

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

Samrådsredogörelse

Planförslaget har varit på samråd under tiden 2019-11-22 – 2019-12-16. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Det har förhållandevis få synpunkter inkommit under samrådstiden. Framförda synpunkter gäller främst nuvarande situation kring trafik och parkering men även konsekvenser i samband med planförslaget. Boende i närområdet har främst lyft dessa frågor och haft funderingar kring byggnaders utformning och begränsningar.

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.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens synpunkter gällande Miljökvalitetsnorm (MKN) för vatten samt Hälsa och säkerhet 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

MKN för vatten samt dagvatten

Dagvattenutredningen är för övergripande. Den är enbart generellt hållen och föreslår endast lokalt omhändertagande av dagvatten, en dagvattenanläggning på 45 m³ samt att resten av dagvattnet ska omhändertas i Tegelviksdammarna innan det når Västra sjön. Motsvarande har delvis skrivits in i planbeskrivningen men inte reglerats på relevant sätt i plankartan. Även avsnittet om MKN vatten behöver utvecklat och kompletteras i planbeskrivningen.

Dagvattenutredningen beskriver att området har ett redan hårt belastat ledningsnät. Vidare framgår att det uppstår problem redan vid ett 10-års regn. Normen för ledningsnät är att det ska kunna klara belastningen som ett 20-års regn innebär. Närliggande bostadsområden har tidigare haft problem med dagvatten som t ex vid översvämningen 2003, då flera villakällare översvämmades. Det pågår också förtätning av omgivande grönytor vilket innebär att dagvattnet belastat ytterligare och möjligheten att använda befintliga grönytor som avlastning för ledningsnätet minskar. Enligt Länsstyrelsens rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall ska den fysiska planeringen av ny bebyggelse i områden med redan befintlig bebyggelse syfta till att minska sårbarheten för eventuella översvämningar i hela området.

Dagvattenutredningen ska kompletteras med uppgifter om hur dagvattenförhållandena ser ut avseende t ex vattendelare, flödesriktningar och lågvattenpunkter.

Planbestämmelse om att dagvattenanläggning som fördröjer minst 45 kubikmeter dagvatten är för otydlig. Dels ska den vara formulerad som ett krav och det saknas markering på plankartan om var anläggningen ska placeras. Dagvattenanläggningar kan med fördel betecknas om tekniskanläggning eller vid behov även om SKYDD.

Hälsa och säkerhet

Buller

Bullerutredningen visar på högt buller både för ekvivalent och maximalnivå vilket föranleder ytterligare reglering. Bullerutredningen visar enbart hur ett exempel på möjlig bebyggelse skulle utsättas för buller. Plankartan ger dock möjlighet att bebygga planområdet på många olika sätt och över lång tid. Det

Datum
2020-03-13

Ärendebeteckning
2018-2127

kan därför vara problematiskt att uppnå en ljuddämpad sida. Även ljudnivåer vid uteplatser kan bli svårt att uppfyllas om inte byggnadernas placering regleras tydligare.

Ska bebyggelsens placering och utformning styras på ett sådant sätt som visas i bullerutredning och planbeskrivningen måste detta regleras i plankartan med exempelvis prickmark mot bland annat Stensbergsvägen och Södra vägen.

Förorenad mark

Inom planområdet finns markföroreningar. Baserat på genomförda översiktliga undersökningar rekommenderas att områden med halter över KM avgränsas med kompletterande provtagning samt att förslag till åtgärder tas fram i samband med projektering av mark och byggnader så att eventuella åtgärder kan samordnas med övriga markarbeten inom området. För att utreda situationen i grundvattnet bör ytterligare en provtagning utföras i befintliga grundvattenrör. Provtagningen visar förhöjda nivåer för bly, zink och PAH-H över känslig markanvändning (KM) som gäller för bostäder.

I planbeskrivningen framgår att detaljerade undersökningar kommer att genomföras i samband med genomförandet av detaljplanen.

Länsstyrelsen anser att för att marken ska kunna anses vara lämplig för ändamålet bostäder behöver kompletterande undersökningar genomföras som visar föroreningssituationen inom hela planområdet utifrån de rekommendationer som framkommer i den övergripande undersökningen. PBL 2 kap 4 och 5 §§ reglerar övergripande att mark endast får tas i anspråk för att bebyggas om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet med bl.a. hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Föroreningssituationen är en viktig del i bedömningen.

Att undvika att hantera frågan om förorenade områden, alternativt att fatta beslut på bristfälliga underlag, kan leda till förlängda och fördröjda processer där projektets genomförande äventyras.

Vidare ska plankartan kompletteras med bestämmelse a1: Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningarna har avhjälpes.

Parkering

Enligt planbeskrivningen ska parkering inom planområdet lösas för boende- och centrumverksamhet med underjordiskt garage. Plankartan saknar dock reglering som möjliggör detta. Av en detaljplan ska det framgå att parkeringsbehov detaljplanen genererar är möjligt att tillgodose, se 2 kap. 5–6 §§ plan- och bygglagen. Plankartan ska därför kompletteras med tydlig reglering om underjordiskt garage som uppfyller kravet på antal parkeringsplatser för att inte ytterligare belasta angreppande gator med trafik och parkeringar.

Datum
2020-03-13

Ärendebeteckning
2018-2127

Utryckningsvägar

Stensbergsvägen är en primär utryckningsväg vilket ställer stora krav på framkomlighet. Planbeskrivningen ska kompletteras med uppgifter om hur detaljplanens genomförande kan påverka framkomligheten för utryckningsfordon.

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning därför inte krävs.

Upplysningar

Trafik och parkeringar

Enligt gällande detaljplan för Folkets park (1993) har Kalmar kommun ansvar för att till viss del tillgodose Folkets parks parkeringsefterfråga. Enligt parkeringsutredningen handlar det om att kommunen ska anordna cirka 30–40 parkeringsplatser för denna verksamhet på allmän platsmark. I detaljplanerna som omfattar de närliggande skolorna Falkenbergsskolan och Vasaskolan har det inte angetts i plan hur parkeringar ska lösas. Kalmar kommun har således ansvar att även ordna dessa parkeringar på allmän plats.

I och med detaljplanens genomförande försvinner ca 100 parkeringsplatser från området. Vissa av dessa förväntas lösas på angränsande gator och på befintliga fastigheter för de som bor i området. Befintlig parkeringsplats nyttjas dock också av många som arbetar på bland annat sjukhuset. Planbeskrivningen bör presentera en långsiktig lösning för hur detta behov ska tillgodoses.

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 miljöskyddshandläggare Lill Ljunggren deltagit.

Kommentar: nedan redovisas kommentarer till de olika frågorna som länsstyrelsen har tagit upp.

Buller: Kommunen har uppdaterat plankartan med skyddsbestämmelse och gjort kompletteringar i planbeskrivningen för att tydligt upplysa om att anslutningsvägar Stensbergsvägen och Falkenbergsvägen orsakar bullerpåverkan och att detta ska lösas genom anpassad bebyggelseutformning och bevakning i bygglövskedet. I den upprättade bullerutredningen redovisas hur en förordad bebyggelseutformning åstadkommer en sådan bulleravskärmning och att marken är lämplig för bostadsbebyggelse. Kommunen anser att det föreliggande underlag ger tillräckligt stöd för utformning av bostäder i enlighet med bullerförordningens krav.

Kommunen avser inte att "pricka bort" ytor närmast vägarna eller detaljstyra bebyggelsens placering eller utformning i detaljplan eller i ett för tidigt skede. Som länsstyrelsen själv anför, kan rätten att bebygga en fastighet inom ett planlagt område nyttjas över en lång tidshorisont

Datum
2020-03-13

Ärendebeteckning
2018-2127

och byggprojekt är beroende av ett flertal faktorer som en detaljplan inte kan förutspå i detalj. En detaljplan får enligt 1 kap 32 § PBL inte vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte, varför kommunen inte anser att det ska göras detaljprojektering eller en färdig bygglovshandling i detaljplaneskede. Detaljplaner som innehåller för detaljerade planbestämmelser medför risken att planerna blir oanvändbara om projektet förändras och att därmed kommunens strävan till god samhällsplanering och god bostadsförsörjning inte kan uppnås. De yttre omständigheterna efter att en detaljplanen har vunnit laga kraft och när själva byggprojektet blir aktuellt, kan vara förändrade, men kommer att beaktas i bygglovet. Exempelvis kan trafikuppkomsten på närmaste vägen ha förändrats, bebyggelsen på andra sidan Stensbergsvägen kan ha förändrats så att bullerutbredningen förändras, gällande riktvärden för trafikbuller kan ha förändrats etc. Den exakta utformningen och placering av bostäderna samt uteplatser prövas dock i samband med bygglovsprövningen och detta säkerställs genom införandet av skyddsbestämmelsen.

Dagvatten: Planområdet ligger uppströms det område som tidigare haft problem med källaröversvämningar och där Kalmar Vatten ABs simuleringar visar på problem för ett regn med 10-års återkomsttid. Själva planområdet är dock ej "botat" av översvämningar men belastar ledningsnätet nedströms. Belastningen till nedströms ledningsnät kommer ej att öka genom att en fördröjningsvolym om 45 m³ skapas för ett 20-årsregn. Detta framgår i dagvattenutredningen. Planförslaget innebär i princip att nuvarande parkering ersätts med takytor, dvs hårdgörandegraden nästan är det samma. Föroreningsgraden bedöms dock minska, då parkeringsyta försvinner och ersätts i princip med takytor.

*Planområdet finns inom verksamhetsområdet för dagvatten, varför Kalmar kommun och Kalmar Vatten har det övergripande ansvaret för det samlade, stora avrinningsområdet inom upprättade verksamhetsområdet. **Nybyggda** ledningsnät ska klara ett regn med 20-års återkomsttid för trycklinje i marknivå enligt Svenskt vatten. Omnämnd problematik gäller befintligt ledningsnät nedströms planområdet och är av mer övergripande karaktär och problematik inom ett större avrinningsområde som inte den aktuella detaljplanen själv kan svara för. Belastningen ökar ej i samband med detaljplaneförslaget. Kalmar Vatten AB har omnämnt att man har undersökt fördröjningsåtgärder såsom grönytan utanför Folkets park. I dagvattenutredningen går att läsa "Stensbergsvägen utgör i nuläget lågstråk. Vid extrema regn kommer dagvatten att ansamlas inom Stensbergsvägen för vidare avledning längs med Falkenbergsvägen. Vid genomförande av detaljplaneförslag krävs att Stensbergsvägen fortsättningsvis utgör lågstråk för att inte riskera att dagvatten leds in till kvartersmark." Därtill finns plansch V1 med höjddelning och i text är det även redogjort för hur marken lutar. Kommunen är huvudman för allmän plats mark, dvs. Stensbergsvägen likväl gång- och cykelvägen, varför lämplig marknivå och lutning garanteras.*

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten där dagvatten tas om hand och renas i Tegelviksdammarna innan det når Västra sjön. En fördröjning av dagvattnet kommer att ske inom planområdet. Eftersom en nuvarande stor parkering ersätts med bostäder bedöms föroreningarna minska i dagvattnet. Västra sjön bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. Planförslaget föreslår "lokalt ombändertagande av dagvatten", en dagvattenanläggning på 45 m³ samt att resten av dagvattnet ska ombändertas i Tegelviksdammarna innan det når Västra sjön. Kommunen anser att den lösningen är fullt tillräcklig och det är inte bara lokalt ombändertagande av dagvatten. Beräkningen visar också på att kapaciteten i Tegelviksdammen är god, marken är genomsläpplig. Ytterligare åtgärder anses inte vara motiverade. Kommunen anser att det framgår tydligt i dagvattenutredningen att med fördröjning i detaljplanen så ökar inte risken för översvämningar i avrinningsområdet.

Datum
2020-03-13

Ärendebeteckning
2018-2127

Parkering: Alla fastighetsägare ska tillgodoses sin egen boendeparkering inom egen fastighet. Parkeringsutredningen har visat att 50% av bilarna som står på nuvarande parkeringsplats är från angränsande fastigheter (bostäder och verksamheter som KLS och sjukhuset), vilket dock ska lösas inom egen fastighet och inte på den allmänna platsmarken. Den allmänna platsmarken bör inte tillgodose ett privat behov för parkeringsuppställningsplatser. Vidare kan det via en detaljplan inte påverkas människors beteende eller val av bilparkeringsplatser eller val av alternativa färdmedel. Aktuellt planförslag redogör dock för att boendeparkering för den nya bebyggelsen kan tillgodoses inom egen fastighet.

I samband med samrådsbeslutet för detaljplanen fick samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att göra analys och ge förslag till alternativa platser för uppställning av personbil i närheten av planområdet. Kommunen har kommit fram till olika platser där ersättningsbehovet kan fördelas på. Placering av ny parkeringsyta på nuvarande gräsyta mellan Folkets hus och cirkulationsplatsen Södra vägen/Stensbergsvägen har förkastats i tidigt skede då platsen blyser stora kulturmiljövärden och innebär stor negativ påverkan på stadsbilden. Däremot finns planer på att det vid Folkets park bör sättas upp en bom och att utbyggnad av gång- och cykelväg på norra sidan Falkenbergsvägen kommer igång. Vidare anses att det bör bli mera tydligt att parkering inne på Folkets park området inte är tillåtet för icke behörig trafik.

Cykelparkering hanteras likt personbilsarkering enligt kommunens riktlinjer och bevakas i samband med bygglovsprövningen.

Förorening: En förnyad provtagning genomfördes år 2018 (DGE Mark och Miljö 2018-05-23). Utredningen bifogas planhandlingarna. Halter överstigande KM har påträffats i ett av två samlingsprov. Påträffade föroreningar är PAH-M och PAH-H inom området för befintlig parkeringsplats. De föroreningar som påträffats finns i de fyllnadsmassor som påförts området. Inga andra källor har påträffats. Då föroreningar påträffats i fyllnadsmassorna och endast i halter något över det generella riktvärdet för KM anser inte kommunen att någon förnyad provtagning av grundvattnet inom området är nödvändigt.

Åtgärdsålet för planområdet är Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM. Vid genomförandet kommer mark som överstiger KM att saneras inom befintligt parkeringsområde.

Planhandlingar har uppdaterats med förtydliganden enligt ovan och i plankartan har införts administrativ planbestämmelse inom norra B-området: a1 Startbesked får inte ges för ändamålet förrän markens lämplighet säkerställts genom att markförorening har avhjälpts.

Väg för ambulans: Landstinget har fått planhandlingar på remiss under samrådet, varför kommunen anser att information kring förändringar längs Stensbergsvägen har lyfts. Vidare kommer det att upprättas en trafikordningsplan i samband med genomförandet av detaljplanen, vilket ingår i vedertagna rutiner på Kalmar kommun. Självklart kommer det i denna trafikordningsplan ingår framkomligheten för ambulansfordon på inryckningsvägen Stensbergsvägen.

Lantmäterimyndigheten

Plankarta med bestämmelser

För bestämmelsen om högsta nockhöjd för komplementbyggnader bör anges vad den relaterar till.

Datum
2020-03-13

Ärendebeteckning
2018-2127

Bestämmelsen om dagvatten bör ange att dagvattenanläggning får anordnas, samt var den gäller.

Planbeskrivning

Det är bra att gällande detaljplaner anges på sidan 7. På kartan bör även avgränsningen för gällande planer framgå.

Övriga frågor

Några övriga redaktionella synpunkter lämnas underhand till planhandläggaren.

Kommentar: Komplementbyggnaders tillåtna nockhöjd relaterar till marknivå. Även om det råder marknivåskillnader idag och det kommer ske förändringar i samband med framtida byggnation inom kvartersmarken, så är inte syftet med planen att låsa nockhöjden på samma vis som för huvudbyggnader, utan komplementbyggnaders höjder kan vara flexibel att anpassa. Därför kvarstår bestämmelsen som den är. Anordnandet av dagvattenanläggning avses ske inom kvartersmark för bostäder, och har förtydligats i plankartan.

Boende och fastighetsägare

Fastighetsägare 1

Som närmaste granne på Falkenbergsvägen xx till Tegelviken 2:4 så är vi i grunden väldigt positiva till att området rustas upp då vi tror att det ger ett lyft till hela omgivningen. Men med en så stor byggnation i vår direkta närhet ser vi ändå några orosmoln på himlen som vi lämna synpunkter på.

Huskropparna har en anseelig höjd, vad vi kan förstå så är höjden likvärdig med det hus som byggts vid rondellen på andra sidan Stensbergsvägen. Detta hus är placerat långt ifrån oss och vi känner inte av någon insyn. Dessa hus, specifikt det norra, hamnar betydligt närmare oss och kommer därför att upplevas som högre. Speciellt oroliga är vi för de takfönster som vi har på vårt tak mot öster där vi har toalett- och duschutrymme. När vi tittar på ritningarna ser vi en risk att det kommer att bli en direkt insyn från den översta våningen in på vår toalett. Är det så? Kommer vi att behöva byta ut våra takfönster mot motsvarande med frostat/insynsskyddat glas?

Vi inser också att vi kommer få mer insyn till vår trädgård, vilket är fullt förståeligt. Vi kommer förmodligen att vilja skydda insynen mot vår altan, eventuellt genom att bygga ett högre staket längs med denna. Då det är med god marginal mot tomtgränsen i öster borde detta inte vara några problem, eller? Vi funderar också på hur högt vi skulle behöva driva upp häcken för att få insynsskydd mot vår altan, om vi väljer att inte bygga ett högre staket. Kan ni ta fram en sådan siffra?

Återvinningsstationen är idag placerad väldigt nära vårt hus, och det är ett störande inslag i vår utemiljö, främst ljudmässigt. Vi kan inte läsa ut var den planeras att placeras i den nya planen. Finns det risk för att den är fortsatt placerad inom området och därmed kan hamna ännu närmare oss?

Vi ser att det planeras för centrumverksamhet i bottenplan. Kan detta preciseras? Finns det risk för högljudd nyttotrafik under normalt sett tysta timmar?

Datum
2020-03-13

Ärendebeteckning
2018-2127

Kommentar: Kommunen har tillsammans med aktuellt arkitektkontor SandellSandberg undersökt möjlighet till insyn i busets takfönster och i trädgården samt på altanen från nya bostadshus. Då denna fråga specifikt berör endast närmaste och aktuell fastighet har det anordnats ett särskilt möte med dessa fastighetsägare som ägde rum den 11 februari. Följande redogjordes på mötet och återges här: Avstånd mellan nuvarande byggrätt inom småbustomten till framtida närmaste bebyggelselinje i planförslaget är cirka 17,5 meter. Mellan enbostadshusens fastighetsgräns och framtida flerbostadsfastighetsgräns ligger parkstråket med cirka 8 meters bredd följt av en remsa där endast komplementbyggnader får uppföras av lägre byggnadshöjd. Sammanlagda avstånd mellan bebyggelselinjer på 17,5 meter kan jämföras med nuvarande avstånd mellan aktuellt enbostadshus till närmaste grannfastighetens enbostadshus i väster. Med hjälp av sektioner och modell som upprättats av arkitekt har teoretiskt kunnat återges en möjlig siktlinje mellan framtida fasad och nuvarande takfönster. Vinkeln för insyn har visat sig vara minimal och det tillkommer en naturlig spegling av dagsljuset pga takfönstrets placering i samma vinkel som sadeltakets vinkel. Vad gäller insyn på altan i söderläge av bostadshuset kan konstaterats att ett insynskydd närmast platsen som avses insynskyddas är det bästa alternativet, för ju längre bort man uppför plank, vegetation eller annat, desto mindre effekt uppnås kring insynskydd. Vid mötet den 11 februari diskuterades olika mindre bygglovsbefriade åtgärder som pergola, växtlighet inom småbustomten. Sandell Sandberg har illustrerat en häck med höjd ca 3 m som idag finns längs villatomtens fastighetsgräns, vilket ger ett visst insynskydd i trädgården. För att skydda uteplatsen nära villan mot insyn krävs en höjd på ca 5 m. En tujahäck kan bli så hög, men blir ju svårare att klippa om det behövs och anses vara något tveksamt ur estetiskt synvinkel. Vidare avser kommunen att parkstråket ska hållas fri från vegetation av trygghetsskäl och pga av planerad markförläggning av ledningar. Sammanfattningsvis konstaterades att insynsmöjlighet in i takvåningens rum är ytterst begränsade och insynskydd mot altan kan åstadkommas lämpligen närmast altanen än utanför villatomten.

Omplacering/ borttagning av nuvarande återvinningsstation är en konsekvens av planen, men ny plats är inte färdigutredd och ingen direkt planfråga. Nuvarande störningar i samband med återvinningsstation kommer därmed alltså att upphöra.

Planförslaget medger möjlighet till centrumändamål som endast tillåter mindre servicebutiker och ingen stor matvarubutik eller grossistverksamhet. Med mindre servicebutiker avses exempelvis frisör, samlingslokal, kontor eller café. Typ och omfattning av framtida centrumverksamhet bevakas i bygglov och genom tillsyn av kommunen.

Boende 2

Fastigheterna kommer att placeras i en sluttande markområde, den högste bygghöjden ovan mark 14-15 m skall då avses beräknas från gatunivå Stensbergsvägen/Falkenbergsvägen och inte från tomtens övre del i söder.

Det är viktigt att bevara så mycket grön/parkyta som möjligt mot de privata fastigheterna (Vallmon 1-5), dvs inga gränsmarkerade planteringar eller staket.

Det är idag stora problem med korsningen Stensbergsvägen/ Falkenbergsvägen, varför då inte lägga infarten till de bägge husens garage i mitten (vid den planerade busshållplatsen) istället.

Trafiksituationen har ökat efter att anslutningar mot Södra vägen minskat, bla Drottning Margaretas och Sandåsgatan stängdes av. Ett alternativ kunde vara

Datum
2020-03-13

Ärendebeteckning
2018-2127

att öppna en väg vid rondellen vid netto ner till Bragegatan för att avlasta Sandås trafiken på Stensbergsvägen.

”Parkeringsbehov för nya bostäder avses ske i underjordiskt garage, om medgiven byggrätt nyttjas fullt ut” Ska bygglovs ges så skall underjordiskt garage utnyttjas fullt ut. Det är idag stora problem med parkerade bilar längs villagatorna och på folkets park området. Det är stora problem med de parkerade pendlarbilarna på Lindsbergsgatan och situationen kommer säkerligen att förvärras efter att parkeringen försvinner. Vi har på våran fastighet fått riva staket och delar av häcken för att kunna komma in och ut på våran uppfart, det är ändå svårt att ta sig och ut utan att behöva köra på trottoaren med risk att förstöra hjul och fälgar på de nysatta hyggna kantstenarna.

Ett parkeringsförbud längs den smala vägen kunde vara ett alternativ eller så kunde parkeringsrutor målas för att de inpendlande bilarna inte ska blockera våra uppfarter. Idag förekommer det lite olika verksamheter på folkets park och parkeringen som kommer att försvinna, där vissa inte är i så ärliga syften så en bom eller någon typ av begränsning av åtkomsten till detta område borde uppföras.

Återvinningsstationens placering? Oavsett vad som är på gång med återvinningen vara eller icke vara så skall en plats bestämmas.

Kommentar: Angiven höjdbegränsning för huvudbyggnad relaterar till nollnivå, dvs. havsnivå och är därmed låst till en höjd, oberoende på nuvarande eller framtida marknivå. Detta sätt har tillämpats då den framtida marknivån inte är fastslaget, men för att begränsa höjden till samma höjd på andra sidan Stensbergsvägen. På andra sidan Stensbergsvägen inom Sandås 2:7 är marknivån kring +8 meter och detaljplanen anger en maxhöjd 16 meter, dvs. max +24 meter. Detta motsvarar därmed nu aktuell detaljplanens höjdbegränsning.

Under planarbetet har alternativ med en in/utfart ungefär på mellersta delen mot Stensbergsvägen studerats. Detta har dock förkastats då trafikflödet på Stensbergsvägen och hållplatsläge med goda siktförhållanden riskeras att påverkas negativt samtidigt som behov till lämplig in/utfart för nuvarande boende inom Kalmarbems fastighet och socialförvaltningens verksamhet inte får försämrats. Alternativet med att öppna upp en väg vid Netto rondellen/Bragegatan är inte möjlig eftersom den marken utgör privat fastighet, vilken kommunen inte råder över.

Vanligtvis regleras inte parkering i villaområden utan det ligger hos varje enskild föräres ansvar att parkera på sådant vis att det inte stör utfarter och andra boende. Kommunen har tittat på ersättningsplatser i närheten av planområdet för de 100 parkeringsplatser som kommer försvinna i samband med planförslaget. Verksamheterna/företag i området ska enligt kommunens gällande riktlinjer anordna parkering åt sina medarbetare på egen kvartermark. Det är beklagligt att bilar parkerar framför ert bus. En tydlig upplysning kring var ni har er tillfart till fastigheten i form av exempelvis skylt kan vara ett sätt att informera bilister så de inte ställer sig på felaktigt sätt framför er infart.

Placering av en bom eller liknande på Folkets park är ett alternativ för att kunna markera tydligt att parkering för icke behörig trafik inte är tillåtet. Utbyggnad av gång- och cykelväg på norra sidan Falkenbergsvägen är planerad och kommer ytterligare kunna bidra till bättre tydlighet.

Datum
2020-03-13

Ärendebeteckning
2018-2127

Ans: Som redovisats i planbeskrivningen så pågår fortfarande ett nationellt utredningsarbete och samråd kring tillstånd för bolag som ska få ansvaret för framtida insamling av förpackningar. Denna process medför osäkerhet kring framtida behov och antal av behållare, lämplig avstånd till fastigheterna samt ytbehov för eventuell uppsamlingsplats. Ansvaret för nuvarande återvinningsstation har FTI AB (Förpacknings- och tidningsinsamlingen AB), dvs. inte Kalmar kommun. Omplacering/ borttagning av nuvarande återvinningsstation är en konsekvens av planen, men ny plats är inte färdigutredd och ingen direkt planfråga.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kultur- och fritidsnämnden

Kalmars gröna miljöer är viktiga för folkhälsa och som fritidsmiljöer. I närheten till planområdet finns Folkets park med öppna gröna ytor, träd och växter. Folkets park är också värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv och har länge varit en viktig mötesplats för kulturella och sociala aktiviteter. I och med att exploateringsintressen alltmer tränger sig på är det viktigt att genomföra förslag om upprustning av byggnader och utveckling av parken för att säkerställa Folkets park för rekreation.

Det är positivt att behålla ett grönstråk mellan nytt och befintliga bostadskvarter och att det säkerställs i planen. Det är viktigt att Folkets park upplevs ligga nära och tillgängligt för de boende och allmänheten. Känslan av öppenhet längs stråket är betydelsefullt och det nya bostadsområdet bör upplevas som hus i park och därför inte avgränsas med staket. En busshållplats planeras längs Stenbergsvägen mellan de två nya byggnadskropparna. Det vore positivt att möjliggöra gångväg från busshållplats till grönstråket mellan de nya byggnaderna.

Eftersom en stor grönyta och markparkering tas i anspråk för ny bebyggelse bör planen reglera att parkering ska lösas under mark så att en stor andel av bostadsgården kan utgöras av grönska. Nuvarande parkeringsyta inom planområdet används av besökare till Folkets park vid större evenemang. I och med planförslaget minskar möjligheten till parkering utanför Folkets park och det saknas konsekvensbeskrivning av parkeringsfrågan för parken.

I övrigt har kultur och fritidsnämnden inget att erinra på planförslaget.

Kommentar: Planförslaget hänvisar till Folkets parks kultur- och rekreationsvärden. Utvecklingen av denna anläggning är dock ingen detaljplanefråga.

Planförslaget anses ge goda förutsättningar för attraktiv utombusmiljö med en öppen gårdsmiljö i söderläge som ansluter till allmänna parkstråket. Vidare anses parkstråket hållas fri från vegetation av trygghetsskäl och pga av planerad markförläggning av ledningar.

Att skapa allmänt stråk mellan framtida bostadshusen från Stenbergsvägen mot befintligt parkstråk i väster är viktigt och har därför förankrats i planförslaget genom formuleringen i syftet "En bebyggelsefri zon mellan Stenbergsvägen och parkstråket vid kvarteret Vallmon i väster är viktigt att bevara. Därför ska framtida huvudbyggnader delas upp i flera olika volymer". Att placera det allmänna stråket tvärs över kvartersmarken har dock förkastats då det anses begränsa flexibiliteten för bebyggelseplaceringen och –utformningen i för stor utsträckning. Ett allmänt stråk som även ska kunna användas av gående och cyklister samt

Datum
2020-03-13

Ärendebeteckning
2018-2127

bevarar angöringen till Kalmarbems flerbostadshus och socialförvaltningens fastighet i väster har i planförslaget säkerställs i söder. Avstånd mellan planerad buss hållplats och detta allmänna stråk i söder är endast cirka 50 meter.

I samband med samrådsbeslutet för detaljplanen fick samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att göra analys och ge förslag till alternativa platser för uppställning av personbil i närheten av planområdet. Kommunen har kommit fram till olika platser där ersättningsbehovet kan fördelas på. Placering av ny parkeringsyta på nuvarande gräsyta mellan Folkets hus och cirkulationsplatsen Södra vägen/ Stensbergsvägen har förkastats i tidigt skede då platsen byser stora kulturmiljövärden och innebär stor negativ påverkan på stadsbilden. Däremot finns planer på att det vid Folkets park bör sättas upp en bom och att utbyggnad av gång- och cykelväg på norra sidan Falkenbergsvägen kommer igång. Vidare anses att det bör bli mera tydligt att parkering inne på Folkets park området inte är tillåtet för icke behörig trafik.

Detaljplanen förbinder inte att parkering kommer att ske i underjordiskt garage och den till flerbostadsbebyggelse anpassade byggrätten i fyra plan kommer att tvinga fram yteffektiva lösningar såsom parkering under huset. Vidare krävs omfattande markarbeten på grund av markförlagda ledningar som behöver flyttas, vilket betyder att kostnader för markarbeten redan tas då. Att förbjuda parkering inom kvartersmark ovan mark bedöms inte vara lämplig eller möjlig. Placering och utformning av parkering bevakas i samband med bygglovsprövning.

Kalmar Brandkår

Brandkåren har granskat riskanalysen som är bifogad förslaget till detaljplan och konstaterar att det finns risk för personer som befinner sig i området att utsättas för skadliga nivåer av ammoniak vid ett utsläpp från KLS, som klassas som farlig verksamhet. Sannolikheten för ett utsläpp är dock liten. Vid ett mindre utsläpp finns möjlighet för personer som befinner sig utomhus att sätta sig i säkerhet inomhus alternativt att området utryms, beroende på vad räddningsledaren beslutar. Vid överhängande fara för ett större utsläpp av ammoniak från KLS kan hela det planerade området behöva utrymmas om vindriktningen är ogynnsam. Med detta i beaktande samt att delar av det planerade området ligger inom 75 meter från primär farligt gods led till Tjärhovet anser Kalmar Brandkår att vissa skyddsåtgärder behöver regleras i planförslaget.

Brandkåren vill förtydliga att det generellt är ett problem att bebyggelse förtäts kring riskobjekt då det komplicerar en insats och en eventuell utrymning av området. Det kan också innebära hårdare krav på riskobjektet via tillsynsprocessen.

Förtydliganden i planförslaget:

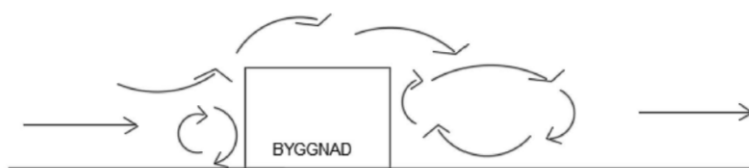
- Ventilationsintag ska riktas bort från farligt gods led och farlig verksamhet
- Möjlighet att utrymma bort från farligt gods led och farlig verksamhet på ett säkert sätt
- Vägar, uppställningsplatser för räddningsfordon och brandposter utformas och placeras för att underlätta räddningsinsatser

Datum
2020-03-13

Ärendebeteckning
2018-2127

- Befintliga brandposter i området behöver bevaras och funktionskontrolleras vid ombyggnation och omdragning av VA i området. Regler för utformning av brandpostsystem återfinns i VAV P83 m.fl. dokument

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med skrivelsen att ventilationsintag ska placeras så att risken för intag vid utsläpp av ammoniak begränsas, detta läser inte planen till en byggteknisk åtgärd, men byggherren behöver ändå redovisa en lämplig lösning inför startbeskedet. Kommunens stödjer sig på slutsatserna i utredningen som togs fram i samband med bygglovsprövningen för vårdboendet vid del av Flodbästen 5 (Verifiering av friskluftsintagsplacering PSGroup 2019-06-19). Slutsatserna är att det var samma risk att placera ventilationsintagen på taket som vid fasad från källan.



Figur 3. Bilden visar hur luften strömmar runt en byggnad.

Utdrag ur utredningen PSGroup 20190619: Luft som strömmar mot en byggnad strömmar runt byggnaden enligt figur ovan. Framför byggnaden bildas en mindre virvel. På andra sidan byggnaden bildas en större virvel där luften cirkulerar. Dessa virvlar kallas lävakar. Ett utsläpp kommer att följa med dessa luftströmmar. Det kommer därmed att bildas en mindre lävaka på sidan i riktningen där utsläppet kommer ifrån. Där kommer gasen samlas, cirkulera runt och spädas ut. Samma sak sker på andra sidan av byggnaden. Där blir det dock en större lävaka (källa: Hur farlig är en ishall med ammoniak? H Eriksson, J Burman, L Tanning, S Winter, Försvarets forskningsanstalt, 1 998)

De gällande allmänna råd för redovisning av bestämmelser i plankarta (BFS 2014:5 – DPB 1) medger ingen möjlighet att styra utrymning. Frågor som denna och kring vägar och uppställningsplatser för räddningsfordon samt insatser bevakas vid bygglovsprövningen. Avseende brandposter så har det upprättats i samarbete mellan Kalmar kommun och Kalmar brandkår brandpostpolicy, vilken ska följas givetvis även i detta planprojekt och dess genomförande. Detta betyder i praktiken följande: att KVAB får en beställning på detaljplanens genomförande inkl. ledningsflyttar, KVAB gör en detaljprojektering som skickas på remiss till utsedd konsult. Innan sådan beställning/genomförandefas av detaljplanen kan ingen veta alla detaljer om det framtida brandpostnätet. För aktuella planförslaget ser det idag ut som så att det finns brandposter både norr och söder om området. Dessa påverkas inte av ledningsflyttarna enligt KVABs påbörjade förprojektering. Om det i senare remiss-skede enligt brandpostpolicy skulle framkomma behov till ny brandpost, läggs detta till i bygghandlingen. En sådan extra brandpost bekostas då av kommunledningskontoret.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Post Nord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Datum
2020-03-13

Ärendebeteckning
2018-2127

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Noteras. Detaljplan medger endast hur mycket yta som får bebyggas inom framtida bostadstomten. Det blir dock först efter att planen vunnit laga kraft och vid projektering och bygglovet tydligt hur många bostäder ska byggas och var entréer ska placeras. BBR innehåller både utformningskrav och tekniska egenskapskrav för bostadsutformning, där postboxar/postlådor ingår. Detta hanteras vid startbesked vid framtida byggnationen. Framförd synpunkt föranleder därmed inga ändringar i planförslaget.

Polisen

Polismyndigheten har tagit del av de inkomna handlingarna och har ingen erinran eller anledning till ytterligare kommentarer med hänsyn till de intressen som polismyndigheten har att tillvarata.

Kommentar: Noteras.

Skanova

Skanova har kabelanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i detaljplanen.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Avstämning kring behov och möjligheter för flytt av ledningar har skett med Skanova och övriga ledningsägare inför samrådet. De av Skanova framförda synpunkter kring vilka ledningar som kan flyttas (i centrala delen av Tegelviken 2:4 i ost-väst-gående riktning samt intill Falkenbergsvägens södra kant) har beaktats, omförläggning redovisas i planförslaget inom Parkstråket samt inom gata-området för Stensbergsvägen. Befintlig ledning längs med Stensbergsvägens västra sida avses finnas kvar och har beaktats genom att utområde skapats där inga byggnader eller anläggningar får uppföras. Ledningsrätt behöver dock bildas då den berör kvarteretsmark.

Datum
2020-03-13

Ärendebeteckning
2018-2127

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Kommentar: Noteras.

Intresseorganisationer och övriga

Kalmar stads hembygdsförening

Kalmar stads hembygdsförening har vid styrelsemöte den 26 november tagit del av detaljplan för del av Tegelviken 2:4 och har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Privatperson 1

Trafiksituationen

Min oro är närmast inför trafiksituationen mellan Sandra-rondellen och korsningen Stensbergsvägen - Falkenbergsvägen.

Vi som kör bil och kommer från Lindsbergsgatan, Falkenbergsvägen och ska köra ut på Stensbergsvägen och vidare svänga vänster mot rondellen, har en knepig situation med alla bilar och ambulanser med blåljus, som kommer från rondellen i riktning mot sjukhuset.

Sträckan från rondellen till korsningen Stensbergsvägen - Falkenbergsvägen är alldeles för kort. Automatblinkers hinner inte slå av innan korsningen. Man kan tro att bilarna ska svänga in på Falkenbergsvägen, men de fortsätter rakt fram. Farliga tillbud sker. Där måste man vara helskäppt och invänta. Ovisst om bilen ska svänga in på Falkenbergsvägen eller köra rakt fram?

Inte nog med detta. Mitt emot denna korsning måste man samtidigt ta hänsyn till bilar som ska köra ner i garaget till det nya svarta flerbostadshuset. Dessa bilar måste stanna mitt i vägen, mitt i korsningen, för att lämna plats för mötande trafik, innan det blir klart för vänstersväng.

Så ser situationen ut i dag. Hur blir det framöver med ännu mer trafikrörelser? Jag är angelägen om en vettig förbättring!

Den allmänna parkeringen och återvinningen

Sen gillar jag inte att man tar bort den allmänna parkeringen och återvinningen. De har funnits där i åtskilliga år. Det är allmän platsmark som säljs ut för att inte ersättas. Det är ingen bra lösning, ingen lösning alls.

Mitt förslag

Flytta Falkenbergsvägens anslutning mot Stensbergsvägen längre söderut och använd kvartersmarken för att få en något rimligare trafikföring innan en farlig olycka händer i en stressad situation. De föreslagna bostadshusen kan justeras, de är inte "spikade" i detta samrådsskede.

Kommentar: En förskjutning eller utökning av korsningen Falkenbergsvägen/ Stensbergsvägen är i dagsläget inte planerat. Kommunen har tidigare utrett ett alternativ om att stänga korsningen men det bedömdes ha stora konsekvenser på övriga tillfarter till Falkenbergsom-

Datum
2020-03-13

Ärendebeteckning
2018-2127

rådet och därför förkastades det alternativet. Att flytta korsningen söderut bedöms inte heller som lämplig då det sammanlagt behöver tas ännu större markområden i anspråk för trafikfunktioner. Vid en eventuell flytt av korsningen behöver dessutom busshållplatserna förflyttas, vilket anses är olämpligt och kommer att hamna i konflikt med andra utfarter och korsningar. En analys av förväntade trafikrörelser på Falkenbergsvägen i samband med planförslaget, visade att trafikrörelser antas minska med cirka 200 passager per dygn. Vid hård ansträngda trafiksituationer, exempelvis tidig morgon eller eftermiddag när flest åker till och från jobbet och hem, rekommenderas val av alternativa gator i närheten såsom Siljeströms väg eller Falkenbergsvägen västerut eller högersväng mot Ståthållaregatan.

Den allmänna platsmarken bör inte tillgodose ett privat behov för parkeringsuppställningsplatser. Vidare kan det via en detaljplan inte påverkas människors beteende eller val av bilparkeringsplatser eller val av alternativa färdmedel. Aktuell planförslag redogör dock för att boendeparkering för den nya bebyggelsen kan tillgodoses inom egen fastighet. I samband med samrådsbeslutet för detaljplanen fick samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att göra analys och ge förslag till alternativa platser för uppställning av personbil i närheten av planområdet. Kommunen har kommit fram till olika platser där ersättningsbehovet kan fördelas på. Placering av ny parkeringsyta på nuvarande gräsyta mellan Folkets hus och cirkulationsplatsen Södra vägen/ Stensbergsvägen har förkastats i tidigt skede då platsen hyser stora kulturmiljövärden och innebär stor negativ påverkan på stadsbilden. Däremot finns planer på att det vid Folkets park bör sättas upp en bom och att utbyggnad av gång- och cykelväg på norra sidan Falkenbergsvägen kommer igång. Vidare anses att det bör bli mera tydligt att parkering inne på Folkets park området inte är tillåtet för icke behörig trafik.

Som redovisats i planbeskrivningen så pågår fortfarande ett nationellt utredningsarbete och samråd kring tillstånd för bolag som ska få ansvaret för framtida insamling av förpackningar. Denna process medför osäkerhet kring framtida behov och antal av behållare, lämplig avstånd till fastigheterna samt ytbehov för eventuell uppsamlingsplats. Ansvaret för nuvarande återvinningsstation har FTI AB (Förpacknings- och tidningsinsamlingen AB), dvs. inte Kalmar kommun. Omplacering/ borttagning av nuvarande återvinningsstation är en konsekvens av planen, men ny plats är inte färdigutredd och ingen direkt planfråga.

Hyresgästföreningen Kalmar-Torsås-Öland

Sammanfattande bedömning

Hyresgästföreningen tillstyrker planen, men vill lämna följande synpunkter och förslag. Vi har bland annat allvarliga invändningar mot hanteringen av parkeringssituationen.

Markanvisning

Hyresgästföreningen anser: När kommunen upplåter mark för bostadsbyggande behöver man ställa krav på vilken sorts bostäder som ska byggas och aktivt följa upp att kraven efterlevs, detta för att försäkra sig om att det finns bostäder även för de med mindre ekonomiska resurser. Eventuella avvikelser måste leda till konsekvenser! Även andra krav kan ställas. Detta kan göras med stöd av ”riktlinjer för markanvisning”.

Grönstrukturplan

Datum
2020-03-13

Ärendebeteckning
2018-2127

Detaljplanen innebär ett mindre ingrepp i grönstrukturplanen. Kommunen har i tidigare detaljplaner gjort ingrepp i planen och bör undvika det. I detta fall, eftersom ingreppet är mindre, anser dock Hyresgästföreningen att byggandet av bostäder bör ha företräde.

Hyreslägenheter

Vi anser att kommunen ska kräva att minst 50 procent av de lägenheter som detaljplanen medger ska vara hyreslägenheter.

Miljöfarliga transporter

”Slutsatsen i riskanalyserna visar på att det finns riskscenarier på Södra vägen som kan nå planområdet, men sannolikheten för dessa är så låga att de normalt inte beaktas i samband med samhällsplanering”.

Det har gjorts riskanalyser för området vid två tillfällen och samhällsbyggnadskontoret drar ovanstående slutsats av dessa. Södra vägen är rekommenderad väg för farligt gods.

Hyresgästföreningen inser att risken för att detta ska inträffa är mycket liten. Men vi vill gärna veta vilken beredskap som finns om det värsta skulle inträffa. Finns tex ett samarbete med sjukvård och brandförsvaret.

Buller och luftföroreningar

Buller kommer i första hand från biltrafik och luftföroreningar från biltrafik och närliggande industrier som KLS.

När det gäller buller konstateras (bullerutredning gjord 2018): ”ljudnivåer som överskrider riktvärdet i fasad utmed Stensbergsvägen och vid eventuella uteplatser ut mot Stensbergsvägen”.

Vi förutsätter att förslagen till reducering av bullret genomförs fullt ut. Eftersom trafiken troligen kommer att öka föreslår vi att trafikdämpande åtgärder genomförs för att minska snabb genomfartstrafik.

Parkeringsplatser

I vårt yttrande över detaljplan för del av Sandås 2:7 m.fl. skrev vi:

”Parkeringsbehovet för de 27 planerade lägenheterna förutsätts lösas inom detaljplaneområdet i enlighet med kommunens parkeringspolicy. Boende i området, som Hyresgästföreningen pratat med framhåller att parkeringssituationen i närområdet är smått kaotisk. Kommunens utredning säger att beläggningen på Folkets Parks gratisparkering på kvällar bara är lite över 50 procent, men enligt boende vi talat med är beläggningen mycket högre. Tillgången på parkeringsplatser på intilliggande gator som Idungatan, Bragegatan och Okegatan är dålig eftersom de gatorna redan i dag är hårt utnyttjade för parkering”.

I detaljplanförslaget försvinner en parkeringsplats med plats för 100 bilar. Nybyggets behov förväntas täckas av ett underjordiskt garage, och övriga behov för boende inom befintliga bostadsområden. I dessa områden är parkeringssituationen, som vi påpekat ovan, redan mycket ansträngd. Detta gör inte situationen bättre. Lägg därtill att planerna på föreningsdrift av Folkets park börjar ta form, med på sikt många besökare, utan då tillgång till p-platser.

Vi uppmanar därför kommunen återigen att noga se över parkeringssituationen i området. : ”Hyresgästföreningen önskar att kommunen ser över parkeringssituationen i området”. Detta gäller fortfarande.

Datum
2020-03-13

Ärendebeteckning
2018-2127

Cykelgarage

Förvaringsplats inomhus för cyklar är vårt krav.

Samlingslokal

I det nya området bör inrättas en samlingslokal för boende.

Laddstolpar

Fastighetsägaren bör installera laddningsstolpar inom området.

Utemiljö och närrekreation

Hyresgästföreningen bedömer närmiljön för rekreation som god med bland annat nära tillgång till Folkets Park. Utemiljön inom området måste dock utformas så att framför allt bullernivåer inte överstiger fastställda riktlinjer.

Kommentar:

Ägandeform och upplåtelse: Enligt statistik från 2018 fanns det inom ett avstånd på cirka 500 meter från planområdet sammanlagt 2 006 bostäder, varav 1 262 var hyresrätter, 627 bostadsrätter och 117 äganderätter. Detta tyder på att det finns övervägande hyresrätter idag vid planområdet. Den största hyresvärden är kommunala bostadsbolaget Kalmarhem AB. Ett tillskott på bostadsrätter kan därmed bidra till en bättre blandning av upplåtelseformer i enlighet med de mål Kalmar kommun har. Planförslaget syftar på att möjliggöra bostadsbebyggelse i en anpassad skala på 3-4 våningar och ska kunna ge den idag trafikdominerade platsen en ny karaktär och identitet i stadsbilden och stadsdelen. Planförslaget reglerar inte uppdelningen av upplåtelseform utan fokuserar på om marken är lämplig för byggnation av bostäder och för att bibehåller allmänna rörelsestråk mot väster. Marken är reserverad för Hansa Bygg AB enligt beslut om markreservat. Val av anvisningsmetod styrs i övrigt ej av planen och upplåtelseformen kan ej styras i detaljplan.

Grönstrukturplanen: Kommunen delar ej Hyresgästföreningens uppfattning om att detaljplanen innebär ett ingrepp i grönstrukturplanen. Grönstrukturplanen framhäver vikten av att ha en grön passage i området, vilket planen också säkerställer.

Beredskap brand och risk: Kommunen har upprättad och antaget en Risk- och sårbarhetsanalys som gäller för aktuell mandatperiod 2019-2022. Syftet med analysen är att i förväg belysa de risker och sårbarheter som kommunen kan utsättas för. Det finns dessutom fastställt handlingsprogram, krisledningsplan m.m. i enlighet med gällande lagstiftning. Det finns ett stort antal dokument i den kommungemensamma verksamhetshandboken som utgör ett stöd för verksamheten i arbetet med brandskydd och krisberedskap. Roller och ansvarsfördelningen gällande både krisberedskap och brandsäkerhet är tydligt beskrivna i den kommungemensamma verksamhetshandboken och i krisledningsplanen för innevarande mandatperiod. Utöver detta beaktas frågor kring risker och brand för den aktuella byggnationen inom planområdet vid bygglövsprövningen.

Planbeskrivningen har dock kompletterats med skrivelse att ventilationsintag ska placeras så att risken för intag vid utsläpp av ammoniak begränsas, detta läser inte planen till en byggteknisk åtgärd, men byggherren behöver ändå redovisa en lämplig lösning inför startbeskedet.

Buller: Aktuell bullerutredning är upprättad 2019. I den upprättade bullerutredningen redovisas hur en förordad bebyggelseutformning kan åstadkomma en bulleravskärmning och att marken är lämplig för bostadsbebyggelse. Kommunen anser att det föreliggande underlag

Datum
2020-03-13

Ärendebeteckning
2018-2127

ger tillräckligt stöd för utformning av bostäder i enlighet med bullerförordningens krav. Kommunen har uppdaterat plankartan med skyddsbestämmelse och gjort kompletteringar i planbeskrivningen för att tydligt upplysa om att anslutningsvägar Stensbergsvägen och Falkenbergsvägen orsakar bullerpåverkan och att detta ska lösas genom anpassad bebyggelseutformning och bevakning i bygglövskedet.

Parkering (bil och cyklar): Alla fastighetsägare ska tillgodose sin egen boendeparkering inom egen fastighet. Parkeringsutredningen har visat att 50% av bilarna som står på nuvarande parkeringsplats är från angränsande fastigheter (bostäder och verksamheter som KLS och sjukhuset), vilket dock ska lösas inom egen fastighet och inte på den allmänna platsmarken. Den allmänna platsmarken bör inte tillgodose ett privat behov för parkeringsuppställningsplatser. Vidare kan det via en detaljplan inte påverkas människors beteende eller val av bilparkeringsplatser eller val av alternativa färdmedel. Aktuellt planförslag redogör dock för att boendeparkering för den nya bebyggelsen kan tillgodoses inom egen fastighet.

I samband med samrådsbeslutet för detaljplanen fick samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att göra analys och ge förslag till alternativa platser för uppställning av personbil i närheten av planområdet. Kommunen har kommit fram till olika platser där ersättningsbehovet kan fördelas på. Placering av ny parkeringsyta på nuvarande gräsyta mellan Folkets hus och cirkulationsplatsen Södra vägen/ Stensbergsvägen har förkastats i tidigt skede då platsen hyser stora kulturmiljövärden och innebär stor negativ påverkan på stadsbilden. Däremot finns planer på att det vid Folkets park bör sättas upp en bom och att utbyggnad av gång- och cykelväg på norra sidan Falkenbergsvägen kommer igång. Vidare anses att det bör bli mera tydligt att parkering inne på Folkets park området inte är tillåtet för icke behörig trafik.

Inrättning av en samlingslokal är en väldigt bra förmån för boende, men kan inte styras i detaljplan. Planen tillåter dock via användningen C att samlingslokaler kan anordnas i bottenplan i det norra byggnadsområdet mot Falkenbergsvägen.

Laddstolpar för elbilar är tilltänkta från exploatören, men kan inte styras i detaljplan.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

Kalmar vatten AB

Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Privatperson 1

Birgit Endom

Planarkitekt