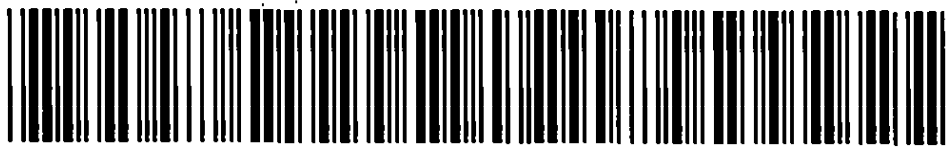
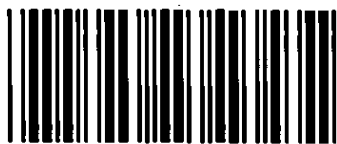


10 20 30 40 50 100 200 300 400 m



Akt nr:

0880K-I:177

AU\$0880K-ISK177

PLANHANDLINGAR

Kalmar kommun

0880K- I : 177

Överlämnas till

Avskrift.

till kännedom.

Till länestyrelsen i Kalmar län.

K u n g l. M a j : t finner - efter framställning av
stadofullmäktige i Kalmar, i anledning varav utlåtanden avgivits
den 1 juli 1953 av länestyrelsen i Kalmar län och den 29 oktober
1953 av byggnadstyrelsen - gott att, jämlikt 26 § byggnadslagen,
fästställa ett av stadofullmäktige vid sammanträde den 26 januari
1953 antaget förslag till stadoplan för del av Berga egendomsom-
råde, vilket förslag, innehållande jämväl stadoplanbestämmelser,
avgivits å en av stadsarkitekten Nilo Carlgren den 4 mars 1952
upprättad karta med därtill hörande beskrivning.

I samband härmed vill Kungl. Maj:t anbefalla länestyrelsen
att låta delgiva stadofullmäktige innehållet i byggnadstyrelsens
ovannämnda utlåtande, för vilket ändamål avskrift därav skall
överlämnas till länestyrelsen.

Detta för jag, på nådlig befallning, härigenom meddela, var-
jämte avskrift av byggnadstyrelsens utlåtande bifogas. Stadopla-
nekartan, bestämmelseförslaget och beskrivningen, försedda med
påskrift att de tillhåra Kungl. Maj:ts beslut, överlämnas härjäm-
te för att tillställas vederbörande. Stockholm den 6 november
1953.

Egon Andersson

/Nilo Aurén.

Bestycker i tjänstens vägnar:

Gösta Söderberg
Gösta Söderberg

Angående stadoplan för del av Berga egendomsområde i Kalmar.

Original.

Lit ställes!

LÄNSARK
I KALMAR

Diarienummer:.....
Arkivnummer: 5100.....
Arkivförteckning: I:177.....
akt.....

Dnr . S 64/51.

9 MAJ 1953

C.NR. 265/53

Förslag till stadsplan för del

av Berga egnahemsområde i Kalmar.

LÄNSARKITEKTKONTORET

I KALMAR LÄN

KOMMUNIK.-OEP:T.

23 MAJ 1953

Ink.d. 8 JUNI 1953

C.NR. 265/53

Beskrivning.

Det område förslaget innefattar utgör i huvudsak en tidigare icke stadsplanelagd del av Berga egnahemsområde, begränsad av Lillå Björnvägen och Stora Björnvägen i norr, av Tallhagsvägen i öster, av Villagatan i söder och av Borgavägen i väster. Härjämte har i förslaget intagits ett mindre område för nyplanering norr om Stora Björnvägen.

För bebyggelseområdet i föreliggande förslag har utomplansbestämmelser fastställda av Kungl. Maj:t den 18 april 1935 tillämpats. För området söder här om, som tidigare är stadsplanlagt, gäller "Förslag till stadsplan för området mellan Tallhagsvägen och Villagatan", fastställt av Kungl. Maj:t den 22 december 1939.

Det avgränsade planområdet ansluter till bebyggelseområden i egentlig mening endast söderut, där bebyggelsekaraktären är enahanda som inom området. Österut förekommer ett kvarter som är bebyggt enhetligt med planområdet och nordväst om Borgavägen förekommande ströbebyggelse utgör i huvudsak äldre egnahem inom en tämligen oregelbunden fastighetsbildning. Ifrågakommande bebyggelse utanför planområdets gräns i öster och nordväst å hittills icke stadsplanelagd mark intages emellertid lämpligast i senare, under utarbetande varande stadsplaner för angränsande områden.

Planområdet företer efter ortens förhållanden icke obetydliga nivåskillnader. Södra delen ingår i en höjdsträckning med en högsta nivå i områdets västra del av 15 meter över nollplanet. Västerut sänker sig terrängen ned mot Bergaviken till endast 2 meter över nollplanet inom områdets östra mellersta del. Området karaktäriseras å södra delarna av kvarteren mot Villagatan av skogstomter, varjämte det övergår i ett omfattande och tämligen homogent barrskogsområde i norr,

som i stort sett når fram till Stora Björnvägen. Övriga delar av området, som tidigare utgjort åker eller ängsmark äro relativt öppna, med å bebyggda tomter nu flerstädes färdiga trädgårdsplanteringar.

Området är planlagt efter avstyckningsplaner uppgjorda vid skilda tillfällen. Den del av området, som är belägen mellan Vintergatan och Villagatan och först blev föremål för avstyckning, uppdelades i en rad kvarter med relativt stora fastigheter om c:a 2400 kvm.

Av dessa ha en del sedermera delats, så att mera vanliga tomtstorlekar erhållits. Där sådan delning icke kommit till stånd före bebyggandet hava huvudbyggnaderna merändels förlagts så att möjlighet till delning förefinnes. Fastighetsbildningen i norra delen av området, som härrör från en senare avstyckningsplan, redovisar arealer av i medeltal 1200 - 1300 kvm.

Gatunätet, som ingick i avstyckningsplanen, var från början i privat ägo vilket torde haft sin grund i att planeringen och bebyggandet från början kom till stånd utan stadens medverkan genom enskilt initiativ. Gatumarken har emellertid förvärvats av staden i ett tidigare skede. Gatorna äro oberoende av terrängförhållandena genomgående raka och deras sträckningar i öst-västlig riktning synas hava fått följa den äldre indelningen i skogs- och åkerskiften.

Gatuanläggningen är endast nödtorftigt utförd på marken. De genomgående gatorna i öst-västlig riktning jämte Borgavägen utgöra grusvägar, flerstädes i avsaknad av trottoarer, och bostadsgatorna här emellan ha merändels karaktären av markvägar. Gatorna inom området svara sålunda ifråga om sin kvalité icke alls mot den uppkomna bebyggelsen. Tallhagsgatan, vid områdets östra gräns, som nu utgör huvudförbindelsen från och till den centrala staden, är permanentbelagd till i höjd med Stora Björnvägen.

Områdets bebyggande påbörjades under 1920-talet och den planlagda delen kan nu betecknas som fullbyggd, om man bortser ifrån ett tillskott i bebyggelsen som kan ske genom delning av de större tomterna. De två låglänta kvarteren, belägna centralt inom östra delen av bebyggelseområdet, mellan Tallhagsvägen och Skogsliden, nu utgörande ängsmark ha på grund av svårigheten att anordna ett fullgott avlopp och sitt sankt och osunda läge i stort sett icke varit lämpade för bebyggande. Marknivån varierar här huvudsakligen mellan 2 och 4 meter över nollplanet. Nordvästra delen av nämnda kvarter upptar dock ett par bebyggda fastigheter vars nivåer ligga ovan 4-meters nivån. Bebyggelsen utgör till övervägande delen egna hem eller tvåfamiljshus och är, med undantag för några under senare år tillkomna byggnader, uppförd av trä. Denna är i betydande utsträckning reveterad.

En äldre byggnadstyp inom området, som omfattar huvuddelen av byggnadsbeståndet kännetecknas bl.a. av relativt branta taklutningar och inredd vind. Bland dessa äldre hus är mansardtaget även vanligt förekommande. Trots de stora tomterna är den äldre bebyggelsen av ringa skala med vanligt förekommande planytor om 50-60 kvm. Detta förhållande kompenseras emellertid flerstädes av de inredda vindsvåningarna. I denna äldre bebyggelse förekomma i betydande utsträckning två kök i varje byggnad varvid även byggnader om 50 kvm äro inredda med särskilt trånga lägenheter i övre våningen.

De under senare år tillkomna byggnaderna, representera olika hus typer från 1-planshus till 1½- och 2-planshus, delvis med ringa taklutning. Undantagsvis förekomma byggnader med 3 eller 4 kök, då uppförda i två fulla våningar. Butiker förekomma å stadsägorna n:ris. 1184 A, 1187 A och 1202 A, belägna vid Villagatan samt å stadsägan 1253 invid Vintergatan. Stadsägan 1231 I invid Sjösliden upptar en mekanisk verkstad, för vilken användning

området dock av hänsyn till de kringliggande bostadshusen icke kan anses lämpligt.

Från norr till söder sträcker sig genom området en 50000 volts kraftledning. Denna är belägen dels över obebyggd tomtmark och dels över gatumark. Kraftledningsstolpar utförda av järn i fackverkskonstruktion förekomma å gatumark i Marsvägen och Herkulesvägen. Dessa medge dock fri passage till åtminstone en körfils bredd. Genom området söder om detta som planlagts/efter kraftledningens tillkomst, sammanfaller ledningen helt med Marsvägen och gatumarken har här dimensionerats med hänsyn till densamma.

Det framlagda förslaget.

Det framlagda förslaget avser att stadsplanera den tidigare icke stadsplanlagda delen av Berga egnahemsområde, varjämte det avser en utökning av redan förefintligt bebyggelseområde med tre nya kvarter norr om Stora Björnvägen, varigenom ett trettiotal nya tomter öppnas å mark tillhörig staden.

Inom den redan utbyggda delen av området ansluter stadsplaneförslaget med avseende på kvartersbildning och gator i stort sett till befintliga förhållanden. De härstädes rätvinkliga kvartershörnen föreslås dock i allmänhet avskurna och överförda till gatumark. Sådana mindre jämkningar av ägogränser mot gata, vilka äro så obetydliga att de först i och med tomtindelning kunna åskådliggöras förutsättas även kunna ske.

Vintergatan gives i sin anslutning till Sjöleden i spetsig vinkel en något modifierad sträckning. Denna förändring redovisas å kartan genom åskådlighetslinjer som ej fastställas och förändra ej den förefintliga kvartersbildningen. Borgavägen, som nu endast har en bredd av 8 meter mellan fastighetsgränserna å sträckan norr om Sjöleden ökas till 12 meters bredd i västra begränsningslinjen, vilken breddning motiveras därav att gatan tillmätas betydelse som huvudbostadsgata mellan det nu planlagda området och angränsande områden i en

utbyggd plan. Bruksvägen har i sin anslutning till Borgavägen inom området givits en något modifierad sträckning men bibehålles i övrigt till sin nuvarande bredd på marken. Den ökning i bredd som redovisas å kartan genom ianspråktagande av mark från i söder angränsande fastigheter är tidigare genomförd på marken.

Förslaget redovisar även en för trafiksäkerheten nödvändig jämkning av Stora Björnvägen i dess anslutning till Tallhagsvägen, medförande att mark/tages i anspråk å stadsägan 1271 AA. En tvärgata mellan Sjölid och Vintergatan, som i sned linje korsar högspänningsledningen genom området, gives en sträckning som sammanfaller med ledningen ifråga. Södra delen av nuvarande sträckning bibehålles dock såsom erforderlig för främmande av avloppledning och har redovisats som gatuplantering.

Av det lågt belägna området invid Tallhagsvägen, som fränsett ett par fastigheter mot Skogsliden, är obebyggt, har västra delen omfattande kvarteret mellan Solvägen och Skogsliden anvisats för bostadsbebyggelse, varjämte plats här reserveras för en kloakpumpstation, redovisad som område för allmänt ändamål. Beträffande detta låglänta område har byggnadsnämndens generalplanekommitté å sammanträde den 17 februari 1951 beslutat uttala att/detsamma ej bör planläggas för bostadsbebyggelse, enär området ej fyller skäliga krav på sundhet, och då höjdförhållandena ej medge lämpligt anordnade källare. Enligt samma generalplanekommittés omdöme bör ingen bostadsbebyggelse tillåtas under 3-metersnivån, och även under 5-metersnivån bör största försiktighet iakttagas vid planläggning av bebyggelse. Den från bebyggande undantagna delen av området ifråga intages i planen som park.

De föreslagna stadsplanebestämmelserna för området medge i anslutning till befintliga förhållanden uppförande av friliggande hus. Byggnadshöjden för huvudbyggnader har maximerats till två våningar.

Bestämmelserna ha utformats med avsikt att en fortsatt uppdelning skall kunna ske av de mycket stora tomterna i förefintligt bebyggelseområde, då dessa med föreslagen maximering av byggnadsytorna erhålla ett mycket lågt utnyttjande. Inom detta nu förefintliga bebyggelseområde medgives bebyggelse upp till en viss bråkdel av tomtytan. En övre gräns för byggnadsytan har även införts som reglerar de större tomternas bebyggelse.

Å nytillkomna tomter norr om Stora Björnvägen har huvudbyggnadernas läge och maximistorlek bestämts med anvisade byggnadsrätter motsvarande högst $1/9$ av tomtytan, som här i medeltal uppgår till 900 kvm. Under vissa förutsättningar med avseende på läge och utformning må å tomt kunna medgivas utförande av friliggande garage eller uthus till viss yta. Dylik byggnad avses i den mån granne lämnar sitt medgivande, kunna förläggas även närmare tomtgräns än 4,5 meter. Härigenom förefinnes större möjligheter till en lämplig samordning av huvudbyggnad och uthus. Ävenså inordnas uthuset i en ändamålsenlig planläggning för avskärmning och avgränsning av uterummet å resp. tomter.

Inom förefintligt bebyggelseområde, där byggnadernas placering på tomterna i stadsplan endast regleras av byggnadslinjer, har från bebyggande undantagna förgårdar inlagts. En bredare förgård har inlagts å kvarter^{mm}sdelar som beröras av den genom området framdragna högspänningsledningen, där förgården även bildar sådant säkerhetsområde för högspänningsledning, som enligt gällande förordning är erforderligt. Enligt gällande regler skall sådant från bebyggande undantaget säkerhetsområde i härvarande fall hava en bredd av 10 meter mellan kraftledning och byggnad och får å dylikt område ej uppsättas sådana anordningar som flaggstänger eller bensinstationer.

Stadsplanebestämmelser.

§ 1.

Stadsplaneområdets användning.

Mom. 1. Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

Mom. 2. Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.

§ 2.

Mark som icke får bebyggas.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3.

Byggnadssätt.

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående.

§ 4.

Del av tomt som får bebyggas och antal byggnader å tomt.

Å tomt som omfattar med F betecknat område får endast 1/9 av tomtytan bebyggas. Den bebyggda tomtarealen f är dock icke överstiga 140 m^2 . Å varje tomt får endast en huvudbyggnad uppföras.

§ 5.

Våningsantal.

Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar

§ 6.

Byggnads höjd.

Mom. 1. Å med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,6 meter.

Mom. 2. Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran angiver.

§ 7.

Taklutning.

Byggnads yttertak må icke skjuta över ett med utgångspunkt från att

byggnaden uppföres till största tillåtna höjd tänkt plan, som från fasadytans överkant höjer sig inåt byggnaden med en lutning av $22,5^{\circ}$. Å byggnad i två fulla våningar får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst $22,5^{\circ}$.

§ 8.

Undantag.

✓ Mom. 1. Inom område, som enligt § 1, mom. 1, är angivet för bostadsändamål, må i den mån byggnadsnämnden prövar detta lämpligt i huvudbyggnad kunna medgivas inredande av lokaler för handel och hantverk, samlingslokaler ävensom källargarage.

✓ Mom. 2. Inom för bostadsändamål anvisat kvarter, betecknat med BF, må i den mån byggnadsnämnden i varje särskilt fall prövar detta förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande, å tomt kunna utföras friliggande garage eller uthus till en yta av högst 20 m^2 , utöver angiven maximal byggnadsyta. Dylik byggnad skall givas den utformning och det läge å tomt byggnadsnämnden i varje särskilt fall prövar lämpligt och får oberoende av i övrigt gällande bestämmelser, därest ägare av angränsande fastighet därtill lämnar sitt medgivande, förläggas i tomtgräns eller närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Kalmar den 4 mars 1952.

Sven Luthgren
Stadsarkitekt.

Antaget av stadsfullmäktige
å sammanträde den 26 jan. 1953.
betygar;

I tjänsten:

Bernard

Tillhört Kungl. Maj:ts beslut
den 6 november 1953.
Stockholm i Kommunikationsdepartementet
Ex officio:

Nils Lusen