

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 17	8
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 fornlämnning. Varje markinsgrepp 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 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 grönrums 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:

I stället 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 karaktärdragen 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 handicapscooter,
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 naggas 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

Datum
2020-05-20

Ärendebeteckning
2014-0295

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 Attefallsbuss, 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*