

Detaljplan för Norrgård 4 samt del av Malmen 2:2, Malmen Kalmar kommun

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt på granskning under tiden 2021-06-11 – 2021-07-02. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Följande har lämnat yttrande i ärendet:

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäterimyndigheten
3. Kalmar Energi
4. Trafikverket
5. Region Kalmar län
6. Kalmar länsmuseum
7. Hyresgästföreningen

Sammanfattning

Länsstyrelsen anger i sitt yttrande att utredningen om platspecifika riktvärden behöver revideras. Vidare anges att uträkningar, antaganden och halter för de platspecifika riktvärdena ska framgå i planbeskrivningen.

Länsmuseet skriver att de synpunkter som gavs under samrådet kvarstår i den mån de inte tillgodosetts. Under samrådet hade museet synpunkter kring utformning, antal och placering av balkonger, samt önskade förtydligande av skydd för interiör.

Hyresgästföreningen anser att balkonger enbart bör tillåtas i väst med hänvisning till förvanskningsförbudet. Vidare anges att parkmiljön bör förstärkas. Hyresgästföreningen framför önskemål om att hälften av lägenheterna utformas som hyresrätter.

Datum
2021-08-23

Ärendebeteckning
2020-2245

Inkomna synpunkter

1. Länsstyrelsen i Kalmar län

Planen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

LÄNSSTYRELSENS SAMLADE BEDÖMNING

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Med anledning av att frågor om förorenad mark inte har hanterats på ett tillräckligt sätt kan planläggningen inte anses vara lämplig i nuläget.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till:

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Kommunen har hanterat frågan om markföroreningar i planhandlingarna. Länsstyrelsen bedömer att marken kan anses vara lämplig för planerad markanvändning om de platsspecifika riktvärdena uppfylls. Kommunen har använt sig av platsspecifika riktvärden men har inte beskrivit framtagandet av dem tillräckligt i planbeskrivningen. Dessutom anger tabellerna som rör platsspecifika riktvärden samt bilagor i utredningen olika värden för ett ämne.

Uträkningar, antaganden och halter för de platsspecifika riktvärdena ska framgå i planbeskrivningen. Eftersom föroreningar lämnas kvar i mark och eventuellt även under byggnader är det viktigt att informationen bevaras på ett långsiktigt och tydligt sätt.

I tabell 5 i rapporten översiktlig miljöteknisk markundersökning finns de uträknade värden för UCLM95. Där framgår att UCLM95 för kvicksilver är 0,18. I tabell 8, 9 och 10 i samma rapport anges värdet 7,1 för kvicksilver. Länsstyrelsen utgår från att tabell 5 anger rätt värde. Om inte kan inte de platsspecifika riktvärdena inte accepteras.

Kommentar:

I den tidigare rapporten om markföroreningar angavs fel värden i tabell 8, 9 och 10. WSP har reviderat rapporten. Planbeskrivningen har reviderats med uträkningar, antaganden och halter för de platsspecifika riktvärdena.

Datum
2021-08-23

Ärendebeteckning
2020-2245

2. Lantmäterimyndigheten

Efter genomgång av planens granskningshandlingar (daterade 2021-05-21) lämnas följande yttrande:

Ingen erinran.

Kommentar: Noteras.

Kommunala bolag, ledningsdragande verk, regionala förbund, andra företag och myndigheter

3. Kalmar Energi

Kalmar energi godkänner detaljplanen.

Kommentar: Noteras.

4. Trafikverket

Planförslaget berör inte statlig infrastruktur. Trafikverket förutsätter att bostäder klarar gränsvärden för buller men har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

5. Region Kalmar län

Region Kalmar län har inget att erinra.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Intresseorganisationer och övriga

6. Kalmar Läns Museum

Länsmuseet har skrivit ett utförligt svar på kommunens remiss i rubricerat ärende under samrådstiden. En del av länsmuseets påpekanden har åtgärdats till granskningsskedet. I den mån våra synpunkter från samrådsskedet inte har beaktats så kvarstår de.

Kommentar: Kommunen noterar synpunkterna. Till antagandet har kommunen utöver de ändringar som gjordes efter samrådet även lagt till en planbestämmelse om utformning av balkonger.

Datum
2021-08-23

Ärendebeteckning
2020-2245

7. Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen konstaterar att den reviderade detaljplanen i stort följer de förslag som finns i framtagna utredningar. När det gäller bullernivåer inomhus och vid ev uteplats ligger det inom riktlinjerna.

Länsmuseet, men framförallt Länsstyrelsen har framfört viktiga invändningar och förslag ang den kulturhistoriskt värdefulla interiören och parkmiljön. Detaljplanen har tagit till sig många av förslagen. Hyresgästföreningen anser dock att balkonger endast bör placeras i väster. Balkonger i nord, syd och öst är tveksamt med hänvisning till förvanskingsförbudet.

Antalet parkeringsplatser som fastighetsägaren ska ställa upp med kan visa sig otillräckligt. Under inga omständigheter kan minskning av grönytor accepteras. Handikapparkering och besöksparkering skall inkluderas i p-behovet. Förslaget till infartsvägar är tillfredsställande. När det gäller gestaltning av utemiljön kring byggnaden önskar Hyresgästföreningen att känslan av grön parkmiljö förstärks. Hyresgästföreningen har önskemål om hyreslägenheter i Norrgård, 50%.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

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

- Kalmar Läns Museum
- Hyresgästföreningen

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2021-06-11

Lisa Wändesjö
Planarkitekt

Daniela Edvinsson
Planarkitekt