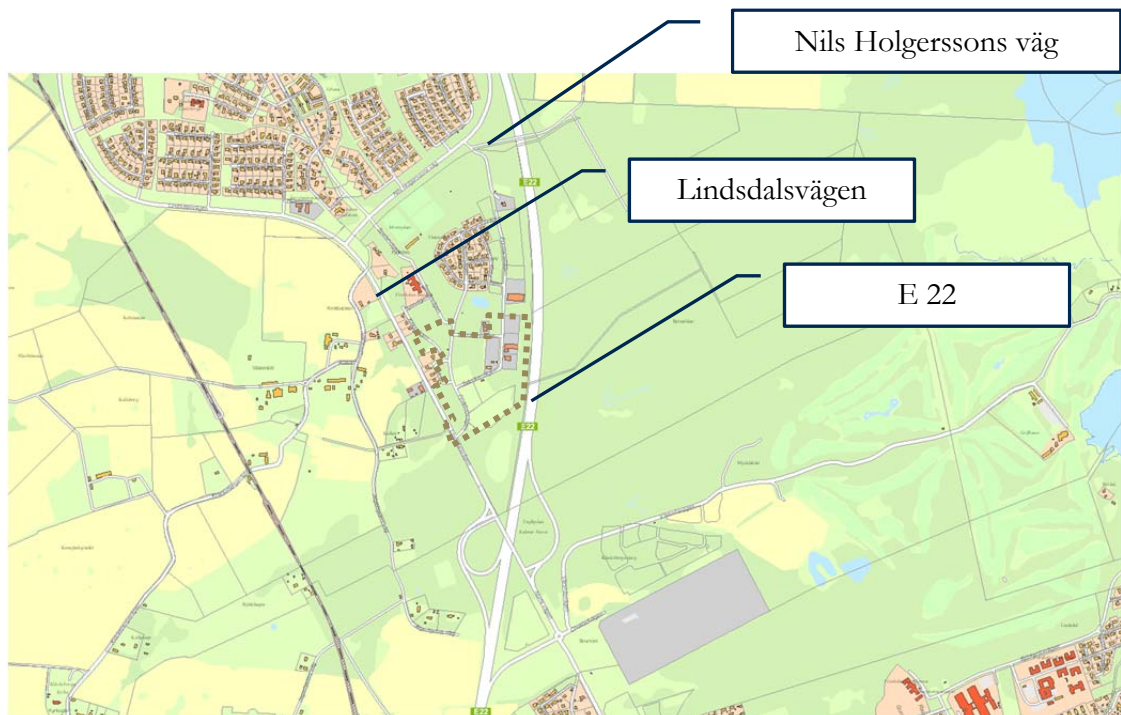


Samhällsbyggnadsnämnden

TJÄNSTESKRIVELSE TILL DETALJPLAN FÖR

Södra Fjölebro, etapp 5, del av Västerslät 9:17 med flera fastigheter i Lindsdal, Kalmar kommun



Planområde markerat med röd linje (övergripande vägar markerade)

Datum
2017-12-12

Ärendebeteckning
2016-2424

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet som kommunens och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan senast reviderat 2017-12-12.

Sammanfattning

Fjölebro är en entrépunkt till Lindsdal och omvandlingen från industriområde till en stadsdel med både bostäder och verksamheter stärker kopplingen till Kalmar stad. Omvandlingen har skett i flera planetapper under de senaste tio åren, med början i planeringen för idrottsplats, förskola och några villakvarter norr om det aktuella planområdet. En ny huvudgata, Förmansvägen, som ansluter till Nils Holgerssons väg har varit en bärande tanke i trafikplaneringen. Denna planetapp för den södra delen av Fjölebro omfattar cirka 60 småhus och 130 lägenheter. Detaljplaneförslaget möjliggör nya bostäder med god livsmiljö, med bra kollektivtrafikförbindelser och gång- och cykelvägar till Kalmar. Planen fullföljer utvecklingen av Fjölebro söderut, på sikt har kommunen även ambitionen att fortsätta utvecklingen av Lindsdalsvägen och Västerslätområdet.

Planförslagets syfte är att bygga vidare Fjölebro söderut med bostäder i en grön, småskalig stadsmiljö och därmed stärka kopplingen mellan Lindsdal och Kalmar. Närmast E 22 möjliggörs verksamheter som tar tillvara ett gott kommunikationsläge utan att störa omgivande bostäder.

Sedan samrådet har planförslaget huvudsakligen bearbetats kring mötet mellan verksamheter och bostäder, samt justeringar av byggnadshöjder. Ändringarna är inte av principiell betydelse och syftet med planen oförändrat sedan samrådet.



Översiktsbild österifrån med E22 i förgrunden

Datum
2017-12-12

Ärendebeteckning
2016-2424

Ärende

Platsen

Planområdet omfattar den södra delen av Fjölebro, söder om Lindsdal, mellan E22 och Lindsdalsvägen. Marken ägs idag av kommunen, med undantag för verksamhetsfastigheterna i öster.

Planområdet består idag av skog, gator, röjd mark som använts för anläggningsarbeten och verksamheter.

Verksamheterna *Anläggarna* och *PPL* har idag markentreprenadverksamhet inom planområdet, dessutom finns ett antal mindre verksamheter utan större omgivningspåverkan. Det finns en avslutad markdeponi i närområdet, denna har undersökts miljötekniskt.

Planen

Planens syfte är att utveckla Lindsdal genom att bygga färdigt Fjölebro. Inom ramen för stadsutvecklingsstråket ”Diagonalen” så är utvecklingen inom planområdet en del i målet att förtäta staden längs detta stråk med starka förbindelser för kollektivtrafik och cykel. Framtida planetapp med Lindsdalsvägen och Västerslät får fortsätta gatans omvandling för att skapa ett attraktivt, tilltalande och inbjudande stadsrum.

Utvecklingen sker med småskalig och blandad bostadsbebyggelse, samt verksamheter i bullerutsatta lägen längs med E22. De nya arbetsplatserna och ett mer varierat bostadsbestånd siktar mot de övergripande målen för Lindsdalsområdet i stort.

Påverkan

Planområdet är c:a 12,3 hektar. Knappt 4 hektar skog försvinner på mark som idag är planlagd för industri.

Den planerade bebyggelsen får konsekvenser för trafiken. Området får nya gator och flyttat korsningsläge på Lindsdalsvägen, samt en del mindre förändringar av den vägen. Förmansvägen förlängs till södra korsningspunkten vid Lindsdalsvägen och fördelar trafiken mot östra Lindsdal och Nils Holgerssons väg. Hastigheten på Lindsdalsvägen behöver sänkas till 40 km/h.

En ny infartsväg i förlängningen av den norra delen av Teknikervägen kommer på sikt att bli den huvudsakliga ”finentrén” till befintliga och nya bostäder i Fjölebro. Anslutningen till Lindsdalsvägen skapas dock i samband med omvandling av denna väg till mer av en stadsgata.

En tidigare deponi som idag ägs och används av ett anläggningsföretag blir påverkat av en ny vägdragning som tar i anspråk en stor del av fastigheten. Detta betyder att verksamheten hamnar längre bort från planerade bostäder.

Några av de befintliga industriverksamheterna riskerar att få fler restriktioner. Följden kan bli fler möjliga konflikter mellan boende, trafik och verksamhet. Dock så innehåller planförslaget en zonerings av verksamheter och bostäder, en del naturmark tas även till vara som buffert

Datum
2017-12-12

Ärendebeteckning
2016-2424

mellan dessa funktioner och kan fungera som närrekreation. Planbestämmelserna för verksamheterna ändras för att möjliggöra en blandstadsmiljö med både verksamheter och boende som samexisterar.

Samråd

De inkomna yttrandena berör olika aspekter av förslaget. Länsstyrelsen fokuserar på olika miljöaspekter som naturvärden, buller och dagvatten och begär ett antal kompletteringar kring dessa frågor. Genomförandet av skyddsåtgärder behöver förtydligas. Lantmäteriet har ett antal förslag för tydligare bestämmelser. Boende i området lyfter trafikfrågor och oro kring att ny bebyggelse i större skala kommer närmre inpå. En verksamhet i området känner också oro över närheten till ny bostadsbebyggelse och föreslår större buffertområden. Man vill heller inte ha markintrång på sin fastighet. Hyresgästföreningen lyfter frågor kring upplåtelseform, cykelfrämjande och rekreationsvärden som måste beaktas.

En tydlig utgångspunkt i planeringen av Fjölebro-området har varit att skapa en blandstadskaraktär med större täthet än idag. Kommunens står därför fast i huvuddragen av förslaget men gör justeringar för att underlätta en samexistens mellan boende och verksamhet, samt ett bra möte mellan befintliga och nya bostäder, mellan flerbostadshus, radhus och villor. Byggnadshöjder ses över med tanke på detta. Bestämmelser kring buller formuleras för att bli tydligare och säkra genomförandet.



Illustrationsskiss över det centrala torget i Fjölebro (Samhällsbyggnadskontoret)

Granskning

Några närboende uttrycker oro 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.

Datum
2017-12-12

Ärendebeteckning
2016-2424

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

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.

Konsekvenser för genomförande och ekonomi

Förmansvägens utbyggnad söderut är ett investeringsåtagande som följer av tidigare planering i Fjölebro. Det finns ett åtgärdsbehov på Lindsdalsvägen utom planområdet vad gäller busshållplats och eventuellt anläggande av gcm-stöd, även för upprustning av parken kring Fjölen. I övrigt så ska exploateringen finansiera utbyggnaden av allmän platsmark inom planområdet.

Tidigare beslut

- Startbeslut: 2016-08-17
- Samrådsbeslut i SBN: 2017-04-19
- Granskningsbeslut i SBN: 2017-09-19

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Till planen hör också:

- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse

Datum
2017-12-12

Ärendebeteckning
2016-2424

- Granskningsutlåtande
- Miljöteknisk utredning
- Trafikutredning
- Trafikbullerutredning
- Externbullerutredning
- Naturvärdesinventering

Tidplan

Detaljplanen följer planprocessen enligt så kallat utökat förfarande.



Emil Stille

Arkitekt MSA