

## Detaljplan för Del av Västerslät 9:17, Södra Fjölebro etapp 5, Lindsdal Kalmar kommun

### Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2017-09-29 till 2017-10-23. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nio yttranden skickades in under granskningen, främst från myndigheter och förvaltningar, men också två från privatpersoner i området. Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

### Sammanfattning

Några närboende uttrycker oro över att ny bebyggelse kommer för nära deras fastigheter. Dessa fastigheter har idag utfarter mot Lindsdalsvägen, frågor kring dessa lyfts även i yttrandena. Kommunens bemötande av detta är egentligen samma som i samrådet, målet är en förtätad blandstadskaraktär i Fjölebro. I de områden där ny bebyggelse möter befintlig så görs planbestämmelserna mer detaljerade kring byggnads- och nockhöjder.

Länsstyrelsens yttrande handlar främst om buller och naturvärden. En viktig fråga är hur buller från verksamheter och trafik beaktas när de samverkar.

En befintlig verksamhet i området har önskemål om att bredda användningsmöjligheterna på sin fastighet.

### Ändringar efter granskning

Datum  
2017-12-12

Ärendebeteckning  
2016-2424

Endast mindre ändringar görs efter granskning. Utöver redaktionella ändringar kan nämnas:

Bestämmelse om brännbart upplag (b1) tas bort.

Utformningsbestämmelse om bulleranpassning av lägenheter (f2) tillförs.

Tillverkningsmöjlighet kompletteras som markanvändning i kv Ritaren.

Tomter för flerbostadshus som angränsar befintlig bebyggelse får en bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd.

## Inkomna synpunkter

### Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens synpunkter under *hälsa och säkerhet* måste beaktas för att planförslaget ska kunna anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsens synpunkter under *upplysningar* bör beaktas.

### Kontroll enligt 11 kap. PBL

#### Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen anser att markens lämplighet för ändamålet bostäder fortfarande inte är klargjort i planhandlingarna. Ska det byggas bostäder bör bullerexponerade platser undvikas så långt det är möjligt. Vid samrådet efterfrågades bland annat kompletterande uppgifter vad gäller påverkan från befintliga verksamheter på planerade bostäder tillsammans med påverkan från trafikbuller. Delar av planerade bostäderna inom planområdet är exponerade för relativt hög nivå av trafik- såväl som externbuller. Det saknas dock en sammanvägd bedömning av externbuller från verksamheter samt trafikbuller. I regel innebär två lika stora bullerkällor att den sammanlagda ljudnivån ökar med 3 dB(A). Planbeskrivningen ska därför kompletteras med dessa uppgifter samt att plankartan ska uppdateras med eventuell reglering i förhållande till förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande.

*Kommentar: I planbeskrivningen förtydligas hur den samlade bullersituationen beaktats i planförslaget. Detta görs exempelvis genom att bevaka att tysta och ljuddämpade sidor studeras ur både trafik- och externbullerperspektiv. Det görs också genom att krav på bulleranpassning (placeringsbestämmelser, genomgående lägenheter och bullerskyddad uteplats) ställs på bebyggelse som enbart utifrån en bullertyp sedd för sig inte skulle behöva bulleranpassas. Ur planerings synpunkt så är det en klar fördel att samlokalisera olika bullerkällor för att lättare kunna anpassa och skärma bostadsbebyggelse.*

*Att addera bullerkällor med så olika karaktär låter sig enligt kommunens mening inte göras i praktiken. Även utifrån ett rättsligt perspektiv är det meningslöst eftersom bullertyperna har olika riktvärden. I sydöstra kvarteret ligger externbullerpåverkan kring 50 dBA och utifrån trafikbullerpåverkan mellan 55-61 dBA. Riktvärdena för de olika bullertyperna är 50 respektive 60 dBA. Att addera bullertyperna leder till långtgående, svåröverblickbara konsekvenser, exempelvis nattetid då verksamheten kan ligga nere men trafikbuller kan göra att riktvärden för externbuller ändå överskrids.*

Datum  
2017-12-12

Ärendebeteckning  
2016-2424

En ytterligare komplikation vad gäller buller och dess effekter är att de båda bullerutredningarna bygger på den illustration som gjorts över byggnaders placering och omfattning. Då illustrationen endast ger en möjlig bild av hur området kan komma att se ut vid genomförande av planen ges en missvisande bild av eventuell bullerpåverkan på bostäder. Byggnader kan mycket väl placeras på ett annat sätt än så som kommunen valt att visa vilket innebär att bullerpåverkan kan vara större för de planerade bostäderna. Det är därför viktigt att reglering med hänsyn till buller sker med hänsyn till planens faktiska förutsättningar snarare än en vald bild för området. Enligt rapport 2015:21, Boverkets vägledning om industri- och verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av nya bostäder, ska 50 dBA kunna accepteras från externbuller under dagtid om bostaden både är bulleranpassad och har en ljuddämpad sida. På plankartan regleras ljuddämpad sida, med flera olika bestämmelser, men bestämmelse om bulleranpassning i form av bostäders utformning saknas. Plankartan ska därför kompletteras med bestämmelse om utvändigt utformning och lägenhetsutformning, eller liknande, vilket betecknas med bokstaven f. Exempelvis f1 – Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida (PBL 4 kap 16 § 1)

*Kommentar: En bestämmelse om lägenhetsutformning tillförs planförslaget.*

*Placeringsbestämmelserna hänvisar till funktionskrav vilket möjliggör en flexibilitet i genomförandet, helt enligt Plan- och bygglagens ambition att inte göra planen mer reglerad än nödvändigt. Om en annan placering än illustrationsplanens blir aktuell i bygglovet så får utredningsmaterialet kompletteras så kommunen ser att funktionskravet vad gäller buller fortfarande uppfylls.*

Inom naturområde mellan E22 samt verksamhetsområden finns på plankartan bestämmelse om bullervall. Höjden är angiven till 2 meter men bullervallens längd ska också framgå på plankartan. Bullervallens sträckning framgår i bullerutredningen men behöver säkerställas även i plankartan. Vid planering av bostäder så nära befintliga verksamheter bör det även framgå att utvecklingsmöjligheterna för dessa verksamheter kraftigt begränsas. För bostadsbyggnader gäller att de ska lokaliseras till mark som är lämplig med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa med hänsyn till omgivningsbuller. De ska också utformas och placeras på den avsedda marken med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

*Kommentar: Bullerskärmars längd regleras genom att det finns tydligt avgränsade ytor där dessa ska uppföras, vilka överensstämmer med skärmarnas läge i utredningarna. Kommunen har ett åtagande enligt Plan- och bygglagen att utföra allmän plats enligt planens bestämmelser. Genomförandet är därför säkrat.*

*Kommunen har haft en kontinuerlig muntlig dialog med berörda verksamheter kring områdets utveckling. Planbeskrivningen kompletteras i stycket om föreslagen markanvändning.*

Datum  
2017-12-12

Ärendebeteckning  
2016-2424

## Upplysningar

### Natur

I området finns flera fridlysta arter som kan påverkas av planens genomförande. Då åtgärder och byggnation kan påverka arter krävs dispens i enlighet med artskyddsförordningen. Den naturvärdesinventering som har gjorts saknar karta där områdena är utpekade och det finns inte heller någon naturvärdesklassning. Detta gör det mycket svårt att bedöma planens påverkan på naturmiljön och om det skulle kräva samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken eller inte.

Länsstyrelsernas e-tjänst för anmälan för samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken [https://www.etjanster.lansstyrelsen.se/formservice/formDownload?serviceName=lst\\_formhotell\\_tr\\_knd\\_lst&service\\_name=samrad\\_miljobalk\\_ovriga](https://www.etjanster.lansstyrelsen.se/formservice/formDownload?serviceName=lst_formhotell_tr_knd_lst&service_name=samrad_miljobalk_ovriga)

Naturvårdsverkets sida för tillsynsvägledning gällande anmälan om samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken. Ni kan även hitta till 12:6 handboken och Naturvårdsverket allmänna råd på den sidan:

<http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledning/Ovrigavagledning/Samrad-enligt-12-kap-6--miljobalken/>

Det nämns i rapporten att det finns en hel del kärr och andra vattenmiljöer som bör undantas från påverkan. Det finns dessutom ett antal äldre värdefulla tallar. Kommunen har inte nämnt någonting om hur man ska ta hänsyn till dessa naturvärden. Inventeringen är dessutom över 10 år gammal vilket innebär att förändringar kan ha skett avseende naturvärdena i området. Kommunen har inte heller nämnt långbensgrodan. Kommunen måste utreda hur den gynnsamma bevarandestatusen kommer att påverkas av planen och om fortplantningsområden eller viloplatsen kommer att skadas.

*Kommentar: Kommunen hade ett utförligt bemötande kring naturfrågorna i samrådsredogörelsen. Det materialet förs även in i planbeskrivningen, liksom att naturinventeringen kompletteras med den karta som föll bort vid utskick av planen. Kommunen har genom platsbesök under planarbetet gjort sig en aktuell bild av naturvärdena på plats.*

### Riksintresse

Trafikverket accepterar bullervall inom det byggnadsfria avståndet under förutsättning att bullervallen anordnas utanför gränsen för vägområde och säkerhetszon för E22, att vällen i sin helhet kan skötas utom gränsen för vägområde och säkerhetszon samt att dagvatten från bullervallen inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till väg E22. Trafikverkets vägdiken ska endast hantera vatten från vägen. För dagvattenlösningar för planområdet som helhet anges i handlingarna att detta inte kommer att påverka E22 dess bärighet eller försämra avledningen av vägvatten från vägområdet.

*Kommentar: Noteras, bullervall kommer möjliggöra infiltration och därmed blir inte skillnaden gentemot dagens naturmark särskilt stor.*

Datum  
2017-12-12

Ärendebeteckning  
2016-2424

### *Plankartan*

Planbestämmelse m<sub>1</sub> hänvisar till bullernivåer och störningar som alltid gäller vid planering, bestämmelsen är därför överflödigt och saknar lagstöd. Planbestämmelse b<sub>1</sub> saknar lagstöd och ska utgå. Planbestämmelse n<sub>2</sub> är otydlig och bör utgå, avses utfartsförbud bör den bestämmelsen användas istället.

Länsstyrelsen anser att kommunen ska komplettera planen med bestämmelser för att reglera dagvattenhanteringen med dess huvudsakliga utbredning inom allmän platsmark NATUR. Den närmare utformningen får redovisas i planbeskrivningen med tillhörande illustrationsmaterial, där väsentliga uppgifter från dagvattenutredningar, gestaltungs- och skötselprogram m.fl. underlag lyfts in.

*Kommentar: För externbuller finns endast ett allmänt råd för riktvärden som bör tillämpas vid planering och laggivning. Det är därför lämpligt att dessa tas med i planhandlingarna så det blir tydligt för alla vad som gäller redan i planskedet. För trafikbuller finns en gällande förordning att utgå från förordning har rättslig status motsvarande lag.*

*Bestämmelse b1 tas bort.*

*Bestämmelse n1, att parkering med direktutfart mot väg inte är tillåten, bedömer kommunen som tydlig och lämplig utifrån trafiksäkerhetsperspektiv och ett flexibelt nyttjande av marken.*

*Område för dagvattenhantering är angivet på plankartan och planbeskrivningen innehåller information om tänkt dagvattenhantering.*

### **Boende och fastighetsägare**

#### **Fastighetsägare 1, boende vid Lindsdalsvägen**

Mellan Köksvägen och de nya bostäderna vid kokerskan är det ett parti skog som vi vill ha kvar. Enligt första detaljplanen blev vi lovade att skogspartiet skulle vara kvar. Även synd att skog fälls och inte tas tillvara på längst med hela Köksvägen. Om det byggs enligt planerna måste utfarten till Lindsdalsvägen göras om omedelbart, då det redan i nuläget är mycket svårt att komma ut på grund av all trafik.

*Kommentar: Att skogspartiet inte togs med i detaljplanen för kv Kokerskan är inte samma sak som ett löfte att det ska vara kvar. I illustrationsplanen för den planen som sändes ut vid plansamrådet så är skogspartiet illustrerat som framtida kvartersmark.*

*Utfartsförhållanden på Lindsdalsvägen bör förbättras enligt planförslaget eftersom det innehåller en avlastande väg som leder upp till Nils Holgerssons väg och östra Lindsdal.*

Datum  
2017-12-12

Ärendebeteckning  
2016-2424

## Fastighetsägare 2, boende vid Lindsdalsvägen

Genom dessa mina synpunkter vill jag bemöta kommunens kommentar avseende påverkan på min fastighet 4:19.

Jag begär inte att kommunen ska ha någon gata i drift för att fylla någon slags buffertfunktion mellan min fastighet och ny bebyggelse öster ut. Avståndet mot ny bebyggelse österut bör utgöras av en naturlig ridå av växtlighet. Detsamma gäller för området norr om fastigheten. Det prickade området som ej får byggas utgör enligt plankartan ca 5 meter. Detta anser jag vara för lite och bör utökas.

Bebyggelse norr ut beräknas få en höjd av 10 resp. 13m. Detta kan inte accepteras. Ingen hänsyn tas till den äldre bebyggelsen i området. Nya fastigheter i aktuella området bör harmonisera med den befintliga bebyggelsen. Placera de högre husen längre österut där hänsyn till äldre småhusbebyggelse inte behöver tas.

Alternativa infarter till fastigheten.

Av de fyra alternativ till ny infart anser jag att förslaget söder ut (se blå pil) är att föredra. Dock utgör nivåskillnaden på ca två meter mellan tomt och väg en stor nackdel vid vinterväglag eller stora nederbörds mängder samt om man är handikappad. En utfart mot norr är i detta fall bättre men medför att tomten måste planeras om och ev. nytt garage/carport får uppföras.

*Kommentar: Avståndet som ska vara bebyggelsefritt är norrut 6 meter och österut 4,5 meter. Skillnaden grundas i att högre byggnader tillåts norrut.*

*Området ligger i ett viktigt utvecklingsstråke utpekade i kommunens översiktsplan (Diagonalen). Syftet med planarbetet är att åstadkomma en stadsomvandling i linje med översiktsplanens ambitioner. Att bebyggelseskalan förändras i ett sådant område ligger inom kommunens handlingsutrymme enligt Plan- och bygglagen. För att säkra att inte framtida byggnader blir högre än avsett kompletteras flerbostadshustomterna med en högsta nockhöjd.*

*Båda utfartsmöjligheterna är möjliga att genomföra enligt planförslaget. Kommunen är öppen för att genomföra alternativ utfartslösning i samband med planens övriga genomförande, men detta kan också avvaka om fastighetsägaren så önskar. Utfartslösningar som bygger på deltagande i gemensambetsanläggningar (åt norr och öster) kan dock vara svåra att åstadkomma efter att dessa har bildats i lantmäteriförrättning. Det prövas i en lantmäteriförrättning om väsentlighetsvillkoret för att ingå i gemensambetsanläggning är uppfyllt.*

Datum  
2017-12-12

Ärendebeteckning  
2016-2424

### Anläggarna AB (Ritaren 1)

Genom samrådsyttrande och vid möten med representanter för kommunen har vi framfört synpunkter på planförslaget.

Vi har framhållit att vi är positiva till att användningssättet inom delar av planområdet ändras från industri- till bostadsändamål.

Det måste dock göras så att användningssättet för vår industritomt, fastigheten Ritaren 1 inte ändras så att verksamhet och de anställdas arbete äventyras.

Våra synpunkter på justeringar har till väsentlig del beaktats, vi vill dock framhålla behovet av mindre ändringar i planhandlingarna.

1.

Vi har tidigare anhållit om att en bullermätning ska utföras på plats, eftersom den externa bullerutredningen bygger på en antagen bullersituation.

Vi är därför osäkra på att en 2.5 meter hög bullerskärm är tillräcklig. Vi vill att höjden ska vara minst 3 meter. Om det inte genomförs vill vi att det framgår av beskrivningen att bullerskärmen ska utformas så att den vid behov kan utökas på höjden.

2.

Byggboomen består inte för evigt. För att trygga fortsatt utveckling av bolaget och behålla och öka sysselsättningen planerar vi tillverkning av nya produkter i en ny byggnad på del av Ritaren 1. Detta tillåter gällande planbestämmelse som är industri, men inte den angivna formuleringen till Z1. Genom bestämmelsen m1 regleras användningen av fastigheten även genom miljöbestämmelser. Det finns därför inte skäl till att nu ytterligare reducera fastighetens användningssätt. Bestämmelsen Z1 måste därför ändras till: "Verksamhet, bygg- hantverkar- anläggningsverksamhet, tillverkning, med tillhörig handel och kontor".

*Kommentar: Bullerskärmbestämmelsen är formulerad som att denna "ska vara minst 2,5 meter", så den önskade flexibiliteten finns redan i planförslaget. Användningsbestämmelse Z1 kompletteras enligt förslag. Kontorsanvändning ingår redan i planförslaget.*

## Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

### Kultur- och fritidsförvaltningen

Kultur- och fritidsnämnden vidhåller tidigare inskickat yttrande och vill påtala vikten av att det byggs ett område där grönområden och rekreativsmöjligheter får ta plats. Genom planområdets kopplingar till grönytor, Kläckeberga kulturlandskap, Värnsnäs naturreservat och Kalmarsund finns det möjlighet att i framtiden skapa ett attraktivt friluftsområde. Vilket skapar ett komplement till det parkområde och de aktivitetsmöjligheter som skapas inom planområdet. Enligt nuvarande planbeskrivningen förändras torgområdet från tidigare planbeskrivning, dock förutsätts att tillämpningen av enprocentsregeln inte påverkas.

*Kommentar: Noteras, torget ska innehålla konstnärliga inslag, enligt kalkylen omfattar minst en procent av projektets budget för detta.*

## Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

### Trafikverket

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är bl a att möjliggöra bostäder i småskalig stadsmiljö och att närmast E22 möjliggöra för verksamheter.

I samrådsredogörelsen har kommunen tagit hänsyn till Trafikverkets synpunkter.

### Vägar

Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg E22 öster om planområdet. E22 är av riksintresse.

Byggnadsfritt avstånd (från vägområdesgräns) är 50 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. Eftergivliga anordningar så som staket kan tillåtas.

I förslaget har en zon inom byggnadsfritt avstånd från E22 angetts som natur, skydd och bullervall. Trafikverket accepterar bullervall inom det byggnadsfria avståndet under förutsättning att bullervallen anordnas utanför gränsen för vägområde och säkerhetszon för E22, att vallen i sin helhet kan skötas utom gränsen för vägområde och säkerhetszon samt att dagvatten från bullervallen inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till väg E22. Trafikverkets vägdi-ken ska endast hantera vatten från vägen. För dagvattenlösningar för planområdet som helhet anges i handlingarna att detta inte kommer att påverka E22 dess bärighet eller försämra avledningen av vägvatten från vägområdet.

Behov av åtgärder på det statliga vägnätet till följd av exploateringen av planområdet ska bekostas av kommunen/exploatören.

### Luffart

Detaljplanen medger ingen byggnation som är högre än 20 meter.

### Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

*Kommentar: Noteras, bullervall kommer vegetationstäckas och därmed blir inte skillnaden gentemot dagens naturmark särskilt stor.*

## 3G Infrastructure

Vi har mottagit förslag på detaljplan för Södra Fjölebro, etapp 5 i Kalmar kommun och jämfört er bilagda karta med vår infrastruktur för mobiltelefoni. Ett av våra torn (anläggningsid: 81034 med koordinat RT90 X: 6288243 Y: 1531069) står inom det område som är föremål för detaljplanering.



Datum  
2017-12-12

Ärendebeteckning  
2016-2424

Detta torn är befintligt på platsen sedan år 2003. Tornet är 42 m högt och betjänar flertalet i Sverige existerande mobiloperatörer. Det är således oerhört betydande för mobiltelefontrafiken i området och kan inte flyttas eller förändras. Vår förhoppning är således att kommunen tar hänsyn till tornet i detaljplanen.

Vi hoppas även att den nya bebyggelsen inte påverkar eller försämrar vår möjlighet för tillträde till vår anläggning, såväl under er byggtid som efter färdigställande. Det är av stor vikt att vi har fritt och obehindrat tillträde till vår anläggning dygnet runt alla dagar eftersom oförutsedda driftstörningar kan uppstå när man minst anar det.

*Kommentar: Tornet står inte inom planområdet och planförslaget påverkar inte tillgängligheten till tornet.*

**E.ON Energidistribution AB (E.ON)** har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och noterar att tidigare anförda synpunkter har blivit tillgodosedda i samrådsredogörelsen. Under förutsättning att exploatören tar hänsyn till tidigare inlämnat yttrande har E.ON inget ytterligare att erinra över planförslaget.

*Kommentar: Utifrån synpunkt från länsstyrelsen har bestämmelse b1 tagits bort som olämplig ur laglighetsynpunkt. Det kan dock noteras att inga byggnadsdelar, varken brännbara eller icke brännbara, får uppföras inom det avstånd från transformatorstationen som är olämpligt ur brandskyddsynpunkt (5 meter). Detta regleras genom att marken är försedd med bebyggelseförbud. Lovpliktiga upplag är inte heller aktuella eftersom marken är avsedd för bostäder och vård.*

**Följande sakägare och likställda har senast under gransknings-tiden inkommit med skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda:**

Fastighetsägare 1

Fastighetsägare 2

Förteckning över fastighetsägare finns i separat dokument.

Delges beslutet tillsammans med blanketten ”Hur man överklagar...”

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2017-09-19

Emil Stille

Planarkitekt