

Handläggare
Filippa Eriksson
010 35 20 760

Datum
Upprättad 2022-10-31
Reviderad: 2023-11-03

Ärendebeteckning
2020-2248

1(55)

Planbeskrivning

Beslut:

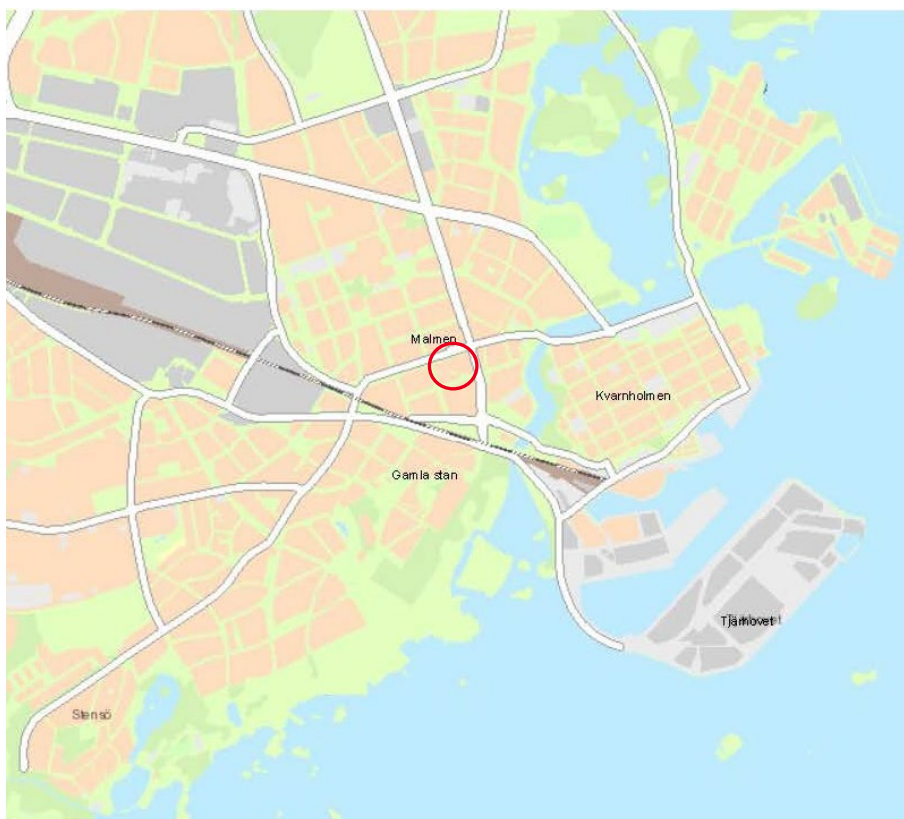
Antagen av SBN 2023-11-21 § 62

Fått laga kraft 2023-12-22 /VP

Detaljplan för fastigheten

Domherren 6 (Esplanaden)

Malmen, Kalmar kommun



Läge för detaljplan gällande fastigheten Domherren 6.

Antagandehandling

Planeringsenheten
Adress Box 611, 391 26 KALMAR | Besök Storgatan 35 A
Tel 0480-45 00 00 vx | Fax 0480-45 04 29
E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Planbeskrivningens innehåll

Sammanfattning	4
Inledning	5
Bakgrund	5
Syfte med detaljplanen	5
Plandata	6
Planförfarande och tidsplan	7
Nuläge	8
Gällande detaljplaner	10
Socioekonomiska förutsättningar	11
Mark- och vattenförhållanden	11
Natur och kultur	12
Bebyggelse	15
Infrastruktur och trafik	19
Service	21
Teknisk försörjning	21
Störning och risk	22
Planförslag	31
Ändrade mark- och vattenförhållanden	31
Natur och kultur	31
Ny bebyggelse	32
Tillgänglighet och infrastruktur	37
Ny service	41
Förändring av teknisk försörjning	43
Behov av åtgärd mot störning och risk	43
Beskrivning av planbestämmelser	44
Genomförande och konsekvenser	48
Organisatoriska frågor	48
Fastighetsrättsliga frågor	48
Tekniska frågor	48
Ekonomiska frågor	49
Konsekvenser av planens genomförande	49
Tidigare ställningstaganden	50
Överkommunala beslut	50
Översiktsplaner	51
Kommunala program och beslut i övrigt	53

Planhandlingar

Planhandlingar består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Till planen hör också:

- Kulturhistorisk värdebeskrivning
- PM fornlämningsområde
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- PM Kalmar Brandkår

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av ATRIO Arkitekter i Kalmar i samråd med Samhällsbyggnadskontoret, Kommunledningskontoret och Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Illustrationer av byggnaden i planhandlingarna baseras på ritningar upprättade av Mats Dahlström Arkitektkontor AB.

Filippa Eriksson

Planarkitekt, Kalmar kommun

Sammanfattning

Planförslaget skapar förutsättningar för centralt belägna lägenheter i Kalmar genom möjliggörandet av ett flerbostadshus på fastigheten Domherren 6. Planområdet ligger på Malmen som utgör en del av Kalmar stadskärna enligt Kalmar kommuns översiktsplan. Totalt möjliggör planförslaget ca 6 tillkommande lägenheter i ett attraktivt innerstadsläge med närhet till service, kultur och kommunikationer.

Vid reglering av den tillkommande bebyggelsen har hänsyn tagits till områdets kulturhistoriska och arkitektoniska värden. För att den tillkommande byggnaden ska tillföra och berika området samtidigt som det tar hänsyn till områdets kulturmiljö föreslås byggnadens position, höjd och till viss del utformning regleras enligt detaljplan.

Byggnaden placeras i anslutning till brandgaveln på Esplanaden 16A, fastigheten Domherren 19, ca 1,7 meter från gatuliv i linje med tandläkarvillans utskjutande burspråk. För att tillåta den befintliga bebyggelsen vara framträdande regleras byggnadens position och höjd i detaljplan där den vidare delas upp i tre höjder och två volymer för att ge ett nättare intryck. Vidare skiljs volymerna åt i gestaltning där volymen mot Esplanaden har en mer framträdande karaktär som möter gatans miljö och där volymen mot gården har en subtilare karaktär som möter gårdsmiljön. Byggnaden skapar och tillför ytterligare en årsring i staden.

På bostadsgården finns det plats för omkring 8 parkeringsplatser. För att uppfylla Kalmar kommuns parkeringsnorm är det möjligt via avtal att hyra resterande parkeringsplatser utanför fastigheten inom rimligt avstånd. För att tillgodose mer friyta på bostadsgården är det möjligt att reducera antalet parkeringsplatser ytterligare om man prioriterar platser för personer med nedsatt rörelsefunktion samt besökare. Domherren 6 ligger centralt, där bil inte behöver användas i stor utsträckning. Därmed har planförslaget som målsättning att skapa goda förutsättningar för bra utformade cykelplatser på innergården. Genom korsmark finns möjlighet till väderskydd som skapar bekväma lösningar och som underlättar användandet av cykel.

Kalmar kommun gör bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan (se Undersökning om betydande miljöpåverkan). En Miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för att kunna förtäta området med bostäder där nybyggnationen tar hänsyn till områdets befintliga kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Nybyggnaden ska underordna sig intelligande byggnad på fastigheten Domherren 19, brandgaveln på Esplanaden 16A, i både volym och höjd.

Inledning

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan ska vara vägledande vid tolkning av detaljplanen.

I planbeskrivningen används benämningen ”Planförslag”. Det innebär att planen beskriver förslag till möjlig utveckling. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft gäller planförslaget.

Bakgrund

Fastighetsägaren till dåvarande Domherren 21 lämnade 2016-07-04 in en ansökan om planbesked. Syftet var för att komplettera bebyggelsen på fastigheten med ett nytt bostadshus mot befintlig brandgavel på Esplanaden 16A, fastigheten Domherren 19.

I ett yttrande till planbesked 2016-10-03 föreslog Samhällsbyggnadskontoret att ge ett positivt svar till sökanden angående förfrågan om att pröva ny detaljplan för Domherren 21. Dåvarande fastighet Domherren 24, med samma fastighetsägare, föreslogs innefattas i detaljplanen.

Beslut om start av detaljplan gällande fastigheterna Domherren 21 och 24 gavs 2020-11-03.

Därefter har en sammanslagning av fastigheterna skett med nuvarande benämning Domherren 6.

Syfte med detaljplanen

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för att kunna förtäta området med bostäder där nybyggnation tar hänsyn till områdets befintliga kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Föreslagen tillkommande byggrätt ska underordna sig befintlig intilliggande byggnad i volym och befintlig brandgavel i höjd.

Plandata



Planområdet bestående av fastigheten Domherren 6.

Fastigheten Domherren 6 (före detta fastigheterna Domherren 21 och 24) tillhör stadsdelen Malmens sydöstra del, mellan Esplanaden och Södra vägen. Fastigheten är utpekad som en del av stadskärnan i översiktsplanen där kvarteret omgärdas av gatorna Esplanaden, Norra vägen, Spikgatan och Smålandsgatan.

Planområdet är privatägt och har en areal på cirka 1255 m².

Planförfarande och tidsplan

Det finns två planförfarande som kan användas vid framtagandet av en detaljplan, standard och utökat. Standardförfarandet kan användas om planförslaget

- är förenligt med översiktsplanen,
- är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande,
- inte är av betydande intresse för allmänheten,
- inte i övrigt är av stor betydelse och
- inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

Om alla godkänner planförslaget i samrådet kan ett begränsat standardförfarande användas. Då behöver inte förslaget ställas ut för granskning utan kan antas direkt efter samrådet.

Om något av kriterierna för standardförfarande inte uppfylls ska ett utökat förfarande användas.

Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner som påbörjas efter 1 januari 2015 enligt så kallat standardförfarande. Plankartan är utformad enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

Tidsplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskeden eller nya förutsättningar under planprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete. Planens preliminära tidsplan:



Nuläge



Planområdet bestående av fastigheten Domherren 6.

Fastigheten Domherren 6 är belägen i kvarterets västra del. Fastigheten och planområdet innehåller idag tre enskilda byggnader uppförda vid olika tidpunkter: ett flerbostadshus i söder, jugendvillan i norr (även känd som tandläkarvillan) och en mindre garagebyggnad placerad på innergården i väster. Fastighetens byggnader skapar tillsammans med omkringliggande miljöer en innergård där ytorna både består av hårdgjord yta samt grönyta. Innergården har främst betydelse för de boende på fastigheten och har en lummig karaktär. Fastigheten bedöms inneha en hög miljöskapande karaktär för kvarteret. Den bidrar till dess brokighet som har vuxit fram sporadiskt under tidens gång. Fastigheten Domherren 6 är ett mycket tydligt exempel på stadsdelen Malmens bebyggelseutveckling.

I norra delen av fastigheten finns en jugendvilla uppförd 1909 ritad av J Fred Olsson. Idag används byggnaden som tandläkarmottagning och bostad, även kallat "tandläkarvillan". Villan är unik och identifieras som ett stycke "esplanadvillanarkitektur" som i några fall finns exemplifierad längs pampiga gator likt Esplanaden. Den är ombyggd, främst interiört, 1936 samt 1981 då tandläkarmottagningen tillkom. Arkitekturen är tidstypisk och har idag en välbevarad exteriör.

I södra delen av fastigheten finns ett flerbostadshus byggd 1880–1890 och som vetter mot Spikgatan. Byggnadstypen är enkel och tidstypisk men sällan bevarad. Flerbostadshuset är troligen den första bebyggelsen på fastigheten som vid tidpunkten även hade en angränsande gata i öster vid namn Kyrkogårdsgatan.

År 2003 har byggnadens vindsvåning byggts till och idag innehåller huset 9 lägenheter.

På innergårdens västra del finns ett gårdshus från 1928 som tidigare har varit bilgarage. År 1981 byggdes garaget om till soprum men står idag förhållandevis tomt. Bygganden är ritade av samma arkitekt som jugendvillan, J Fred Olsson. I anslutning till gårdshuset i söder finns ett väderskydd för cyklar.

Innegården har främst betydelse för de boende på fastigheten och består av hårdgjord yta samt grönyta. Den hårdgjord ytan utgörs idag av parkering med tillhörande infart. I anslutning till södra fasaden på tandläkarvillan finns även en mindre stensättning och uteplats. Längs uteplatsen finns en rabatt som tillsammans med innergårdens två träd skärmar av mot parkeringen.

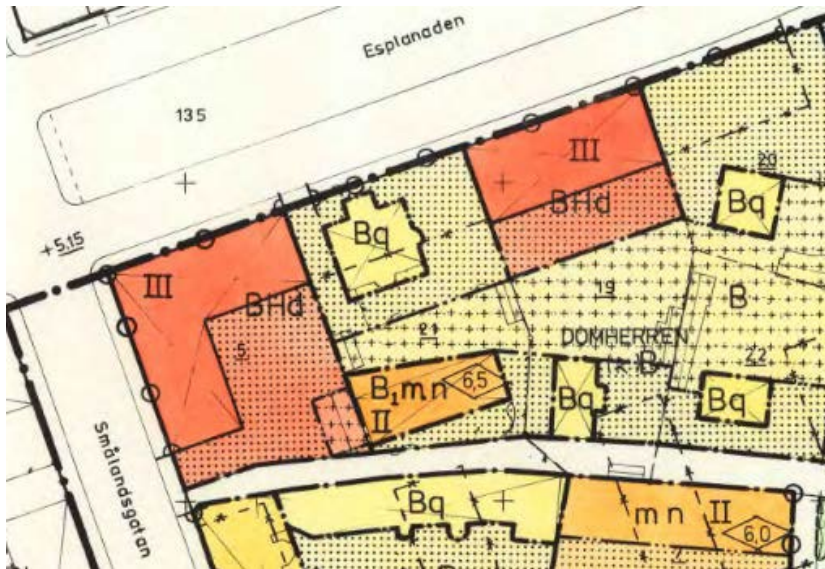
Grönyterna finns främst i anslutning till tandläkarvillan samt flerbostadshuset. Innergårdens grönytor förtydligar jugendvillans karaktär. Grönytan i norr utgörs av en häck som bidrar till en rumslig karaktär i gatumiljön samt har en inramande effekt på tandläkarvillan. Grönytan i anslutning till flerbostadshuset består av gräsyta och plantering. I planområdet sydöstra hörn står ett mindre träd likt de två på innergården.

Boendeparkering lokaliseras längs med östra sidan av planområdet där in- och utfart till Esplanaden sker i den nordöstra delen. Cykelparkeringsplatser tillhandhålls idag för de boende intill gårdshuset under ett väderskydd, 10 platser. Cykelparkering till verksamheten i villan tillhandahålls vid dess entré, 10 platser.

Inga kända verksamheter har funnits inom planområdet som gör att marken misstänks vara förorenad.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. För planområdet gäller lagen om kulturminnen (SFS 1988:950), vilket betyder att länsstyrelsens tillstånd krävs för all byggnation och alla andra markgrepp.

Gällande detaljplaner



Detaljplan för del av Domherren 21, 0880K-I:396, 1981-11-06.

Fastigheten är i gällande detaljplan (Detaljplan för kvarteret Domherren, 0880K-I:396, 1981-11-06) planlagd för bostadsändamål. Den punktprickade marken får ej bebyggas. Korsprickade marken anger där uthus får och dylikt undantagsvis får uppföras. Enligt gällande detaljplanen är in- och utfart mot Esplanaden endast tillåten i fastighetens nordvästra del.

Tandläkarvillan i norra delen av planområdet är belagd med bestämmelsen **Bq** som syftar till bostäder med särskild miljöhänsyn där byggnadens yttre form och allmänna karaktär inte får förvanskas. Bestämmelsen **q** syftar till att i första hand bevara huset och i andra hand bevara dess läge, volym och karaktär i kvarteret.

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

Tillhörande planbeskrivning redovisar att den blandade bebyggelsekaraktären är typisk för stadsdelen. Malmen pekats ut som det område som kom att påverkas mest av Öhnellska stadsplanen 1867 där kvarterets ytterkonturer som skapades som än finns på plats idag. Kvarteret Domherren bedöms innehålla ett rikt mått av viktigt Kalmarhistoria, vilken på ett pedagogiskt sätt fortfarande går att utläsa i kvarteret. Stomindelningar och placering av byggnader förklarar delar av Kalmars tidigare utbyggnadshistoria.

Gårdshuset är från tiden 1880–90 och är uppfört enligt Öhnellska planens system, troligen då med tillfart från Spikgatan.

Socioekonomiska förutsättningar

Stadsdelen Malmen är ett attraktivt bostadsområde med blandad bebyggelse från olika tidsepoker. Malmen är i översiktsplanen utpekad som ett område i innerstaden där många bor men även arbetar och är verksamma.

Tillgänglighet och trygghet

Avståndet till gröna rekreationsområden som Vänortssparken och Kalmar stadspark är ca 270 respektive 500 meter.

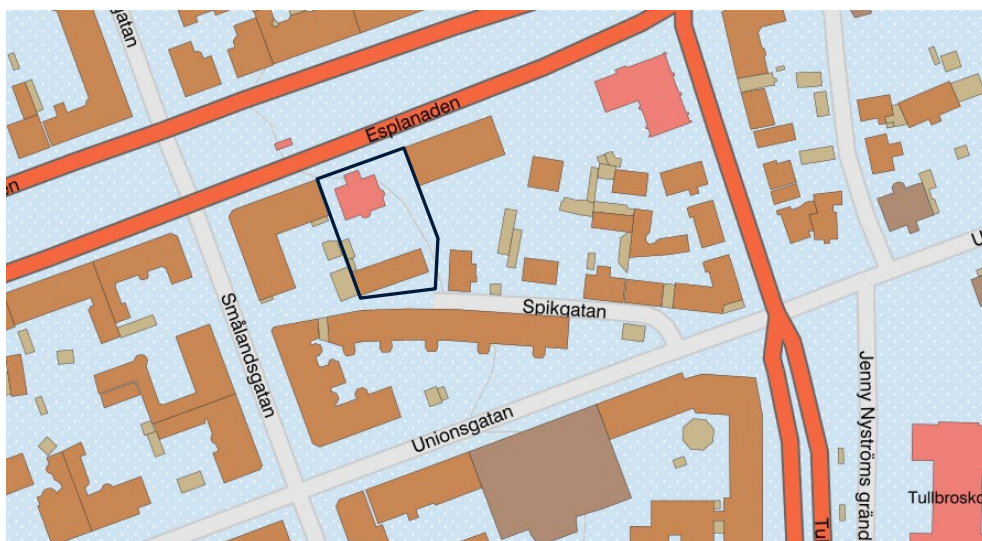
Mark- och vattenförhållanden

Planområdet har en relativt jämn topografi och ligger 5 meter över nollpunkten (RH 2000). Den intilliggande innergården öster om planområdet är belägen cirka 4,5 meter över nollpunkten där man har uppfört en stödmur med tillhörande staket för att hantera nivåskillnaden.

Domherren 6 är del av ett större område som är utpekad som ”flack morän och fyllningsmark” samt ”stadsmiljö” i Planeringsunderlag Kalmar som tillhandahålls av Länsstyrelsen. Vidare i kartmaterial från SGU 1:25000 – 1:100 000 anges sandig morän vara den jordart som återfinns inom planområdet.

Planområdet bedöms vara beläget inom normalriskområde för radon.

Planområdet ligger inom Kalmar kommuns verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

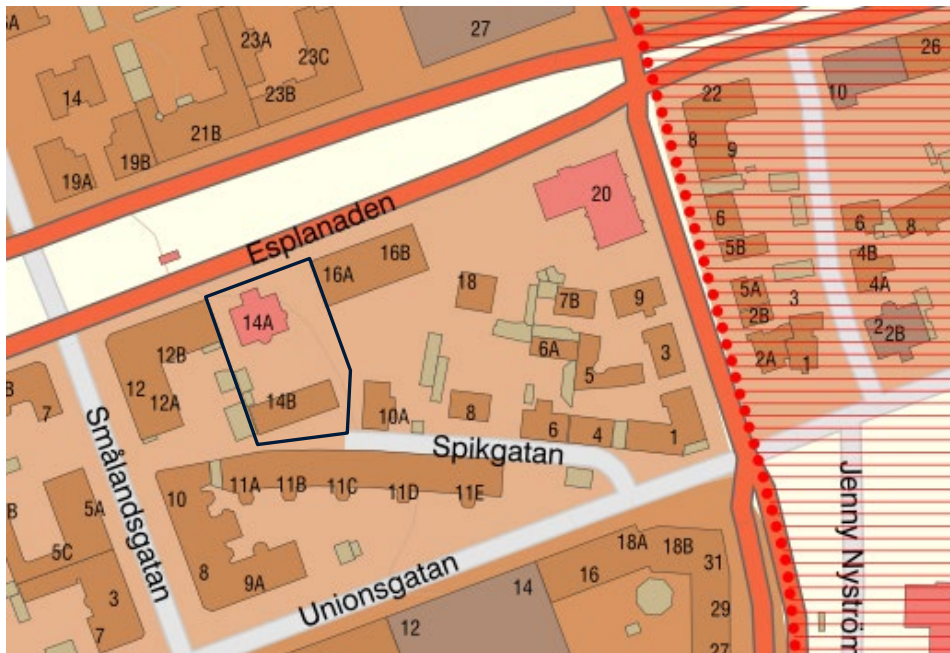


Utdrag från SGU 1:25000–1:100000 där sandig morän pekas ut som jordart för planområdet.

Natur och kultur

Riksintressen

Planområdet gränsar till riksintresse för kulturmiljö där Östra Malmen enligt Riksantikvarieämbetets publikation "Riksintresse för kulturmiljövården" 2018-02-31 är angivet som en småskalig trähusbebyggelse och kvartersindelning ursprungligen tillkommen på 1600-talet i samband med etableringen på Kvarnholmen.



Utdrag från planeringsunderlag Länsstyrelsen som visar området för riksintresse kulturmiljövård.

I planeringsunderlag från Länsstyrelsen Kalmar län faller delar av fastigheterna under markerat område för Riksintresse 3 kap 9§ (Försvarmakten) som faller under påverkansområde för civil flygplats.



Utdrag från planeringsunderlag Länsstyrelsen som visar området för riksintresse civil flygplats.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom stadslager Kalmar 93:1 och ingår i fornlämning Raä 93 Kalmar socken. I området kan kulturlager påträffas från medeltid och 1500–1600-tal.

Enligt PM från Kalmar läns museum daterad 2020-12-15 återfinns det i närområdet rester efter S:t Gertruds kyrkogård. I anslutning till planområdet har det skett arkeologisk undersökning i form av schaktningsövervakning år 2017 i Strömgatan. Då framkom inget daterande material.

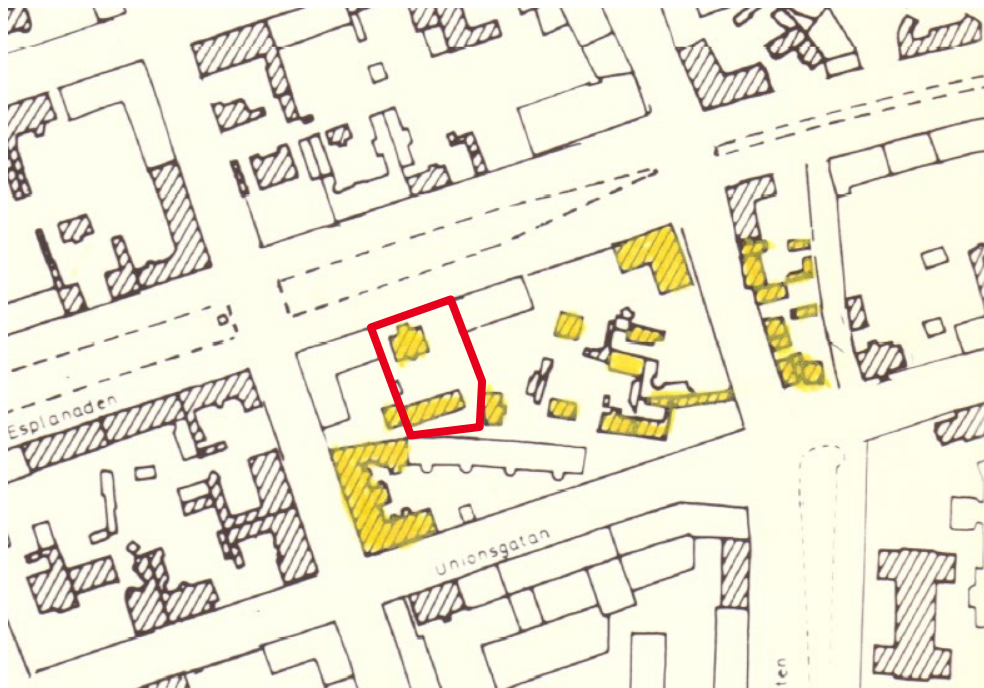
Efter genomgång av historiska kartor i Kalmar läns museums arkiv har inga uppgifter om tidigare byggnader på platsen, eller äldre lämningar, påträffats inom planområdet. Det är trots detta inte helt säkert att det inte funnits några äldre lämningar som inte syns i kart- och arkivmaterialet. Enligt Kalmar läns museum är delar av marken närmast villan sannolikt urschaktad. Hur det är inne på parkeringsytan är svårare att bedöma.

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

Kulturhistoriska miljöer

Enligt Fördjupad översiktsplan för Kvarnholmen, där de östra delarna av Malmen ingår, går det att läsa att 1800- och 1900-talens bebyggelseutveckling speglar en viktig del i stadens utveckling och går framför allt att avläsa på Malmen och delar av Kvarnholmen. Tomtindelningar och placering av byggnader gör att man fortfarande kan läsa delar av Kalmars utbyggnadshistoria.

Tandläkarvillan och flerbostadshuset på fastigheten Domherren 6 finns utpekade i kommunens dokument Vålbevarade bebyggelsemiljöer, (Kommunfullmäktiges beslut 1980-09-29, §247), en sammanfattning av allmänna beslut och bestämmelser i miljö- och bevaringssyfte. Byggnaderna är markerade i gult som står för "Byggnad som är q, m eller C-märkt i stadsplan." Det raster som ligger på byggnaderna står för att bygganden ej bör rivas och innehar förbud mot rivning Vidare får bygganden ej förvanskas, vare sig genom arbeten på den, eller genom bebyggelse i grannskapet.



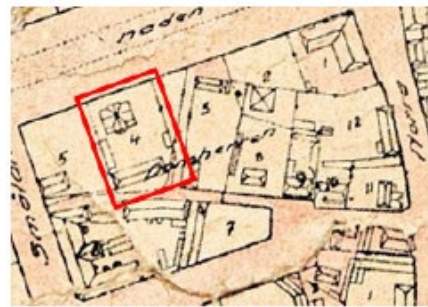
Utdrag från Vålbevarade bebyggelsemiljöer som visar dåtiden bedömning av byggnaderna delvis inom fastigheten Domherren 6.

Enligt Kulturhistoriks värdebeskrivning utförd av Byggekult 2022-08-25 för fastigheten Domherren 6, har stadsdelen Malmens bebyggelse utvecklats främst från 1600-talet mitt och framåt. Området hade fram till dess till största del bestått av odlingslotter och åkerlyckor tillhörande stadens borgare. Kvarnar och annan enklare bebyggelse fanns också sedan tidigare.

Kvarteret Domherren bedöms vara ett av Malmens äldsta bebyggda kvarter. I anslutning och inom kvarteret finns några av Kalmars äldsta vägsträckningar. Spikgatan användes som väg till åkrar och kvarnar där dess läge kan sammanfalla med den yttre gräns för det fria skottfält som omgav gamla stadens befästningar. Idag utgör gatan gräns mellan kvarteret Domherren och Arkagården. Kyrkogårdsgatan, som lades igen på 1930-talet, anslöt från Spikgatan och löpte norrut genom kvarteret längs den västra sidan av den dåvarande muren till Sa Gertrudes kyrkogård som var i bruk fram till slutet av 1800-talet. Idag skönjas Kyrkogårdsgatans infart tack vare den äldre bebyggelsens placering och tomtgränser, då främst vid tomtgränsen mellan fastigheterna Domherren 6 och 23.



Domherren 6 år 1906. Karta: Kalmar kommunarkiv



Domherren 6 år 1918. Karta: Kalmar kommunarkiv



Domherren 6 år 2022. Karta: Lantmäteriet

Utdrag från Kulturhistorisk värdebeskrivning, Byggekult, 2022-08-25.

Kvarteret Domherrens nuvarande ytterkonturer är tillkomna i enlighet med Öhnells stadsplan från 1877. När 1874 års byggnadsstadga tvingade städerna att upprätta stadsplaner för sin utbyggnad resulterade detta för Kalmars del i den Öhnellska stadsplanen från 1876. Denna plan rutade in ett vidsträckt område med kom endast till delvis genomförande. Den stadsdel som kom att präglas mest var Malmen. Utan större hänsyn till befintliga förhållande lades Esplanaden med dess tvärgator och kvarter ut. Kvarteret Domherren har än idag kvar sina ytterkonturer. Högt troligen har kvarterets ytterkonturer tidigare anor. Kvarteret Domherren bedöms innehålla ett rikt mått av viktig Kalmarhistoria, vilket på ett pedagogiskt sätt fortfarande går att utläsa i kvarteret.

Idag består kvarteret av varierad bebyggelse med fristående villor och flerbostadshus från olika tidsepoker. Främst återfinns bostäder i kvarteret men här finns även service liksom tandläkarmottagning och skola. Flera av husen är uppförda under mitten eller i slutet av 1800-talet, en del på 1910-talet. Längs Esplanaden finns flerbostadshus från första halvan av 1900-talet. Under 2010-talet har kvarteret förtätats med flerbostadshus i den östra delen.

Bebyggelse

Kvarteret Domherren består av en småskalig blandad bebyggelse med både sten- och trähus från olika tidsåldrar. Här finns större och mindre flerbostadshus, villor samt ett flertal lokaler för verksamhet.

På fastigheten finns en befintlig jugendvilla ritad av J. Fred Olson. Huset byggdes 1910 och byggdes om, främst interiört, år 1936 och 1981. Idag används det som bostad och tandläkarmottagning. På innergården finns ett gårdshus som tidigare var ett garage. Bredvid gårdshuset under ett väderskydd finns det 10 cykelplatser för de boende. På fastigheten i söder finns även ett flerbostadshus byggt år 1880–1890.



Planområdet sett från Esplanaden. Tandläkarvillan till höger i bild, brandgavel på Esplanaden 16A till vänster i bild.



Planområdet sett från innergårdens östra hörn, mot gårdshus och tandläkarvillan. Bakom planteringen finns uteplatsen.



Planområdet sett från innergårdens västra sidan. Gårdshus till höger i bild, flerbostadshuset i bakgrunden.



Spikgatan, vy mot öst. Flerbostadshuset till vänster i bild.

Bebyggelsen och dess värde på fastigheten beskrivs och utvärderas vidare i Kulturhistorisk värdebeskrivning utförd av Byggkult 2022-08-25. Fastigheten Domherren 6 har en blandad äldre bebyggelse som till stora delar bedöms som välbevarad. Flerbostadshuset mot Spikgatan från slutet av 1800-talet är sannolikt fastighetens tidigaste bebyggelse. Byggnadstypen var en vanlig byggnadstyp i städerna vid tiden men finns idag sällan bevarad. Byggnaden har ett högt dokumentvärde som visar på stadsdelen Malmens ursprung som arbetarstadsdel och kontrasten till den på fastigheten något senare uppförda jugendvillan beskrivs som slående. Flerbostadshuset bedöms ha välbevarad exteriör. Dess placering bedöms vara mycket betydelsefull för gatumiljön mot Spikgatan och för kvarterets blandade karaktär. Enligt värdebeskrivningen markerar flerbostadshuset tillsammans med den äldre byggnaden på grannfastigheten Domherren 23, genom sin placering, dessutom infarten till den gamla, ej längre existerande Kyrkogårdsgatan.

Jugendvillan, uppförd 25 år senare efter flerbostadshuset, är enligt beskrivningen ett uttryck för den exklusiva "esplanadvillaarkitekturen" som i några fall finns exemplifierade längs pampiga gator likt Esplanaden i Kalmar. Villan bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde genom sin tidstypiska arkitektur och till stora delar välbevarade exteriör, men bedöms också vara mycket betydelsefull för upplevelsen av kvarteret Domherrens karaktäristiska brokighet. Villans fria läge och öppenheten runt omkring med inslag av trädgård beskrivs vara av stor vikt för upprätthållandet av dessa värden.

I värdebeskrivningen finns fastighetens tredje byggnad omnämnd. Garagebyggnaden på gården mellan de båda bostadshusen har genom sin välbevarade, enkla men tidstypiska arkitektur ett högt kulturhistoriskt värde. Den bedöms vara mycket betydelsefull för upplevelsen av gårdsmiljöns sammansatta äldre karaktär. Den här typen av garage från bilismens tidiga skede är även ett viktigt tidsdokument över hur bilen succesivt kom att påverka bebyggelsen i staden. Det markerar också villans högre status och bedöms förstärka liksom de öppna ytorna mellan husen, dess villakaraktär bland de övriga flerbostadshusen.

Den kulturhistoriska värdebeskrivningen sammanfattar fastigheten Domherren 6 som ett tydligt exempel på hur stadsdelen Malmen har utvecklat sin bebyggelse. För kvarteret Domherren är byggnaderna på fastigheten Domherren 6 oombärliga för det långsiktiga bevarandet av dess sporadiskt framvuxna äldre karaktär. Även byggnaderna på angränsande fastigheter har höga kulturhistoriska värden varför fastigheten och byggnaderna ingår i ett område med i allmänhet höga eller särskilt höga kulturhistoriska värden. Byggnaderna, bortsett garaget, är sedan tidigare utpekade som bevarandevärd bebyggelse i 1986 års kartläggning.

Både jugendvillan och flerbostadshuset bedöms uppfylla kraven för särskilt värdefull bebyggelse som avses i plan- och bygglagen 8 kap 13§ - Förvanskningförbud. Även garagebyggnaden bedöms inneha höga kulturhistoriska värden både som enskild byggnad och i sitt sammanhang. Varsamhetskraven i Plan- och bygglagen 8 kap 17§ bör därför särskilt beaktas.

Fastighetens samlade värdeskapande element

- Hur byggnaderna är placerade och förhåller sig till varandra där byggnaderna är uppförda i skilda sammanhang. Genom detta bidrar fastigheten med höga miljöskapande värden till kvarterets brokiga och sporadiskt framvuxna karaktär.
- Byggnadernas fristående placering.
- Innergårdens grönytor som förtydligar jugendvillans karaktär.
- Byggnadernas material. Till trots olika tillkomst år är materialen samstämmiga, även i förhållande till angränsande bebyggelse. Bland annat putsfasader och det röda lerteglet bidrar till byggnadernas samt fastighetens miljöskapande egenskaper, kvarterets och inte minst Esplanadens äldre karaktär.
- Byggnaderna form och volym. Begränsad skala och takform i mot gata i form av sadeltak eller brutet tak är viktigt för kvarterets karaktär.

Byggnadernas värdeskapande element

- Flerbostadshuset
 - Byggnaden har kontinuitets- och åldersvärde, byggnadshistoriskt, samhällshistoriskt och miljöskapande värde.
 - Byggnaden innehar värdeskapande detaljer likt: byggnadens långsträckta form och volym, placering, fasadmaterial med mera.
- Jugendvillan
 - Byggnaden har åldersvärde, arkitektoniskt-, byggnadshistoriskt-, socialhistoriskt- och miljöskapande värde.
 - Byggnaden innehar värdeskapande detaljer likt: form och volym, fristående placering, fasadmaterial med mera.
- Garaget
 - Byggnaden har byggnadshistoriskt, samhällshistoriskt och miljöskapande värde.
 - Byggnaden innehar värdeskapande detaljer likt: form och volym, fasadgestaltning och material med mera.

Infrastruktur och trafik***Gång- och cykelväg***

Planområdet angörs främst via Esplanaden i norr. Vägen är dubbelriktad med gångväg i norr samt gång- och cykelväg på södra sidan. Mitten av gatan utgörs av en esplanad med träd- och gräsplantering med möjlighet till att ta sig fram till fots och cykel.

Planområdet ligger på sydöstra delen av Malmen som utgör en del av Kalmars stadskärna enligt Kalmar kommuns översiktsplan. Det finns goda kopplingar, både med cykel och till fots, in till centrum och centralstation.

Parkering

Totalt finns det idag 9 bilparkeringar på innergården fördelat på verksamheten och boende. För de boende finns idag väderskyddad cykelparkering på fastigheten, 10 platser placerade mellan flerbostadshuset och gårdshuset. Verksamheten har idag 10 platser för cyklar, placerade motsatt ingången till källare. Längs med Esplanadens båda riktningar återfinns allmän parkering.

Enligt kommunens parkeringsriktlinjer önskar man förtäta stadskärnan med nya flexibla lösningar på parkeringsefterfrågan där åtgärder för att minska bilnehavet och bilresor ska stimuleras. Kommunen bedömer att det i stadskärnan finns mycket goda alternativ till bil, dels i form av kollektivtrafik, dels med goda möjligheter för cykel och gång. I stadskärnan finns goda möjligheter till att samnyttja parkeringsplatser. Kraven på antalet parkeringsplatser för bil kan sänkas om förutsättningar skapas för hållbart resande. I dessa fall tillämpas så kallade flexibla parkeringstal där kommunen då kan tillåta en reduktion av bilplatser.

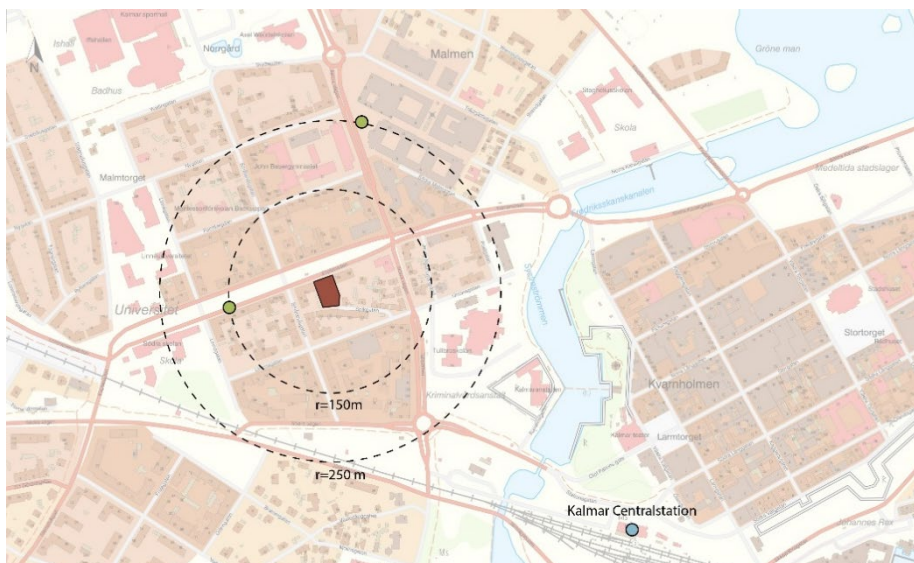
I övrigt gör kommunen bedömningen att gatuparkeringarna på Esplanaden och övriga vägnätet i närområdet är hårt belastat. Därmed är det inte önskvärt att belasta det ännu mer.

Kollektivtrafik

Föreslaget detaljplaneområde ligger faktiskt avstånd ca 750 meter till Kalmar centralstation där tåg, stadsbussar och landsbygdsbussar utgår från.

Närmaste busshållplats är lokaliserad ett kvarter väster om planområdet, ca 150 meters avstånd. Busshållplatsen Rostad trafikeras ca var 30:e minut av linje 411 Skogsrådet – Djurängen – Oxhagen - Kalmar C.

Inom en radie av 250 meter finns busshållplatsen Malmen placerad på Norra vägen som trafikeras av flertalet stadsbussar.



Planområdet i rött i förhållande till kollektivtrafik.

Räddningsväg

Enligt Kalmar brandkår, PM Framkomlighet för brandkåren 2020-04-02 går följande att läsa. För att räddningstjänsten ska kunna anses ha tillträde till en byggnad bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter. Även den bärbara stegen ska bäras maximalt 50 meter i lätt terräng. Tillgängligheten till fastigheten Domherren 6 bedöms ur plansynpunkt som god.

Om en byggnad placeras så att avståndet mellan byggnadens angreppspunkt och räddningstjänstens uppställningsplats blir för långt krävs att särskild räddningsväg anordnas för att säkerställa räddningstjänstens tillgång till byggnaden. All nybyggnation sker enligt boverkets byggregler. I bygglovsprocessen sker en prövning av planerat byggnadstekniskt brandskydd innan bygglov beviljas.

Transporter

Inga transporter utöver bil kopplade till verksamhet och bostad återfinns. Idag sker in- och utfart i strid mot plan i östra delen av fastigheten.

Service

Fastigheten Domherren 6 har närhet till både offentlig och kommersiell service. Närmaste dagligvarubutik är en mindre närbutik i grannkvarteret. Till centrum är det ca 700 meter.

Till närmaste kommunala förskola, Kungsfågeln, är det ca 200 meter. Lika långt är det till Montessoriförskolan Backsippan. Till närmaste kommunala grundskola, Vasaskolan (F–9), är det ca 700 meter och till friskolorna Södra skolan (6–9) och Västra skolan (7–9) är det 200 respektive 400 meter.

Teknisk försörjning***Vatten- och avlopp***

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten. I områdets norra del finns en kommunal servispunkt för dagvatten.

Dagvattnet från denna del av planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar till Systraströmmen, som ingår i N v s Kalmarsunds vattenförekost.

El

Inom planområdet nordöstra del återfinns en anslutningsservis. Innan byggnation sker inom planområdet måste servisen omlokaliseras.

Värme

De befintliga byggnaderna på Domherren 6 är anslutna till fjärrvärme.

Avfall

En god och rationell avfallshantering är ett viktigt allmänt intresse enligt Plan- och bygglagen. Lokalisering och utformning av bebyggelse och byggnadsverk ska alltså ske med särskild hänsyn tagen till möjligheterna att anordna avfallshantering. Avfallshanteringen måste uppfylla krav för tillgänglighet och

arbetsmiljö. Storleken på utrymmet bestäms av storleken på och antalet kärl som behöver finnas i förhållande till hur många hushåll som ska nyttja utrymmet. Vidare finns det nationella riktlinjer för utformning av utrymmet, placering och antal kärl. För Kalmar kommun gäller även "Föreskrifter om avfallshantering för Kretslopp sydost" 2021-01-01.

Idag ordnas avfallshantering för de boende och verksamheten i två stora 660-liters kärl i samband med befintlig infart, mot brandgavel Esplanaden 12C. Avfallshantering tillhandahålls av Kretslopp sydost. Vid nybyggnation bedömer kommunen att det finns möjlighet att få skyltad lastplats längs Esplanaden.

Ledningar

Inga övriga ledningar återfinns idag på fastigheten.

Störning och risk

Trafik

Skyltad hastighet längs Esplanaden är idag 30 km/h.

En trafikmätning är gjord under oktober 2019 på Esplanaden (mellan Smålandsgatan-Norra vägen). För att uppskatta trafikmängd på längre sikt brukar Kalmar kommun anta att trafikmängden ökar med 1% per år.

Nedanstående siffror är hur trafikmängden beräknas vara år 2040 då trafikmängden ökar 1% år.

Trafikmätningen visar på följande:

Esplanaden (riktning österut)

ÅDT (år 2019)	2842
Tung trafik	6,1%
ÅDT (år 2040)	3500

Esplanaden (riktning västerut)

ÅDT (år 2019)	3131
Tung trafik	5,2%
ÅDT (år 2040)	3900

Buller

För nybyggnation av bostäder gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359. Riktvärdena i förordningen ska tillämpas i detaljplaneärenden, i ärenden om bygglov och i ärenden om förhandsbesked påbörjade från och med 2 januari 2015. Riktvärden tillåter att 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad kan uppnås.

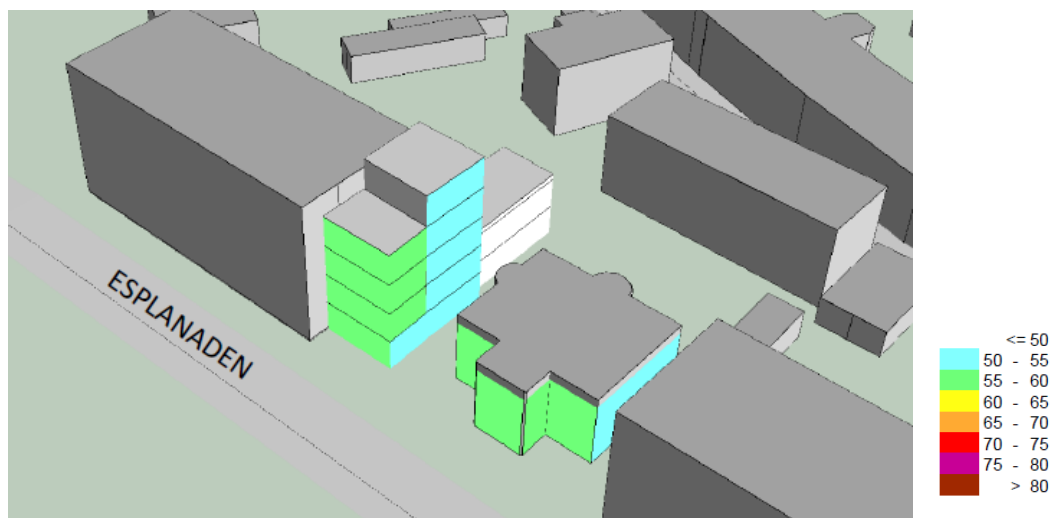
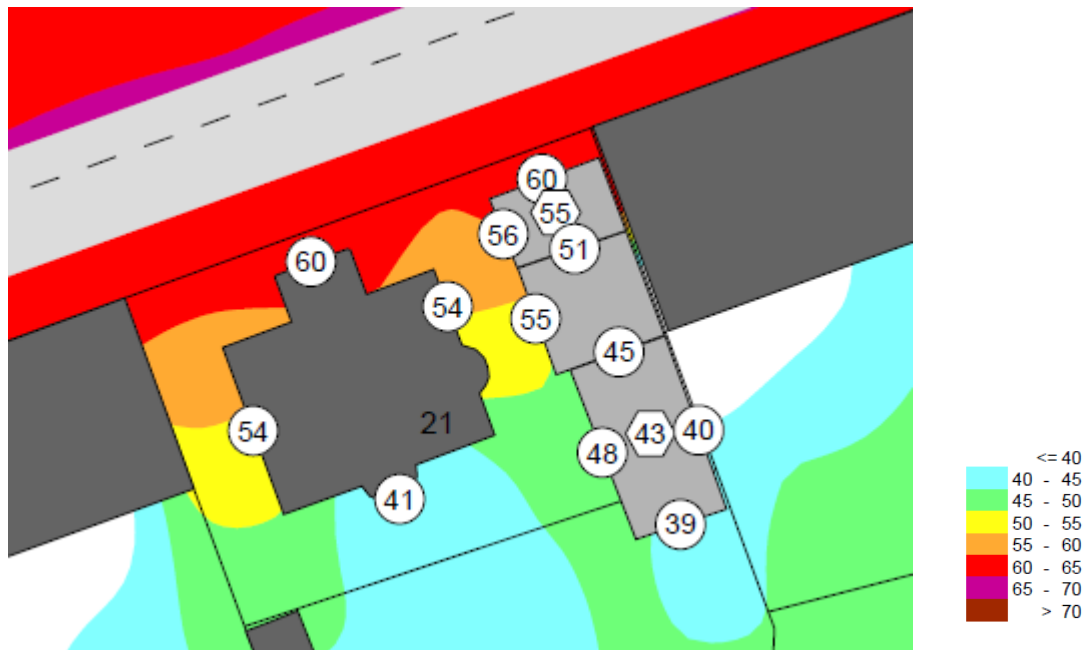
Riktvärdena tillåter också att 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till bostad.

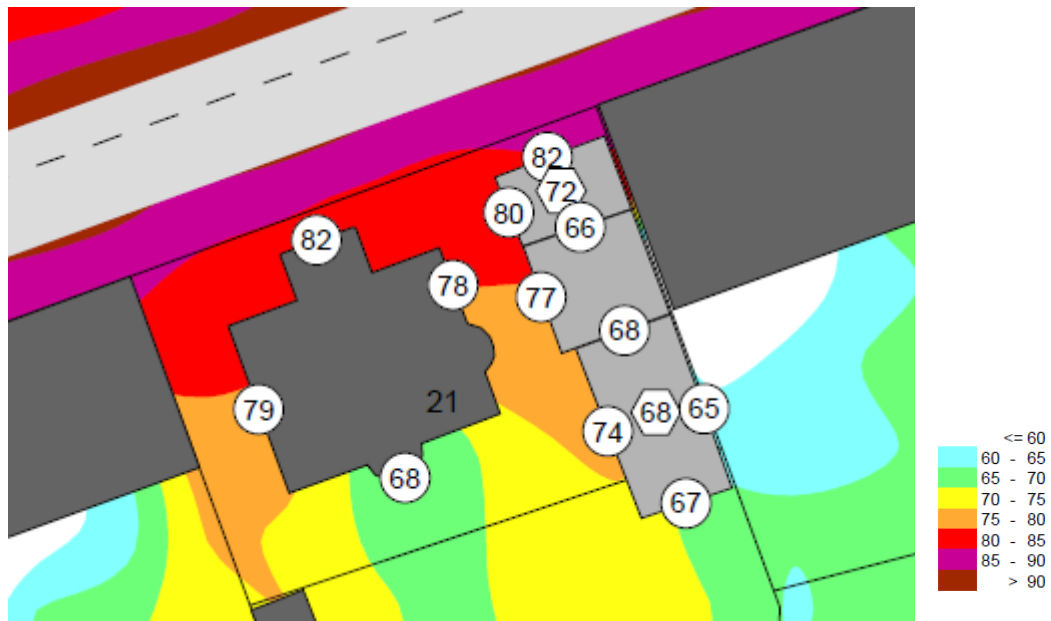
För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad inte bör överskridas.

Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid vid fasad. Om 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad ändå överskrids får den göra det högst fem gånger per timme under perioden kl. 06-22 och då med högst 10 dB.

I trafikbullerutredningen från WSP 2023-09-20 har beräkningar gjorts med trafikflöden för ett nuläge år 2023 samt för prognosår 2040. Trafik på Esplanaden samt kringliggande Norra vägen och Smålandsgatan har inkluderats i beräkningarna. Resultat visar att riktvärde LAeq 60 dB inte beräknas överskridas vid någon fasad.

Emellertid bör de maximala ljudnivåerna bemötas vid dimensionering av fönster för att säkerställa att ljudkrav inomhus kan uppfyllas. Om balkonger planeras mot norr eller väster överskrids riktvärden för ljudnivå på uteplats. En gemensam uteplats eller takterass bör kunna anordnas söder om byggnaden där riktvärden kan innehållas. Den gemensamma uteplatsen kan då utgöra komplement till balkongerna.





Maximal ljudnivå år 2040, WSP 2023-09-20.



Maximal ljudnivå fasader år 2040, WSP 2023-09-20.

Radon

Planområdet bedöms vara beläget inom normalriskområde för radon.

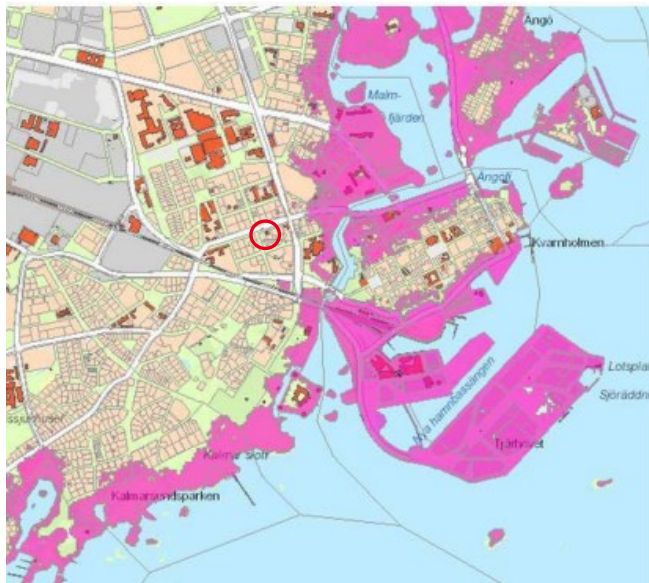
Förorenad mark

Inga kända verksamheter har funnits inom planområdet som gör att marken misstänks vara förorenad. Närmast förorenad mark, på fastigheterna Arkagården 1 och 2 sydost om aktuellt planområde, är angiven som "Bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier" och "Grafisk industri".

Det är inte ovanligt att mark i samhällen är utfyllda med förorenade massor eller att nyttjade av marken för parkeringsändamål kan ha medfört att marken förorenats. Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas. En anmälan måste då inkomma till tillsynsmyndigheten. Vedertagna nivåer för bostäder är känslig markanvändning KM, enligt naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden.

Översvämning

Planområdet riskerar ej att drabbas av översvämning enligt karta från Kalmar kommuns klimatanpassningsplan 2021-11-29 som visar gränsen för havsytta på 2,8 meter, dvs det område som Länsstyrelsen i nuläget anger som riktvärde till 2120. Enligt nuvarande värsta scenario är normalvattenståndet böjt med cirka 1,3 meter till 2120. Därutöver tillkommer temporära höjningar på ytterligare 1,5 meter. (från kommunens handläggarkarta)



Bildtext: Karta som visar gränsen för havsytta på 2,8 meter, dvs det område som Länsstyrelsen i nuläget anger som riktvärde till 2120. Enligt nuvarande värsta scenario är normalvattenståndet böjt med cirka 1,3 meter till 2120. Därutöver tillkommer temporära höjningar på ytterligare 1,5 meter. (från kommunens handläggarkarta)

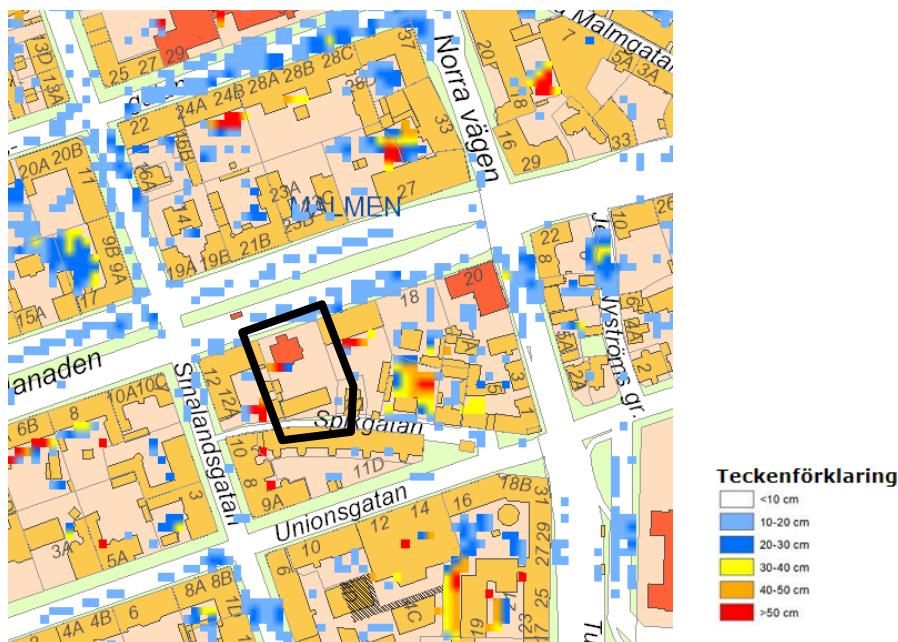
Utdrag ur Kalmar kommuns klimatanpassningsplan, 2021-11-29. Planområde inom röd cirkel.

Skyfall

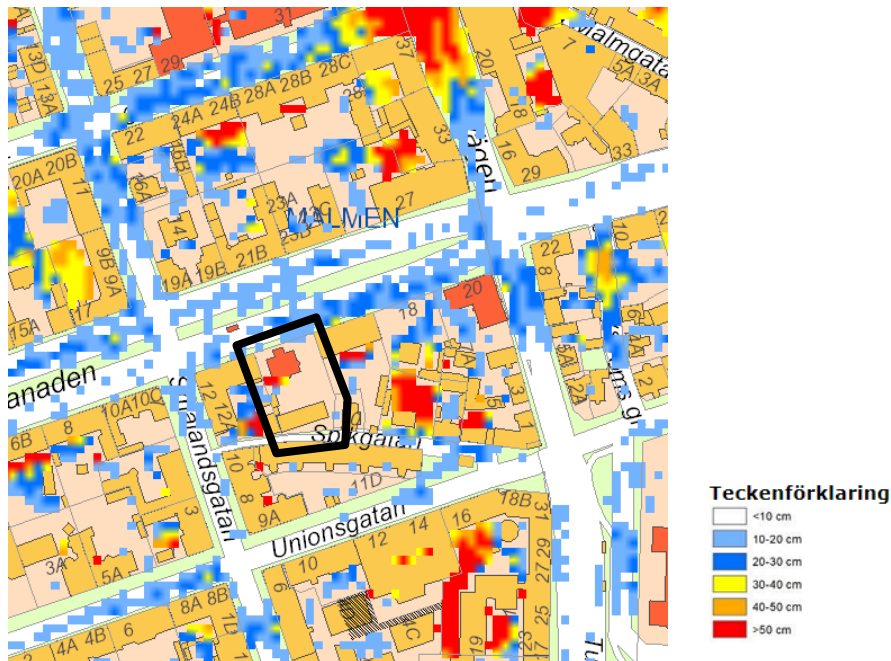
De intensiva regnen förväntas bli allt vanligare, med kraftigare och mer långvariga skyfall. Trots att Kalmar län ligger i regnskugga bakom det småländska höglandet förväntas årsmedelnederbörden ha ökat med 15–20 procent vid seklets slut. Ökningen sker främst vintertid. Den maximala dygnsnederbörden ökar med cirka 20 procent till slutet av seklet. Den extrema 1-timmesnederbörden förväntas öka med uppemot 30 procent.

För att bedöma den översvämningsrisken i den bebyggda miljön togs bland annat en skyfallskartering fram. Karteringarna visar var det är, respektive inte är, lämpligt att planera för ny bebyggelse och vilka redan bebyggda områden som är extra utsatta. Behovet av helhetssyn blir tydligt, eftersom det inte enbart är byggnadens konstruktion som behöver säkras mot översvämning, utan även infrastrukturen så att transporter och försörjning av olika slag kan upprätthållas.

Karteringen visar områden som riskeras att översvämmas vid intensivt regn i ett förändrat klimat. Skyfallskartering för 100-årsregn respektive 400-årsregn visar lågpunkter inom fastigheten med risk för ansamling av vatten. Även ute på Esplanaden i anslutning till fastigheten återfinns lågpunkter med risk för ansamling av vatten.



Utdrag ur Kalmar kommuns handläggarkarta, 100-årsregn.



Utdrag ur Kalmar kommuns handläggarkarta, 400-årsregn.

Dagvattenhantering

Enligt kommunens klimatanpassningsplan 2021-11-29 bildas översvämningar till följd av stigande havsnivåer och ökad nederbörd som i sin tur påverkar dagvattenhanteringen. Särskilt känsliga är anläggningar nära vattendrag och i låglänta områden. Även anläggningar i närheten av bräddpunkter och utjämningsytor är utsatta. Mer regn, vintertid i kombination med snö, kan orsaka högentensiva flöden som belastar ledningssystemet. Om havsnivån överstiger dagvattenutloppen påverkas kapacitet och funktion negativt för hela dagvattensystemet. Vid förtätningar eller annan exploatering av ytor som inte är hårdgjorda minskar naturliga infiltrationsområden, vilket minskar motståndskraften mot översvämningar. Hänsyn behöver tas till den ökade risken för markrörelser som kan skada ledningar och andra anordningar under mark och därmed påverka dagvattenhanteringen. Alla fastighetsägare i kommunen berörs eftersom de ansvarar för att dagvattnet hanteras korrekt. Man ser positivt på att arbeta med multifunktionella ytor som kan ta hand om regnvattnet vid kraftiga skyfall.

Fastighetsägaren ansvarar för att ett väl fungerande dagvattensystem i enlighet med kommunens mål för en hållbar dagvattenhantering utförs vid byggnation. Kommunen ser vidare att fastighetsägaren nyttjar möjligheter att utföra gröna tak och andra lösningar för att minimera hårdgörning av olika ytor och därmed minska, utjämna och rena dagvattenflödena. Utöver det även undviker byggnadsmaterial av främst obehandlad koppar och zink.

Inför byggnation inom planområdet har man utfört en utredning gjord av Mkonsult 2021-01-29. Man pekar ut området som en del av det kommunala verksamhetsområdet och att det i områdets norra del finns en servispunkt för dagvatten. Dagvatten från denna del av planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar till systerströmmen, som ingår i N v s Kalmarsunds kustvattenförekomst.

Mkonsult rekommenderar en begränsad miljöpåverkan där man förespråkar bästa möjliga teknik. Man rekommenderar även ett miljövänligt byggnadsmaterial. Man bör eftersträva att stuprörskastare utmed den södra husfasaden ansluts till växtbäddar. På så sätt fördröjs utflödet, reningen av vattnet blir naturlig. Om ej så är möjligt, bör avledningen direkt-avledas mot den kommunala dagvattenservispunkten.

Vidare rekommenderar man att parkeringsplatserna på innergården har en avledning via filterbrunn som ansluts till det kommunala dagvattensystemet. Brunnen ska ha möjlighet att samla upp olja och att reducera metalljoner.

Mkonsult påpekar även vikten av en god höjdsättning i kombination med grönytor med en fördröjande avrinningstakt som minimerar risken för instängt vatten.

Påverkan på recipienten bedöms ej öka om kraven för filterbrunn och vattenutkastare via växtbäddar uppfylls enligt Mkonsult.

Klimatanpassning

I den kommunala klimatanpassningsplanen 2021-11-29 redogörs det för att stadsmiljön med sin hårdgjorda yta är extra utsatt för ökade skyfall. Vid förtätningar av bebyggelse och ökande mängd hårdgjord yta minskar naturliga områden där vatten tas om hand och infiltreras, vilket ställer ökade krav på dagvattenhantering. Ansamlingar av vatten på markytan utgör en risk för människors hälsa och säkerhet om samhällsviktiga funktioner påverkas eller om ansamlingarna av vatten blir så djupa eller förorenade att de i sig utgör en risk. Idag uppgår befintlig grönyta till ca 330 kvm och utgör ca 25 % av fastigheten.

När det gäller värmebölja är det bebyggda samhället framför allt utsatt där ekosystemtjänster som parker, träd och annan vegetation saknas. Hårdgjorda ytor och tät bebyggelse lagrar värme under dagen och avger värmen under natten. Detta gör att mycket varma platser, så kallade värmeöar, riskerar att bildas. Gröna ytor i stadsmiljö fungerar avkylande och hindrar lagring av värme. Behovet av skuggiga platser i stadsmiljön ökar.

Kommunens ser positivt på att lindra climateffekter genom att bevara och stärka ekosystemtjänster i bebyggd miljö. Exempel är grönområden, träd och dammar som ger skugga och tar hand om dagvatten.

Grönstrukturplan

I kommunens Grönstrukturplan 2010-11-29 pekas Malmen ut som en av de stadsdelar som har minst rekreativ grönyta (9%) där stadsdelen även bedöms sakna naturkaraktärer i form av bostadsnära naturområden och friluftsområden. Malmen bedöms ha minst grönyta per invånare (23 kvadratmeter) och minst andelar grannskapspark och stadsdelspark per invånare (2.5 kvadratmeter).

För stadsdelar likt Malmen gör man bedömningen att bristen på stadsdelspark är svår att åtgärda. I stadsdelar där parktillgången är liten i förhållande till folkmängden, likt Malmen, bör befintliga parker och naturområden ses som mycket värdefulla.

Södra Malmen mellan Esplanaden och Södra vägen är omgiven av stora trafikbarriärer och har ingen tillgänglig grannskapspark eller allmän lekplats. Inom grannskapet finns en planlagd skoltomt och park i Rostad, där en grundskola har etablerat sig. För att kompensera bristen föreslår grönstrukturplanen att en möjlig åtgärd kan vara att på skolområdet anlägga en lekplats.

I stadsdelar där parktillgången är liten i förhållande till folkmängden bedömer kommunen att befintliga parker och naturområden ses som mycket värdefulla. De bör bevaras och utvecklas för att erbjuda hög kvalitet. Vid utveckling av stadsdelarna bör man också utreda möjligheterna att skapa nya park- och naturområden samt stärka förbindelserna till närliggande parker och naturområden. Andra lösningar för att förbättra tillgången till rekreativmiljöer (dock inte alltid till gröna miljöer) kan vara att samutnyttja skol- och bostadsgårdar liksom att utveckla andra stadsrum med höga rekreativa värden, exempelvis gånggator och torg. Kalmar kommun ser det som värdefullt att i dialog med byggherrar och fastighetsägare utveckla kvartersmarkens gröna och rekreativa kvaliteter.

Rättigheter

Inga rättigheter återfinns inom planområdet.

Planförslag

Ändrade mark- och vattenförhållanden

Planförslaget bedöms ej påverka markens topografi i större utsträckning.

Planförslaget bedöms kunna ansluta till befintligt spill- och dagvattensystem.

Natur och kultur

Riksintressen

Planförslaget påverkar ej intilliggande riksintresse för kulturmiljö.

Planförslaget bedöms ej påverka riksintresse för flyg då huvudbyggnaden är lägre än befintlig bebyggelse. Eventuell hisstopp bedöms ej påverka riksintresset i större utsträckning.

Fornlämningar

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

Inga direkta undersökningar har utförts på fastigheten varför det ej kan uteslutas fornlämningar.

Kulturhistoriska miljöer

Planförslaget bedöms vara förenligt med kulturhistoriska miljöer. Planen medger för ny bebyggelse. För att värna om den utpekade kulturmiljön skyddas befintlig bebyggelse. I kvarteret finns tomtindelningar och placering av byggnader som gör att man fortfarande kan läsa delar av Kalmars utbyggnadshistoria. Dessa bevaras samt skyddas och går fortfarande att utläsa trots förtätning av fastigheten. Genom att placera huvudbyggnaden ett steg in ifrån gatuliv, där de tre olika höjderna samspelar med befintlig bebyggelse och ej överstiger dess höjd, tillåter man övriga delar av kvarteret att vara framträdande samtidigt som bygganden bidrar till en förtätning av stadskärnan. Byggnaden delas upp i två volymer, en större med mer framträdande karaktär vänd mot Esplanaden och en mindre vänd mot gården med paralleller till ett gårdshus i skala och gestaltning. Förtätningen är tänkt att skapa en liknande dynamik och brokighet som återfinns i dagens kvarter. Nyttillkommen bebyggelse tar efter likande strukturer i kvarteret med tydligt fasadspråk mot Esplanaden. Byggnaden bidrar till ännu en årsring i stadens bebyggelsehistoria, likt tidigare bebyggelse på Malmen.

Tekniska lösningar anses som godtagbart så länge det inte påverkar helhetsintrycket av att underordna sig den befintliga huskroppen på fastigheten Domherren 19 och dess brandgavel. Detta gäller främst vy från gata.

Grönstrukturplan

Planförslaget bedöms förenligt med kommunens grönstrukturplan då den dels ej hindrar utförande av åtgärder som går i linje med planen, dels då planen reglerar möjligheten till vegetationsbeklätt tak för att stärka grönstrukturen i kvarteret och staden. Planen reglerar även genomsläppligt material vilket i sin

tur kan innebära ytor som gräs och planteringar vilket går i linje med grönsstrukturplanen.

Ny bebyggelse

Vid reglering av den tillkommande bebyggelsen har hänsyn tagits till bebyggelseområdets kulturhistoriska och arkitektoniska värden. För att den tillkommande byggnaden ska tillföra och berika området föreslås byggnadens volym och placering regleras enligt detaljplan. Huvudentrén placeras mot Esplanaden och följer på så sätt det bebyggelsemönster som finns längs gatan. För att låta omkringliggande bebyggelse vara framträdande, tillåts ej balkonger ut mot gata och Esplanaden. Huset delas vidare upp i två volymer där volymen mot gatan har en mer framträdande karaktär och där volymen mot gården har en subtilare samt småskalig gårdskaraktär. Hela byggnaden placeras i anslutning till brandgaveln på Esplanaden 16A, i linje med tandläkarvillans fasad ca 1,7 meter från gatuliv, där den Öhnellska planen fortfarande går att utläsa i dagens gatuliv. Genom att ansluta på brandgavel tillåts existerande byggnader fortsatt ha en upplevd fristående placering.

Byggnadens huvudsakliga höjd är indelat i tre delar med motiveringen att den ej överstiger befintlig anslutande byggnad. På så sätt begränsas skalan där man tillåter den omgivande miljön att vara framträdande. Detaljplanen möjliggör för en byggnad som samspelar med bebyggelseområdet och skapar ytterligare en årsring i kvarteret samt staden och som bidrar till kvarterets brokighet.



Volymstudie, ATRIO Arkitekter & Mats Dahlström Arkitekter 2022-06-28.



Volymstudie, ATRIO Arkitekter & Mats Dahlström Arkitekter 2022-06-28.



Volymstudie, ATRIO Arkitekter & Mats Dahlström Arkitekter 2022-06-28.

Skuggstudie

En skuggstudie har tagits fram för att visa hur den föreslagna bebyggelsen kan komma att påverka befintliga bostäder i närområdet. Studien visar främst påverkan på intilliggande innergård i öster.

Vårdagjämning 20 mars



09.00

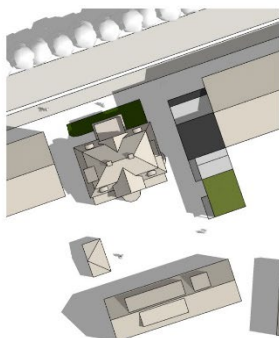


12.00



15.00

Sommarsolstånd 21 juni



09.00



12.00



15.00

Höstdagjämning 22 sep



09.00



12.00



15.00

Bostadsarkitektur längs med Esplanaden och i kvarteret Domherren

För att skapa god anpassning till den arkitektoniska och kulturhistoriska miljön på Malmen och i kvarteret Domherren har nedanstående bilder och referenser tagits fram. Referenserna visar på omgivningar i direkt närhet, men som också tillhör brokigheten i den stora skalan längs med Esplanaden. Följande referenser ska användas vägledande för framtida gestaltning, både i kvalité och proportioner.

Del I

Visar hur byggnader vänder sig mot Esplanaden i givakt med viss mäktighet. Bottenvåningen är förstärkt med rusticerad puts och/eller uppglasad butik, portal, trapphus eller entréhall.



Foto från Esplanaden som visar på arkitektonisk och kulturhistorisk miljö.



Foto från Esplanaden som visar på arkitektonisk och kulturhistorisk miljö.

Del II

Visar variationen av takfotshöjder, taklandskap och indragningar. Klassisk harmonisk fönstersättning mot Esplanaden.



Foto från Esplanaden som visar på arkitektonisk och kulturhistorisk miljö.

Del III

Visar att inom kvarteret så är byggnader mot gård och Spikgatan enklare II-våningsbyggnader i trä eller puts.



Foto från Spikgatan som visar på arkitektonisk och kulturhistorisk miljö.

Tillgänglighet och infrastruktur

Detaljplanen medger för en in-och utfart men där läget är obestämt. Vidare får detta konsekvenser för parkering och tillgänglighet. Beroende på vilket alternativ man tittar på får detta även konsekvenser för kulturmiljön då innergårdens gestaltning påverkas i förhållande till antal parkeringsplatser. Ju färre parkeringsplatser, desto större möjlighet till grönyta.

Domherren 6 bedöms ligga i ett centralt läge i Kalmar där kommunen vill förespråka miljövänliga alternativ till bil. Genom att delar av parkeringsplatserna ej förläggs inom fastigheten skapas möjlighet till grönyta. Detta anses positivt ur, dels kulturmiljösynpunkt, dels skapar möjlighet till bostadsnära rekreation. Grönytan på Domherren 6 bedöms som en viktig del av helhetsupplevelsen när det kommer till tandläkarvillan. Den lummiga innergården är en tillgång för samtliga boende, verksamma och besökare på fastigheten.

Vid avtal skapas förutsättningarna för en grönare innergård som går i linje med kulturhistorisk värdebeskrivning där grönyterna beskrivs som en viktig del i att förtydliga jugendvillans karaktär. Det går även i linje med kommunens grönsstrukturplan (möjlighet till rekreativ grönyta på kvartersmark) samt

klimateanpassningsplan (tillgång till ekosystemtjänster) där det finns möjlighet för goda lösningar även rörande dagvatten (fördröjning vid källa med mera).

Beroende på avstånd kan det vid avtal skapas möjlighet till avlastning av gatuparkeringarna på Esplanaden och övriga vägnätet i närområdet. Via reduktionsstälens principer som rör cykel kan man bland annat göra det förmånligt att använda cykeln, bland annat genom skärmtak och skapa goda möjligheter till underhåll. Cykeln är lätt och använda där kommunen förespråkar ett klimatsmart alternativ, speciellt i ett så centralt läge som planområdet är beläget i.

Garaget är enligt den kulturhistoriska värdebeskrivningen en viktig del ur ett byggnadshistoriskt och samhällshistoriskt perspektiv. Den bedöms även för fastigheten ha ett miljöskapande värde.

Behovet av parkering räknas enligt "Riktlinjer för parkering i Kalmar kommun", 2016. Inom detaljplanen för Domherren 6 inkluderas befintliga och tillkommande bostäder. Grundtalet för den sammanställda parkeringen gällande bilar och cyklar redovisas i tabellen nedan. Behov för parkeringsplatser för personer med rörelsenedsättning räknas till 5% utav det totala behovet, vilket i detta fall uppgår till en extra plats utöver. I detta fall blir utfallet 1 plats för personer med rörelsenedsättning.

Grundtal		Avrundning uppåt
Totalt bilplats boende	7,6	8
<u>varav bilplats besökande 10%:</u>	<u>0,8</u>	<u>1</u>
Totalt cykelplatser boende	30,3	31
<u>varav cykelplats besökande 50%</u>	<u>15,2</u>	<u>16</u>
Totalt bilplats verksamhet	3,4	4
Totalt cykelplats verksamhet	5,3	6
Tot. Bilp:		12
Tot. Cykelp.		37

Grundtal för parkering utan reduktion.

I övrigt bedöms planförslaget ej påverka möjlighet för insats gällande räddningstjänst eller påverkan av tillgängligheten i utomhusmiljö negativt.

Flexibla parkeringstal för bil

Det beräknade grundtalet visar hur många bilplatser som ska anordnas. Kraven på antalet parkeringsplatser för bil kan sänkas om förutsättningar skapas för hållbart resande. I dessa fall tillämpas flexibla parkeringstal och kommunen kan tillåta en reduktion av bilplatser. Beräkning av reduktionen görs i 6 steg, och i varje steg ställs särskilda krav. Erfarenheter visar att användning av kollektivtrafik och bilpool ökar om även beteendepåverkande åtgärder tillämpas.

Enligt steg 6 kan reduktion säkerställas genom avtal. Fastighetsägaren ska redovisa en plan för hur parkeringsefterfrågan ska lösas för den mängd parkering som man fått reduktion för. Det här steget säkerställer att fastighetsägaren arbetar aktivt med de åtagande som ligger till grund för reduktion för parkeringstalet. Reservplanen ska regleras i ett avtal mellan kommunen och fastighetsägaren och följas upp med ett förutbestämt intervall. I detta fall bedömer man det lämpligt att fastighetsägaren upphandlar parkeringsplatser med annan aktör för att säkerställa p-behovet. Vidare krav från kommunen gäller för att säkerställa närhet och tillgång till parkering över tid.

Domherren 6 uppfyller kraven för närhet och utbud av kollektivtrafik (steg 2). Fastighetsägare har även möjlighet att lösa bilpool (steg 3) och övriga beteendepåverkande åtgärder (steg 4). Om fastigheten uppfyller dessa tre parametrar kan parkeringsplatser reduceras med 4 platser vid bygglovsbeslutet. Konsekvenserna av det blir 7 bilparkeringsplatser, dock tillkommer 2 bilpoolplatser. Även en bilparkeringsplats för personer med rörelsenedsättning måste säkerställas inom fastigheten.

Parkeringslösning - Alternativ 1



Illustrationsplan som visar möjlig parkeringslösning 8+1 platser, in- och utfart i västra hörnet av planområdet och gårdshus rivs (blå och röd skraffering).

In- och utfart tillåts till en i antalet ut mot Esplanaden och förläggs i västra hörnet och medger för 8+1 bilparkeringsplatser. Tre bilparkeringsplatser måste därmed lösas genom avtal.

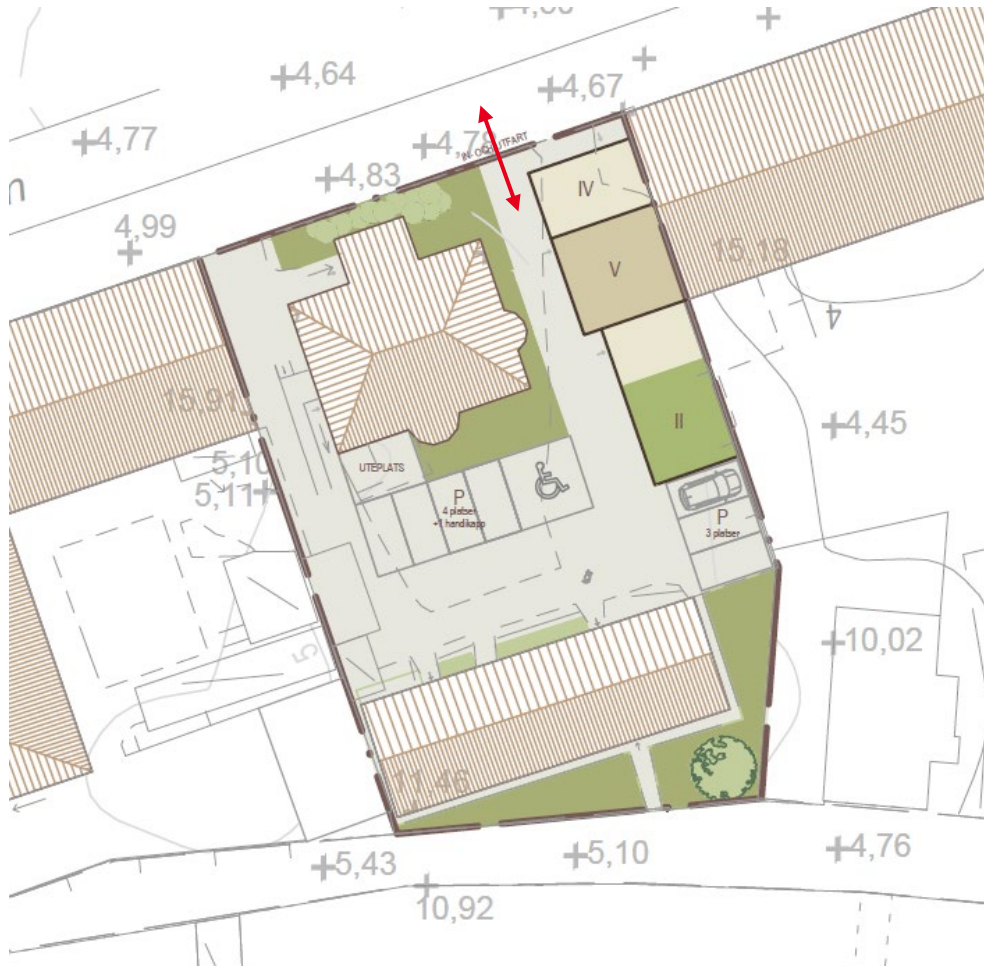
Rekommendationerna från Kalmar kommun att följa riktlinjer gällande fri sikt med gränstalet på 2,5 meter. Det är möjligt att uppnå detta i denna del av fastigheten. Trafiksäkerheten bedöms dock vidare som osäker i detta läge där bilarna som passerar in och ut måste lägga sig långt åt höger för att ha fri uppsikt över korsande cykel- och gångbana. Det kan komma att kräva viss gestaltning av gatumiljön i form av tillträde till tandläkarvillans entré med målet om en god trafiklösning för samtliga trafikanter.

Vid anläggning av in- och utfart i västra hörnet krävs viss omlokalisering och gestaltning av trapp på tandläkarvillans västra sida. Detta anses nödvändigt för att få till en god passage för bilar. Detta kan innebära påverkan av kulturmiljö.

För att vidare kunna skapa en bra parkerings- och helhetslösning rörande mobilitet och tillgänglighet föreslås det att nuvarande gårdsbyggnad/garage rivs, skrafferad rött i bilden nedan. Garaget är enligt den kulturhistoriska värdebeskrivningen en viktig del ur ett byggnadshistoriskt och samhällshistoriskt perspektiv. Den bedöms även för fastigheten ha ett miljöskapande värde.

Konsekvenserna av förslaget innebär att man uppfyller Kalmar kommuns riktlinjer för parkering. Eventuell påverkan på tandläkarvillan kommer ske, utvändigt och eventuellt invändigt, då samtliga entré behöver ses över för att skapa en goda förutsättningar för biltrafiken vilket kan få effekt på kulturmiljön.

Vidare, genom att ej förlägga in- och utfart mellan jugendvillan och tillkommen byggrätt skapas möjlighet till grönyta där den fristående känslan för jugendvillan kan bevaras. För att skapa en flexibilitet i planen och om ovanstående förslag mot förmodan ej skulle kunna genomföras kan även utfart förläggas mellan jugendvillan och tillkommen byggrätt. Parkeringsplatserna skulle då skjutas väster ut för att skapa fri passage, se alternativ 2.

Parkeringslösning - Alternativ 2

Illustrationsplan som visar möjlig parkeringslösning 7+1 platser, in- och utfart i västra hörnet av planområdet och gårdshus bevaras.

In- och utfart tillåts till en i antalet ut mot Esplanaden och förläggs i östra hörnet och medger för 7+1 bilparkeringsplatser. Fyra bilparkeringsplatser måste därmed lösas genom avtal. Vid reduktion uppfyller antalet ej kravet för hur många bilparkeringsplatser som måste finnas på fastigheten, två måste därmed lösas genom avtal. I detta förslag behålls gårdshuset som tillsammans med föreslagen infart till parkeringen minskar möjligheten till parkeringsyta.

Kalmar kommuns rekommendationer för fri sikt bildar en siktriangel med ett gränstal på 2,5 meter. Det är möjligt att uppnå detta i denna del av fastigheten. Anläggning av in- och utfart i östra hörnet bedöms som fördelaktigt då förutsättningar för god sikt är bättre. Smalast passagen blir mellan den nya byggnationen och burspråket till tandläkarvillan och uppgår till 3,80 meter.

Konsekvenserna av förslaget bidra till att en utpekad viktig del av gårdsmiljön bevaras, dock på bekostnad av parkeringsyta.

Parkeringslösning - Alternativ 3

Illustrationsplan som visar möjlig parkeringslösning då samtliga parkeringar (förutom de för personer med rörelsenedsättning och besökare) löses genom avtal. In- och utfart i västra hörnet av planområdet där gårdshuset och mycket av den ursprungliga kulturmiljön bevaras.

In- och utfart tillåts till en i antalet ut mot Esplanaden och förläggs i östra delen av planen. Bilparkeringsplatser säkerställs främst genom avtal. Parkeringsplatser till boende och verksamhet säkerställs inom ett rimligt avstånd och ska upplevas som nära. Bilparkeringsplatser på innergården ger prioritering till besökare och till personer med rörelsenedsättning. Tillsammans bildar detta två platser för besökare, en för bostäder och en för verksamheten. Utöver även en plats för personer med rörelsenedsättning.

Konsekvenserna av detta alternativ skapar goda förutsättningar för en säker in- och utfart där mycket parkeringsyta kan frigöras för andra funktioner. Trädgården tillhörande tandläkarvillan kan bevaras vilket bedöms som positivt ur kulturmiljösynpunkt. Kommunala målsättningar i grönstrukturplan (möjlighet till rekreativ grönyta på kvartersmark) samt klimatanpassningsplan (tillgång till ekosystemtjänster) där det finns möjlighet för goda lösningar även rörande dagvatten (fördröjning vid källa med mera) uppfylls.

Domherren 6 bedöms ligga i ett centralt läge i Kalmar där kommunen vill förespråka miljövänliga alternativ till bil. Genom att delar av parkeringsplatserna ej förläggs inom fastigheten skapas möjlighet till grönyta som skapar möjlighet till

bostadsnära rekreation. Genom korsmark tillåts vidare goda lösningar för vädskydd till behovet av samtliga cyklarplatser inom fastigheten.

Ny service

Planförslaget tillåter för vidare centrumverksamhet i Tandläkarvillan.

Förändring av teknisk försörjning

Elservis med tillhörande kablar vid planens nordöstra punkt bör omlokaliseras. Kostnad för utfört arbetet tillkommer exploatören. I övrigt påverkar planförslaget ej teknisk försörjning. Nybyggnationen förväntas ansluta till existerande ledningar och avtal.

Behov av åtgärd mot störning och risk

Trafik

Planförslaget innebär fler trafikanter i området men bedöms ej påverka den ökade trafikmängden i stor skala. In- och utfart mot Esplanaden tillåts vara max 1 till antalet. Med fördel placeras in- och utfarten med största möjliga mån för bra sikt då fordon kommer korsa både cykelbana och trottoar för att komma ut på Esplanaden. För att hålla hastigheten nere kan man tänka sig en hastighetsdämpande åtgärd som exempelvis ett fartgupp i anslutning till gavel på byggnad.

Buller

Bullerutredning utförd av WSP 2023-09-20 visar att riktvärdena för buller uppnås vid fasad för nybyggnationen och tandläkarvillan.

Emellertid bör de maximala ljudnivåerna bemötas vid dimensionering av fönster för att säkerställa att ljudkrav inomhus kan uppfyllas. Om balkonger planeras mot norr eller väster överskrider riktvärden för ljudnivå på uteplats. En gemensam takterrass bör kunna anordnas söder om byggnader där riktvärden kan innehållas. Den gemensamma uteplatsen kan då utgöra komplement till balkongerna. Vid anläggning av gemensam uteplats ska den placeras så att den uppfyller riktvärdet på 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå angivna riktvärden.

Översvämning

Planförslaget bedöms ej vara påverkat av översvämningsrisk från förändrade havsnivåer. Dock finns en möjlighet till vattenansamlingar vid kraftiga skyfall då större delen av marken utgör hårdgjord yta. Genom att kompensera för det bortfall av grönyta som blir vid anläggning av parkering samt in- och utfart har planförslaget möjlighet att möta rekommendationerna för mer grönyta och infiltrationsmöjligheter, dels genom anläggning av grönt tak på nybyggnationen, dels genom möjligheten till ny anläggning av grönyta på fastigheten.

Dagvattenhantering

Planförslaget går i linje då det ej hindrar utförandet av ned stående punkter gällande kommunens dagvattenstrategi.

- Förebygga och begränsa föroreningar vid källan – rena när det behövs
- Ta hand om dagvattnet lokalt där det är möjligt
- Eftersträva öppen dagvattenhantering
- Minska andelen hårdgjord yta
- Öka andelen grönytor
- Infiltrera där det är möjligt
- Se till att ha kapacitet för extremsituationer
- Göra en höjdsättning som skyddar mot översvämningar

Klimatanpassning

Planförslaget går i linje då det ej hindrar utförandet av en god klimatanpassning.

Radon

Planområdet påverkas ej av radon.

Beskrivning av planbestämmelser**Allmän platsmark**

Allmän platsmark återfinns ej inom planområdet.

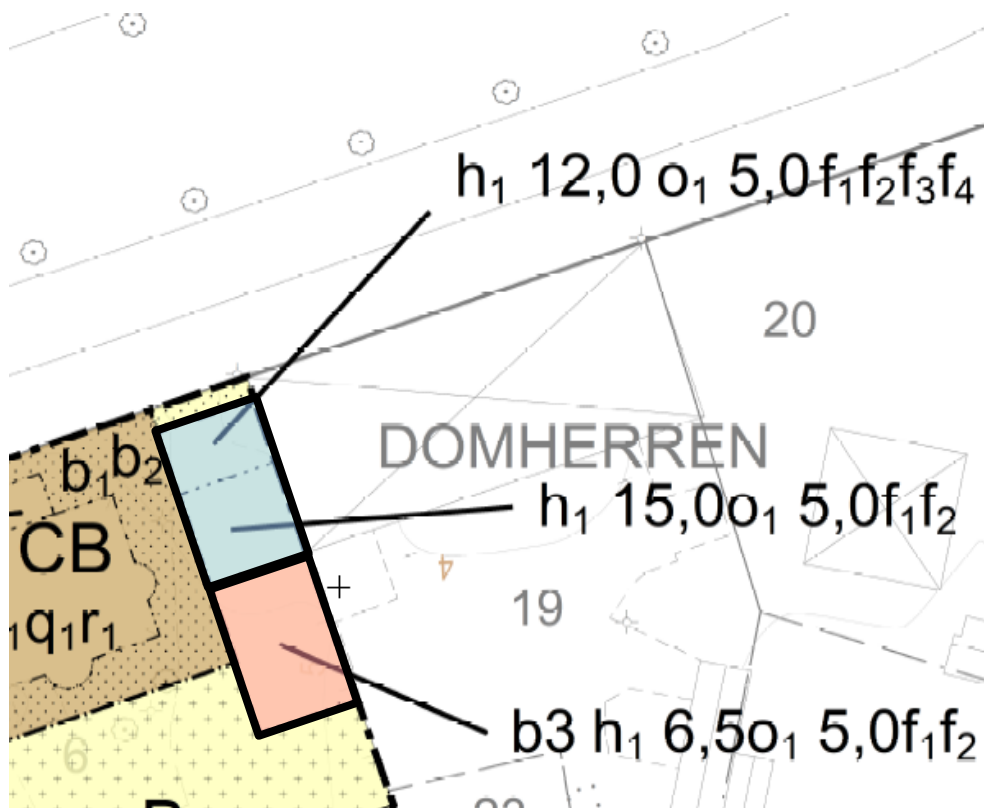
Kvartersmark

Planområdet utgörs av kvartersmark med användningen bostäder **B** och centrum **C**. På så vis möjliggörs fortsatt centrumverksamhet i den så kallade tandläkarvillan men hindrar ej möjligheten till att i framtiden förvandla byggnaden till endast bostäder.

Planområdets prickmark regleras med **b₁** som möjliggör endast en utfart mot Esplanaden.

Området för tilltänk nybyggnation regleras med **b₃** som anger att byggnad ska anordnas med vegetationsbeklätt tak. På så sätt bejakar man innergården möjlighet till grönska samt skapar goda förutsättningar för dagvattenhantering. Taket kompenserar även för det bortfall av möjlighet till grönyta på fastigheten och har då goda möjligheter till att uppnå totalt 25% likt dagens läge. Det gröna taket kan kombineras med takterrass för att möta kravet på tyst uteplats. Dess lämplighet och dimensioner avgörs i en helhetsbedömning av hårdgörandegrad och samt den öppenhet och rymd grönskan ger till volymerna.

För att dels bidra till en god dagvattenhantering, dels värna om den öppenhet som skapar rymd åt volymerna, föreslås att minst 20% av fastighetsarean ska bestå av genomsläppligt material **b₂**. Vidare bidrar detta till möjligheten för att dagens mängds grönyta med tillhörande öppna karaktär av innergårdens lummighet kan bevaras. Innergården består idag av ca 25% genomsläppligt material i form av vegetation av olika slag.



Volym mot Esplanaden i blått och volym mot innergård i rött.

Egenskapsbestämmelsen **h₁ 9.0** reglerar södra byggnadens befintliga nockhöjd som den har idag.

Nockhöjden för nybyggnad regleras så att den ej ska överskrida befintlig brandgavel och på så sätt underordna sig befintlig kulturhistorisk samt arkitektoniks värdefull miljö. Planen skapar förutsättningar för två volymer med tre höjder där den främre (**h₁ 12.0** och **h₁ 15.0**) möter upp Esplanaden och dess omgivande fasader. Den bakre volymen (**h₁ 6,5**) får en mer gårdslik skala och relaterar till det som finns inne på gårdarna i kvarteret.

För eigendomsområdet **h₁ 15,0** bedöms det som sannolikt att tekniska lösningar likt hisstopp måste tillkomma. Tekniska lösningar utöver anses som godtagbart så länge det inte påverkar helhetsintrycket, främst från gatan, av att underordna sig den befintliga huskroppen och dess brandgavel.

Lutningen medger för platt tak och begränsas inom spannet för ett bra fall för avvattning **o₁**.

Ny bebyggelse ska visa hänsyn till områdets kulturhistoriska och arkitektoniska värden samt anpassas till omgivningens särprägel i materialval och detaljeringsgrad och regleras med **f₁**.

Egenskapsbestämmelsen **f₂** reglerar vidare intrycket av en nättare gestaltning bryts ny byggnad upp i fasadmateriell, färgsättning eller liknande för att upplevas som två byggnadskroppar. Blå markering visar den volym ut mot Esplanaden och som bör anta dess gatukaraktär. Denna ligger dikt an mot existerande

brandgavel och avslutas där existerande fasad avslutas i söder. Röd markering visar den volym som ska anta gårdarnas karaktär och tar vid där blå slutar, dock med ett lägre våningsantal. Bestämmelsen skapar en nättare volym uppdelad i två med tre höjdsättningar. Bygganden underordnar sig existerande byggnader. Byggnaden speglar kulturmiljön både längs Esplanaden och innergården.

Huvudentré placeras ut mot Esplanaden likt omgivande bebyggelse och regleras med bestämmelsen **f₃**. Bestämmelsen vill även visa på vikten av en toningivande fasad liknande övrig "esplandarkitektur" som återfinns längs Esplanaden. Vidare tillåts ej balkonger **f₄** mot gata för att skapa möjligheter för ett avskalat uttryck som skapar förutsättningar för att uppleva helheten av den stadsmässiga karaktären längs Esplanaden. Ett avskalat uttryck på en fasad underlättar vidare vid underhåll eller vid eventuella infästningar. Takterrass tillåts då den ej bedöms påverka uttrycket på fasaden.

Bestämmelse **k₁** varsamhet innebär att bygganden ej får förvanskas där underhåll och förändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till karaktärsbärande egenskaper utpekade i den kulturhistoriska värdebeskrivningen. Detta gäller särskilt byggnadens form och volym, fasadmateriell av puts, takets tegeltäckning, dekorativa snickeri- och plåtdetaljer så som takfötter och de rundade kurnas plåttäckning.

Bestämmelse **k₂** varsamhet innebär att bygganden ej får förvanskas där underhåll och förändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till karaktärsbärande egenskaper utpekade i den kulturhistoriska värdebeskrivningen. Detta gäller särskilt byggnadens form och volym, spröjsade sidohängda träfönster, skärmtak över entrédörrar.

Bestämmelse **q₁** skydd innebär att byggnaden ej får förvanskas. De karaktärsdrag som är viktiga för byggnadens kulturhistoriska värde utpekade i den kulturhistoriska värdebeskrivningen ska bevaras. Detta innefattar byggnadens form och volym, entrédörr med smidesräcke och skärmtak, sidohängda träfönster.

Bestämmelse **q₂** skydd av kulturvärden innebär att byggnaden ej får förvanskas. De karaktärsdrag som är viktiga för byggnadens kulturhistoriska värde utpekade i den kulturhistoriska värdebeskrivningen ska bevaras. Detta innefattar byggnadens form och volym, fasadmateriell av spritputs, entrédörrar och dess placering, stentrappor samt räcken, taktäckning av enkupigt tegel.

Bakgrund till regleringarna **k₁**, **k₂**, **q₁**, **q₂** går att läsa närmare i den kulturhistoriska utredningen.

Genom **r₁** rivningsförbud bevaras särskild värdefull bebyggelse utpekade i den kulturhistoriska värdebeskrivningen.

Planområdet regleras med prickmark och korsmark. Prickmarken återfinns i anslutning till den befintliga tandläkarvillan och flerbostadshuset inom planområdet. Prickmarken säkrar bevarandet av byggnadernas volym och fristående karaktär. Korsmarken tillåter viss bebyggelse i form av komplementhus, skärmtak och anläggningar lokaliserat på innergården. Detta ger vidare möjlighet för väderskyddad parkering för cyklar. Exploateringsgraden och höjdsättningen bedöms i bygglovskedet.

Genomförandetiden är 10 år (120 månader) från den dagen då planen vunnit laga kraft.

Upplysningar

Kulturhistoriska Värdebeskrivning utförd av Byggkult 2022-08-25 är vägledande vid gestaltning samt utformning av ny bebyggelse. I beskrivningen finns både strukturer, bebyggelse och byggnadsdetaljer beskrivna som ska vara vägledande vid framtida gestaltning.

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år (120 månader) från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Fastigheten är privatägd och ingen allmän platsmark berörs.

Regler och tillstånd

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

Anmälningsskyldighet gäller vid alla markingrepp, det vill säga att arbetet ska avbrytas och länsstyrelsen kontaktas om en fornlämning eller fornfynd påträffas.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal kommer upprättas.

Övriga avtal eller överenskommelser

Inga övriga genomförandavtal kommer upprättas mellan kommun och exploatör.

Parkeringsavtal kan behöva upprättas mellan exploatör och annan privat fastighetsägare för att tillgodose parkeringsnormen i samband med bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

En sammanslagning av fastigheterna Domherren 21 och 24 skedde 2021 som nu bildar fastigheten Domherren 6.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

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

Utöver är planområdet ej undersökt till den milda grad att man kan utesluta fornlämningar i förhållande till kvarterets historiska betydelse.

Tekniska anläggningar

Vid genomförande av detaljplan bör anslutningspunkt för el i nordvästra hörnet förflyttas.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och rättighetshavare

Ekonomiska frågor hanteras av fastighetsägaren till Domherren 6.

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har tecknats med fastighetsägaren till Domherren 6.

Konsekvenser av planens genomförande

Strategisk miljöbedömning

När en plan upprättas eller ändras ska kommunen enligt Miljöbalken 6 kap 5 § genom en undersökning bedöma om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska en strategisk miljöbedömning göras enligt Miljöbalken 6 kap 3 § och 9 §. En miljökonsekvensbeskrivning skall då upprättas i enlighet med Miljöbalken 6 kap 11 §.

Undersökning

Kommunen har gjort en undersökning och i den bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Riksintressen

Planområdet gränsar till riksintresse för kulturmiljö där Östra Malmen enligt Riksantikvarieämbetets publikation ”Riksintresse för kulturmiljövården” 2018-02-31 är angivet som en småskalig trähusbebyggelse och kvartersindelning ursprungligen tillkommen på 1600-talet i samband med etableringen på Kvarnholmen.

I planeringsunderlag från Länsstyrelsen Kalmar län faller delar av fastigheterna under markerat område för Riksintresse 3 kap 9§ (Försvarmakten) som faller under påverkansområde för civil flygplats.

Planförslaget bedöms ej påverka Riksintressen.

Fornminnen

Planområdet ligger inom stadslager Kalmar 93:1 och ingår i fornlämning Raä 93 Kalmar socken. I området kan kulturlager påträffas från medeltid och 1500–1600-tal.

Enligt PM 2020-12-15 från Kalmar läns museum återfinns det i närområdet rester efter S:t Gertruds kyrkogård. I anslutning till planområdet har det skett arkeologisk undersökning i form av schaktningsövervakning år 2017 i Strömngatan. Då framkom inget daterande material.

Efter genomgång av historiska kartor i Kalmar läns museums arkiv har inga uppgifter om tidigare byggnader på platsen, eller äldre lämningar, påträffats inom detaljplanområdet. Det är trots detta inte helt säkert att det inte funnits några äldre lämningar som inte syns i kart- och arkivmaterialet. Enligt Kalmar läns museum är delar av marken närmast villan sannolikt urschaktad. Hur det är inne på parkeringsytan är svårare att bedöma.

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

Miljökvalitetsnormer

Regeringen har fastställt riktlinjer för utomhusluft, omgivningsbuller (ej aktuellt i Kalmar) och vatten, dessa är huvudsakligen baserade på krav i EU-direktiv och syftar till att skydda människors hälsa och miljön.

Utomhusluft

Miljökvalitetsnormer (MKN) gäller för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bensen(a)pyren och ozon. I Kalmar genomfördes mätningar under 2003–2004 som Kalmar läns luftvårdsförbund sammanställt. MKN överskreds

inte för något utsläpp. Dock överskreds de nationella miljömålen för exempelvis bensen.

Planförslaget möjliggör för tillskott av ca 6 lägenheter vilket även kan medföra ett ökat tillskott av biltrafik i området. Tillskottet av bilar medför även tillskott av avgas i luften. Dock bedöms inte tillskottet på biltrafik som planförslaget möjliggör att påverka utomhusluften i större utsträckning.

Vatten

För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljökvalitetsnormer för vatten (Vattenförvaltningsförordningen 2004:660). Vattenmyndigheterna beslutade i december 2009 om de normer (=kvalitetskrav) som ska gälla för yt- och grundvatten. Målsättningen var 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 2021 ska ha uppnått god ekologisk status. I förslaget till ny klassning inför perioden 2016–2021 föreslås fortsatt måttlig ekologisk status med en förlängd tidsfrist till 2027. Miljöproblemet bedöms främst vara övergödning.

Kalmar kommun har tagit fram en Handlingsplan för god vattenstatus 21-05-31 som kompletterar andra styrande dokument som översiktsplanen, tematiskt tillägg Vatten och Avlopp (KS 2015/0385). Handlingsplanen relaterar till klimatanpassningsplan och dagvattenhanteringsplan. Målet om god vattenstatus och hur det ska uppnås anges i handlingsplanens åtgärdslista. Ekologisk god status uppnås genom att minska övergödningen och stärka ekosystemen. I handlingsplanen anges även vidare åtgärder för att uppnå god vattenstatus till 2027.

Det finns fastställda miljökvalitetsnormer (MKN) för samtliga vattenförekomster i Sverige. För det aktuella planområdet är Kalmarkustens sandstensformation (WA22382365) grundvattenförekomsten. Den kemiska och kvantitativa statusen är otillfredsställande. Ytvattenförekomsten är N v s Kalmar sunds kustvatten där ekologisk status bedöms som måttlig och kemisk status bedöms som ej god.

Planförslaget med tillhörande dagvattenlösning bedöms ej påverka miljökvalitetsnormerna för vatten negativt.

Översiktsplaner

Översiktsplan Kalmar kommun

Enligt kommunens översiktsplan är ett av målen för stadskärnan att planera en tät och blandad bebyggelse. Fler bostäder och verksamheter kan byggas genom förtätning och omvandling för att skapa liv över större del av dygnet. Där det gynnar stadslivet ska service och verksamheter planeras i bottenvåningarna. För att hushålla med mark- och naturresurser bör vi bygga i befintliga områden där infrastruktur redan finns och genom att bygga i kollektivtrafikhärlägen främjas den miljömässiga hållbarheten. De unika och historiska värdena i

Kalmars stadskärna ska fortsätta utvecklas med hög kvalitet i struktur och arkitektur.

Följaktligen följer planförslagets bostadsändamål översiktsplanen.

Tematiskt tillägg till översiktsplanen

Enligt VA-policyn (Vatten och avlopp – tematiskt tillägg till översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2016-01-25) ska dagvattnet ses som en resurs i planering och byggande. Dagvattnet ska tas om hand för ett på platsen lämpligt sätt från estetisk, biologisk och säkerhetssynpunkt. All dagvattenhantering ska ske på ett säkert sätt för människor, byggnader, anläggningar samt djur- och växt-liv.

En hållbar dagvattenhantering innebär att

- Förebygga och begränsa föroreningar vid källan – rena när det behövs
- Ta hand om dagvattnet lokalt där det är möjligt
- Eftersträva öppen dagvattenhantering
- Minska andelen hårdgjord yta
- Öka andelen grönytor
- Infiltrera där det är möjligt
- Se till att ha kapacitet för extremsituationer
- Göra en höjdsättning som skyddar mot översvämningar

Bedömningen är att planförslaget är förenligt och ej hindrar de beskrivningar av värden och möjligheter som sammanfattas ovan. Vidare är anses förslaget förenligt med kommunens planer gällande hantering av dagvattenhantering då det ej hindrar utförandet av relaterade åtgärder. Planen reglerar möjligheten till vegetationsbeklätt tak vilket vidare går i linje med kommunens ambitioner gällande delar av ovanstående punkter.

Fördjupad översiktsplan

Planområdet innefattas inte av någon fördjupad översiktsplan, men tangerar Fördjupad översiktsplan för Kvarnholmen med omgivande vattenrum, antagen 2011-12-19. Där finns nedanstående illustration med tillhörande text.

Planförslaget bedöms ha en viktig del i en framtida utveckling och närhet till stadskärnan, där bostäder i detta läge är unikt och en möjlighet för framtida stadsutveckling.



Stadskärnan ska i framtiden utvecklas upp mot Malmen. Sveaplan blir då stadskärnans geografiska mitt. Inom en radie på en kilometer runt Sveaplan når man större delen av stadskärnan.

Kommunala program och beslut i övrigt

Riktlinjer för parkering

I dokumentet Riktlinjer för parkering i Kalmar kommun (antagen 2016) framhålls att för äldre fastigheter kan det hända att parkeringsefterfrågan för den befintliga fastigheten inte är tillgodosedd. Samhällsbyggnadsnämnden har då rätt att hävda PBL:s parkeringskrav för hela fastigheten i skälig utsträckning, men praxis är att man endast ställer krav på de extra parkeringsplatser som den tillkommande byggnaden medför. I denna detaljplan ställs parkeringskraven på samtlig byggnation inom planområdet.

Parkeringsplats för cykel och bil bör främst lösas inom planområdet enligt grundprincipen i Kalmar kommuns p-norm. I den mån parkering ej kan anordnas inom den egna fastigheten kan parkeringsfrågan lösas genom avtal.

Klimatanpassning

I klimatanpassningsplanen 2021-11-29 redogörs det för att stadsmiljön med sin hårdgjorda yta är extra utsatt för ökade skyfall. Vid förtätningar av bebyggelse och ökande mängd hårdgjord yta minskar naturliga områden där vatten tas om hand och infiltreras, vilket ställer ökade krav på dagvattenhantering. Ansamlingar av vatten på markytan utgör en risk för människors hälsa och säkerhet om samhällsviktiga funktioner påverkas eller om ansamlingarna av vatten blir så djupa eller förorenade att de i sig utgör en risk. Planområdet består idag av delvis hårdgjord yta, delvis grönyta med tillhörande träd och planteringar. Idag uppgår befintlig grönyta till ca 340 kvm och utgör ca 30 % av fastigheten.

När det gäller värmebölja är det bebyggda samhället framför allt utsatt där ekosystemtjänster som parker, träd och annan vegetation saknas. Hårdgjorda ytor och tät bebyggelse lagrar värme under dagen och avger värmen under natten. Detta gör att mycket varma platser, så kallade värmeöar, riskerar att bildas.

Gröna ytor i stadsmiljö fungerar avkylande och hindrar lagring av värme. Behovet av skuggiga platser i stadsmiljön ökar. Kommunens ser positivt på att lindra climateffekter genom att bevara och stärka ekosystemtjänster i bebyggd miljö. Exempel är grönområden, träd och dammar som ger skugga och som även kan ta hand om dagvatten.

Planförslaget går i linje med klimatanpassningsplanen med bestämmelser om andel grönyta på fastigheten och vegetationsbeklätt tak. Planen hindrar ej möjligheten till grönyta där det finns möjlighet att anlägga grus, gräsarmering eller dylikt vid tilltänkta parkeringsplatser på innergården. Vidare finns det goda möjligheter till plantering av träd och buskar som kan motverka bildandet av värmeöar inom fastigheten. Vid utförande av detaljplanen är det av stor vikt att bevara grönyta för att skapa ett så bra resultat som möjligt gällande klimatanpassningsplanen. Bedömningen är att planförslaget är förenligt med de beskrivningar av värden och möjligheter som beskrivs i klimatanpassningsplanen.

Vidare anses förslaget förenligt med kommunens ambitioner gällande klimatanpassning då det ej hindrar utförandet av relaterade åtgärder. Planen reglerar möjligheten till vegetationsbeklätt tak vilket vidare går i linje med kommunens ambitioner gällande klimat- och dagvattenanpassning.

Grönstrukturplan

I kommunens Grönstrukturplan 2010-11-29 pekas Malmen ut som en av de stadsdelar som har minst rekreativ grönyta (9%) där stadsdelen även bedöms sakna naturkaraktärer i form av bostadsnära naturområden och friluftsområden. Malmen bedöms ha minst grönyta per invånare (23 kvadratmeter) och minst andelar grannskapspark och stadsdelspark per invånare (2.5 kvadratmeter).

För stadsdelar likt Malmen gör man bedömningen att bristen på stadsdelspark är svår att åtgärda. I stadsdelar där parktillgången är liten i förhållande till folkmängden, likt Malmen, bör befintliga parker och naturområden ses som mycket värdefulla.

Södra Malmen mellan Esplanaden och Södra vägen är omgiven av stora trafikbarriärer och har ingen tillgänglig grannskapspark eller allmän lekplats. Inom grannskapet finns en planlagd skoltomt och park i Rostad, där en grundskola har etablerat sig. För att kompensera bristen kan en möjlig åtgärd vara att på skolområdet anlägga en lekplats.

I stadsdelar där parktillgången är liten i förhållande till folkmängden bedömer kommunen att befintliga parker och naturområden ses som mycket värdefulla. De bör bevaras och utvecklas för att erbjuda hög kvalitet. Vid utveckling av stadsdelarna bör man också utreda möjligheterna att skapa nya park- och naturområden samt stärka förbindelserna till närliggande parker och naturområden. Andra lösningar för att förbättra tillgången till rekreativ miljö (dock inte alltid till gröna miljöer) kan vara att samutnyttja skol- och bostadsgårdar liksom att utveckla andra stadsrum med höga rekreativa värden, exempelvis gånggator och torg. Kalmar kommun ser det som värdefullt att i dialog med

bygggherrar och fastighetsägare utveckla kvartersmarkens gröna och rekreativa kvaliteter.

Bedömningen är att planförslaget är förenligt med de beskrivningar av värden och möjligheter som beskrivs i grönstrukturplanen. Vidare är anses förslaget förenligt med kommunens ambitioner gällande grönstrukturer då det ej hindrar utförandet av relaterade åtgärder. Planen reglerar möjligheten till vegetations-beklätt tak vilket vidare går i linje med kommunens ambitioner gällande grön-struktur.

Lägsta färdiga golvhöjd

För att ta höjd för framtida klimatförändringar anges 2,8 meter över nollplanet (RH2000) som riktlinje från kommunen.

Planområdet och dess tänkta bebyggelse ligger belägen på ca 5 över nollplanet (RH2000).