siktlinjer i syftet: Ny bebyggelse inom planområdet ska ta hänsyn till och anpassas till karaktärdrag som anger luftighet och siktlinjer genom kvarteren.

6. Fastighetsägare till Aklejan 17

Byggnaden för vårdhemmet på Liljan 7 är fortfarande funktionsduglig då det förekommer aktiviteter i den:

- 1: det är slöseri med skattebetalarnas pengar när man skall riva byggnaden då den fortfarande fungerar.
- 2: Vårdhemmet skall finnas kvar, behörig person/behörig myndighet kan göra en byggnadsinspektion på byggnaden/fastigheten och utreda vad som kan renoveras och vad som skall rivs och när man bygger nytt så kan man utöka den nya byggnaden/fastigheten för vårdhemmet så att fler äldre/pensionärer med hälsoproblem och behov av hjälp kan få hjälp med sitt boende där. 100%-ig hänsyn skall tas till pensionärer med vård behov.
- 3: 100 %-ig hänsyn till fornlämningsområdet Kalmar 94:1 skall tas.
- 4: Byggnaderna som byggdes på sydvästra delen (Kalmarsundsparken 2:9) och stod färdiga 2010-2011 samspekar inte alls väl med Kalmarsundsparkens utpräglade karaktär av svensk trädgårdsstad. De nya byggnaderna stämmer inte alls väl överens i stil och utformning med den byggda miljön i området. Utgångspunkten att bebyggelsen ska samspeka med riksintresset för kulturmiljön har helt försvunnit. Arkitekturen på de nybyggda husen/fastigheterna samspekar inte alls väl med den arkitekturen som fanns i kalmarsunds-parken långt innan de här husen byggdes och det är obegripligt att de fick byggnadslov att uppföras så därför så ska man antingen renovera och bygga till vårdhemmet på Liljan 7 eller riva och bygga ett nytt i samma arkitektoniska stil som det nuvarande och inte ännu en gång förstöra med att bygga bostads hus när vi har behov av

Datum
2020-05-20

Ärendebeteckning
2014-0295

vårdhem för att kunna ta hand om vårdkrävande pensionärer, vilket den här gruppen har rätt till.

5: Det behövs inte fler bostäder som underlättar inflyttning till Kalmar, vi skall inte bli någon storstad och bli tät och trångbodda eller någon stad där det enbart skall vara restauranger, musikevent och turism som skapar arbetstillfällen utan vi ska också vara en stad där vårdkrävande pensionärer också känner att de kan bo och få den hjälp och stöd de behöver.

6: Diskriminera inte pensionärer med att ta en del av deras skattepengar och riva ett vårdhem som pensionärer med vårdbehov behöver och sedan bygga hus till barnfamiljer på de vårdkrävande pensionärernas bekostnad, det är en väldig diskriminering.

7: Detaljplanen skall ej antas på grund av ovanstående punkter.

Kommentar:

1. *Kommunen har inte rådighet i frågan eftersom kommunen inte äger fastigheten.*
2. *Vad gäller äldreboendet så är det en privat aktör som driver verksamheten och som är upphandlad av Kommunen. Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått uppgifter från Omsorgsförvaltningen om att byggnaden är i dåligt skick. Samhällsbyggnadsförvaltningen har även fått uppgifter om att verksamheten är svår att driva i den befintliga lokalen med dagens krav. Kommunen har tidigare tagit ett beslut om att verksamheten (i den befintliga lokalen) skall läggas ner och boende kommer att flytta till det nya boendet vid Karlssons äng.*
3. *Enligt fornminnesregistret så anges följande för Kalmar slott med omnejd: "Område där kulturlager från medeltid, 1500- och 1600-tal kan väntas påträffas." Länsstyrelsen har inkommit med synpunkten att arkeologisk utredning kommer att krävas inför bygglovskedet. Kulturminneslagen kap 2 är tydlig om vad som gäller i det fall fynd påträffas vid byggnation: Det är förbjudet att på något sätt förändra, ta bort, skada eller täcka över en fornlämning. Varje markingrepp inom området kräver tillstånd från Länsstyrelsen.*
4. *Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkten. För den södra delen av kvarteret Liljan gäller en annan detaljplan. Samhällsbyggnadsförvaltningen har i arbetet med detaljplanen för Liljan 7 medvetet valt att göra justeringar i syftet och föreslår följande formulering: "Ny bebyggelse ska samspela väl med Kalmarsundsparkens utpräglade karaktär av trädgårdsstad. De nya byggnaderna ska stämma väl överens i stil och utformning med den byggda miljön i området. Utgångspunkten är att den nya bebyggelsen ska samspela med riksintresset för kulturmiljön. Ny bebyggelse inom planområdet ska ta hänsyn till och anpassas till karaktärdragen som anger luftighet och siktlinjer genom kvarteren." Vid bygglovsgivning ska bygglovshandlingarna överensstämma med detaljplanens syfte.*
5. *Gällande synpunkten om vårdhemmet, se svar i punkt 2.*
6. *Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkten.*

Datum
2020-05-20

Ärendebeteckning
2014-0295

7. *Se svar i punkt 2*
8. *Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkten.*

7. Fastighetsägare till Boken 15

Vi har nyligen köpt fastigheten Boken 15 och har synpunkter kring byggprojektet Liljan 7. Kan vi lämna ett yttrande eller har vi, så länge lagfarten ligger på de gamla ägarna, ingen rätt att yttra oss?

Förra förslaget var med mer luft mellan byggnaderna. Nuvarande förslag har tätare bebyggelse som påverkar vår utsikt mycket.

Det planeras bygga på mark med riksintresse för kulturmiljö. Om man skulle ta hänsyn till kulturmiljö gränsen skulle det inte påverka vår boendekomfort. Då ser vi inget hinder längre för planerna.

Vi hoppas att ni kan hålla oss fortsatt uppdaterad.

Kommentar:

Enligt plan- och bygglagen har du alltid rätt att yttra dig. För att kunna överklaga beslutet om antagande av detaljplanen behöver du ha inkommit med skriftliga synpunkter under planprocessen som inte blivit tillgodosedda samt betraktas som sakägare (en sakägare är särskilt berörd av planförslaget).

Planförslaget i den tidigare processen (2014) hade mer prickad mark (mark som inte får bebyggas) som därmed angav var exakt husen skulle placeras men exploateringsgraden (andelen mark som får bebyggas) skiljer sig inte mycket åt. Det andra förslaget hade inte med flerbostadshus (lägenhetsbyggnader) vilket också kan innebära att det kan ha upplevts som luftigare.

Kommunen har gjort ställningstagandet att kvartersmarken för bostadsändamål kvarstår liksom i utställning/granskningsförslag II. Prickmarken i den nordöstra delen av planområdet är till för att delvis bevara de öppna yterna mot Kalmarsund. Plankartan föreslås justeras med en utökning av prickmarken i hörnet Stensviksvägen/Drottning Margaretas väg enligt diskussion med fastighetsägaren.

Inkomna synpunkter sammanställs i ett så kallat utlåtande (denna handling) där förslag på justeringar av planförslaget anges. Utlåtandet skickas ut till dom som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Planen kommer att gå upp för antagande efter att justeringar har gjorts av planförslaget. Det är politikerna som tar beslutet om antagandet av detaljplanen.

Datum
2020-05-20

Ärendebeteckning
2014-0295

8. Fastighetsägare till Maskrosen 8

Vi är väldigt tacksamma att vi får chans att yttra oss då det berör oss kraftigt:

1. Att i detta sammanhang referera till en "bit" är för oss märkligt. Då Maskrosen 8 inte ens fanns med på fastighetsbeteckningen gör att vi ifrågasätter er syn på kringliggande fastigheter, och hur de påverkas. Som vi ser det, är Maskrosen 8 en av de som påverkas mest av denna planändring.

2. Maskrosen 8, med dess läge är en av de mest unika i Kalmarsundsparken: Stor hörntomt, fri utsikt mot Kalmarsund och Öland, både från bottenplan och övre plan. Fri, tidig morgonsol mot huvudentré. Att bevilja bebyggelse med en nockhöjd på 9,6 m gör denna fastighets unika läge och utsikt en gång för alla kommer gå om intet. Vilket även värdet av densamma sannolikt gör.

3. Vi ställer oss generellt mycket kritiska till er "strävan att förtäta och utnyttja markområden som ligger i centrala lägen för att erbjuda attraktiva boendemiljöer." Vi tycker det blir motsägelsefullt eftersom det är just det vad det *är* nu innan dessa möjligheter till nya grönytor och grönrum byggs bort, när alla ytor som är obebyggda och att det är det som gör att dessa områden är just *attraktiva* boendemiljöer, utan NY bebyggelse. Detta tycker vi i synnerhet gäller södra området, och vi ser med bestörtning denna planändring som gäller Liljan 7.

4. Det stämmer bra att tidigare ägare till Maskrosen 8 haft synpunkter till denna planändring, så även vi som nya ägare, sedan 2016. Vi kan inte tolerera att vår fastighet kommer att blockeras från sin otroliga utsikt över Kalmarsund, och Öland. Vi är dessutom besvärade av att trafiken kommer att öka väsentligt, tvärtemot vad ni tror... Drottning Margaretas väg är idag hårt trafikerad, och vi vet att 99% av trafiken färdas mycket långt över tillåten hastighetsbegränsning. Den pressade parkeringssituationen är ni medvetna om, eftersom det infördes parkeringsavgift på Drottning Margaretas väg för en tid sedan. Denna planändring kommer gissningsvis innebära uppemot 30-40 nya bilar i området. Redan idag parkeras många bilar av personer som inte bor i området, vilket gör att vi liksom våra grannar har svårt att hitta p-plats i närområdet.

5. Nästa oroshärd är vatten och avlopps nät:

Vi har följt Charlotte Åkerlinds vedermodor med er i kommunen under senare år... Det vi kan förstå i detta ärende är att man i sin iver att bygga fler bostäder har byggt om hela gamla söderport till bostadsrätter utan att se till att säkerställa (dag)vatten och avlopp i och med ökad belastning. Här önskar vi försäkran från er att det ej kommer att uppstå liknande problem hos oss med befintliga fastigheter i området, om någon bebyggelse på Liljan 7 kommer att ske.

6. Av ritningarna som bifogades framgår inte hur husen är tänkta att se ut, endast vita block. Ett förslag är att det ut mot Drottning Margaretas väg är låg bebyggelse, likt de väldigt gamla husen i gamla stan, för att knyta an till dess historiska läge, och då framförallt baserade på träfasader i olika kulörer, vinklar och höjder. Vi bifogar bilder på utsikt från Maskrosen 8, där ni kan rita in exakt hur vår utsikt kommer att försvinna med befintlig planändring, **vilken vi ej godkänner.**

Datum
2020-05-20

Ärendebeteckning
2014-0295

7. Mer förslag:

Istället för bebyggelse utökar man grönyta på Liljan 7. Om bebyggelse på denna yta som lämpar sig utmärkt för grönyta / park att integrera med befintlig yta i Kalmarsundsparken, ändå kommer att göras, tänker vi att man tittar på hur de gamla byggnaderna ser ut i gamla stan. Låga hus med olika utförande, att placeras längs Drottning Margaretas väg, och t ex en gammaldags kullerstensgata innanför som också utgör en utsiktsskorridor för oss och våra grannar nedanför, söderut kan högre hus placeras där de ej stör utsikt, eftersom det redan är höga hus nedan som blockerar deras havsutsikt.

Vill man ytterligare öka antalet bostäder på södra området; Titta på hur södercentrum ser ut idag. Mexitegelbyggnader från sjuttital som påminner om förortstorg i sthlm... stora parkeringsytor m.m. Se omkringliggande gamla träbyggnader, riv hela södercentrum, bygg bostäder av hela kvarteret, i gammal stil, mataffär integrerat i bottenplan, parkeringshus under hela ytan, gröntorgytor i mitten, café, uteservering m.m. På andra sidan Ståthållaregatan finns yta att bygga hus för lägenheter. Dessa ytor kan rymma minst 50-60 lägenheter, och dessutom förskönar hela området.

Totalt motsatt förhållande råder på Liljan 7.

Slutligen vill vi alltså få fram att vi motsätter oss förslaget och om det överhuvudtaget måste byggas får det vara max 1 plans hus framför vårt hus som kan utgöra en utsiktsskorridor.



Datum
2020-05-20

Ärendebeteckning
2014-0295

Kommentar:

1. Fastighetsförteckningen har upprättats av Lantmäteriet. Generellt sett i ett planarbete är det oftast enbart angränsande fastigheter samt fastigheter inom planområdet som ingår i fastighetsförteckningen. Kommunen annonserar på hemsidan samt i lokaltidningen Barometern så att alla som vill skall kunna ta del av planförslaget.
2. Kommunens uppfattning, efter att ha granskat flera rättsfall, är att man inte äger rätten till sin utsikt.
3. Kommunen noterar synpunkterna.
4. Kommunen har i samband med detaljplanen tagit fram ett pm för trafik. I denna anges att: "Antalet nya bostäder förväntas inte medföra påtaglig ökning av befintligt trafikflöde." Kommunens bedömning är att ny bebyggelse inte kommer att generera nämnvärt mer trafik än vad verksamheten som bedrivs på fastigheten idag innebär.
5. Dagvattenfrågan har hanterats i planarbetet. Det nya området kommer att ansluta till befintligt dagvattensystem.
6. Fasadernas utseende är en fråga som hanteras i bygglovskedet. Kommunen har träffat fastighetsägarna till Maskerosen 8 och gått igenom påverkan på utsikten från fastigheten. Syftet i planbeskrivningen föreslås bl.a. justeras enligt följande: Ny bebyggelse inom planområdet ska ta hänsyn till och anpassas till karaktärdrag som anger luftighet och siktlinjer genom kvarteren.

Bestämmelser om utökad lovplikt för Attefallshus, Attefallstillbyggnad samt Friggebod föreslås införas på plankartan. Detta bl.a. för att kunna styra placering av byggnader samt tillbyggnader.

7. Kommunen har tittat noggrant på den nya bebyggelsens höjder. Nockhöjden på kringliggande bebyggelse ligger mellan 9-9,5 meter. Kommunen anser därför att höjderna på föreslagna ny bebyggelse är lämplig för området.

Gällande synpunkten om utveckling av Södercentrum så är kommunen inte markägare och får därmed ta ställning till frågan om fastighetsägaren vill initiera en ändrad markanvändning.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

9. Kultur- och fritidsnämnden

Frågor som berör kultur- och fritidsnämnd

Kalmarsundsparken och Skansparken utpekats i ”Grönstrukturen i Kalmar” som särskilt värdefulla parker där utveckling är önskvärd. Parkerna bedöms som värdefulla ur bland annat rekreations-, natur- och kultursynpunkt. Då planområdet till stor del redan består av bebyggelse och parkering medför inte den nya detaljplanen någon väsentlig förändring av grönstrukturen.

Yttrande

Kalmars gröna miljöer är viktiga för folkhälsa och som fritidsmiljöer. Parkerna Kalmarsundsparken och Skansparken som angränsar till planområdet är även värdefulla ur ett kulturhistoriskt perspektiv och har länge varit en viktig mötesplats för kulturella och sociala aktiviteter. I och med att exploateringsintressen alltmer tränger sig på är det viktigt att säkerställa parkernas utveckling, rekreation och bevarande av det kulturhistoriska värdet i området.

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

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna och tar dom vidare till arbetet med den nya översiktsplanen.

10. Kalmarsundsregionens Renhållare (KSRR)

Vid fortsatt planering för eventuell ombyggnation och förändring av området förutsättes att en tidsenlig planering sker för framtida avfallshantering. Detta gäller så väl tillgänglighet och utformning av miljörum, underjordsbehållare, uppställningsplatser för avfallskärl i enlighet med Ksrr:s renhållningsföreskrifter.

Kommentar:

Noteras

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

11. Kalmar Vatten

Det ligger en allmän va-ledning i trottoaren längs plangränsen mot Stensviksvägen. Denna ledning måste få ett u-område i plankartan och säkras med ledningsrätt. U-området ska gå in 3 meter räknat från ledningen.

Va-försörjning till de södra mittersta fastigheterna kan ej ske direkt från allmän platsmark. Dessa måste försörjas med servisledningarna i Liljan S:1. Servisledningarna ska säkras med ledningsrätt.



Kommentar:

Plankartan föreslås justeras med ett u-område längs med Stensviksvägen samt längs med planområdets södra gräns.

Regionala förbund, intresseorganisationer och övriga

12. Region Kalmar län

Region Kalmar län har inget att invända mot förslaget till detaljplan.

Kommentar:

Noteras

13. Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen tillstyrker detaljplanen, men vill lämna följande synpunkter och kommentarer

1. - Områdets närhet till centrum och kommunikationer skapar förutsättningar för ett boende utan bilberoende, skrivs det i detaljplanen-. Detta är en sanning med modifikation. Om förtätning sker i området bör kol-

Datum
2020-05-20

Ärendebeteckning
2014-0295

lektivtrafiken förlängas en bit längre söderut på Stensövägen. Idag ligger närmaste hållplats en bra bit norrut från Margaretaplan, ett avstånd som knappast lockar till utnyttjande av kollektivtrafiken.

2. I planen nämns: ”Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för underhåll och skötsel av dessa områden”. Utformningen av allmänna platser ska alltid anges i de fall kommunen är huvudman. Hyresgästföreningen kan inte hitta uppgifter om utformning och användning av platsmarken.
3. Området kring detaljplanen är klassat som riksintresse för kulturmiljövården och närliggande byggnader med trädgårdar är unika. Nyttillkommande byggnader måste anpassas efter dessa förhållanden.
4. Hyresgästföreningen anser att tillgången till rekreation i närmiljön är mycket god med närhet till Kalmarsundsparken. För bostadshusen bör uteplats anläggas.
5. Vi vill påpeka att kommunen har behov av ytterligare hyreslägenheter, något vi önskar att kommunen står upp för i detaljplaneprocessen.
6. Bostadshusen bör ha tillgång till låsbart cykelgarage för cyklar och ”handikappfordon”, liksom laddstolpar för bilar och handikappscoter,
7. Samlingslokal för boende bör inrättas i något av flerbostadshusen.

Kommentar:

1. *Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna.*
2. *I tidigare förslag ingick allmän platsmark. Planbeskrivningen justeras enligt inkommen synpunkt.*
3. *Kommunen för synpunkten vidare till fastighetsägaren och exploatören.*
4. *Detta är en fråga som ofta kommer upp vid ny planläggning. Enligt plan- och bygglagen går det tyvärr inte att styra om bostäderna blir hyresrätter eller bostadsrätter.*
5. *Kommunen för synpunkten vidare till fastighetsägaren och exploatören.*
6. *Kommunen för synpunkten vidare till fastighetsägaren och exploatören.*
7. *Noteras.*

Datum
2020-05-20

Ärendebeteckning
2014-0295

14. Svenska kyrkan

Utskottet för begravnings- och serviceverksamheten vid Kalmar pastorat har diskuterat frågan och vill förmedla följande synpunkter:

Värna om de träd som finns på tomten.

1. Där finns uppväxta träd som tillsammans med de andra uppväxta träden i området är viktiga för dess karaktär. Vid tidigare byggnationer har träd tagits bort och ett antal träd i området har dött pga almsjukan. Hela området Kalmarsundsparken och utemot Stensö ingår i "Riksin-tresset".
2. Det har föreslagits en tillfällig parkeringsplats på tomten. Hur tänker kommunen kring de behov av parkering som finns? Besökare på kyrkogården och vid begravningsgudstjänsterna i Södra kapellet har behov av parkeringsplats i närheten av kapellet och av kyrkogården, så även besökande till Slottskyrkans olika förrättningar på lördagar. Hur tänker ni tillgodose behovet av parkering för rörelsehindrade?
3. Tänker kommunen värna de grönområden som finns kvar eftersom exploatering av tomten Liljan 7 naggar på de sammanhängande gröny-torna?
4. Vi som sakägare önskar ett mer detaljerat och utförligt underlag med bättre möjligheter att se områdets ändrade karaktär.

Kommentar:

1. *Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit upp frågan med exploitören och framfört önskemål om att befintliga träd skall bevaras i möjligaste mån.*
2. *Planavdelningen har diskuterat frågan med parkeringsansvarig i kommunen och fått beskedet att det främst är under sommaren som det finns ett ökat behov av parkering i området. Parkering längs med gatan Kalmarsundsparken anses tillgodose parkeringsbehovet. Vad gäller Svenska kyrkans behov av parkering finns möjlighet till parkering längs med lokalgator samt parkeringsplats längs med Söderports-gatan. Handikapp-platser finns även på denna parkeringsplats.*
3. *Kommunen har tagit fram en grönstukturplan (2010) där Kalmarsundsparken omnämns. I denna anges bl.a. kommunens riktlinjer för befintliga parker i kommunen. Fastigheten Liljan 7 gränsar till parkområdet Kalmarsundsparken men består delvis av bebyggelse och delvis av en parkeringsyta. Området anses inte ha någon parkmiljö idag.*
4. *Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkten. Ritningar brukar vanligtvis kommuniceras först vid bygglovsskedet.*

Datum
2020-05-20

Ärendebeteckning
2014-0295

**Följande personer har senast under utställning/gransknings-
tiden inkommit med skriftliga synpunkter som inte blivit tillgo-
dosdda:**

Tidigare fastighetsägare till Maskrosen 8 (2014)

Boende, fastighet Hyacinten 1 (2014)

Fastighetsägare Prästkragen 5 (2014)

Fastighetsägare Hyacinten 1 och 15 (2020)

Fastighetsägare Aklejan 17 (2020)

Fastighetsägare Boken 15 (2020)

Fastighetsägare Maskrosen 8 (2020)

Lisa Wändesjö

Planarkitekt

Plankartan föreslås justeras enligt följande:

- *Upplysningstext gällande biotopskydd för allén längs med Gustaf Vasagatan (efter synpunkter från Länsstyrelsen).*
- *Upplysningstext gällande information om lagparagraf införs.*
- *Minsta tomtstorlek ändras till 750 kvm för tomterna längs med Gustaf Vasagatan för att säkerställa infart till mittentomten utan åverkan på allén (efter synpunkt från Länsstyrelsen).*
- *Planbestämmelse om en maximal andel hårdjord yta läggs till (efter synpunkt från Länsstyrelsen gällande dagvattenfrågan).*
- *En bestämmelse om komplementbyggnader för det östra området läggs till för ett förtydligande enligt Lantmäteriets synpunkter.*
- *Egenskapsgränsen för komplementbyggnader för det östra området flyttas så att den följer framtida fastighetsgräns för att plankartan skall bli lättare att förstå enligt Lantmäteriets synpunkter.*
- *Planbestämmelsen om nockhöjd för komplementbyggnad ändras till totalhöjd för att särskilja höjderna på byggnaderna enligt Lantmäteriets synpunkter.*
- *Ordet huvudbyggnad tas bort i e₃ bestämmelsen enligt Lantmäteriets påtalande.*
- *Plankartans exploateringsgrad avrundas till ett jämnare tal enligt Lantmäteriets rekommendationer.*
- *Plankartan föreslås justeras med en utökning av prickmarken i hörnet Stensviksvägen/ Drottning Margaretas väg enligt synpunkt från fastighetsägare för Boken 15.*
- *Längs med Stensviksvägen samt längs med planområdets gräns i söder anges ett u-område enligt synpunkt från Kalmar Vatten.*
- *En bestämmelse om byggnadshöjd läggs till.*
- *Bestämmelse om takvinkel justeras.*
- *Planbestämmelse om utökad lovplikt för Attefallsbus, attefallstillbyggnad samt friggebod läggs till.*
- *Planbestämmelse om utformning och placering av byggnader införs.*
- *Planbestämmelse om att mur och plank inte får uppföras införs.*
- *Planbestämmelse om att markområdet i det nordöstra hörnet inte får användas till parkering införs.*

Datum
2020-05-20

Ärendebeteckning
2014-0295

Planbeskrivningen föreslås justeras enligt följande:

- *Stycket om dagvatten utvecklas enligt Länsstyrelsens synpunkter.*
- *Genomförandebeskrivningen justeras gällande huvudmannaskap enligt synpunkt från Hyresgästföreningen.*
- *Syftet föreslås justeras*
- *Förtydliganden i text, illustrationer och kartor*

Planbeskrivning för Liljan 7 Kalmarsundsparken, Kalmar kommun Antagandehandling



Innehåll

Inledning	4
Bakgrund.....	4
Syfte med detaljplanen	4
Tidigare ställningstaganden	5
Överkommunala beslut och dokument	5
Översiktliga plandokument.....	6
Kommunala program	7
Avvägning enligt miljöbalken och behovsbedömning för miljökonsekvensbeskrivning	8
Förutsättningar	8
Illustration	20
Planförslag	21
Konsekvenser	26
Inverkan på miljön – behovsbedömning	26
Ekonomiska konsekvenser	26
Genomförande	27
Organisatoriska frågor	27
Fastighetsrättsliga frågor	27
Tekniska frågor	28
Bilagor.....	29

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse + utlåtande från utställning/granskning 1, 2014
- Utlåtande från utställning/granskning 2, 2020
- PM Trafik, 2019-06-11
- Dagvattenutredning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

Medverkande

Planen har upprättats på samhällsbyggnadskontoret med Elena Kakavandi/ Eleonor Karlsson som planhandläggare och medverkande plantekniker Josef Bjerlin i samarbete med Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun. Arkitekt Staffan Strindberg har tagit fram en volymstudie (2014).

Planhandläggare Lisa Wändesjö har arbetat med färdigställande av planbeskrivning samt plankarta fr.o.m. 2019.

Inledning

Bakgrund

Det befintliga vårdhemmet som byggdes 1985 inom fastigheten Liljan 7 står nu inför en avveckling. Därmed skapas möjlighet att utveckla även norra delen av kvarteret Liljan med nya bostäder.

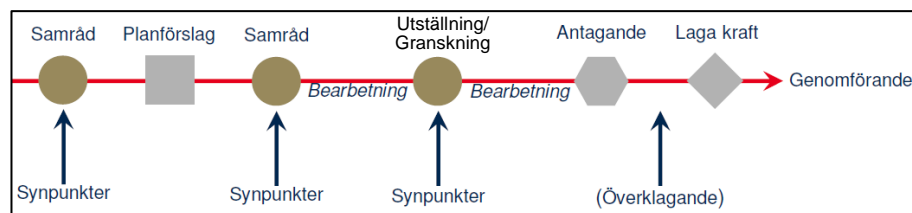
Detaljplanen för kvarteret Liljan var ute på samråd och utställning/granskning under 2014. Antagandehandlingar togs fram och var klara när en försäljning av fastigheten gjorde att processen stannade av. Nya ägare till fastigheten har nu återupptagit planarbetet. Planförslaget har anpassats efter dagens riktlinjer. Planbestämmelserna är mindre strikt utformade och istället har syftet i planbeskrivningen stramats åt.

Syfte med detaljplanen

Detaljplanen syftar till att skapa nya bostäder i ett attraktivt läge inom centralorten.

Ny bebyggelse ska samspela väl med Kalmarsundsparkens utpräglade karaktär av trädgårdsstad. De nya byggnaderna ska stämma väl överens i stil och utformning med den byggda miljön i området. Utgångspunkten är att den nya bebyggelsen ska samspela med riksintresset för kulturmiljön. Ny bebyggelse inom planområdet ska ta hänsyn till och anpassas till karaktärdragen som anger luftighet och siktlinjer genom kvarteren.

Planförfarande och tidsplan



Normalt planförfarande

Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner som påbörjats mellan 1 maj 2011 till 31 december 2014 och handläggs därför enligt så kallat ”normalt planförfarande” och förväntas ha följande preliminära tidsplan

- Utställning/Granskning II – 1:a kvartalet 2020
- Antagandeprovning i samhällsbyggnadsnämnden – 2:a kvartalet 2020
- Antagandeprovning i Kommunfullmäktige – 3:e kvartalet 2020

Plandata

Kvarteret Liljan ligger i södra delen av Kalmar tätort i stadsdelen Kalmarsundsparken. Kvarteret omgärdas av gatorna Drottning Margaretas väg (i norr), Gustaf Vasagatan (i väster) och Stensviksvägen (i öster).



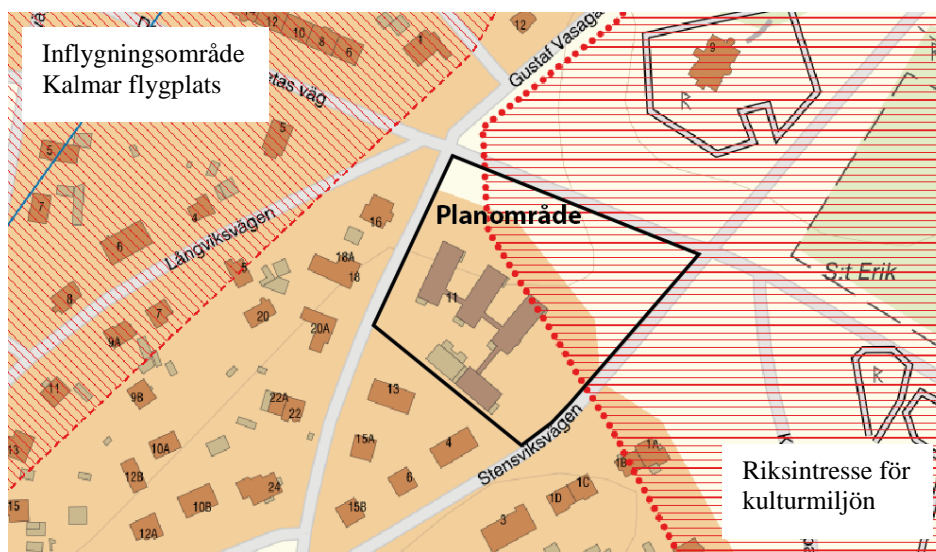
Rödmarkerad linje visar planområdets läge vid Kalmarsundsparken.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut och dokument

Den nordöstra delen av planområdet, sammanfaller i stort sett med parkeringsytan, omfattas av riksintresse för kulturmiljö (K 48). Riksintresseområdet utgör ett stort område som omfattar stora delar av Kalmar stad. Motiveringen till utpekandet av riksintresset är; Kalmar utgör 1600-talets viktigaste befästnings- och sjöfartsstad, staden är ett av landets främsta exempel på 1600-talets byggnadskonst samt residens- och förvaltningsstadens fortsatta utveckling. I beskrivningen av riksintresset lyfts bland annat Gamla stan med omgivande miljöer och de lämningar som återfunnits där.

Väster om planområdet ligger inflygningsområde för Kalmar flygplats.



Område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Hela kvarteret ingår i fornlämningsområde Kalmar 94:1. Enligt (KML) kap. 2 är det förbjudet att på något sätt förändra, ta bort, skada eller täcka över en fornlämnning. Varje markingrepp inom området kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljö kvalitetsnormer för vatten (Vattenförvaltningsförordningen 2004:660). Vattenmyndigheterna har beslutat om de normer (=kvalitetskrav) som ska gälla för yt- och grundvatten. Målsättningen var från början att alla vattenförekomster skulle ha uppnått god status 2015. Eftersom det bedömts tekniskt omöjligt att uppnå statusen till 2015 har nytt mål satts att vattenförekomsterna senast år 2027 ska ha uppnått god ekologisk status. Miljöproblemet bedöms främst vara övergödning.

Översiktliga plandokument

Översiktsplan

Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Aktuell översiktsplan ”Översiktsplanen Unika Kalmar” antogs 2013. I denna formuleras tre övergripande strategier: Mer Kalmarsund, Mer Möre och Mer stadsliv. I översiktsplanens del om stadsliv formuleras visionen – ”Stadsliv över tiden med människan i centrum. En attraktiv stad ska ha en tydlig kulturell identitet och ett levande stadsliv. Stadens expansion begränsas av flygplatsen, sundet samt jordbruks- och kulturlandskapet. Principen är att växa inom de fysiskt givna ramarna för att uppnå en hållbar utveckling”.

Det finns tre sätt att förhålla sig till detta vid planering av kompletterande bebyggelse i redan bebyggd miljö - förändring i känsliga områden, utveckling i områden som tål mer förändring eller hel förändring av pågående markanvändning.

Kommunala program

Grönstrukturen i Kalmar

I dokumentet ”Grönstrukturen i Kalmar” antagen 2010 lyfts strategier för Biologisk mångfald, Rekreation och sociala värden, Övergripande grönstruktur, Kulturhistoriska värden, Dagvatten och ekologisk hållbarhet, Grönstrukturen i stadens utveckling och Närhet till kust-, natur- och landskap. Planområdet ligger i anslutning till Kalmarsundsparken och Skansparken. Dessa områden utpekas som särskilt värdefulla parker där utveckling är önskvärd. De ingår i ett övergripande grönstråk som är särskilt värdefullt i sin helhet. Planområdet är redan till stor del ianspråktaget av bebyggelse och parkering. Den nya detaljplanen medför inte någon väsentlig förändring av grönstrukturen.

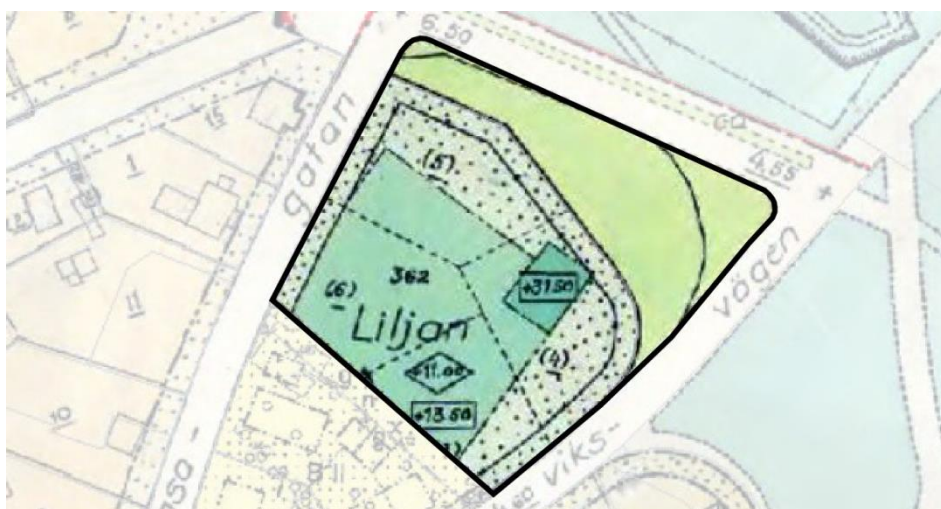
Bebyggelseinventering för planområdet

Under 2010, på uppdrag av Samhällsbyggnadskontoret i Kalmar och genom bebyggelseantikvarie Ewa Juneborg genomförde Nyréns arkitektkontor en översiktlig bebyggelsemiljöbeskrivning, byggnadsinventering och karaktärisering av stadsdelen Kalmarsundsparken i Kalmar stad. Inventeringen har fungerat som ett underlag i denna detaljplan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan för norra delen av kv. Liljan är från 1956 och är planlagd som allmänt ändamål. När detaljplanen togs fram planerades en sjöbefälskola på platsen med ett torn på ca 26 meter. Höjderna på detaljplanen är angivna i plushöjder vilket betyder meter över havsnivån (marknivån ligger mellan 5-6 meter över havsnivån inom planområdet). Övrig bebyggelse inom planområdet med allmänt ändamål tillåter en höjd på 8 meter. I norr är markområdet prickad och närmast Drottning Margaretas väg är marken planlagd som allmän plats med gatuplantering.

Med stöd av denna detaljplan uppfördes det befintliga vårdhemmet av lands-tinget 1985. Sedan i början av 1990-talet övergick kvarteret i privat ägo.



Avvägning enligt miljöbalken och behovsbedömning för miljökonsekvensbeskrivning

Planens syfte bedöms inte stå i strid med hänsynsreglerna i miljöbalken. En behovsbedömning har upprättats i enlighet med de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (MKB-förordningen (MKBF 1998-905), Plan- och Bygglagen 4 kap. 34§ och Miljöbalken 6 kap. 11-18§). Behovsbedömningen upprättas för att utreda om planens genomförande innebär en betydande miljöpåverkan.

Utarbetandet av planen och genomförande av denna bedöms inte leda till någon negativ påverkan utifrån formulerade nationella eller regionala miljömål och miljö kvalitetsnormer för god bebyggd miljö. Kommunen bedömer att planen inte innebär en betydande miljöpåverkan enligt PBL och att en miljö kvalitetsbedömning (MKB) inte krävs. De konsekvenser som bedöms uppstå vid exploatering enligt planförslaget analyseras och beskrivs i planbeskrivningen.

Förutsättningar

Kort historik

Planområdet ligger i stadsdelen Kalmarsundsparken som karakteriseras av närheten till Slottet, Gamla stan, strandängarna vid Kalmarsund och de äldre befästningsresterna från 1500-talet och utgör en för Kalmar mycket värdefull miljö.

Kalmar stad är unik genom sin historia, sitt kustlandskap och sitt läge vid Östersjön. Under medeltiden var Kalmar en av Nordens viktigaste och starkaste befästa städer. 450 år av stadens historia utspelades i eller kring Slottet med den befästa gamla staden vilken var del av maktstrukturen i Östersjöväldet under medeltiden.

Området runt Slottet präglas än idag både topografiskt och i sin grönstruktur av de historiska befästningarna och har ett högt kulturhistoriskt värde.



Karta från Kalmar läns museum visar de historiska befästningsverken rekonstruerade från äldre kartor.

Arkeologiska undersökningar har dock konstaterat att planerade befästningar med jordfyllda vallar utanför den medeltida stadsmuren inte helt efterföljdes. Endast tre av de bastioner som planerades i slutet av 1500-talet byggdes. En av dem var bastionen S:t Erik som stod klar 1569. Bastionen raserades senare och 1883 byggdes Villa Skansen ovanpå lämningarna. 1934-1993 återställdes delvis vallgravarna och murarna till sitt nuvarande utseende.



Karta från 1706 med planerade befästningar

Kalmarsundsparken

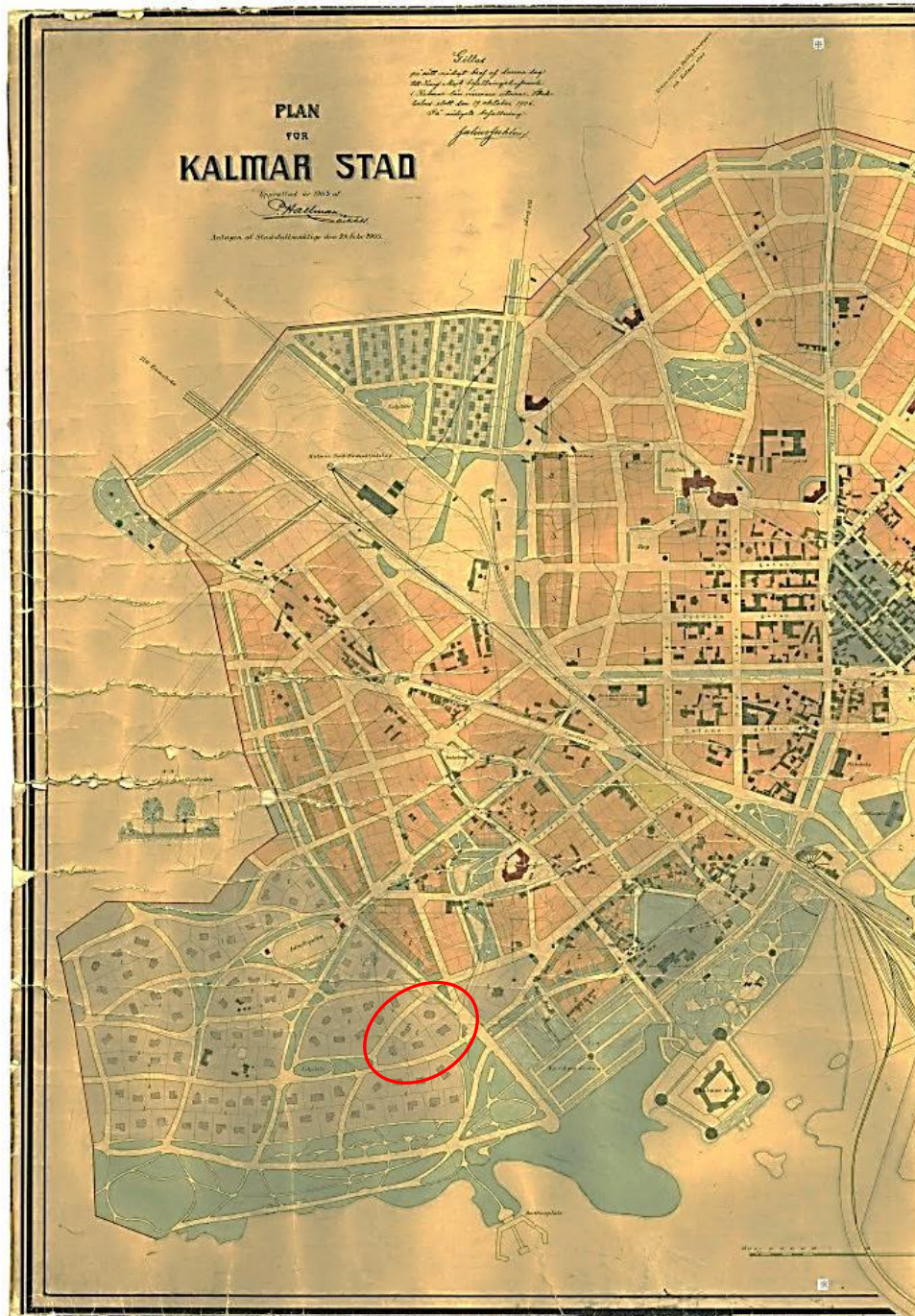
Området som vi idag kallar Kalmarsundsparken brukades tidigt som betes- och odlingsmark. Området utvecklades fram till slutet av 1800-talet från malmgårdar och torp till sommarnöjen.



Karta över Kalmar stads ägor år 1854

Kring tiden för sekelskiftet 1900 skapade den växande industrin ett välstånd för nya grupper i samhället. I små och medeltida städer började man bygga villaområden för medelklassen i utkanten av stadskärnan. Kalmarsundsparken är ett typiskt exempel på ett villaområde som byggdes runt sekelskiftet 1900 för en framväxande tjänstemannagrupp i samhället.

Det vackert utformade villaområdet med sitt karaktäristiskt mjukt formade gatunät gavs en första utformning av arkitekten Per Olof Hallman, enligt stadsplan från 1903 (fastställd 1907). P-O Hallman kom att bli en svensk förgrundsgestalt för de nya strömningarna för stadsplanering som en konstnärlig, och inte främst en ingenjörsmässig, uppgift. Förebilden för detta ideal kom främst från England genom arbeten av arkitekterna Ebenezer Howard och Raymond Unwin. Intentionerna i Hallmans plan har i stort sett följts i de efterkommande planerna vilket gör att intrycket av området som trädgårdstad med anor från 1900-talet fortfarande är tydlig. Det handlar inte om enskilda byggnader inom området, utan om arkitektoniska kvalitéer i ett större sammanhang - det handlar om hela bebyggelsestrukturen.



Plan för Kalmar stad upprättad 1903 (fastställd 1907) av P-O Hallman.

Kalmarsundsparken i den vänstra, nedre delen av kartan. Den röda ringen markerar kvarteret Liljan.

Beskrivning av stadsdelens karaktär

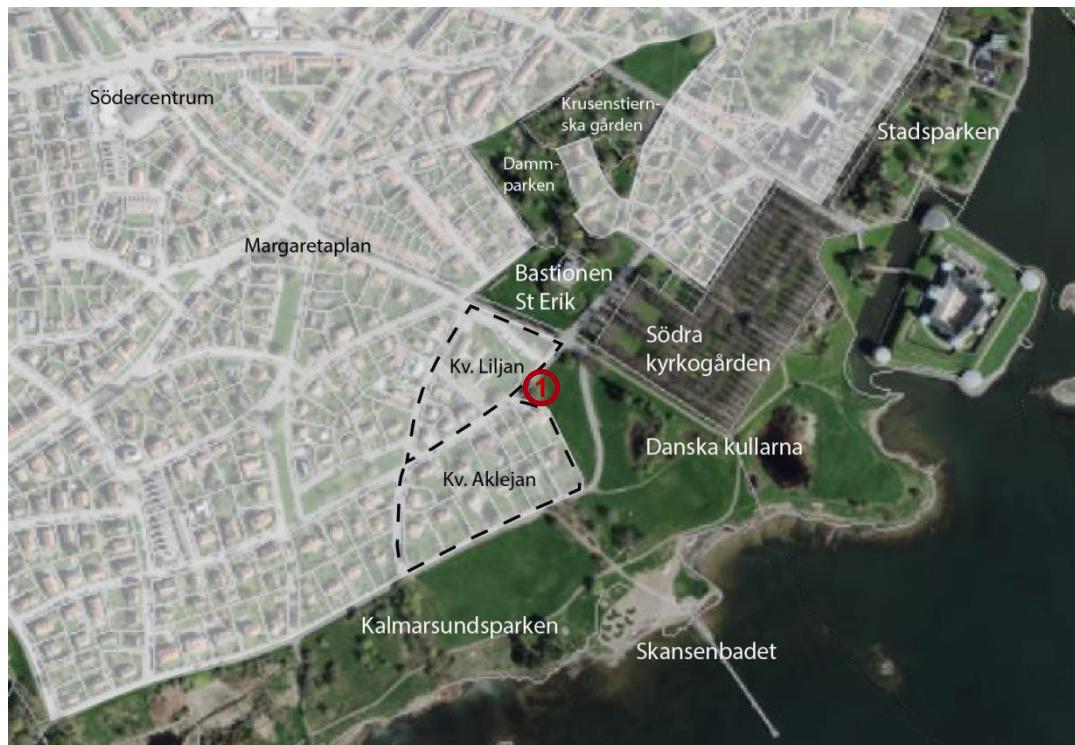


Kalmarsundsparken idag

Kalmarsundsparken karaktäriseras idag av gatornas vackra linjeföring som ibland vidgas och bildar oväntade gröna rum. De lätta krökningarna i gatumiljö erbjuder flanörer successivt nya synvinklar. Gatorna mynnar i park- eller naturmark på tre sidor av området. Det är bara genom Stensövägen som området direkt ansluter sig till de intilliggande bostadsområdena.

Topografin är svagt lutande ner mot vattnet och hela området upplevs som plant och öppet mot Kalmarsunds vattenrum. Tomterna inom området är stora. Ytterst få tomter har genom åren tillåtits delas, och det finns mycket "luft" mellan husen. Garage och förrådsbyggnader är undanskynt placerade. Avgränsningar mellan gata och tomter utgörs av häckar eller av vita staket och i området finns grönska i stora volymer. Utformningar av trädgårdar bär inte sällan spår av en tidigare trädgårdskultur med vackra men skötselkrävande inslag av bl.a. fruktträd.

Kvarteret Liljan med omnejd



Bilden visar sammanhängande parkmiljöer i området

Kvarteret Liljan avgränsas av Drottning Margaretas väg i norr, Gustaf Vasagatan i väster och Stensviksvägen i öster. Kvarteret Liljan tillsammans med kvarteret Aklejan har betydande roll i gränsen mellan villabebyggelsen och parkstrukturen som sträcker sig från Gamla stan och Stadsparken i nordöst till Krusenstiernska gården i norr. (se kartan ovan)

Landskapet kring kvarteret karaktäriseras än idag av de historiska försvarsverken från 1500-talet och en generös gräsyta som sträcker sig mot Kalmarsunds vattenrum genom Danska kullarna. I förgrunden reser sig en mäktig volym -Södra kyrkogårdens höga lindar.

Namnet Danska kullarna väcker minnen om de många krigen mot Danmark. Det är sannolikt att de döljer rester av 1500- och 1600-talets förstärkning av stadsmuren. Enligt sägner ligger även stupade danskar begravda där.

Ett viktigt element i områdets befintliga struktur är den plats där Stensviksvägen mynnar ut mot parkrummet och vidare mot Söderportgatan (se röd markering 1 på kartan). Gestaltning av platsen som entré till trädgårdsstaden, Kalmarsundsparken, skulle fullfölja de intentioner som kan utläsas i Hallmans stadsplan och som senare påvisades i stadsplan från 1940.

Idag präglas platsen bara på ena sidan av Stensviksvägen i avgränsningen mot kvarteret Aklejan av en grön häck och en grupp stora solitärträd.

Befintliga byggnader i området

Byggnaderna är huvudsakligen uppförda mellan 1910 och 1940 och utgörs av enkla, tydliga och sammanhållna volymer. I området finns en blandning av flerbostadshus i funkisstil och ett stort antal klassicerande villor. Putsade hus i ljusa kulörer dominerar. De flesta av byggnaderna är ritade av lokala arkitekter och byggmästare. Alla byggnaderna har ett tydligt förhållningssätt till gatan. Komplementbyggnader som garage och uthus är ofta placerade indragna från gatan, bakom eller intill huvudbyggnaderna.



Bilden visar fastigheten Akeljan 13 och 14



Bilden visar den södra delen av kvarteret Liljan



Vy med äldre bebyggelse vid Stensviksvägen



Fastigheten Akeljan 4

Siktlinjer

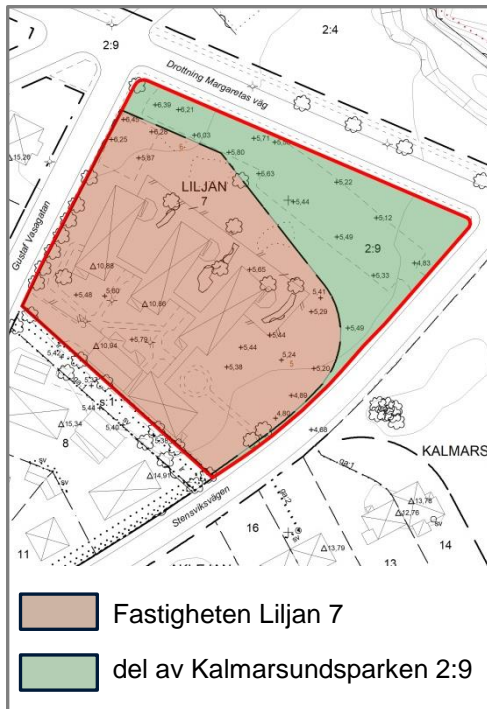
I bebyggelseinventeringen för Kalmarsundsparken anges att karaktärsdragen i området bland annat är att byggnaderna i området har generösa tomter som ger ett luftigt och öppet intryck med siktlinjer genom kvarteren. Inventeringen anger även att många av de pampiga äldre byggnaderna har utsikt ut mot Kalmarsund.

Idag har befintlig bebyggelse väster om planområdet viss utsikt över Kalmarsund. Ny bebyggelse inom planområdet ska ta hänsyn till och anpassas till karaktärdragen som anger öppenhet och siktlinjer genom kvarteret. Vid bygglovsgivning är det därför viktigt att beakta husens placering.



Bilderna är tagna i närheten av kvarteret Liljan och visar siktlinjer genom kvarteren i Kalmarsundsparken.

Markförhållanden



Marken inom planområdet är flack med en svag lutning ner mot Kalmarsund. Längs med Gustaf Vasagatan ligger marknivån på drygt 6 meter och sluttar ner mot Stensviksvägen där marknivån ligger på strax under 5 meter. Enligt jordartskartan består jorden av morän inom planområdet.

Planområdets storlek är ca 9000 m² och består av fastigheterna Liljan 7 (privatägd mark) och Kalmarsundsparken 2:9 (kommunägd mark).



På den privatägda delen av planområdet finns ett äldreboende som består av en lägre byggnad uppförd i ett plan uppförd i ett plan. Då huset är i dåligt skick, kommer denna byggnad att rivas för att ge plats åt nya byggrätter.

Service

Inom gång- och cykelavstånd i korsningen mellan Drottning Margaretas väg och Ståthållaregatan finns ett lokalt centrum med en matbutik.

El- och tele

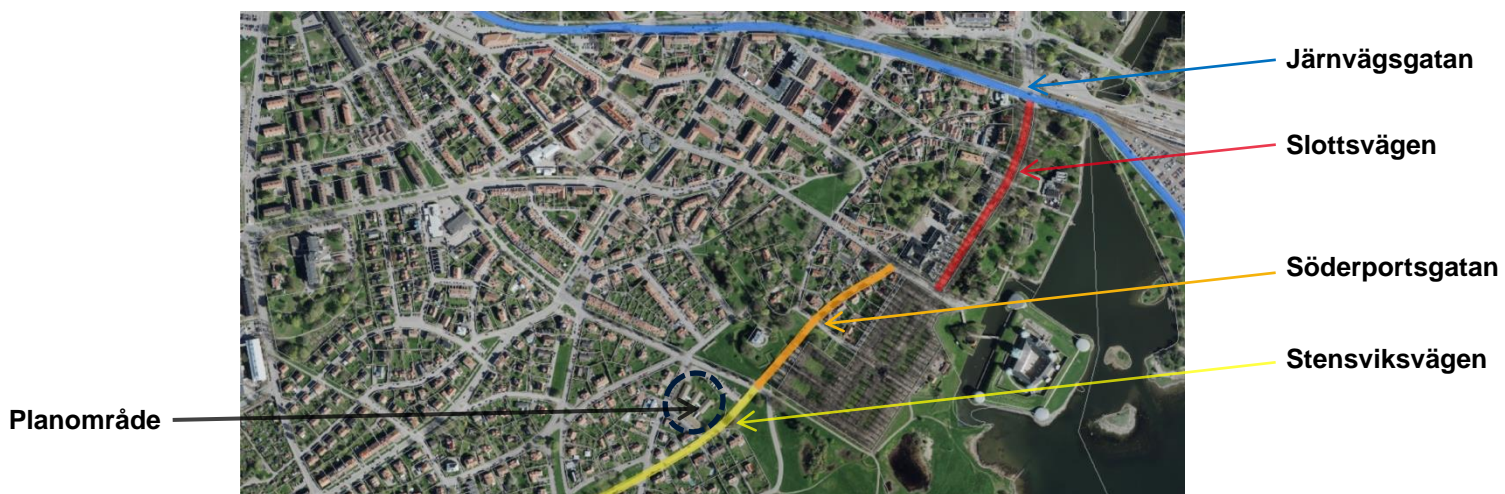
El- och teleförsörjning finns utbyggd i området.

Avfallshantering

Sophämtning sker via Gustaf Vasagatan och Drottning Margaretas väg (4 fastigheter).

Gator och trafik

Kvarteret avgränsas av Drottning Margaretas väg i norr, Gustaf Vasagatan i väst och Stensviksvägen i sydöst. Bebyggelseområdet nås via de gatorna. Planområdet angörs via Stensviksvägen/Söderportgatan till Slottsvägen och Järnvägsgatan som kopplar vidare till det regionala vägnätet. Runt hela kvarteret Liljan finns det en trottoar för gående.



Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns vid Södra vägen ca 500 meter norr om planområdet. Kalmar station ligger ca 1000 meter öster om planområdet.

Parkering

I närområdet finns ett flertal parkeringsytor samt gatuparkeringar. Skansenbadet är ett populärt besöksmål om somrarna och längs med den norra delen av gatan Kalmarsundsparken erbjuds allmän parkering. Norr om planområdet finns en relativt nyanlagd parkering intill Söderportsgatan vid Södra kyrkogården. Inom den norra delen av planområdet finns det idag ett grusområde som används som parkering.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas via det kommunala dagvattennätet. Detta sker genom direktanslutning till Gustaf Vasagatan. Det kommunala ledningsnätet leder sedan vattnet till Olsandammen i Kalmarsundsparken (se karta nedan). Slutrecipient för dagvattnet är N v s Kalmarsunds kustvatten. Vattenförekomsten har ”Måttlig ekologisk status” och ”Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus”. När det gäller ekologisk status är det främst problem med övergödning. Den kemiska statusen beror på höga halter av kvicksilver och bromerade difenyletrar som kommer från atmosfärisk deposition. Kalmar Vatten AB har beskrivit Olsandammens reningskapacitet och förväntad belastning från ny bebyggelse enligt planförslaget. Föroreningshalten i dagvattnet från den planerade bebyggelsen och markanvändningen inom planområdet bedöms vara låg. Planområdet är idag bebyggt. I dagsläget beräknas de hårdgjorda ytorna till ca 1600 kvm.

Den permanenta vattenytan på Olsandammen är ca 3300 kvm och vattendjupet är ca 1 meter. När inflödet till dammen ökar används den omkringliggande låga marken som översvämningssyta. I detta läge är Olsandammens yta ca 8800 kvm. Den primära reningsprocessen är sedimentering av partikelbundna föroreningar i dagvattnet. Den specifika ytbelastningen till Olsandammen är i dagsläget ca 175 kvm dammyta per ansluten hektar hårdgjord yta (maximal reningskapacitet nås vid 200-250 kvm dammyta per ansluten hektar hårdgjord yta).



Kartan visar Olsandammens placering. Grönmarkerat område visar verksamhetsområde för dagvatten.

Sammantaget visar detta att det finns god marginal för att hantera dagvattnet från planområdet i Olsandammen, samt att det sker en rening av näringsämnen (fosfor och kväve). Genomförandet av planen bedöms därför inte försämra vattenförekomstens möjlighet att uppnå God status 2027.



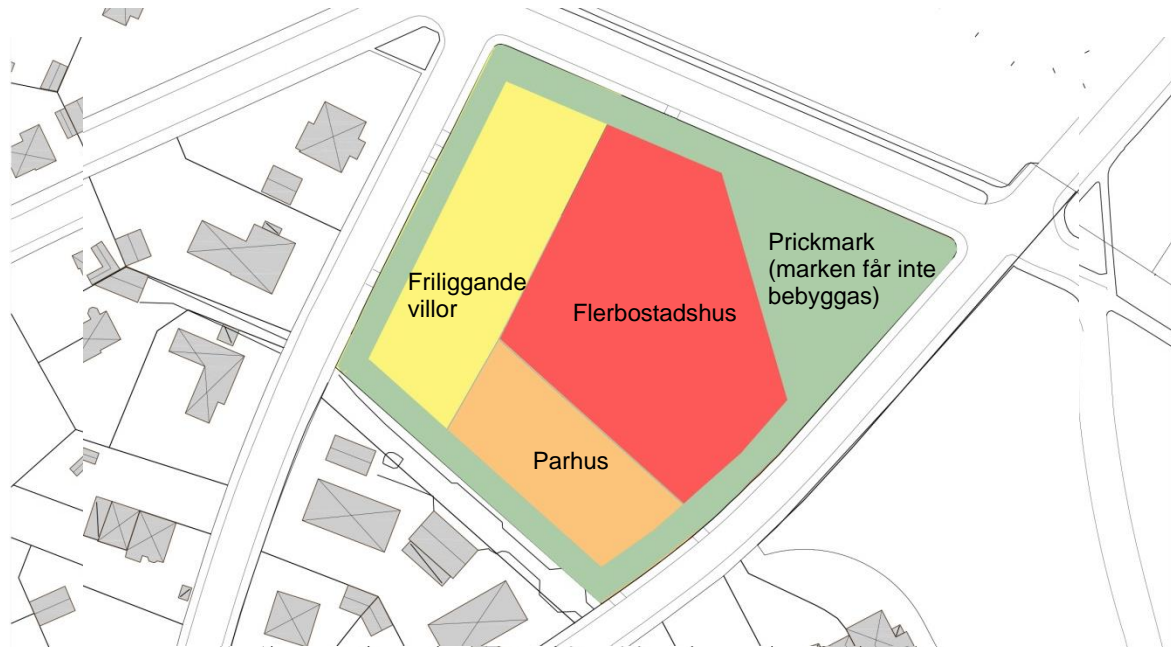
Kartan visar avrinningsområden för dagvatten med anlagda dammar.

Buller

Riktvärden för buller från väg anger bl.a. att 60 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) inte får överskridas vid nybyggnation av bostäder. Sett till planområdets läge, trafikmängd och hastighet, förväntas trafikbuller inte vara ett problem i kvarteret Liljan.

Illustration

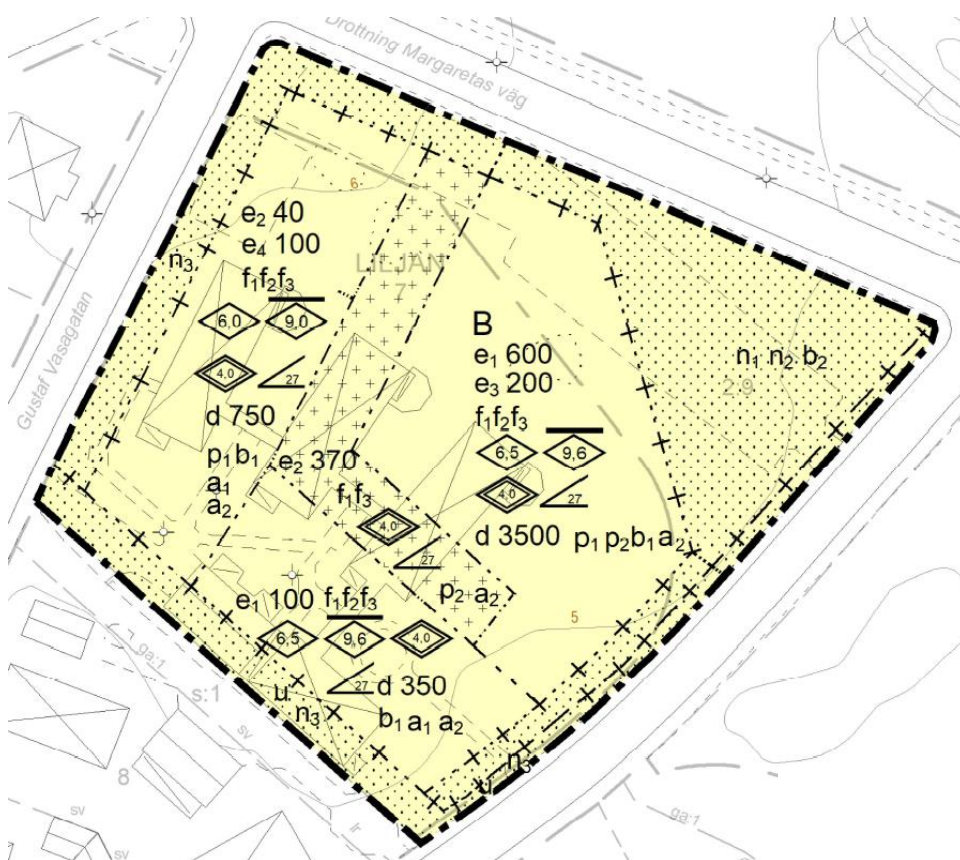
Nedan visas innebörden av detaljplanen genom illustrationer. Enligt detaljplanen medges bostäder inom hela planområdet. Genom olika planbestämmelser om utnyttjandegrad medges friliggande villor längst i väster för att följa liknande bebyggelsemönster på andra sidan gatan. Parhus tillåts i sydost och flerbostadshus i nordost. Längs med Stensviksvägen finns ett flertal flerbostadshus och därför möjliggörs flerbostadshus inom detta område. Nya byggnader tillåts bli lika höga som kringliggande bostäder och kan därmed inrymma 2-2,5 våningar.



Illustrationskartorna visar några olika möjligheter som planområdet kan komma att utformas i enlighet med detaljplanen.

Planförslag

Nedan redovisas detaljplanen med en beskrivning av planbestämmelserna.



Markanvändning

Fastighet Liljan 7 ges beteckningen **B** (bostäder) på plankartan. Målet är ett blandat boende som kan underlätta in- och omflyttning i området. Stora delar av området får inte bebyggas för att värna om det gröna intrycket och entrén till området.

Byggrätter

Exploateringsgraden regleras genom bestämmelsen **e**. Byggnadsarea innebär den yta som en byggnad upptar på marken. I sydöst planeras parhus med en byggnadsarea på upp till 100 kvm per fastighet (**e1**). I den östra delen av planområdet planeras flerbostadshus med en maximal byggnadsarea på 600 kvm (**e1**) vilket fördelat på 3 huvudbyggnader blir ca 200 kvm per byggnad (**e3**). Längs med Gustaf Vasagatan planeras friliggande villor med en maximal byggnadsarea på 100 kvm per fastighet (**e4**). Komplementbyggnader för flerbostadshusen kan uppföras upp till totalt 370 kvm byggnadsarea (**e2**) för carport/garage, miljöbod samt gemensam förrådsbyggnad. För friliggande villor ges en byggrätt på 40 kvm (**e2**) för komplementbyggnad (carport/garage) per fastighet.

Området närmast gatan regleras med prickmark som innebär att byggnader ej får uppföras.

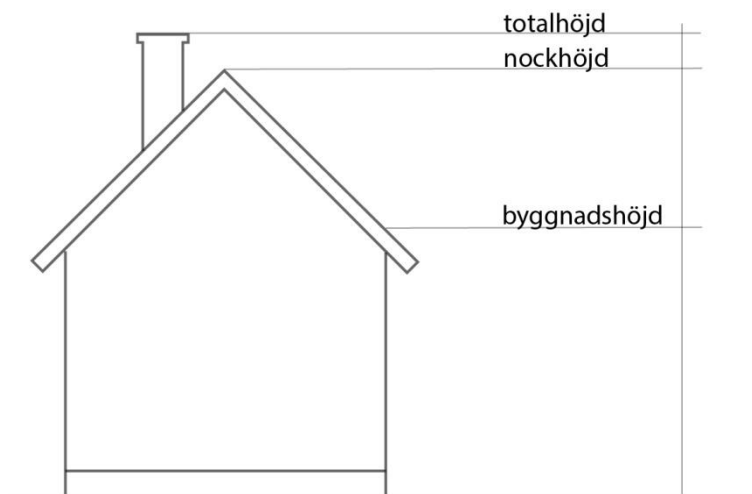
Området mellan flerbostadshusen och övrig bebyggelse markeras med s.k. korsmark. Inom detta område placeras komplementbyggnader.

Utformning

Utformningsbestämmelser har tagits fram för att den nya bebyggelsen ska smälta in i den befintliga bebyggelsemiljön. All ny bebyggelse ska stämma väl överens i stil och utformning med den byggda miljön i området. Utgångspunkten är att den nya bebyggelsen ska samspela med riksintresset för kulturmiljön. I området består takmaterialet övervägande av lertegel med några få undantag av falsad plåt. Husen i området är utformade med sadeltak.

Takmaterial utformas med falsad plåt alternativt lertegel i röd kulör (**f₁**). Tak utformas som sadeltak (**f₂**) med en lutning av minst 27 grader. \sphericalangle Fasadmateriäl ska vara täckmålad träpanel eller puts (**f₃**).

Ny bebyggelse ska placeras med hänsyn till karaktärsdragen i området som medger öppenhet och siktlinjer genom kvarteren (**f₄**).



Den nya bebyggelsen regleras med en maximal byggnadshöjd (avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och ett takplan med 45 graders lutning). \diamond

Byggnaderna uppförs i 2-2,5 våningar vilket regleras genom nockhöjd (högsta delen på byggnadens takkonstruktion). \diamond

För flerbostadshusen tillåts en nockhöjd på 9,6 meter (2 våningar samt en halv våning för inredd vind). För enbostadshusen tillåts en nockhöjd på 9 meter (2 våningar). För parhusen tillåts en nockhöjd på 9,6 meter (2,5 våningar).

Inom området ges också rätt att uppföra komplementbyggnader i ett plan. Högsta totalhöjd är 4 meter. \diamond

Mark

I bebyggelseinventeringen från 2010 anges hörnet mellan Drottning Margaretas väg och Stensviksvägen som ett viktigt möte mellan bebyggelse och vegetation. Vidare anges att villaträdgårdarna omgärdas av häckplanteringar, trästaket eller nästängsel. För att området fortsättningsvis skall hållas öppet införs en bestämmelse som anger att marken inte får förses med mur eller plank **n₁**. Denna mark får inte heller användas för parkering **n₂**. Mur och plank får inte uppföras i kvartersgräns **n₃**.

Fastighet

Minsta fastighetsstorlek anges med bestämmelsen **d**. Minsta fastighetsstorlek för bostäder längs med Gustaf Vasagatan är 750 kvm. Minsta fastighetsstorlek för parhusen är 350 kvm. Fastigheten för flerbostadshus kan ej styckas av.

Placering

För enbostadshusen samt flerbostadshusen anges bestämmelsen **p₁** vilket innebär att huvudbyggnaderna skall placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader på tomten med flerbostadshus ska placeras minst en meter från fastighetsgräns **p₂**.

Utförande

För att säkerställa att en viss del av dagvattnet hanteras lokalt genom infiltration och fördröjning regleras andelen hårdgjord yta planen **b₁**. Detta innebär också en minskad belastning på dagvattensystemet. Fastigheterna får maximalt hårdgöras till 40%. För den nordöstra delen av planområdet anges bestämmelsen **b₂** vilket innebär att området inte får hårdgöras (asfalteras).

Genomförande

Genomförandetid är den tid inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras (området bebyggs). När genomförandetiden är slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Planens genomförandetid är satt till 5 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Ledningar

Längs med Stensviksvägen har Kalmar Vatten ledningar som planläggs med bestämmelsen **u₁**. För att komma åt samtliga fastigheter behöver ett u-område med markreservat för ledningar skapas längs med plangränsen i söder.

Ändrad lovplikt

I plan- och bygglagens 9 kap 4-4b § PBL, anges regler om s.k. attefallshus, attefallstillbyggnad samt friggebod. Bestämmelsen **a₁** för en- och tvåbostadshus anges för att även tillkommande byggnader (attefallshus, attefallstillbyggnader samt friggebodar) uppförs i enlighet med detaljplanens syfte för att värna om Kalmarsundsparkens utpräglade karaktär av trädgårdsstad.

Kulturmiljö

Området ingår i ett riksintresse för kulturmiljövården, K48. Områdets bebyggelsestruktur har studerats för att identifiera och förstärka de specifika kulturvärden som är karaktäristiska för stadsdelen.

Nyttillkommande byggnader ska samspela väl med den angränsande befintliga miljön och ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet. Därför påverkar exploateringen inte riksintresseområdet negativt. Genom att ta tillvara på de kulturhistoriska värdena i den kommande bebyggelsemiljön kan en hållbar samhällsutveckling, en god livsmiljö samt ett måttfullt stadsbyggande uppnås.

I syftet med detaljplanen anges att ” Ny bebyggelse inom planområdet ska ta hänsyn till och anpassas till karaktärdragen som anger luftighet och siktlinjer genom kvarteren.” En varsam placering av tillkommande bebyggelse inom planområdet möjliggör ”utsiktskorridorer” mot Kalmarsund.

Trafik

Ett PM för trafik har tagits fram, 2019-06-11, som syftar till att utreda planförslagets påverkan på trafikmiljön. Enligt detta kommer det inte att ske en nämnvärd ökning av trafik jämfört med idag. Det ger också rekommendationer för trafiksäkerheten avseende sikt i korsningar etc. Hastighetsgränsen för planområdets kringliggande gator är 30 km/h. Denna hastighetsgräns behålls med fördel även efter byggnation.

Parkering

Parkering inom kvartersmark sker på den egna fastigheten. Besöksparkering kan ske som kantstensparkering på gatan eller inom varje fastighet. Områdets närhet till centrum och kommunikationer skapar förutsättningar för ett boende utan bilberoende.

Den befintliga parkeringen kommer att tas bort till följd av planförslagets genomförande. Det finns idag ett bygglov för husbilar (ställplatser), men då planarbetet påbörjades tidigare kommer bygglovet att upphävas och ställplatserna att tas bort.

Räddningsväg

Området ska vara tillgängligt för brandbil. Brandfordon når området via omgivande gator.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar

Så långt det är möjligt kommer tekniska ledningar att dras på allmän platsmark.

Dagvatten

Byggnation i enlighet med planförslaget innebär en marginell ökning av de hårdgjorda ytorna då området är bebyggt idag. Kvarteret Liljan är idag kopplat till det kommunala dagvattensystemet. Planbestämmelsen om andel hårdgjord yta bidrar till att mycket av dagvattnet kan omhändertas inom den egna fastigheten genom naturlig infiltration. Ökningen bedöms som försumbart och kommer inte medföra en ökning av föroreningsbelastning till Kalmarsund.

Miljö kvalitetsnormer

Detaljplanen bedöms inte ha negativ påverkan på vattenförekomsten och därav inte heller på MKN Vatten.

Värmesystem

De nya bostäderna kan försörjas med fjärrvärme via befintlig ledning från Stenviksvägen.

Risker

Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormerna för partiklar och för kväve bedöms klaras. Planförslaget bedöms inte medföra trafikökning av sådan omfattning att måluppfyllelse enligt generationsmålen för partiklar och kväve (2020) äventyras.

Byggnation i enlighet med planförslaget bedöms inte medföra några risker. I byggskedet kan vissa störningar uppstå, exempelvis buller.

Konsekvenser

Inverkan på miljön – behovsbedömning

Syftet med behovsbedömning är att ta reda på om en betydande miljöpåverkan uppstår till följd av detaljplanen. Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringskostnader

Detaljplanen medför inga exploateringskostnader för kommunen.

Detaljplanen medför överlåtelse av kommunal mark till exploatören som enligt planen ska utgöra kvartersmark.

För fastighetsägaren till Liljan 7 uppkommer kostnader för uppförandet av nya byggnader och iordningsställande av kvartersmarken. Andra kostnader som belastar fastighetsägaren är kostnader för planläggning och för fastighetsbildning.

Erforderliga tekniska utredningar, eventuell flytt av ledningar och anläggande av nya ledningar till följd av exploatering bekostas av exploatören.

Övriga kostnader som kopplas till byggnation enligt planförslaget, exempelvis anslutningsavgift för fjärrvärme, VA-, dagvatten, el och tele m.m. bekostas av fastighetsägaren/exploatören utifrån särskilda taxor.

Planavgift

Planavgift tas inte ut vid bygglov då plankostnaden regleras i särskilt avtal.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Inom planområdet finns enbart kvartersmark. Det innebär att den privata fastighetsägaren ansvarar för underhåll och skötsel av dessa områden.

Markförvärv

Området är till största delen privatägt.

Överenskommelse om fastighetsreglering, ett så kallat fastighetsregleringsavtal, ska upprättas mellan exploatören och kommunen om förvärv av den kommunägda marken som ska bli kvartersmark.

Regler och tillstånd

Enligt Kulturminneslagen (KML) kap. 2 är det förbjudet att på något sätt förändra, ta bort, skada eller täcka över en fornlämning. Varje markingrepp inom området kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

Längs med Gustaf Vasagatan finns en allé som är biotopkyddad. Allén påverkas inte av planförslaget och på plankartan finns information om allén och vad biotopkyddet innebär.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Genom detaljplanen skapas byggrätter som innebär att ett antal fastigheter kan bildas genom avstyckning från fastigheten Liljan 7.

Följande fastighetsbildningsåtgärder behövs för att genomföra detaljplanen:

Liljan 7

Tillförs ett område från fastigheten Kalmarsundsparken 2:9.

Från den ombildade Liljan 7 kan maximalt 8st fastigheter avstyckas för bostadsändamål.

Nödvändiga ledningsrätter ska bildas inom u-område.

Kalmarsundsparken 2:9

Avstår ett område till Liljan 7.

Fastighetsregleringen genomförs i första hand med överenskommelse mellan fastighetsägarna. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun av exploatören som också är fastighetsägare till Liljan 7. Kostnaderna för förrättningen för att bilda nya bostadsfastigheter betalas av ägaren till Liljan 7.

Andra fastighetsrättsliga konsekvenser

Innan ny bebyggelse kan uppföras behöver rivningslov ges för byggnad på fastighet Liljan 7. Rivningslov söks hos Samhällsbyggnadskontorets Bygglövsavdelning, Kalmar kommun.

Tekniska frågor

Erforderliga tekniska utredningar, eventuell flytt av ledningar och anläggande av nya ledningar till följd av exploatering bekostas av exploatören. VA-utbyggnad ska föregås av ett exploateringsavtal som upprättas mellan exploatören och Kalmar Vatten AB.

Bilagor

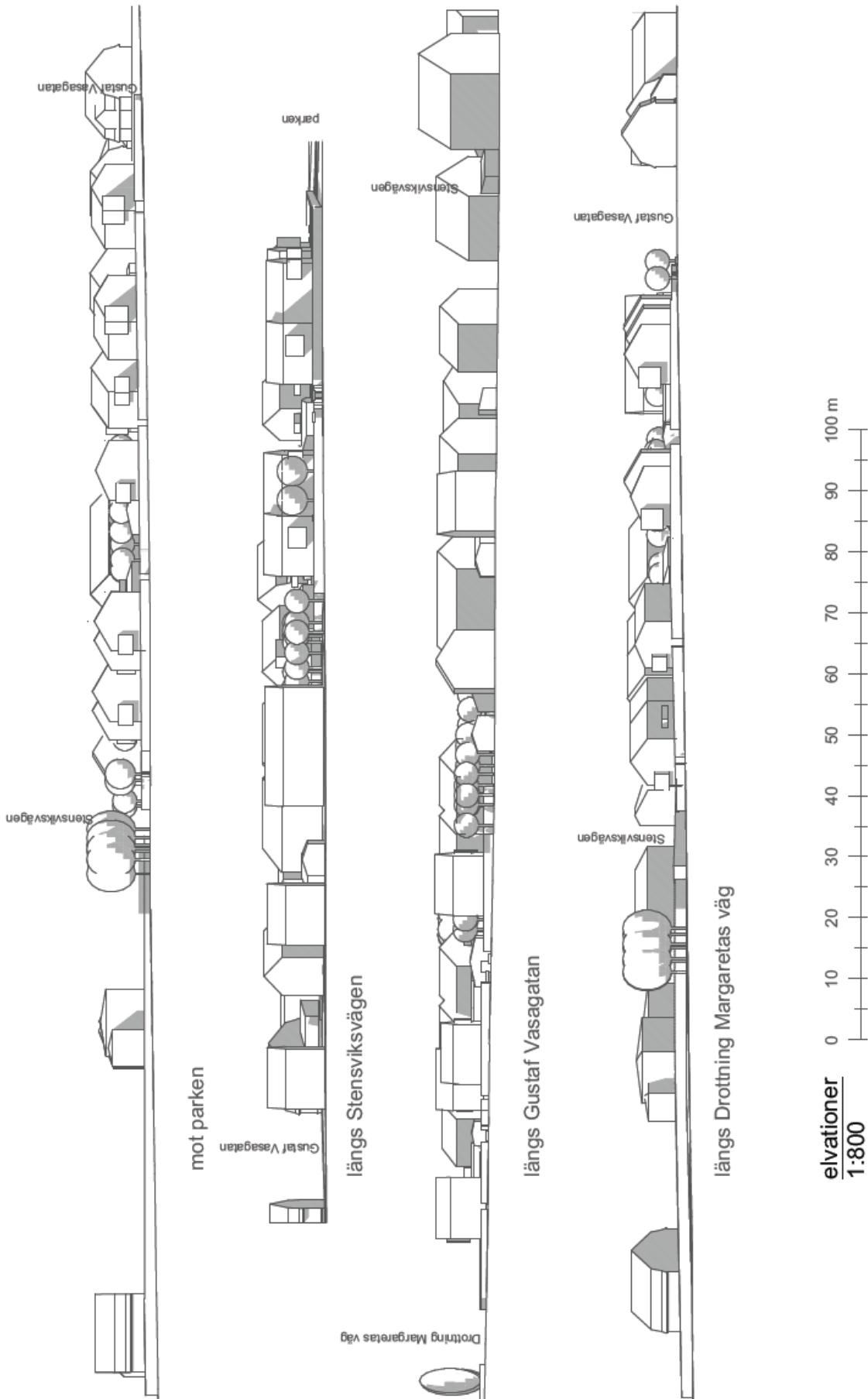
Volymstudie som skissartat visar hur byggnation kan komma att utformas.

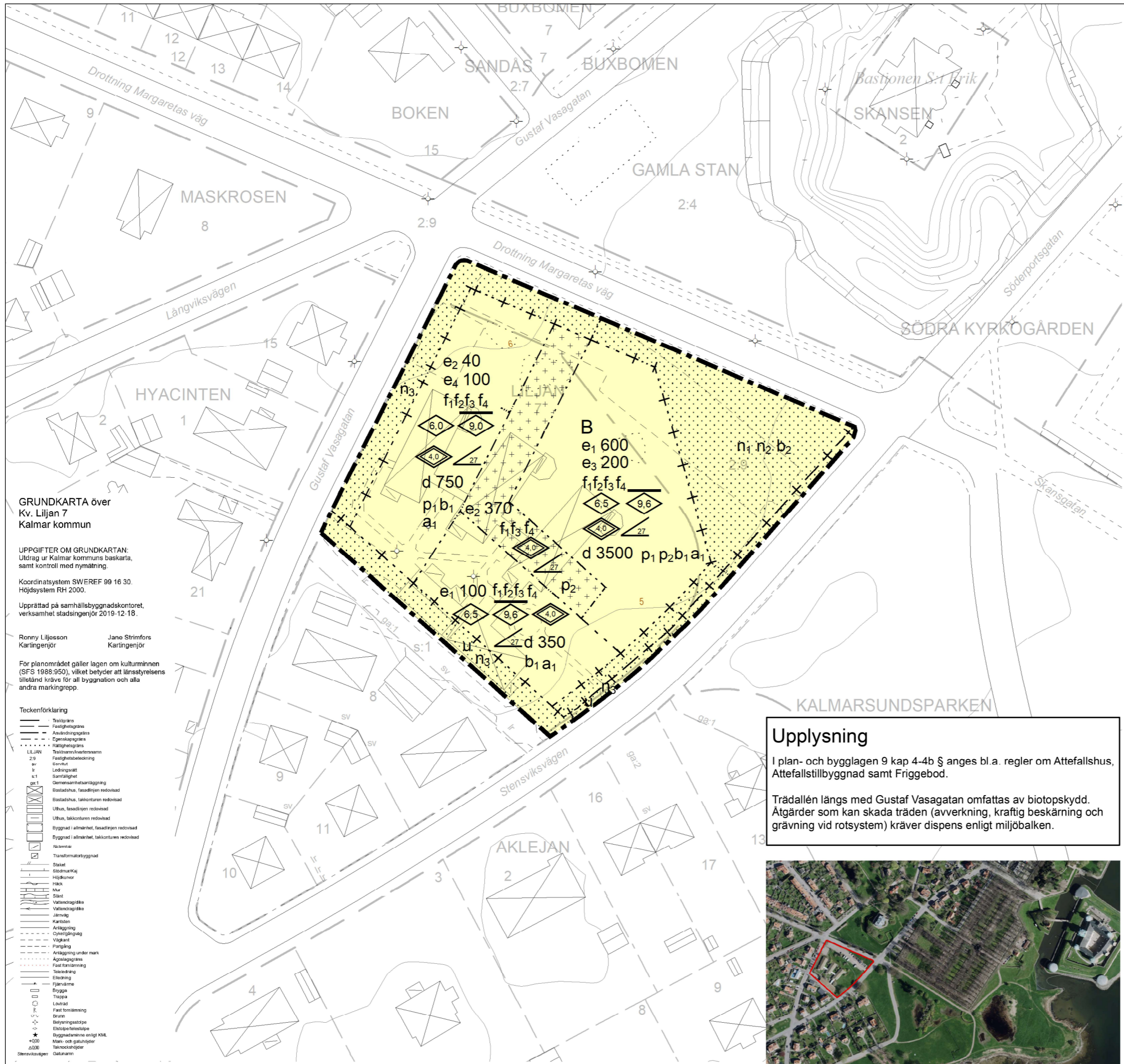
Planområdet från Drottning Margaretas väg



Planområdet från Söderportgatan







GRUNDKARTA över Kv. Liljan 7 Kalmar kommun

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN: Utdrag ur Kalmar kommuns baskarta, samt kontroll med nymätning.

Koordinatsystem SWEREF 99 16 30. Höjdsystem RH 2000.

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret, verksamhet stadsingenjör 2019-12-18.

Ronny Liljesson Kartingenjör Jane Strimfors Kartingenjör

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

- Teckenförklaring**
- - - - - Traktsgräns
 - - - - - Fastighetsgräns
 - - - - - Användningsgräns
 - - - - - Egenskapsgräns
 - - - - - Rättsgräns
 - LLJAN Traktnamn/kvarternamn
 - 2:9 Fastighetsbeteckning
 - sv Servitut
 - lr Ledningsnett
 - s:1 Samtillstånd
 - ge:1 Gemensamhetsanläggning
 - Blått färgat område Bostadsplan, fasadlinjen redovisad
 - Grönt färgat område Utlut, takkonturen redovisad
 - Utlut, fasadlinjen redovisad
 - Utlut, takkonturen redovisad
 - Byggnad i allmänhet, fasadlinjen redovisad
 - Byggnad i allmänhet, takkonturen redovisad
 - Rektangeler i blått färgat område Transformatorbyggnad
 - Staket
 - Stödmur/kaj
 - Högskurvor
 - Flak
 - Mur
 - Bländ
 - Vattenledningsledning
 - Vattenledningsledning
 - Järnväg
 - Kanalen
 - Avlagring
 - Ovlagd väg
 - Väglant
 - Försläp
 - Avlagring under mark
 - Agostlaggräns
 - Fast förtäring
 - Fast förtäring
 - Elektering
 - Fjärrvärme
 - Bygga
 - Stoppa
 - Lovråd
 - Ström
 - Belämningsställe
 - Elstolpe/teleslätte
 - Byggnadsnamn enligt KML
 - Mars- och gränshöjder
 - Takhöjdhöjder
 - Datumnamn

Skala 1:1000 (A3)
0 10 20 30 40 50 Meter

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- - - - - Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- + - - - Administrativ gräns
- + - - - - Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- 0,0 Största tillåtna byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 0,0 Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är angivet värde i m² per fastighet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 0,0 Största tillåtna byggnadsarea per byggnad är angivet värde i m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 0,0 Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är angivet värde i m² per fastighet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad får placeras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Tak ska vara av lertegel eller falsad plåt, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Tak ska utformas som sadeltak, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Fasad ska utformas med täckmålad träpanel eller puts, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄ Placering av byggnader ska beakta siktlinjer och öppenhet genom kvarteret, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- n₁ Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- n₂ Högsta nockhöjd är angivet värde i meter för huvudbyggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- n₃ Högsta totalhöjd är angivet värde i meter för komplementbyggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Minsta takvinkel är angivet värde i grader, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

- m₁ Marken får inte förses med mur eller plank, PBL 4 kap. 10 §
- m₂ Marken får inte användas för parkering, PBL 4 kap. 13 § 1 st 3 p.
- m₃ Marken får inte förses med mur eller plank i kvartersgräns, PBL 4 kap. 10 §

Fastighet

d 0,0 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st

Placering

- p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p₂ Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁ Endast 40,0 % av fastighetsarean får hårdgöras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂ Marken får inte hårdgöras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

a₁ Utökad lovplikt för åtgärder enl. 9 kap 4-4b § PBL. Kvartersmark, PBL 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

Upplysning

I plan- och bygglagen 9 kap 4-4b § anges bl.a. regler om Attefallshus, Attefallstillbyggnad samt Friggelbod.

Trädallén längs med Gustaf Vasagatan omfattas av biotopskydd. Åtgärder som kan skada träden (avverkning, kraftig beskärning och grävning vid rotsystem) kräver dispens enligt miljöbalken.



Orienteringskarta

Kalmar kommun
WWW.KALMAR.SE

Detaljplan för **Liljan 7**

Antagandehandling	Beslutsdatum	Instans
	Antagande	[Instans]
Upprättad: 2020-05-20	Laga kraft	
Lisa Wändesjö Planarkitekt	Använd lagstiftning PBL (2010:900)	
Diarienummer 2014-0295	Använda allmänna råd BFS 2014:5 - DPB 1	