

Detaljplan för Del av Tegelviken 2:4, väster om Stensbergsvägen, Kalmar kommun

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2020-03-16 – 2020-04-08. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Granskningskedet har även publicerats i lokaltidningen och på Kalmar kommuns anslagstavla den 16 mars 2020.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Det har inkommit förhållandevis få synpunkter under granskningstiden. Framförda synpunkter gäller främst borttagning av allmänna parkeringen och en boende söder om planområdet har lämnat synpunkter på bebyggelsen i södra delen av planområdet. Länsstyrelsen har framförd synpunkter avseende dagvattenhantering, buller och föroreningar.

Planförslaget har justerats genom utökning av egenskapsområdet för komplementbyggnad inom västra delen av kvartersmarken samt ny placeringsbestämelse p3. På så sätt anses kunna uppnås en större tydlighet kring planens syfte kring stadsmässighet längs Stensbergsvägen/Falkenbergsvägen. Samtidigt kan huvudbyggnader fungera som en avskärmning av trafikbuller och en ljuddämpad sida åstadkommas.

Datum
2020-05-20

Ärendebeteckning
2018-2127

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens synpunkter gällande Hälsa och säkerhet samt Miljökvalitetsnorm (MKN) för vatten måste beaktas för att planförslaget ska anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsen har även rådgivande synpunkter som redovisas som upplysningar vilka kan påverka genomförandet av planen.

Kontroll enligt 11 kap. PBL

MKN för vatten samt dagvatten

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnorm för vatten samt dagvatten

Kommunen har kompletterat texten om MKN vatten i planbeskrivningen samt förtydligat planbestämmelse MARK gällande dagvatten. Länsstyrelsen anser dock att ordet ”får” ska ändras till ”ska” i bestämmelsen. Detta eftersom det krävs dagvattenåtgärd på 45 m³ inom föreslaget planområde. Enligt planbeskrivningen åläggs den blivande fastighetsägaren att genomföra dagvattenåtgärderna någonstans inom planområdet. Enligt dagvattenutredningen är dagvattennätet överansträngt bl a på grund av dåliga dagvattenledningar och i planbeskrivningen (se s 35) ställs krav på att fastighetsägaren måste göra en dagvattenanläggning på minst 45m³.

Dagvattnet leds vidare till Tegelviksdammarna (innan Västra sjön), som har kapacitet att ta emot dagvattnet. Det behöver förtydligas i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen att ledningsdragningar och förbättringar av befintligt dagvattennät intill aktuellt planområde måste göras av kommunen i samband med försäljning av marken. Eventuella mindre dagvattenåtgärder kan därefter läggas på fastighetsägaren. Det gör att inga orimliga kostnader och grävarbeten läggs på den enskilda att hantera, utan att kommunen gjort det mesta av dagvatteninsatserna innan försäljningen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till att förebygga bullerstörningar. Inom befintliga tätortsområden kan kommunen ändå bli tvungen att använda exponerade platser för bostäder. För att detta ska vara möjligt krävs ofta reglering av byggnadsverkens placering och utformning för att användningen ska bli lämplig. Om inte detta är tillräckligt kan det vara nödvändigt att också ställa krav på skyddsåtgärder för att skapa en hälsosam och säker miljö.

Vid samrådet fanns reglering om att minst hälften av bostadsrummen skulle placeras mot luddämpad sida. Länsstyrelsen skrev i samrådsyttrande att ytterli-

Datum
2020-05-20

Ärendebeteckning
2018-2127

gare reglering krävdes eftersom platsen kan bebyggas på flera olika sätt och att bestämmelsen därför svår att efterleva i bygglovet. Vid en så bullerutsatt plats krävs tydligare reglering av byggrätters placering för att säkerställa att minst hälften av bostadsrummen ska kunna placeras mot ljuddämpad sida.

Kommunen har vid granskningen infört bestämmelse m1 – ”om ekvivalent ljudnivå vid en bostadsfasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA. För bostad med en boarea på maximalt 35m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå”.

Eftersom en bullerutredning tagits fram så vet kommunen att samtliga fasader som är riktade mot Stensbergsvägen och delvis fasader mot Falkenbergsvägen utsätts för buller över riktvärdena. Trots detta har kommunen valt att införa en bestämmelse som enligt länsstyrelsen saknar lagstöd och dessutom är för otydlig för att någon sakägare ska kunna förstå vad som avses. En bestämmelse kan inte formuleras som ”om...” eftersom kommunen vet vilka användningsområden för bostäder som inte klarar riktvärdena. Vilket rimligen innebär att förordningens 4 § (nedan) ska användas för de aktuella bostäderna.

Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Bestämmelsen kan kombineras med exempelvis v1 – Enkelsidiga lägenheter mot x-gatan ska vara mindre än 35 m². (PBL 4 kap 11 § 3).

En bestämmelse som formuleras som ”om...” antyder också att kommunen överlämnar frågan till senare prövning vilket inte är möjligt. Förordningen är inte tillämplig för bygglov som ska prövas inom en detaljplan. I detaljplaner ska markens lämplighet för bebyggelse, bland annat när det gäller bullerfrågan, redan vara prövad för den byggrätt som planen medger.

I 9 kap. 30 § PBL finns ingen hänvisning till den nya paragrafen 2 kap 6a §. Eftersom 9 kap. 30 § reglerar vad som ska beaktas vid en prövning av bygglovsansökningar inom planlagt område ska ingen prövning göras enligt 2 kap. 6 a § PBL. Av det följer då också att förordningen inte kan tillämpas, eftersom den är kopplad till 2:6a § PBL.

Kommunen behöver tydligare reglera hur bostäder får byggas inom fastigheterna så att ljuddämpad sida kan säkerställas samt att uteplatser som anordnas inte utsätts för buller över riktvärdena.

Förorenad mark

Länsstyrelsen ser i planbeskrivningen på sidan 26 att valda åtgärdsområdet för området är Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM. I nästkommande mening står att mark som överstiger KM kommer att saneras inom befintligt parkeringsområde. Länsstyrelsen tolkar kommunen att åtgärdsområdet och för-

Datum
2020-05-20

Ärendebeteckning
2018-2127

oreningsnivåer gäller för hela planområdet. Detta gör att kommunen behöver säkerställa att all mark inom planområdet ligger under föroreningsnivåer för KM och sanera all mark som har föroreningsnivåer överstiger KM. Länsstyrelsen bedömer att marken kan anses lämplig för planerad markanvändning om kraven uppfylls. Bestämmelse a1 ska därför gälla hela planområdet.

Deltagande

Beslut att avge detta yttrande har fattats av länsarkitekt och chef för samhällsbyggnadsenheten Pär Hansson efter föredragning av planarkitekt Ted Kransby. I ärendet har även vattenplanerare Eva Hammarström samt samordnare förorenad mark Lill Ljunggren deltagit.

Kommentar till olika avsnitt:

Dagvatten: Planområdet befinner sig inom en del av avrinningsområdet som ligger för långt uppströms för att kunna göra nytta för ledningsnätets konstaterade kapacitetsbegränsningar. Kapacitetshöjande åtgärder behövs alltså vidtas på en mer hydrologiskt och topografiskt lämplig plats än det aktuella planområdet. Anläggande av dagvattenanläggning med sammanlagd fördröjningsvolym på 45 m³ hjälper dock till att minska flödesbelastningen från aktuell exploatering. Plats för dagvattenanläggning har inte reglerats då det kommer att ske omfattande schaktningsarbeten inom planområdet på grund av den omfattande ledningsflytten. Vidare sluttar marken i dagsläget från väst mot öst. En anläggning med breda diken eller dammar intill gc-väg eller gata som är lågpunkten anses vidare stå i motsats till planens syfte kring stadsmässighet och trygghet längs Stensbergsvägen. Planbestämmelse som skulle innebära att dagvatten "SKA" fördröjas inom verksamhetsområdet, saknar lagstöd och ändras därför inte. Den förhållandevis marginella ökningen av andel hårdjord yta som planförslaget medför, anses inte föranleda ändringar i planförslaget inför antagandet. Kommunen anser ha redovisat i planförslaget, dagvattenutredning och sina kommentarer i samrådsredogörelsen att problematik som gäller befintligt ledningsnät nedströms planområdet är av mer övergripande karaktär och som inte den aktuella detaljplanen själv kan svara för. Planen försämrar alltså inte nuvarande situation och förbättringsåtgärderna för kapacitetsbristen i avrinningsområdet är således KVABs ansvar, och ska lösas i ett större perspektiv och på lämplig plats och omfattning. KVAB utreder just nu flödeskapaciteten i avrinningsområdet till Tegelviksdammen. Åtgärder som denna utredning kommer fram till kommer dock inte att kunna vara genomförda innan denna detaljplan ska genomföras, men kommer vidtas framöver.

Gällande lagstiftning ger kommunen inga möjligheter att ställa tekniska särkrav eller att tvinga exploitören/köparen att vidta åtgärder för dagvattenhantering i samband med markförsäljningen inom kommunalt verksamhetsområde. Anordnande av en dagvattenanläggning på 45 m³ inom kvartersmarken anses dock inte som en orimlighet för exploitören i det sammanhanget och motsvarar kommunens målsättning att omhändertagandet av dagvatten ska ske så nära källan som möjligt. VA-policyn där dessa mål återfinns gäller alltid vid markförsäljningen. Dagvattenutredningen visar att det finns goda förutsättningar för flödesutjämning. Förslagsvis kan fördröjningsanläggning enligt plankartans bestämmelse utformas med dagvattenkassetter och/eller regnbäddar och beräknats ha ytbehov på 150 m² respektive 220 m² för kassetter och regnbäddar. Dessa kan med fördel kunna integreras som plantering eller rabatt intill bostadsbyggnadernas entréer.

Datum
2020-05-20

Ärendebeteckning
2018-2127

Buller. Planförslaget har justerats genom utökning av egenskapsområdet för komplementbyggnad inom västra delen av kvartersmarken samt ny placeringsbestämmelse p3. På så sätt kan huvudbyggnader fungera som en avskärmning av trafikbuller och en ljuddämpad sida åstadkommas. Samtidigt anses en större tydlighet kring planen syfte kring stadsmässighet längs Stensbergsvägen/Falkenbergsvägen uppnås.

Kommunen håller fast vid att planförslaget redogör att planområdet är lämplig att bebygga med bostäder enligt 1 kap. 1-2 § plan- och bygglagen. Det krävs dock vidtagandet av åtgärder, vilket reglerats genom placeringsbestämmelse p3, omfattningen och utformning av den byggbara marken för huvudbyggnad och komplementbyggnad samt skyddsbestämmelsen m1. Genom dessa regleringar och skyddsbestämmelsen m1, med hänvisning till 4 kap. 12 § PBL, anser kommunen att det har säkerställts att bostadsbyggnader ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenheter för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, samt utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till detta enligt 2 kap. 5 §, 2 kap. 6a§ se även MÖD P 5134-18av.

Föreningar. Kommunen anser ha kunnat redogöra under granskningen och genom de tillhörande utredningar kring föreningens bildning att det endast inom ett begränsat område i norr (nuvarande parkeringsområdet) konstaterats föreningens halter över generella riktvärden för KM. De föreningar som påträffats, finns i de fyllnadsmassorna som påförts området och inga andra källor eller förhöjda halter har kunnat konstateras. Därför anser kommunen att det endast inom aktuellt område med konstaterade föreningar inom användningsområdet BC1, ska finnas planbestämmelse a1. Vid sanering inom delområdet kommer kommunen att lämna in en anmälan om avhjälpandeåtgärd till kommunens tillsynsmyndighet. Vid masshantering inom området måste kontakten tas med kommunens tillsynsmyndighet.

Lantmäterimyndigheten

Har inte lämnat formellt yttrande, utan haft endast synpunkt kring layout i planbeskrivning.

Boende och fastighetsägare

Boende 1

Jag motsätter mig STARKT att ni bygger något hus på trekanten uppmot mitt hus Stensbergsvägen 13!! Jag flyttade hit för att här var så mycket grönt, natur och öppna ytor här runt omkring.

Jag föreslår att ni håller det byggfritt på trekanten och planterar låga buskar utmed vägen. På resten av ytan kan det planteras lite syren och paradibuskar med grönt emellan där man kan sitta på en filt med picknick och en bok.

När ni bygger nedåt på området mot Folkets hus önskar jag VERKLIGEN att ni låter det vara en bred, fri zon runt gruppboendet, så man fortfarande kan gå runt där i naturen som nu. Jag föreslår att ni låter det vara ängsmark (både för oss människor, hundar och framför allt för insekterna) som inte ständigt måste klippas.

Datum
2020-05-20

Ärendebeteckning
2018-2127

Alltså OK att bygga på nedre delen nedanför lilla vägen upp mot vita höghusen!! INTE OK närmare Stensbergsvägen 13!! Och OK med äng ca 5 m bred runt gruppboendet. Nedanför detta OK med LÅGA HUS!!

Jag hoppas verkligen ni tar hänsyn till detta!

Kalmarborna behöver sin natur kvar i sina bostadsområden.

Kommentar: Under planarbetet har gjorts analyser av både bebyggelsens täthet, bebyggelsestrukturen, grönstrukturen och grönytornas funktion inom planområdet och närområdet. Underlag till denna analys är kommunens grönstrukturplan och genomförda platsbesök. Som värdefulla grönytor och rekreationsområden har definierats följande: Folkets park, grönstråket mellan kvarteren Vallmon och Konvaljen väster om Stensbergsvägen. Gräsytan som finns in planområdets södra del anses utgöra en mindre värdefull yta för rekreation och utombusvistelse då den är bullerutsatt och genomkorsas av en tillfartsväg till bostadskvarteren i väster. För att bevara ett allmänt rörelsestråk mellan Stensbergsvägen och grönstråket vid kvarteren Konvaljen och Vallmon har en parkremsa föreslagits i västra delen av planområdet.

Minsta avståndet mellan bostadshuset Stensbergsvägen 13 och närmast föreslagen bostadsbyggnad inom planområdet är cirka 30 meter. Detta anses utgöra ett rimligt avstånd mellan flerbostadshus inom denna del av staden och den aktuella platsen.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Region Kalmar län

Region Kalmar län har inget att erinra mot den föreslagna bebyggelsen på fastigheten Tegelviken 2:4.

Kommentar: Noteras.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har i samrådsyttrande daterat 2019-12-13 svarat på berörd remiss. Utöver tidigare lämnat remissvar har Svenska kraftnät ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några anläggningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.

Kommentar: Noteras.

Datum
2020-05-20

Ärendebeteckning
2018-2127

Polisen

Polismyndigheten har tagit del av del av de inkomna handlingarna och har ingen erinran i detta. Dock är det av stor vikt att frågan gällande parkeringsmöjligheter för såväl boende som besökanden till aktuell området och fastigheter genomlyses.

Vidare så bör även frågan om att säkerställa gång- och cykelvägen längs Stensbergsvägen vara av stor vikt då den utgör en del av huvudcykelnätet.

I övrigt inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Intresseorganisationer och övriga

Föreningen KalmarParken - Föreningarnas Hus

Den ideella paraplyföreningen KalmarParken - Föreningarnas Hus, har ett nyttjanderättsavtal med Kultur- och fritidsförvaltningen i Kalmar kommun, för att erbjuda kommuninvånarna en medborgardriven mötesplats i Folkets Parks huvudbyggnad, Danspaviljongen. Byggnaden står sedan flera år tom och outnyttjad utan verksamhet.

I höstas genomfördes emellertid en undersökning av föreningen KalmarParken, i samverkan med Kultur- och fritidsförvaltningen, där det framkom att det finns ett stort behov och intresse av möteslokaler och större samlingslokaler för bl.a. förenings- och kulturlivet i centrala Kalmar. Danspaviljongen har då efterfrågats och efter planerad reovering och ombyggnad av fastigheten har föreningen KalmarParken uppdraget att se till att lokalerna fylls med verksamhet efter de behov som efterfrågas i lokalsamhället och i enlighet med föreningens stadgar.

KalmarParkens styrelse är med anledning av rubricerat ärende orolig för att parkeringsplatser försvinner i direkt anslutning till Folkets Park, vilket kraftigt försvårar förutsättningarna för KalmarParken att bedriva verksamhet som går runt ekonomiskt.

Driftskostnaden, för att bedriva verksamheten i Folkets Park, är tänkt att finansieras främst genom intäkter från uthyrning av anläggningen för olika evenemang såsom konferenser, auktioner, loppis, föreningsmöten, danstillställningar, familjefester mm för upp till 500 personer. Detta innebär att tillgången till parkeringsplatser är mycket viktigt för KalmarParken för att säkerställa god tillgänglighet till erbjudna evenemang.

Redan de nuvarande parkeringsplatserna som finns tillgängliga, är för få för att möta behovet i området. Om dessa parkeringsplatser försvinner vid byggnationen är det viktigt att det skapas nya parkeringsplatser i närhet till Folkets Parkområdet så att det inte blir parkeringsproblem rent generellt och vid olika evenemang i området.

Det är således viktigt att säkerställa nuvarande parkeringsbehov men också att ta höjd för kommande behov av parkeringsplatser då Folkets Park återigen blir en samlingspunkt och mötesplats för bl.a. större evenemang. I tidigare dialog

Datum
2020-05-20

Ärendebeteckning
2018-2127

med bl.a projektledare Jim Olofsson, på Samhällsbyggnadskontoret, så kan ombyggnationen och upprustningen av Danspaviljongen i Folkets Park beräknas vara klar i slutet av 2021. Det innebär att parkeringsbehovet för större evenemang som föreningen KalmarParken arrangerar bör kunna uppstå i början av 2022.

Kommentar: Planförfattaren instämmer i synpunkten att Folkets park är en viktig mötesplats för kulturella och sociala evenemang för både stadsdelen och Kalmar generellt. Detta anses ha tydligt redovisats i planbeskrivningen. Parkeringsfrågan är fortfarande under utredning och behöver tas i större samband, varför inga resultat kan presenteras i planförslaget.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen har tagit del av granskningsärendet och sammanfattar sina synpunkter i punktform enligt följande:

I sin sammanfattning över remisserna skriver kontoret:

Planförslaget har justerats avseende bullerskydd, riskhantering och föroreningar. Vidare har en parkeringsutredning påbörjats med syfte på att hitta lämpliga platser som kan ersätta de 100 parkeringsplatser som försvinner vid genomförandet av detaljplanen.

Hyresgästföreningen anser att gjorda justeringar, om än inte tillräckliga, är steg i rätt riktning. Vi stödjer parkeringsutredningen, som påbörjats.

Hyresgästföreningen är medveten om att upplåtelseformen inte kan styras i detaljplan, liksom inrättande av samlingslokal och uppförande av laddstolpar.

Vi anser dock att inget hindrar att dessa punkter framförs i den kommande planprocessen. Kommunen prioriterar ju uppförande av hyresrätter.

Kommentar: Parkeringsfrågan är fortfarande under utredning och behöver tas i större samband, varför inga resultat kan presenteras i planförslaget.

SPF Seniorerna

SPF Seniorerna i Kalmar är orolig för att parkeringsplatser försvinner vilket försvårar användningen av KalmarParken.

Det är tänkt att finansiera driften av parken genom intäkter från uthyrning av anläggningen för olika evenemang, auktioner, loppis, föreningsmöten, dans-tillställningar, familjefester mm för upp till 500 personer.

Redan de nuvarande parkeringsplatserna är för få.

Kommentar: Parkeringsfrågan är fortfarande under utredning och behöver tas i större samband, varför inga resultat kan presenteras i planförslaget.

Datum
2020-05-20

Ärendebeteckning
2018-2127

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

Kalmar vatten AB

Följande sakägare och likställda har senast under granskningstiden inkommit med skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda:

Boende 1 (under granskningen)

Privatperson 1 (under samrådet)

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2020-03-13

Birgit Endom

Planarkitekt