



§ 24

Handläggare: Filippa Olsson

Dnr: 2015-2658

**Ärende: Detaljplan för Del av Oxhagen 2:1, vid Kungsgårdsvägen
Oxhagen, Kalmar kommun**

- Beskrivning:** Syftet med detaljplanen är att förtäta staden med fler bostäder längs med det utpekade stråket "Diagonalen" och "Innerstaden" i översiktsplanen. Planområdet ligger i ett centralt läge och det finns ett stort behov av nya bostäder i staden. Bostadshusen placeras längs med Kungsgårdsvägen och Perstorpsvägen på den östra sidan av f.d. Bergabanan. Hushöjden varierar mellan 5-6 våningar. Befintlig gc-väg flyttas utmed vägen samt breddas för att bereda mer utrymme för gång- och cykeltrafikanterna. Åtgärder vidtas för att säkra överfarter för gång- och cykeltrafikanterna. Ett mindre naturområde med flera äldre träd sparas i den norra delen av planområdet som spridningskorridor österut, samt en smal naturremsa som buffertzona mot flerbostadshuset inom Månstenen 2.
- Handling:** Tjänsteskrivelse 2017-02-22.
Granskningsutlåtande II-III rev 2017-02-22.
Förslag till detaljplan senast reviderad 2017-02-22.
- Överläggning:** Thoralf Alfsson (SD) yrkar i första hand att detaljplanen återremitteras för omarbetning så att endast de två husen vid Perstorpsvägen byggs och i andra hand avslag om ärendet ska avgöras idag.
- Mattias Adolfson (S) yrkar bifall till kontorets förslag till beslut om att godkänna utlåtandet som kommunens och föreslå kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan senast reviderad 2017-02-22.
- Omröstning:** Sedan överläggningen avslutats frågar ordföranden om ärendet ska avgöras idag eller om det ska återremitteras. Han förklarar sig ha hört övervägande bifall till att ärendet ska avgöras idag.
- Omröstning begärs. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner följande omröstningsproposition: "Den som vill att ärendet ska avgöras idag röstar ja, den som vill att ärendet ska återremitteras röstar nej. Vid omröstningen röstar Mattias Adolfson (S), Jonas Lövgren (M), Lars Holmberg (V), Kajsa Johansson (S), Mats Mårtensson (S), Anne-Cathrine Lindh (S), Gunnar Olsson (C), Anita Wollin (C), Rolf Wallergård (M) och Kent Pettersson (L) "Ja" medan Thoralf Alfsson (SD) röstar "Nej".
- Härefter frågar ordföranden om nämnden vill godkänna respektive avslå kontorets förslag om att godkänna utlåtandet som kommunens och föreslå kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan senast reviderad 2017-02-22. Han förklarar sig ha hört övervägande bifall till godkännande.

Gunnar Holmberg

M.H.



BESLUT: Samhällsbyggnadsnämnden godkänner utlåtandet som kommunens och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan senast reviderad 2017-02-22.

Reservation: Thoralf Alfsson (SD) reserverar sig mot beslutet och framför: "Just nu är närmare 1 000 bostäder i produktion inom Kalmar kommun och så gott som alla bostäder byggs inom Kalmar stad. Ytterligare detaljplaner med flera hundra bostäder har vunnit laga kraft eller kommer vinna laga kraft under 2017. Dessutom finns ytterligare detaljplaner som bearbetas av Samhällsbyggnadsförvaltningen om ytterligare ca 2 000 bostäder fram till 2019. Detaljplanen för det närbelägna så kallade Rifa-området beräknas ge 600-700 bostäder enligt uppgifter i media. Rifa-området ligger i samma stadsdel och inkräktar inte på något grönområde och borde därmed prioriteras före den aktuella detaljplanen för Oxhagen 2:1 m.fl Kungsgårdsvägen.

Den aktuella detaljplanen berör ett grönområde som pekas ut som särskilt värdefullt i Grönstrukturplanen enligt bilaga 4, som antogs under 2010. Att Grönstrukturplanen redan skulle vara inaktuell är helt orimligt och Kalmar kommun befinner sig inte heller i någon nödsituation när det gäller brist på bostäder.

Att Grönstrukturplanen inte är bindande känner vi till men om Grönstrukturplanen och dess intentioner skall vara trovärdig kan inte områden som i planen betecknas som "särskilt värdefulla i sin helhet" fullständigt nonchaleras när en detaljplan skall tas fram. Det resonemang som förs i granskningsutlåtandet är mycket märkligt.

"Detaljplanen strider inte mot Kommunfullmäktiges beslut angående grönstrukturplanen, eftersom det är samma instans som antar detaljplanen.

Detaljplanen är samtidigt ett juridiskt bindande dokument medans grönstrukturplanen är ett planeringsunderlag (underordnad detaljplanen och översiktsplanens intentioner)."

Med andra ord är Grönstrukturplanen bara ett vackert "skrytdokument" och ett spel för gallerierna, när inte tjänstemän inom Samhällsbyggnadsförvaltningen ens försöker följa viktiga intentioner när det gäller stadens utveckling som fastslås i Grönstrukturplanen.

Med tanke på det stora antalet inkomna synpunkter på detaljplanen under samrådstiden, de två granskningstiderna och den demonstration som hållits mot detaljplanen är det ingen djärv gissning att det kommer in överklaganden av detaljplanen från de boende. Kalmar kommun borde därför lägga mer energi på en ny detaljplan på den så kallade Rifa-tomten om man vill få igenom en detaljplan utan många överklaganden. En detaljplan för Rifa-området utan överklagan kan till och med vinna laga kraft innan den nu aktuella detaljplanen. Tänk om och gör rätt! Att som förvaltningen i sina svar till berörda/klagande hänvisa till att Kalmar kommun har som mål att ha laga kraftvunna detaljplaner som skall ge 2 500 bostäder fram till 2018 är inget argument för att bebygga utpekade grönområden som pekas ut som värdefulla i Grönstrukturplanen. Det är heller inte första gången som intentionerna i Grönstrukturplanen åsidosätts. Det har snarare blivit regel än undantag under styret av det socialdemokratiska kommunalrådet Johan Persson. Med tanke på det stora antalet bostäder som just nu produceras eller som redan finns planerade anser vi att risken är stor för att en överexploatering kan uppstå ganska snart på bostadsmarknaden. På grund av att detta grönområde också pekas ut

Ymnia Nilgöran

[Signature]



i Grönstrukturplanen som särskilt värdefullt bör kommunen vänta med att ta beslut om denna detaljplan eller minska detaljplanens omfattning radikalt. Vi ifrågasätter också om inte en Miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Sverigedemokraterna anser att detaljplanen bör ändras så att grönområdet bibehålles i så stor utsträckning som möjligt. För att uppnå detta anser vi att endast de två husen i södra delen av området som ligger närmast Perstorpsvägen kan byggas. Sverigedemokraterna yrkar i första hand på en återremiss av detaljplanen enligt ovanstående förslag med att endast de två husen vid Perstorpsvägen byggs och i andra hand avslag på detaljplanen om ärendet skall avgöras idag.”

Protokollsanteckning: Kent Pettersson (L) ville få följande antecknat till protokollet: ”I samband med att nämnda område detaljplaneläggs behöver den framtida möjligheten att ansluta Kungsgårdsvägen direkt till Lorensbergsleden via ”Rifa-tomten” – som en ”ringled” – värderas.”

Protokollsanteckning: Samuel Watanen (KD) ville få följande antecknat till protokollet: ”Detaljplanarbetet bör avslutas för del 4, 5, 6, 7, 8 och 9 inom förslaget.”

Samhällsbyggnadsnämnden

TJÄNSTESKRIVELSE TILL DETALJPLAN

för Oxhagen 2:1, vid Kungsgårdsvägen i Oxhagen, Kalmar kommun

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet som kommunens. Förslaget till detaljplan senast reviderat 2017-02-22 antas av samhällsbyggnadsnämnden.



Översiktsskarta. Planområdets läge

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör för cirka 170-190 nya bostäder, varav ett flertal av dessa kommer att utgöra studentbostäder. Planområdet ligger i översiktsplanens utvidgande innerstad samt inom stråket ”diagonalen”. Dessa områden anses i översiktsplanen lämpliga för förtätning med bostäder och verksamheter. Samtidigt är marken inom planområdet utpekad i grönstrukturplanen som särskilt värdefullt mindre naturområde. Detta är något som många boende i närområdet poängterar och använder som argument för att grönområdet ska bevaras. Intressena har vägts mot varandra, slutsatsen är att bostadsändamålet väger tyngre på platsen.

För att tillmötesgå de boende har befintlig gång- och cykelväg flyttats ut längs med vägen. En förlängning av gång- och cykelvägen planerar att fortsätta söderut längs med Kungsgårdsvägen som knyter an mot korsningen vid Stagneliusgatan. Detta sker utanför planområdet och inom befintlig detaljplan. Parkeeringsplatserna till de nya bostäderna samlas (till stor del) i södra delen av planområdet, mot Perstorpsvägen. Dessa åtgärder görs för att spara mer naturmark mellan befintliga bostadskvarter och den nya bebyggelsen.

Detaljplanen har varit på samråd samt genomgått tre granskningstillfällen. Planförslaget har gått från standardförfarande till utökat förfarande. Från det sista granskningstillfället, inför antagande, har enbart mindre redaktionella ändringar gjorts.

Ärende

Syfte och huvuddrag

Detaljplanens uttryckliga syfte är att förtäta staden med fler bostäder längs med det utpekade stråket ”Diagonalen” och ”Innerstaden” i översiktsplanen. Planområdet ligger i ett centralt läge och det finns ett stort behov av nya bostäder i Kalmar.

Bostadshuset placeras längs med Kungsgårdsvägen och Perstorpsvägen på den östra sidan av före detta Bergabanan, det vill säga den gång och cykelväg som förlades på den före detta järnvägen. Befintlig fjärrvärmeledning, som sträcker sig i nordsydlig riktning igenom planområdet, får ligga kvar och reserveras med u-område för ledningsrätt. Hushöjden varierar mellan 5-6 våningar. Befintlig gång- och cykelväg flyttas och förläggs utmed vägen och breddas för att ge mer utrymme för gång- och cykeltrafikanterna. Åtgärder vidtas för att säkra överfarter för gång- och cykeltrafikanterna i området. Ett mindre naturområde med flera äldre träd sparas i den norra delen av planområdet som spridningskorridor österut, samt en smal naturremsa som buffertzonen mot flerbostadshuset inom Månstenen 2, väster om planområdet.

Samråd

Planförslaget var ute på samråd under tiden 160229 - 20160329. Ett samrådsmöte hölls den 7 mars, i församlingsgården vid Norra kyrkogården. Synpunkter från de boende under samrådstiden handlade i

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

huvudsak om att behålla grönområdet med de värden som denna besitter, samt ökad insyn och buller från de nya bostäderna och gång- och cykelvägen. Heliga korsets församling, Länsstyrelsen, Kalmar läns museum och Kalmar stads hembygdförening anförde i huvudsak att de kulturhistoriska värdena inte var tillräckligt beskrivna, samt att bostadsbebyggelsen öster om Kungsgårdsvägen inte lämpade sig på platsen.

Ändringar efter samråd

Planen delades i två efter samrådet, öster och väster om Kungsgårdsvägen. Den västra sidan har fortsatt medan den östra sidan stannades för att påbörja ett nytt planarbete. Planförfarandet övergick till utökad förfarande, eftersom många ansåg att planen stred mot grönstrukturplanen. Planbeskrivningen kompletterades med djupare analyser kring stad- och landskapsbilden, höjdanalys, skuggstudier med mera.

Granskning

Planförslaget var ute på granskning I under tiden 160620-160808. Under granskningstiden anordnade bostadsrättsföreningen för Månstenen 2 en demonstration mot bebyggelsen. De boende lämnade i stort sett in samma synpunkter som tidigare, men denna gång var det fler som lämnade in synpunkter.

Planförslaget ändrades genom att flytta gång- och cykelvägen ut mot vägen, för att spara mer natur mellan befintliga bostadshus och de nya bostäderna. I samband med detta fanns det också utrymme att flytta större delen av parkeringsplatserna söderut, så att de inte skulle ligga precis nedanför befintlig byggnation.

Under tiden 161029 - 161121 genomfördes en förnyad granskning, granskning II. De boende lämnade in samma synpunkter som tidigare, vissa ansåg dock att förslaget hade förbättrats något. Andra tyckte att det blev sämre för cyklisterna. Länsstyrelsen kom in med nya synpunkter om att MKN för vatten inte var löst samt att detaljplanen inte uppfyllde kraven för buller. Länsstyrelsen krävde vissa justeringar i plankartan för att inte överpröva planen.

Planförslaget ändrades genom att införa bestämmelser om högsta andel yta som får hårdgöras inom kvartersmarken. En tidigare planbestämmelse för reglering av buller byttes ut, till att istället reglera byggnadernas placering med långsidan mot vägen, sammanbyggda bottenvåningar i den södra delen, genomgående lägenheter alternativt enkelsidiga lägenheter under 35 kvm mot den bullrande vägen. Ett av husen sänktes från 6 till 5 våningar utmed Perstorpsvägen, för att byggnaderna inte skulle bli för dominanta och upplevas som en vägg när långsidan placerades mot vägen. Planhandlingarna lämnades upp för antagande i nämnden, som valde att istället godkänna handlingarna inför en förnyad granskning. Detta beslut togs eftersom det fanns en osäkerhet ifall planen ändrats för mycket i väsentliga delar sedan granskning II.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Den sista granskningen III pågick under perioden 161227 – 170125. De boende lämnade in samma synpunkter som tidigare. Några ansåg att det var en förbättring att byggnaderna hamnade längre ifrån medan andra ansåg att det blev mörkare och mer instängt. KSRR lämnade in synpunkter om att de inte vill hämta från vägen, utan kräver en vändzon eller annan transportväg inne på fastigheten.

Ändringar efter granskning

Inför antagande har enbart mindre redaktionella ändringar gjorts. I planillustrationen har en möjlig transportväg för sophantering lagts in vid bostadshusen i norra delen. Sophantering kommer att studeras vidare vid projekteringen av bostadshusen inför bygglovet.

Konsekvenser för genomförande och ekonomi

Tidigare beslut

- Startbeslut: 2015-10-30
- Samrådsbeslut i SBN: 2016-02-17
- Granskningsbeslut I: 2016-06-15
- Granskningsbeslut II: 2016-10-19
- Granskningsbeslut III: 2016-12-14

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Till planen hör också:

- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande I-III
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk undersökning

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

- Markmiljöutredning

Tidplan

Detaljplanen följer planprocessen enligt s k utökat förfarande.

- Samråd – 1:a kvartalet 2016
- Granskning I – 3:e kvartalet 2016
- Granskning II – 4:e kvartalet 2016
- Granskning III – 4:e kvartalet 2016
- Godkännande i samhällsbyggnadsnämnden – 1:a kvartalet 2017
- Antagandeprovning i kommunfullmäktige – 1:a kvartalet 2017
- Tidigast laga kraft/byggstart – 2:a kvartalet 2017

Filippa Olsson

Planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av Oxhagen 2:1. vid Kungsgårdsvägen Kalmar kommun

Planförslaget har varit på samråd under tiden 2016-02-29– 2016-03-29. Ett samrådsmöte hölls den 7 mars 2016, i församlingshemmet vid Norra kyrkogården. Hembygdsföreningen medgavs dispens att lämna synpunkter senast 2016-04-04 och Länsstyrelsen senast 2016-04-05. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Under samrådstiden har ett antal synpunkter inkommit, de mest omfattande och mest förekommande sammanfattas här kort (exklusive redaktionella synpunkter). Kommunens samlade kommentarer till de mest förekommande synpunkterna återfinns i påföljande avsnitt. Alla inkomna yttranden går att läsa i sin helhet längre fram i denna samrådsredogörelse samt kommunens kommentarer till vardera yttrande.

Exploatering av park och natur

- Lekmöjligheter för barn i närområdet försämras.
- Närrecreation för boende försämras.
- Området nyttjas av allmänheten, av många olika grupper som cyklar, går, joggar eller promenerar med hunden osv.

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

- Det är viktigt med små grönytor, dessa bidrar till andningshål i samhället som är viktiga för människors hälsa.
- Grönytor har många viktiga funktioner för miljön som går förlorade, bland annat suger träden upp dagvatten, renar luften från koldioxid och ger naturlig svalka under sommaren.
- Djur och naturvärdena på platsen påverkas negativt. Det finns väldigt många fåglar som vistas i området och rödlistade arter (bland annat Exoxen) som har påträffats.
- Det finns andra markytor i staden som är mer lämpliga att exploatera än att ta av grönytor i kommunen.

Utformning- kulturvärden, landskapsbild och bebyggelsestruktur

- Det saknas en analys kring kyrkans framtida behov av begravningsmark, hur landskapsbilden förändras och bedömning av kulturvärdena m.m.
- Ny bebyggelse bör inte tillkomma i kvarteret öster om Kungsgårdsvägen, alternativt bör exploateringsgraden minska kraftigt för att anpassas till kulturvärdena och landskapsbilden på platsen.
- Den nya bebyggelsens skala, 5-6 våningar, är för hög i förhållande till områdets befintliga bebyggelse i 3 våningar.
- Det finns för lite information kring utformningen av parkering och uteplatserna för den nya bebyggelsen.

Boendemiljön för närboende

- Närboende till bostadshusen väster om Kungsgårdsvägen har synpunkter på att deras boendemiljö försämras vid byggnation i området avseende b.la.
 - o Fulare utsikt
 - o Stor insyn
 - o Det blir mörkt, skuggigt och instängt mellan/ i lägenheterna.
 - o Bullerstörningar från ökad trafikmängd på vägarna.
 - o Bullerstörningar från de boende och parkeringsplatsen.
 - o Avgaser från trafiken vid vägarna och parkeringsplatserna.
 - o Gc-banan ligger för nära husen, ger insyn och buller. De boende vill flytta ut gc-vägen längs Kungsgårdsvägen.
 - o De boende vill inte ha någon byggnation. Men om det ändå blir byggnation så vill de boende bevara så mycket av grönytan som möjligt framför befintliga hus (Oxhagsvägen 2 A-C och 4 A-C). Husen norrut kan flyttas upp och höjas till 6 våningar mitt emot de boendes parkering. De gavelställda husen i söder sänks till 3 våningar flyttas så att de placeras på den öppna gräsytan och längs med långsidan så nära vägen som möjligt.
- Boende är oroliga att det kommer bli ett otryggt område om det byggs många bostäder samtidigt (inkluderar RIFA-planen).
- Det finns problem med hantering av dagvatten i området. Källare i omkringliggande bebyggelse svämmer tillfälligt över, det kommer bli

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

ännu mer problematiskt att hantera dagvattnet vid ny tillkommen bebyggelse.

- Värdet minskar på befintliga bostäder.

Planförslaget revideras enligt följande:

Detaljplanen delas i två delar. Marken öster om Kungsgårdsvägen lyfts bort från denna planen och behandlas i en annan plan. Alla inkomna synpunkter under samrådskedet kring denna del behandlas vidare i den andra detaljplanen.

- Ändringar i plankartan
 - Plangränsen ändras, marken öster om Kungsgårdsvägen tas bort från planen
 - Kullen med vegetation framför adressen Oxhagen 4 ändras till allmän platsmark för natur.
 - Prickmark placeras mot Kungsgårdsvägen utanför plussmarken och reserveras med u-område.
 - Höjden sänks inom delat av planområdet i söder till 17 meter i nockhöjd framför Månstenen 2. Egenskapsbestämmelse och bygggrätter korrigeras för att anpassa till den nya bygggrätten.
 - Bestämmelsen e_1 och e_2 har förtydligats.
- Planbeskrivningen kompletteras med mer information kring
 - Syftet revideras utifrån den nya avgränsningen av planområdet.
 - Planens förhållande till Översiktsplanen
 - Kommunens ställningstagande kring exploatering i förhållande till grönstrukturen.
 - Beskrivning av områdets karaktär och tydligare ställningstagande till planförslagets utformning.
 - Analys kring lämplig bebyggelseskala
 - Skugg- och volymstudie
 - Dagvattenåtgärder och MKN för vatten
 - Parkeringsantal
 - Konsekvenser för de närboende
 - Text korrigeras utifrån den nya plangränsen.
- Övrigt
 - Planillustrationen uppdateras utifrån de nya förutsättningarna

Kommunens samlade kommentarer

1) Exploatering på naturmark

Kalmar kommuns befolkning har vuxit under flera år. År 2012 ökade kommunen med 616 personer. År 2014 ökade kommunen med 789 personer. Under 2015 ökade kommunen med 1028 invånare vilket är en rekordhög siffra. Statistik visar att folkmängden i kommunen har ökat varje år som gått sedan 1980 (år 1998 är ett undantag). Till stora delar är det inflyttningsnettot till kommunen som ökat och tätorten som växer mest.

Kalmar stad kan ses som en tillväxtmotor för hela Kalmar regionens utveckling, med ett utbud av utbildning, arbetsmöjligheter, kultur, shopping m.m. som lockar nya medborgare och företagare. Förtroendevalda ser det som en positiv utveckling att antalet invånare ökar, som kan bidra till att utbudet och servicen i staden kan bli högre.

För att Kalmar kommun ska fortsätta växa och utvecklas så behöver kommunen tillgodose nya bostäder samt planera för nya arbetsplatser, skolor och annan service m.m. För att tillmötesgå efterfrågan på bostäder så har Kalmar kommun ett mål att planlägga för ca 2500 nya bostäder under tiden 2016-2018.

Kalmar stad omgärdas samtidigt av ett flertal barriärer för att expandera. Staden gränsar till kusten där det är svårt att expandera. Västerut ligger väg E22 som en stor trafikbarriär, tillsammans med ett betydelsefullt odlingslandskap och en flygplats med höga bullernivåer. Norrut ligger en större golfbana och området Vårsnäs som utgör ett Natura 2000-område med betydande höga naturvärden.

Översiktsplanen 2013 har en strategi för hur kommunen ska växa på ett hållbart sätt, där vissa utvecklingsstråk pekats ut som lämpliga för bland annat förtätning med bostäder. Planområdet ligger inom den nya zonen för den utvidgade "innerstaden" samt inom utvecklingsstråket "Diagonalen", som sträcker sig på ett avstånd omkring 500 meter på båda sidor längs med Norra vägen. Stråket lämpar sig enligt översiktsplanen för förtätning med bostäder och verksamheter som ökar underlaget för kollektivtrafiken. Vägen bör samtidigt gestaltas om till karaktären av en stadsgata.

I översiktsplanen står bland annat följande *"Inom en zon på 500 meter på båda sidor om Norra vägen och Kalmarvägen bor idag över 1500 människor. Det är ungefär en fjärdedel av Kalmar kommuns befolkning i regionen kring Kalmarsund. Norra vägen uppfattas idag som en barriär och störd miljö men skulle kunna omvandlas till en pulsåder i attraktiv stadsmiljö. Målet är att skapa ett attraktivt, tilltalande och inbjudande stadsrum med ett livligt stadsliv"*. Kommunens mål är att förtäta diagonalstråket längs Norra vägen med bostäder och verksamheter samt gestalta om vägen och öka möjligheterna för en god kollektivtrafik.

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

I kommunen finns flera planeringsunderlag som legat till grund för översiktsplanen. Grönstrukturplanen (2010) är ett planeringsdokument som togs fram som underlag för kommunens översiktsplan (2013). Grönstrukturplanen har inte samma vägledande tyngd som översiktsplanen. Syftet med grönstrukturplanen var att öka kunskapen om stadens park- och naturområden genom att inventera, beskriva och värdera parkers och naturområdets värden utifrån ett socialt, rekreativt och biologiskt perspektiv. Översiktsplanens funktion är därefter att visa kommunens intentioner för stadens framtida markanvändning. Viktiga ytor som pekats ut för rekreation i översiktsplanen är bland annat Skälby park, Tallhagen, Lindö och Svinö. I översiktsplanen finns även ett rekreativstråk utpekade längs med Ölandsleden mellan Skälby park och Tallhagen, som även kan ha en funktion som spridningskorridor för den biologiska mångfalden. Översiktsplanen hänvisar samtidigt till att grönstrukturplanen ska användas som planeringsunderlag vid kontinuerliga ställningstaganden vid bland annat detaljplanarbete.

Markytan väster om Kungsgårdsvägen har inte pekats ut specifikt i översiktsplanen som en viktig park för rekreation eller som grönstråk. I översiktsplanen ligger planområdet inom avgränsningen för utvecklingsstråket diagonalen. Översiktsplanen är strategisk och därmed diffus i hur området ska utvecklas eftersom två inriktningar är möjliga. Antingen förtätning enligt utvecklingsstråket ”Diagonalen” eller bevarande som park enligt grönstrukturplanen. Avvägningen mellan de olika intressena har utelämnats för beslut under detaljplaneskedet, där bevarande av grönområdet eller förtätning med bostäder är två allmänna intressen som vägs mellan varandra. Det är de förtroendevalda i kommunen som avgör vilken av de allmänna intressena som ska prioriteras.

Det finns många positiva skäl att bevara området som grönområde, bland annat den visuella upplevelsen av grönska i staden som har rogivande och hälsofrämjande effekter, uppmuntrar till aktivitet såsom promenader och att cykla, ge barnen möjlighet till fri lek nära sin bostad och trädens praktiska förmåga att suga upp dagvatten och absorbera koldioxid från trafiken m.m. Grönstrukturplanen beskriver flera av de positiva värdena med grönytor i staden, samt de unika värdena inom planområdet.

Samtidigt finns det flera positiva skäl att förtäta med bostäder i området. I översiktsplanen står bland annat följande *”Kalmar stads utveckling har sedan 1930-talet präglats av att staden breddat sig över stora ytor och blivit glesare. Samtidigt har en tydligare funktionell uppdelning skett och det finns särskilda områden för bostäder, verksamheter och handel. Därmed har avstånden mellan olika funktioner blivit längre. Bilberoendet har ökat och miljön har blivit lidande med ökade utsläpp, barriäreffekter och exploatering av natur- och jordbruksmark. Det har också lett till minskad fysisk aktivitet med sämre folkhälsa som följd. Genom en högre täthet kan ett mera hållbart och blandat Kalmar utvecklas som är anpassad efter gång-, cykel- och kollektivtrafik.”*

I översiktsplanen nämns att *”avstånd mellan bostad och olika målpunkter som skola, arbetsplats, fritidsaktiviteter och affärer påverkar vilket transportsätt människor väljer. En gles och utspridd stad leder till en hög andel biltrafik som i sin tur kräver stora (kör) ytor,*

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

vilket leder till ännu större utglesning. I en stad som är relativt tätbebyggd med begränsad utbredning, är funktionsblandad och som har sammanhängande trafiknät finns goda möjligheter att göra gång-, cykel- och kollektivtrafik till alternativ istället för bilen. En tät stad kan bli en hållbar stad. Om fler väljer att gå, cykla och resa kollektivt får vi bättre luft i staden, behagligare ljudnivå, minskad trängsel, ökad trivsel, mer utrymme för stadsliv, ökad säkerhet och bättre folkhälsa.”

Förtätning av staden har därmed ha en positiv inverkan på staden likväl som grönområden. Många av de som lämnade synpunkter på planförslaget ställer sig frågande till varför kommunen måste exploatera på ett befintligt grönområde istället för att ta andra ytor i staden för förtätning. Förslag på ytor som de boende ansett lämpliga för förtätning är bland annat gamla Rifatomten, hörnet mellan Perstorpsvägen/Daléngatan vid Röda korset, förtätning längs med Erik Dahlbergs gata, Karlssons äng och ”Fanerduntomten”. För flertalet av dessa platser (alla utom hörnet mellan Perstorpsvägen/Daléngatan) finns redan pågående kommunal planering för att kunna tillgodose behovet av nya bostäder. Förslagen kan därmed inte ses som ett alternativ till förtätning av planområdet. Förtätning i hörnet mellan Perstorpsvägen/Daléngatan har för närvarande inte utretts av kommunen. Förtätning i detta område måste även ställas i relation till framtida expansion av befintlig verksamhet och säkerhetsavstånd till industriverksamheterna.

Kommunens ställningstagande är att det är viktigt att hitta en balans mellan att förtäta och spara viktiga grönytor för att kunna uppnå en tät och attraktiv stad. Alla grönytor kan inte bebyggas likväl som alla grönytor inte kan sparas. Planområdet ligger centralt i Kalmar tätort, ca 2-3 km från Kvarnholmen. Området är nära till både Norra vägen och Erik Dahlbergs väg som pekats ut i översiktsplanen som framtida stadsgator lämpliga för förtätning med både bostäder och verksamheter. I närområdet finns många målpunkter på gång- och cykelavstånd och ett bra utbud av kollektivtrafik och befintlig service som stärks ytterligare av förtätning i området. Exploateringen utnyttjar samtidigt befintlig infrastruktur, vilket är positivt både ur ett ekonomiskt perspektiv och ytmässigt effektivt i staden. Sett till Kalmar tätort så har området vid kvarteret Oxhagen en relativt stor tillgång till grönytor, enligt grönstrukturplanen en av de stadsdelar med högst tillgång. Skälby park har ett mycket högt rekreativvärde och ligger på gångavstånd för de boende i kvarteret Oxhagen. Samtidigt är det många stadsdelar i staden som saknar stadsdelsparker och tätortsnära naturområde. Karaktärsmissigt så har grönytan väster om Kungsgårdsvägen skiljts av från den större sammanhängande Skälby parken av bostadsbebyggelsen längs med Oxhagsvägen. Grönstråket längs med f.d. Bergabanan har även sedan tidigare brutits av med bostadsbebyggelse norröver. Kommunen ser det därför som en naturlig utveckling att fortsätta att förtäta i den kil som redan påbörjats. Grönstråket längs f.d. Bergabanan kommer dock att finnas kvar söderut och norrut mot Djurängen, så värdena av grönstråket och banan går därmed inte helt förlorade.

Grönytan inom planområdet väster om Kungsgårdsvägen har inga höga naturvärden, bortsett från den norra änden med ett fåtal äldre träd. Dessa träd har en relativt hög ålder som är lämplig att spara för den framtida

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

generationens biologiska mångfald. Träden i detta läger är dock fortfarande för unga för att idag ha utvecklat en god livsmiljö för bland annat ekoxe och andra rödlistade arter. Boende har funnit Ekoxar i området. Det är dock högst troligt att ekoxarna har sin boendemiljö i Skälby park och att vissa av dessa utforskar nya områden runt omkring sitt habitat. En spridningskorridor är utpekad i översiktsplanen mellan Skälby park och Tallhagen längs med Ölandsleden. Grönytan i den norra delen av planområdet och naturmarken norr om Norra kyrkogården utpekas i detaljplanen som en extra möjlig spridningskorridor. Den yta som sparats anses tillräcklig för att djur och natur ska kunna sprida sig. I området har även flera fåglar påträffats. Dessa djur kan hålla till på flera kilometers avstånd och synas i staden. Vanligen är det fåglarnas boplatser och häckningsområden som behöver skyddas, som ofta ligger vid stora ostörda skogsområden där få människor passerar eller vid grunda vikar i havet.

Slutsatsen är att området ligger inom utvecklingsstråket ”Diagonalen”, vilket innebär att det finns stöd för exploatering av området i översiktsplanen. Den politiska inriktningen är förtätning av området med bostäder. I planbeskrivningen utvecklas resonemangen kring byggnation i området under rubriken översiktliga plandokument och kommunala program.

2) Utformning av planförslaget

Kyrkans förtroendevalda instämmer inte i det planförslag som tagits fram för området öster om Kungsgårdsvägen. Förslaget anses ge en negativ påverkan på de kulturvärden som finns vid kyrkogården samt att landskapsbilden förändras kraftigt. Kommunen avser att fortsätta diskussionen vidare med kyrkan kring den östra delen av Kungsgårdsvägen. Markytan väster om Kungsgårdsvägen fortsätter vidare inför granskning, medans marken öster om Kungsgårdsvägen utgår från planområdet. Alla inkomna synpunkter kring utformningen av området öster om Kungsgårdsvägen kommer att behandlas vidare i en ny detaljplan.

I planbeskrivningen finns en analys med tillhörande kartbild kring bebyggelsestrukturen i närområdet. Spritt i planbeskrivningen finns även information och ställningstaganden kring hur planförslaget utformats. Planbeskrivningen kompletteras med en mer utvidgad beskrivning kring stad- och landskapsbilden, som behandlar områdets karaktärer och planförslagets utformning i förhållande till bebyggelsestrukturen och höjder m.m.

Kommunens bedömning är att det finns behov av att till viss del styra placeringen av husen, så att byggrätterna fördelas jämt proportionerligt i en linje mot gatan. Syftet med detta är att följa det bebyggelsemönster som finns i området och att öka rumsligheten mot gatan. Mer specifik utformning av byggnaderna såsom planlösning, fönsterplacering, entréer, fasadmaterial m.m. beslutas under bygglovskedet. I området finns inga typiska karaktärsdrag från omgivande bebyggelse eller andra specifika förutsättningar som anses viktiga att ta hänsyn till. Det finns därmed inga särskilda skäl att låsa bebyggelsen till någon specifik utformning.

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

På den västra sidan om Kungsgårdsvägen visas i planillustrationen ett möjligt utformningsalternativ med gavelställda byggnader mot Kungsgårdsvägen med uteplatser mellan husen i den södra delen, parkering sker över fjärrvärmeledningarna och de flertalet förgreningar. I den norra delen placeras husen med långsidan mot vägen (bygggrätten begränsas österut av befintlig fjärrvärmeledning) och uteplatserna placeras bakom byggnaderna i östligt läge, parkering möjliggörs mellan de båda husen. Planillustrationen visar dock en enbart möjlig utformning av hur området skulle kunna se ut ifall detaljplanen genomförs. Utformningen kan ändras till den slutliga avgörander vid bygglovet. I planbeskrivningen finns information kring illustrationen. Illustrationen har uppdaterats utifrån nya förutsättningar.

Flera boende är oroliga att det planeras för få parkeringsplatser till de nya bostäderna samt hur utformningen av p-platserna kommer se ut framför deras sovrumsfönster. Detaljplanen styr inte exakt utformning, antal eller placering av uteplatser eller parkeringsplatser. I vissa delar av planen, som i den norra delen, har kommunen däremot ansett att det finns goda skäl att styra placeringen av parkeringsanläggningen och komplementbyggnaderna till ett specifikt läge. Detta för att reglera utfarterna och trafiksäkerheten mot Kungsgårdsvägen och se till att utrymmen för gemensam parkering, förrådsmöjligheter och sophantering kan placeras på en lämplig yta mellan byggnaderna och som samtidigt ger ett luftigt intryck mot vägen och siktförhållanden mellan huskropparna.

I planbeskrivningen finns råd och vägledning för bygglovshandläggaren och exploatören kring hur många parkeringsplatser som kan behövas inom kvartersmarken, dessa råd är inte juridiskt bindande och antalet p-platser avgörs i bygglovet. Beskrivningen kompletteras utifrån de nya riktlinjerna för parkering som håller på att utarbetas. Tills de nya råden har beslutats så är det de gamla normerna som gäller. Fastighetsägaren ska enligt lag kunna tillgodose behovet av parkeringsplatser i närheten av bostaden, men parkeringen behöver inte kunna ske innanför fastigheten. Ifall fastighetsägaren kan visa att han eller hon kan tillgodose behovet i närheten av bostaden (men utanför fastigheten) så kan bygglovet beviljas.

Den högre exploateringsgraden i området förklaras av att kommunen har ett stort behov av nya bostäder och ett mål att planlägga för 2500 bostäder under de närmsta tre åren. Planområdet ligger i ett centralt- och kollektivtrafikknära läge och kommunen anser det viktigt att använda markytorna i staden yteffektivt. Istället för att bygga glest med lägre byggnadshöjd och spara små rämsor av natur så utnyttjas hela ytan så effektivt som möjligt för exploateringen, för att i ett vidare perspektiv kunna spara större och sammanhängande grönområden som ger nytta för allmänheten. Planbeskrivningen kompletteras med en landskapsanalys samt höjd- och skuggstudie för planområdet samt ett resonemang kring hur kulturvärdena påverkas.

Vidare i planbeskrivningen under rubriken "Naturmiljö" står följande:
"Norr om Kyrkogården mot Jacob Smälännings gata och i den norra delen väster om Kungsgårdsvägen finns ett flertal äldre träd, bland annat ekar. Området ligger mellan

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

Skälby parkområde och Tallbagen, som har höga naturvärden. Planområdets norra del kan därmed fungera som en spridningskorridor i staden för flora och fauna”.

Vidare beskrivs att ”de äldre träden i brynet närmast Jacob Smälännings gata skyddas i planen med marklov. I denna del får utmarkerade träd i grundkartan inte fällas om det inte finns särskilda skäl. Detsamma gäller i den norra delen väster om Kungsgårdsvägen”.

Denna text ger en underliggande förklaring till varför området i norr lämnats oexploaterad. Kommunen anser att det är viktigt att värna om naturvärdena på platsen, eftersom denna har en dubbelfunktion som gynnar både friluftslivet och den biologiska mångfalden.

3) Konsekvenser för närboende

Flera boende vid Oxhagsvägen har synpunkter angående en försämrad utsikt och skuggor vid byggnation. Kommunen bedömer att det inte går att säkerställa att vissa fastighetsägare får sin utsikt säkrad för all framtid. Staden är föränderlig och utvecklas vilket ofrånkomligt påverkar omgivningen både positivt och negativt. I ett så pass tätortsnära läge så är förändring av den byggda miljön relativt vanligt.

Planbeskrivningen kompletteras med en skuggstudie. Morgonsolen mellan 06.00-08.00 in i lägenheterna kan tidvis skuggas av de nya byggnationen, främst under vinterhalvåret. Men större delen av dagen kommer den nya bebyggelsen inte att skugga varken de befintliga byggnaderna eller utrymmet mellan byggnaderna. I en tät stadskärna är det svårt att garantera sol in alla lägenheter hela dagen. Men det är viktigt att alla någon gång under dagen får en tid med naturligt solljus, vilket det fortfarande kommer att finnas för de boende.

Boende ansåg även att de skulle få stor insyn in lägenheterna samt att de nya bostäderna på andra sätt kommer störa. I planförslaget har den nya bebyggelsen placerats på den östra sidan av fjärrvärmeledningen längs med Kungsgårdsvägen. I den södra delen ges en bredare byggrätt, för att kunna gavelställa byggnaderna eller placera byggnaderna så att en rumslig innegård kan bildas, som bebyggelsestrukturen söder om Perstorpsvägen. Avståndet mellan befintliga bostäder (Oxhagsvägen 2 och 4) och den nya bebyggelsen varierar mellan 23-42 meter. I kommunen finns flera exempel på lamellhus som står mitt emot varandra på ett avstånd mellan 18-30 meter. Avståndet mellan byggnaderna i planförslaget anser kommunen är tillräcklig för att integriteten inte ska störas. Placering och storlek av fönsterna m.m. som kan påverka insynen beslutas i bygglovet.

Till planhandlingarna finns en utförd bullerutredning, som tagit hänsyn till en ökad trafikmängd i området. Bullerutredningen visar att den befintliga bebyggelsen inte kommer att drabbas av höga trafikbuller från Kungsgårdsvägen eller Perstorpsvägen pga ökad trafikmängd. Ljud från de boendes parkeringsplatser eller ljud uteplatserna är svårt att undgå vid en exploatering av nya bostäder. Kvartersmark för bostäder räknas normalt inte som en störande markanvändning. Möjligheter finns att avskärma av uteplatserna på innergården med plank eller förråd. Det går även att utforma området på ett sätt som uppmuntrar till andra transportsätt än med bil. Sådana

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

åtgärder styrs dock inte i detaljplanen. Hänsyn till olika typer av störningsmoment mellan grannar behandlas till viss del under bygglovet. Det ligger även i den nya fastighetsägarens intresse att utforma området på ett sätt som motverkar störningar för de boende och att inte skapa osämja med grannfastigheterna.

Bland synpunkterna framkom flera förslag på utformning av planområdet. Bland annat att spara vegetationen framför befintliga hus inom Månstenen 2, där högre hus skjuts upp och placeras i den norra delen mot befintlig parkeringsanläggning. Samt att lägre hus (ca tre våningar) placeras på den öppna gräsytan i söder.

Kommunen har svårt att tillmötesgå dessa förslag. I den norra delen sparas en del av de äldre träden som en spridningskorridor för den biologiska mångfalden och därför bör inte bebyggelsen förläggas längre norrut. Samtidigt kräver bebyggelsen ytor för parkering, angöring till entéerna, sophantering, förråd och uteplatser. För att tillmötesgå de boendes önskemål behöver exploateringsgraden minska väsentligt i området.

Bland de boende finns en förfrågan om att spara en kulle precis utanför Månstenen 2 (Oxhagsvägen 4 B-C). Kommunen bedömer att synpunkten kan tillgodoses och den s.k. kullen framför byggnaden sparas som naturmark i plankartan. I planförslaget sänks även nockhöjden på en av byggnaderna framför Oxhagsvägen 2A. Egenskapsgränserna och exploateringsgraden korrigeras utifrån nytt utformningsalternativ.

Boende hade även synpunkter på att otrygghet i bostadsområden kan uppkomma när stora områden bebyggs under kort tid. Vid all kommunal planering beaktas frågor såsom social integration, jämställdhet, trygghet, tillgänglighet m.m. Hur en plats utvecklas och upplevs kan bero på många olika faktorer. Det är svårt att härleda antalet bostäder till den enda bidragande orsaken till ifall ett område upplevs som otryggt eller ej. Det finns flera faktorer som kan påverka hur ett område upplevs och utvecklas. Det går dock med hjälp av fysisk planering att försöka påverka hur ett område upplevs. Exempelvis hur byggnaderna är placerade i förhållande till varandra med entréer och uteplatser m.m, belysningen i området, hur gång- och cykelvägarna sträcker sig i området och är länkade till varandra. Det kan exempelvis upplevas tryggare att gå eller cykla längs med upplysta bostadshus på kvällen. Hur bostäderna är blandade med olika upplåtelseformer (hyresrätter och bostadsrätter) och storleken på lägenheterna kan också vara en bidragande del. Planförslaget styr dock inte ägandeformen av bostäderna eller storleken på lägenheterna. Sammanfattningsvis är otrygghet i bostadsområden en mycket komplex fråga som kan bero på många olika saker. Kommunen stävar efter att planera trygga och säkra områden, som upplevs trygga.

Boende var även oroliga att drabbas ekonomiskt med sänkta bostadspriser vid försäljning. Bostadspriserna i Kalmar har haft en positiv utveckling under de senaste åren och behovet av nya bostäder är stort och utbudet räcker inte till. Det finns inga skäl att misstänka att värdet på befintliga bostäder skulle minska väsentligt och medföra en stor ekonomisk förlust för de boende. Bostadspriserna är svåra att förutspå, det kan bli både en ökning och

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

minskning av värdet. Bostadspriser är inget som detaljplanen tar större hänsyn till, mer än att detaljplanen inte försvårat för eller allvarligt inskränker på befintlig användning av bostaden.

Månstenen 3 har haft problem med dagvattenhanteringen och källaren på husen har tidsvis blivit översvämmade enligt boende i området. Den nya bebyggelsen inom planområdet ska fördröja dagvattnet inom fastigheten innan det släpps ut i det allmänna dagvattennätet. Gc-banan och kvartersmarken ska utformas så att dagvatten inte rinner över till grannfastigheterna, exempelvis genom marklutningen. Under bygglovet regleras så att marken utformas på ett godtaglit sätt. Öster om Kungsgårdsvägen finns en utbyggd fördröjningsdamm, som vid riklig nederbörd ska hantera stora mängder dagvatten från befintliga bostadsområden, däribland Månstenen3. Det är oklart när källaröversvämningarna har skett i förhållande till när fördröjningsdammen byggdes ut. Bedömningen är dock att planförslaget inte ska påverka befintlig bebyggelse dagvattenhantering negativt.

Den förskjutna gc-banan anses orsaka bullerstörningar och insyn. Gc-banan är placerad ca 11-15 meter från befintlig bebyggelse vid Oxhagsvägen 2 och 4. För den befintliga bebyggelsen norr om planområdet (inom Månstenen 4 och Rubinen 1) ligger befintlig gc-väg på ett avstånd omkring 6-7 meter. Den nya bebyggelsen i den norra delen är placerad ca 2-3 meter ifrån gc-vägen. Oftast medför en gc-väg inte några högre bullernivåer (exklusive enstaka mopeder) och 11-15 meter anses vara ett väl tilltaget avstånd till en ny gc-väg i en så tätortsnära miljö. Kommunen har dock förståelse för att de boende är vana vid en lugn baksida med avskildhet.

4) Formella synpunkter

Vissa är osäkra på hur den formella planprocessen går till och det finns ett missnöje med att samrådet ansetts otydligt och med sen information. Samråd har pågått under tiden 2016-02-29 till 2016-03-29. Under samrådstiden har det varit möjligt att ringa eller besöka samhällsbyggnadskontoret för eventuella frågor. Handlingarna har funnits tillgängliga på samhällsbyggnadskontoret, i stadsbiblioteket i Kalmar och på kommunens hemsida. Bostadsrättsföreningen och övriga sakägare enligt fastighetsförteckningen, samt övriga intressenter enligt sändningslista har fått informationen kring samrådshandlingarna via post eller e-mail. Utöver detta har ett samrådsmöte hållits den 7 mars (ca en vecka efter samrådstens start). Samrådsmötet pågick under kvällstid och i en lokal inom planområdet. Information kring mötet fanns i det följebrev som medföljde handlingarna. Fastighetsägaren uppmanades i följebrevet att informera eventuella hyresboende. För bostadsrättsföreningar så fick styrelsen själva informationen.

I planbeskrivningen finns information kring hur planprocessen bedrivs samt en preliminär tidplan när planen förväntas vara klar inför antagande av Kommunfullmäktige. I kungörelsen till granskningen upplyser kommunen om att det är sista tillfället att lämna in synpunkter för att få möjlighet att överklaga. Efter antagandet gör kommunen en bedömning (bland de som

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

senast under granskningen har lämnat in skriftliga synpunkter) vilka som har kvarstående synpunkter och som kan ha rätt att överklaga. Kommunen gör då en bedömsning ifall parten anses vara sakägare i frågan eller är en berörd myndighet eller intresseförening med rätt att överklaga. Till dessa skickar kommunen ut information när planen blivit antagen, om hur personen ska gå tillväga för att eventuellt överklaga beslutet. För övriga som lämnat in synpunkter och som kommunen inte bedömt har rätt att överklaga, så kan dessa på eget initiativ lämna in en överklagan innan överklagandetiden gått ut. Vem som har rätt att överklaga och hur detta går till står i Plan- och bygglagen 13 kap.

Detaljplanen medger en rättighet att exploatera området. Efter att detaljplanen är antagen och vunnit laga kraft är det möjligt att genomföra planen, men för att göra detta så behöver fastighetsägaren först ansöka om lantmäteriförrättning och bygglov. Ansökan kan lämnas in närsomhelst och beviljas efter att planen vunnit laga kraft. Det är svårt att besvara frågan när byggnationen kommer att ske på platser, eftersom det är helt upp till fastighetsägaren. I detaljplanen ska kommunen göra en rimligt uppskattning hur lång tid det kan ta för byggnationen att färdigställas, vilket går att utläsa bland bestämmelserna i plankartan för planens genomförandetid.

Detaljplanen styr inte vem som är fastighetsägare eller upplåtelseform på bostäderna. Det är därför svårt att besvara frågeställningen vilka som kommer att bygga och ifall det blir studentboende eller något annan boendeform. Det mest sannolika är att kommunen säljer den södra delen av planområdet till Kalmarhem AB enligt den markreservation som beskrivs i planbeskrivningen. Kommunen är dock markägare i området och kan till viss del styra ovanstående frågor i ett markanvisningsavtal. Huvuddragen i dessa avtal redovisas i planbeskrivningen. I avtalet som finns framtaget för Kalmarhem AB regleras inte upplåtelseformen eller när byggnation ska vara klar. För den norra delen finns idag inga avtal.

Kommunen beslutar om vilket planförfarande som bedrivs (utifrån plan- och bygglagen) samt ifall det finns behov av ett planprogram. Ifall planen kan medföra ett stort allmänt intresse, strider mot översiktsplanen eller medför en betydande miljöpåverkan så att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas så ska ett utökat planförfarande genomföras. Området på den östra sidan om Kungsgårdsvägen utgår från detaljplanen. Kommunen tar därför inte ställning i denna detaljplan till hurvida en utökning av begravningsmark anses vara ett stort allmänt intresse, som det framkom synpunkter kring. Kommunens bedömning är att det finns stöd i översiktsplanen för att exploatera området, eftersom planområdet ligger inom utvecklingsstråket "Diagonalen". Det behövs heller ingen miljökonsekvensbeskrivning. Kommunen omvärderar dock sitt tidigare ställningstagande kring standardförfarande, eftersom det finns ett allmänt intresse att ta grönytan för exploatering. Frågeställningen är dock ifall det anses vara ett stort allmänt intresse? Kommunen gör dock bedömningen att det är bättre att övergå till utökat förfarande. För mer utförligt resonemang kring det politiska

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

ställningstagandet i förhållande till grönstrukturplanen, se kommunens ställningstagande under rubrik 1 ovan.

Kommunen har gjort en behovsbedömning för att ta ställning till huruvida planen kan medföra en betydande miljöpåverkan så att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Bedömningen kvarstår att planen inte riskerar att ge någon betydande miljöpåverkan. I området har rödlistade arter påträffats, men det finns inget som indikerar på att dessa arter påverkas negativt av planen eftersom det inte finns några högre naturvärden inom planområdet. Boendemiljön förändras för de boende i närområdet, vilket är en konsekvens för de boende som lyfts in i planbeskrivningen och bemöts i samrådsredogörelsen ovan under rubriken ”*konsekvenser för närboende*”.

Tidigare fanns det ett krav i plan- och bygglagen att göra ett planprogram vid vissa större detaljplaner. Detta krav har mer eller mindre fallit bort och överlämnats till kommunerna för att besluta ifall det finns behov av ett sådant. Kommunen har därmed större befogenhet att via egna metoder utreda frågeställningar. Vanligen görs ett planprogram när planområdet har en större utbredning och kommunen saknar stöd i översiktsplanen huruvida den övergripande planeringen ska bedrivas för området. Ett planprogram kan även utarbetas när det finns flera otydliga eller stora frågor som behöver redas ut i ett tidigt skede innan detaljplanen. Kommunen har gjort ställningstagandet att planområdet är relativt begränsat i storlek, det finns stöd i översiktsplanen och en avvägning mellan de olika intressena (grönytor och ny bebyggelse) kan belutas inom ramen för detaljplanen. Marken öster om Kungsgårdsvägen utgår från planområdet och behandlas vidare i en ny detaljplan, ställningstagandet till huruvida ett planprogram behövs för detta området utelämnas till ett senare beslut.

Inkomna synpunkter i sin helhet

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen i Kalmar län

LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING

Detaljplanen behöver bearbetas för att inte strida mot 11 kap. 10 § PBL, punkt 3. Det innebär att detaljplanen behöver kompletteras avseende planens påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten.

BEHOVSBEDÖMNING

I behovsbedömningen beskriver kommunen att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas då detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN) FÖR VATTEN OCH DAGVATTEN
Följande behöver förtydligas avseende MKN vatten och dagvatten;

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

Bra att det är beskrivet vilka vattenförekomster som berörs av planförslaget. Dock saknas en bedömning av hur respektive kustvattenförekomst påverkas av planen.

Bra är att det är reglerat att parkeringsplatserna inte för hårdgöras. För att inte påverka MKN vatten negativt bör tydligare anges vilka renande åtgärder på dagvattnet som kommer att krävas.

Ska allt dagvatten inom planområdet fördröjas och eventuellt renas, eller kommer olika typer av dagvatten, såsom dagvatten från parkering, takvatten och dräneringsvatten, att omhändertas på olika sätt?

Hur ska dagvattnet fördröjas samt renas? Behövs det några ytterligare regleringar i planen för att klara fördröjningen och reningen av dagvattnet?

För att undvika överbelastningar på dagvattennätet föreslås att det ska fördröjas innan det släpps till dagvattennätet. Det anges att dagvattnet kan utformas så att det har en renande effekt. Med tanke på att dagvattnet som leds till Lindöfjärden inte har någon rening längs vägen, såsom i Hagbygårdedämnet, bör det tydligare framgå att en renande effekt måste komma till stånd, för att inte påverka MKN vatten negativt.

I plankartan finns en dagvattendamm utmärkt som en egenskapsbestämmelse i nordvästra hörnet. I planbeskrivningen finns inte beskrivet vad den är till för.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

På plankartan finns angivet vilka riktvärden som ska klaras. Det bör även anges vad som gäller för uteplatser.

Förorenad mark

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att föroreningar som påvisades i provpunkten M3 inte i nuläget innebär någon risk för människors hälsa och miljön. Vid schaktning i anslutning till provpunkten bör massorna hanteras som förorenade. För att säkerställa att ingen förorening över riktvärden lämnas kvar under byggnader behöver schaktbotten provtas.

RÅDGIVANDE SYNPKUNKTER

NATURVÄRDEN

Länsstyrelsen anser att det är synd att kommunen väljer att bebygga de små trädbeklädda kilar som finns i området och att man bör sträva efter att bebygga områden som inte går emot kommunens grönsstrukturplan. Det finns dock inga kända naturvärden som hindrar den planerade bebyggelsen.

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

Bedömningen vad det gäller kyrkogården är att både grova ekar och tallar bör skyddas inom hela kyrkogården. Enklast är att reglera genom planbestämmelse om att träd över en viss brösthöjdsdiameter kräver marklov. På det viset skyddar man även träd som blir grova i framtiden. Det vore bra om det kunde upprättas en skötselplan som syftar till att gynna de naturvärden som är knutna till tallarna och ekarna.

KULTURMILJÖ

Länsstyrelsen anser att det saknas bedömningar av det kulturhistoriska värdet avseende de olika kulturhistoriska spår och lämningar som berörs av planförslaget. Dessa omnämns i planförslaget men det framgår inte av handlingarna om de bör betraktas som värdefulla eller inte. Detta gör det svårt att utifrån planhandlingarna förstå vilka överväganden som har gjorts och på vilken grund.

Planförslaget innebär en stor förändring av den befintliga miljön när tidigare grönytor bebyggs med relativt storskalig bebyggelse. Länsstyrelsen befävar att det planerade bostadsområdet öster om Kungsgårdsvägen kan komma att dominera och minska upplevelsen av Heliga korsets kyrka. Den planerade bebyggelsen medför även skuggeffekter för kyrkogården som kan påverka den befintliga växtligheten och därmed karaktären negativt.

I området norr om Norra kyrkogården ligger en tidigare civilförsvarsanläggning som även omnämns i planbeskrivningen. Däremot saknas en beskrivning av vilka kulturvärden anläggningen har och hur dessa påverkas av planförslaget. Planförslaget möjliggör även ny bebyggelse upp till en höjd på 17 meter på den aktuella platsen. Länsstyrelsen ställer sig frågande hur en så pass hög byggnad kan infogas utan att dominera området.

Kommentar: Marken öster om Kungsgårdsvägen utgår från planen, synpunkter som berör denna del behandlas vidare i en ny plan. Planhandlingar (planbeskrivning, illustration, behovsbedömning, fastighetsförteckning) kompletteras utifrån den nya plangränsen.

Dagvatten/MKN. Förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen och behovsbedömningen avseende MKN för vatten. Planförslaget väster om Kungsgårdsvägen medger i huvudsak markanvändningen bostäder, vilket inte bedöms orsaka sådan typ eller mängd av föroreningar av dagvattnet som riskerar påverka status av de berörda vattenförekomsterna. För aktuellt planområde tillämpas konventionellt dagvattensystem där vattnet leds till Hagbygärdedämet där rening av dagvattnet sker innan det leds ut till recipienten Västra sjön. Kommunen hänvisar till de åtgärder och dagvattenanläggningar inom avrinningsområdet (exempelvis Hagbygärdedämet) för recipienten Västra sjön som har skapats och förbättrat värdena för MKN sedan för denna infördes 2009. Kommunen planerar även att göra en översyn av befintliga dagvattenanläggningar

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

och var det kan vara lämpligt att förlägga nya anläggningar i syfte att uppnå en god status för recipienten Västra sjön. Kommunens samlade bedömning är att miljö kvalitetsnormer för vatten inte påverkas negativt och att kommunen i övrigt vidtar åtgärder i sin fysiska planering för att förbättra recipientens status.

Dagvattenutredningen framhäver att det är viktigt att fördröja dagvattnet innan det släpps ut i det allmänna dagvattensystemet, för att förhindra överbelastade nät mot reningen i dämet. Vid för stora mängder dagvatten så mynnar dagvattnet vid sidan om dämet, orenat ut i recipienten. En reglering av tekniskt utförande på kvartersmarken i plankartan för exempelvis byggnaders takmaterial, vissa val av markbeläggning, utformning med svackdiken etc är inte rättsligt hållbart.

Kommunen hänvisar till kommunens va-plan (som nyligen blivit antagen och ersatt dagvattenpolicy) och Kalmar Vatten AB's (huvudmannens) riktlinjer och valt dagvattenhanteringssystem. Möjlighet till lokal infiltration vid källan har säkerställts inom planlagd mark för parkering. Intill planområdet i nordöst ligger en fördröjningsdamm för dagvatten, som vid riklig nederbörd fördröjer dagvattnet från närliggande bebyggelse. Planbeskrivningen har kompletterats med ett exempel på hur dagvattenhantering kan hanteras inom fastigheten.

För ny bebyggelse ska riktvärdena för buller uppnås både inomhus, vid fasad (alternativt att hälften av bostadsrummen är vända mot en tystare sida) samt vid uteplatserna. Kommunen har ändrat den bestämmelsen i plankartan gällande riktvärden för trafikbuller till "Gällande riktlinjer för trafikbuller ska klaras". I planbeskrivningen redovisas de värden som ska uppnås och som fastighetsägaren behöver förhålla sig till.

Kommunen instämmer i länsstyrelsens bedömning att vid sanering kommer schaktkontroll att genomföras av bland annat schaktbotten.

En skötselplan för området öster om Kungsgårdsvägen kan diskuteras vid ett senare tillfälle. För området väster om Kungsgårdsvägen finns inget behov för detta. Bestämmelserna om n_1 och n_2 behåller sin innebörd, men justeras något för att förtydligas. Kommunen bedömer att de äldre träden som är utmarkerade i grundkartan är de som är mest skyddsvärda.

En skuggstudie har upprättats som redovisar hur närliggande bebyggelse vid Oxhagsvägen samt vegetationen inom kyrkogården påverkas vid ny byggnation.

Lantmäterimyndigheten

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Planområdesgränsen bör framgå tydligare.

Eftersom infarten till de två CM-områdena i norr ska vara gemensam med andra användningsområden bör läget för infarten reserveras med ett g på plankartan.

Formuleringen av bestämmelserna n_1 och n_2 bör justeras så att de lättare förstås.

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

Utfartsförbud är en egenskapsbestämmelse för kvartersmark.

PLANBESKRIVNING

Fastigheter bör anges med fastighetsbeteckning och inte med ägare för att beskrivningen ska bli tydlig.

Texten bör justeras så att det framgår att en gemensamhetsanläggning ska bildas för fastigheterna och inte för byggnaderna.

Det bör klargöras vilken typ av avtal som ska träffas för området öster om Kungsgårdsvägen.

Planen bör redovisa hur tillfarten och annan teknisk försörjning ska lösas till område 13. Det är tveksamt om en lämplig fastighet för centrum ändamål i allmänhet kan bildas i det norra området.

Ändamålet kan behöva preciseras mer.

Eftersom det inte finns någon allmän parkering inom planområdet behöver det inte stå att kommunen sköter allmän parkering.

Det bör framgå av planen hur parkeringen utanför planområdet på Diamanten 1 mfl. har betydelse för detaljplanen. Om samutnyttjande med fastigheter inom planområdet förutsätts ske, ska det framgå hur detta ska genomföras.

ÖRIGA FRÅGOR

Kartografiska och övriga redaktionella synpunkter lämnas till planhandläggaren under hand.

Handlingarna bör ha samma datum.

Kommentar: Marken öster om Kungsgårdsvägen har utgått från planen och synpunkterna kring denna del behandlas vidare i ett senare skede.

Plangränsen har förtydligats och ändrats. Formuleringarna om n_1 och n_2 har ändrats och förtydligats i plankartan. Planbeskrivningen har korrigerats för att bestämmelserna inte ska missuppfattas. Utfartsförbud kan vara både en egenskapsbestämmelse för kvartersmark och egenskapsbestämmelse för allmän platsmark.

I övrigt korrigeras planbeskrivning enligt förslag.

Polismyndigheten

Polismyndigheten har inget att erinra mot den föreslagna detaljplanen för del av Oxhagen 2:1 m.fl. vid Kungsgårdsvägen.

Boende och fastighetsägare

Ewa Ekström och Olof Brisken (Oxhagsvägen 2A)

Angående förslaget att bygga vid Kungsgårdsvägen, vill vi tycka till som bor på Kalmarhus 15 på Oxhagsvägen. Har köpt våra lägenheter! När vi köpte för 7 år sedan, var det en skogsdunge som avgjorde köpet. Eftersom våra sovrum ligger åt Kungsgårdsvägen förstod vi att skogsdungen räddade oss mot ljudet från vägen. Vi trodde att skogsdungen var ett naturskyddat område, eftersom det är så mycket fåglar där. Näktargalen kommer varje år och sjunger och det är underbart. Vi blev chockade av förslaget. Tanken på att skogen försvinner och ersätts av parkering och cykelväg under våra sovrumsfönster säger vi blankt nej till. Vi ger förslaget att bygga vid gamla Rifa. Där finns hur mycket plats som helst. Låt skogsdungen få vara i fred.

Svar: Synpunkterna behandlas under samrådsredogörelsens ingående kapitel "kommunens samlade bedömning".

Elna Hultman (Oxhagsvägen 2B)

Jag vill bevara det grönområde som finns idag och att det EJ skall bebyggas på denna plats. Idag är det ett lugnt område – både med grönyta och naturliv (fågelsång etc).

Med ny detaljplan kommer det att medföra mycket störande buller – trafikbuller, parkering och boende från nya lägenheter.

Ny sträckning av gång- och cykelbana hamnar precis framför utanför mitt sovrum och kök vilket också medför störande – mopedtrafik, insyn från gående och cyklister.

Idag är det lämpligt avstånd till gång- cykelbana.

Svar: Synpunkterna behandlas under samrådsredogörelsens ingående kapitel "kommunens samlade bedömning".

Lars Jönsson (Oxhagsvägen 2B)

Efter att ha tagit del av denna plan har jag svårt att se hur man överhuvudtaget ska kunna godkänna bostadsbebyggelse på nämnda fastigheter.

För det första och allvarligaste har beslut tagits att göra om befintlig detaljplan från parkområde till bostadsområde, vilket helt strider mot de beslut kommunfullmäktige antog den 29:e november 2010 § 155, vid upprättande av "Grönstrukturplan för Kalmar stad 2010". I denna är Bergabanan utsedd till ett av de särskilt värdefullaste Grönstråks o Naturområden i Kalmar som dessutom borde utvecklas. Enligt den nya, ändrade detaljplanen kommer hela detta skogs- naturområde helt att skövlas, asfalteras samt bebyggas med sex stycken 5-6 våningar höga fastigheter. Detta område är idag ett stort tillhåll för fåglar och övriga djur, dessutom är det ett "andningshål" för alla som cyklar, promenerar, motionerar på denna led. Der ger ett välkommet och populärt avbrott på detta långa asfalterade stråk med sin fågelsång, svalka, lå under

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

varma sommark dagar eller bistra/kalla höst-vinter-vårdagar. Det är många promenerande som stannar upp eller cyklande som hoppar av här och tar en härlig paus och njuter av naturen. Området är även ett populärt tillhåll för yngre barns lek o.d.

Redan här bör man inom Samhällsbyggnadskontoret inse att ett misstag har skett och hela förslaget om byggnation återkallas och detaljplanen återställs till sitt ursprung.

Det som också talar emot planen är hur det rent estetiskt kommer att se ut med en byggnation av sex fastigheter 5-6 våningar höga, dvs. 17-20 meter inom ett område som i övrigt endast består av 3-våningsfastigheter. Byggnationen ska dessutom ske precis framför Norra kyrkogården, endast med Kungsgårdsvägen som ”skiljevägg”. Utsikten över en kyrkogård, oavsett hur fridfullt det än är, är kanske inte det man vill ha eller låta sina barn växa upp med.

Trafiken som redan idag är intensiv på Kungsgårdsvägen kommer att bli ännu mer intensiv, precis som Perstorpsvägen och Oxhagsvägen. Den blir inte mindre bra bara för att man minskar hastigheten. Problem med parkering är det redan idag, även om man till viss del bygger parkeringsplatser åt det nya fastighetsbeståndet (se nedan) så kommer det att bli ett mycket stort problem med över 100 nya lägenheter och besökare till dessa.

Krematoriet på kyrkogården ligger enligt information inom det godkända avståndet på 150 meter till bebyggelse, vilket m.a.o. är precis på gränsen utan några större marginaler. Vid lite kraftigare vidförhållanden är frågan om det räcker för att slippa röken och dess innehåll krematoriets utsläpp, speciellt då fastigheterna är planerade att bli 20 meter höga? Blir byggnationen av innebär det att befintligt gång-cykelstråk flyttas mot befintliga fastigheter samt att man även kan iordningställa parkeringsplatser där, för boende i de nya fastigheterna. Allt i akt och mening att inte ha hög ljudnivå och självklart inte utsläpp av avgaser inom bebyggelse med hänsyn till barn och övriga boende. Detta gång- och cykelstråk, som är mycket frekventerat, samt blivande parkeringsplatser kommer att ligga 10-15 meter utanför befintlig bebyggelses sovrum. Detta är/kan inte vara acceptabelt med hänsyn till ljud- och utsläppsnivåer.

Om ny byggnation måste ske inom Oxhagen, förutom diskussionerna inom RIFA området, varför inte titta på tomten i hörnet av Perstorpsvägen/Daléngatan vid Röda Korset? Denna öppna plan/gräsmatta nyttjas aldrig av någon, inte ens av soldyrkare på sommaren. Har i denna stund inte klart för mig hur detaljplanen ser ut här.

Sammanfattning: Någon byggnation kan inte vara aktuell inom Bergabanans nuvarande sträckning, då detta går helt emot kommunfullmäktiges beslut från 29:e november 2010 § 155. Bergabanan anses vara ett av Kalmars ”mest särskilt värdefulla Grönstråks o Naturområden” som borde utvecklas och

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

INTE-avvecklas, som enligt detta förslag. Låt det inte gå prestige i detta ärende utan låt oss vara överens om att ett misstag har skett och "Grönstrukturplan för Kalmar stad 2010" har av någon anledning förbisett. Övriga punkter sammantaget ger också en klar bild av att låta området vara kvar i befintligt skick, kompletterat med avkopplande parksoffor på lämpligt avstånd från varandra. Låt därför detaljplanen återgå till Parkområde och låt det rika djur- och naturlivet få fortsätta blomstra även i fortsättningen, då inget misstag ännu har skett. Träd och buskar står kvar, tar många år att återställa till nuvarande skick.

Svar: Kommunen bedömer att avståndet till krematoriet är tillräckligt för att det ska vara en god boendemiljö för den nya bebyggelsen. Övriga synpunkterna behandlas under samrådsredogörelsens ingående kapitel "kommunens samlade bedömning".

Eivor Thörnqvist (Oxhagsvägen 2B)

OBS

Jag går inte med på att ni bygger hus och ändra på cykelbanan framför våra hus och lägenheter, de blir olägenheter för oss som bor i Riksbyggen.

Svar: Synpunkterna behandlas under samrådsredogörelsens ingående kapitel "kommunens samlade bedömning".

Laila Cansund (Oxhagsvägen 2C)

Så många höga hus alldeles framför de låga husen Oxhagen 2 och 4 kommer att ge en stark känsla av instängdhet och mörker.

Dessutom kommer en mycket trafikerad cykelled att flyttas närmare nämnda hus. Trivseln av vårt bostadsområde kommer att slås sönder helt.

Svar: Synpunkterna behandlas under samrådsredogörelsens ingående kapitel "kommunens samlade bedömning".

Solveig Nilving (Oxhagsvägen 2C)

Första - och en mycket viktig synpunkt - är att ni skickade ut inbjudan till samråd alldeles för sent! Vår ordförande i föreningen fick brevet på fredagskvällen den 4 mars och trots att han direkt kopierade denna inbjudan och lämnade ut till alla berörda hushåll på lördagen så är det ändå alldeles för kort tid mellan inbjudan och själva mötet som sedan ägde rum den 7 mars kl 17,30. Personligen var jag bortrest, och det var säkert många som inte ens var hemma under helgen, utan fick informationen ännu senare p.g.a. detta. Antar att det var ett medvetet val för er att göra. Ju färre som kommer - desto lättare för er. Det rätta i detta läge vore förstås att ni bjuder in till nytt möte i god tid så att alla hinner få en chans att delta!

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

Sen tycker jag att det borde ha funnits ett alternativ på inbjudan där man kan skriva att man HAR synpunkter och att man INTE godkänner förslaget, vilket gäller för mig och troligen för de flesta som bor här.

Mina synpunkter är många, och allra mest gäller det min besvikelse över att jag köpte lägenheten för knappt tre år sedan eftersom jag tyckte att läget var lugnt, det fanns vackra gröna ytor utanför mina fönster och ingen insyn till mig. Det var precis detta jag hade letat efter när jag såg mig om efter ett nytt boende. Jag bodde tidigare på Kungsgårdsvägen med två studenter ovanför mig, vilket gjorde att jag inte fick sova många nätter p.g.a. deras festande vardag som helg. Jag har hört (vet inte om det stämmer) att det kommer bli bl.a. studentbostäder som byggs? Om detta stämmer och med mina erfarenheter så tvingas jag troligen att flytta igen, även om värdet på våra lägenheter troligen sjunker rejält när folk får veta vad som planeras.

Detta var mina egna personliga synpunkter, d.v.s. det som rör mig direkt. Sen finns det ju massor att säga även i övrigt och här kommer några ytterligare synpunkter:

Den gröna miljön med både växtlighet och djurliv kommer att förstöras. Här kan jag hänvisa till "Grönstrukturplan Kalmar" som antogs av kommunfullmäktige år 2010. Då ansåg man att grönområdet utanför våra hus hade ett mycket högt värde. Varför har det inte det idag? Det känns fantastiskt att dra upp persiennerna på morgonen och se den vackra naturen utanför, och inte något högt hus och en massa parkeringsplatser. Höga hus utanför våra fönster kommer också att göra våra lägenheter mörkare då ljusinsläppet blir mycket sämre. Istället kommer vi att få betydligt ökad insyn. Idag har vi ingen insyn alls, så det blir en stor försämring för oss. Naturligtvis kommer värdet på våra bostäder att minska, vilket är förödande för oss som bostadsrättsinnehavare.

Jag är väldigt, väldigt ledsen över den här planen. Både ledsen och väldigt arg. Man är ju inte dummare än att man förstår att det inte spelar någon roll vad vi tycker och vad vi säger. Eller hur ledsna och arga vi är, för det kommer antagligen att genomföras ändå. Att vi "får yttra oss" är väl bare ett "Spel för gallerierna" som inte kommer att förändras något.

Det som stör är också att det finns så många ställen runt om i Kalmar som kan bebyggas, och där det inte berör befintligt boende. Varför måste man ta den här lilla gröna plätten vi har?

Jag vill gärna veta NÄR man sätter spaden i jorden.. Detta för att veta när jag ska börja söka nytt boende.

Svar: Kommunen planerar inga fler öppna möten under planarbetet. Under granskningstiden är det möjligt att lämna in skriftliga synpunkter på förslaget. I följebrevet med inbjudan till

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

samråd och granskning så är det möjligt att kryssa ifall man godkänner förslaget eller om man tagit del av detaljplanen och inte har några synpunkter. Om ingen av alternativen stämmer så finns ett öppet alternativ där berörda fritt kan uttrycka i text sina synpunkter. Alla inkomna synpunkter sammanställs i samrådsredogörelsen som godkänns politiskt innan granskningen. Synpunkterna behandlas därmed som ett beslutsunderlag.

Övriga synpunkter behandlas under samrådsredogörelsens ingående kapitel "kommunens samlade bedömning".

Patrik Sandermo (Oxhagsvägen 2C)

Jag bor på Oxhagsvägen 2C och skulle vilja lämna en invändning mot husbygget vid Kungsgårdsvägen med hänvisning till grönstrukturplan Kalmar som blev antagen 2010. Jag anser att det finns ett betydande djur och naturliv som eventuellt kan komma att störas av ett sådant bygge.

Kommentar: Synpunkterna behandlas under samrådsredogörelsens ingående kapitel "kommunens samlade bedömning". Kommunen visar överseende med att ert yttrande inte kom in i rätt tid.

Marianne Stråhle (Oxhagsvägen 4A)

Invänder mot den planerade byggnationen vid Oxhagen 2:1. Hänvisar till "Grönstrukturplan Kalmar". Bygg inte på denna fina plats.

Kommentar: Synpunkterna behandlas under samrådsredogörelsens ingående kapitel "kommunens samlade bedömning".

Ola Ericson (Oxhagsvägen 4B)

Som boende vid Oxhagsvägen 4B, och därmed berörd av "Detaljplanen för Del an Oxhagen 2:1 m.fl. vid Kungsgårdsvägen", ber jag härmed att få framföra nedanstående synpunkter på de förändringar inom området som beskrivs i planen (se bifogad kartsnitt från planen):

Allmänt:

Som ni själva har skrivit i avsnittet Kommunala program (sid 7(37)) överrenstämmer detaljplanen inte med grönstrukturplanens intentioner. Jag anser detta allvarligt! När grönytor bebyggs innebär det att de oåterkalligen går förlorade. Det måste finnas mycket starka skäl för att på det sätt som nu föreslagits bebygga ett "värdefullt mindre naturområde, strövområde samt värdefullt grönstråk", Vidare har ni själva konstaterat att "Förslaget medför att ett flertal träd behöver fällas inom kvarterensmarken för att ge plats åt byggnader, parkering och uteplatser". Det måste finnas annan mark som kan tas i anspråk för det aktuella ändamålet utan att man våldför sig på ett område som ursprungligen avsetts att bevaras som grönområde. Området bör därför överhuvudtaget inte bebyggas med hyreshus.

Om nu området, trots vad som anförts ovan måste bebyggas, anser jag att följande punkter måste beaktas:

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

Allmänt:

Jag anser det viktigt att byggnaderna i delarna 2 och 3 (Bebyggelseområden, Markanvändning och byggrätter, sid 14(31) dels förläggs längs med Kungsgårdsvägen, dels placeras så långt österut som möjligt med syfte att bevara så mycket som möjligt av det nuvarande grönområdet intakt.

Punkt 1 (se bifogad kartkopia)

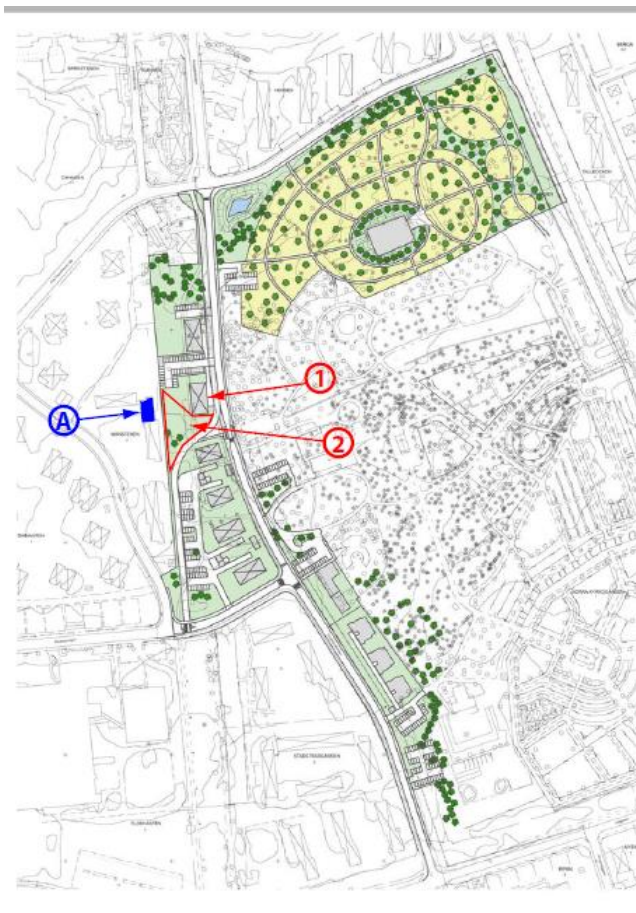
Byggnadshöjden för fastigheten i del 2 (bebyggelseområden, Markanvändning och byggrätter, sid 14(31) måste anpassas till den befintliga fastigheten på Månstenen (Oxhagsvägen 4B och C, Punkt A) som idag är tre våningar. Detta med hänsyn till att den ”gata” som skulle bli resultatet mellan fastigheterna inte blir en mörk ”gränd”. Dessutom måste det genomföras och redovisas en solstudie som visar hur höjden på den tänkta byggnaden påverkar ljusförhållandena i fastigheten på Oxhagsvägen. Detta är VIKTIGT med hänsyn till rådande väderstreck! Enligt min mening är det tveksamt om det kan vara acceptabelt att som föreslagits tillåta en maximal nockhöjd på 17 meter (5 våningar?). Området karaktäriseras idag av byggnader med samma, med hänsyn till marknivåerna, upplevda totalhöjd som fastigheterna på Månstenen.

Punkt 2 (se bifogad kartkopia)

Inom det område som markerats på kartan anser jag det viktigt dels att den lilla kulle som finns där bevaras och inte schaktas bort dels att så mycket som möjligt av den vegetation (trädl) som finns inom området skyddas under byggnadstiden och bevaras.

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658



Kommentar: Synpunkterna behandlas under samrådsredogörelsens ingående kapitel "kommunens samlade bedömning".

Ingela Larsson (Oxhagsvägen 4B)

Jag är införstådd med att Kalmar kommun behöver och måste som alla andra kommuner bygga nya bostäder då det är bostadsbrist i landet – som enligt det senaste årets utveckling kommer att förvärras. Det jag inte kan förstå är att man därmed måste spränga in bostadshus i redan etablerade bostadsområden med befintliga grönytor och parkområden och göra en förtätning.

Detta går i strid mot det beslut som kommunen fattade om Kalmar kommuns tätorter och upprättade av grönstrukturplan och som blev antagen av kommunfullmäktige 2010. Där grönområdet längs med Kungsgårdsvägen har angivits har ett mycket högt värde. Området som i detaljplan för Oxhagen 2:1 m fl skall bebyggas med 6 st fristående 6-våningshus på området som går mellan Perstorpsvägen och Axel Oxenstiernas väg. Det måste finnas bättre områden att bebygga än detta för nyetablering av nya bostäder.

Kalmar är en liten- eller mellanstor stad, där man förväntar sig att bland bebyggelsen finns även grönytor – det är det som gör Kalmar till den vackra stad som den är känd för. Gammal bebyggelse som bevarats med många

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

grönområden och närheten till vattnet. Det är livskvalité och som skiljer en boendemiljö från en storstad där man kan förvänta en mer förtätning av bebyggelsen. Tyvärr håller nu Kalmar plan- och stadsarkitekter samt beslutande på att förstöra vår boendemiljö genom att förespråka en förtätning i stadplaneringen som går stick i stäv med andra städer i landet som är i samma storleksnivå som Kalmar.

Cykelvägen som går från Djurängen och ner mot Stensö och över Svaneberg är den mest trafikerade cykelleden i Kalmar enligt Kalmar kommuns egen trafikräkning. Cykelvägen används inte bara av cyklister och mopedister, även av motionärer som springer, joggar, promenerar och hundägare i alla åldrar som rastar hundar längs med cykelvägen. Den är livligt trafikerad av människor hela tiden och hela dygnet som får naturupplevelser av både växter och djur när de vistas och passerar där. Av dessa skäl är det av högsta vikt att man bevarar detta grönstråk intakt som sträcker sig från Perstorpsvägen och till Lyckebergsvägen.

Den miljökonsekvensutredning som gjorts av Kalmar kommun ifrågasätter jag starkt, när de påstås att byggnation kommer att få en liten miljöpåverkan. För vem? Vi som bor i området kommer att få en stor miljöförändring vid denna förtätning av bebyggelsen.

Dessa hus som byggdes vid Oxhagsvägen och tillhör bostadsrättsföreningen Kalmarhus 15 i kvarteret Månstenen, byggdes i början av 1960-talet med helt andra byggnormer som var rådande då. Husen som vi bor i är mycket lyhörda. Enligt detaljplanen skall man dra om sträckningen för cykelbanan så att den går längs med våra låghus i föreningen och som kommer få betydande miljökonsekvenser för oss boende i dessa hus, som redan idag klagat på lyhördhet av förbipasserande och säkert även andra miljö-problem/störningar.

Översvämningsrisk

Dessutom har bostadsrättsområdet Månstenen under ca 15-20 års tid drabbats av flera översvämningar där boende har fått sina källare med inventarier förstörda. Detta problem tror jag kommer att förvärras om man kommer att etablera en så stor exploatering av nybyggnation som av 6 st sex-våningshus som det har planerats för kommer att asfalteras för parkeringar och även göras andra ytbeläggningar runt fastigheterna som att försvåra avrinning vid stora regnmängder med den topografi som finns i området. Det finns även ett gammalt dagvattensystem i området som är från 50-talet, som inte är dimensionerat för att kunna ta emot stora regnmängder. Kommunen prioriterar inte heller rensning av dagvattenbrunnar. Vid översvämningar förut har bara de fyra höghusen som ligger i låglänt parti drabbats men det finns nu risk för att även låghusen blir drabbade och få samma bekymmer om detaljplanen för byggnation vinner laga kraft. Även detta anser jag är en miljöpåverkan.

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

Trivsel och trygghet i området

Enligt detaljplanen så beräknas och projekteras det ca 1000 nya lägenheter i Oxhagsområdet, när byggnationen kommer igång vid RIFA-tomten och området runt omkring denna tomt. Detta kommer att medföra att området åter kommer att få trygghetsproblem, som är känt att det blir i områden som exploateras så kraftigt på ett sådant begränsat område och under så kort tid och kommer få en betydande miljöpåverkan i området. Området i Oxhagen har tidigare haft problem med sådana störningar som det nu har kommit till rätta med efter insatser från olika intresseföreningar och denna stadsdel räknas idag till ett mycket lugnt bostadsområde.

Det räcker att bebygga RIFA-tomten och markområdena runt omkring, där det projekterats för 500-600 nya bostäder enligt tidigare detaljplan för området. Även denna nybyggnation kommer att medföra konsekvenser för boende runt omkring, men är att föredra än vad förhållandena gällande området idag som är en ”skamfläck” för hela Kalmar och som beslutande inte tar tag i med krafttag.

FRÅGOR:

- 1) Vilka är sakägare och har rätt att överklaga, detta framgår inte klart och tydligt av det utskick som gjorts av kommunens samhällsbyggnadskontor och planenhet.
- 2) I vilket skede i detaljplansprocessen tas beslut ang byggnation
- 3) När och inom vilken tid kan detta beslut överklagas. Detta framgår heller inte av dessa handlingar eller har man använt sig av terminologi för att förvilla?
- 4) Hur kommer berörda sakägare att underrättas om ovanstående?

Med ovanstående skriftliga synpunkter bestrider jag upprättad detaljplan för de av Oxhagen 2:1 m fl vid Kungsgårdsvägen i Kalmar.

Kommentar: Synpunkterna behandlas under samrådsredogörelsens ingående kapitel ”kommunens samlade bedömning”.

Kerstin Alm (Oxhagsvägen 4C)

Jag har bott i min lägenhet sedan 1989 och tycker att jag har bott mycket bra här. Jag har alltid värdesatt att det finns ett skogsområde utanför huset innan vägen kommer. Jag vet var jag kan plocka de första vitsipporna, här finns liljekonvaljer lite senare. Jag bor på andra våningen och lägenheten är än så långs ljus och fin. Soluppgången är underbar. Hur någon kan komma på att bygga ett sexvåningshus några meter framför vårt hus har jag svårt att förstå. Det minskar definitivt värdet på min lägenhet. RIFA finns kvar och är en skamfläck för området, riv den byggnaden och sanera marken så kan vi bo kvar som vi gör nu!!! Parkeringsplatserna kommer inte att räcka till. Jag motsätter mig nybyggnation. Bygg någonannanstans!

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

Kommentar: Synpunkterna behandlas under samrådsredogörelsens ingående kapitel "kommunens samlade bedömning".

Gunvor Arén (Oxhagsvägen 4C)

Jag har tagit del av detaljplanen och har följande synpunkter rörande förslaget till detaljplan.

1. Det harmoniserar inte med grönstrukturplanen från 2010 där markområdet på västra sidan kring cykelvägen värderas bland högsta i översiktsplanen.
2. Området har många fina ekar och tallar av ansevärd ålder som nu förstörs.
3. Byggnaderna väster om Kungsgårdsvägen har en föreslagen höjd på 17-20 meter. Bebyggelsen intill är på 3 våningar, ett stilbrott och förstörd utsikt bla mot begravningsplatsen.
4. Skall det nödvändigtvis bebyggas föreslås att hus 2-4 förskjuts norröver närmare Wollinska stiftelsens byggnad. Kommer husen i nivå med Månstenens parkeringsplats skymmer de inte 3 våningshusen 4 a-c. Den föreslagna hushöjden liknar då husen vid Axel Oxenstiernas väg men inte så nära att det blir insyn. Argumentet med att cykelvägen inte ska ändras kan inte vara hållbart. Den omändrades redan när studentbostäder och Wollinska hus byggdes. Om den leds utefter Kungsgårdsvägen ytterligare en bit kan inte förstöra helheten.
5. Detaljplanens hus 2-4 ligger väldigt nära Oxhagen 4 a-c och förstör helt miljön för oss som har fönster åt detta håll.
6. Området från Galggatan, Norra vägen, Jacob smålänningss gata och Kungsgårdsvägen bör helt reserveras till begravningsverksamhet och kyrklig verksamhet och inte blandas upp med privatbebyggelse.

Kommentar: Synpunkterna behandlas under samrådsredogörelsens ingående kapitel "kommunens samlade bedömning".

Anne Christine Gustavsson (Oxhagsvägen 4C)

Synpunkter på att bygga nya hus på Kungsgårdsvägen mitt emot Heliga Korssets Kyrka.

Att det behövs bygga nya bostäder förstår jag men det måste vara långsiktigt och välplanerat, inte bara slarva på. Det som en gång är nerhugget kan aldrig göras o gjort.

Höghus längs med Kungsgårdsvägen för att göra den till en stadsgata passar inte in i befintlig bebyggelse. Det finns inga andra höghus längs med Kungsgårdsvägen.

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

Skogsområdet som ni vill hugga ner är av vikt av många skäl. Dels renar det avgaser från bilarna dels är det ett vackert område med underbart växtliv med vitsippor, liljekonvaljer, lingon- och blåbärsris. Det finns ekoxar (fridlysta) och fullt med fåglar och ekorrar.

Att förtäta på detta vis är att förfula och förstöra för oss som redan bor här och de som cyklar förbi. Denna cykelväg efter Rifatomten och norrut är en av de vackraste i Kalmar. Att få hus och parkering precis utanför våra fönster gör området mycket fulare. Alla som bor längs med har dessutom sina sovrumsfönster åt detta håll. Vi måste vara rädda om våra befintliga grönområden.

Försök istället att skynda på med planeringen av ”Rifatomten” och mittemot där det tidigare fanns kolonilotter och bygg där. Det passar bättre och samtidigt slipper Kalmar skämmas för denna tomt som är bland det första man ser när man kommer till Kalmar norrifrån.

Ni ville dessutom göra Erik Dahlbergs väg till en stadsgata. Då går det säkert bygga fler hus framför gamla Riksbyggehuset och bilfirmorna utan att ta bort några skogsområden.

Måste ni bygga på Kungsgårdsvägen så bygg på den tomma grönytan Kungsgårdsvägen/Perstorpsvägen, och möjligen något längre bort vid våra parkeringar.

Kommentar: Synpunkterna behandlas under samrådsredogörelsens ingående kapitel ”kommunens samlade bedömning”.

Lennart Gustavsson (Oxhagsvägen 4C)

Om ni ska bygga nya hus längs med Kungsgårdsvägen mitt emot våra hus på Oxhagsvägen 4 så förstör ni vår fina skog, på våren full av vitsippor och sedan liljekonvaljer. Träden som även renar luften, vilket ni på kommunen inte verkar förstå.

Ni pratar om stadsintegrering vilket ni tydligen gillar. Vi tycker istället att ni gör Oxhagen till ett betonggetto. Hade vi vetat om detta hade inte många flyttat hit. Dessutom har jag sett ekoxar i skogen, vilka är fridlysta för vanligt folk. Kalmar kommun verkar köra över det mesta (tex Kalmar hamn). Dessutom skall ek bevaras. En gång förstört område kan inte återställas.

Jag har bott i samma lägenhet i 30 år. Ni måste vara rädda om våra träd. Jag tror att Kalmar kommun tillhör en minoritet som gillar betonggetton. Förstår ni vad ni håller på att göra?

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

Måste ni bygga någonting så ta tomten i hörnan av Perstorpsvägen/Kungsgårdsvägen där det inte finns några träd eller längre bort vid våra parkeringar men inte framför våra hus.

Kommentar: Synpunkterna behandlas under samrådsredogörelsens ingående kapitel "kommunens samlade bedömning".

Asbjörn K. Johansen (Oxhagsvägen 4C)

Enligt "Grönstrukturplan Kalmar" fr. 2010, har det aktuella grönområdet ett mycket högt värde. Mina synpunkter gäller bevarande av detta grönområde.

Kommentar: Synpunkterna behandlas under samrådsredogörelsens ingående kapitel "kommunens samlade bedömning".

Anders Ullman (Oxhagsvägen 4C)

Efter att ha tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat område samt även läst igenom "Grönstrukturen i Kalmar – Planeringsunderlag för Kalmar stad utifrån ett socialt och biologiskt perspektiv" har jag följande synpunkter och frågor som jag förutsätter att ni besvarar skriftligen på mailadressen nedan:

- Samrådsförfarandet har skett på ett, i mitt tycke, undermåligt sätt. Ingen information har skickats till oss närboende utan endast vår förening. Jag har deltagit ett några samrådsförfarande med reningsverk och då har det varit självklart att samtliga närboende informerats och inbjudits till samrådsmöte.

Fråga: Tycker ni det är rimligt att de närboende inte informeras och inbjuds i god tid innan samrådsmötet när ni planerar för att bygga flera femvåningshus intill nuvarande bebyggelse?

- Grönstrukturplanen, som antogs av kommunfullmäktige 29/11 2010 finansierades bl a naturvårdsverket med 420 000 kronor. Med tanke på att föreslagen detaljplan i stora delar går stick i stäv med "Grönstrukturplanen" förutsätter jag att naturvårdsverket informerats om vad deras pengar används till och hur föreslagen detaljplan ser ut.

Fråga: Varför tog man fram Grönstrukturplanen med tanke på att den inte gäller längre?

- I Grönstrukturplanen kan man läsa följande: Skogs- och vattenbryn, gamla ekar och andra träd, död ved, vattendrag, våtmarker och kultur- och skogslandskap med lång kontinuitet ger möjlighet till ett rikt växt- och djurliv och en långsiktigt hållbar livsmiljö". Vidare kan man läsa; "En mångfald av växter och djur har stor betydelse för en hållbar stad i samspel med naturen. Den utgör också en kunskapskälla för förståelse om ekologiska samband och miljöfrågor samt har ett rekreativt värde genom att erbjuda oss människor naturupplevelser i närområdet"

Kommentar: Föreslagen detaljplan tar inte hänsyn till ett det finns rödlistade arter i området och inte heller någon MKB avses göras. Går helt emot antagen Grönstrukturplan.

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

Fråga: Hur motiverar ni att det inte behöver göras en MKB när ni samtidigt konstaterar i detaljplanen att det finns rödlistade arter? Anser inte ni att det är viktigt med biologisk mångfald?

- I Grönstrukturplanen kan man läsa följande: ”Att vistas i park- och naturområden har stor betydelse för människors hälsa och livskvalité. Närheten till naturmiljöer är avgörande för barn, funktionshindrade och äldre med flera som är helt hänvisade till sin närmiljö.

Kommentar: Jag har två barn i åldrarna 5 år och 7 år. De leker i området som kallas Bergabanan i stort sett dagligen. Jag har möjlighet att ha kontakt med dem även då jag är inomhus i och med att området ligger precis utanför vårt hus. Om detaljplanen förverkligas försvinner barnens grönområde som, enligt Grönstrukturplanen, är avgörande betydelse för bl a barn.

Fråga: Tycker ni att närheten till grönområden har avgörande betydelse för barn och i så fall hur förklarar ni att området kan bebyggas?

- I Grönstrukturplanen kan man läsa följande: ”För det tredje är planens (=Grönstrukturplanens) slutsatser och rekommendationer för olika områden ett direkt underlag vid kommande detaljplanläggning enligt plan- och bygglagen”.

Fråga: Enligt grönstrukturplanen, bilaga 2, är bl a Bergabanan klassad som ett ”särskilt värdefullt naturområde”, vilket inte tas någon som helst hänsyn till i föreslagna detaljplan. Hur kommer det sig att ni omvärderat Bergabanan och dessutom efter bara drygt 5 år från det att Grönstrukturplanen antogs av kommunfullmäktige?

- Cykelvägen som går i området ska tas bort och en ny ska anläggas i anslutning till Kungsgårdsvägen om jag förstått det hela rätt. Cykelvägen är en av de mest trafikerade i Kalmar. I Grönstrukturplanen kan man läsa följande: ”Bergabanan och Ångloksleden är två grönstråk som leder in i stadens centrala delar. De är snabba, raka, smala och populära som ändå lockar till promenad och motion”. Jag cyklar själv till jobbet och vet vilken skillnad det är mellan bra och dålig cykelväg. En riktigt bra cykelväg löper genom grönområden och gärna så långt ifrån biltrafik som möjligt.

Fråga: Tycker ni att den föreslagna nya dragningen av cykelväg uppmuntrar folk att cykla?

- I Grönstrukturplanen kan man läsa följande: Det finns flera värdefulla mindre naturområden för små för att kunna erbjuda samma rekreativvärde som de större bostadsnära naturområdena men i övrigt av stort värde för när rekreation”. Till dessa områden räknas Bergabanan som ni nu ska ta bort och bebygga istället. Vidare kan man läsa ”...stor användning av skolor och förskolor och genom att de ger naturupplevelser även inne i staden. De är också värdefulla i stadsbilden”.

Fråga: Tycker ni att er föreslagna detaljplan går i samklang med ovanstående beskrivning från Grönstrukturplanen?

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

Jag skulle kunna fortsätta sida upp och sida ner med att peka på punkter där föreslagen detaljplan och Grönstrukturplanen inte har det minsta samband. Detta känns dock inte meningsfullt så därför ber jag er att frächa upp era minnen genom att läsa igenom "Grönstrukturplanen" och alla vackra formuleringar som tyvärr inte verkar gälla längre.

Avslutningsvis vill jag också upplysa er om att när vi köpte vår bostad 2011 så fanns det ett antal anledningar till vårt val, bl a följande:

- Högst upp i huset och dessutom kök och flera sovrum som vette mot grönområde, dvs ingen insyn.
- Grönområdet var utpekad som särskilt värdefullt i en "Grönstrukturplan" som var endast 1 år gammal, varför vi trodde att området skulle förbli obebyggt.
- Då vi har små barn såg vi det som idealt att ha ett grönområde direkt utanför fönstret.

Genom ert förslag till detaljplan så kan jag bara tyvärr konstatera att ni faktiskt förändrar våra livsvillkor till det sämre.

Kommentar: I följebrevet informeras kring vilka som fått information om samrådsförslaget. I brevet ombeds fastighetsägaren att informera eventuella boende. Länsstyrelsen har en samordnade roll att sammanställa alla synpunkter från de statliga myndigheterna som kan beröras av planförslaget. Kommunen har inte samrått specifikt med Naturvårdsverket, eftersom de inte ansågs direkt berörda i frågan. Cykelvägen längs med Kungsgårdsvägen förlängs ner mot kosningen vid Galggatan. Samtidigt så behåller gc-vägen (med en liten förskjutning) sin sträckning i nordsydlig riktning mot Giraffens köpcentrum m.m. och överfarter trafiksäkras. Kommunen anser att planförslaget tar hänsyn till gång- och cykeltrafikanters framkomlighet i området och ökar säkerheten. Övriga synpunkter behandlas under samrådsredogörelsens ingående kapitel "kommunens samlade bedömning".

Linnea 7 år (Oxhagsvägen 4C) målsman Anders Ullman

Jag gillar inte att ni bygger framför våra hus! Förstår ni inte vad ni gör. Ni tar bort kältrasten, haxpetten, ekorren, små fåglarna! Ni ljög ju också! Ni ljög om att det kommer finnas kvar, jättemånga träd kvar. Jag och mina vänner brukar här bygga koja. Den blev jättefin. Men nu kommer ni bara och förstör. Och den var precis färdigbygd!

Kommentar: Tack för dina synpunkter Linnea.

Felicia 5 år (Oxhagsvägen 4C) målsman Anders Ullman

Jag tycker det är dåligt att ni bygger ett 5-våningshus framför vårt.

Kommentar: Tack för dina synpunkter Felicia.

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

Regine Ullman (Oxhagsvägen 4C)

Inom samråd gällande detaljplan, vill jag lämna följande synpunkter och önskemål:

1. En bebyggelse på Bergabanans grönområde "h" enligt gällande Grönstrukturplan, Bilaga 2 – Utveckling av särskilt värdefullt grönområde, accepteras ej.

Efter att kommunfullmäktige i november 2010 beslutat att anta grönstrukturplanen "Grönstrukturen i Kalmar- Planeringsunderlag för Kalmar stad utifrån ett socialt och biologiskt perspektiv", gjorde jag och min familj ett aktivt val att flytta till Riksbyggens hus, Oxhagsvägen. Anledningen var att jag bedömde att kommunen skulle "freda" grönområdet väster om Kungsgårdsvägen (i Grönstrukturplanen hänvisad som "Bergabanen", område "h" i Bilaga 2 – Utveckling av särskilt värdefulla grönområden) för framtida bebyggelse, trots att bebyggelse där skulle vara förenligt med översiktsplanen. Det kändes tryggt att kommunfullmäktige hade beslutat om ett tungt vägande dokument inom kommunens stadsplanering, som indikerar att området skulle bibehållas inom planer för en hållbar stadsutveckling. Dokumentets tyngd förstärks med vetskap om att Naturvårdsverket har delfinansierat framtagning av dokumentet.

Vårt mål med ett boende vid Oxhagsvägen var att kunna garantera barnen och oss vuxna en lugn tillvaro med utsikt över naturlig vegetation i stadsnära läge. Värdet av grönområdet för oss närboende är i första hand följande:

- Rikt fågelliv med småfåglar => visuell stimulans när vi vistas i vår stad, rogivande fågelkvitter framför sovrumsfönstret.
- Vegetationsfilter mot Kungsgårdsvägen => Partiklar från trafiken filtreras.
- Naturlig miljö för barnen att upptäcka Guds skapelse => det finns gott om slutsatser från psykologiska studier att en naturlig miljö (ej parkmiljö!!!!) stimulerar barnens utveckling, vilket vår familj värdesätter högt.

Att Planenheten på Kalmar kommuns Samhällsbyggnadskontor bara knappt 4 år efter antagandet av grönstrukturplanen gör en helvändning, och redan 2014 arbetar intensivt med planer för exploatering av området för att skapa en stadsmässig miljö längs Kungsgårdsvägen, är svårt att förstå, anses som oacceptabelt och bedöms som orimligt.

2. En miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas.

Enligt uppgifter i Behovsbedömningen som genomförts inför upprättande av planhandlingarna, daterat 2015-02-02, finns och

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

påträffas rödlistade arter inom området för detaljplanen. Resultaterande bedömning i dokumentet är att påverkan är tillräckligt liten vid exploatering av området att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Baserat på min egna personliga erfarenhet, kan jag lista följande arter som vistas regelbundet inom området beroende på årstid (förutom pilfink, blåmes, taloxe, kaja, duva, skata):

- Hackspett
- Gröngöling
- Spillkråka
- Ekorre
- Rödhake
- Bofink
- Grönfink
- Gårdsmyg
- Sidensvans
- Stjärtmes
- Entita
- Rådjur
- Svensk skogshare

Utöver dessa arter som jag bedömer ha sitt habitat inom området för detaljplanen, har jag även sett Ekoxen vid ett tillfälle.

Enligt Grönstrukturplanen och planhandlingarna, fungerar grönområdet väster om Kungsgårdsvägen som en spridningskorridor för flora och fauna. Utifrån ett ekosystemperspektiv kan borttagningen av ett litet område som fungerar som spridningskorridor, förstöra förbindelsen mellan två habitatområden. Detta kan leda till att DNA- utbytet inom en viss art minskar avsevärt (då individerna nu är begränsade till enbart ett habitatområde och utbyte av DNA med individerna i det andra habitatområdet blivit omöjligt). På lång sikt kan det äventyra artens fortplantningsförmåga så att den försvinner även från de större habitatområdena. Det kan därför anses vara av yttersta vikt för hållbar utveckling av vår stad, att bevara de grönområden som har spridningskorridorsfunktion.

Även om de i planhandlingarna indikerade rödlistade fåglarna kan vara förbiflygande, skulle grönområdet väster om Kungsgårdsvägen kunna vara av avsevärd betydelse för långsiktig överlevnad av dessa och andra arter. En exploatering av området kan därmed eventuellt ha en betydande negativ miljöpåverkan.

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

Enligt Boverkets vägledning ”Miljöbedömningar för planer enligt Plan- och bygglagen”, bör osäkerheten om vilken miljöpåverkan planens genomförande kan få, hanteras som en risk för betydande negativ miljöpåverkan” (se urklipp av Boverkets vägledning här nedan – den essentiella vägledningen är rödmarkerad).

Behovsbedömning

Behovsbedömning har blivit en ofta använd benämning på den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en miljökonsekvensbeskrivning ska göras för planen eller inte.

I det följande beskrivs endast den del av behovsbedömningen som innebär att ta reda på om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Att översiktsplaner och detaljplaner omfattas av bestämmelserna om miljöbedömningar har beskrivits av föregående avsnitt.

Det är normalt enbart för detaljplaner som kommunen gör en bedömning av om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen kan göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

För detaljplaner som medger en användning av planområdet för verksamheter som räknas upp i 5 kap. 18 § PBL (bland annat industriändamål, projekt för sammanhållen bebyggelse och fritidsbyar) ska även kriterierna i bilaga 2 till MKB-förordningen användas vid behovsbedömningen. Det får antas gälla flertalet detaljplaner. Denna bestämmelse infördes genom ändring i PBL och Plan- och byggförordningen (12 §) den 1 maj 2005.

Kommunen ska bedöma om någon särskild aspekt eller flera aspekter sammantaget kan leda till att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kriterierna för bedömningen av miljöpåverkan innehåller framför allt negativa aspekter men även positiva aspekter ska beaktas. Det är dock den negativa miljöpåverkan som är utslagsgivande vid kommunens ställningstagande till om en bedömning ska göras eller inte. **Osäkerhet om vilken miljöpåverkan planens genomförande kan få, bör hanteras som en risk för betydande negativ miljöpåverkan.**

En positiv påverkan ur en aspekt kan inte vägas mot en negativ påverkan ur en annan.

Urklipp: 1 – Boverkets vägledning ”Miljöbedömningar för planer enligt Plan- och bygglagen”, kapitel ”Behovs bedömning” sida 18 (pdf: sida 20)

Därför begär jag att en miljökonsekvensbeskrivning genomförs.

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

3. Påtaglig ändring av stensemurens ekosystem erfordrar en miljökonsekvensbeskrivning.

Befintlig stenvmur på östra sidan av Kungsgårdsvägen, löpande i nord-sydlig riktning, ska enligt planhandlingarna behållas till största del. Det är bra.

Stensemurens ekosystem är idag präglad av öppet landskap på västra sidan och därmed full påverkan av solens ljus från syd, sydväst, väst och nordväst. Det innebär att stenvmuren kan värmas upp redan tidigt på våren samt långt in på senhösten. En sådan förutsättning innebär att det utbildas ett speciellt ekosystem i och omkring muren som är beroende av denna förutsättning. Vid byggnation av 20 meter höga hus 3 meter från stenvmuren, som beskrivs i planhandlingarna, kommer muren att ligga i skugga i princip resten av dess livslängd. Det innebär att stensemurens ekosystem kommer att förändras grundläggande. Huruvida en sådan förändring innebär en betydande negativ miljöpåverkan är oklar då kunskapen om stensemurens ekosystem idag och i samspel med ekosystemet på begravningsplatsen är för liten.

4. Planering för hus med höjder på 17 meter respektive 20 meter är oacceptabel på grund av påtaglig insyn.

Enligt planhandlingarna kan bebyggelsen kring området för detaljplanen betecknas ”bebyggelse i parkmiljö”, vilket jag anser stämma. Bebyggelsen kännetecknas av luftighet och stor respekt för grannarna med avseende på insyn – istället har man utsikt på natur- eller parkmiljö.

Jag personligen har aktivt och speciellt valt min bostad på Oxhagsvägen på grund av total insynsskydd. I fall grönområdet väster om Kungsgårdsvägen exploateras i enlighet med planhandlingarna, kommer insynskyddet för mig i min bostad att i princip gå helt förlorat. Vid bostadsbebyggelse på grönområdet enligt aktuella planhandlingar, kommer mitt privatliv att bli fullkomligt präglad av insyn från det nya huset.

Då detta är oacceptabel påverkan av livskvalitén för mig personligen, accepterar inte jag bostadsbebyggelse enligt aktuella planhandlingar, varken vad gäller plats eller möjlig byggnadshöjd.

5. Planering för hus med höjder på 17 meter respektive 20 meter är oacceptabel på grund av skuggning.

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

Enligt planhandlingarna kan bebyggelsen kring området för detaljplanen betecknas ”bebyggelse i parkmiljö”, vilket jag anser stämma. Bebyggelsen kännetecknas av luftighet med god möjlighet till ljus att strömma in i lägenheterna.

Jag personligen har aktivt och specifikt valt min bostad på Oxhagsvägen på grund av god ljusinsläpp. Ifall grönområdet väster om Kungsgårdsvägen exploateras i enlighet planhandlingarna, kommer gryningsljustet (under vintern) till min bostad att i princip helt slukas av byggnaden framför. Jag personligen vistas i princip all min tid i lägenheten i köket och sovrum som är riktade mot öster (förutom enstaka eftermiddagar under sommaren då jag gärna vistas på balkongen som visar mot väst) – alla dessa fönster skulle enligt mina beräkningar beskuggas av den nya byggnaden (de av kommunen framtagna skuggbilderna gäller för tider mellan kl. 10.00 och 18.00. För att seriöst redovisa skuggning av befintliga byggnader på Oxhagsvägen, erfordras skuggbilder för tidiga morgontimmar fram till kanske kl 09.00.) Det psykologiska värdet av gryningsljustet är allmänt känt, och jag personligen är i stort behov av ljus för att inte bli deprimerad. Vid bostadsbebyggelse på grönområdet enligt aktuella planhandlingar, kommer mitt personliga välbefinnande att minska avsevärt.

Då detta är en oacceptabel påverkan av livskvalitén för mig personligen, accepterar inte jag bostadsbebyggelse enligt aktuella planhandlingar, varken vad gäller plats eller möjlig byggnadshöjd.

6. Hållbar social utveckling.

I planhandlingarna beskrivs grönytan öster om Kungsgårdsvägen som oanvänd. Detta påstående måste jag tillbakavisa då ytan under det ljusa halvåret används flitigt av barnen som bor i bostadsområdet på andra sidan gatan. Det spelas spontan-fotboll på gräsytan, vilket är uttalat nationellt mål inom idrottsrörelsen. Ytan används under den varma årstiden även som grillplats och under hela året som plats för agility.

Innan den ytan tas i anspråk för bebyggelse med 6 våningar, är det av yttersta vikt att i en miljökonsekvensbeskrivning utreda huruvida barnen och vuxna i bostadsområdet kommer att påverkas av att ha mindre fri yta att röra sig på. Detta gäller självfallet även grönområdet väster om Kungsgårdsvägen.

Det anses därför viktigt att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, vilket härmed begärs.

Kommentar: Östra delen om Kungsgårdsvägen har utgått från planen. Stenmurarna ligger inte inom jordbruksmark och saknar därmed biologiskt skydd. Syftet med att skydda

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

stenmurar kring jordbruksmark är att värna om den biologiska mångfalden specifikt på dessa platser. Övriga synpunkter behandlas under samrådsredogörelsens ingående kapitel "kommunens samlade bedömning".

Bostadsrättsföreningen Kalmarhus 15

Vi i föreningen har ställt samman de synpunkter som vi har på den nybyggnation av bostäder som föreslås från samhällsbyggnadskontoret.

Följande adresser i vår förening berörs framför allt: Oxhagsvägen 2a-c och 4a-c.

- Minskade gröna ytor försämrar avrinning av exempelvis dagvatten. Krav på dagvattenbrunnar för att förhindra översvämning.
- Allt för höga hus – blockerar ljusinsläpp i befintliga hus och lägenheter.
- Ökad insyn och minskad utsikt mot grönområdet.
- Minskat värde på befintliga bostäder.
- Minskad växtlighet, djur och fauna.
- Förslag att bygga på annan plats – exempelvis Karlssons äng och Fanerduntomten.

Vad det gäller utbyggnad av kyrkogårdens yta och verksamhet – så har föreningen inga synpunkter.

Kommentar: Synpunkterna behandlas under samrådsredogörelsens ingående kapitel "kommunens samlade bedömning".

Laila Regin (Kungsgårdsvägen 31)

Hej Protestera mot skogskövling! Oxhagen

Dagens ris som tänker bygga och förstöra den vackra grönt området och cykelvägen. Äldre som går här med rulator och rullstol med äldre.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Svenska Kyrkan (Norra kyrkogården 1)

KYRKOGÅRDENS BESLUT

Kyrkorådet har beslutat att med anledning av synpunkterna nedan:

- avvisa detaljplanen avseende del av Oxhagen 2:1 m fl,
- pastoratets mål är att hela området mellan Kungsgårdsvägen - Jakob Smälännings gata – Norra vägen – Galggatan reserveras för kyrkliga och begravningsändamål,
- begära att kommunen genomför ett programarbete, och eventuella planarbeten med utökat planförfarande
- begära att kommunen beaktar områdets kulturhistoriska betydelse som begravningsplats och speciella värde för Kalmars invånare i det fortsatta arbetet.

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

Grunden för kyrkorådets beslut är kyrkogårdens funktion enligt följande.

Kyrkogården är de dödas viloplats, vilket gör att vi efterlevande och kommunen måste visa hög grad av varsamhet, respekt och omtanke.

Kyrkogården är en plats för sorg och saknad och detta kräver en genomtänkt struktur på kyrkogården.

Kyrkogården är en park, en prydnad för staden och en grön lunga och den ska behandlas och planeras för dessa aspekter.

Kyrkogården är en rekreationsplats - många i staden uppskattar den som en plats för promenader.

I en senare promemoria kommer Kalmar pastorat att beskriva det framtida behovet av mark för begravningsändamål. Det är dock värt att redan här poängtera att markbehovet är svårbedömt. Antalet kremationer är idag närmare 90% och jämfört med kista kräver urnan mindre plats. Allmänhetens val av kremation eller jordbegravning varierar dock över tiden.

Kalmars befolkning blir allt mer mångkulturell. Bland annat ökar antalet invånare med islamsk tro. Hur många muslimer som kommer att bo i Kalmar är svårt att sia om i den nuvarande turbulenta tiden. En muslim ska alltid jordbegravas och en grav får inte vara återanvänd eller återanvändas. Detta ökar behovet av nya särskilda gravkvarter.

SAMMANFATTNING

- Planhandlingen saknar resonemang och övergripande analys avseende områdets funktion och värde som begravningsplats.
- Planens utformning saknar stöd i planbeskrivningen.
- Motiv, analys och krav samt vägledning av gestaltning saknas.
- Motiv för den, för platsen avvikande exploateringsnivå, saknas.
- Resonemang kring bostädernas utemiljö saknas.
- Antalet parkeringsplatser är otillräckligt.
- I planbeskrivningen saknas illustrationer som gör det möjligt för lekmannen att förstå och bedöma konsekvenserna av detaljplanen.
- Solstudier är inte redovisade.
- Planhandlingen uppfyller inte PBLs krav på överväganden och åskådlighet.

LAGSTIFTNING

Plan- och bygglag

Enligt 2 kap. 3§ PBL ska planläggning bland annat ta hänsyn till natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter. Planläggningen ska främja:

- en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
- en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
- en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Enligt 2 kap. 6§ PBL ska vid planläggning bebyggelse och byggnadsverk bland annat utformas med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

Kulturmiljölag

Enligt 4 kap. 11§ KML ska vården av en begravningsplats och dess betydelse som en del av vår kulturmiljö beaktas och deras kulturhistoriska värde inte minskas eller förvanskas.

Begravningslag

Enligt 2 kap. 14§ Begravningslagen ska länsstyrelsen ge tillstånd till överlåtelse av eller till del överlåtelse av begravningsplats och sådant tillstånd får förenas med villkor för områdets framtida användning.

I planbeskrivningen ska de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser redovisas.

DETALJPLANEN

Planen uppfyller inte kraven enligt PBL eftersom analys av stadsbilden saknas liksom redogörelse för motiven till den valda utformningen. I planen fogas nya och främmande element till området utan vidare resonemang.

I planbeskrivningen saknas resonemang kring kyrkogård / begravningsplats, krematorium och kyrka samt dessas betydelse för staden och platsen. Vad betyder dessa i ett socialt, rekreativt, historiskt och kulturellt sammanhang? Planbeskrivningen ska även redovisa det ställningstagande som ligger till grund för den föreslagna bebyggelsens täthet och skala samt hur detta relaterar till omgivningen. En sådan analys ska sedan, på ett läsbart och förståeligt sätt, avspeglas i utformningen av den planlagda bebyggelsen.

SLUTSATS

Grunden för detaljplanen bör vara en analys i form av ett planprogram. I programarbetet besvara frågan: Om och hur ny bebyggelse kan utformas i samklang med den befintliga miljön?

SYNPUNKTER PÅ PLANBESKRIVNINGEN (i ordning enligt planbeskrivningen)

INLEDNING

I planbeskrivningens inledning står att den ”ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd” samt att ”skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts” ska motiveras”. Detta saknas dock i detaljplanen förutom ett resonemang om ett allmänt kommunalt behov av bostäder.

SYFTE

Detaljplanen möjliggör bostadsbyggande samt utökad kvartersmark för begravningsändamål. Syftet är bland annat att öka ”rumsligheten och bidra till en mera stadsmässig miljö” kring Kungsgårdsvägen samt att ge plats för en större byggnad för begravnings- eller centrum ändamål i eller på den tidigare försvarsanläggningen i den norra delen av kyrkogårdskvarteret.

I beskrivningen förklaras inte vad som menas med ”stadsmässighet och rumslighet”. Om det är möjligt att nyttja eller uppföra en byggnad på den

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

tidigare försvarsanläggningen eller vilka konsekvenser detta kan medföra redovisas inte i planen.

PLANFÖRFARANDE OCH TIDSPLAN

Detalj planen genomförs som ett så kallat standardförfarande eftersom den anses förenlig med översiktsplanen och att den inte är av betydande intresse för allmänheten. 5(7)

Kyrkorådet anser att planen är av betydande intresse för allmänheten eftersom planområdet innefattar en kyrkogård / begravningsplats. Kyrkorådet delar inte heller kommunens uppfattning om att förslaget är förenlig med översiktsplanen eftersom den strider mot den av kommun-fullmäktige antagna grönstrukturplanen som är starkt knuten till översiktsplanen. Med bakgrund av detta så anser kyrkorådet att detaljplaneprocessen ska genomföras med ett utökat plan-förfarande.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga plandokument

Den berörda marken är tydligt utpekad som ”särskilt värdefull i sin helhet” i grönstruktur-planen som fastställts av kommunfullmäktige, och ingår som en del i översiktsplanen. Park-ytan väster om Kungsgårdsvägen ingår i det gröna stråk som ska ge kvalité i upplevelsen av det gång och cykelstråk som sammanlänkar stads kärnan med staden i norr.

I planbeskrivningen sägs att ”för att lindra konflikten mellan rekreations- och exploaterings-intressena sparas ett litet naturområde i norra respektive södra änden av markområdet. Stora delar av naturen sparas även (som begravningsmark) öster om Kungsgårdsvägen i den norra delen”.

Kyrkorådet anser att naturområdet väster om Kungsgårdsvägen i stort sett försvinner genom den föreslagna exploateringen och att naturområdet i söder knappt går att uppfatta i jämförelse med de föreslagna byggnadsvolymer. I planbeskrivningen saknas redovisning av de idag gällande planerna. Tidigare planer i detta kvarter har tagit användningen som park och kyrkogård för given (undantaget är planen för försvarsanläggningen).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Markanvändning idag

I grönstrukturplanen värderas marken väster om Kungsgårdsvägen som särskilt värdefull natur. Detta område beskrivs i föreslagna detaljplan som en ”transportsträcka mellan olika målpunkter.” I planen förklaras inte denna omvärdering.

I planbeskrivningen ses inte kyrkogården som en helhet med möten mellan parkkaraktärer. Kyrkogården är en samlad park, men med olika karaktärer. Dessa förhåller sig till varandra på olika sätt med sinsemellan varierande möten. I planförslaget beskrivs parkmiljön som uppdelad - ”mellan byggnaderna finns parkmiljöer med anlagda gångstigar”. Uppdelningen syns även i ett resonemang där den västra delen av kyrkogårdskvarteret ses som mera publik och offentlig i kontrast till den östra som med plats för

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

begravningsplatser och sorgearbete. Detta är, menar kyrkorådet, ett felaktigt synsätt.

Kungsgårdsvägen är vid Heliga korsets kyrka är en gata genom en park, det vill säga en del av parkrummet. I planen saknas beskrivning av hur detta påverkar mötet med både kyrkogård och kyrka, och hur det upplevs av de som passerar.

Under rubriken ”befintliga byggnader” beskrivs summariskt de byggnader som finns i kyrko-gårdskvarteret som ”låga och uppförda i 1-1,5 våning.”

Beskrivning saknas av byggnadernas betydelse, inbördes ordning och kvalitéer, samt hur dessa relaterar till landskapet.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Väster om Kungsgårdsvägen

”Byggnaderna placeras på ”förgårdsmarken” längs med vägen på den östra sidan om fjärrvärme-ledningen” och ”syftet är att fortsätta det bebyggelsemönster som påbörjades under 2000-talet och skapa en mera stadsmässig miljö mot Kungsgårdsvägen.”

I planförslaget förs ingen diskussion om täthet eller höjd på den föreslagna bebyggelsen. Inte heller förklaras hur byggnaderna relaterar till befintlig bebyggelse, kyrkogård / kyrka och gaturum.

Vad stadsmässigheten består av, och hur den relaterar till området, förklaras inte i planbeskrivningen. Det framgår inte hur uteplatserna mellan husen ska utformas och det förs inget resonemang om de nya huskropparnas karaktär. Det är oklart hur byggnaderna genom sin för platsen avvikande höjd kommer att upplevas från kyrkogården och kyrkans förplats.

Inte heller i detta avsnitt förs ett resonemang om Kungsgårdsvägen som en gata i en park och hur Kungsgårdsvägen i planförslaget istället blir en gata som gränsar till en park. Det är viktigt att belysa hur rörelsen genom parken kommer att förändras när gatan tillsammans med gång- cykelvägen blir en gräns mellan ny bebyggelse och park. Vad händer, vilka kvalitéer förloras eller tillkommer när man flyttar ut rörelsen ur parken och kyrkans sfär? Hur påverkas de kvalitéer som cykel- och gångstråket har grönstrukturplanen och hur påverkas kyrkans plats i parken?

”Förslaget medför att ett flertal träd behöver fällas”. ”En liten skogsdunge sparas i norra respektive södra delen”. De träd som hamnat inom ”naturmark” får inte fällas så länge de inte utgör någon risk. Med undantag av den nämnda ”skogsdungen i den norra delen” och några björkar i det naturområde som redovisas intill ”torget”, kommer det inte att finnas några träd kvar efter exploateringen.

Det föreslagna ”torget” förklaras inte i planen och är därför svårt att förstå. Vad är ett torg och hur relaterar det till platsen? Det enda sammanhang som planbeskrivningen relaterar till är kostnaderna för en flytt av fjärrvärmeledningen.

Öster om Kungsgårdsvägen

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

”Bostäder möjliggörs längs med vägen framför församlingshemmet och ner mot kyrkans personalbyggnader”. ”För att anpassa sig till den befintliga bebyggelsemiljön kring Heliga Korsets kyrka möjliggörs lägre byggnader kring församlingshemmet.”

Mot bakgrund av begravningsplatsens speciella historiska och kulturella roll i samhället är det mycket allvarligt att planen saknar grundläggande resonemang kring de värden som måste ses som allmängiltiga och allmänt accepterade. Begravningsplatsen är en plats för alla. Den är en plats för lugn, eftertanke, kontemplation, värdighet, sorg och skönhetsupplevelse. Det är en plats för känslor och en plats som ofta kräver en känslomässig förberedelse, ett stegvis närmande.

Ett alternativ som innebär att kyrkogårdskvarteret även i framtiden reserveras för park och begravningsändmål, med de naturliga gränser som det omgivande gatunätet innebär, finns inte med i planförslaget.

I planbeskrivningen pekas på konflikten mellan bostäder och begravningsmark men denna konflikt synliggörs inte i beskrivningen av den sydvästra delen av kyrkogårdskvarteret. ”Bebyggelsen placeras istället mellan församlingshemmet och personalbyggnaden, på en öppen yta utanför muren. Denna yta har inte ett större värde för varken rekreation, naturvärden eller som begravningsmark.” Resonemanget bygger på att ytan utanför muren inte har ett värde eller relation till kyrkogården. Detta är fel. Den etablerade lågmälda fria zonen förstärker upplevelsen av det vuxna parklandskapet och är en ”förberedelsazon” i flera dimensioner. ”Förberedelsazonen” omgärdar för närvarande den anlagda begravningsplatsen i tre väderstreck och bryts i den anlagda delen bara där parken / kyrkogården sträcker sig över Kungsgårdsvägen och låter kyrkans sfär expandera för att fånga rörelsen längs gatan i parken.

I planbeskrivningen saknas grundläggande resonemang om hur de nya bostadshusen kommer att relatera till begravningsplatsens inre. Hur kommer man att uppleva utblicken från parklandskapet mot den föreslagna bebyggelsen?

Beskrivning och resonemang om de olika byggnadernas uttryck och kvalitéer saknas. Hur ska en ny bebyggelse ska fogas till det befintliga? Planen saknar hänsyn till exempelvis församlingsgårdens karaktär. Den snäckformade byggnaden är formad för att ligga fritt.

Planens beskrivning av funktionella aspekter, som att planen ska visa på en i landskapet acceptabel lösning av begravningsplatsens och kyrkans parkeringsbehov, har allvarliga brister. Av de omkring 90 parkeringsplatser för kyrkans, krematoriets, församlingsgårdens och begravningsplatsens behov som finns idag, återstår 34, varav 11 som gemensamhetsanläggning vid Heliga Korsets församlingsgård. I det vuxna parklandskapet ska omkring 60 parkeringsplatser och tillhörande vägar passas in.

Enligt kyrkorådets mening är det en ogenomtänkt idé att i kyrkogårdskvarteret bygga för annan verksamhet än den etablerade.

Byggrätterna inom kyrkogårdskvarteret ska enligt förslaget ges en flexibel användning genom beteckningen C, centrumändamål. Eftersom beteckningen

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

är vidlyftig, och till exempel tillåter gym och butiker, bör användningen preciseras.

Byggrätten på / i den övergivna försvarsanläggningen bör inte låsas till just denna plats eftersom konsekvenserna av att bygga på eller i anläggningen inte är utredda avseende exempelvis teknik, ekonomi eller tillgänglighet.

Det är inte lämpligt att begränsa byggrätter precis kring de befintliga byggnaderna i kyrko-gårdskvarteret. I tidigare plan har planförfattaren nöjt sig med ett begravningsändmål och till det kopplad rätt till de byggnader som behövs för ändamålet.

Kommentar: Marken öster om Kungsgårdsvägen (Norra Kyrkogården 1 m.fl) utgår från planområdet. Kommunen bedömer att en fortsatt diskussion med kyrkan är nödvändig kring utformningen av den östra sidan av Kungsgårdsvägen, som kommer behandlas i en separat detaljplan. Övriga synpunkter på området väster om Kungsgårdsvägen behandlas under samrådsredogörelsens ingående kapitel "kommunens samlade bedömning".

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kalmar Brandkår

ÅTKOMLIGHET FÖR RÄDDNINGSTJÄNSTEN

1. För att undvika släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadernas entréer att man inte behöver dra slang och transportera material mer än 50 m. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om nödutrymning avses ske med bärbara stegar.
2. Räddningsväg ska anordnas om det befintliga gatunätet inte ger tillräcklig åtkomsthet för räddningsinsats eller för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning.

En räddningsväg:

- a) Ska ha fri höjd på minst 4 meter.
- b) Ska ha bärighet motsvarande angränsande vägnät eller tåla ett axeltryck av 100 kN.
- c) Bör vara försedd med ett hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. Hårdgjorda gräsmattor rekommenderas inte.
- d) Ska ha en körbandbredd på minst 3 meter på raksträckor.
- e) Ska ha en längslutning på max 8 %, tvärfall 2 % och vertikalradien (konkav och konvex) minst 50 meter.
- f) Ska ha en inre radie i kurvor på minst 7 meter och det bör finnas sådan breddökning och hinderfritt sidoområde före, genom och efter kurvan så att stegfordon kan framföras.
- g) Ska markeras med standardiserad skylt.
- h) Ska underhållas och snöröjas. Exempel på underhåll är skötsel av träd som kan hindra stegresning.
- i) Bör ha angöringen i anslutning till byggnadens adress.

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

3. För de utrymmen där alternativ utrymningsväg utgörs av fönster med hjälp av räddningstjänsten och där avståndet mellan mark och fönsterkarm överstiger 11 meter krävs maskinstege. I dessa fall ska uppställningsplats för stegfordon anordnas enligt nedan:

En uppställningsplats för stegfordon:

- a) Ska inte luta mer än 8,5 % i någon riktning.
 - b) Ska vara förlagd utanför ytterkant av balkonger som ska kunna nås med maskinstege, dock högst 9 meter från husväggen.
 - c) Ska vara minst 5 meter bred och 12 meter lång.
 - d) Underhållas och snöröjas på samma sätt som räddningsvägen.
 - e) Ha samma bärighet som räddningsvägen.
4. Utrymning med hjälp av maskinstege bör inte genomföras om avståndet mellan mark och karmunderstycke överstiger 23 meter. Detta bör beaktas i bygglovskedet för att säkerställa utrymning.

BRANDPOSTER

Brandpostnätet ska uppfylla gällande normer.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Kalmar Vatten AB

VA-ledningarna till den norra förbindelsepunkten på Norra kyrkogården 1 går idag genom Oxhagen 2:1. Förbindelsepunkten kommer att flyttas norrut.

VA-ledningarna till den södra förbindelsepunkten för Norra kyrkogården 1 går idag genom planerad bebyggelse. Ny sträckning och u-område behövs utifrån dagens planerade placering av byggnader. Ersättning tillkommer för kostnad av flytt samt kostnad av u-område. VA-flytten måste utredas vidare.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Området öster om Kungsgårdsvägen utgår från planområdet och synpunkterna kring denna del behandlas vidare i en ny separat detaljplan.

Kalmar Energi Elnät AB

Längs Jacob Smälännings gata finns ett u-område. På en kortare sträcka av u-området längs Jacob Smälännings gata behöver u-området justeras för att vår

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

kabel ska ligga i området (se det underlag som vi har lämnat via Ledningskollen).

U-området lägst ner i söder kan behöva justeras. Läget på vår kabel in till byggnaderna på kyrkans mark är inte koordinatinmätt. Förslagsvis görs kabelmarkering på plats innan u-området fastställs.

För övrigt har vi inga synpunkter på förslaget.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Området öster om Kungsgårdsvägen utgår från planområdet och synpunkterna kring denna del behandlas vidare i en ny separat detaljplan.

E.ON Elnät Sverige AB

Vi konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Kommentar: synpunkten noteras.

Intresseorganisationer och övriga

Kalmar Läns Museum

Kalmar läns museum (KLM) har fått tillfälle att yttra sig över förslag till ny detaljplan. Oxhagen 2:1 m.fl. vid Kungsgårdsvägen i Kalmar. Syftet med förslaget är att skapa möjlighet för bostäder längs med Kungsgårdsvägen samt att utöka Norra kyrkogården norrut. Som syfte anges även att skapa en mer stadsmässig miljö kring Kungsgårdsvägen. Kalmar läns museum har granskat handlingarna och vill framföra några kommentarer och synpunkter.

Generellt saknas det bedömningar av det kulturhistoriska värdet på de olika kulturhistoriska spår och lämningar som berörs av planförslaget. Dessa beskrivs eller omnämns antingen under rubriken Historik eller Natur- och kulturmiljö med det framgår inte av handlingarna om de bör betraktas som värdefulla eller inte. Detta gör det svårt att utifrån planhandlingarna förstå vilka överväganden som har gjorts och på vilken grund.

Förslaget innebär en stor förändring av den befintliga miljön när tidigare natur- och grönytor bebyggs med relativt storskalig bebyggelse. Närmiljön påverkas för de boende i området liksom för besökare på Norra kyrkogården. Området präglas idag idag av bebyggelse enligt planprincipen ”hus i park”, dvs fristående flerbostadshus väster om kungsgårdsvägen. I öster ligger Norra kyrkogården som en tydlig grön zon inramad av Norra vägen, Galggatan, Kungsgårdsvägen och Jacob Smålänningss gata. KLM bedömer att området öster om kungsgårdsvägen är mest känsligt på grund av dess närhet till Norra kyrkogården. KLM befarar att de stora och höga byggnadsvolymer som

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

föreslås kommer skada karaktären på främst Norra kyrkogården men även området i stort. Om byggnader ska tillåtas på denna platsen bör den totala byggnadsvolymen minska väsentligt.

Planförslaget innebär att spåren av den gamla järnvägsträckningen som övergavs i slutet av 1960-talet försvinner. KLM bedömer dock att det inte skadar områdets kulturvärden på ett allvarligt sätt. Redan tidigare har det byggts hus på den gamla banvallens plats, varför sträckningen inte längre är obruten. Längre norr ut genom Djurängshagen är banvallen ännu tydligare avläsbar där den går genom låglänta områden och där kommer den gamla sträckningen att finnas kvar.

I området norr om Norra kyrkogården ligger en tidigare civilförsvarsanläggning som även omnämns i planbeskrivningen. KLM vill påtala att anläggningen kan ha sådana kulturvärden att de borde uppmärksammas i planen. Länsstyrelsen Kalmar län har nyligen varit med och tagit fram en inventering/beskrivning av försvarsanläggningar från Kalla kriget. Möjligen kan det finnas uppgifter om just denna anläggningens kulturvärden där. KLM ifrågasätter hur en så pass hög byggnad ska kunna infogas på denna plats utan att dominera området. KLM efterfrågar en analys av detta i planuppdraget samt att riktlinjer för hur en sådan byggnad är tänkt att gestaltas tas upp i detaljplanen.

Inom planområdet ligger på Norra kyrkogården flera byggnader med höga kulturvärden. Värdena omfattar såväl exteriörerna som interiörerna. Utvändigt är dessa byggnader skyddade enligt Kulturmiljölagen eftersom de ligger på en begravningsplats men interiörerna saknar tydligt skydd. KLM menar att planarbetet bör ta upp frågan om gränsdragningen mellan PBL och KML i syfte att se till att planen skyddar de kulturvärden i bebyggelsen som finns på kyrkogården på bästa sätt.

Kommentar: Området öster om Kungsgårdsvägen utgår från detaljplanen och synpunkterna som berör denna del behandlas vidare i en ny separat detaljplan. Landskapsbilden, områdets karaktär och påverkan på de närboende och miljön kring kyrkogården kompletteras i planbeskrivningen.

Villaägarna i Kalmarbygden

De långsgående husen väster om Kungsgårdsvägen (6vån) bör placeras närmare Wollinska stiftelsens hus för att anpassas till den del av området där befintliga hus är 6 vån. Del av grönområdet bör flyttas söderut för att de gavelställda husen ska få större friyta mellan husen. De gavelställda husen bör vara 3 våningar för att bättre anpassas till övriga bostadshus i omgivningen.

Villaägarna anser att bebyggelsen öster om Kungsgårdsvägen inte bör komma till stånd, för att möjliggöra framtida expansion av gravplatser för församlingen. Det ska kännas som ett lugnt område att besöka denna plats.

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

Svar: Synpunkterna behandlas under samrådsredogörelsens ingående kapitel "kommunens samlade bedömning".

Hyresgästföreningen i Kalmar-Torsås-Öland

Ställer sig positiva till att förslaget för detaljplanen, del av Oxhagen 2:1 m.fl. vid Kungsgårdsvägen möjliggör fler hyresrätter.

Svar: Tack för era synpunkter.

Kerstin Edvinsson, Begravningsombud Kalmar Pastorat

Förslaget att bebygga grönytan mellan Kungsgårdsvägen och begravningsplatsen vid Heliga Korsets kyrka med flera 5-6 våningshus är för mig mycket förvånande och direkt opassande och olämpligt.

Begravningsverksamheten är och har ett samhällsansvar med myndighetsutövning för att ordna och på både kort och lång sikt verkställa och planera för att begravningsmark finns och för att ta hand om avlidna personer från alla religioner i vårt samhälle. Respekt och hänsyn till det speciella området, begravningsplatsen, måste ingå när bebyggelse planeras och det saknas i det här förslaget. Det är för nära inpå begravningsplatsen och det saknas också en helhetssyn. Den tomma markytan runt begravningsplatsen som kommunen vill bebygga med bostäder, är till för att avisera att här närmar man sig ett alldeles särskilt område där avlidna har sin sista vila.

Låt därför hela kvarteret inom Jacob Smälännings gata, Norra vägen, Galggatan och Kungsgårdsvägen förbli ett renodlat kvarter för begravningsverksamhet i framtiden. Kalmar kommun kan då stoltsera med ett centralt belägen och vacker begravningsplats med möjlighet till utökning av begravningsmarken vid behov och där delar av vacker naturmark ingår som också får vara park för sörjande, med vackra naturupplevelser, stillhet, ro och rekreation.

Kommentar: Området öster om Kungsgårdsvägen utgår från planområdet och synpunkterna kring denna del behandlas vidare i en ny separat detaljplan.

Kalmar stads hembygdsförening

KORT HISTORIK:

Norra kyrkogården och Norra kapellet ritades av stadsarkitekten J Fred. Olson och invigdes 1911. Det främsta skälet var att Södra kyrkogården vid slottet inte gick att utvidga ytterligare, varför det beslutades att anlägga en kyrkogård i stadens norra utkant på mark som tillhört Skälby kungsgård. Kyrkogården är utformad efter en tidstypisk modell med alléer och avgränsande gravkvarter. Gångarna stälar samman vid kapellet i kyrkogårdens cenrum.

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

I slutet av 1930-talet utvidgades kyrkogården med en skogskyrkogård, även den anlagd på mark tillhörande Skälby kungsgård. En del av anläggningsarbetena utfördes som nödhjälpsarbeten, där den skogsbevuxna miljön togs tillvara. En minneslund anlades här 1988. En utökning av Skogskyrkogården invigdes 1999, där mark avsattes för en muslimsk begravningsplats.

På Norra kyrkogården ligger Heliga korsets kyrka, en stadsdelskyrka ritad av arkitekt Rudolf Holmgren och invigd 1963. Intill står kyrkans klockstapel och Korsets församlingsgård, ritad av arkitekt Ivar Petersson och uppförd 1983.

Det första krematoriet på Norra kyrkogården, Skogskapellet, ritades av stadsarkitekt J Fred. Olson och uppfördes 1935 som en klassisk tempelbyggnad. År 2004 renoverades byggnaden och bytte namn till Skogssalen. Den anpassades även för att kunna upplåtas för borgerliga begravingar och begravningsceremonier i annat samfunds ordning. Ett nytt krematorium av arkitekt Rudolf Holmgren uppfördes 1963 i direkt anslutning till Heliga korsets kyrka. Detta om- och tillbyggdes 2014 efter ritningar av arkitekt Staffan Strindberg.

DETALJPLANEFÖRSLAGET:

Hembygdsföreningen begränsar sitt yttrande till kyrkogårdskvarteret, dvs området inramat av Galggatan, Kungsgårdsvägen, Jacob Smålänningss gata och Norra vägen, samt gatumiljön mot kyrkogården.

Rent allmänt kan sägas att planförslaget har stora brister. Det saknar stöd i översiktliga planer, och förslaget strider dessutom mot kommunens antagna grönstrukturplan. I det fallet är det desto viktigare att redovisa en ordentlig analys och motivering varför förslaget inte följer de översiktliga ställningstagandena, men detta saknas helt.

Förslaget borde ha föregåtts av ett planprogram, där den samlade kyrkogårdsmiljön med begravningsplatser, kyrkan, krematoriet, kapell, park- och skogskaraktären analyseras i avvägningen mellan bevarande- och exploateringsintressena. Frånsett ett allmänt behov av fler bostäder finns i princip inga motiveringar till planförslagets utformning.

Kommunens beslut om standardförfarande av planprocessen motiveras av att planförslaget skulle vara förenligt med översiktsplanen och inte vara av betydande intresse för allmänheten. Hembygdsföreningen anser tvärtom att förslaget strider mot den övergripande och antagna grönstrukturplanen, och att ett eventuellt bostadsbyggande inom kyrkogårdskvarteret definitivt är av stort allmänintresse. Ett utökat planförfarande bör därför tillämpas!

Den fortsatta utvecklingen av kyrkogårdskvarteret bör ha ett mycket långsiktigt perspektiv. Här är kyrkans och begravningsplatsens behov helt avgörande, och andra ändamål som exempelvis bostadsbebyggelse bör helt undvikas. Den

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

gröna parkzonen med gräsytor och träd som idag finns mellan gatorna och de vackra stenmurar och häckar som omger kyrkogården är mycket betydelsefull för upplevelsen av kyrkogårdens hela miljö och karaktär. Parkzonen skapar ett värdigt ”respektavstånd” från stadens övriga funktioner, och betonar för omgivningen kyrkogårdskvarterets särskilda historiska och kulturella betydelse.

Hembygdsföreningen motsätter sig bestämt att kyrkogårdskvarterets viktiga parkzon tas i anspråk för bostadsbebyggelse, gemensamhetsanläggning och tillhörande parkeringar. Att kommunen ens lägger ett sådant planförslag är anmärkningsvärt, i synnerhet när förslaget saknar ett inledande programarbete med viktig principiell diskussion om kyrkogårdens karaktär och en seriös analys av helheten!

Byggrätterna inom kyrkogårdskvarteret bör inte ges en opreciserad C-beteckning, eftersom det innebär alltför stor flexibilitet för användningssättet. Mer korrekt och ändamålsenligt är en R-beteckning med särskild specisering för religiösa och kulturella verksamheter. Byggrätterna bör inte heller begränsas så hårt ytmässigt som planförslaget anges, utan ges större frihet inom kvarteret så länge kyrkogårdens ändamål tillgodoses.

I planförslaget betonas att bebyggelsen längs Kungsgårdsvägen ska bidra till att ändra gatans karaktär mot en mer stadsmässig miljö. Hembygdsföreningen anser tvärtom att stadsmässigheten inte bör betonas i det trånga och känsliga avsnittet i höjd med kyrkans entréområde. Här bör istället en grön fond bibehållas, som tillsammans med skogskyrkogårdens karaktär ger en värdig inramning för besökare till kyrkan och församlingshemmet. Det innebär också att de alltför stora byggnadsvolymer som föreslås bör minskas och dras tillbaka till förmån befintliga större träd och annan vegetation längs detta vägvagn. På så sätt bevaras i viss mån en nödvändig grön bufferzon, och de hårda kontrasterna dämpas något mellan den kraftiga nyexploateringen och den känsliga kyrkogårdsmiljön.

Kommentar: Området öster om Kungsgårdsvägen utgår från planområdet och synpunkterna kring denna del behandlas vidare i en ny separat detaljplan. För den västra delen kompletteras planbeskrivningen med en beskrivning av landskapsbilden och höjderna i området, samt en volym och skuggstudie.

Agneta Olsson (Biet 2)

I dagsläget är korsningen Norra vägen – Galggatan underdimensionerad för trafikflödet. Korsningen utgör en uppenbar risk för både bilister som cyklister och fotgängare. Flertalet olyckor sker i korsningen per år.

Hastigheten på Norra vägen i både nord- och sydlig riktning är betydligt högre än 50 km/h, då de dubbla körfälten genom korsningen uppmuntrar till omkörning.

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

Därför önskar jag en översyn av aktuell korsning samt ändring av hastighet i området. Kommer detaljplanen godkännas innebär detta att det i korsningen kommer öka flödet av både bilister, fotgängare och cyklister. Om Brofästet byggs om till grundskola berörs också korsningen Norra vägen – Galggatan i allra högsta grad.

Kommentar: Detaljplanen berör inte utformningen av Norra vägen som ligger utanför planområdets gräns för samrådsförslaget. I kommunen pågår arbete och diskussion kring vägens framtida utformning. Er synpunkt är en separat trafikfråga som hanteras av kommunens trafikhandläggare. Området öster om Kungsgårdsvägen utgår samtidigt från planen och synpunkterna kring denna del behandlas vidare i en separat detaljplan. Detta innebär att ni inte längre behandlas som sakägare i det fortsatta arbetet med detaljplanen väster om Kungsgårdsvägen.

Johannes Willson (Biet 2)

I er planbeskrivning nämns inget angående trafik situationen korsningen Norra vägen – Galggatan. Jag känner en oro att trafikflödet kommer att öka. Det sker ett flertalet olyckor i korsningen varje år. En översyn av detaljplanen och aktuell korsning speciellt nu när Brofästet ska byggas om till grundkola.

Kommentar: Detaljplanen berör inte utformningen av Norra vägen som ligger utanför planområdets gräns för samrådsförslaget. I kommunen pågår arbete och diskussion kring vägens framtida utformning. Er synpunkt är en separat trafikfråga som hanteras av kommunens trafikhandläggare. Området öster om Kungsgårdsvägen utgår samtidigt från planen och synpunkterna kring denna del behandlas vidare i en separat detaljplan. Detta innebär att ni inte längre behandlas som sakägare i det fortsatta arbetet med detaljplanen väster om Kungsgårdsvägen.

Bostadsrättsföreningen Jacob Smälänning

Längs med Jacob Smälännings gata placeras en gång- och cykelväg vilket vi tycker är bra. Trafiken på denna gata är tidvis under dagen intensiv vilket innebär ökade olycksrisker för cyklister och gående.

Utöver denna gång- och cykelväg kräver vi att parkeringssituationen längs vägen ses över och ändras. Vi har tidigare i kontakt med berörda i Kalmar kommun lämnat förslag på att parkeringen blir snedställd på gatan för att få plats med flera bilar. På kvällen när flera boende kommer hem efter arbetet finns det få parkeringsmöjligheter. Problemen ökar dessutom när flera boende parkerar sina arbetsfordon vid tillgängliga parkeringar. Likaså använder flera boende i studenthuset mitt emot Bärnstenen Jacob Smälännings gata som ”sin” parkering. Detta gynnar att många boende cirkulerar runt kvarteret för att hitta parkering vilket inte gynnar miljön.

Förutom parkeringsproblemen kräver vi att den tillåtna hastigheten på gatan blir 30 km/timme. I dag används gatan som en snabb genomfart av taxi och

Datum
2016-10-26

Ärendebeteckning
2015-2658

lastbildförare mellan Norra vägen och Kungsgårdsvägen vilket också ökar olycksriskerna för övriga trafikanter.

Kommentar: Området öster om Kungsgårdsvägen tas bort från planen och synpunkterna kring denna del behandlas vidare i en separat detaljplan. Detta innebär att ni inte längre kommer behandlas som sakägare till detaljplanen väster om Kungsgårdsvägen. Er fråga om utökat antal parkeringsplatser kan behandlas vidare i den andra detaljplanen. Översyn av hastigheten längs gatorna regleras inte av detaljplanen, det är en fråga som behandlas kontinuerligt av kommuns trafikhandläggare vid trafiköversyner i staden. I planbeskrivningen kan dock information kring hastighet och liknande beskrivas, för att den läsande ska kunna få en bild av helheten när området förändras.

Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Ewa Ekström och Olof Briskan (Månstenen 2)
Elna Hultman (Månstenen 2)
Lars Jönsson (Månstenen 2)
Eivor Thörnqvist (Månstenen 2)
Laila Cansund (Månstenen 2)
Solveig Nilving (Månstenen 2)
Patrik Sanderemo (Månstenen 2)
Marianne Strähle (Månstenen 2)
Ola Ericsson (Månstenen 2)
Ingela Larsson (Månstenen 2)
Kerstin Alm (Månstenen 2)
Gunvor Arén (Månstenen 2)
Ann Christine Gustavsson (Månstenen 2)
Lennars Gustavsson (Månstenen 2)
Asbjörn K. Johansen (Månstenen 2)
Anders Ullman (Månstenen 2)
Regine Ullman (Månstenen 2)
Bostadsrättsföreningen Kalmarhus 15 (Månstenen 2)
Laila Regin (Månstenen 4)
Svenska Kyrkan (Norra kyrkogården 1)

Filippa Olsson
Planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för

Del av Oxhagen 2:1. Vid Kungsgårdsvägen Oxhagen, Kalmar kommun

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2016-06-20 – 2016-08-08. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Informationsblad sattes upp i trappuppgångarna för de boende.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Under granskningstiden har flera synpunkter inkommit. Kommunens samlade kommentarer till de mest förekommande synpunkterna återfinns i påföljande avsnitt. Alla inkomna yttranden går att läsa i sin helhet längre fram i detta granskningsutlåtande samt kommunens kommentarer till vardera yttrande.

Detaljplanen omarbetas med en förnyad granskning. I det nya förslaget flyttas gång- och cykelvägen ut längs Perstorpsvägen och Kungsgårdsvägen. Utrymmet för parkering till de nya bostadshusen (som tidigare låg framför lägenheterna Oxhagsvägen 2A-C) flyttas söderut. Naturmarken i norr utökas, med en kil in från bostadsfastigheten. Syftet med ändringarna är att spara mer naturmark intill befintliga fastigheter inom Månstenen 2 och 3.

Förutom redaktionella ändringar så kompletteras plankartan och planbeskrivning utifrån det nya förslaget.

Kommunens samlade kommentarer

Allmänt intresse: bebyggelse eller grönyta?

Kalmar kommuns befolkning har vuxit under flera år. För att Kalmar kommun ska fortsätta växa och utvecklas så behöver kommunen tillgodose nya bostäder samt planera för nya arbetsplatser, skolor och annan service med mera. För att tillmötesgå efterfrågan på bostäder så har Kalmar kommun ett mål att planlägga för ca 2500 nya bostäder under tiden 2016-2018.

Översiktsplanen 2013 har en strategi för hur kommunen ska växa på ett hållbart sätt, där vissa utvecklingsstråk pekats ut som lämpliga för förtätning med bland annat bostäder. Planområdet ligger inom den utvidgade ”innerstaden” samt inom utvecklingsstråket ”Diagonalen”, som sträcker sig på ett avstånd omkring 500 meter på båda sidor längs med Norra vägen. Stråket lämpar sig enligt översiktsplanen för förtätning med bostäder och verksamheter som ökar underlaget för kollektivtrafiken.

I kommunen finns flera planeringsunderlag som legat till grund för översiktsplanen. Grönstrukturplanen (2010) är ett planeringsdokument som togs fram som underlag för kommunens översiktsplan (2013). Viktiga grönytor i närheten som pekats ut för rekreation/park i översiktsplanen är bland annat Skälby park, Tallhagen, Lindö och Svinö. I översiktsplanen finns även ett rekreativstråk utpekad längs med Ölandsleden mellan Skälby park och Tallhagen, som kan ha en funktion som spridningskorridor för den biologiska mångfalden. Marken inom planområdet har inte pekats ut specifikt i översiktsplanen som en viktig yta för rekreation eller som grönstråk.

Översiktsplanen hänvisar dock till att grönstrukturplanen ska användas som planeringsunderlag vid kontinuerliga ställningstaganden vid bland annat detaljplanarbete. I grönstrukturplanen är området pekats ut som värdefullt att bevara.

Flera boende ställer sig frågande till varför kommunen måste exploatera ett befintligt grönområde när det finns andra möjliga ytor. Förslag på ytor från de boende är bland annat gamla Rifatomten (Flodhästen 5), hörnet mellan Perstorpsvägen/Daléngatan vid Röda korset, förtätning längs med Erik Dahlbergs gata, Karlssons äng och ”Fanerduntomten”. För flertalet av dessa områden finns redan pågående planer för förtätning med nya bostäder. Förslagen kan därmed inte ses som ett alternativ till förtätning av planområdet. Förtätning i hörnet mellan Perstorpsvägen/Daléngatan har för närvarande inte utretts av kommunen.

Förtätning av staden kan ha en positiv inverkan på staden likväl som bevarande av grönområden. Kommunen anser att det är viktigt att hitta en balans mellan att förtäta och spara grönytor för att kunna uppnå en tät och attraktiv stad. Alla grönytor kan inte bebyggas likväl som alla grönytor inte kan sparas. Planområdet ligger centralt i Kalmar tätort, ca 2-3 km från Kvarnholmen. Området är nära till både Norra vägen och Erik Dahlbergs väg som pekats ut i

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

översiktsplanen som framtida stadsgator lämpliga för förtätning med både bostäder och verksamheter. I närområdet finns många målpunkter på gång- och cykelavstånd och ett bra utbud av kollektivtrafik och befintlig service som stärks ytterligare av förtätning i området. Exploateringen utnyttjar samtidigt befintlig infrastruktur, vilket är positivt både ur ett ekonomiskt perspektiv och yteffektivt i staden. Sett till Kalmar tätort så har området vid kvarteret Oxhagen en relativt stor tillgång till grönytor. Enligt grönstrukturplanen är Oxhagen en av de stadsdelar med störst tillgång till grönytor. Skälby park har ett mycket högt rekreativvärde och ligger på gångavstånd för de boende i kvarteret Oxhagen. Grönstråket längs f.d. Bergabanan har sedan tidigare brutits av med bostadsbebyggelse. Kommunen ser det som en naturlig utveckling att fortsätta att förtäta i den kil som redan påbörjats. Grönstråket längs f.d. Bergabanan kommer samtidigt att finnas kvar söderut och norrut mot Djurängen. Detta innebär att värdet av grönstråket och banan inte helt går förlorade. Fördelarna med att exploatera området för bostadsändamål anses överväga behovet att bevara området som grönyta.

Bland de boende fanns önskemål om att spara mer grönyta framför befintliga bostadshus. Flera förslag på möjlig utformning skickades in till kommunen. Planförslaget omarbetas med en förnyad granskning för att tillmötesgå de boende där mer natur sparas mot befintliga bostäder inom Månstenen 2.

Naturvärden

Grönytan inom planområdet har inga höga naturvärden bortsett från den norra delen med ett fåtal äldre träd som är lämpliga att spara. Dessa träd är idag fortfarande för unga för att utgöra en god livsmiljö för den biologiska mångfalden.

En spridningskorridor är utpekad i översiktsplanen mellan Skälby park och Tallhagen längs med Ölandsleden. Grönytan i den norra delen av planområdet sparas som en extra (framtida) spridningskorridor. Ytan som sparas anses tillräcklig för att flora och fauna ska kunna sprida sig.

Ekoxar har påträffats i området av de boende. Det är högst troligt att ekoxarna har sitt habitat i Skälby park och att vissa av djurarterna i parken utforskar nya områden i närområdet. Inom planområdet har även flera fågelarter påträffats. Men kommunen bedömer inte att naturen inom planområdet har en stor betydelse för fåglar, som exempelvis häcknings- eller boplats.

Karaktär/bebyggelsestruktur

I planbeskrivningen finns en analys med tillhörande kartbild kring bebyggelsestrukturen i närområdet. I planbeskrivningen finns även en analys och ställningstaganden kring hur planförslaget utformats (höjd, placering av byggrätter m.m). Illustrationen har uppdaterats utifrån nya förutsättningar.

Mer specifik utformning av byggnaderna såsom planlösning, fönsterplacering, entréer, fasadmaterial, uteplatser med avseende på bullerpåverkan m.m.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

hanteras i bygglovskedet. Det finns inga typiska karaktärsdrag från omgivande bebyggelse eller andra specifika förutsättningar som anses viktiga att fånga upp och styra i detaljplanen för den nya bebyggelsen. Det vill säga, detaljplanen har inte låst den nya bebyggelsen med någon specifik utformningsbestämmelse i plankartan.

Boende är oroliga att det planeras för få parkeringsplatser till de nya bostäderna samt hur utformningen av parkeringsplatserna kommer se ut framför deras sovrumsfönster. Detaljplanen styr inte exakt utformning, antal eller placering av parkeringsplatserna. I kommunen finns en parkeringsnorm som ska följas och parkering ska kunna tillgodoses inom kvartersmark, ej längs med gatan på allmän parkering. I planbeskrivningen finns råd och vägledning för bygglovshandläggaren och exploatören kring hur många parkeringsplatser som kan behövas inom kvartersmarken, dessa råd är inte juridiskt bindande och antalet p-platser avgörs i bygglovet. Beskrivningen kompletteras utifrån de nya riktlinjerna för parkering som nyligen antagits.

Fastighetsägaren ska enligt lag kunna tillgodose behovet av parkeringsplatser i närheten av bostaden, men parkeringen behöver inte kunna ske innanför fastigheten. Ifall fastighetsägaren kan visa att han eller hon kan tillgodose behovet i närheten av bostaden (men utanför fastigheten) så kan bygglovet beviljas.

I vissa delar av planen, som i den norra delen, har kommunen ansett att det finns goda skäl att styra placeringen av parkeringsanläggningen och komplementbyggnaderna till ett specifikt läge. Detta görs för att reglera utfarterna mot Kungsgårdsvägen och se till att utrymmen för gemensam parkering, förrådsmöjligheter och sophantering kan placeras på en lämplig yta mellan byggnaderna.

Den högre exploateringsgraden i området förklaras av att kommunen har ett stort behov av nya bostäder och ett mål att planlägga för 2500 bostäder under de närmsta tre åren. Planområdet ligger i ett centralt- och kollektivtrafiknära läge och kommunen anser det viktigt att använda markytorna i staden yteffektivt. Istället för att bygga glest och med lägre byggnadshöjd så utnyttjas hela ytan så effektivt som möjligt för exploateringen.

Kommunen bedömer att den södra delen av planområdet kan tillåtas få en högre byggnadshöjd. Detta eftersom planområdet är tydligt avskilt från kyrkogården via Kungsgårdsvägen, samt att höjden på byggnaderna naturligt kommer smälta in med de planerade byggnaderna inom Flodhästen 5 (Rifa-tomten) och ramar in det öppna landskapet mot Perstorpsvägen. I den norra delen är bebyggelsen fem våningar för att visa en större respekt mot kyrkogårdens gravplatsområde och de boende inom Månstenen 4a-c som avståndsmässigt ligger närmast den nya bebyggelsen. Heliga korsets kyrka smälter naturligt in i parkmiljön på kyrkans fastighet. Kyrkan är svagt synlig från Kungsgårdsvägen. Kommunen bedömer att den nya bebyggelsen inte

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

kommer att dominera över kyrkan, eftersom denna idag knappt är synlig från vägen.

Störningar: Buller från vägar, gc-väg, parkering, uteplatser, sopor

Till planhandlingarna finns en utförd bullerutredning. Denna har tagit hänsyn till en ökad trafikmängd i området. Bullerutredningen visar att den befintliga bebyggelsen inte kommer att drabbas av höga trafikbuller från Kungsgårdsvägen eller Perstorpsvägen pga en ökad trafikmängd. Ljud från de boend (parkering, uteplatser m.m.) är svårt att undgå vid nya bostäder. Bostadsändamål ses inte som en störande markanvändning och avståndet är tillräckligt långt för att eventuella störningar ska avta. Hänsyn till olika typer av störningsmoment mellan grannar behandlas vidare under bygglovet.

Gång- och cykelvägen flyttas ut till kungsgårdsvägen/Perstorpsvägen. Information korrigeras i planbeskrivningen.

Störningar: insyn och skuggor

Flera boende vid Oxhagsvägen har synpunkter angående en försämrad utsikt och skuggor vid byggnation. Kommunen bedömer att det inte går att säkerställa att vissa fastighetsägare får sin utsikt säkrad för all framtid. Staden är föränderlig och utvecklas vilket ofrånkomligt påverkar omgivningen både positivt och negativt. I ett så pass tätortsnära läge så är förändring av den byggda miljön relativt vanligt.

I planbeskrivningen finns en skuggstudie. Morgonsolen mellan 06.00-08.00 in i lägenheterna kan tidvis skuggas av de nya byggnationen, främst under vinterhalvåret. Men större delen av dagen kommer den nya bebyggelsen inte att skugga varken de befintliga byggnaderna eller utrymmet mellan byggnaderna. I en tät stadskärna är det svårt att garantera sol in alla lägenheter hela dagen. Men det är viktigt att alla någon gång under dagen får en tid med naturligt solljus, vilket det fortfarande kommer att finnas för de boende.

Boende ansåg även att de skulle få stor insyn in lägenheterna. Den nya bebyggelsen har placerats på den östra sidan av fjärrvärmeledningen längs med Kungsgårdsvägen. Avståndet mellan befintliga bostäder (Oxhagsvägen 2 och 4) och den nya bebyggelsen varierar mellan 23-42 meter. Avståndet mellan byggnaderna anser kommunen är tillräcklig för att integriteten inte ska störas. Storlek och placering av fönster m.m. som kan påverka insynen hanteras i bygglovet.

Störningar: lukt och avgaser

Sophantering sker i sophus och kommer därmed inte medföra någon oangelägen lukt. Avgaser från boendeparkeringen kommer att öka i området. Antalet bilar anses dock begränsade, det är en relativt liten parkeringsanläggning som enbart används av de boende i området. Några risker för människors hälsa förekommer inte.

Dagvatten

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Månstenen 3 har problem med tillfälliga översvämningar i källaren.

Dagvattenutredningen föreskriver särskilda fördröjningskrav på kvarteretsmarken. Detta syftar till att begränsa påverkan av exploateringen på befintligt dagvattensystem. Bebyggelsen i norra delen av planområdet kommer att anslutas till dagvattenledning uppströms Månstenen 3 och Månstenen 2. Där kommer fördröjningsdammen vid Jakob Smålänningss gata att avlasta systemet vid överbelastning. Bebyggelsen i södra delen av planområdet kommer att anslutas till befintlig dagvattenledning i Perstorpsvägen, nedströms Månstenen 2 (denna fastighet har två dagvattenserviser, en norrut och en söderut).

Månstenen 3 ligger lägre än marken i planområdet och från Månstenen 2 är det bara en mycket liten andel som kan rinna mot planområdet. Naturremsan inom planområdet fungerar därmed inte som en översvämningssyta för dagvatten från Månstenen 2 och 3. Kvarteretsmarken inom planområdet ska utformas så att dagvatten inte rinner över till grannfastigheterna, exempelvis genom rätt marklutningen. Bedömningen är att planförslaget inte ska påverka dagvattenhanteringen negativt för befintlig bebyggelse.

Problem med tillfälliga översvämningar inom Månstenen 3 är ett ansvar som bör hanteras av fastighetsägaren, dvs bostadsrättsföreningen för Månstenen 3. Det som de boende beskriver som återkommande problem är främst relaterat till deras spillvattenanslutning. Kalmar Vatten AB har driftstörningar på spillvattenledningen i gatan och det löser dem med kontinuerligt underhåll i form av ledningsspolning.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Enligt 11 kap. 10 § PBL ska länsstyrelsen överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen, om beslutet kan antas innebära att detaljplanen inte kan tillgodose riksintresse, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning, miljö kvalitetsnormer samt strandskydd. Länsstyrelsens bedömning utifrån nu kända förutsättningar är att det inte finns skäl för länsstyrelsen att överpröva kommunens beslut och detaljplanen med stöd av 11 kap. 10 § PBL. Länsstyrelsen anser dock att planförslaget behöver förtydligas avseende förorenad mark.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

I planförslaget är det inte tydligt angivet vilken/vilka som är valda åtgärds mål/ åtgärds nivåer däremot nämns Naturvårdsverkets generella riktvärden. Det innebär att Länsstyrelsen tolkar det som att kommunen använder vedertagna nivåer, KM för bostäder och MKM för resterande mark. Kontroll på schaktbotten behöver göras för att säkerställa att föroreningshalter understiger riktvärden. Länsstyrelsen

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

vill påminna kommunen om att alla massor som uppkommer i närheten av provtagningspunkten M3 ska hanteras som förorenade. Det innebär till exempel massor som uppkommer vid planterande av träd, anläggande av lekplats men även vid olika typer av schaktning eller annan åtgärd där marken påverkas och ger upphov till massor.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvatten

Länsstyrelsen bedömer att kommunen visat att dagvattnet inom planområdet kan omhändertas på ett godtagbart sätt. Planförslaget bedöms därför inte medföra att MKN för vatten överträds.

ALLMÄNT OCH RÅDGIVANDE

Kulturmiljö

Länsstyrelsens synpunkt från samrådet kvarstår avseende tillåten höjd på bebyggelsen. Planförslaget möjliggör bebyggelse upp till en nockhöjd på 17-20 meter på den aktuella platsen. Länsstyrelsen ställer sig frågande hur så pass höga byggnader kan infogas utan att dominera området framförallt med hänsyn till närheten till kyrkogårdsmiljön i öster?

Kommentar: Planbeskrivningen förtydligas angående förorenad mark, utifrån vedertagna nivåer från naturvårdsverket.

Kulturmiljö- och höjdanalys finns beskriven i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten i Kalmar län

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

U-områdena på plankartan överrensstämmer inte med det som är beskrivet under stycket rättigheter i planbeskrivningen.

Redovisning av administrativa gränser och egenskapsbestämmelser bör ses över.

PLANBESKRIVNING

Texten om att fastighetsägaren kan bli utan ersättning för skada och eventuell asfaltering mm. Bör tas bort, eftersom det styrs i ledningsrättsbeslutet och inte genom u-bestämmelsen (s 23).

Om samnyttjande av parkering på Diamanten 1 krävs för planens genomförande, ska det framgå hur detta ska genomföras (s 35).

Eftersom inga fastighetsregleringar krävs för planens genomförande ska det inte stå om fastighetsregleringar under de fastighetsrättsliga frågorna (s 44).

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Område 1 kan indelas i en till fyra fastigheter, och inte en till tre fastigheter (s 45).

Beskrivningen av de ekonomiska konsekvenserna har inte justerats från samrådet, trots att planområdet har halverats.

ÖVRIGA FRÅGOR

Kartografiska och övriga redaktionella synpunkter lämnas till planhandläggaren underhand.

Kommentar:

Plankarta och planbeskrivning korrigeras utifrån ovan nämnda synpunkter. Planens ekonomiska konsekvenser, med redovisade kostnader för utbyggnad av allmän platsmark m.m. har inte förändrats sedan samrådskedet. Uppgifterna anses fortfarande aktuella.

Trafikverket

Inga statliga intressen berörs. Trafikverket har inga erinringar.

Polismyndigheten

Har tagit del av detaljplanen och har inte några synpunkter.

Boende och fastighetsägare

Eivor Thörnqvist (Oxhagsvägen 2B, Månstenen 2)

Ni måste tänka om, de passar sig väl inte att bygga höghus mitt emot kyrkogården och flytta cykelbanan och göra bilparkering intill våra lägenheter. De räcker väl att det ska byggas 500-600 lägenheter på Rifa tomten. Vi behöver ha de här grönområdet som finns kvar här ute med fågelliv och blommor. De är fint strövområde för många, det är inte alla som kan gå till Skälby.

Kommentar: Kommunens svar går att läsa i under Kommunens samlade bedömning ovan.

Lars Jönsson (Oxhagsvägen 2B, Månstenen 2)

Efter att ha tagit del av den reviderade planen har jag fortfarande svårt att se hur man överhuvudtaget ska kunna godkänna bostadsbebyggelse på nämnda fastigheter.

För det första och allvarligaste har beslut tagits att göra om befintlig detaljplan från Parkområde till Bostadsområde, vilket helt strider mot det beslut kommunfullmäktige antog den 29:e november 2010 § 155, vid upprättande av "Grönstrukturplan för Kalmar stad 2010".

I denna plan är Bergabanan utsedd till ett av de särskilt värdefullaste Grönstråks o Naturområden i Kalmar som dessutom borde utvecklas. Enligt

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

den nya, ändrade, detaljplanen kommer hela detta skogs- naturområde helt att skövlas, asfalteras samt bebyggas med sex stycken 5-6 våningar höga fastigheter.

Detta område är idag ett stort tillhåll för fåglar och övrigt djurliv, dessutom är det ett "andningshål" för alla som cyklar, promenerar, motionerar på denna led. Den ger ett välkommet och populärt avbrott på detta långa asfalterade stråk med sin fågelsång, svalka, lä under varma sommardagar eller bistra/kalla höst- vinter- vårdagar.

Det är många promenerande som stannar upp eller cyklande som hoppar av här och tar en härlig paus och njuter av naturen.

Området är även ett populärt tillhåll för yngre barns lek o.d.

Redan här bör man inom Samhällsbyggnadskontoret inse att ett misstag har skett och hela förslaget om byggnation återkallas och detaljplanen återställs till sitt ursprung.

Det jag i mitt stilla sinne hade trott och hoppats på när den reviderade planen skulle presenteras var att det hade kommit med någon form av emotionella hänsyn/känslor i beslutet. Någon form av inlevelse från beslutande på Plankontoret d.v.s. att sätta sig in i de boendes situation, hur skulle det var för mig om jag bodde här om hela det natursköna området skövlades och byttes ut mot höghus och parkeringsplatser.

Skulle jag vilja bo så här, skulle det vara helt OK??????

Som planen ser ut enligt förslaget så har man tänjt på alla gränser och går på ytterligheter såväl på ljud- utsläpps nivå och höjden på fastigheterna.

Varför måste ytterligheterna på gränserna vara OK och gällande, här kommer åter det emotionella och känslomässiga in, hur är det att bo på gränsen till vad som är acceptabelt enligt gällande normer vad gäller ljud- och utsläpp, skulle du vilja ha det så???

Varför gör man inte planen med rejäla säkerhetsmarginaler vad gäller nivåer på såväl ljud som utsläpp????

Skulle DU vilja ha ditt boende omgärdat med dessa gränsvärden???

När det gäller Miljö och Djurliv så är också hänvisning till att det inte finns någon/några viktiga eller rödlistade arter så det gör inget att skogen skövlas!!!!

Bara detta säger ju att man har svårt att sätta sig in i de boendes situation utan bara tittar på teoretiska papperslösningar. Så praktiskt att bara hänvisa till någon annans utlåtande utan att själv fundera-över vad det innebär.

En Naturupplevelse vad gäller både växter och djur behöver inte bara handla om sällsynta arter utan det är naturen i sig som är viktig.

Har ni varit i skogspartiet under olika perioder under året, t.ex. upplevt våren med dessa skira grönska, fåglarnas kvitter, fågelungar, skyddet från den

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

stekande solen när denna står som högst på dagen. Kommit cyklande från Centrum in i denna idyll och fått skugga och svalka samt lyssna på fåglarnas kvitter, troligen inte.

Detta är Miljö o Natur i harmoni oavsett hur vanliga eller sällsynta arter det finns i skogen.

I ett dokument uttrycks det något vanvördigt "det är så nära till Skälby, dit de boende kan gå istället". Detta visar hur lite man har satt sig in i eller bryr sig om de boende, om man tycker att ett grönområde 15-20 minuter bort kan ersätta detta skogsparti. Det finns många äldre i området.

När det gäller höjden på fastigheterna förklaras detta med bredden på gatorna och hänvisning till hur det har byggts på andra platser, struntprat. Det är på Oxhagen vi ska titta, helt ointressant hur det har byggts på andra platser

Återigen klänger man sig fast vid en ytterlighet, hänvisar till andra byggen som inte har med Oxhagen att göra.

Jag skulle också så vilja se ett skuggspel månad för månad hela året runt och inte bara två månader under vår och höst. Speciellt vinterhalvåret är jag tveksam till att solen når fram till samtliga boende. När jag har tittat på ritningen både vad gäller skuggspel och övrigt finner jag det svårt att översätta dessa till verklighet, även då jag har varit ute och försökt att se hur det ska se ut i färdigt skick. Får intrycket av att man på Plankontoret resonerar som i det militära, stämmer inte karta och verklighet är-det kartan som gäller

Hela planen är en ritningsprodukt och har inte någon verklighetsförankring.

Det saknas fullständigt känsla för de nuvarande boende och hela området som sådant. Jag kan förstå att det är roligt och spännande att bygga något nytt och annorlunda men det måste också fungera i verkligheten.

Det kanske allra viktigaste när man gör dylika planer och ritningar att kunna sätta sig in den redan befintlig miljön och de nuvarande boendes situation, den rent emotionella/känslomässiga.

Se det hela ur deras synvinkel omvandla det till "om jag hade bott här".

Självklart förstår och vet jag att det har gått ut direktiv att det ska byggas ett stort antal lägenheter i Kalmar men det har inte uttryckts att Oxhagen ska vara centrum för denna byggnation, eller? Självklart är det lättaste och snabbaste sättet att uppnå resultat att bygga mycket på samma plats och i höjden men ta hänsyn till redan befintlig bebyggelse och framförallt de boende i området.

Om jag har förstått rätt i mina efterforskningar så var första förslaget att bygga vidare vid nuvarande studentboende på Kungsgårdsvägen mot Skälby men detta stötte på patrull p.g.a. grönområdet.

Då flyttades förslaget till andra sidan Axel Oxenstiernas väg varför? Varför, för att det är lättare att köra över det lilla antalet boenden i Månstenen?

Varför inte fortsätta bygga direkt efter Wollinska stiftelsen??

Tydligen var nuvarande plan inte ett primärt alternativ, utan en nödlösning.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Nu har då revideringen kommit daterad 160620 med svar om synpunkter senast 160808, av någon anledning har denna svarsperiod hamnat under semesterperioden då många inte är hemma. Man kan undra varför?

Något nytt samråd är inte aktuellt, finns det någon form av rädsla att konfronteras med boende som vill ställa frågor och diskutera följdfrågor på svaren?

Man får uppfattningen att plankontoret vill smyga med byggnationen och ställa de boende inför fullbordat faktum. Redan inbjudan till samråd "luktade" märklig då den skickades ut i början på mars och möte redan den 7 mars. Många hann inte se den före mötet eller hade möjlighet att ändra redan inplanerade möten.

Även under mötet fick man uppfattningen att det viktigaste denna kväll var att kyrkogården skulle byggas ut och informationen om byggnationen smögs in som en "bilaga".

Denna byggnation och skövling av skogen är säkert inte någon stor fråga för er på Plankontoret men för oss boende är det en MYCKET stor och viktig fråga.

Jag ser gärna fram emot ett möte över en kopp kaffe, med undran och förväntan väntar jag på ett samtal.

Det som också talar emot planen är hur det rent estetiskt kommer att se ut med en byggnation

av sex fastigheter 5-6 våningar höga, d.v.s. 17-20 meter inom ett område som i övrigt endast

besår av 3- våningsfastigheter.

Byggnationen ska dessutom ske precis framför Norra Kyrkogården, endast med Kungsgårdsvägen som "skiljevägg".

Utsikt över en kyrkogård, oavsett hur fridfullt det än är, är det kanske inte det man vill ha.

Trafiken som redan idag är intensiv på Kungsgårdsvägen kommer att bli än mer intensiv, precis som Perstorpsvägen och Oxhagsvägen. Den blir inte mindre bara för att man minskar hastigheten eller anlägger ett tjugigt "torg".

Problem med parkering är det redan idag, speciellt på kvällar och helger. Även om man till viss del bygger parkeringsplatser åt det nya fastighetsbeståndet så kommer det att bli ett mycket stort problem med över 100 nya lägenheter och besökare till dessa.

Krematoriet på kyrkogården ligger enligt information inom det godkända avståndet på 150 meter till bebyggelse, vilket m.a.o. är precis på gränsen utan några större marginaler.

Blir byggnationen av innebär det att befintligt gång-cykelstråk flyttas mot befintliga fastigheter samt att man även kommer att iordningställa parkeringsplatser där, för boende i de nya fastigheterna. Allt i akt o mening att

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

inte ha hög ljudnivå och självklart inte utsläpp av avgaser inom bebyggelse med hänsyn till barn och övriga boende.

Detta gång- och cykelstråk, som är mycket livligt frekventerat/ett av Kalmars största, samt blivande parkeringsplatser kommer att ligga 10- 15 meter utanför befintlig fastighets sovrums. Detta är/kan inte vara acceptabelt med hänsyn till ljud- och utsläppsnivåer.

Redan idag, på befintlig GC, kan ljudnivån vara störande under dagtid.

Pratar vi fredag och lördagskvällar så passerar ett otal personer med hög ljudnivå på väg till centrum, för att inte tala om när de är på väg hem efter krogarnas stängning sen kväll eller rättare sagt tidig morgon. Då är det allt annat än tyst, av någon anledning stannar dessa grupper också med jämna mellanrum för att föra högljudda och livliga diskussioner.

Enligt förslag ska denna GC flyttas till drygt 10 meter utanför sovrumsfönstret samt kompletteras med ett 50-tal parkeringsplatser där det kommer att parkeras och köras bilar när som helst på dygnet, då förstår var och en att det är en omöjlighet.

Nu är vi inne på det emotionella igen, skulle du vilja ha ditt boende så här??

Om ny byggnation måste ske inom Oxhagen, förutom diskussionerna inom RIFA området. varför inte titta på tomten i hörnet av Perstorpsvägen/Dalengatan vid Röda Korset?--:

Denna öppna plan/ gräsmatta nyttjas aldrig av någon, inte ens av soldyrkare på sommaren.

Har i denna stund inte klart för mig hur detaljplanen ser ut här.

Går det att bygga på RIFA tomten går det även att bygga här, trots ARLA.

Ska det byggas på Oxhagen 2:1 mfl så kan det i nödfall accepteras på den tomma gräsplanen korsningen Kungsgårdsvägen/ Perstorpsvägen och eventuellt högst två 3-4 våningsfastigheter framför Månstenens parkeringsplats men inte i skogsområdet utanför befintlig bebyggelse och infart till kyrkogården.

Sammanfattning;

Någon byggnation kan inte vara aktuell inom Bergabanans nuvarande sträckning, då detta går helt emot kommunfullmäktiges beslut från 29:e november 2010 § 155.

Bergabanen anses vara ett av Kalmars "mest särskilt värdefullaste Grönstråks o Naturområden" som borde utvecklas och INTE avvecklas, som enligt detta förslag.

Utöver detta så ligger ljud- utsläppsnivåerna iofs inom acceptabla nivåer men alldeles för nära godkända gränsvärden. Det kan vara OK under en kortare period men absolut inte acceptabelt under konstant boende.

Sedan är det för höga hus även om gatorna är breda, dålig ursäkt/förklaring för att bygga högt.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Eller rättare sagt brist på förklaring.

Det gäller att "titta utanför boxen!" leva sig in i hur andra upplever saker och ting och inte bara luta sig på ett regelverk som anger maximala värden. Det är hedervärt och starkt att kunna ändra sig.

Låt det nu inte gå prestige i detta ärende utan låt oss vara överens om att ett misstag har skett och "Grönstrukturplan för Kalmar stad 2010" har av någon anledning förbisetts.

Övriga punkter sammantaget ger också en klar bild av att låta området var kvar i befintligt skick, kompletterat med avkopplande parksoffor på lämpligt avstånd från varandra.

Låt därför detaljplanen återgå till Parkområde och låt det rika djur- och naturlivet få fortsätta blomstra även i fortsättningen då inget misstag ännu har skett.

Träd och buskar står kvar, tar många år att återställa till nuvarande skick.

Kommentar: Detaljplanen strider inte mot Kommunfullmäktiges beslut angående grönstrukturplanen, eftersom det är samma instans som antar detaljplanen. Detaljplanen är samtidigt ett juridiskt bindande dokument medans grönstrukturplanen är ett planeringsunderlag (underordnad detaljplanen och översiktsplanens intentioner). I grönstrukturplanen har kommunen inventerat och värderat olika grönytors betydelser. Kommunen kan med hjälp av underlaget i grönstrukturplanen utlösa konsekvenser och göra en avvägning mellan att bevara området som natur eller förtäta med bostäder.

I planbeskrivningen redovisas grönstrukturplanens intentioner och bedömningar. Det står inte skrivet i planbeskrivningen att Skälby "ersätter" grönytan inom planområdet, vilket initieras i synpunkterna. Däremot ligger Skälby park på relativt kort avstånd från de boende. De boende i stadsdelen har kvar rekreativa värden i närområdet, även om grönytan till stora delar försvinner inom planområdet. Grönstråket kommer fortfarande finnas kvar norrut vid Djurängen och söderut intill Flodhästen 5 (Rifa-tomten). Kyrkogården på andra sidan vägen bidrar till en del "visuell" grönska längs med stråket. I det nya granskningsförslaget har mer grönyta sparats framför befintliga fastigheter. Kommunen anser att värdet av bostäder på platsen väger tyngre än att bevara området helt som natur.

För de boende ändras utsikten från bostadshusen från natur till ett bostadsområde. Kommunen framhåller dock att staden är ständigt föränderlig och utvecklas, vilket ofrånkomligen påverkar omgivningen både positivt och negativt. Det går inte att säkerställa att alla fastigheter får sin utsikt säkrad för all framtid. I städer är det vanligt att få nya grannar, när staden växer, även om det inte är önskvärt för de boende.

Avståndet mellan byggnaderna i planförslaget anser kommunen är tillräcklig för att integriteten inte ska störas, det vill säga störande insyn. Det finns en skuggstudie som visar förhållandena under vår och höst. Årstiderna är valda för att spegla årets skiftningar, då solen ligger högre på vårkanten och lägre på hösten och under vintern. Detta ger olika längd på skuggorna. Studien visar att de boende tidvis kan få skuggor under tidig förmiddag. Idag har bostadshusen till stor del skugga från befintlig vegetation.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Planbeskrivningen har kompletterats med en skuggstudie i december, årets mörkaste tid. Skuggstudien är gjord i ett datorprogram, vilket är en simulering av verkligheten.

Till planhandlingarna finns en bullerutredning. I Sverige finns en bullerförordning som anger vilka värden som är acceptabla för nya bostäder. Städer som växer (exempelvis Kalmar) har ofta svårare att hitta centrala platser för förtätning. Förtätning anses ge så goda effekter på staden jämfört med att glesa ut städerna och ibland kan därför mer utsatta lägen av buller tillåtas tas i anspråk. Godkända avvikelser redovisas i förordningen. Den nya bebyggelsen kommer att uppnå förordningens krav.

Som argument för förtätning i området (med avseende på buller) kan även framhållas att det finns angränsade bebyggelse norr och söder om planområdet, som ligger på samma avstånd från Kungsgårdsvägen. Boende i smålägenheter som exempelvis studentboende är ofta en kortare period i livet. Många studenter vill samtidigt bo centralt i staden, eftersom dessa grupper gärna går eller cyklar till sin målpunkter. Därmed har avståndet till centrum eller skolan stor betydelse.

Hastigheten kommer att sänkas i området för att minska bullernivån och öka säkerheten över gång- och cykelpassagerna (ej för att minska antalet bilar längs vägen). Markanvändningen bostäder anses dock inte vara en störande verksamhet. Utformning och eventuella störningsdämpande åtgärder kring uteplatser och boendeparkering studeras vidare i bygglovet. Parkering ska ske inom den egna fastigheten och inte begränsa antalet för boende inom Månstenen 2 eller 3.

I säkerhetsavståndet från krematoriet så finns marginalerna inräknade för att inte störa bebyggelsen med dålig luft, rök, olyckor m.m.

I yttrandet ställer ni er frågan varför kommunen inte väljer att bygga vidare på studentboendet på Kungsgårdsvägen mot Skälby eller på andra sidan Axel Oxenstiernas väg mot Skälby, som tidigare diskuterats. Skälby är en park som är tillräckligt stor för att uppfylla flera funktioner, både som friluft- och rekreationsområde, grannskapspark, lek, biologiskt värde etc. Kommunen anser det viktigt att parken värnas i sin helhet, för att behålla mångfunktionaliteten. Parken bör även vara tillgänglig att beträda utan att blockeras av bebyggelse vid entreerna till parken. Bevarande av Skälby som en enhetlig park väger enligt kommunen bedömning tyngre för allmänheten än bevarande av naturremsan inom planområdet. I detaljplanen sparas natur i den norra änden som ett grönstråk (i framtiden) för den biologiska mångfalden, eftersom denna del har en koppling mellan Skälby park och Norra kyrkogården. Andra platser för förtätning har också studeras för att tillgodose behovet av nya bostäder och det finns flera pågående projekt, exempelvis Flodhästen 5 (Rifa-tomten).

Granskningstiden har pågått i 7 veckor, vilket är en lång tid. Lagkravet är 4 veckor för utökat förfarande. Men för privatpersoner behöver det inte vara en nackdel att läsa handlingarna på sommaren under semestern, eftersom det då finns tid för reflektion.

Ett samrådsmöte skedde under våren. Kommunen har inga allmänna möten under granskningstiden. På samrådsmötet fanns det tillfälle till frågor efter redovisningen. På mötet

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

var det många medlemmar från kyrkan som yttrade sig, varpå det kan ha uppfattats som om fokus låg på detta område. Men det fanns även möjlighet för boende att yttra sig. Under planprocessen har det även funnits möjlighet att ringa eller besöka planarkitekten för eventuella frågor och synpunkter. Telefonnummer och adress finns i följbrevet. Om boende eller fastighetsägare önskar personligt möte/kontakt så är det hen som får inleda en kontakt enligt ovan. Skriftliga synpunkter under samråd och granskning besvaras skriftligen i samrådsredogörelsen respektive granskningsutlåtandet.

Övriga svar går att läsa i under Kommunens samlade bedömning ovan.

Patrik Sandermo och Emilia Forsell (Oxhagsvägen 2C, Månstenen 2)

Vi såg nyligen ert beslut om att fortsatt planerat att bygga ett flertal höghus genom att riva en skog vid Oxhagsvägen.

Jag och min sambo vid Oxhagsvägen 2C känner att förtätelsen och den förstörda miljön riskerar att göra området ogästvänligt. Dessutom kommer skogsskövlingen och bostadsbyggandet föra en orimligt stor ljudnivå på de människor som lagt ner stora mängder införtjänade skattepengar på att införskaffa en bostadsrätt i ett lugnt område. Därtill riskerar många fina djurarter att förlora sina hem och området förlora sin lummiga och naturliga karaktär.

Vi gör härmed ett klagomål angående detta och tycker att bostäderna bör stoppas, det finns ett flertal bättre områden exempelvis nedlagda Rifa som däremot passar utmärkt, eller varför inte på andra sidan Oxhagen där det redan finns ett antal höghus samt mark nog för fler bostäder.

Kommentar: Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Byggtiden medför en period med mer störningar i form av buller, det finns dock regler för detta. Bostadsändamål anses inte vara störande, avstånden mellan husen är tillräckligt långt för att buller, ljus, insyn m.m. ska avta. Området har inga högre naturvärden och de djur som finns på platsen kommer troligen att flytta till nya platser.

Planering pågår inom Flodhästen 5 (Rifa-tomten).

Kommunens svar går att läsa i under Kommunens samlade bedömning ovan.

Rebecca Carlsson (Oxhagsvägen 2B, Månstenen 2)

Tycker det är synd att ni tänkt bygga utanför där jag bor. Flyttade till min lägenhet för lugnet och den fina utsikten, inte för att glo in i andras lägenheter och på en parkering! Inte heller för att leva i ett byggkaos som sen blir till studenter. Tror inte heller att ljudnivån kommer att bli bättre. Inte om det är planerat studentboende i kommande byggnationer. I sådana fall bör detta ses över annars kan jag garantera att klagomålen kommer att fortsätta även då!

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Tycker det är hemskt att alla grönområden får ryka i Kalmar bara för att det ska bli boende. Kalmar är fint som det är och det är synd att ni vill ändra staden till att bli en storstad. Förstår ni inte hur ni kan tänka på kommande som vill bo här men att ni inte har lika stor överseende för oss som bott eller är uppväxta i närheten av Kalmar.

Dessutom är det inte bara vi människor som ska få plats, utan djur finns med. I den lilla skog finns det ett antal djursorter som bor och har sina hem. Hemskt att behöva riva ner deras hem. Visst några områden finns kvar men det spelar ingen roll med tiden, då ni har tänker att det är grönområdena som ska byggas på för att få plats. Antagligen för att det är dem som kostar minst att bygga på.

Tycker ni borde satsa på att bygga vid Rifa istället. Lägga ner tid och pengar på det som ändå ser förskräckligt fullt ut än att behöva ta av Kalmars finaste platser.

Platsen används inte heller bara utav oss boende utan det är många andra som kommer drabbas av detta med. Ser dagligen folk som motionerar, ut och går med hunder, folk som plockar blommor, folk som fotograferar m.m. Listan kan göras otroligt lång.

Tycker även att det kommer se otroligt dumt ut när dom nybyggda kommer vara så pass mycket högre än våra egna byggnader är. Hur ni än kommer fram till ljusinsläppet så kommer det ändå på ett eller annat sätt mörkna för oss. Den luftiga känslan som finns kommer troligen försvinna.

Har redan sett och kollat igenom detaljplanen för byggnaderna. Så vill inte ha en massa papper hemskickat om vidare lösningar för kommer ändå inte att ändra mina åsikter. Har ingen aning om ni ens kommer läsa detta men detta är mina synpunter i alla fall gällande kommande byggnationer.

/En väldigt missnöjd boende på 2B som kommer få leva i byggkaos framöver.

Kommentar: Kommunen framhåller att staden är ständigt föränderlig och utvecklas, vilket ofrånkomligen påverkar omgivningen både positivt och negativt. Det går inte att säkerställa att alla fastigheter får sin utsikt säkrad för all framtid. Avvägningen mellan olika intressen (bevarande av natur eller bostäder) beslutas av kommunens förtroendevalda. I detaljplanen prövas lämpligheten av den nya markanvändningen.

Detaljplanen har omarbetats med en förnyad granskning för att spara mer naturmark framför befintlig bebyggelse.

Under byggtiden följer en period med mer störningar i bostadsmiljön, det finns dock regler för hur detta får ske. Högre störningar måste kunna ske i en stad under kortare perioder.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

När byggnationen är klar finns inga lagar knutna till störande ljudnivåer inom bostaden, enbart visad hänsyn till sin omgivning. Hyresvärden kan dock sätta upp egna kriterier som hyresgästerna måste följa.

Detaljplanen styr varken upplåtelse- eller boendeform, exempelvis studentboende eller hyres-/bostadsrätt. Utformning av uteplatser, parkering, busfasad med mera med hänsyn till närliggande bebyggelse avseende buller, belysning, insyn m.m. behandlas under bygglovet.

Inom planområdet finns inga böga naturvärden. De djurarter som finns i området anpassar sig eller flyttar till en ny miljö. Aktivt arbete pågår i kommunen för att värna om, sköta och förnya de större grönområdena med böga naturvärden och spridningskorridorer. I planbeskrivningen hänvisas berörda till närliggande park inom Skälby, som ligger på kort avstånd. Se planbeskrivning för närmare beskrivning kring rekreationsvärdena.

Planläggning pågår inom Flodhästen 5 (Rifa-tomten). Byggnation inom denna fastigheten utesluter dock inte behovet av nya bostäder inom planområdet.

Granskningsutlåtanden och det nya förslaget kommer att skickas till alla som haft synpunkter under samråds- och granskningstiden, enligt den lagstadgade planprocessen. Det går inte att avsäga sig den rätten om man lämnat synpunkter under processen.

Kommunens svar går att läsa under Kommunens samlade bedömning ovan.

Astrid Nilsson (Oxhagsvägen 4A, Månstenen 2)

Är helt emot planerad bebyggelse.

När jag drar upp mina persienner på morgonen vill jag se det vackra skogspartiet absolut inte 6-våningshus. Ej bebyggelse överhuvudtaget.

Bor i 2-rumslägenhet, bostadsrätt i Riksbyggen, Oxhagesvägen 4A, sedan 51 år tillbaka.

Följer och njuter av naturens skiftningar under alla årstider. I skogen finns tall-, bok-, björk- och ekträd. Vildrosor, vitsippor och andra vilda blommor. Fåglarna är talrika och sångbegåvade.

Det är rogivande att ha skogen nära. Känner stor trivsel och trygghet.

Tänk om och gör rätt!

Kommentar: 6-våningshusen ligger mot Perstorpsvägen. Dessa ligger relativt långt ifrån trappuppgången för Oxhagen 4A. Utsikten från oxhagen 4A kommer att hamna mellan två 5-våningshus och kyrkogården kommer troligen kunna skymtas inifrån lägenheten. Detaljplanen har omarbetats med en förnyad granskning för att spara mer naturmark framför befintlig bebyggelse inom Månstenen 2.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Övriga svar går att läsa under Kommunens samlade bedömning ovan.

Ingela Larsson (Oxhagsvägen 4B, Månstenen 2)

BESTRIDANDE och ÖVERKLAGAN av KUNGÖRELSE av
DETALJPLAN för del av OXHAGEN 2:1 vid KUNGSGÅRDSVÄGEN
samt SYNPKTER av samhällsbyggnadskontorets
SAMRÅDSREDOGÖRELSE daterad 2016-06-15.

1) Exploatering på naturmark

Inledningsvis kommenteras, att det finns flera positiva skäl att förtäta med bostäder i området och att Kalmar kommun är i stort behov av nya bostäder i Kalmar.

Flera som gjort bestridande av samrådet har anfört, att ny bebyggelse istället skulle ske vid bl a gamla RIFA-tomten och området där omkring. Samhällsbyggnadskontoret har svarat att det redan finns en detaljplan för detta område framtagen, man har dock inte angivet hur många lägenhetsenheter. Enligt artiklar i lokalpress så har samhällsbyggnadskontoret tidigare informerat om att det är projekterat för ca 550 lägenheter i ovan nämnda område.

Är inte denna etablering tillräckligt för just Oxhagsområdet? Kan man inte börja och se konsekvenserna av den byggnationen och vänta med byggnation av just grönområdet längs med Kungsgårdsvägen.

Av vilken anledning sätter inte kommunen press på markägaren PEAB (markägare sedan flera år) att utföra sanering och påbörja bostadbyggande på just detta markområde, Kalmars "skamfläck". Är det en alltför känslig fråga för kommunens politiker och tjänstemän?

När man tar del av kommunens kommentarer så finns ingen godtagbar förklaring till av vilken anledning man måste göra en förtätning i Kalmars centrala delar.

I andra kommuner försöker man expandera förorterna för att där igenom få till en så bra service som möjligt för alla kommuninvånare. Alla kan inte bo i en stad eller tätorts centrum.

Av vilken anledning prioriterar Kalmar kommun att de som studerar i Kalmar måste bo centralt? Räcker det inte med att kommunen tagit beslut om att anlägga det nya universitetet i Kalmar hamnområde, måste även studentboenden även placeras centralt? Nyetablering av lägenheter centralt medför högre marknadshyror som får till följd att kommunen måste kompensera boendet med bostadsbidrag då studenter oftast inte har så hög inkomst.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

"Kommunens ställningstagande är att det är viktigt att hitta en balans mellan att förtäta och spara viktiga grönytor för att kunna uppnå en tät och attraktiv stad. Alla grönytor kan inte bebyggas likväl som alla grön ytor inte kan sparas".

På senare år har det i Kalmar kommun varit en trend att nybyggnation sker på sådana ytor och att alla hus blir höghusbebyggelse. För inte så länge sedan diskuterades om att bebygga på det natursköna området på Lindö.

Det finns snart inga gröna ytor och naturområden kvar i de centrala stadsdelarna och cityområdet. Kalmar kommer snart att kallas för "lilla New York". "Manhattan" är ju redan etablerad i och med Varvsholmen.

"Grönytan inom planområdet väster om Kungsgårdsvägen har inga höga naturvärden, bortsett från den norra änden med ett fåtal äldre träd."

Vem har gjort denna bedömning?

2) Utformning av planförslaget

Under denna rubrik så slår kommunen fast, att det inte finns någon fastställd plan eller exakta riktlinjer för hur den nya byggnationen kommer att utformas, den kommer att behandlas vidare i en ny detaljplan.

Det tolkar undertecknad, som att det är fria marknadskrafter som kommer att styra och råda. Det är markägarna/byggherrarna som i slutändan kommer att få bestämma hur området slutgiltigt kommer att exploateras. Det blir självfallet så att man försöker att få ut så mycket boyta som möjligt av detta lilla markområde som det gäller och då måste det byggas på höjden. Med smarta arkitektlösningar kommer man kringgå uppgjorda detaljplaner.

Kommunens politiker och tjänstemän kommer då, att välvilligt "nicka sitt bifall" när vi har kommit så långt i processen.

3) Konsekvenser för närboende

En bullerutredning har gjorts enligt planhandlingarna och som har tagit hänsyn till den ökade trafikmängd som kommer bli i området. Hur har denna analys gjorts finns inte exakt angivet och efter vilka beräkningar? Hur kan man göra sådana beräkningar av problemet, när det inte är fastställt hur byggnation och vägnät slutgiltigt kommer att bli och se ut?

Ang att gc-banan kommer att förskjutas närmare befintlig bebyggelse kommenteras av samhällsbyggnadskontoret enligt följande: "Oftast medför en gc-väg inte några högre bullernivåer (exklusive enstaka mopeder) och 11 - 15 meter anses vara ett väl tilltaget avstånd till en ny gc-väg i en så tätortsnära miljö". Kommunen har dock förståelse för att de boende är vana vid en lugn baksida med avskildhet. "

Hur har dessa bullermätningar gjorts? Har kommunala tjänstemän varit ute och gjort mätningar i våra lägenheter morgon-/kvälls-/ och nattetid med både stängda och öppna fönster? Nej så är inte fallet.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Befintliga bostadshus i kvarteret Månstenen 3, är 60-talshus och som är byggda enligt de normer som rådde då. Dessa har inte den isolering som görs i nya bostadshus idag som står emot och dämpar trafik- och andra ljudstörningar på ett effektivare sätt.

Om den nya byggnationen kommer till stånd och cykelbanan förskjuts närmare våra bostadshus kommer vi fortsättningsvis inte kunna ha våra fönster öppna varken dag- eller nattetid under den ljusa årstiden. Det som kommunen benämner som "lugn baksida ". Det är på denna baksida som de flesta har sina sovrum i fastigheterna 2 och 4. Vi kommer därmed få en mycket mer försämrad boendekvalite.

Våra 60-talshus kan inte byggas om. Vem tar ansvar och hänsyn till detta?

Mattias Adolfsson konfronterades vid demonstrationen den 4 augusti ang ovanstående synpunkter men kunde inte ge något tillfredsställande svar hans kommentar var "vi tar hänsyn till detta", men kunde inte säga hur.

Ang dagvattenhantering och översvämningsrisker.

"Den nya bebyggelsen inom planområdet ska fördröja dagvattnet inom fastigheten innan det släpps ut i det allmänna dagvattennätet. Gc-banan och kvartersmarken ska utformas så att dagvatten inte rinner över till grannfastigheterna, ex genom marklutning. Öster om Kungsgårdsvägen finns en utbyggd fördröjningsdamm, som vid riklig nederbörd ska hantera stora mängder dagvatten från befintliga bostadsområden däribland Månstenen 3. Det är oklart när källaröversvämningarna har skett i förhållande till när fördröjningsdammen byggdes ut. "

Det är otroligt dåligt av kommunens utredning att inte ta reda på ovanstående fakta som lätt borde kunna inhämtas av kommunens räddningstjänst samt av försäkringsbolag.

Den senaste översvämningen skedde sommaren 2013 då flera av höghusen fick sina källare översvämmade. Det stod ca 1/2 meter vatten i dessa som räddningstjänsten fick komma och pumpa ut. Flera containrar fick rekvireras av bostadsrättsföreningen för att lägenhetsinnehavarna skulle kunna slänga det som hade förstörts. Fördämningsdammen var redan då befintlig och fyllde således ingen funktion för Månstenen 3 fastigheter.

På grund av stora klimatförändringar kommer det i framtiden oftare bli "skyfall" med stora regnmängder som faller under kort tid. Kommunen har tidigare kommenterat detta med att vårt befintliga dagvattennät inte är dimensionerat att ta emot sådana stora mängder vatten på en gång. Har detta förhållande förändrats?

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Med ovanstående och om ny byggnation kommer att ske i området med asfalts- och andra markbeläggningar kommer risken för översvämningar att öka väsentligt. Inte bara för höghusen som ligger i en "sänka" utan även för låghusen.

Skall boende i Månstenen 3 fortsättningsvis inte kunna utnyttja sina källarförråd på grund av översvämningensrisk? Är det en bra boendestandard?

Avslutningsvis görs följande kommentar: "Bedömningen kvarstår att planen inte riskerar att ge någon betydande miljöpåverkan och därmed behövs ingen miljökonsekvensutredning.

Detta är helt felaktigt påstående, det kommer få stor miljöpåverkan inte bara för oss som redan bor i området, det kommer även få konsekvenser för de som ev flyttar in i den nya planerade byggnationen samt för de som dagligen passerar detta grönområde.

Kommentar: Ny detaljplan för f.d- Rifa (Flodbästen 5) är under pågående process, det finns idag ingen färdig detaljplan för bostadsändamål inom fastigheten. Pågåend planprocess har avvaktat förhandlingar mellan fastighetsägaren för Flodbästen 5 och 3 (Arlas fastighet).

Många kommuner expanderar både i förorterna och förtätar i tätorten för att tillgodose behovet med nya bostäder. Detsamma sker i Kalmar kommun, där nya bostäder planeras i båda lägena.

Detaljplanen styr inte vilken typ av boende som planeras, dvs studentboende eller annat. Detaljplanen skapar en möjlighet för nya bostäder och det är fastighetsägaren som därefter bestämmer vilken typ av bostad som upprättas. I området har Kalmarbem AB en markreservation för den södra delen av planområdet, det är troligt att Kalmarbem vill etablera studenbostäder eftersom det idag är en stor brist i kommunen.

För kommunens ställningstagande kring förtätning med bostäder i området, se inledande kapitel. I grönstrukturplanen har planområdet inte pekats ut som ett område med höga naturvärden. Grönstrukturplanen har tagits fram i samarbete mellan kommunen och naturvårdsverket. Den norra delen av planområdet bedöms kommunen ha högre naturvärden. Denna del är värd att spara för att behålla en extra spridningskorridor för den biologiska mångfalden. Bedömningen har gjorts av kommunens miljöenhet genom inventeringar i området av kommunens miljöhandläggare.

Detaljplanen styr ingen detaljerad utformning av den nya bebyggelsen, såsom fasadmaterial, fönsterplacering, takvinkel m.m. Det har inte funnits någon specifik anledning att styra/låsa detta i planen för att byggnaderna ska anpassas gentemot befintlig bebyggelse. I bygglovskedet kommer detta dock att bedömas så att den nya bebyggelsen passar in i bostadsmiljön.

Detaljplanen styr dock maximal bruttoarea och placering av husen ska ske inom egenskapsgränserna. Det är därmed inte möjligt för byggherren att bygga så mycket som möjligt. I bruttoarean ska även förråd och tekniska anläggningar såsom hiss, trappa,

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

ventilation m.m. få plats. Detaljplanen sätter de yttre ramarna för vad som kan beviljas i bygglovet. Ett bygglov får inte stöda mot detaljplanen.

Vägnätet (Gröndalsvägen och Perstorpsvägen) är densamma i detaljplanen som i nuläget. Trafikbullret från den tillkommande bebyggelsen kommer inte ge någon märkbar (uppfattad) förändring gentemot nuläget för de befintliga bostäderna. Till bullerutredningen finns trafikmätningar från gatan där man sammanställer dygnstrafiken och andelen tung trafik. Bullerutredningen utgår från trafikmätningarna, hastighet, avstånd, markens lutning och underlag m.m. för att göra en simulering och få fram uppskattade bullernivåer. Simuleringarna görs i ett avancerat datorprogram. Den ökande trafikmängden är ett uppskattat värde baserat på tidigare erfarenheter.

Planförslaget har arbetats om och placerar gång- och cykelvägen helt längs med Kungsgårdsvägen och Perstorpsvägen. Detta görs för att spara mer grönyta mot befintliga bostäder.

För svar kring tillfälliga översvämningar, se inledande kapitell kring dagvatten. Kommunen har i planarbetet ett nära samarbete med Kalmar Vatten AB, som ansvarar för hanteringen av dagvatten inom verksamhetsområdet.

En negativ påverkan för de boende är inte detsamma som betydande miljöpåverkan, som innebär att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Kommunen ställningstagande kvarstår.

Kommunens svar går att läsa i under Kommunens samlade bedömning ovan.

Ingvar Håkansson och Eva Håkansson (Oxhagsvägen 4B, Månstenen 2)

Vi vill protestera mot planerna på att bygga 6 st 6-våningshus nära Kungsgårdsvägen i Kalmar.

Vi förstår att det är bostadsbrist i Kalmar och att man behöver bygga fler lägenheter.

MEN

Vid demonstrationen på torsdagen uppgav Mattias Adolfsson bl a att husen skulle innehålla lägenheter för 55+ människor. Enligt vad vi hört på möten blir lägenheterna så dyra att bara människor med mycket höga inkomster kommer ha råd att hyra där - ex.vis om man fått pengar genom att ha sålt sin villa. Jämför med de människor som kunde flytta till Bovieran. Vanliga människor med små inkomster kommer inte att ha råd bo där. Har hört från vänner som besökt Kalmar att de är förundrade och glada över hur grönt och fint Kalmar är, inte som andra städer där man byggt på alla lediga platser. Detta är också viktigt om man vill bo här.

Ska man inte också ta miljöhänsyn. Ju fler människor som bor på denna plats ökar antalet bilar och det blir mer avgaser. Träd som står där nu skyddar ju mot avgaserna.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Kalmar ska ju vara en cykelstad så låt oss då behålla de cykelvägar som finns. Kalmar har ju också mycket bra bussförbindelser så att bo norr om staden skulle inte förlänga tiden för att ta sig in till centrum särskilt mycket. Bygg istället norrut.

Det var t ex inte möjligt att bygga universitet på brofästet, men nu går det bra att förlägga en gymnasieskola på samma plats. Vad är skillnaden, det måste ju vara lika långt för dessa elever som för studenterna. Handlar det bara om att ta ny mark i besittning?

Kommentar: I området fanns tidigare en markreservasjon för Bolaget, som planerade lägenheter för 55 pluss i den norra delen av planen. Markreservasjonen har idag gått ut. Båda bostadshusen i norra delen av planen har ännu inte någon potentiell byggherre. Detaljplanen styr inte vilken typ av boende som planeras, dvs studentboende, 55 pluss, hyres- eller bostadsrätt med mera. Detaljplanen skapar enbart förutsättningar för nya bostäder (för alla sorters upplåtelse) att byggas och det är fastighetsägaren som bestämmer vilken typ av bostad som upprättas. Kommunestyrelsen beslutar (fristående från detaljplanen) vem kommunen säljer marken till.

Trafiken ökar i området i och med den nya bebyggelsen. Men samma utveckling kommer att ske i staden ifall kommunen väljer att expandera staden utåt och ta mer mark i anspråk. Då är det fler människor som blir beroende av bilen som färdmedel, eftersom det är för långt att gå eller cykla. Glesare städer bidrar även till ett lägre kollektivtrafikunderlag. Det finns pågående planarbeten i norra delen av Kalmar. Men det är inte strategiskt för kommunen att lägga all ny bebyggelse norrut och bara förtäta i dessa delar. Det är ofta bra att fördela exploateringen i staden och att blanda nya och gamla områden, vilket skapar variation med olika karaktärer.

Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning. Gång- och cykelvägen kommer att finnas kvar i områden, men ändrar streckningen ut mot vägen. Parkeringen förläggs längre söderut. Detta görs för att tillmötesgå de boende och spara mer natur mot befintliga bostäder.

Ola Ericson (Oxhagsvägen 4B, Månstenen 2)

Som boende vid Oxhagsvägen 4B, och därmed berörd av "Detaljplanen för Del av Oxhagen 2:1 m.fl. vid Kungsgårdsvägen", ber jag härmed att få framföra nedanstående synpunkter på de förändringar inom området som beskrivs i detaljplanen från i våras och som nu redovisats i de handlingar (inkl uppdaterad detaljplan) som åtföljde Samrådsredogörelsen.

Till att börja med vidhåller jag samtliga de punkter som jag redovisade i mitt svar till er från den 28 mars. Jag har noterat att ni accepterat mitt krav på att den lilla kullen bevaras och inte schaktas bort. Tack för det!

Allmänt:

Som ni själva har skrivit i avsnittet Kommunala program, sid 7(37), överensstämmer de nu föreslagna ändringarna av detaljplanen inte med

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

intentionerna i den grönstrukturplan som antogs så sent som 2010. Ni skriver själva att "De värden som pekats ut inom planområdet kommer att påverkas negativt och strida mot intentionerna i grönstrukturplanen." Vidare har ni skrivit att i de planer som idag gäller " ... utpekats det föreslaget planområdet med markanvändningen naturpark, gatuplantering, natur, gc-väg." Som argument för att ändra detta till att istället avse att " ... förtäta staden med fler bostäder med en tät och hög exploateringsgrad", något som står i bjärt kontrast till de planer som antogs för litet drygt 5 år sedan, har ni anfört att "Kommunen står inför en situation då behovet av nya bostäder ökat markant i Kalmar under de senaste åren ". Det finns mark på andra ställen som lämpar sig betydligt bättre för att lösa det problemet än området kring Oxhagen 2: 1. Att bara ignorera den relativt nyligen antagna grönstrukturplanen på det sättet som nu föreslås är inte rimlig politik och jag anser därför agerandet klandervärt!!

När grönytor bebyggs innebär det att de oåterkalleligen går förlorade. Det måste finnas annan mark i kommunen som kan tas i anspråk för det aktuella ändamålet utan att man våldför sig på ett område som ursprungligen avsetts att bevaras som grönområde. Området bör därför överhuvudtaget inte bebyggas med hyreshus.

Samråd och demokrati

I planarbete av det här slaget ska en avvägning göras mellan två intressen, bevarande av grönytan eller förtätning med bostäder. Dialogen med de boende i området är i det sammanhanget viktig och en del av den kommunala demokratin. Det betyder inte att enbart de boendes synpunkter ska accepteras men inte heller att kommunen ska "köra över" medborgarna genom att ignorera deras synpunkter. Vi ser idag allt fler exempel på att så sker, något som kommit att kallas "demokratiunderskott". Era svar på de synpunkter som lämnades i våras innebär att en majoritet, 19 av de över 20 yttranden som avlämnades av boende i området lämnats utan beaktande. Så fungerar inte demokrati!!.

Att sedan förlägga tiden för yttrande över samrådsredogörelsen till semesterperioden med senaste inlämningsdatum till måndagen 8 augusti demonstrerar på samma sätt att ni bara betraktar samrådprocessen som en symbolhandling. Det är skamligt.

Om nu området, trots vad som anförts ovan, måste bebyggas, anser jag fortfarande att följande punkter måste beaktas:

(1)

Det är viktigt att byggnaderna i delarna 2 och 3 (Bebyggelseområden, Markanvändning och byggrätter, sid 14(31)) dels förläggs längs med Kungsgårdsvägen, dels placeras så långt österut som möjligt med syfte att bevara så mycket som möjligt av det nuvarande grönområdet intakt. Vidare

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

måste det redovisas om den angivna byggnadshöjden avser höjden över marken på byggplatsen och om hänsyn i så fall tagits till den nivå där befintliga byggnader ligger. Höjdangivelserna bör utgå från en gemensam nivå. Enligt min mening är det tveksamt om det kan vara acceptabelt att som föreslagits tillåta en maximal nockhöjd på 17 meter (5 våningar?). Området karaktäriseras idag av byggnader med samma, med hänsyn till marknivåerna, upplevda totalhöjd som fastigheterna på Månstenen.

(2) (se den kartkopia som bifogades mitt ursprungliga yttrande)

Byggnadshöjden för fastigheten i del 2 (Bebyggelseområden, Markanvändning och byggrätter, sid 14(31)) måste anpassas till den befintliga fastigheten på Månstenen (Oxhagsvägen 48 och C, Punkt A) som idag är tre våningar. Detta med hänsyn till att den "gata" som skulle bli resultatet mellan fastigheterna inte blir en mörk "gränd". Dessutom måste det genomföras och redovisas en solstudie som visar hur höjden på den tänkta byggnaden påverkar ljusförhållandena i fastigheten på Oxhagsvägen. Detta är VIKTIGT med hänsyn till rådande väderstreck!! Den solstudie som nu redovisats avser förhållandena efter vårdagjämningen (april) och före höstdagjämningen (september), alltså den ljus delen av året. Den ska givetvis göras för den mörkaste perioden av året dvs i december/januari. Jag begär därför att solstudien kompletteras samt att frågan om nivåer (se ovan) beaktas och att resultatet redovisas skriftligen till samtliga berörda boende.

(3)

Det är nödvändigt att ni redovisar vilken typ av bostäder som är tänkta. Gäller det studentbostäder, bostäder för s.k. nyanlända, hyresrätter eller bostadsrätter eller vad? Det här är viktig information för den sociala miljön och oss som idag bor i området eftersom det mycket väl kan tänkas ha påverkan på prisnivåerna på bostadsrätterna och trivseln i området.

(4) Avslutningsvis vill jag också peka på den ökade betydelse som cykelvägen genom området kan komma att få när det blir aktuellt att flytta skolor till Brofästet. Är detta beaktat i planeringen?

Kommentar: Ställningstaganden kring förtätning av området finns att läsa i handlingens ingående kapitel och i planbeskrivningen. Aktuell detaljplan reglerar området som park, natur, gc-väg, tågränt m.m. Att ett område ursprungligen regleras med ett specifikt ändamål innebär inte att området för all framtid kommer att bevaras så. En stad är alltid föränderlig och utvecklas.

Under planarbetet har de boende möjlighet att framföra sina synpunkter kring förslaget, vilket är den demokratiska möjligheten att påverka. Men det är alltid politikerna som väljer vad som ska prioriteras och fattar beslutet kring detaljplanen. Att de boende får yttra sig över planen innebär inte att det är någon röstning kring vilket alternativ som vinner. Då skulle detaljplaner där det bara finns ett fåtal fastighetsägare alltid förlora gentemot områden där det finns många fastighetsägare eller boende, det är inte en demokratisk process.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Granskningstiden låg över sommaren under nästan 2 månaders tid. Normal tid är 4 veckor vid ett utökat förfarande. Vid normalt planförfarande är tiden 3 veckor. Genom att förlägga samråd och granskning under semesterperioden så kan tiden för yttrande förlängas utan att det märkbart påverkar tidsplanen för planen.

Ställningstaganden kring höjden går att läsa under handlingens ingående kapitel och i planbeskrivningen. Angiven byggnadshöjd utgår från medelmarknivån runt huset eller i förhållandet till vägens höjd om huset placeras närmare gatan. Höjderna har inte studerats utifrån gemensamma plusshöjder utan studeras utifrån terrängförhållanden.

Solstudien visar var skuggan faller under olika årstider, samt att skuggan är kortare under vår/ sommar och blir längre under vinterhalvåret. En skuggstudie har kompletteras för december, studien visar att befintliga hus skuggas av den nya bebyggelsen under första timmen när solen är uppe. Idag utgörs marken av skog som skuggar lägenheterna.

Detaljplanen styr inte vilken typ av boende som planeras, dvs studentboende, hyres eller bostadsrätt med mera. Detaljplanen skapar en möjlighet för nya bostäder och det är fastighetsägaren som därefter bestämmer vilken typ av bostad som upprättas. I området har Kalmarhem AB en markreservat för den södra delen av planområdet, det är troligt att Kalmarhem vill etablera studenbostäder eftersom det idag är en stor brist i kommunen. Kalmarhem har alltid hyresrätter. Detaljplanen styr inte heller vem kommunen säljer marken till, det är kommunstyrelsen som beslyttar om markreservat.

Den övergripande planeringen kring cykelstråken, bland annat förbindelser till den nya skolan på Brofästet, planeras parallellt med detaljplanen av kommunens trafikplanerare. I arbetsgruppen för detaljplanen har trafikplanerare från kommunen medverkat och diskussion kring cykelstråken har behandlats. Kommunen har inför den förnyade granskningen arbetat om förslaget och flyttat ut gång- och cykelvägen helt i gatan, för att kunna spara mer naturmark mot befintlig bebyggelse. Detta är en konsekvens för cykeltrafiken. Planbeskrivningen har kompletterats med mer information kring detta.

Anders Ullman (Oxhagsvägen 4C, Månstenen 2)

Efter att ha tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat område samt även läst igenom ”Grönstrukturen i Kalmar – Planeringsunderlag för Kalmar stad utifrån ett socialt och biologiskt perspektiv” har jag följande synpunkter och frågor som jag förutsätter att ni besvarar skriftligen på mailadressen nedan:

Samrådsförfarandet har skett på ett, i mitt tycke, undermåligt sätt. Ingen information har skickats ut till oss närboende utan endast till vår förening. Jag har deltagit ett några samrådsförfarande med reningsverk och då har det varit självklart att samtliga närboende informerats och inbjudits till samrådsmöte.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Fråga: Tycker ni det är rimligt att de närboende inte informeras och inbjuds i god tid innan samrådsmötet när ni planerar för att bygga flera femvåningshus intill nuvarande bebyggelse?

Grönstrukturplanen, som antogs av kommunfullmäktige 29/11 2010 (!) finansierades av bl a naturvårdsverket med 420 000:-. Med tanke på att föreslagen detaljplan i stora delar går stick i stäv med ”Grönstrukturplanen” förutsätter jag att naturvårdsverket informerats om vad deras pengar använts till och hur föreslagen detaljplan ser ut.

Fråga: Varför tog man fram Grönstrukturplanen med tanke på att den inte gäller längre?

I Grönstrukturplanen kan man läsa följande; ”Skogs- och vattenbryn, gamla ekar och andra träd, död ved, vattendrag, våtmarker och ett kultur- och skogslandskap med lång kontinuitet ger möjlighet till ett rikt växt- och djurliv och en långsiktigt hållbara livsmiljö”. Vidare kan man läsa; ”En mångfald av växter och djur har stor betydelse för en hållbar stad i samspel med naturen. Den utgör också en kunskapskälla för förståelse om ekologiska samband och miljöfrågor samt har ett stort rekreativt värde genom att erbjuda oss människor naturupplevelser i närområdet”

Kommentar: Föreslagen detaljplan tar inte hänsyn till att det finns rödlistade arter i område och inte heller någon MKB avses göras. Går helt emot antagen Grönstrukturplan.

Fråga: Hur motiverar ni att det inte behöver göras en MKB när ni samtidigt konstaterar i detaljplanen att det finns rödlistade arter? Anser inte ni att det är viktig med biologisk mångfald?

I Grönstrukturplanen kan man läsa följande; ”Att vistas i park- och naturområden har stor betydelse för människors hälsa och livskvalité. Närheten till naturmiljöer är avgörande för barn, funktionshindrade och äldre med flera som är helt hänvisade till sin närmiljö”

Kommentar: Jag har två barn i åldrarna 5 år och 7 år. De leker i området som kallas Bergabanan i stort sett dagligen. Jag har möjlighet att ha kontakt med dem även då jag är inomhus i och med att området ligger precis utan för vårt hus. Om detaljplanen förverkligas försvinner barnens grönområde som, enligt Grönstrukturplanen, är av avgörande betydelse för bl a barn.

Fråga: Tycker ni att närheten till grönområden har avgörande betydelse för barn och i så fall hur förklarar ni att området kan bebyggas?

I Grönstrukturplanen kan man läsa följande; ”För det tredje är planens (=Grönstrukturplanens) slutsatser och rekommendationer för olika områden

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

ett direkt underlag vid kommande detaljplanläggning enligt plan- och bygglagen”.

Fråga: Enligt Grönstrukturplanen, bilaga 2, är bl a Bergabanan klassad som ett ”särskilt värdefullt naturområde”, vilken inte tas någon som helst hänsyn till i föreslagen detaljplan. Hur kommer det sig att ni omvärderat Bergabanan och dessutom efter bara drygt 5 år från det att Grönstrukturplanen antogs av kommunfullmäktige?

Cykelvägen som går i området ska tas bort och en ny ska anläggas i anslutning till Kungsgårdsvägen om jag förstått underlaget rätt. Cykelvägen är en av de mest trafikerade i Kalmar. I Grönstrukturplanen kan man läsa följande: ”Bergabanan och Ångloksleden är två grönstråk som leder in i stadens centrala delar. De är snabba, raka, smala och populära cykelstråk som ändå lockar till promenad och motion”. Jag cyklar själv till jobbet och vet vilken skillnad det är mellan en bra och dålig cykelväg. En riktigt bra cykelväg löper genom grönområden och gärna så långt ifrån biltrafik som möjligt.

Fråga: Tycker ni att den föreslagna nya dragningen av cykelvägen uppmuntrar folk till att cykla?

I Grönstrukturplanen kan man läsa följande; ”Det finns flera värdefulla mindre naturområden för små för att kunna erbjuda samma rekreativvärde som de större bostadsnära naturområdena men i övrigt av stort värde för när rekreation”. Till dessa områden räknas Bergabanan som ni nu ska ta bort och bebygga istället. Vidare kan man läsa ”...stor användning av skolor och förskolor och genom att de ger naturupplevelser även inne i staden. De är också värdefulla i stadsbilden”

Fråga: Tycker ni att er föreslagna detaljplan går i samklang med ovanstående beskrivning från Grönstrukturplanen

Jag skulle kunna fortsätta sida upp och sida ner med att peka på punkter där föreslagen detaljplan och Grönstrukturplanen inte har det minsta samband. Detta känns dock inte meningsfullt så därför ber jag er att fräscha upp era minnen genom att läsa igenom ”Grönstrukturplanen” och alla vackra formuleringar som tyvärr inte verkar gälla längre.

Avslutningsvis vill jag också upplysa er om att när vi köpte vår bostad 2011 så fanns det ett antal anledningar till vårt val, bl a följande:

- Högst upp i huset och dessutom kök och flera sovrum som vette mot grönområde, d v s ingen insyn.
- Grönområdet var utpekad som särskilt värdefullt i en ”Grönstrukturplan” som var endast 1 år gammal, varför vi trodde att området skulle förbli obebyggt.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

- Då vi har små barn såg vi det som idealt att ha ett grönområde direkt utanför fönstret.

Genom ert förslag till detaljplan så kan jag bara tyvärr konstatera att ni faktiskt förändrar våra livsvillkor till det sämre.

Kommentar: Synpunkterna behandlas enligt planprocessen för detaljplaner, dvs besvaras i detta granskningsutlåtande. Ej skriftligen på mailadressen som ni skickat ifrån. Samrådskedet har passerat och svar kring hur denna gick till går att finna i samrådsredogörelsen. Fastighetsägaren ombedes att informera boende och handlingarna finns även tillgängliga på kommunens hemsida, samhällsbyggnadskontoret och stadsbiblioteket. I granskningskedet sattes även informationsbrev upp i trappuppgångarna.

Naturvårdsverkets anses inte berörda eftersom planområdet inte har några högre naturvärden. Länsstyrelsen har samtidigt en samordnande roll att sammanställa alla statliga intressen.

Även om det har påträffats rödlistade arter i området så betyder inte detta att miljön är värdefull för den biologiska mångfalden. Planområdet gränsar till Skälby som har mycket höga naturvärden, vilket innebär att flera rödlistade arter kan påträffas utanför sitt habitat. Kommunen har gjort bedömningen att detaljplanen medför ingen betydande miljöpåverkan, så att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Gröndstrukturplanen togs fram som ett planeringsunderlag till översiktsplanen samt som hjälp för framtida bedömningar i planeringen. Planen har fortfarande en viktig funktion eftersom den beskriver de värden som platsen besitter utifrån grönsstrukturen. Med hjälp av grönsstrukturplanen är en enklare att bedöma planens konsekvenser och väga olika intressen mot varandra. Översiktliga dokument blir efterhand föråldrade och andra värden kan väga tyngre.

Lekmöjligheter för barn inom Månstenen 2 ligger på nära avstånd till Skälby. I området planeras en lokal lekplats.

Gång- och cykelvägen flyttas i det nya granskningsförslaget ut längs Kungsgårdsvägen och Perstorpsvägen. Bakgrunden till detta är att spara mer naturmark intill Månsteten 2. Flytten kan ha en negativ påverkan på cykeltrafiken. Konsekvenserna av detta beskrivs i planbeskrivningen.

Planområdet utgör ett värdefullt mindre naturområde enligt grönsstrukturplanen. Att grönytan försvinner är en konsekvens av planen, som inte är förenlig med grönsstrukturplanens intentioner. Ytan anses dock inte användas aktivt av varken skola eller förskola.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Granskningshandlingarna arbetas om för att spara mer natur mot Månstenen 2. Så att viss utsikt behålls och insynen blir mindre. Detta görs för att bemöta de boendes synpunkter.

Anne Christine Gustavsson (Oxhagsvägen 4C, Månstenen 2)

Jag har full förståelse för att det behöver byggas nya bostäder men det måste vara ett långsiktigt välplanerat byggande, inte bara trycka in lite hus här och där och särskilt inte på befintliga äldre grönområden med gamla uppvuxna träd och ett rikt växt- och djurliv.

Denna tänkta byggnation förstör dels det lugn som finns mittemot kyrkan där det är många begravingar, dels för de som bor i befintliga hus och dels för de som cyklar och går på cykelvägen. Det passar inte ihop med den helhet som behövs vid en kyrka och begravningsplatser.

Vi måste vara rädda om de grönområden som finns och följa Grönstrukturplanen. Träden suger upp dagvatten (vi har redan problem med översvämningar i våra källare vid när det regnar häftigt), dels suger träden upp koldioxid från trafiken. På våren stannar förbipasserande cyklister och gående för att plocka vitsippor och senare liljekonvaljer. Att hugga ner detta grönområde går helt emot kommunfullmäktiges beslut från 29 november §155.

Höghus längs med Kungsgårdsvägen för att göra den till en stadsgata passar inte in i befintlig bebyggelse. Det finns inga andra höghus längs med Kungsgårdsvägen.

Att förtäta på detta vis är att förfula och förstöra för oss som redan bor här och de som cyklar och går förbi. Denna cykelväg efter Rifatomten och norrut är en av de vackraste i Kalmar.

Att få hus och parkeringar precis utanför våra fönster gör vårt område mycket fulare. Alla som bor längs med har dessutom sina sovrumsfönster åt detta håll.

Nu verkar ju planeringen av ”Rifatomten” och mittemot där det tidigare fanns kolonilotter vara på gång. Bygg då där och låt det räcka i detta området så att det inte blir någon slags betonggetto. Ni har ju dessutom börjat med att göra Erik Dahlbergs väg till en stadsgata. Det går säkert att fortsätta med en framför gamla Riksbyggehuset och bilfirmorna där det inte stör några nuvarande boenden.

Måste ni bygga på Kungsgårdsvägen så bygg på den tomma grönytan Kungsgårdsvägen-Perstorpsvägen och ev längre norrut vid vår parkering. Ni säger att dom träden måste sparas men ni tar ju ingen hänsyn till andra fina gamla höga tallar som ni vill hugga ner söder ut så det bara blir ett svepskäl från er sida vad jag kan förstå.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Kommentar: Naturmarken inom planområdet har idag inga höga naturvärden. Det finns några äldre tallar i området som kommer försvinna, men dessa har inget högt värde i sig och ingen biologisk koppling som spridningskorridor. De djur som finns i området anpassar sig och flyttar såsmåningom till närliggande grönytor. I planförslaget sparas däremot några äldre träd i den norra delen, eftersom dessa kan ha en funktion som spridningskorridor mot Norra kyrkogården där det finns högre biologiska värden. Förslaget att flytta bebyggelsen längre upp mot Månstenens parkering anses inte vara ett bra alternativ.

Kyrkogården är väl avskild från den nya bebyggelsen genom Kungsgårdsvägen. Större delen av marken runt omkring Norra kyrkogården är bebyggd med bostäder eller verksamheter, se sid 13 i planbeskrivningen. Kommunen bedömer att den södra delen av planområdet kan tillåtas få en högre byggnadshöjd. Detta eftersom planområdet är tydligt avskilt från kyrkogården via Kungsgårdsvägen, samt att höjden på byggnaderna naturligt kommer smälta in med de planerade byggnaderna inom Flodhästen 5 (Rifa-tomten) och ramar in det öppna landskapet som utgörs av väg/ korsning och parkeringsplatser.

Högre hus finns idag i närområdet inom kvarteret Månstenen 3. Det planeras även för högre byggnation inom Flodhästen 5 (Rifa-tomten). Kommunen vill samtidigt utnyttja marken i stadskärnan på ett effektivt sätt genom att bygga högre i vissa lägen, så att mer mark kan bevaras som friytor eller grönområden.

Detaljplanen strider inte mot Kommunfullmäktiges beslut 29 november §155 eftersom det är samma instans som antar detaljplanen. Detaljplanen är samtidigt ett juridiskt bindande dokument medans gröstrukturplanen är ett planeringsunderlag (underordnad detaljplanen och översiktsplanens intentioner). I gröstrukturplanen har kommunen inventerat och värderat olika grönytors betydelser. Kommunen kan med hjälp av underlaget i gröstrukturplanen utlösa konsekvenser och göra en avvägning mellan att bevara området som natur eller förtäta med bostäder.

Vid planläggning av ett område är det de förtroendevalda som beslutar vilket allmänt intresse (bevarande som grönyta eller bostäder) som väger tyngst. I detaljplanen görs en avvägning hur planen bör utformas, mellan allmän plats och kvartersmark med mera. Detaljplanen har omarbetats med en förnyad granskning för att spara mer naturmark framför befintlig bebyggelse inom Månstenen 2.

Vi val av mark för nya bostäder så har avvägningar gjorts mellan olika platser, varav Flodhästen 5 (Rifa-tomten) och läng Erik Dahlbergs väg är platser som kommunen redan arbetar med att förtäta. På grund av kommunens höga tillväxt och uppsatta mål om 2500 bostäder inom ett treårsintervall så behöver planområdet tas i anspråk för nya bostäder. I kommunens översiktsplan finns intentionen att förtäta i utpekade stråk, som Diagonalen, och centralt i stadskärnan (planområdet ligger inom kommunens utvidgade stadskärna).

Utsikten för de boende ändras från natur till bostadsområde, vilket är en skillnad för den enskilde. Men kommunen framhåller att staden är ständigt föränderlig och utvecklas, vilket ofrånkomligen påverkar omgivningen både positivt och negativt. Det går inte att säkerställa att alla fastigheter får sin utsikt säkrad för all framtid.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Vidare svar går att läsa i under Kommunens samlade bedömning ovan.

Asbjörn K. Johansson (Oxhagsvägen 4C, Månstenen 2)

Grönområdet mellan del av Oxhagen 2:1 vid Kungsgårdsvägen och Kungsgårdsvägen är vackert och av Kalmar Kommun 2010 Klassificerat som mycket värdefullt. Hyresgästerna, som till stor del har bott här mycket länge, har vant sig vid denna grönområdesvy och en rasing härav skulle på många sätt bli ett slag. På dessa grunder ställer jag mig negativ till byggplaner gällande det aktuella området.

Kommentar: I planarbetet så har grönstrukturplanen (med klassningen av området som mycket värdefullt) ställts mot kommunens bostadsmål (2500 nya bostäder inom ett treårsintervall). Det är två allmänna intressen som värderats mot varandra. Kommunens ställningstagande är att bostadsmålet i detta läge väger tyngre.

Kommunen framhåller att staden är ständigt föränderlig och utvecklas, vilket ofrånkomligen påverkar omgivningen både positivt och negativt. Det går inte att säkerställa att alla fastigheter får sin utsikt säkrad för all framtid.

Vidare svar går att läsa i under Kommunens samlade bedömning ovan. Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Gunvor Arén (Oxhagsvägen 4C, Månstenen 2)

Jag har tagit del av samrådsredogörelsen för området. Det är beklagerligt att grönstrukturplanen inte fått ha större tyngd.

Grönområdet intill befintlig gc-bana framför Månstenen 2 Oxhagsvägen 4 har en växtlighet av vitsippor, liljekonvaljer, blåbär, björnbär utöver träden. Denna växtlighet finns inte i den norra delen som föreslås bli bevarad. Många med rullatorer och rullstolar kommer hit och ser naturen från det närliggande äldreboendet utöver alla som cyklar förbi och som stannar till och plockar blommor. Liljekonvaljerna i år har varit fler än någonsin. Denna del av gamla Bergabanan är vackrast.

Byggplanerna kommer att märkbart påverka oss boende i Månstenen 1 och 2. Argumentet att husen inte kan förskjutas så det inte ligger framför Oxhagen 4 när en del av kullen kan bevaras är inte tillräcklig i planbeskrivningen.

Kommentar: I planförslaget så sparas en del av kullen framför Månstenen 2 (Oxhagsvägen 4A-C), utifrån ett önskemål från boende under samrådtiden. Bedömningen som gjorts är att det finns utrymme för parkering, förråd och sophantering inom den gemensamma ytan, P, för parkering. Det finns även tillräckligt med utrymme att ordna en gemensam uteplats i skyddat läge inom kvartersmarken, även om delar av kvartersmarken justerades till natur inför granskningen.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Kommunens bedömning är dock att det är olämpligt att förskjuta bebyggelsen längre norrut, eftersom naturmarken i norr (mot Månstenen 4) har flera äldre träd som bör sparas som en framtida spridningskorridor.

Vidare svar går att läsa under Kommunens samlade bedömning ovan. Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Lennart Gustavsson (Oxhagsvägen 4C, Månstenen 2)

Om ni ska bygga hus och hugga ner träden längs med Kungsgårdsvägen mitt emot våra hus på Oxhagsvägen 4 så förstör ni vår fina skog. På våren fullt med vitsippor och sedan liljekonvaljer. Träden som renar luften, vilket ni på kommunen inte verkar förstå.

Ni pratar om stadsintegrering vilket ni tydligen gillar. Vi tycker istället att ni gör Oxhagen till ett betonggetto. Hade vi vetat om detta hade inte många flyttat hit. Dessutom har jag sett ekoxar i skogen, vilka är fridlysta för vanligt folk. Kalmar kommun verkar köra över det mesta (tex Kalmar hamn). Dessutom skall ek bevaras. En gång förstört område kan inte återställas.

Området tål inte fler hus. Nu kom en kraftig regnskur vilket inte kommunens ledningar klarar av utan vattnet kommer upp i golvbrunnarna på våra höghus trots groparna kommunen gräver, vilket kommer bli mycket värre med fler bostäder.

Har Naturvårdsverket varit med om att finansiera grönstrukturplanen tycker jag absolut att dom skall vara med och är direkt berörda.

Kommentar: Planområdet ligger nära Skälby park som har mycket höga naturvärden. Det kan därmed inte uteslutas att ekoxar kan påträffas i området. Det är vanligt att djur letar sig runt sitt habitat. Bedömningen är dock att planförslaget inte riskerar att försämra förutsättningarna för dessa rödlistade djur. Det finns ingen lag om att Ek-träd ska bevaras, detta är en mycket gammal lagstadga som försvunnit.

Till planhandlingarna finns en dagvattenutredning som är gjord av Kalmar Vatten AB. Utredningen visar att det finns kapacitet att ta emot mer vatten i de allmänna ledningarna, men att de nya fastigheterna behöver fördröja sitt dagvatten inom fastigheten vid kraftiga regnskurar.

Vidare svar går att läsa under Kommunens samlade bedömning ovan. Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Kommunen avgör vilka som är berörda av planarbetet och skickar handlingarna inför samråd och granskning. Naturvårdsverket anses inte berörd eftersom det inte finns några högre naturvärden på platsen. Även trots att de bidragit till att ta fram grönstrukturplanen

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

tillsammans med kommunen. Länsstyrelsen har samtidigt en samordnande roll för alla statliga myndigheter.

Linnéa Ullman (Oxhagsvägen 4C, Månstenen 2)

Målman till Linnéa: Regine Ullman

Det är dumt att ni ska bygga framför våra hus och det är ju dubbelt så högt! Tänk på att vi inte får höra kyrkogårdssången längre. Varför bygger ni inte någon annan stans som vid polishuset där finns en cykelbana och bredvid cykelbanan på höger sida finns en fabrik som ni kan bygga vid där knappast någon störs av att ni bygger. Tänk på de röd markerade arterna som vi egentligen inte får röra! Det är himla dåligt tycker jag att ni bara tar grönområden att bygga på. Det är väl bara enklare att bygga på färdig jord asphalt så betalar man inte lika mycket pengar. Jag och min kompis Aina har byggt en väldigt fin koja som vi är hos ibland när Aina är med och ibland med Felicia också som är min lillasyster. Tänk på ekorrana som bor i sina ihåliga träd och de kommer snart att vara borta. Tänk så många andra ställen det går att bygga på. Ni behöver ju inte precis bygga vid vårt grönområde. Ni ska i alla fall få betala dyrt för oss om ni bygger där!

Kommentar: Kommunen har ett ansvar att se till att alla kommuninvånare har möjlighet till en bostad. Idag så finns det för få bostäder i förhållande till de som vill bo i Kalmar. Därför måste kommunen hitta ny mark där vi kan bygga nya bostäder, så att alla kan få någon stans att bo. Kommunen håller på att planera för nya bostäder inom fastigheten Flodhästen 5 (fabriken vid sidan om polishuset, som du beskriver ovan). Men denna mark räcker inte för att alla ska få en bostad. Kommunen måste hitta ännu mer mark för bostäder.

Att välja ut en plats för nya bostäder är en väldigt komplex bedömning. Det finns både fördelar och nackdelar med alla beslut som man tar. Som hjälp har kommunen en översiktlig plan s.k. översiktsplan. som beskriver hur man bör göra. I översiktsplanen så står det att kommunen vill förtäta i befintliga miljöer. Detta innebär att man ska bygga på platser i staden och inte utanför så att staden blir större på ytan. I översiktsplanen så finns även vissa stråk i staden utpekade, där man i första hand vill bygga bostäder eller verksamheter. Grönytan inom planområdet ligger ca 500 meter ifrån Norra vägen, som är en väldigt viktig väg för kollektivtrafiken. Kommunen vill ha fler bostäder och verksamheter längs med denna vägen, så att utbudet kan bli bättre med fler bussar på olika tider. Grönytan inom planområdet ligger också väldigt nära stadskärnan, där kommunen vill förtäta enligt översiktsplanen. Eftersom platsen är så nära stadskärnan så kan många av de som flyttar in gå eller cykla till skolan, jobbet eller sin fritidsverksamhet osv. istället för att köra bilen som bullrar, släpper ut dålig luft och gör det svårt för de som går eller cykla att kors vägarna. Ju fler som går och cyklar i staden desto bättre är det. Därför är det viktigt var man bygger de nya bostäderna.

Kommunen tar inte bara grönområden för att bygga på. Det finns många exempel på platser där kommunen planerat bostäder som inte varit en grönyta. Men det kan vara svårt att hitta central mark för nya bostäder som ägs av kommunen och inte är en park, gräsyta eller lekpark, skola med skolgård eller längd en större bullrande väg, industri eller tågräls. Det finns också andra lagar som stoppar, exempelvis får man inte bygga för nära vattnet på vissa platser. Därför planerar kommunen lite högre bebyggelse på vissa platser, så att staden blir

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

tät och större parker, såsom Skälby, kan sparas i sin helhet. När man bygger på vissa platser så kan kommunen kompensera lite på andra platser. Kommunen vill exempelvis iordningställa en lekplats i Skälby parks södra del, nära alla barnen som bor i stadsdelen Oxhagen.

Rödlistade arter lever ofta i miljöer med höga naturvärden. Det finns olika kriterier för hur man ska bedöma ifall ett område har höga naturvärden. Kommunen har gjort en grönstrukturplan för att ta reda på hur man ska klassificera olika områden. På kommunens samhällsbyggnadskontor finns också en biolog och landskapsarkitekter som är med i arbetet och bedömer vilka värden platsen har. I Skälby park finns väldigt höga naturvärden, där flera små arter lever (bland annat rödlistade arter). Många av dessa små rödlistade arter trivs bäst i vissa trädsorter, exempelvis ex. Träden bör vara mycket gamla och nästan ihålliga, med mossor och gamla kvistar på marken som legat där länge. Inom planområdet (grönytan utanför er bostad) så finns det tyvärr inte så höga värden för de små djuren som är rödlistade. Men det kan hända att några av djuren som bor i Skälby park letar sig runt för att se hur det ser ut utanför sitt bo-område. Ekorrharna som du skriver ovan får säkert plats att bo i Skälby park eller så kan de flytta lite längre bort mot Tallhagen.

Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Regine Ullman (Oxhagsvägen 4C, Månstenen 2)

Tack för underlaget som skickades till mig före semestern. Det är bra att planerna för byggnation på östra sidan av Kungsgårdsvägen, på Kyrkogårdens kvarter, verkar ha skrotats. Handlingen avhandlar i princip alla inkomna synpunkter; synpunkterna som uttrycker konkreta behov anses dock inte ha tagits hänsyn till i den nya planhandlingen för västra delen av Kungsgårdsvägen. Skapande av ett torg anses bidra till ännu högre risk för negativ ljudpåverkan på de boende i Oxhagsvägen 2-4. Flytt av huset i del 7 (se bilden på sidan 22 i Planbeskrivningen) längre söderut innebär att fler boende i hus Oxhagsvägen 4 kommer att direkt påverkas av morgon-/förmiddagsskugga från det planerade 5-våningshuset. Det är oacceptabelt. Byggnation på grönområdet som detaljplanen gäller, accepteras ej.

Grönområde "h" enligt gällande Grönstrukturplan1, Bilaga 2 – Utveckling av särskilt värdefulla grönområden, är en oas:

- Boende i omedelbar närmiljö njuter av gratis hälsovård i form av fågelkvitter, fågelliv, grönska, vindens sus i träden, filter mot gatan etc.
- Cykeltrafikanter upplever dagligen under den gröna perioden en fantastisk förändring av miljön när de kommer cyklandes norr- eller söder ifrån när de dyker in i det gröna valvet.
- Äldre i närområdet utnyttjar stråket som promenadsträcka då den är asfalterad, har i princip ingen lutning och är mycket lättillgänglig.
- Boende med funktionshinder utnyttjar den gröna miljön med dess djurliv till rekreation, meditation etc. i direkt anslutning till sin bostad.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Enligt bifogad artikel från ”Springer Professionals”, borde ekosystemtjänsterna av städernas grönområden värderas högre och områden borde skyddas för att behålla eller förbättra befolkningens livskvalitet.

Då Kalmar kommun har lovat sin befolkning att utveckla Kalmar stad på ett hållbart sätt, önskar jag att aktuella planer med byggnation på nämnt område stoppas och att grönområdet bevaras, värnas om och skyddas i enlighet med Grönstrukturplanen. På så sätt kan gratis hälsovård för de boende i närområdet bibehållas, och en bebyggelse i parkmiljö kan bevaras som även är förenlig med skydd av Kyrkogården.

Stadsplanering ska enligt SBK/SBN uttalanden ske för de som redan bor i Kalmar och omfatta luftig bebyggelse. Detta är väl förenligt med det aktuella området som ”bebyggelse i parkmiljö”. En sådan bebyggelse tillåter dock varken 5-6-våningshus eller bebyggelse av hela ytan.

Hade det efter realisering av nybyggnation på RIFA-tomten, snabba bostäder vid Snurrom samt andra mindre kontroversiella nybyggnationer etc. fortfarande behövts nybyggnation av lägenheter, skulle området kunna utvecklas med 2 längor 2-våningshus då man med en sådan lösning skulle kunna bibehålla områdets karaktär som ”hus i parkmiljö”. Då hade en kort länga kunna placeras i del 9 enligt liggande plan (se bild på sidan 22) och en länga i del 1. Grönområdet skulle då nästan kunna bibehållas sammanhängande, samtidigt som ett antal lägenheter skulle kunna upprättas i enlighet med nuvarande bebyggelse ”i parkmiljö”.

Jag önskar att liggande förslag till detaljplan ska göras om så att behoven som yttrats av boendena i närområdet tas hänsyn till.

Detaljerade synpunkter:

1. Äldrevård - en bebyggelse på Bergabanans grönområde ”h” enligt gällande Grönstrukturplan, Bilaga 2 – Utveckling av särskilt värdefulla grönområden, accepteras ej.

I området och närområdet bor många äldre (I Månstenen 2 och 3 samt i Oxhagshemmet). Det är många äldre som tar sig fram med hjälp av rullator, vilket innebär att många inte kan ta sig längre sträckor utan vidare hjälp. Dessa människor utnyttjar angivet grönområde för sina promenader, alltså för daglig rekreation och friluftsliv.

Forskning har visat att daglig kontakt med naturen ger bättre förutsättningar för välmående och god immunförsvar – det är gratis hälsovård helt enkelt.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

En bebyggelse av grönområdet accepteras ej då förslaget som nämns i planbeskrivningen, att utnyttja kyrkogården som rekreationsområde, inte är realistiskt. Vid omformning av grönområdet i direkt anslutning till Oxhagshemmet till grannpark, enligt nämnt förslag i planbeskrivningen, bedöms ekosystemet komma att förändras på ett sådant sätt att andelen småfåglar minskar avsevärt. Det innebär att det höga värdet av grönområdet ”h” enligt gällande Grönstrukturplan, Bilaga 2 – Utveckling av särskilt värdefulla grönområden, inte kommer att ersättas med något som motsvarar de äldres önskemål och behov.

2. Ljus och ljud

Den planerade bebyggelsen kommer att leda till avsevärd negativ påverkan av boendemiljön i husen Oxhagsvägen 2-4 med avseende på ljus. Några av de boendes välbefinnande kommer att försämrats avsevärt.

Miljöhus kommer att påverka med ljud och eventuell lukt. Parkeringar och torget kommer att påverka med ljud och ljus. Cykelbanan kommer att påverka stort med ljud under tider då boenden sover.

Denna negativa påverkan accepteras ej.

3. Övergripande stadsplanering

a. På SBK-mötet i Kalmarsalen som ägde rum den 27:e april 2016, förklarade Samhällsbyggnadsnämndens ordförande Matthias Adolfsen att kommunen i första hand vill bygga för folk som redan bor i Kalmar. Detta uttalande borde innebära även aspekten ”byggandet med hänsyn till folk som redan bor” i Kalmar.

Planbeskrivningen omfattar ett förslag som minskar boendekvaliteten för den större delen av boenden i Månstenen 2 mycket negativt, och även boendekvaliteten för en stor del av de boenden i Månstenen 3. Detta accepteras ej.

b. På SBK-mötet i Kalmarsalen som ägde rum den 27:e april 2016, förklarade stadsarkitekten Björn Strimfors att man vill utveckla staden, men man vill bygga luftigt. Detta uttalande anses som ett löfte till befolkningen och borde innebära att föreslagen detaljplan omarbetas till ett förslag som innebär luftighet.

4. Stadsplanering

a. I Planbeskrivningen anges att höjden på en byggnad kan bestämmas på ett ungefär utifrån gatans bredd. Det låter logiskt och rimligt för en lekman.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Gatan brukar dock bara ligga på ena sidan av en byggnad. På andra sidan ligger ofta något annat. I det aktuella fallet finns redan bostadshus i det området som ska bebyggas. Dessa är från 1960-talet och boendemiljön beskrivs i samrådshandling som "hus i parkmiljö" och i granskningshandlingen som "hus i park". Det anses osannolikt att stadsplanering normalt genomförs med hänsyn till enbart en sida av de framtida byggnaderna. Det anses vara av yttersta viktighet att nya bostadsbyggnaders läge och höjd anpassas till befintliga bostadshus i området som ska bebyggas.

b. I planbeskrivningen nämns att utformning av de nya husen inte behöver beskrivas närmare då det inte finns någon bebyggelse i närheten att ta hänsyn till. I samma planbeskrivning nämns att det i bygglovsskedet ska ställas krav på att byggnaderna anpassas till omkringliggande bebyggelse.

Dessa två delar i planbeskrivningen är motsägelsefulla och skapar oro över att stadsplaneringen inte är lika genomtänkt som det indikeras i planbeskrivningen. Förslagen detaljplan accepteras därför ej.

c. För ett antal år sedan ansökte bostadsrättsföreningen Riksbyggen om att få måla balkongerna rött. Begäran fick avslag med argumentationen att stadsdelens karaktär inte fick ändras.

Dessa tre aspekter ihop med punkten 2. ovan indikerar att det kan finnas en inkonsekvens i stadsplaneringen som föranleder till att känna stort oro om vart staden är på väg. Kan det vara så att planeringen är mycket kortsiktig och baseras enbart på stort behov av snabba bostäder?

Läget må vara spänt, men alla vi vet att det finns ett stort obebyggt område som alla Kalmarbor gärna skulle se bebyggt med bland annat nya bostäder – och det är gamla Rifa-tomten. Lös den frågan så att vi kan bli stolta över vår stad igen!

5. Löften

I en artikel i tidningen Barometern den 13:e augusti 1999, beskrivs hur kommunen tar tillbaka sina planer på att bebygga angränsande grönområde mot Månstenen 3. Löftet upprepades av kommunpolitiker till en enskild person (enligt muntlig uppgift från denne) även under 2002. Redan 2006 byggdes dock hus på det området som hade lovats att inte bebyggas. Detta anses som ett svek mot befolkningen.

Att dessutom använda befintlig bebyggelse, som kom till i strid mot ett skriftligt givet löfte till befolkningen/sakägare, som argument för fortsatt exploatering anses inte seriöst och indikerar att respekt för befolkningen saknas.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Grönstrukturplanen godkändes av Kalmar kommunfullmäktige under 2010. Planen skulle bidra med fakta och rekommendationer för stadsplaneringen i syfte att bevara värdefulla grönområden. Framtagen med finansiellt stöd från Naturvårdsverket, kunde befolkningen tro att planen skulle väga tungt i stadsplaneringen. Grönstrukturplanen kunde trots dess icke juridiskt bindande egenskap, anses som ett löfte till befolkningen. Detta löfte anses bli brutet med framtagen Detaljplan och anses som ett svek mot befolkningen.

Ett grönområde av aktuell storlek kan av vissa anses vara mindre betydelsefullt, men givna löften borde ändå inte överges lika lätt som i ovan nämnda exempel.

6. Stadsutveckling för och med Kalmarborna

Kombinera stadens utveckling med hänsyn och respekt till Kalmarborna!
Låt hus i park vara hus i park – bebygg tillgängliga ytor med respekt för närboende.

(Till yttrandet finns en bilaga, se originalhandling)

Kommentar: Planerna för den östra sidan av Kungsgårdsvägen kommer fortsätta i en separat detaljplan. Om den östra sidan av Kungsgårdsvägen kommer att exploateras med bostäder eller ej finns inga beslut kring i dagsläget.

Huset i del 7 (från sidan 22 i planbeskrivningen) har inte flyttats söderut. Däremot har kullen framför huset sparats som naturmark framför det nya huset. Under samrådstriden framkom synpunkter från boende om att denna kullen borde sparas som grönyta, för att kullen inte skulle schaktas bort och försvinna. Kommunen bedömer att den nya bostadsfastigheten kan klara sig på en mindre friyta, eftersom det finns reserverad plats för gemensam parkering, förråd och sophantering (inom ytan P), samt en liten markplätt framför huset för en gemensam uteplats. Det nya bostadshuset (liksom de befintliga bostäderna) får samtidigt utsikt över kullen som sparas i sin helhet.

Att marken inom området tas i anspråk för exploatering av bostäder är en konsekvens för barn som leker i närområdet, äldre som promenerar, utsikten för närboende osv. Det finns många positiva fördelar med grönytor inne i städerna. Men kommunen måste göra ett val var ny bebyggelse ska placeras och det finns både för och nackdelar med alla ytor. Kommunen har antagit ett mål om 2500 nya bostäder inom ett treårsintervall. Rifa och Snurrom täcker en del av behovet, men det kommer inte vara tillräckligt på sikt. Kommunen måste samtidigt vara ute i god tid med planläggning, för att det ska kunna produceras bostäder samt att skola, offentlig service och infrastruktur ska hinna med att planera och byggas ut.

Tyvärr är det bara detaljplanen (samt områdesbestämmelser om en sådan finns istället) som är ett juridiskt bindande dokument som boende kan förlita sig på under genomförandetiden.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Inga andra planeringsdokument är juridiskt bindande. Även detaljplanen kan ändras efter att genomförandetiden gått ut. Ingen, inte ens en politiker, kan muntligen lova att ett område aldrig ska bebyggas. Förutsättningar förändras och ställningstaganden kan ändras. Staden är föränderlig! Även förtroendevalda byts med tiden.

Arbetet med grönstrukturplanen pågick under tiden 2005-2010. Under denna tid ökade kommunens befolkning med i genomsnitt 361 personer/år. Mellan 2011-2015 så ökade kommunen i genomsnitt med 578 personer/år. Vilket är nästan en fördubbling. Varav året 2015 ökade befolkningmängden med 1028 personer. Detta visar på en stigande trend och kommunen måste höja sin beredskap med ny bostadsmark. Grönstrukturplanen som gjordes innan 2010 måste ställas inför kommunens nya bostadsmål på 2500 nya bostäder fram till 2017. Strategiska dokument blir hela tiden föråldrade och måste ställas mot nya förutsättningar. Översiktsplanen är den övergripande planen som redovisar de allmänna intressena, denna ska aktualitetsprövas varje mandatperiod för att vara aktuell. Grönstrukturplanen är underordnad översiktsplanen. I översiktsplanen finns stöd för både exploatering med nya bostäder eller bevarande av marken som natur. Beslutet tas i detaljplanen. Motivering till exploatering finns att läsa i planbeskrivningen. Det går även att utläsa mer i handlingen ingående kapitel.

Ni skriver om Matthias Adolfssons yttrande från ett möte i Kalmarsalen. Detta är taget ur ett sammanhang och vidare tolkningar av innebörden bör inte göras utan att fråga honom personligen. Förtätning ska naturligtvis ta hänsyn till befintliga miljöer och närboende. Detta görs i detaljplanen genom bebyggelsens placering och höjd med mera, vilket redovisas närmare i planbeskrivningen.

Det är samtidigt viktigt att ha en strategi för hur staden ska växa. Att placera nya bostäder i stadens utkant kan innebära mer biltrafik, som innebär mer buller, utsläpp, bilköer och att mer värdefull mark behöver tas i anspråk för parkering i stadskärnan.

Trafikstockningar gör att linjetrafiken med buss kan få svårare att ta sig fram och gående och cyklister kan få svårt att ta sig över gatan, vilket i sin tur kan leda till att fler använder bilen. Ovanstående problematik beskrivs i översiktsplanen och vissa delar citeras i samrådsredogörelsens inledande kapitel. Det är som sagt väldigt komplext hur man planerar en stad med befolkningsökning. Många städer arbetar med förtätning, men det medför samtidigt att vissa värdefulla ytor försvinner. Hur tätt eller högt man kan bygga är en bedömningsfråga från plats till plats. Men det finns även pågående projekt i Kalmar utanför stadskärnan, där exempelvis befintlig kollektivtrafik och service kan stärkas.

Utlåtande från stadsarkitekten om att bygga luftigt är också en bedömningsfråga från fall till fall, plats till plats. I vissa lägen så vill man exempelvis skapa en tät kvartersstruktur medans man på andra platser vill bygga högre och ha mer utrymme mellan husen. Det är en bedömningsfråga vad som lämpar sig i området, med höjden och avstånden mellan byggnaderna. Stadsarkitekten har varit med i planarbetet, bland annat tidigare i rollen som planchef.

I planbeskrivningen benämns kyrkogården som en extra resurs för rekreation. I grönstrukturplanen behandlas ingen privat mark (exempelvis kyrkogården). Både i grönstrukturplanen och planbeskrivningen antyds dock att kyrkogårdar kan nyttjas som en extra tillgång i ett område, även om den inte kan ersätta en allmän park. Bedömningen i

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

planen är att Oxhagen ligger nära Skälby park som täcker behovet för rekreation/friyta. En grannskapspark (område 5, sid 27 i planbeskrivningen) bedöms kunna inrymmas i kanten på Skälby park utan att förändra ekosystemet i området, för exempelvis småfåglar.

Det kan tyckas motsägelsefullt kring planbeskrivningens framställning om utformningen av den nya bebyggelsen i förhållande till befintlig bebyggelse. Vad som avses här är att omgivande bebyggelse inte har någon specifik utformning (fasadmateriell, taklutning med mera) som den nya bebyggelsen bör ta efter i sin utformning och som behöver säkerställas med en planbestämmelse i plankartan (detaljplanen). Detta är inte detsamma som att hänsyn måste tas till omkringliggande bebyggelse under bygglovet. När det gäller bygglovet så måste man alltid anpassa den nya bebyggelsen till omgivningen, med en bedömning från fall till fall. Det kan exempelvis vara olämpligt i ett visst område att uppföra en byggnad med plåtfasad i ett kvarter som domineras av träbebyggelse, även om detaljplanen inte förbjuder detta.

Riksbyggens avslag att måla balkongerna röda ansågs i bygglovet förändra karaktären i området. Ibland är det viktigt att ett bostadskvarter kan härledas från en viss tidsepok, där vissa karaktärdrag på byggnaderna bevaras. Röda balkonger kan anses främmande på byggnaderna från den tid som de är uppförda. För den nya bebyggelsen som uppförs i området kan det tvärtom vara positivt att byggnaderna uppförs med ett modernt uttryck. Eftersom det då tydligare går att avläsa att byggnaderna är ett tillägg i befintlig bostadsmiljö, från en annan tidsepok. Staden blir på detta sätt mer spännande och varierande, när det går att utläsa årsringar i historien från när bebyggelsen kom till.

Vidare svar går att läsa under Kommunens samlade bedömning ovan. Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Ingegerd Petersson och Arne Petersson (Oxhagsvägen 6A, Månstenen 2)

Som boende i Riksbyggen Kalmarhus 15, vill vi protestera mot planerna på nybyggnation av ett flertal hus i den gröna skogsdungen mellan vårt bostadsområde och Kungsgårdsvägen. (Oxhagen 2:1)

Människor behöver grönska omkring sig! Vid denna sträcka av cykelvägen mot centrum, växer under våren först vitsippor och senare liljekonvaljer. Här finns vackra gamla ekar. Det växer björnbär på kullen. Alla som cyklar här får en stunds njutning av naturen, innan cykelbanan fortsätter förbi gamla Rifa. Denna skamfläck för vår stadsdel.

Självklart vet vi att PEAB äger Rifa, men Kalmar kommun måste kunna påverka och skynda rivandet och uppförandet av nya bostäder där. Om det stämmer att 650 nya lägenheter är planerade, så är det fullt tillräckligt för Oxhagen att växa. För mycket gör en orolig stadsdel. På den gamla Rifa-tomten finns verkligen utrymme att bygga på.

I planbeskrivningen står att läsa ”Inom Månstenen finns ca 170 parkeringsplatser, varav ungefär hälften av parkeringsplatserna nyttjas”.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Månstenen 1-2, d v s Kalmarhus 15, har 108 st parkeringsplatser att hyra ut. Alla utom 5 st är i nuläget uthyrda. Det finns 11 st gästparkeringar inom området. På både Oxhagsvägen och Axel Oxenstiernas väg råder närmast parkeringskaos och många kvällar/nätter är det så fulla av parkerade bilar att infarterna till våra hus är blockerade och inga stora brandfordon skulle kunna ta sig in. Ni underskattar verkligen parkeringsproblemet!

Förkasta hela planen för Oxhagen 2:1, Kungsgårdsvägen, och låt en av Kalmars vackraste grönstråk få vara kvar.

Kommentar: Kommunen noterar en felskrivning i planbeskrivningen kring antalet parkeringsplatser inom Månstenen 3 och 4. I planbeskrivningen står fel fastighet angiven. Det är Diamanten 1 som avses, som ägs av Kalmarhem AB.

Den nya bostäderna kommer att lösa sin parkering inom den egna fastigheten (inom planområdet på kvartersmark och delvis inom fastigheten Diamanten 1). Det kommer inte påverka parkeringssituationen för Månstenen 1 och 2 negativt.

Planering pågår inom fastigheten Flodhästen 5 (Rifa-tomten), antalet bostäder uppskattas omkring 500 lägenheter. Byggnation inom Flodhästen 5 utesluter inte behovet av ytterligare bostäder. Eftersom kommun har en hög tillväxt och uppsatta mål om 2500 bostäder inom ett treårsintervall så behöver mer mark tas i anspråk.

I kommunens översiktsplan finns intentionen att förtäta i viktiga stråk (bl.a. Diagonalen) och i centrala miljöer nära stadskärnan (se kommunens utvidgade stadskärna i översiktsplanen). Vid val av mark för nya bostäder så har avvägningar gjorts mellan olika platser, där planområdet bedömts som en lämplig plats att pröva byggnation.

Vidare svar går att läsa under Kommunens samlade bedömning ovan. Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Monica Kretz (Oxhagsvägen 6A, Månstenen 2)

Riksbyggens Kalmarhus 15 är ett välplanerat och välkött område i närmast parkliknande natur. Här finns både höga punkthus och låga längor, väl åtskiljda från varandra med ett grönområde i mitten.

Åt öster avgränsas områdets hela längd av gammal väl uppvuxen skog med många stora träd och en mycket välfrekventerad cykelled för alla som bor norr om staden. Här kan cyklande och boende följa årstidernas gång, från vårens prunkande vitsippmattor, sommarblommor, höstfärger osv.

Förutom en vacker utsikt för de boende i 3-våningslängor längs grönområdet ger den täta skogen skydd mot avgaser och trafikljud från den av bilar och bussar starkt trafikerade Kungsgårdsvägen, - en grön kil med blomdoft och fågelsång, så oerhört viktig i våra alltmer tätbebyggda städer.

Och här i detta unika område tänker man bygga 6 st punkthus om 6 våningar vardera och parkeringsplatser mitt emot de båda 3-våningshusen.

Man tänker vidare riva upp den asfalterade cykelleden och bygga en ny bredare.?

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Man häpnar. Kalmar har tidigare haft stadsarkitekter som varit förstående inför Kalmars speciella karaktär.

Det är numera ovanligt med tät uppvuxen skog i städer och en kil som denna är oerhört viktig ur många synpunkter.

Jag förstår mycket väl kommunens dilemma, bostadsbristen är stor liksom trycket på politikerna att snabbt komma igång med mera bostadsbyggande.

Men att pressa in 6 6-våningshus på denna smala kil, det är för mycket.

Kommentar: Den täta naturen inom planområdet skyddar inte mot trafikljud från Kungsgårdsvägen, detta är en vanlig myt. Skogen är inte tillräckligt tät, såsom en byggnad, för att störa ifrån bullernivåerna. Det är snarare avståndet mot trafiken som har betydelse när man lägger ett grönområde mot trafiken.

I illustrationsplanen visas 5 stycken bus i fem våningar mot Kungsgårdsvägen och 2 stycken bus i 6 våningar mot Perstorpsvägen. Illustrationsplanen har förtydligats för att planhandlingarna ska bli lättare att förstå.

Övriga svar går att läsa i under Kommunens samlade bedömning ovan samt i planbeskrivningen. Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Peter Axelsson (Oxhagsvägen 6A, Månstenen 2)

Jag motsätter mig den detaljplan som är på förslag!

Jag anser att de få gröna ytor som numera finns kvar i de centralare delarna av vår stad ska förbli gröna och obebyggda!

Här finns djur och växtliv alldeles inpå oss som bor här.

De gröna ytorna är lika viktiga för djur och växter som för oss som bor här!

Det finns gott om andra ytor o stadens utkanter att bebygga istället.

Kommentar: Kommunens svar går att läsa i under Kommunens samlade bedömning ovan. Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Barbro Samuelsson och Ebbe Samuelsson (Oxhagsvägen 6B, Månstenen 2)

Jag Barbro Samuelsson och min man Ebbe Samuelsson motsätter oss förslaget till bygget. Vi bor på Oxhagsvägen 6B och vill ha kvar våra träd och växter och inte ta bort den lilla grönska som finns kvar. Ta istället bort RIFA industriområde och bygg där. Det är fruktansvärt fult och skämmer ut Kalmar.

Kommentar: Kommunens svar går att läsa i under Kommunens samlade bedömning ovan. Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Planering pågår inom fastigheten Flodhästen 5 (Rifa-Tomten).

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Signe Holmberg (Oxhagsvägen 6B, Månstenen 2)

Jag har tagit del av planerade byggnationen vid Kungsgårdsvägen Oxhagen 2:1. Denna lilla naturremsa är en oas för oss som bor där och för alla som passerar på den vackra gång och cykelvägen. Jag vädjar så varmt jag kan. Bygg ej på denna naturremsa! Ett hus där skulle förstöra oerhört mycket för oss boende. "Natur är hälsa". Vi behöver denna naturremsa att promenera på och vistas i. Att bygga hus där skulle bli alldeles för trångt. Vi blir "förbyggda" och förlorar utsikten till naturen. Vi får inte något ljus – blir instängda. Det finns så många andra platser att bygga på, där inte de redan boende blir berörda. Jag vädjar, jag protesterar. Tänk på oss boende. Tack. Ni tänker om???

Kommentar: Kommunens svar går att läsa i under Kommunens samlade bedömning ovan. Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 15. (Månstenen 2 och 3)

2016-08-08

Styrelsen har efter samråd med medlemmar sammanställt följande synpunkter, på den nybyggnation av bostäder som föreslås av Samhällsbyggnadskontoret.

Följande adresser i föreningen berörs framför allt; Oxhagsvägen 2a- 2c och 4a-4c. Adress som delvis berörs är Oxhagsvägen 6a.

Förslaget innebär;

1. Minskade gröna ytor som försämrar avrinning av dagvatten. Föreningen har tidigare haft översvämningar i källarplan i vissa av sina fastigheter.
2. Alltför höga hus/för stor nockhöjd i förhållande till befintliga hus på berörda adresser. Högre hus försämrar ljusinsläpp i lägenheterna.
3. Ökad insyn p.g.a högre ny bebyggelse i närheten av befintliga hus.
4. Bilparkering och delvis ny sträckning av gång-/cykelväg kommer alltför nära de befintliga husen.
5. Ljudnivån från gång-/ cykel vägen kommer att öka med minskat avstånd till befintliga fastigheter.
6. Styrelsen har mottagit mycket synpunkter som uttrycker stor oro hos de boende i berörda hus.
7. Grönytor och skog är av stor betydelse för våra äldre medlemmar i föreningen. Det handlar om att man som äldre och mindre rörlig inte har möjlighet att förflytta sig alltför långt från bostaden.
8. Nybyggnation innebär stora ingrepp i befintlig uppvuxen natur. Detta leder till en utarmning av flora och fauna. Träd och växter är stora syreproducenter - något att tänka på !

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

9. Bygg på annan plats i området. Styrelsen avser med detta den anskrämliga Rifa-tomten. Där finns ytor och ingen natur som behöver skövlas!

Styrelsen för Kalmarhus nr 15 gör för därför följande uttalande/yrkar på avslag på den föreslagna nybyggnationen längs Kungsgårdsvägen.

Vi säger nej till förslaget till Detaljplan för del av Oxhagen 2:1 vid Kungsgårdsvägen.

Styrelsen stöder sitt ställningstagande dels på medlemmarnas synpunkter, men framför allt på, att den i Kalmar kommun antagna Grönstrukturplanen (29/11 2010 § 155 Kf) inte har beaktats, utan som vi anser "körts över"

2016-08-01

Härmed inbjudes alla berörda på planenheten till vår demonstration på g/cykelvägen, sträckningen Axel Oxenstiernas väg till Perstorpsvägen. Vi demonstrerar mot kommunens byggplaner och för bevarande av ett naturligt grönstråk.

Välkomna torsdag den 4 augusti. Vi startar klockan 17.

Arrangörer för demonstrationen är Riksbyggeföreningen Kalmarhus 15.

Kommentar: För dagvatten, se inledande kapitel.

I planbeskrivningen finns en genomförd skuggstudie som visar att busen delvis kan bli skuggade under förmiddagen fram till kl. 9.00. På sommarhalvåret är skuggan dock kortare och påverkar därmed inte befintliga bostadshus. Skuggstudien har kompletterats med december månad, från önskemål av boende i området. Då delar av skogen försvinner och eventuellt gallras så kan det eventuellt under vissa tider bli ljusare i området, eftersom befintlig vegetation bidrar till en del skuggor. Avstånden mellan busen anses av kommunen tillräckliga för att inte störa integriteten i bostadshusen.

Planförslaget har arbetats om för att spara mer grönyta framför Månstenen 2. Gång- och cykelvägen har flyttats ut i gatan och parkeringsplatserna förskjutits längre söderut. Insyn och buller minskar därmed gentemot det första granskningsförslaget.

För barn och äldre som bor inom fastigheten så ligger Skälby på mycket nära avstånd. Det finns inga höga naturvärden inom planområdet idag, det blir ingen utarmning av flora och fauna. Det kan till viss del bli vissa lokala förändringar kring luftkvaliten, men det är inga påtagliga eller farliga förändringar för de boende. Kommunen arbetar aktivt för att minska biltrafiken i staden för att minska utsläpp och buller i staden. Ett sätt för detta är att förtäta i centrala lägen istället för att breda ut staden.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Det finns pågående planarbete för Rifa-tomten (Flodhästen 5). Kommunen har behov av att planera båda områdena för att uppnå bostads målet.

Inger Carlsson (Oxhagsvägen 8, Månstenen 3)

Ville bara tala om, att också jag, motsätter mig, att våra underbara gröna och välskötta omgivning skulle försvinna?!

Kommentar: Kommunen noterar ert ställningstagande.

Kommunens svar går att läsa i under Kommunens samlade bedömning ovan. Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Liang Tong (Oxhagsvägen 8, Månstenen 3)

Jag röstar på bild 1. Kalmar behöver natur!

Kommentar: Kommunen har bara haft ett alternativ ute på granskning. Kommunen vet inte vad som menas med bild 1?

Kommunens svar kring förtätning i området går att läsa i under Kommunens samlade bedömning ovan. Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Birgit Frankelius (Axel Oxenstiernas väg 1, Månstenen 3)

Jag motsätter mig förslaget!

Gång-cykelbanan, som är planeras att flyttas utmed Kungsgårdsvägen, är för närvarande en mycket använd gång-cykelväg. Många äldre och handikappade bor i området och brukar den för bland annat rullstoll, rullatorpromenader.

Det rullar lätt och naturen är välgörande. Den planerade vägen kan ej jämföras med nuvarande. Nackdelen är stor. För Heliga Korsets Kyrka och sörjande anhängare är förändringen vid en byggnation negativ.

Kommentar: Gång- och cykelvägen låg i granskningsförslaget igenom området i nordsydlig riktning, för att behålla kopplingen ner mot Lasarettet och Giraffens köpcentrum m.fl. Enbart en liten del av gc-vägen flyttades ut i Kungsgårdsvägen i den norra delen. Kommunen har arbetat fram ett nytt förslag med en förnyad granskning. I förslaget flyttas gång- och cykelvägen helt ut i Kungsgårdsvägen och Perstorpsvägen, för att bevara mer grönyta mot befintliga bostäder inom Månstenen 2.

Vidare svar går att läsa i under Kommunens samlade bedömning ovan.

Berit Alvarsson och Gösta Alvarsson (Axel Oxenstiernas väg 3, Månstenen 3)

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Tidigare stadsplanerare har skapat så fint och harmoniskt och med respekt för naturen i det aktuella bostadsområdet och där många boende är tryggt inbudda sedan flera decennier. Nu vill ni, senare tiders planerare, gå in och rasera detta för byggtrenden förtätning är just nu det hetaste i den vägen. Att slaviskt följa dylika trender visar på dåligt kommunalt självförtroende och bristande framförhållning. Det går inte att ideligen framhålla vikten av gröna lungor samtidigt som man suger till sig alla gröna ytor som finns, för att förtätningen passar perfekt, byggnadstekniskt sett. Ni missar verkligen samspelet människan, hus och natur.

Det har varit intressant att följa utbyggnaden av den välplanerade kyrkogården, där man gått varligt och långsamt fram och lyckats skapa något alldeles extra. Det finns en tydlig omtanke som omfattar inte bara sörjande utan också ett välkomnande för besökare att promenera och känna stillhet. En liten upptrampad stig i grönområdet från bostadsområdet har blivit något av en kyrkogårdsstig. Vi går där väldigt ofta. Nu har vi, med en rysning, försökt tänka tanken att stela husfasader skall stå där mittemot och stirra stumt mot kyrkogården. Här har kyrkogårdsförvaltningen med fingertoppskänsla och respekt gjort något positivt och levande i en miljö för avlidna och så kommer Samhällsbyggnadskontoret och dödar livgivande miljö för levande. Vilken paradox! Se till att det skapas något framsynt och boendevänligt på Rifa-tomten, hela området är en skamfläck i Oxhagen.

Vi anser att förändringar i en närmiljö måste ske med varsamhet och extrem lyhördhet och inte den här totalt brutala byggplanen som känns som ett knytnävslag i magen.

Det första planförslaget kom 1996. Vi protesterade kraftigt och gjorde det med viss framgång. 2 samlingspärmar vittnar om den kampen. Politikerlöften inför valet 2002 som sedan sveks 2006.

Den gången var SYFTET att bygga studentlägenheter. 2 hus, som nu står där, trista och stumma. Om någon trodde att studenterna skulle bidra med mer liv och rörelse i området så blev det nästan tvärtom.

Till Wollinska husets fördel ska framhållas att de allra flesta tycker det är vackert och stilrent. Folk rör sig i omgivningen och på kvällarna är huset vackert upplyst.

Nu är SYFTET förtätning för förtätningens skull och omfattar hela denna gröna remsa som vår envisa kamp gällde den gången.

Nu ville vi helst slippa ta del av denna nya planritning. Inte en gång till! Motvillighet och obehagskänsla. Läsglasögon och förstoringsglas, men ändå svårt att riktigt förstå. Käftsmällen slog till med kraft.

Finns det verkligen ingen forskning inom detta område? Hur påverkas människor och speciellt äldre när stora förändringar/försämringar inträffar i deras närmiljöer?

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Vi är två pensionärer en bit in på 80-årssträckan och åren börjar märkas. Plötsligt är det jobbigt att ta sig från punkt A till punkt B. Vi har slutat cykla och det är en otrolig begränsning i det vardagliga livet och är nu hänvisade till närmiljön på ett alldeles nytt och påtagligt sätt. Och speciellt den närmiljö som är lätt att gå och lätt att nå. Nu har vi denna charmiga gröna sträcka med gc-väg i mitten som en livgivande grön nerv och som ger lugn och harmoni och är som ett slags lantligt smörgåsbord. En grön blandning av vilda bär och växter, rikt fågelliv och stora träd som ger kungsgårdshistoriska

Vi är många som noga planerat boendet inför pensioneringen och med förhoppningar om ett fortsatt bra liv några år in på ålderna höst. Vi sökte aktivt och fann det i Oxhagen.

Det var för dyrt att låta pensionärerna åka gratis buss, tyckte KLT. En stor besvikelse, det hade tillfört omväxling i vardagen. Nu skall vi mista berikade naturupplevelser i vår närmiljö, som är gratis. Det är vedertaget och acceptabelt att folk vill bo instängda i en stadskärna samt strandnära. Men de som valt gröna naturstråk som närområde får till sina fasa erfara att grönskan är en plump på kartan som skall ritas om och förtätas intill oigenkännlighet.

Det handlar om väldigt många gamla personer i det här området. Längst bort Oxhagshemmet, sedan seniorbostäderna Bärnstenen och Wollinska. I Brf. Kalmarhus 15, som omfattar bort 162 lägenheter, bebos minst hälften av pensionärer och den fördelningen kommer att bestå. Man säljer till hus och köper en lägenhet runt pensionsålder.

Kommentar: Städer har under olika tider präglats av vissa planeringsdoktriner. Doktrinerna har ofta speglats av det som varit aktuellt i samhället. Exempelvis har problem med dålig luft och trångboddhet i stadskärnan lett till rivning av byggnader och uppbyggnad av nya hus som punkt- och lamellhus utanför stadskärnan i luftiga miljöer med mycket solljus och närhet till grönska. Med varje generation som gått så har kunskapen ökat och forskningen om olika miljöer har studerats och nya teorier utvecklats. Idag är problematiken att bilberoendet blivit mycket högt pga städernas utglesning och dagens funktionsuppdelning, i och med glesheten så är det även svårt att upprätthålla en hög servicenivå. Städer har därmed börjat att förtäta i befintliga miljöer samtidigt som särskilda parker eller grönstråk pekas ut som är viktiga att värna om. Det har även blivit mer vanligt att planera för den biologiska mångfalden, genom att exempelvis spara natur med höga naturvärden som även kan ha en dubbelfunktion och nyttjas för friluftslivet. Det har blivit allt viktigare att utnyttja marken mer resurseffektivt.

Syftet med den högre byggnationen är att värna om den allmänna platsmarken och friytorna, genom att effektivt utnyttja den nya kvartersmarken som ligger i en så pass centrumnära miljö. Det finns naturligtvis forskning kring hur människor upplever den byggda miljön och förändringar i denna. Det är särskilt känsligt för individen när ens närmiljö förändras eller miljöer från barndommen, eftersom dessa platser förknippas med mycket minnen. Individen har samtidigt en mental bild av hur platsen ska se ut. De flesta vill helst inte ha någon förändring i sin närmiljö, men kan välkomna förändringar i staden på andra platser.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Avståndsmässigt så bedömer kommunen att Axel Oxenstiernas väg 3 ligger mycket nära Skälby park, som dessutom är mycket lättillgängligt med upptrampade gångstigar och anlagda gångvägar från Axel Oxenstiernas väg.

Naturen närmast Månstenen 3 och 4 behålls. Bedömningen är därmed att den visuella kontakten med naturen kommer finnas kvar i närmiljön.

Vidare svar går att läsa under Kommunens samlade bedömning ovan. Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Hans Uddenberg (Axel Oxenstiernas väg 5, Månstenen 3)

Beslutsfattare, dvs samtliga valda politiker i Samhällsbyggnadsnämnden. Nu får det vara nog!

Sluta att exploater små gröna ytor, stadens lungor i Kalmar!

Låt den lilla naturliga trädbevuxna ytan som finns mellan Kungsgårdsvägen och befintlig bebyggelse i kv. Månstenen i Oxhagen vara i fred!

Ta i stället krafttag i området genom att snabbt riva, sanera och bebygga Rifa-tomten.

Låt Kalmars skamfläck nr 1, bli en förebild vad gäller bebyggelse. Stora ytor, där ingen natur i form av träd och annat skadas. Ta ert ansvar och låt både hjärta och hjärna vara med i denna process!

Kommentar: Kommunens svar går att läsa i under Kommunens samlade bedömning ovan.

Nils-Arne Isaksson (Axel Oxenstiernas väg 3, Månstenen 3)

Jag protesterar/ogillar att grönområdena vid Kungsgårdsvägen försvinner genom att området bebyggs med fastigheter och parkeringsplatser.

Vi som bor i kvarteret Månstenen vill ha kvar ”Vårt grönområde” intill cykelvägen.

(till synpunkterna finns en bilaga med ett utdrag från en tidningsartikel, se originalhandling)

Kommentar: Kommunen har tagit del av era synpunkter och bifogad tidningsartikel kring bevarande av naturområdet.

Kyrkogården är väl avskild från den nya bebyggelsen genom Kungsgårdsvägen. Större delen av marken runt omkring Norra kyrkogården är bebyggd med bostäder eller verksamheter, se sid 13 i planbeskrivningen. Naturen inom planområdet har skiljts från Skälby park genom befintlig byggnation inom Månstenen 2-3. Den vilda naturen inom planområdet skiljer sig även karaktäristiskt från den mer välsköta parkmiljön inom kyrkogården.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

I detaljplaner är det vanligt att skriva ut kvartersnamn istället för gatuadresser. Eftersom det då blir enklare att följa förändringarna och konsekvenserna för varje fastighet. I planbeskrivningen på sidan 4 så finns alla fastigheternas namn utritade på en karta, för att alla ska veta vilket område som avses när fastigheterna nämns i planbeskrivningen. På sidan 32 under rubriken gator och trafik finns ytterligare en karta med alla vägnamn, för att alla läsande ska få hjälp att orientera sig i beskrivningen.

Fastigheten Månstenen 3 har mycket nära till Skälby park, som har höga rekreativa värden. Det sparas även en viss natur inom planen. Kommunen anser att boende inom Månstenen 3 har god tillgång till närrecreation/ frijta.

Vidare svar går att läsa i under Kommunens samlade bedömning ovan. Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Peter Joelsson (Axel Oxenstiernas väg 5, Månstenen 3)

Här kommer ett förslag om att låta den södra delen av Oxhagen 2:1 vara vikt till 2-3 flerbostadshus medan den norra delen av tomten används till att värna om andra värden. Alltså helt enkelt några konstruktiva synpunkter på den detaljplan som finns ute för granskning (ärendebeteckning 2015-2658) gällande Oxhagen 2:1. Har även gjort en principskiss som jag hoppas ska vara tydlig nog för att ni ska förstå vad jag menar!

Som tas upp i planbeskrivningen (s 30) och enligt grönstrukturplanen innebär en exploatering med bostäder en inskränkning av rekreationsvärdet.

Om 2-3 flerbostadshus byggs på södra delen av tomten finns utrymme till att skapa en grannskapspark inom resterande tomtmark inom Oxhagen 2:1. Det gäller särskilt om den befintliga gc-vägen dras om för att svänga in efter de 2-3 huskropparna för att sedan gå norrut längs med Kungsgårdsvägen. Flera fördelar uppnås:

- Skogsområdet blir bredare (obruten) pga att befintlig gc-väg dras annorlunda vilket gör att möjligheterna att använda området för promenader, gå med hunden och att leka i förbättras.
- I och med att bredden ökas på skogområdet blir det lättare att anlägga en lekpark för barn i närområdet bla från de nybyggda 2-3 husen samt från Månstenen, Diamanten, Stadsträdgården och Flodhästen 5 (Rifa).
- I och med att gc-vägen svänger av tidigare än i detaljplanen hamnar det "torg" som bildas "rätt" i förhållande till Heliga korsets kyrka medföljande att denna byggnad blir ännu mer synlig. Det är roligt med tanke på att den är så väldigt tjustig!
- Förslaget om en grannskapspark i södra delarna av Skällby park behöver då inte genomföras i och med att en sådan anläggs inom Oxhagen 2:1. En lösning som bör vara attraktivare med tanke på de många bostäder som är på gång i Flodhästen 5.
- Förslaget innebär att den fastighet inom Månstenen 2 som ligger mest söder ut belägen inte drabbas i lika hög grad av försämrad närmiljö som i detaljplanen.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Med ett förslag enligt ovan dyker även en möjlighet upp gällande korsningen Oxhagsvägen och Perstorpsvägen; att bjuda in cyklister och fotgängare till Skällbyområdet. Detta genom en cykelväg längs med Oxhagsvägen som binder samman grusvägen norrut genom Skällby. Det finns även möjlighet att "bjuda in" till den nämnda grannskapsparken/lekparken genom att tydliggöra i den fysiska miljön för sydvästra delen av Oxhagen 2:1.

I planbeskrivningen står det att en person "lätt bör kunna läsa av miljön som en central plats i Kalmar". Och att detta gör att Oxhagen 2:1 bör ha huskroppar nära Kungsgårdsvägen för att få miljön stadslig. Själv tycker jag det är underbart att känna att byggnaderna är en del i en naturlig miljö, i det här fallet en skogsmiljö. Med färre huskroppar placerade i de södra delarna av Oxhagen 2:1 behålls en känsla av natur!

Hoppas ni välkomnar detta förslag!

(till synpunkterna finns en bifogad skiss med förslag på utformning)

Kommentar: Kommunen har studerat ert förslag kring att bevara en del av marken som natur och utveckla en grannskapspark, med lekplats. I planbeskrivningen redovisas grönytor av olika karaktärer som definierats i grönstrukturplanen. Idag saknas en lektyta i området för de boende inom stadsdelen Oxhagen. Men i kommunens grönstrukturplan så finns redan ett läge vid Skällby (läge 5, sid 27 i planbeskrivningen) utpekade för en grannskapspark som ska täcka behovet för stadsdelen Oxhagen. Det utpekade området i grönstrukturplanen är mer centrerat i stadsdelen och ligger inte strax intill en trafikerad gata.

Ny bebyggelse placeras i planförslaget längs med nästan hela grönremsan. Kommunen har ett högt bostadsmål på 2500 nya bostäder till 2017. För att uppnå detta så måste kommunen bygga tätt och ta mer mark i anspråk. Oxhagen bedöms ha nära tillgång till rekreation/friyta genom Skällby park.

Tyvärr avslår därför kommunen ert förslag, även om det var ett kreativt förslag.

Vidare svar går att läsa i under Kommunens samlade bedömning ovan. Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Svenska kyrkan, kyrkorådet för Kalmar Pastorat (Norra kyrkogården 1)

Kyrkorådet för Kalmar pastorat har lämnat yttrande över tidigare byggnadsplaner efter beredning i begravningsutskottet. Vårt yttrande har rubriken: "Yttrande avseende planförslag: Del av Oxhagen 2:1 m.fl.; Ärendebeteckning 2015-2658, upprättat 2016-02-11".

I detta yttrande kommenteras planerna för byggen väster om Kungsgårdsvägen. Kommentarererna har mest formen av frågor. En del av

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

frågorna blir besvarade i föreliggande "Detaljplan för Oxhagen ", men ett antal frågor är ännu så länge obesvarade.

Vi vill framhålla ett gott samråds klimat i den tidigare planprocessen och vi hoppas på en fortsättning av detta.

Kommentar: Kommunen önskar en fortsatt dialog med kyrkan för området öster om Kungsgårdsvägen. Mer analys och förhållandet gentemot kyrkan från den nya bebyggelsen har vänts in i planbeskrivningen mellan samråd och granskning. Frågor och synpunkter kring den östra sidan, för kyrkogården, kommer behandlas separat från detaljplan för Oxhagen 2:1 vid Kungsgårdsvägen. Planarbetet på den östra sidan behöver tas upp från grunden igen, det vill säga med ett samrådsförslag.

Inlämnade plakat av:

Åke Ring (Axel Oxenstiernas väg 5, Månstenen 3)
Lena Ring (Axel Oxenstiernas väg 5, Månstenen 3)
Thomas Eliasson (Axel Oxenstiernas väg 5, Månstenen 3)
Pontus Karlsson (Oxhagsvägen 8, Månstenen 3)
Pär Lindeberg (Oxhagsvägen 8, Månstenen 3)
Solveig Nilving (Oxhagsvägen 2C, Månstenen 2)
Chien Chi Tran (Oxhagsvägen 6A, Månstenen 2)
Björn Johansson (Oxhagsvägen 6A, Månstenen 2)
Anne Christine Gustavsson (Oxhagsvägen 4C, Månstenen 2)
Lennart Gustavsson (Oxhagsvägen 4C, Månstenen 2)
Peter Axelsson (Oxhagsvägen 6A, Månstenen 2)
Inger Carlsson (Oxhagsvägen 8, Månstenen 3)

Jag säger nej till byggnation av nya bostäder längs Kungsgårdsvägen.

Chien Chi Tran (Oxhagsvägen 6A, Månstenen 2)

Jag säger nej till höghus Oxhagen 2:1

Björn Johansson (Oxhagsvägen 6A, Månstenen 2)

Nej inga hus Oxhagen 2:1

Kommentar: Kommunen noterar synpunkterna. Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Kalmar Energi Elnät AB

Under samrådstiden lämnade Kalmar Energi Elnät AB information och synpunkter på hur deras ledningar ska skyddas och hanteras vid eventuell flytt av ledningarna. I kungörelsen för detaljplanen står det att kommunen följer bolagets synpunkter och krav. Kalmar Energi Elnät AB kan därmed godkänna detaljplanen för Oxhagen 2:1 m.fl.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Kommentar: Planhandlingarna har korrigerats och genomför en förnyad granskning. Det ledningsstråk som går i öst-/västlig riktning mellan transformatorstationen och öster om Kungsgårdsvägen får en något förändrad sträckning och behöver ledningrätt inom kvartersmark. Planhandlingarna har uppdaterats med information kring ändringen.

Kalmar Vatten AB

Kalmar Vatten AB godkänner förslaget.

Intresseorganisationer och övriga

Kalmar Läns Museum

Har tagit del av detaljplanen och har inte några synpunkter.

Postens regionkontor, Postnord

Godkänner förslaget. Från Postord är det ett önskemål att det monteras fastighetsboxar nere vid entreplanet.

Kommentar: Synpunkterna framförs till byggherren.

PRO Samorganisation

PRO Kalmar har inga speciella synpunkter mot planen. Vi vill dock påpeka att "trafiken" på gc-vägarna blivit betydligt snabbare än tidigare – cyklisterna har idag batteridrift och fler och fler äldre har eloped eller andra typer av mekaniska fordon. Detta innebär att gc-vägarna bör vara bredare och tydligt skyltade var och hur man ska trafikera dem.

Kommentar: Planhandlingarna har korrigerats och genomför en förnyad granskning. Gång- och cykelvägen breddas och flyttas i det nya förslaget ut i Kungsgårdsvägen och Perstorpsvägen. Breddningen av gc-vägen har syftet att ge mer utrymme för gång- och cykeltrafikanterna att mötas och för att bättre kunna trafikseparera dessa grupper.

Hjärdis Berglund (Stallgärdsgatan 2, Jaktväskan 1)

Är det verkligen så att kommunen planerar att bygga flera 5-6 våningshus vid nuvarande cykelväg vid Kungsgårdsvägen? Det tycker jag vore att sabotera ett fint naturområde. Vi behöver vara rädda om de gröna lungorna i vår miljö. Varför inte röja upp och bygga på RIFA-området istället.

Kommentar: Synpunkterna mottages. Eftersom ni inte är boende direkt intill planområdet så räknas ni inte som sakägare i planen.

Svar går att finna under tidigare kommentarer och i denna handlingens ingående kapitel. Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Bernt Gustavsson (Drottning Kristinas väg 9 C, Opalen 2)

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Vi mina grannar och jag i Oxhagen protesterar emot att ni tänker bygga bostadshus längs cykelvägen mittemot Heliga korsets kyrka och för nära kyrkogården. Så befängt att förstöra miljön för både levande och de dödas efterlevande som behöver en lugn plats att gå till.

Tänk om och tänk rätt!

Bygg istället på den anskrämliga Rifa tomten och låt det finnas några små grönområden i Kalmar.

Låt förnuftet komma till tals.

Hoppas ni omtänk gör.

Kommentar: Synpunkterna mottages. Eftersom ni inte är boende direkt intill planområdet så räknas ni inte som sakägare i planen.

Svar går att finna under tidigare kommentarer och i denna handlingens ingående kapitel. Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Gunvi Höglund (Lybecksvägen 7B, Majsen 1)

Förstör inte mer av Kalmars natur och kultur! Hur kan man komma på att bygga höghus och förstöra Kalmars, kanske Sveriges vackraste cykelväg. Jag cyklar dagligen från norra Kalmar in till stan och njuter tallars sus, ekars grönska, vitsippor, liljekonvaljer och sång av bl.a koltrast och näktegal. Tallarnas vackra bark visar att de är flera hundra år gamla, det är lätt att hugga ner, men det går inte lika lätt att få tillbaka. Skogen längs med Kungsgårdsvägen utgör en fin övergång mellan bostäder och kyrkogård. Tallskogen från Skälby ut mot Tallhagen och Svinö har redan utnyttjats för olika byggändamål och det får inte bli mer! Förstör inte mer stadsnära natur! Var stolt över allt det vackra och tänk på våra barns framtid!

På Rifa-tomten kan det gärna byggas höghus, det kan inte bli sämre än det är nu, bara vi slipper se fler svarta hus, det passar inte tillsammans med Kalmars traditionella och vackra färgskala.

Det finns säkert plats för höghus nära den blivande simhallen i Snurrom. Tack för att vi inte behöver offra skog i Tallhagen för den!

Kommentar: Synpunkterna mottages. Eftersom ni inte är boende direkt intill planområdet så räknas ni inte som sakägare i planen.

Svar går att finna under tidigare kommentarer och i denna handlingens ingående kapitel. Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Roland Enefalk (Stallgärdsgatan 2, Jaktväskan 1)

Behåll cykelbanan och skogsremsan väster om denna i nuvarande läge! Stäng av Kungsgårdsvägen vid Jakob Smälännings gata!

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Fördelar med mitt förslag:

- Kungsgårdsvägen kan användas för de nya husens parkering och infart till denna
- De nya husen kan placeras längre österut än i planförslaget
- Kungsgårdsvägen kan utnyttjas som välbehövligt arbetsområde under byggandet av husen
- Störningar genom avgaser och buller minskar både i de planerade husen och i ett stort antal lägenheter längre norrut på Kungsgårdsvägen (med adress även på S:t Kristoffers väg och Klockhusgatan) och på Stallgärdsgatan
- Kalmars status som cykelstad förstärks.

Nackdelar med mitt förslag:

- De många bilister som idag använder Kungsgårdsvägen som genomfartsväg får istället köra den något längre sträckan Galggatan – Norra vägen och kanske förlora en minut i den signalreglerade korsningen vid OK-Q8-macken
- Det mindre antal bilister som har ärende inom det aktuella området får istället för Kungsgårdsvägen köra Oxhagsvägen eller Jacob Smälänningss gata, vilket kan vara något längre.

Fördelarna med mitt förslag är mycket större än nackdelarna. Jag yrkar att planen omarbetas i enlighet med mitt förslag.

Roland Enefalk

Boende på Stallgärdsgatan och flitig användare av cykelvägen vid Kungsgårdsvägen

Kommentar: Synpunkterna mottages. Eftersom ni inte är boende direkt intill planområdet så räknas ni inte som sakägare i planen.

Kungsgårdsvägen är viktig som avlastningsgata för Norra vägen för att undvika trafikstockningar i korsningen och som reservväg vid avspärrningar. Exempelvis vid vägarbeten eller olycka på Norra vägen. Vägen är även viktig som räddningsväg för brandkåren, där antalet minuter att komma fram är livsavgörande. Det är inte möjligt att stänga av Kungsgårdsvägen eller Perstorpsvägen.

Övriga svar kring planens utformning går att finna under tidigare kommentarer och i denna handlingens ingående kapitel. Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Christina Wahlqvist (Stallgärdsgatan 2, Jaktväskan 1)

Undertecknad vill härmed protestera mot de planerade 6-våningshusen vid Kungsgårdsvägen.

Hur kan man ens tänka sig sex-vån hus på denna plats?

Finns det ingen blick för områdets skönhet – den skönhet som Kalmar är känt för?

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Att det ska byggas på höjden är inte svårt att förstå när behovet av bostäder är stort – men platsen är fel!

Det är ju också brådskande att komma igång och bygga, då bör man väl inte välja en plats där protester, som kommer följas av överklagande, gör att ev byggstart drar ut på tiden.

Varför inte ändra denna byggplan till området mellan Kungsgårdsvägen och Rifa-tomten – den gröna stäckningen där gamla järnvägen gick- längs med cykelbanan?

Cykelbanan är ju möjlig att flytta ngt västerut och ge tillräcklig plats för dessa 6, sex-våningshus.

Bebyggelsen på Kungsgårdsvägen som ligger mellan Perstorpsvägen och Galggatan kommer ju betydligt längre ifrån denna nybyggnation och har nu både parkering och buskage emellan.
Där bör ju vara snabbare att komma igång!?

I övrigt finns ju fler centrala områden som Djurängen, hela ytterområdet mot motorväg/Ölandsled samt en stor grasmatta mitt i Djurängen!!

Sträckningen längs Scheelegatan mot Erik Dahlbergs väg ger ju också möjlighet till mycket boende centralt.

Varför ska studenter bo centralt??? Vi har ju en fin cykelstad!???
Christina Wahlqvist- som dagligen rör sig i området på cykel + med hund.

Kommentar: Synpunkterna mottages. Eftersom ni inte är boende direkt intill planområdet så räknas ni inte som sakägare i planen.

Kommunen väljer ut atrategiska lägen för ny bebyggelse, inte utifrån hur många som finns i närområdet som kan protestera. Utan öster om Rifa-tomten (Flodbästen 5) kommer att bevaras som natur, för att kunna hantera dagvatten samt behålla sträckningen av gång- och cykelvägen i nordsydlig riktning mot större målpunkter såsom sjukhuset och Giraffens köpcentrum. I planen möjliggörs (enligt illustrationen) fem stycken femvåningshus mot Kungsgårdsvägen och två stycken sexvåningshus mot Perstorpsvägen. Detaljplanen styr inte vilken typ av boende som planeras, dvs studentboende eller annat. Detaljplanen skapar en möjlighet för nya bostäder och det är fastighetsägaren som därefter bestämmer vilken typ av bostad som upprättas.

Övriga svar går att finna under tidigare kommentarer och i denna handlingens ingående kapitel. Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Stina Rydén (Marsvägen 20A, Mercurius 19)

Jag anser att det är onödigt att bygga lägenhetshus på den vackra cykelvägen vid Kungsgårdsvägen. För att det är en säker väg för många till jobb och skola som inte är bilförare. Om inte denna väg hade funnits här så hade desto fler

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

behövt gå på bilvägs trottoaren. Och då hade det varit större chans för fler att hamna i fara. Därför anser jag att det är ett onödigt beslut att bygga nya lägenhetshus här. Det finns även andra platser än just här där man kan bygga lägenhetshus, dom på till exempel det öppna fältet mittemot.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Eftersom ni inte är boende intill planområdet så räknas ni inte som sakägare i planen.

Svar går att finna under tidigare kommentarer och i denna handlingens ingående kapitel. Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Inlämnade plakat av:

Ida Eriksson (Skördarevägen 4, Rädisan 8)

Nej till höghus Oxhagen 2:1

Glenn Eriksson (Skördarevägen 4, Rädisan 8)

Jag säger nej till nya bostäder Oxhagen 2:1

Kommentar: Synpunkterna noteras. Planförslaget har arbetats om med en förnyad granskning, för att spara mer natur framför befintliga bostäder.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:**Kalmar Energi Elnät AB****Kalmar Vatten AB****Postens regionkontor, Postnord****PRO Samorganisation****Följande sakägare och likställda har senast under granskningstiden inkommit med skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda:**

1. Eivor Thörnqvist (Oxhagsvägen 2B, 392 38 Kalmar)
2. Lars Jönsson (Oxhagsvägen 2B, 392 38 Kalmar)
3. Patrik Sanderemo och Emilia Forsell (Oxhagsvägen 2C, 392 38 Kalmar)
4. Rebecca Carlsson (Oxhagsvägen 2B, 392 38 Kalmar)
5. Astrid Nilsson (Oxhagsvägen 4A, 392 38 Kalmar)
6. Ingela Larsson (Oxhagsvägen 4B, 392 38 Kalmar)
7. Ingvar Håkansson och Eva Håkansson (Oxhagsvägen 4B, 392 38 Kalmar)
8. Ola Ericson (Oxhagsvägen 4B, 392 38 Kalmar)
9. Anders Ullman (Oxhagsvägen 4C, 392 38 Kalmar)
10. Anne Christine Gustavsson (Oxhagsvägen 4C, 392 38 Kalmar)
11. Asbjörn K. Johansson (Oxhagsvägen 4C, 392 38 Kalmar)
12. Gunvor Arén (Oxhagsvägen 4C, 392 38 Kalmar)
13. Lennart Gustavsson (Oxhagsvägen 4C, 392 38 Kalmar)
14. Linnéa Ullman (Oxhagsvägen 4C, 392 38 Kalmar)
15. Regine Ullman (Oxhagsvägen 4C, 392 38 Kalmar)
16. Ingegerd Petersson och Arne Petersson (Oxhagsvägen 6A, 392 38 Kalmar)
17. Monica Kretz (Oxhagsvägen 6A, 392 38 Kalmar)
18. Peter Axelsson (Oxhagsvägen 6A, 392 38 Kalmar)
19. Barbro Samuelsson och Ebbe Samuelsson (Oxhagsvägen 6B, 392 38 Kalmar)
20. Signe Holmberg (Oxhagsvägen 6B, 392 38 Kalmar)
21. Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 15. (Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 15, Box 710, 391 27 Kalmar)
22. Inger Carlsson (Oxhagsvägen 8, 392 38 Kalmar)
23. Liang Tong (Oxhagsvägen 8, 392 38 Kalmar)
24. Birgit Frankelius (Axel Oxenstiernas väg 1, 392 38 Kalmar)
25. Berit Alvarsson och Gösta Alvarsson (Axel Oxenstiernas väg 3, 392 38 Kalmar)
26. Hans Uddenberg (Axel Oxenstiernas väg 5, 392 38 Kalmar)

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

27. Nils-Arne Isaksson (Axel Oxenstiernas väg 3, 392 38 Kalmar)
28. Peter Joelsson (Axel Oxenstiernas väg 5, 392 38 Kalmar)
29. Åke Ring (Axel Oxenstiernas väg 5, 392 38 Kalmar)
30. Lena Ring (Axel Oxenstiernas väg 5, 392 38 Kalmar)
31. Thomas Eliasson (Axel Oxenstiernas väg 5, 392 38 Kalmar)
32. Pontus Karlsson (Oxhagsvägen 8, 392 38 Kalmar)
33. Pär Lindeberg (Oxhagsvägen 8, 392 38 Kalmar)
34. Solveig Nilving (Oxhagsvägen 2C, 392 38 Kalmar)
35. Chien Chi Tran (Oxhagsvägen 6A, 392 38 Kalmar)
36. Björn Johansson (Oxhagsvägen 6A, 392 38 Kalmar)
37. Ewa Ekström och Olof Brisken (Oxhagsvägen 2A, 392 38 Kalmar)
38. Elna Hultman (Oxhagsvägen 2B, 392 38 Kalmar)
39. Laila Cansund (Oxhagsvägen 2C, 392 38 Kalmar)
40. Marianne Stähle (Oxhagsvägen 4A, 392 38 Kalmar)
41. Kerstin Alm (Oxhagsvägen 4C, 392 38 Kalmar)
42. Laila Regin (Kungsgårdsvägen 31, 392 37 Kalmar)

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2016-06-15

Filippa Olsson
Planarkitekt

Handläggare
Filippa Olsson
0480-45 03 15

Datum
Upprättad 2016-12-14
Reviderad 2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

1(49)

GRANSKNINGSUTLÅTANDE II-III

Detaljplan för

Del av Oxhagen 2:1. Vid Kungsgårdsvägen Oxhagen, Kalmar kommun

Planförslaget har varit utställt för granskning II under tiden 161029 –161121, samt granskning III under tiden 161227 - 170125. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Informationsblad sattes upp i trappuppgångarna för de boende.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Tre yttranden har kompletterats i granskningsutlåtandet från granskning II.

Sammanfattning

Under granskningstiden har flera synpunkter inkommit. Kommunens samlade kommentarer till de mest förekommande synpunkterna återfinns i påföljande avsnitt. Alla inkomna yttranden går att läsa i sin helhet längre fram i detta granskningsutlåtande samt kommunens kommentarer till vardera yttrande.

Liksom under samrådet och tidigare granskning handlar de flesta synpunkterna om förslaget att ta ett grönområde i anspråk och ersätta det med bebyggelse. Synpunkterna riktar sig mot hela exploateringen och hänvisning görs till den grönstrukturplan som antogs 2010 där aktuellt område pekats ut som 'värdefullt mindre naturområde'.

Några kan tänka sig viss exploatering i hörnet Perstorpsvägen/ Kungsgårdsvägen. Några tycker att 5 våningar är för högt då befintlig bebyggelse är 3 våningar.

Kommunen anser att detaljplanen är noga avvägd och anpassad till platsen, därför kommer planen inte att ändras i dessa avseenden. Kommunen hänvisar till motiveringen som angavs i tidigare granskningsyttrande:

Planområdet ligger inom den utvidgade "innerstaden" samt inom utvecklingsstråket "Diagonalen", som sträcker sig på ett avstånd omkring 500 meter på båda sidor längs med Norra vägen. Stråket

Planeringsenheten |
Adress Box 611, 391 26 Kalmar | Besök Storgatan 35 A
Tel 0480-45 00 00 | Fax 0480-45 04 29
E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

lämpar sig enligt översiktsplanen för förtätning med bostäder och verksamheter som ökar underlaget för kollektivtrafiken.

I kommunen finns flera planeringsunderlag som legat till grund för översiktsplanen. Grönstrukturplanen (2010) är ett planeringsdokument som togs fram som underlag för kommunens översiktsplan (2013). Viktiga grönytor i närheten som pekats ut för rekreation/park i översiktsplanen är bland annat Skälby park, Tallhagen, Lindö och Svinö. I översiktsplanen finns även ett rekreativstråk utpekade längs med Ölandsleden mellan Skälby park och Tallhagen, som kan ha en funktion som spridningskorridor för den biologiska mångfalden. Marken inom planområdet har inte pekats ut specifikt i översiktsplanen som en viktig yta för rekreation eller som grönstråk.

Översiktsplanen hänvisar dock till att grönstrukturplanen ska användas som planeringsunderlag vid kontinuerliga ställningstaganden vid bland annat detaljplanarbete. I grönstrukturplanen är området pekat ut som värdefullt att bevara.

Planområdet ligger centralt i Kalmar tätort, ca 2-3 km från Kvarnholmen. Området är nära till både Norra vägen och Erik Dablbergs väg som pekats ut i översiktsplanen som framtida stadsgator lämpliga för förtätning med både bostäder och verksamheter. I närområdet finns många målpunkter på gång- och cykelavstånd och ett bra utbud av kollektivtrafik och befintlig service som stärks ytterligare av förtätning i området. Exploateringen utnyttjar samtidigt befintlig infrastruktur, vilket är positivt både ur ett ekonomiskt perspektiv och yteffektivt i staden. Sett till Kalmar tätort så har området vid kvarteret Oxhagen en relativt stor tillgång till grönytor. Enligt grönstrukturplanen är Oxhagen en av de stadsdelar med störst tillgång till grönytor. Skälby park har ett mycket högt rekreativvärde och ligger på gångavstånd för de boende i kvarteret Oxhagen. Grönstråket längs f.d. Bergabanan har sedan tidigare brutits av med bostadsbebyggelse. Kommunen ser det som en naturlig utveckling att fortsätta att förtäta i den keil som redan påbörjats. Grönstråket längs f.d. Bergabanan kommer samtidigt att finnas kvar söderut och norrut mot Djurängen. Detta innebär att värdet av grönstråket och banan inte helt går förlorade. Fördelarna med att exploatera området för bostadsändamål anses överväga behovet att bevara området som grönyta.

Kommunen bedömer att den södra delen av planområdet kan tillåtas få en högre byggnadshöjd. Detta eftersom planområdet är tydligt avskilt från kyrkogården via Kungsgårdsvägen, samt att höjden på byggnaderna naturligt kommer smälta in med de planerade byggnaderna inom Flodhästen 5 (Rifa-tomten) och ramar in det öppna landskapet mot Perstorpsvägen. I den norra delen är bebyggelsen fem våningar för att visa en större respekt mot kyrkogårdens gravplatsområde och de boende inom Månstenen 4a-c som avståndsmässigt ligger närmast den nya bebyggelsen.

Justeringar har gjorts i plankartan och planbeskrivningen som syftar till att säkra att dagvatten fördröjs inom planområdet och att kravet på bullernivåer säkerställs.

Planförslaget reviderades enligt följande efter granskning II:

Plankartan

- Bestämmelsen e_1 ändras för att avse även öppenarea tillsammans med bruttoarean.
- Bestämmelsen inom kryssad mark ändras till e_2 för att förtydliga. Bestämmelsen lyder: Största byggnadsarea i m^2 totalt inom plusmarkerad inom båda egenskapsgränserna.
- a_1 tillåter enbart att marförorening har avhjälppts.
- Bostadsbyggnadernas enrées ska vara genomgående alternativt vända mot Kungsgårdsvägen/Perstorpsvägen

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

I plankartan fanns en tidigare bestämmelse om att gällande normer för trafikbuller ska klaras, värdena definierades i planbeskrivningen. För att uppnå bullerförordningen har istället följande planbestämmelser förts in:

- Byggnaderna ska sammanbyggas i bottenplan (f₁).
- Bostadsbyggnader ska placeras med långsidan mot Kungsgårdsvägen/Perstorpsvägen
- Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida alternativt tillåts enkelsidiga lägenheter mot Kungsgårdsvägen/Perstorpsvägen endast under 35 m².
- Södra delen delas in i nya egenskapsgränsen för att pressa byggnaderna mot vägen. På insidan tillåts enbart uthus/förråd på plusprickad mark.
- Nya byggrätter fördelas inom egenskapsgränserna. (Den totala bruttoarean är densamma som granskningsförslag nummer två).
- Höjden sänks från en nockhöjd på 20 meter till en höjd på 17 meter för en del av byggrätten mot Perstorpsvägen.

Planbeskrivningen

- Miljökvalitetsnormer för vatten revideras, s 6
- Stad- och landskapsbild (Bebyggelsestruktur) uppdateras, s 13
- Stad- och landskapsbild (höjd- och landskapsanalys) uppdateras, s 16
- Nya volymstudier, 19-20
- Nya skuggstudier, 21-23
- Beskrivning av planförslaget korrigeras och uppdateras, s24
- Markanvändning och byggrätter uppdateras, s 24-25
- Stycket om utformning revideras, s 26
- Stycket om dagvatten har uppdaterats och korrigerats, s 38-39
- Stycket om omgivningsbuller har korrigerats och uppdaterats, s 40-42
- Stycket om avtal eller andra överenskommelser har uppdaterats, s45
- Teckenförklaring till bild har korrigerats, s 47

Övrigt

- Planillustrationen uppdateras.

Planförslaget revideras enligt följande efter granskning III:

Plankarta

- Redaktionella ändringar

Planbeskrivningen

- Redationella ändringar.
- Uträkningarna för volymen som fördröjt tas bort. Exakta räkningar görs i bygglovets för att uppfylla fördröjningsvolym motsvarande 20 mm reducerad yta.

Övrigt

- Planillustrationen uppdateras med en möjlig väg för soptransporter.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Granskning II:

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

Kontroll 11 kap. PBL

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen skrev i sitt samrådsyttrande (2016-04-05, dnr. 402-1520-16) att det krävs ytterligare rening av dagvatten inom planområdet för att inte försämra vattenstatusen i kustvattenförekomsten *Kalmarsund*. Kommunen ombads därför att inte bara visa hur dagvatten kan fördröjas och renas, utan även i högre grad säkerställa det på plankartan.

När kommunen bedömer att vattenstatusen i en vattenförekomst riskerar att försämrans måste kommunen vidta och säkerställa alla rimliga åtgärder för att åtminstone minimera påverkan från planområdet. Länsstyrelsen bedömer att ytterligare åtgärder måste ske för att fördröja och rena dagvatten inom planområdet, detta för att kunna följa fastställda miljö kvalitetsnormer i kustvattenförekomsten *Kalmarsund*. Förutom att parkeringsplatser ska utföras av genomsläppligt material bör kommunen även kunna minska hårdgörandegraden av övrig kvartermark. Med tanke på att planområdet är obebyggt är det även rimligt att kommunen planerar in översvämningssytor inom planområdet, med fördel multifunktionella ytor som kan kombineras som park, plantering, parkering etc.

Hälsa och säkerhet

Buller

Av bullerutredningen framgår att nya bostäder utmed Kungsgårdsvägen inte kommer att uppfylla riktlinjerna för trafikbuller om maximalt 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad samt att det finns svårigheter med att ordna en tyst sida om maximalt 55 dBA dygnsekvivalent bullernivå, särskilt i korsningen mellan Norrgårdsvägen och Perstorpsvägen. Vidare framgår att riktlinjerna om 70 dBA maximal bullernivå vid uteplats i alla fall delvis kommer att bli svår att nå.

Kommunen har på plankartan föreslagit bestämmelsen *m1 - Gällande riktvärden för trafikbuller ska klaras för nybyggnationer*. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att detta inte är en korrekt utformad planbestämmelse utan en upplysning.

Riktvärdena gäller oaktat denna bestämmelse.

Länsstyrelsen gör bedömningen att det inte är möjligt att ta fram en flexibel detaljplan i ett läge där riktvärdena överskrids, detta eftersom byggnadernas placering och skyddsåtgärder då måste preciseras på plankartan. Kommunen har därför inte kunnat visa på markens lämplighet för bostäder vad gäller risken för människors hälsa.

Länsstyrelsen bedömer att ett flertal bestämmelser måste införas på plankartan enligt nedan för att kunna säkerställa att riktvärdena efterlevs, detta förutsatt att det inte säkerställs att det endast kan bli fråga om bostäder under 35 kvm (då gäller maximalt 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad). Kommunen måste därför:

- På plankartan införa planbestämmelserna *f-Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska anordnas mot en ljuddämpad sida, p-bostadsbyggnad ska placeras med långsidan mot Kungsgårdsvägen och f-Endast lamellhus*
- Visa och säkerställa hur hörnlagheter trots att de är genomgående ska klara gällande riktvärden. Krävs
- skyddsåtgärder som bullerskärmar ska de även villkoras med att startbesked inte får ges för bostadsbyggnad innan skyddsåtgärden är på plats.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

- Visa och säkerställa hur kommunen ska ordna uteplatser som inte utsätts för maximal bullernivå över 70 dBA.

Förorenad mark

Av den översiktliga miljötekniska markundersökningen framkom att det finns blyföroreningar som överstiger riktvärdena för känslig markanvändning. Kommunen behöver uppmärksamma att bestämmelsen (*a – Lov får endast ges under förutsättning att markens lämplighet har säkerställts genom att markförening har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten*) inte är en juridiskt korrekt utformad bestämmelse. Det är inte tydligt om det är en markförening som ska avhjälpas eller om det är en skydds-/ säkerhetsåtgärd som ska vidtas.

Länsstyrelsen bedömer att markföreningar måste avhjälpas för att planområdet ska kunna planläggas utan risk för människors hälsa. Bestämmelsen **a** måste därför ändras till: *a – Startbesked/ lov får inte ges för bostadsbyggnad förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningen har avhjälppts.*

Kommunens kommentar granskning II: *Andelen hårdgjorda ytor regleras med planbestämmelse för att säkerställa fördröjning av dagvatten och därmed följa fastställda miljökvalitetsnormer i kustvattenförekomsten Kalmarsund.*

Kompletteringar har skett i bullerutredningen efter granskningstiden. Planhandlingarna justeras så de följer rekommendationerna i denna utredning. För att klara kraven på bullernivåer införs därför bestämmelser som innebär att bebyggelsen byggs samman och placeras med långsidan mot vägen i den södra delen samt att krav på skydd införs. I den norra delen ställer planen krav på husens placering, utformning, krav på skydd samt placering av uteplatser.

a-bestämmelsen på plankartan ändras till ' Startbesked får inte ges för bostadsbyggnad förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningen har avhjälppts'.

Granskning III:

Förslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 1§ plan- och bygglagen.

Kommunens kommentar granskning III: *Noteras.*

Boende och fastighetsägare

Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 15 (Månstenen 2 och 3) – Reviderad 2017-02-22

Granskning II:

Styrelsen har efter samråd med medlemmar följande synpunkter på den nybyggnation av bostäder som föreslås av Samhällsbyggnadskontoret.

Följande adresser i föreningen berörs framför allt: Oxhagen 2A-2C samt 4A-4C. Adresser som delvis berörs är Oxhagsvägen 6B.

Förslaget innebär:

- 1) Minskade gröna ytor innebär försämrade avrinning av dagvatten. Föreningen har tidigare haft översvämningar källarplan i vissa av fastigheterna.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

- 2) Alltför höga hus/för stor nockhöjd i förhållande till befintliga hus på berörda adresser. Högre hus försämrar ljusinsläpp och ökar insyn i lägenheterna. Vi anser därför att nockhöjden på föreslagna 17 m minskas till 13 m.
- 3) Nybyggnation medför stora ingrepp i befintlig uppvuxen natur. Det som i det nya förslaget markeras med PARK respektive B längs gränsen mot vår förening bör ersättas med NATUR, dvs behåll nuvarande skog. Se plankarta reviderad 2016-10-26.
- 4) Grönytor och skog är av stor betydelse för såväl yngre som äldre medlemmar i föreningen. Det handlar exempelvis om att äldre är mindre rörliga och därför inte förflyttar sig alltför långt från bostaden.

Styrelsen stöder sina ställningstaganden dels på medlemmars synpunkter, men framför allt, på den i Kalmar kommun antagna Grönstrukturplanen (29 nov 2010 § 155 Kf). Vi anser att detta plandokument inte har beaktats tillräckligt utan har ”körts över”.

Kommunens kommentar granskning II: *Kommunen misstänker att de översvämningar som berör källarplanet på era fastigheter beror på störningar i ledningsnätet för Spillvatten, alltså inte hanteringen av dagvatten. Som kommunen beskriver i tidigare dokument så kommer de nya bostadsfastigheterna utformas så att inget dagvatten läcker över på grannfastigheterna, utan allt tas omhand lokalt eller rinner ut vid angiven förbindelsepunkt för dagvatten. Kommunen kollar även på möjligheten att bredda befintlig dagvattendamm nordväst om kyrkogården, detta ligger utanför planområdet.*

Byggnaderna är nu placerade så långt ifrån era bostadsbus som möjligt, utmed vägen. Kommunen anser att avståndet är tillräckligt för att motverka insyn. Skuggstudierna är förnyade och visar ljusförhållandena under dygnet och olika årstider. Träden kommer att vara kvar, även om marken markeras som Park. Det är en liten skillnad i skötseln, där exempelvis gräs kommer att klippas och sly på marken rensas upp. Annars kommer det vara relativt oförändrat. Skillnaden i den norra delen, markerad som natur, är att denna i stort sett är skötselfri.

Ola Ericson (Månstenen 2) – Reviderad 2017-02-22

Granskning II:

- 1) Jag avser fortfarande att man ej bör bygga överhuvudtaget och åsidosätta grönstrukturplanen som är så pass nyligen utarbetad.
- 2) Jag vidhåller mina åsikter protesterade i granskningsutlåtande (2015-2658) och anser fortfarande att det är av stor vikt att man anpassar byggnadshöjden på nya bostäder till kringliggande byggnader i området.

Notabelt att de högre fastigheterna som befintligt idag, ligger betydligt lägre än tex Oxhagsvägen 2 och 4. Man bör anpassa byggnadshöjden till de hus som ligger i det absolut närmaste.

Kommunens kommentar: *Vid ett val mellan två allmänna intressen – förtäta med bostäder eller bevara naturen, så anser kommunen att bostäder väger tyngre. Men i planen har kommunen ändå försökt att spara en hel del natur mot befintliga bostäder, för att tillmötesgå de boende. Höjderna är anpassade till området. Inom Månstenen 3 är alla hus uppförda i sex våningar och inom Rifa planeras ny högre byggnation. I planbeskrivningen finns ett kapitel som beskriver stad- och landskapsbilden samt en höjdanalys där kommunen redovisar sina ställningstaganden.*

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Kommunen har sedan tidigare hänvisat till att grönstrukturplanen är mer av ett arbetsdokument, dvs den har inte samma status som översiktsplanen.

Berit Alvarsson (Månstenen 3)

Granskning II:

POLITIKER I SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN.

Ni måste besinna er och inte handla kortsiktigt.

Ni kan inte skjuta bristen på bostäder framför er som en förödande, mekanisk grävskopa som inte väjer för något. Antal färdigställda lägenheter måste väl balanseras mot sunt förnuft och den skada som åsamkas natur och medborgare för att nå uppsatta mål.

Änglamark och jorden vi ärvde.....

När människor med makt slutar lyssna på folk. Då är det dags att byta ut dom".
(Astrid Lindgren)

I Oxhagen vet vi en del om detta.

Demokrati = folkstyre, men bara på ytan.

Demokrati som utövas av en utvald skara som har politiskt korrekthet som rättesnöre, som räddhågat håller sig inom den trendpolitik som är rådande just nu. Det politiska konststycket att sitta still i båten och inte snubbla utanför maktelitens råmärken av rädsla att få kliva ur och lämna sin plats.

Byggtrenden, som sprider sig tvångsmässigt över varje grön yta. Man skövlar natur som är en tillgång för hälsa och välbefinnande. Ca 75 % av oss närboende i Oxhagen 2:1 är pensionärer och det betyder att närmiljön är dubbelt så viktig.

Å ena sidan vill kommunen ha bra äldrevård och kvarboende står högt i kurs. Borde man inte ta ett vettigt helhetsgrepp och väga in detta faktum. Nu vet inte den ena handen vad den andra gör.

Stadsarkitekt Per Hanssons yttrande något om mellanrummet, alltså det som finns mellan byggnaderna. "Det är ofta där man hittar sin själ". Oxhagens gröna remsa, är ett sådant mellanrum och det var så skönt att någon beskrev det på det här sättet. Det är ju så här vi känner och jag glömmer aldrig en vårmorgon 1980 när jag kom cyklande söderifrån på väg till Berga centrum. En trolsk och pastoral stillhet med skimrande spindelväv på skir grönska och fåglar som dök i buskagen.

Som medborgare uppmanas du att engagera dig och vara aktiv. "Du kan påverka!"

Yttrandefrihet, rätt att bilda opinion och demonstrera för sådant som känns utomordentligt angeläget. Ja, så plågsamt angeläget att det är omöjligt att låta bli. Man har inget val helt enkelt.

Det är inte förakt och förödmjukelser vi vill ha och inte heller nedlåtande klappar på huvudet av Kalmarhems VD. Vi vill ha förståelse för att vi kämpar för något värdefullt, ett stycke naturens eget konstverk och det är beklämmande att en sådan här byggeplan kan komma på pränt överhuvudtaget.

Folk är mycket bedrövade och ledsna över att inte kyrkogården får ett respektfullt mellanrum, utan påträngande byggnation kommer att dominera istället.

Kommer bostadsbyggandet igång på Rifa-tomten så är det ju ännu angelägnare att den gröna remsan finns kvar som närliggande rekreationsområde.

Kommunens kommentar granskning II: *Kommunen har gjort bedömningen att det finns grönområden i närområdet som kan tillgodose behovet av grönska och rekreationsområden. Se vidare under tidigare kommentarer.*

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

(Yttrandet inkommit till kommunen 2016-10-25, d.v.s. 78 dagar efter att granskning nummer ett avslutades, och fyra dagar innan granskning nummer två påbörjades.)

Eivor Thörnqvist (Månstenen 2)

Granskning II:

Jag emotsätter mig att ni bygger hus i den gröna skogsdunge mellan vårt hus och Kungsgårdsvägen, varför inte låta gamla träd stå orörda så att även våra fantastiska djur kan leva centralt i Kalmar bland människor. Vi människor behöver också en vild natur med blommor att vila ögonen på det mår stjälen bra av. Varför inte vara nöjda med att bygga de två husen vid Perstorpsvägen/Kungsgårdsvägen där det inte finns vackra uppvuxna träd att ta ner. Kommunen bedömer att byggnaderna inte medför betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte. Men vi människor och djur som lever här vill inte endast vistas bland bilar, asfalt och tillrättalagda gräsmattor/rabatter. Vi behöver även centralt i Kalmar se lite vilt växande buskage. Varför förtäta Kalmar? Varför inte låta Kalmar växa utåt? Vi kommer nu få ett stort fint Badhus i norra delen av Kalmar. Varför inte låta flerfamiljshus byggas i anslutning till detta. Så ta en funderare till hur ni vill att vi som bor här i Kalmar vill ha det.

Stå upp för ett grönt Kalmar.

Kommunens kommentar: *Det är viktigt att värna om värdefulla grönområden, men det är också viktigt att staden kan utvecklas och växa. Det är en politisk vision att Kalmar inte bara ska växa utåt (vilket det också gör) utan även ska förtätas. Förtätning leder generellt till många positiva effekter som till exempel närhet till service och arbete från bostaden. Då det finns närliggande grönområden med höga värden för rekreation och djurliv bedöms bostäder inom aktuellt område väga tyngre än behovet av att bevara grönområdet som det ser ut idag. Vidare hänvisas till tidigare kommentarer.*

Lars Jönsson (Månstenen 2)

Granskning II:

Till att börja med;

Efter att ha tagit del av den reviderade planen 161026, har jag fortfarande svårt att se hur man överhuvudtaget ska kunna godkänna bostadsbebyggelse på nämnda fastigheter.

De synpunkter jag har haft tidigare gällande all form av byggnation på denna fastighet kvarstår.

Hänvisar därför till mina tidigare skrivelse om detta.

När det gäller den nya reviderade planen per 161026, har jag följande synpunkter.

1. Ställ in hela byggnationen, avvakta bygget på RIFA och andra redan pågående projekt i Kalmar. Är mycket tveksam till att det, inom snar framtid, kommer att finnas behov för det stora antal lägenheter som kommunen har utmålrat. Skövlas detta skogsområde går det inte att återställa på många år.
2. Till det positiva i revideringen får nämnas
 - a) att cg-vägen har flyttats bort från Oxhagsvägen 2-4
 - b) att parkeringsplatserna har flyttats bort från Oxhagsvägen 2-4
 - c) att det anläggs parkområde framför dessa fastigheter
 - d) att den planerade bebyggelsen har flyttas närmare Kungsgårdsvägen. Sammantaget lugnare och mindre ”o-”ljud framför dessa fastigheter

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

3. Låt befintlig trädvegetation vara kvar inom det planerade parkområdet, framför fastigheterna Oxhagsvägen 2-4. Som jag tolkar den nya detaljplanen kommer all befintlig vegetation att försvinna och ersättas av någon form av gräsmatta. Här bör finnas ett stort utrymme för att låta merparten av befintliga träd vara kvar.
4. Om en byggnation, stoppa bygget av fastigheterna vid Kungsgårdsvägen vid en maxhöjd på 3 våningar. Staden blir inte mer förtätad för att det står fem 5-våningsfastigheter här.
Övrig bebyggelse längs Kungsgårdsvägen är på 3 våningar.
Borde inte stå någon fastighet alls längs denna sträcka.
Passar inte in med kyrkogården heller. Blir ingen harmoni.

Sammanfattning;

Stoppa hela projektet innan något som inte går att återställa blir förstört.

Har läst och förstått resonemanget kring Grönstrukturplan kontra byggnation, håller dock inte med.

Att det har utgått ett påbud från ”påven” i Stockholm om mer byggnation behöver inte innebära att Kalmar stad ska stå och bocka med mössan i hand och vara bäst i klassen.....

Vi bör bygga med omdöme och det behov som finns och samtidigt bevara vår fina stad och dess grönområden.

Höghus, förtätning hör storstaden till, här är och kommer Kalmar aldrig att vara.

Det är viktigt att vi bevarar de få grönområden som finns kvar och inte bygger på de få som finns kvar.

Det är dessutom mycket tveksamt att den mängd lägenheter som byggs och planeras för nu kommer att vara relevanta för Kalmar.

Vid/om en eventuell byggnation, vore jag tacksam om hänsyn togs till punkterna 3 och 4 ovan.

Återigen låt det inte gå prestige i detta ärende utan låt oss vara överens om att ett misstag har skett och ”Grönstrukturplan för Kalmar stad 2010” har av någon anledning felaktigt körts över.

Övriga synpunkter sammantaget i mina tidigare skrivelser ger också en klar bild av att låta området var kvar i befintligt skick tillsammans med de utplacerade parksofforna, vilka flitigt har nyttjats.

Låt därför detaljplanen återgår till Parkområde och låt det rika djur- och naturlivet få fortsätta blomstra även i fortsättningen, då inget misstag ännu har skett.

Träd och buskar står kvar, tar många år att återställa till nuvarande skick.

Kommunens kommentar: *Befintlig vegetation kommer i möjligaste mån att stå kvar, beroende på saneringskrav på att säkerställa marken från markföroreningar. Inom planerat NATUR-område i norr krävs särskilt lov vid fällning av träd, vilket innebär att de endast får fällas om det finns särskilda skäl, till exempel om de utgör en fara. Inom planområdet bevaras totalt en tredjedel av området som allmän natur- eller parkmark, och för övriga ytor visar planen att träd och annan vegetation kan planteras i bostadsområdet.*

Exploatering av bostäder och förtätning inom centrala Kalmar är ett politiskt mål. Tidigare ställningstaganden i översiktsplanen stödjer en exploatering inom aktuellt område.

Se även svar i tidigare kommentarer.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Felicia Ullman (Månstenen 2)**Granskning II:**

Jag tycker det är dåligt att ni bygger ett 5-våningshus framför vårt.

Kommunens kommentar: Tack för dina synpunkter. Vi har noterat dem.

Linnéa Ullman (Månstenen 2)**Granskning II:**

Jag gillar inte att ni bygger framför våra hus! Förstår ni vad ni gör. Ni tar bort kältrasten, hackspetten, ekorren, småfåglarna! Ni ljög ju också! Ni ljög om att det kommer finnas kvar jättemånga träd. Jag med mina vänner har byggt en koja. Den blev jättefin! Men nu kommer ni bara och förstör. Och den var precis färdigbyggd.

Kommunens kommentar: Visst är det så att det finns många djur och fåglar som håller till i träden nära ert hus. När vi har planerat hur området ska se ut i framtiden har experter på djur och natur fått säga vad de tycker är viktigt att tänka på så att djuren inte far illa. Därför har många stora träd fått vara kvar. Det finns även andra grönområden i närheten som djuren kan flytta till. Den koja som ni har byggt kommer säkert att få stå kvar ett tag till. Det är svårt att veta när de nya husen kommer börja byggas, men det kommer inte ske inom de närmsta månaderna. Kanske står er koja på någon av de platser som inte ska bebyggas?

Anders Ullman (Månstenen 2)**Granskning II och III:**

Efter att ha tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat område samt även läst igenom "Grönstrukturen i Kalmar – Planeringsunderlag för Kalmar stad utifrån ett socialt och biologiskt perspektiv" har jag följande synpunkter och frågor som jag förutsätter att ni besvarar skriftligen på mailadressen nedan:

Samrådsförfarandet har skett på ett, i mitt tycke, undermåligt sätt. Ingen information har skickats ut till oss närboende utan endast till vår förening. Jag har deltagit ett några samrådsförfarande med reningsverk och då har det varit självklart att samtliga närboende informerats och inbjudits till samrådsmöte.

Fråga: Tycker ni det är rimligt att de närboende inte informeras och inbjuds i god tid innan samrådsmötet när ni planerar för att bygga flera femvåningshus intill nuvarande bebyggelse?

Grönstrukturplanen, som antogs av kommunfullmäktige 29/11 2010 (!) finansierades av bl a naturvårdsverket med 420 000:-. Med tanke på att föreslagen detaljplan i stora delar går stick i stäv med "Grönstrukturplanen" förutsätter jag att naturvårdsverket informerats om vad deras pengar använts till och hur föreslagen detaljplan ser ut.

Fråga: Varför tog man fram Grönstrukturplanen med tanke på att den inte gäller längre?

I Grönstrukturplanen kan man läsa följande; "Skogs- och vattenbryn, gamla ekar och andra träd, död ved, vattendrag, våtmarker och ett kultur- och

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

skogslandskap med lång kontinuitet ger möjlighet till ett rikt växt- och djurliv och en långsiktigt hållbara livsmiljö". Vidare kan man läsa; "En mångfald av växter och djur har stor betydelse för en hållbar stad i samspel med naturen. Den utgör också en kunskapskälla för förståelse om ekologiska samband och miljöfrågor samt har ett stortrekreativt värde genom att erbjuda oss människor naturupplevelser i närområdet"

Kommentar: Föreslagen detaljplan tar inte hänsyn till att det finns rödlistade arter i område och inte heller någon MKB avses göras. Går helt emot antagen Grönstrukturplan.

Fråga: Hur motiverar ni att det inte behöver göras en MKB när ni samtidigt konstaterar i detaljplanen att det finns rödlistade arter? Anser inte ni att det är viktigt med biologisk mångfald?

I *Grönstrukturplanen* kan man läsa följande; "Att vistas i park- och naturområden har stor betydelse för människors hälsa och livskvalite. Närheten till naturmiljöer är avgörande för barn, funktionshindrade och äldre med flera som är helt hänvisade till sin närmiljö"

Kommentar: Jag har två barn i åldrarna 5 år och 7 år. De leker i området som kallas Bergabanan i stort sett dagligen. Jag har möjlighet att ha kontakt med dem även då jag är inomhus i och med att området ligger precis utan för vårt hus. Om detaljplanen förverkligas försvinner barnens grönområde som, enligt Grönstrukturplanen, är av avgörande betydelse för bl a barn.

Fråga: Tycker ni att närheten till grönområden har avgörande betydelse för barn och i så fall hur förklarar ni att området kan bebyggas?

I *Grönstrukturplanen* kan man läsa följande; "För det tredje är planens (=Grönstrukturplanens) slutsatser och rekommendationer för olika områden ett direkt underlag vid kommande detaljplanläggning enligt plan- och bygglagen".

Fråga: Enligt *Grönstrukturplanen*, bilaga 2, är bl a Bergabanan klassad som ett "särskilt värdefullt naturområde", vilken inte tas någon som helst hänsyn till i föreslagen detaljplan. Hur kommer det sig att ni omvärderat Bergabanan och dessutom efter bara drygt 5 år från det att Grönstrukturplanen antogs av kommunfullmäktige?

Cykelvägen som går i området ska tas bort och en ny ska anläggas i anslutning till Kungsgårdsvägen om jag förstätt underlaget rätt. Cykelvägen är en av de mest trafikerade i Kalmar. I *Grönstrukturplanen* kan man läsa följande: "Bergabanan och Ånglöksleden är två grönstråk som leder in i stadens centrala delar. De är snabba, raka, smala och populära cykelstråk som ändå lockar till promenad och motion". Jag cyklar själv till jobbet och vet vilken skillnad det är mellan en bra och dålig cykel- väg. En riktigt bra cykelväg löper genom grönområden och gärna så långt ifrån biltrafik som möjligt.

Fråga: Tycker ni att den föreslagna nya dragningen av cykelvägen uppmuntrar folk till att cykla?

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

I *Grönstrukturplanen* kan man läsa följande; "Det finns flera värdefulla mindre naturområden för små för att kunna erbjuda samma rekreativvärde som de större bostadsnära naturområdena men i övrigt av stort värde för närrekreation". Till dessa områden räknas Bergbanan som *ni* nu ska ta bort och bebygga istället. Vidare kan man läsa "...stor användning av skolor och förskolor och genom att de ger naturupplevelser även inne i staden. De är också värdefulla i stadsbilden"

Fråga: Tycker ni att er föreslagna detaljplan går i samklang med ovanstående beskrivning från *Grönstrukturplanen*?

Jag skulle kunna fortsätta sida upp och sida ner med att peka på punkter där föreslagna detaljplan och *Grönstrukturplanen* inte har det minsta samband. Detta känns dock inte meningsfullt så därför ber jag er att fräscha upp era minnen genom att läsa igenom "*Grönstrukturplanen*" och alla vackra formuleringar som tyvärr inte verkar gälla längre.

Avslutningsvis vill jag också upplysa er om att när vi köpte vår bostad 2011 så fanns det ett antal anledningar till vårt val, bl a följande:

Högst upp i huset och dessutom kök och flera sovrum som vette mot grönområde, d v s ingen insyn.

Grönområdet var utpekade som särskilt värdefullt i en "*Grönstrukturplan*" som var endast 1 år gammal, varför vi trodde att området skulle förbli obebyggt.

Då vi har små barn såg vi det som idealt att ha ett grönområde direkt utanför fönstret. Genom ert förslag till detaljplan så kan jag bara tyvärr konstatera att ni faktiskt förändrar våra livsvillkor till det sämre.

Kommunens kommentar granskning II och III: Eftersom ni lämnat samma yttrande i både granskning 2 och 3 så gäller samma svar.

Samråds- och granskningsförfarandet har skett enligt de krav som finns enligt plan- och bygglagen och miljöbalken.

Grönstrukturplanen togs fram med syftet att utgöra ett planeringsunderlag (underordnad översiktsplanen) till den översiktliga planeringen i kommunen. Handlingen är endast vägledande vilket innebär att den inte är juridiskt bindande. För att en stad ska kunna växa krävs att oexploaterad mark tas i anspråk. Att göra avvägningar och värdera olika grönområdens förutsättningar är en del av stadsplaneringen. I aktuellt område har bedömningen gjorts att det finns andra närliggande mer värdefulla grönområden som bevaras.

Den rödlistade svampen tallticka som nämns i planbeskrivningen återfinns norr om kyrkogården (utanför planområdet). Anledningen till att en miljökonsekvensbeskrivning inte tagits fram är för att bostadsbebyggelse inte utgör en betydande miljöpåverkan.

Kommunen anser att det är mycket viktigt med områden för närrekreation och lek. Bedömningen för aktuellt område är dock att närområdet erbjuder grönområden med högre kvalitet för lek och vistelse.

Bergbanan är i Grönstrukturplanen bedömd som ett 'Värdefullt mindre naturområde' och beskrivs som 'ett mindre naturområde, för litet för att kunna erbjuda samma rekreativvärde som de större bostadsnära naturområdena men i övrigt av stort värde för närrekreationen', samt att det 'ingår i ett större sammanhang av rekreativområden men har blivit separerade från en stadsdelspark eller ett friluftsområde av en stor trafikbarriär eller bebyggelse'.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Planerad gc-väg är gen och separerad från övrig trafik och bedöms därför hålla en hög trafikmässig kvalitet.

De värden som beskrivs i Grönstrukturplanen bedöms inte vara så pass höga att en utveckling inte är möjlig. En avvägning har skett och de värden som kommunen tillskapar i området bedöms vara högre ur ett sammanvägt perspektiv än vid ett bevarande av dagens situation.

Regine Ullman (Månstenen 2)

Granskning II:

Enligt er underrättelse i ärendet "Detaljplan för Del av Oxhagen 2:1 vid Kungsgårdsvägen", daterat 2016-10-26, vill jag härmed lämna följande synpunkter på förslag till detaljplan:

1. Mina tidigare nämnda behov av tillgång till ljus, insynsskydd och gratis hälsovård genom utsikt på ett grönområde - som enligt Grönstrukturplanen bedöms vara värdefullt - anses inte vara tillgodosedda i liggande förslag till detaljplan.
2. Bifogad finner ni en sammanställning av bilder jag under året har tagit från vår lägenhet på Oxhagsvägen 4c, tredje våning. Bilderna som sammanställts i den första delen av dokumentet är tagna på morgnar och ska förtydliga vilken fantastisk effekt ljusstillingen har på vår lägenhet när solen går upp. Denna effekt är gratis hälsovård - forskning kring psykosociala miljöfrågor poängterar vikten av ljus och naturmiljö för människors hälsa. (Dagar med mulet väder är inte representerade, fast även då blir det självfallet bra ljusinsläpp till lägenheten från öster. Många dagar med bra väder och fina soluppgångar är inte representerade, antingen på grund av att jag var bortrest eller på grund av att soluppgången var tidigare än jag vaknade eller senare än jag lämnade lägenheten.) För mig personligen har detta ljusinsläpp tillsammans med insynsskydd och möjligheten att vila sin blick på och iakttä naturen ett mycket stort värde. Det var på grund av dessa anledningar att jag flyttade till denna adress, med Grönstrukturplanens utpekande av området som värdefullt grönområde som bas.
3. I den andra delen av dokumentet visas några bilder som förtydligar att allmänheten utnyttjar grönområdet i sin närmiljö för kortvarig rekreation - ofta på väg till eller från jobbet eller ärende. Enligt information i tyska artiklar kring grön miljö i städer, som jag tagit del av, förstår jag att värdet av grönområden för allmänhetens hälsa anses vara undervärderade och att det efterfrågas en stadsutveckling med större värdesättning av grönområden. Planering av 5- och 6-våningshus längs med Kungsgårdsvägen anses vid realisering ändra boendeförhållanden alldeles för mycket för att kunna accepteras. Jag ber om att få en bekräftelse på att detta mail har inkommit till Samhällsbyggnadskontoret.

Bilder med vy från 3:e våningen, Oxhagsvägen 4c, på ett grönområdet vid Bergabanan som enligt Grönstrukturplanen värderas som värdefullt.

Bilderna visar morgnar – med en fantastisk ljuseffekt som är hälsosam och uppiggande. Detta ljus ska nu tas ifrån oss då ett 5-våningshus planeras att byggas bara 32 m ifrån vårt hus. Då insläpp av direkt solljus till ett allrum i vår lägenhet från väst är minimal (genom ett litet fönster i en balkongdörr mot väst och ett mycket smalt fönster som vetter mot syd, dock mot balkongväggen) och icke befintlig från syd, blir vi i princip fråntagna allt direkt solljus med det planerade bostadshuset.

(Nedanstående bilder är tagna mellan 21 januari – 19 november 2016).

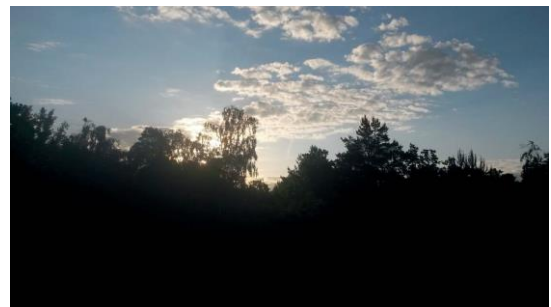
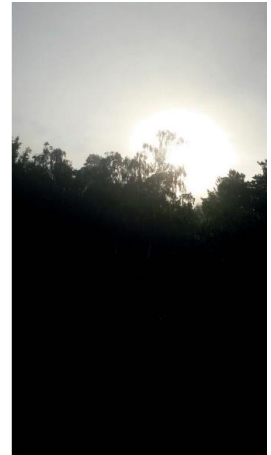
Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658



Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658



Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658



Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658



Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658



Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658



Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658



Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Andra bilder som visar Bergabanans grönområde, allmänheten som njuter av den gröna närmiljön eller övriga bilder som förtydligar vilket stort värde området och ljusläppet har för olika personer eller djur.



Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658



Kommunens kommentar granskning II: Utsikten, det ni ser från ert fönster, kommer att förändras och kommunen har förståelse för oron som det medför. Det kommer sannolikt att innebära att ni får en mer stadsmässig karaktär utanför ert fönster. Som vi nämnt i tidigare yttranden finns ingen garanti för att omgivningen inte förändras. Det finns andra markägare i nära omgivning som har visioner som medför påverkan på ert boende. Bedömningen är att området klarar en förtätning och att många positiva aspekter tillkommer till följd av ny bebyggelse, särskilt i ett stort perspektiv. Det är fortfarande drygt 30 meter mellan ert hus och tillkommande vilket innebär att ljusinflödet endast påverkas de första cirka två timmarna vid soluppgång. Solstudien i planbeskrivningen har uppdaterats då de tidigare visade vintertid under hela året. Nya studier visar att solförhållandena är bättre än vad som tidigare visats, det vill säga färre skuggtimmar.

Grönområdet är idag ett grönstråk för gång- och cykeltrafik. Markundersökningar har visat att marken till stor del är förorenad av bly, därmed lämpar sig inte grönområdet att användas för lek och rekreation. Vid en exploatering kommer dessa föroreningar att skacktas bort och ersättas med ren jord.

Granskning III:

Synpunkter på Granskningsutlåtande II gällande Detaljplan för Del av Oxhagen 2:1 vid Kungsgårdsvägen, Oxhagen, Kalmar

Enligt er underrättelse gällande ovan vill jag härmed lämna följande synpunkter:

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

1. Mina tidigare nämnda behov av tillgång till ljus, insynskydd och gratis hälsovård genom utsikt på ett grönområde som enligt Grönstrukturplanen (2010) är värdefullt att bevara, anses inte vara beaktade i liggande förslag till detaljplan trots att en del ändringar har genomförts.

En bebyggelse på området accepteras ej då boendemiljön påverkas så negativt att ändringarna riskerar att leda till sämre hälsa för många boende.

2. Enligt underlaget för detaljplan och kommentarer till boendernas synpunkter är ljuspåverkan inte lika stor som befarad. Enligt min uppfattning är påverkan större än befarad. Gällande Månstenen 2, visar skuggstudien att det under vintermånaderna inte kommer att strömma in mycket direktljus i rummen som vetter mot öster. Även om skuggstudien visar att det direkta solljuset strömmar över taken så småningom under förmiddagen, kan man se tydligt att vinkeln som ljuset strömmar i, är så liten till husets östra fasad, att knappt något direktljus når rummens inre. Man måste sitta direkt intill fönstren som vetter mot öster för att på tredje våning kunna få ta del av förmiddagsljuset (så är det redan idag när man vill ta del av förmiddagsljus). Och det är enbart möjligt under helgerna – då morgontimmarna innebär skugga och vi har ett arbete med normala arbetstimmar som gör att förmiddagstimmar med solljus inte kan upplevas mer än 2 dagar i veckan. Morgonljuset blir oss fråntagen.

För boende på första våningen innebär den nya bebyggelsen att den i princip året om ligger i skugga – det blir tydligt i skuggstudien. Detta är oacceptabelt. Möjlighet till direktljus till vissa lägenheter från väst är mycket begränsad på grund av lägenheternas utformning. En del lägenheter verkar vara byggda för att boende ska kunna få direktljus från östsidan.

I bilderna nedan visas det direktljuset som når min lägenhet under vinterhalvåret om detaljplanens förslag blir verklighet: då lägenhetens allrum enbart har små fönster (en altandörr med fönsterbredd 560 mm och ett litet hörnfönster med bredd 320 mm) mot väster är andelen direktljus mycket liten och mycket kort. Detta är ej acceptabelt och därför motsätter jag mig liggande förslag till detaljplan.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

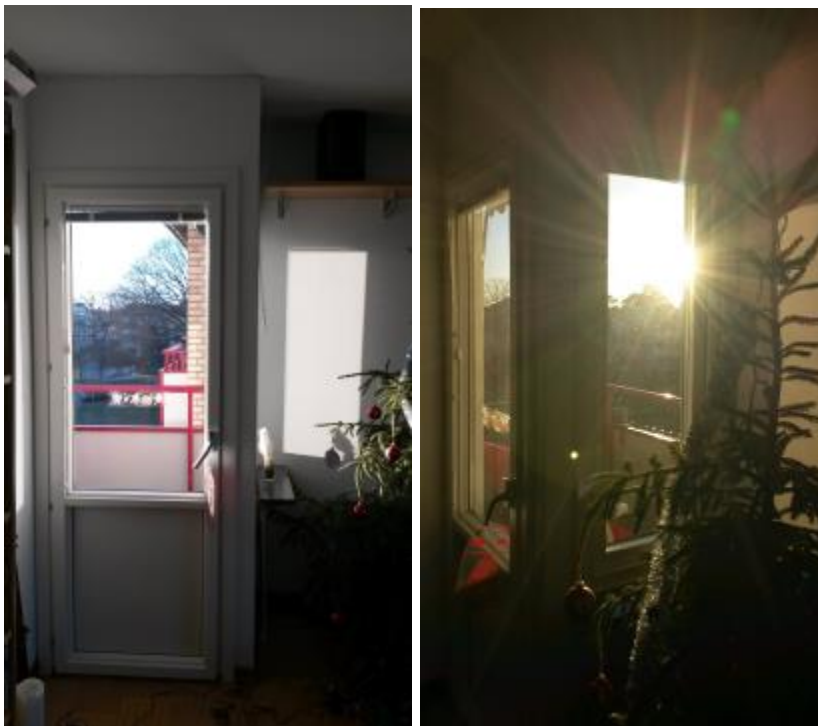


Bild 1: Bild från det enda fönsterpartiet i allrum i min lägenhet som vetter mot väster.

3. Gällande Sammanfattning av Granskningsutlåtandet II, sista stycket av den kursiva texten:

Begreppet ”större respekt” nämns i sammanhanget med val av 5-våningshus istället för 6-våningshus. Detta argument anses som ett hån mot de boende som har lämnat seriösa synpunkter. Enligt min uppfattning skulle ”respekt” innebära uppskjutning av projektet och tydlig indikering att planerna ligger kvar dock minst ett decennium längre fram i tiden. Redan godkända detaljplaner för hela Kalmar stad innebär möjlighet till byggnation av tusentals lägenheter/villor. Kommunens mål med att skapa möjlighet till att det finns möjlighet för nettoinflyttning av 1000 personer per år är därmed i princip uppnått. Därmed finns möjlighet att bevara vårt grönområde. På så sätt har de boende möjlighet att anpassa sig till de planerna genom att antingen byta boende eller mentalt förlika sig med att de fick dispens under ett drygt decennium – eller mer då behov av nya bostäder sannolikt har minskat under låg konjunktur.

Det liggande förslaget till Detaljplan omfattas av begreppet ”ingen respekt” för närboende.

Vi önskar oss respekt för vår boendemiljö som betyder så mycket för oss som tillbringar vår lediga tid här.

4. Gällande Sammanfattning av Granskningsutlåtandet II, Kommunens kommentar till synpunkter från mig, första stycket:

Enligt tidigare uppgift har jag valt att bosätta mig i denna lägenhet på g a att området framför huset Månstenen 2 i Grönstrukturplanen (2010) utpekats som värdefullt att bevara. Även om planen inte har någon juridisk betydelse,

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

fanns skäl att tro att en kommunledning som har ”hållbar tillväxt” som främsta ledord tar hänsyn till rekommendationer från oberoende experter vad gäller tillväxt i samklang med naturen.

Jag är inte orolig för att utsikten kommer att förändras, jag är starkt påverkad i min syn på livet då jag är mycket ljusberoende och tillbringar min vakna tid i lägenheten i köket som vetter mot öster. För att behålla min psykiska hälsa och främja den i ett krävande yrke, har jag valt att bosätta mig på Oxhagsvägen 4c. Den planerade bebyggelsen förändrar boendemiljön i grunden. En sådan påverkan kan ej accepteras då det liggande förslaget kan anses enbart uppfylla målet med så många bostäder som möjligt på en specifik yta utan äkta hänsyn till de boendena.

Det finns ett flertal artiklar inom området hållbar stadsutveckling som jag under de senaste åren har tagit del av (internationella) där det framgår att även små grönområden i direkt närområde har en mycket positiv effekt på de boendes psykiska hälsa. Då en stor kostnadspost i en kommunal budget är vård och omsorg, borde det vara av intresse att jämföra vinsterna med expolatering genom förtätning med förlusterna så som sämre miljö.

5. Gällande Sammanfattning av Granskningsutlåtandet II, Kommunens kommentar till synpunkter från mig, andra stycket:

Vid markföroreningar med bly kan lek och rekreation anses olämplig i de situationer då människan kommer i kontakt med den förorenade marken. Marken är tättbevuxen med gräs. Lek, klättring, kojbyggnation, matning av fåglar under vintern, byggnation av snömän etc. är fullt möjliga utan att exponeras till någon risk. Risken uppstår när vi gräver i marken - och det gör vi inte.

Argumentation för en bebyggelse på grund av att området inte kan utnyttjas till rekreation och lek anses vara ett oseriöst argument.

Utöver detta ska anföras att avgaser och damm från vägar innebär en betydligt större hälsorisk än exponering till bly i mark inom det utpekade området. Avgaser kommer att inhaleras av människan, damm kommer att virvla runt i luften vid torrt väderlag (vilket oftast är fallet i Kalmar). Dammpartiklarna från vägar består enligt forskningsresultat - som borde vara välbekanta inom stadsplaneringen – delvis av mycket farliga nanopartiklar. Exponering av dessa hälsorisker kommer att öka både för boenden och förbipasserande cyklister för att trafiken kommer att öka och för att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka.

Lämna grönområdet – så uppnås nog förmodligen mest hälsosam effekt för de boende och förbipasserande cyklister och fotgängare! Kalmar kan då bibehålla sin hållbarhet inom vissa boendeytor.

6. Gällande Sammanfattning av Granskningsutlåtandet II, Kommunens kommentar till synpunkter från Berit och Gösta Alvarsson (Månstenen 3), första stycket:

Kalmar kommun marknadsför sig som en cykelstad. Liggande förslag till detaljplan saknar enligt min mening seriös stadsplanering ur cyklisternas perspektiv. Visserligen har detaljplanens utformning ändrats med avseende

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

på cykelvägen på grund av de boendenas synpunkter mot tidigare förslag för cykelbanans sträckning i direkt närhet till befintliga hus, och det är bra och noteras som positivt. Men kommunens kommentar till Svenska kyrkans synpunkt om mer lämplig placering av övergångsstället indikerar att Kalmar stad inte på allvar är tänkt att utvecklas till en cykelstad.

Gör om förslaget, bevara grönområdet och det fina cykelstråket med en fantastisk hälsoskapande effekt! Minns ni det gröna valvet på sommaren som omfattar näktergalens sång morgon, middag, kväll!

7. Gällande Sammanfattning av Granskningsutlåtandet II, Kommunens kommentar till synpunkter från Berit Alvarssons synpunkter (Månstenen 3), första stycket:

Pensionärerna syns dagligen motionera i området enligt sin aktuella förmåga: många med käpp eller stavar, många med rullator, några med rullstol. Har stadsplaneringen tänkt på att ta hänsyn till dessa invånare som knappast alla har råd att flytta och därmed påverkas allvarligt negativt av den planerade bebyggelsen? Hur ska dessa personer ta sig den längre sträckan bort till de grönområden som pekas ut som lättillgängliga enligt SBKs kommentarer till synpunkterna?

Gör om förslaget, bevara grönområdet!

8. Gällande Sammanfattning av Granskningsutlåtandet II, Kommunens kommentar till synpunkter från Ingegerd och Arne Petersson (Månstenen 2):

Kommunens bedömning sker uppenbarligen utan seriös hänsyn till boendernas synpunkter.

9. Gällande Planbeskrivning sida 25 (51):
Yta för del 7 är ej angivet och ska kompletteras med!

Kommunens kommentar granskning III: *Bostadshusen i kvarteret Oxhagen är placerade väldigt luftigt med gott om utrymmen emellan, till skillnad från många andra områden i staden. Detta gör att ljuset lätt når ner till gårdarna och sippra in i lägenheterna. Alla kan inte ges möjlighet till direkt soljus in i lägenheterna, i rätt vinkel och på rätt tid. Syftet är snarare att alla ska få en god boendemiljö och kunna ta del av solljuset, därför finns exempelvis i lagen krav på fönster i varje lägenhet etc. Kommunen anser att den nya bebyggelsen ligger på tillräckligt långt avstånd för att inte stänga in och skymma den tidigare bebyggelsen, den kommer fortfarande kännas luftig och ljus sipprar in.*

Kommunen har ett högt uppsatt mål om att tillgodose nya bostäder. Det har under lång tid varit bostadsbrist i både Kalmar och andra städer i Sverige. För att få igång bostadsproduktionen har man jobbat hårt både inom regeringen och på lägre nivå inom det kommunala. Just nu är marknaden gynnsam och med en stor efterfrågan.

Vid framtagandet av grönstrukturplanen såg situationen lite annorlunda ut mot vad det är idag. Därför måste kommunen nu väga de båda intresserna mot varandra. Bedömningen är att en exploatering av området är mer fördelaktig för staden. Men för att tillmötesgå de boende har bland annat gång- och cykelvägen flyttats ut längs med vägen, för att spara en del natur mellan bostadshusen. Men denna kommer fortfarande att hållas separerad från trafiken och på så vis är den väldigt gen och säker. Vissa överfarter kommer att trafiksäkras för att minska risken för olyckor,

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

bland annat vid överfarten utmed Perstorpsvägen. En timglashållplats (för bussen) kommer byggas utmed Kungsgårdsvägen, eftersom kommunen uppmärksammat att många går okontrollerat över vägen. Utformningen gör att bilisterna sänker sin hastighet eftersom vägen smalnas av och de boende har kortare sträcka över vägen, vilket gör att säkerheten ökar. Kommunen svarar heliga korsets församling att timglashållplatsen inte är möjlig att flytta. För det första så finns det inte ytor och för det andra så är det större risker för olyckor om den ligger så nära en korsning. Kommunen kommer i samband med projekteringen att se över ifall det är möjligt att göra en extra passage för gående, som ligger vid korsningen. Det är dock inte möjligt att flytta själva timglashållplatsen. Se kommunens nya utvecklade svar till kyrkan.

Kommunen menar att grönytan idag lämpas sig som grönstråk, för promenade, jogging etc. Men i området så beskriver många att det finns bär, som de plockar med sig hem och äter. Småbarn har även en tendens att stoppa det mesta i munnen. Därför är det kanske inte den mest optimala platsen för småbarnslek. Men lite större barn kan naturligtvis bygga koja och vistas i området. Grönytan ligger även intill en trafikerad väg, så man kanske inte ska lämna små barn i området utan uppsikt. Med detta menar kommunen att det kanske inte

Kommunen är medveten om de hälsofrämjande effekter som ett grönområde har samt äldre och barns behov av sådana platser. Men kvarteret Oxhagen ligger väldigt nära Skälby park, som har mycket höga rekreativa värden. Som kommunen skriver tidigare så är Oxhagen också en av de områdena i Kalmar med mest grönytor. Alla medborgare i staden kan inte ha den lyxen med ett grönområde precis utanför dörren. Kommunen måste tänka ur ett större och mer strategiskt perspektiv. Även om det i hög grad påverka de boende som redan bor i området och har bosatt sig där av en viss anledning.

Anne Christine Gustavsson (Månstenen 2)

Granskning II:

Jag vidhåller mina synpunkter sedan tidigare om att bygga nya hus på Kungsgårdsvägen mitt emot Heliga Korsets Kyrka.

Tillägg:

Låt beslut kommunfullmäktige antog den 29 november 2010 §155, vid upprättande av Grönstrukturplan för Kalmar stad 2010 fortsätta gälla.

Att det behövs bygga nya bostäder förstår jag men det måste vara långsiktigt och välplanerat, inte bara slarva på. Det som en gång är nerhugget kan aldrig göras gjort.

Höghus längs med Kungsgårdsvägen för att göra den till en stadsgata passar inte in i befintlig bebyggelse. Det finns inga andra höghus längs med Kungsgårdsvägen.

Skogsområdet som ni vill hugga ner är ett grönområde av vikt av många skäl. Dels renar det avgaser från bilarna dels är det ett vackert område med ett underbart växtliv med vitsippor, liljekonvaljer, lingon- och blåbärsris. Det finns ekoxar (fridlysta) och fullt med fåglar och ekorrar.

Att förtäta på detta vis är att förfula och förstöra för oss som redan bor här och de som cyklar förbi. Denna cykelväg efter Rifatomten och norrut är en av de vackraste i Kalmar. Att få hus och parkeringar precis utanför våra fönster gör området mycket fulare. Alla som bor längs med har dessutom sina sovrumsfönster åt detta håll. Vi måste vara rädda om våra befintliga grönområden.

Försök istället att skynda på med planeringen av "Rifatomten" och mittemot där det tidigare fanns kolonilotter och bygg där. Det passar bättre och samtidigt

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

slipper Kalmar skämmas för denna tomt som är bland det första man ser när man kommer till Kalmar norrifrån.

Ni ville dessutom göra Erik Dahlbergs väg till en stadsgata. Då går det säkert att bygga fler hus framför gamla Riksbyggehuset och bilfirmorna utan att ta bort några skogsområden.

Måste ni bygga hus på Kungsgårdsvägen så bygg på den tomma grönytan Kungsgårdsvägen- Perstorpsvägen, och möjligen något längre bort vid våra parkeringar

Kommunens kommentar granskning II: *'Grönstrukturen i Kalmar' har bland annat legat till grund vid framtagandet av detaljplanen. Denna redovisar särskilda värden inom varje grönområde. Aktuellt grönområde bedöms vara ett 'värdefullt mindre grönområde', däremot finns inga rödlistade eller fridlysta arter rapporterade. Kommunens ekologer har i samband med planarbetet också gjort bedömningen att området har värde som länk mellan större grönområden och för närrecreationen, men att inga höga naturvärden som bör skyddas finns att peka ut. Undantagen är enstaka större träd som också skyddas i planen.*

Se även tidigare kommentarer.

Granskning III:

Jag motsäger mig förslaget att skövla skogen för att bygga hus längs med Kungsgårdsvägen.

Dels passar det inte in med höga hus mittemot Kyrkan där det nu är en stilla grön oas som passar ihop, dels är det synd att hugga ner dessa vackra tallar och förstöra den vackra naturen med rikt fågel- och djurliv, vitsippor och liljekonvaljer.

Den gröna miljön med både växtlighet och djurliv kommer att förstöras. Hänvisning till "Grönstrukturplanen Kalmar" som antogs av kommunfullmäktige år 2010. Då ansåg man att grönområdet utanför våra hus hade ett mycket högt värde. Varför har det inte det idag? Det känns underbart att titta ut genom våra fönster på morgonen och se den vackra naturen utanför, inte något högt hus och en massa parkeringsplatser. Höga hus utanför våra hus kommer också att göra våra lägenheter mörkare då ljusinsläppet blir mycket sämre. Istället kommer vi att få betydligt ökad insyn.

Den miljökonsekvensutredning som har gjorts av Kalmar kommun ifrågasätter jag starkt, när de påstås att byggnation kommer att få en liten miljöpåverkan. För oss som bor i området kommer det att få stor miljöförändring vid denna förtätning.

Detta stråk är den vackraste biten på denna cykelvägen. Låt den vara kvar.

Bebygg hellre hela Rifa-tomten med en gång istället för att dra ut på det i 10 år. Det är väl inte så roligt att bo på en byggarbetsplats i 10 år. Dessutom finns en tomt i hörnet mellan Perstorpsvägen-Dahléngatan som bara är en ful plan.

Kommunens kommentar granskning III: *Förutsättningarna i staden har förändrats sedan grönstrukturplanen antogs. En stad är i ständig utveckling och tidigare beslut kan ändras med tiden. Det finns nu ett politiskt mål att tillgodose fler bostäder. Vid ett val mellan bostäder eller spara området som natur, så väger bostadsintresset tyngre. Men kommunen har ändå försökt att tillmötesgå de boende genom att flytta gång- och cykelvägen och sparat naturmark mellan bostäderna.*

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

En miljökonsekvensbeskrivning är en handling till planen som är uppstyrd av miljöbalken för att närmare beskriva de konsekvenser på miljön som uppkommer pga planen. Detaljplanen medför inte betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens definition, därmed behöver ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättas. De sociala konsekvenser som uppkommer för de boende beskrivs i planbeskrivningen.

Berit och Gösta Alvarsson (Månstenen 3)

Granskning II:

Synpunkter rörande detaljplan för del av Oxhagen 2:1 vid Kungsgårdsvägen.

Positivt:

En genomarbetad och relativt lättläst redovisning, trots omfånget.

Ett ambitiöst försök att tillgodose de närmast boendes önskemål om mer grönska och mindre insyn.

Negativt:

Gång/cykeltrafikanter hamnar i kanten av trafikbrus och avgaser.

Att planen överhuvudtaget fått möjlighet att komma på pränt i denna sanslösa utformning, med många flervånings huskroppar.

Sammanfattning:

Den brist på bostäder finns inte i Kalmar kommun, som kan rättfärdiga planerad brutal förödelse av detta gröna stråk, som istället borde ses som en hälsobefrämjande grön lunga.

I redovisningen hänvisas vi till kyrkogårdens parkanläggning, men dess lugn förstörs ju av inplanerad massiv byggnation mittemot.

Boende på Axel Oxenstiernas väg hänvisas till Skälby, men då vet man ingenting om äldre som inte orkar dra sin rullator på grusig väg med minsta lilla uppförsläp.

Bygg 2 hus på gräsytan mot Perstorpsvägen och frys ner resten av byggplanen!

Kommunens kommentar granskning II: *Kommunen noterar synpunkterna.*

Gc-vägens sträckning är ingen ovanlig lösning i städer. De flesta cykelvägarna samordnas med annan gatumark. Syftet med planerad gc-väg är i första hand att utgöra en transportsträcka, inte ett rekreativstråk. Gc-vägen är separerad från motortrafik vilket är positivt ur trafiksäkerhetsynpunkt.

Exploatering av bostäder och förtätning inom centrala Kalmar är ett politiskt mål.

Tidigare ställningstaganden i översiktsplanen stödjer en exploatering inom aktuellt område.

Kyrkogården bedöms inte påverkas negativt av planerad utbyggnad. Hela kyrkogården omgärdas av bebyggelse och aktuellt grönområde utgör ett undantag. Gatan är en naturlig gräns mellan bostadsbebyggelsen och kyrkogårdens parkanläggning.

Granskning III:

Hur många planerande skall närboende i en stadsdel behöva stå ut med? Vi har plågats i 20 år.

Det finns ingen byggplan i denna kommun, där de närboende blir så påtagligt fråntagna en älskad närmiljö. "Där själen kan få ro", som det så vackert heter

Det finns ingen annan stadsdel där 75 % av de boende är pensionärer och

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

följaktligen har större behov av en harmonisk närmiljö. Det kan tyckas att det finns tillräckligt med grönområden, men den gröna remsan, med naturens rika mångfald, kan nås av personer med stor nedsatt rörlighet.

Det går som en röd tråd genom dagens samhälle att gamla och svaga kan utarmas i alla lägen, vilket framgår även i detta planärende. Det som tillför och förhöjer livskvalitet i närmiljön för så många, får stå tillbaka för en respektlös förtätningshysteri, som inte väjer för någonting. Det är inte rimligt att ett planärende skall påverka de närboende så påtagligt att både psykiska och fysiska besvär uppstår. Magkänslan som aldrig går att döva. Eventuella forskare på området får gärna ta kontakt med oss. Vi har intressant material.

En intressant bredvidstudie visar att den beslutande maktelitens {inkl. Kalmarhems VD) egna boendeområden är mycket långt ifrån förtätning.

Synpunkter, senaste detaljplanen:

En eloge för gediget och välgjort arbete, som visar ambitionen att försöka kompromissa så mycket det går.

Men tyvärr är det omöjligt att välja mellan pest och kolera.

Att från början planera för sämre trafikmiljö och direkt farliga situationer som utfarter över g/c-väg, där människor utsätts för uppenbar fara, kan aldrig vara ett godtagbart alternativ.

Rivning av Rifa-fabriken är i full gång och under en längre tid kommer området uppvisa en gigantisk ödslighet innan byggnation kommer till stånd. Tanken, att man samtidigt är beredda att såga ner och förinta den gröna oas som finns ett stenkast bort, är outhärdligt plågsam.

Drömscenario

- A) Bebygg gräsplanen mot Perstorpsvägen
- B) Lagg övriga byggplaner på is tills 700 lägenheter har byggts på Rifa-tomten
- C) Bygg gärna en separat cykelväg mot Kungsgårdsvägen, så befintligt stråk kan få mer karaktär av naturlivsupplevelse.

Kommunens kommentar granskning III: Se svar ovan.

Städer är i ständig förändring och utveckling. Ibland behöver kommunen ta av värdefull natur för att tillgodose nya bostäder. Kommunen gör bedömningen att Skälby park ligger på nära avstånd för boende inom Oxhagen. I planförslaget har kommunen försökt att tillmötesgå de boende, genom att spara mindre grönytor och parkeringen har förskjutits längre söderut för att inte hamna framför de boendes fönster. Likaså har gång- och cykelvägen flyttats ut mot vägen, för att de boende ska få en lugnare miljö.

Ingegerd och Arne Petersson (Månstenen 2)

Granskning II:

Synpunkter och protest mot detaljplanen för Oxhagen 2:1 vid Kungsgårdsvägen, Kalmar kommun.

Vi har tagit del av den delvis förändrade detaljplanen för området. Vår bestämda åsikt är fortfarande att det är för många och för höga hus på den smala skogsremsan mellan Kungsgårdsvägen och Kalmarhus 15.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Att cykelvägen flyttas ut till Kungsgårdsvägen är bra, men en smal grön "remsa" natur/park som avstånd mellan de nya husen och trevåningshusen Oxhagsvägen 2 och 4 är alldeles för lite.

Byggmöjligen två hus, tre- fyra våningar höga på grönytan i hörnet Kungsgårdsvägen/Perstorpsvägen, men låt resten av skogsområdet förbli orört. Människor behöver grönska omkring sig. Efterlev Grönstrukturplanen.

Lyssna på de närboendes åsikter. Kom ihåg att de är era väljare.

Kommunens kommentar: *Kommunen noterar synpunkterna. Ytan som tas i anspråk krävs för att planerad bebyggelse ska inrymmas. Kommunen har gjort bedömningen att antalet bostäder behövs och att platsen klarar en sådan exploatering.*

Granskning III:

Vi har tagit del av den ledvis reviderade planen, där vi ser att alla husen har lagts i rad utefter Kungsgårdsvägen. Fyra huskroppar ihopbyggda i vinkel Perstorpsvägen/Kungsgårdsvägen kommer att bilda en gigantisk mur där husen Oxhagen 2 och 4 fråntas det mesta av rymd och ljus.

Bygg INTE så höga hus! Bygg möjligen ett fem-sex-våningshus i hörnet Perstorpsvägen/Kungsgårdsvägen, men resterande hus måste få stanna på TRE våningar. Detta är det viktigaste av allt. Då blir det färre lägenheter som kräver färre parkeringsplatser och mer grönska och natur kan bevaras.

Stoppa helst hela projektet. Nu när Rifa-området kommer att bebyggas är det tillräckligt för vår stadsdel att växa. För stort och för mycket ger en orolig stadsdel.

Kommunens kommentar: *Husens placering har flyttats mot vägen för att uppnå riktvärdena för buller, som är en av Länsstyrelsen frågar att bevaka. Till planen finns nya solstudier. Kommunen står kvar vid tidigare ställningstagande att antalet bostäder behövs och att platsen klarar en sådan exploatering.*

Lennart Gustavsson (Månstenen 2)

Granskning II:

Jag vidhåller mina synpunkter sedan tidigare om att bygga nya hus på Kungsgårdsvägen mitt emot Heliga Korssets Kyrka.

Låt beslut kommunfullmäktige antog den 29 november 2010 § 155, vid upprättande av Grönstrukturplan för Kalmar stad 2010 fortsätta gälla.

Om ni ska bygga nya hus längs med Kungsgårdsvägen mitt emot våra hus på Oxhagsvägen 4 så förstör ni vår fina skog, på våren fullt av vitsippor och sedan liljekonvaljer. Träden som även renar luften, vilket ni på kommunen inte verkar förstå.

Ni pratar om stadsintegrering vilket ni tydligen gillar. Vi tycker istället att ni gör Oxhagen till ett betonggetto. Hade vi vetat om detta hade inte många flyttat hit. Dessutom har jag sett ekoxar i skogen, vilka är fridlysta för vanligt folk. Kalmar kommun verkar köra över det mesta (tex Kalmar hamn). Dessutom skall ek bevaras. Engång förstört område kan inte återställas.

Jag har bott i samma lägenhet i 30 år. Ni måste vara rädda om våra träd. Jag tror att Kalmar kommun tillhör en minoritet som gillar betonggetton. Förstår ni vad ni håller på att göra?

Måste ni bygga någonting så ta tomten i hörnan av Perstorpsvägen/Kungsgårdsvägen där det inte finns några träd och längre bort vid våra parkeringar men inte framför våra hus.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Kommunens kommentar granskning II: *'Grönstrukturen i Kalmar' är ett vägledande dokument som fortsätter att gälla tills den ersätts eller upphävs. Som beskrivits tidigare är denna handling inte juridiskt bindande utan ligger som ett faktaunderlag vid fortsatt planering.*

Vid inventeringar av planområdet har inga rödlistade eller fridlysta arter påträffats. Detta är dock ingen garanti för att sådana inte finns. Djur är rörliga och därför kan de återfinnas på olika platser vid olika tidpunkter. Bedömningen är dock att närliggande grönområden utgör tillräckliga ytor för eventuella djur att vistas inom. Det finns i nuläget inget skyddskrav på att bevara ek.

Exploatering av bostäder och förtätning inom centrala Kalmar är ett politiskt mål. Tidigare ställningstaganden i översiktsplanen stödjer en exploatering inom aktuellt område. I detaljplanen sparas en zon på 20 meter närmast fastigheten Månstenen 2 som allmän parkmark, vilket bedöms som ett tillräckligt respektavstånd.

Granskning III:

Jag vidmakthåller mina synpunkter sedan tidigare om att bygga nya hus på Kungsgårdsvägen mitt emot Heliga Korsets kyrka.

Låt beslutet kommunfullmäktige antog den 29 november 2010 §155, vid upprättande av Grönstrukturplan för Kalmar stad 2010 fortsätta gälla.

Om ni ska bygga nya hus längs med Kungsgårdsvägen mitt emot våra hus på Oxhagsvägen 4 C så förstör ni vår fina skog, på våren full med vitsippor och sedan liljekonvaljer. Träden som även renar luften, vilket ni på kommunen inte verkar förstå.

Bygg de 700 lägenheterna på Rifa-tomten istället för att förstöra boendet för oss på Oxhagsvägen 4 C som får ett femvåningshus ca 30 meter utanför våra fönster.

Kommunens kommentar granskning III: *Se svar ovan.*

Inom fastigheten Rifa planeras ca 500 nya bostäder. För att uppnå en bra boendemiljö så är det inte rimligt att försöka få in 700 bostäder på denna mark.

Peter Axelsson (Månstenen 2)

Granskning II:

Jag motsätter mig kommunens planer på att bebygga Oxhagen enl det förslag som finns för granskning.

Främst av den anledningen att det berör ett grönområde som pekats ut som särskilt värdefullt så sent som 2010 i Grönstrukturplanen bilaga 4. Där pekas det här området ut som särskilt viktigt att bevara!

Det är ett fint grönområde som absolut bör bevaras i nuvarande utsträckning.

Det finns även farhågor för dagvattenhantering och ökade översvämningrisker området, då detta området redan är illa utsatt.

Dessutom råder det närmast parkeringskaos i området och det lär inte bli bättre med ny bebyggelse i detta området.

I detta området är det enda som bör bebyggas med något nytt det gamla Rifa området som numera utgör en skamfläck i detta området.

Kommunens kommentar granskning II: *Avseende grönstrukturplanen se kommentarer till ovanstående yttranden angående denna.*

Planbeskrivningen beskriver hur dagvattnet anses att tas omhand med olika åtgärder så att översvämning inte ska utgöra en risk för bebyggelsen i området.

Parkering till de tillkommande fastigheterna ska ske inom de egna fastigheterna, därför kommer trycket på befintliga parkeringsplatser inte att öka till följd av exploateringen.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Planering av Rifa-tomter pågår, och utgör en separat fråga. Exploatering av bostäder och förtätning inom centrala Kalmar är ett politiskt mål. Tidigare ställningstaganden i översiktsplanen stödjer en exploatering inom aktuellt område.

Granskning III:

Jag motsätter mig bestämt kommunens planer på att bebygga Oxhagen enl det förslag ”Granskningsutlåtande 2” som finns för granskning.

Främst av den anledningen att det berör ett grönområde som pekats ut som särskilt värdefullt så sent som 2010 i Grönstrukturplanen bilaga 4. Där pekas det här området ut som särskilt viktigt att bevara!

Det är ett fint grönområde som absolut bör bevaras i nuvarande utsträckning.

Att bebygga här kommer att förfula hela området.

Valde en gång detta bostadsområde pga att det redan var nära till city men ändå ett väldigt grönt område. Gör ni verklighet av dessa planer bor man plötsligt närapå mitt i stan! Inget jag vill göra! Då är det flyttning som gäller!

Det finns även farhågor för dagvattenhantering och ökade översvämningsrisker området, då detta området redan är illa utsatt.

Dessutom råder det närmast parkeringskaos i området och det lär inte bli bättre med ny bebyggelse i detta området. Det är väl känt att inte alla hyresgäster tecknar sig för egna parkeringsplatser.

I detta området är det enda som bör byggas med något nytt det gamla Rifa området som numera utgör en skamfläck i detta området.

Kommunens kommentar granskning III: *Se svar ovan. Detaljplanen kan inte rå över befintlig situation kring översvämnningar vid Månstenen 3 och 4. Till planen finns däremot en dagvattenutredning som behandlar det dagvatten som måste hanteras från planområdet.*

Städer är i ständig förändring och utveckling. Vid ett val mellan att förtäta området med bostäder eller bevara det som naturmark, så anser kommunen att intresset för bostäder väger tyngre.

Kommunen har förståelse för att många som valt att bosätta sig inom Månstenen 3, har gjort det för att det ligger nära naturen. Kommunen gör bedömningen att bostäderna ligger nära Skälby och kommer även fortsättningsvis ha god tillgång till grönytor. Men för att tillmötesgå de boende, så har naturmark sparats mellan bostäderna, genom att gc-banan har flyttats ut till vägen och parkeringen har skjutits längre söderut.

Solveig Nilving (Månstenen 2)

Granskning II:

Jag kan se att vissa ändringar har gjorts, och det är ett steg i rätt riktning, men det finns fortfarande en del i förslaget som kan bli bättre.

Husen som planeras är fortfarande för höga i förhållande till våra hus. Det skulle vara betydligt bättre och se trevligare ut om de husen blev lika höga som våra (tror det är 13 m i nockhöjd). Dels blir det bättre ljus och dels minskar insynen till befintliga hus. Höghus kan man väl bygga där det inte stör befintlig boendemiljö lika mycket. Bygg ett par våningar till på husen som är planerade i korsningen Kungsgårdsvägen/Perstorpsvägen t.ex.

I den bifogade planbeskrivningen står det markerat med PARK på vissa ställen och NATUR på andra ställen. Det skulle vara mycket trevligare och bättre med enbart NATUR. Förmodligen mindre kostsamt också då man inte behöver anlägga

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

någon park. Ju mer av den ursprungliga naturen som kan räddas desto bättre är det för alla.

Helst av allt vill jag förstås fortfarande att man inte bygger alls, men jag inser att det lär ske oavsett vad jag och mina grannar m.fl. tycker. Jag hoppas att man kan ta till sig ytterligare synpunkter från oss och därmed fortsätta att ytterligare förbättra förslaget.

Kommunens kommentar granskning II: *Kommunen tar till sig av synpunkterna ovan. Syftet till att plankartan redovisar NATUR inom det norra området är att området är att vegetationen där anses bevaras i befintligt skick samt att ingen direkt skötsel kommer att ske utan platsen får 'sköta sig själv'. Planbestämmelsen PARK innebär inte nödvändigtvis att platsen ska anläggas med rabatter eller liknande, utan indikerar istället att kravet på skötseln är högre, till exempel i form av gräsklippning.*

Granskning III:

Jag vidmakthåller samma inställning som vid tidigare kontakter gällande detaljplanen för Del av Oxhagen 2:1 vid Kungsgårdsvägen.

Husen som planeras är fortfarande för höga i förhållande till våra hus. Det skulle vara betydligt bättre och se trevligare ut om de husen blev lika höga som våra (tror det är 13 m i nockhöjd). Dels blir det bättre ljus och dels minskar insynen till befintliga hus. Höghus kan man väl bygga där det inte stör befintlig boendemiljö lika mycket. Bygg ett par våningar till på husen som är planerade i korsningen Kungsgårdsvägen/Perstorpsvägen t.ex.

I den bifogade planbeskrivningen står det markerat med PARK på vissa ställen och NATUR på andra ställen. Det skulle vara trevligare och bättre med enbart NATUR. Förmodligen mindre kostsamt också då man inte behöver anlägga någon park.. Ju mer av den ursprungliga naturen som kan räddas desto bättre för alla.

Helst av allt vill jag förstås fortfarande att man inte bygger alls, och jag tycker det är olämpligt med tanke på alla synpunkter och kloka argument som har inkommit. Dock inser jag att det lär ske oavsett vad jag och mina grannar m.fl. tycker. Jag hoppas på en fortsatt förbättring av detaljplanen för del av Oxhagen 2:1 vid Kungsgårdsvägen.

Kommunens kommentar granskning III: *Kommunen noterar att du har lämnat samma synpunkter som tidigare. Som förtydligande till begreppen PARK och NATUR, innebär PARK inte nödvändigtvis att denna ska vara anlagd och underhållas så som inne i stadskärnan, exempelvis Stadsparken. Parkmarken sköts och anläggs enligt liknande områdens sed. Dvs träden kommer att finnas kvar, men området kommer emellanåt röjas från sly, planterat gräs klipps och eventuellt anläggs en gångväg från Månstenen 3 till busshållplatsen vid Kungsgårdsvägen. Alltså ganska små och relativt underhållsfria åtgärder. Den norra delen, NATUR, kommer däremot till större del vara orörd.*

Heliga korsets församling (Norra kyrkogården 1)

Granskning II:

Heliga Korsets församlings Församlingsråd har vid sitt senaste möte beslutat lämna synpunkter på förslaget till detaljplanen för del av Oxhagen 2:1, längs Kungsgårdsvägen. Därför sänder jag härmed utdrag ur aktuellt protokollet och räknar med att ni betraktar detta som församlingens synpunkter i ärendet.

Utdrag ur Församlingsrådets protokoll per den 6 november 2016 § 57.
Detaljplanarbetet för del av Oxhagen 2:1, vid Kungsgårdsvägen

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Kommunens samhällsbyggnadsnämnd har tillskrivit Heliga Korsets församling och meddelat möjligheten för församlingens råd att lämna synpunkter på det reviderade förslag till detaljplan som nu föreligger för den del av Oxhagen som ligger längs Kungsgårdsvägen, mittemot Heliga Korsets kyrka.

Församlingrådet beslutar lämna följande synpunkter på förslaget:

Församlingrådet konstaterar med glädje att det planeras att bygga bostäder där och finner förslaget, med ett litet undantag, vara bra i sin nuvarande gestaltning. Undantaget rör placeringen av övergångsstället på Kungsgårdsvägen (och eventuellt också busshållplatserna i anslutning till det). Eftersom det enligt förslaget ska placeras mellan infarterna till Församlingsgården och kyrkogården/krematoriet kommer det att hamna för långt norrut i förhållande till den ström av cyklister och gående som dagligen passerar Kungsgårdsvägen till och från kyrka och Församlingsgård, samt alla de som ska vidare österut, mot Getingen och Brofästet (och tillbaka). En mycket bättre placering av övergångsställe är därför närmare korsningen Perstorsvägen/ Kungsgårdsvägen. Strömmen genom det nya bostadsområdet blir då också bättre eftersom gång- och cykeltrafiken hamnar vid de planerade parkeringsplatserna. Dessutom blir vägen genom området inte så "kringelikrokig".

Kommunens kommentar granskning II: *Sett ur cyklistens tillgänglighetsperspektiv kan det vara riktigt att en sådan placering skulle vara bättre, men ur trafiksäkerhetsynpunkt bör inte övergångsstället flyttas söderut. Därmed ändras inte planens utformning i detta avseende.*

Granskning III:

Kompletterande synpunkter på detaljplan för del av Oxhagen 2:1, angående övergångsställe på Kungsgårdsvägen.

Ni skriver i granskningsutlåtande II, som svar på vårt förslag att flytta övergångsstället söderut, närmare Perstorsvägen, att det är mer trafiksäkert att behålla det på den plats ni föreslår. Detta kan stämma ur ett teoretiskt perspektiv, men vi som dagligen ser hur cykel- och gångtrafiken ser ut, varifrån den kommer och vart den tar vägen, menar att det är betydligt bättre att flytta övergångsstället närmare Perstorsvägen än att behålla ert förslag till placering. Gång- och cykeltrafikanter har en benägenhet att ta den närmsta/rakaste vägen och eftersom de flesta kommer via Perstorsvägen eller från kvarteret Stadsträdgården (eller ska åt det hållet) kommer de med största sannolikhet också att köra rakt över Kungsgårdsvägen för att komma in på parkeringen till Korsets församlingsgård eller på gc-stigen som leder rakt genom kyrkogården (eller omvänt) i stället för att göra en norrgående sväng mot ett övergångsställe.

Därför yrkar vi på att övergångsstället flyttas närmare hörnet Kungsgårdsvägen/Perstorsvägen. Det blir betydligt mer trafiksäkert att förlägga det där personer tar sig över vägen än det nuvarande förslaget.

Kommunens kommentar granskning III: *I planförslaget finns en föreslagen timglashållplats, vars syfte är att bussresenärer ska kunna passera över vägen på ett säkert sätt. Timglashållplatsen är placerad (i planillustrationen) så långt söderut som det är möjligt, ur trafiksäkerhetsynpunkt, för att passagen även ska fungera som en överfart för de som ska till kyrkogården. Planillustrationen visar kommunens intentioner för den allmänna platsmarken, men handlingen är i sig inte juridiskt bindande, utan kan förändras över tid. Nästa steg i processen, efter detaljplanen, är att göra en projektering av vägen. Kommunen kan då utreda ifall det är möjligt att förlägga en ytterligare, trafiksäkerad, passage närmare korsningen Kungsgårdsvägen/Perstorsvägen.*

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Signe Holmberg (Månstenen 2)

Granskning III:

Återkommer i ärendet: Detaljplan för Oxhagen 2:1 vid Kungsgårdsvägen.

För oss boende på Oxhagsvägen innebär detta förslag bara negativa sidor. Det blir alldeles för trångt med de nya husen. Det blir för mörkt och instängt och trångt. Denna vackra grönremsa är en oas för oss boende. Vi är gamla och handikappade och orkar ej gå upp till Skälby, för att få se det gröna. Vi behöver rekreation i närområdet. Här är det lugnt och inte så mycket bitrafik, 200 lägenheter skulle bli för mycket folk och rörigt.

I Barometern den 31/12-16 stod det i ”fakta-rutan” att Kalmar kommun ska bygga 4090 stycken nya lägenheter totalt. Det blir väl tillräckligt. Låt denna vackra naturremsa vid Oxhagsvägen bli obebyggd. Var snälla och lyssna!! Tänk på oss gamla och svaga. Naturen är hälsa och välbefinnande. Ni unga måste tänka på oss, som är gamla och sjuka.

Var förnuftig – bygg ej – vädjar en ålderssvag ”Tant”.

Kommunens kommentar granskning III: *Kommunen har ett bostadsmål att planlägga för 2500 nya bostäder mellan 2016-2018. Detta är en politisk vision! Området har pekats ut som lämpligt att förtäta för att tillgodose nya bostäder, den exploateringsgraden som möjliggörs i planen bedömer kommunen att platsen lämpar sig för.*

Se vidare i inledande kapitel och kommentarer ovan

Patrik Sandermo och Emilia Forsell (Månstenen 2)

Granskning III:

Vi vill fortsatt framhäva att man bör ta naturen i beaktning och tycker inte att det är godtagbart att hävda att de djur som finns kan flytta, har ni tänkt på den obalans som kan ske då på övriga områden när de djuren då inkräktar?

Vi anser även att de bullernivåer som blir vid bygge kommer att störa de boende då vi har enormt lyhörda bostäder. I övrigt kommer eventuella parkeringar och oljud från de nya boende skapa avsevärt buller för oss som redan bor här och det verkar inte finnas i åtanke. När skogen även försvinner kommer även det naturliga bullerskyddet minska vilket även det kommer medföra oljud.

En av anledningarna vi flyttade till Kalmar och just detta område var för att må bra och känna lugn vid natur inte att bo vid en miljö av ”storstadskaraktär.” Vi överväger därmed flytt vid eventuellt bygge.

Kommunens kommentar granskning III: *Inom planen finns inga höga naturvärden. En liten remsa har sparats i den norra änden som spridningskorridor, eftersom det finns högre naturvärden norr om kyrkogården.*

De bullernivåer som förekommer under byggtiden pågår under en tillfällig period. Det finns lagar och regler som styr hur mycket det får bullra under pågående byggnation i närheten av bostäder.

Den skog som finns idag fångar inte upp det buller kommer från Kungsgårdsvägen, detta är en vanlig myt. Däremot kan det bli lugnare på baksidan när de nya bostäderna är på plats, eftersom de är så pass täta att de blockerar bullret från att tränga in från vägen. Därmed kan det bli tystare för de boende inom Månstenen 2. Ljud från de boende och parkeringen kan förekomma, det är dock på för långt avstånd för att anses som störande. De gemensamma uteplatserna kan möjligen skämmas av med förråd eller staket/plank.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Elna Hultman (Månstenen 2)

Granskning III:

Jag vill bevara det grönområde som finns idag och att det ej skall bebyggas på denna plats. Idag är det ett lugnt område – både med grönytor och naturliv (fågelsång etc).

Med ny detaljplan kommer det att medföra mycket störande buller – biltrafik, parkering och boende från nya lägenheter. Skynd sikt österut pga nya höghus.

Kommunens kommentar granskning III: *Kommunen tar till sig synpunkterna. För att tillmötesgå de boende har gång- och cykelvägen flyttats ut med vägen för att kunna bevara en grönyta mellan bostadshusen. Kommunen anser inte att trafiken inom bostads kvarteren, ljud från parkeringen och de boende är av sådan karaktär att det är mycket störande för de boende.*

Ingela Larsson (Månstenen 2)

Granskning III:

Har tagit del av den reviderade detaljplanen för Oxhagen 2:1 daterad 2016-12-14, vid Kungsgårdsvägen och konstaterat att Samhällsbyggnadskontoret i den nya reviderade detaljplanen har utökat den planerade byggnationen av husbeståndet ytterligare med en huskropp från sex till sju, samt även ändrat på så sätt, att vissa huskroppar är sammanbyggda i bottenplanet, vilket skiljer sig från tidigare detaljplaner.

För mig är det en gåta att kunna etablera så många huskroppar och övrig nyetablering på den lilla naturyta som går längs med Kungsgårdsvägen från Axel Qxienstiemas väg fram till Perstorpsvägen (då räknas även Wollinska stiftelsen hus bort). Förutom huskropparna skall man dessutom få rum med ca 100 parkeringsplatser och fyra miljöhus samt en bred cykel - gångväg längs med Kungsgårdsvägen.

På detaljplanens skiss har man dessutom ritat in ett grönområde som benämns för "Park". Är detta ett skämt? Vad menar kommunen med "Park", är det en liten buske eller ett träd med lite gräs runt omkring?

I planbeskrivningen under rubriken "Volymstudie" sid 19 har man ritat in fler träd än vad som finns idag.

Förklaringen får man om läser igenom Granskningsutlåtande och kommunens kommentar sid 26: "Planbestämmelsen PARK innebär inte nödvändigtvis att platsen ska anläggas med rabatter eller liknande, utan indikerar istället att kravet på skötseln är högre, till exempel i form av gräsklippning".

Av vilken anledning ritas man då in trädbestånd i detaljplanen?

I planbeskrivning sid 35, Planförslag och konsekvenser; "En avvägning av detta är dock att nya bostäder i området är av stort allmänt intresse som överväger nackdelarna, samt att befintliga bostäder inom Månstenen 2 får bevara en del av naturmarken som buffertzona mot den nya bebyggelsen".

I planbeskrivning sid 42, noteras "att man gjort provmätningar som påvisat att riktvärdet för blyhalten överskred riktvärdena för KM eller MKM. Dessa blyföreningar bedöms kunna innebära viss risk för människors hälsa för de människor som vistas där vid framtida bostadsexploatering. Efterbehandling genom urschaktning av övre jordlager, ca 15 - 20 cm bör därför utföras till riktvärdet för KM uppnås.

Kommer man inte göra detta på naturmarken? Om detta genomföres, så kommer det förmodligen inte återställas till sitt ursprung. Det kommer bli så, att under arbetets gång har man skadat träd eller att man måste falla dessa för att kunna utföra detta arbete, så har man kringgått och blivit av med det problemet.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Vilken människa som helst begriper att denna detaljplan är fabricerad och rent lögnaktig. Detaljplanen är helt felaktig ritad och överensstämmer inte proportionellt med verkligheten.

Detta förfarande är bedrägligt och man förväntar sig inte detta av en kommunal förvaltning, man måste kunna lita på de tjänstemän som tjänstgör vid en sådan instans och som avlönas av oss kommuninvånare. Är detta en del i strategin, att förvanska verkligheten?

Jag står varje dag från mitt köks-/ och sovrumsfönster (tredje våningen) och tittar ut på den smala naturremsan som nybyggnationen skall ske och tänker på hur allt skall få plats. Först gång-/ cykelvägen som skulle vara fyra meter bred, sedan måste det finnas ett visst avstånd från denna till huskropparna ur säkerhetssynpunkt samt skall det göras infarter till parkeringar och miljöhus. Sedan kommer dessa schabrak till höghus på 5 - 6 våningar och det måste vara ett visst avstånd även mellan dessa hus samt parkeringar och infarter. Dessutom området som benämns för "Park" angivet till 20 meter bred. Denna ekvation går inte ihop på denna lilla yta!

Det är ingen förutom planarkitekter, andra tjänstemän på Samhällsbyggnadskontoret samt folkvalda politiker, som inte inser att detta kommer få stora negativa konsekvenser för vår boendemiljö i kvarteret Månstenen, inte bara för oss som bor i redan etablerad bebyggelse, men även för de som kommer att bo i det nya husbeståndet.

Ang rubrik "Kommunal program och dokument.

Jag citerar "/ planen behöver en avvägning göras mellan två allmänna intressen, bevarande av grönyta eller förtätning med bostäder. Behovet av nya bostäder har ökat markant i Kalmar under de senaste åren. Planområdet ligger inom översiktsplanens utpekade områden

"innerstaden" och "diagonalen" som lämpar sig för förtätning med bostäder och verksamheter. Ställningstagandet är att nya bostäder i området överväger intresset att bevara marken som grönområde".

Är det inte viktigt att även inom tätbebyggt område, även ha "gröna lungor" bestående av mindre grönområden och trädgångar för att exempelvis för att få en förbättrad luftkvalite, för koloxid och andra utsläpp. Måste varje grönyta som finns bebyggas.

Är detta verkligen av ett allmänt intresse? Gjorde man en omröstning, skulle de flesta kommuninvånare inte vilja ha en större förtätning av bebyggelsen i Kalmars centrala delar.

Av vilken anledning kan man inte exploatera bebyggelsen till ytterområdena, så gör man i de allra flesta mellanstäder.

I granskningsutlåtandet har kommunens kommentarer varit på flera ställen:
"Exploatering av bostäder och förtätning inom centrala Kalmar är ett politiskt mål"

Av vilken anledning prioriterar kommunens politiker och tjänstemän att nya studentlägenheter byggs centralt än att ta hänsyn till kommuninvånare som under flera decennier betalt kommunal skatt.

Vidare sid 22: "Det är en politisk vision att Kalmar inte bara ska växa utåt (vilket det också gör) utan även ska förtätas. Förtätning leder generellt till många positiva effekter som till exempel närhet till service och arbete från bostaden.

Ingen av Kalmars innevånare som bor i centrala delarna har idag dålig service eller har långt till sina arbetsplatser. Däremot vore det bättre med en exploatering i ytterområdena, för att i dessa få en mycket bättre tillgång av service och kollektivtrafik. Hur tänkte ni där?

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

I planbeskrivning sid 49 under rubrik Sociala konsekvenser.

"Planförslaget möjliggör byggnation av ca 170 - 200 nya lägenheter centralt i Kalmar, varav en stor andel är små hyresrätter som idag är en brist. Förtätning i området kan medföra ett bättre underlag för kollektivtrafik och service i närområdet.

Antalet diffar på 30 lägenheter planeras det för ytterligare eller högre husbyggnation? De flesta studenter cyklar och servicen i vårt område är redan utmärkt.

Jag kan heller inte förstå politiker och tjänstemäns planering för förtätning då det inte finns någon konsekvens gällande nybyggnation i Kalmar. Man slänger ut lite höga hus här och var på varje grön plätt som finns.

Kalmar räknas som en gammal vacker stad med mycket fin äldre bebyggelse bevarad, som vi skall vara mycket rädd om. Genom att slänga ut ett höghus här och där på de få gröna områden som finns kvar, förskönar inte upplevelsen av Kalmar och gör heller inte att den äldre bebyggelsen kommer till sin rätt. I en stad av Kalmars storlek förväntar man sig en låg bebyggelse. I andra städer lägger man nybyggnation av högre hus i utkanten och mer koncentrerat, för att störa befintlig bebyggelse så lite som möjligt.

Skuggstudien

Den skuggstudie som Stadsbyggnadskontoret har gjort enligt Planbeskrivning sid 21, är inte hållbar och även den fabricerad och bygger heller inte på verkliga förhållanden. Enligt detaljplan kommer det minsta avstånden mellan de nya huskropparna och den redan befintliga bebyggelsen vara som minst 32 meter. Vilken måttstock har man använt sig av vid den mätningen?

Enligt planen har man uppgivit att den nya bebyggelsen längs med Kungsgårdsvägen kommer att ha en nockhöjd av 17 meter och jämförs med att den nockhöjd som är på den befintliga bebyggelsen i Månstenen är 14 meter. De nya huskropparna är i sista detaljplanen utsatt att vara 5- våningshus. Två våningar högre än våra trevåningshus. Jag kan inte tänka mig att man tänker sänka standardtakhöjden i dessa nya lägenheter som skall byggas.

Dessutom så har fastigheterna Oxhagsvägen 2 och 4 belägna med lägre marknivå än nybyggnationen.

Vid byggandet av vissa hus på Varvsholmen och vid byggande av Gesällen, har kommunens detaljplan inte hållits, så kommer även att ske här.

I kommunens kommentar från sid 19 i Granskningsutlåtande: "Det kommer sannolikt att innebära att ni får en mer stadsmässig karaktär utanför ert fönster".

Vi som har köpt bostadsrätter valde detta område för att slippa just denna utsikt, annars kunde vi valt ett helt annat läge och andra bostadsområden.

Bullernivåer.

I den bullermätning som gjorts i detaljplanen, har man endast beräknat denna för de nyetablerade husen, inte för oss som redan bor i befintliga husen i kv Månstenen.

Våra hus är byggda på ett helt annat sätt och med en sämre isolering.

I planbeskrivning sid 49 under Sociala konsekvenser: "Befintliga bostäder påverkas av planförslaget i form av ändrad utsikt, mer insyn, skuggningar under förmiddagen och ljud från de nya bostäderna. Störningarna anses dock vara relativt små. "

Ingenstans finns angivet hur man bedömt eller mätt upp detta.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

I planbeskrivning sid 33 under Planförslag och konsekvenser: "Bebyggelsen längs med Kungsgårdsvägen bidrar till att ändra gatans karaktär mot en mer stadsmässig miljö. Trafikmängden kommer dock samtidigt att öka i området"

Den nya planerade bebyggelsen kommer att medföra högre buller- och ljudnivåer för oss som redan bor i dåligt isolerade hus, då det kommer att bli mer rörelser av både människor och fordon utanför våra bostäder.

Ingenstans i detaljplanen omnämns miljöpåverkan under uppförandet av den nya byggnationen, som enligt tidigare planer skall ske under en 5-årsplan.

Vi som bor här kommer inte att kunna ha våra fönster öppna, på grund av buller som kommer att ske under byggnationen, men även av att luftkvaliteten kommer att bli sämre då det ryker och dammar.

Stängda fönster och nedfällda persienner kommer att gälla för alla under många år. Är inte detta en betydande miljöpåverkan som försämrar vår boendemiljö under lång tid.

Detta utgör en stor negativ miljöpåverkan för oss som bor här.

Dagvatten

Har tagit del av kommunens utredning som sammanfattas i planbeskrivning sid 38.

I tidigare bestridande har jag anfört att det varit tre stora översvämningar i vårt höghusbestånd .

Det är fina utläggningar som görs i denna planbeskrivning gällande dagvattensutredning.

"För att fördröja dagvattnet inom fastigheten krävs tekniska lösningar eller mindre dagvattendammar. Volym kan bestå av flera delar med trög avvattning. t ex gröna tak på komplementbyggnaderna, svackdiken med makadamstråk eller rain gardens. En kombination av gräs- eller vegetationsbeklädd infiltrationsyta och underliggande hålrumsmagasin är att föredra då både fördröjning och rening av dagvatten genom filterning och växtupptag kommer att ske i detta fall.

Med hårdgöras menas asfalt, betong och plattor mm, som täpper igen möjligheten för vattnet att infiltrerat i marken inte kan användas. Genomsläppliga material såsom grus, stenar eller plattor med stor genomsläpplighet för vattnet går däremot att använda. "

Här talar man om den nybyggnation som skall ske. Inte om den byggnation som redan finns idag och som inte är utformad på så sätt. Jag tror inte att ovanstående åtgärder eller material kommer att användas vid nybyggnationen, då detta blir ett så mycket dyrare alternativ. Kommunen och de byggherrar som kommer exploatera området kommer att ha ett enda mål "bygga stora volymer för så liten ekonomisk resurs som möjligt".

Dessutom finns i området ett befintligt gammalt dagvattennät. Hur tänker kommunen göra med detta? Det nya systemen skall anslutas till det gamla, kommer kommunen lägga nya dagvattenledningar i området? Detta kommer även att få konsekvenser för oss.

Hur kommer det bli när även RIFA-området kommer att bebyggas med mellan 500 - 600 lägenheter som planeras i detta område? Denna nyetablering tycker jag räcker för Oxhagen.

Problemet idag är som jag tidigare anfört områdets topografi. Våra fyra höghus i Månstenen ligger i en "svacka" där marknivån är lägre än övrig mark runt omkring. Den ligger i ett parkområde bestående av gamla ekar med ett stort rotsystem. Vi har vid flera tillfällen fått spola våra ledningar p g a av detta problem.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Kalmarhems parkering belägen vid Oxhagsvägen - Axel Oxienstiernas väg är mycket högt belägen och dessutom asfalterad.

Den nya bebyggelsen som kommer att ske, får också en högre marknivå och som jag tidigare anfört så kommer även inom detta område läggas markbeläggningar av asfalt och dylikt hårdfört material som inte möjliggör snabb avrinning vid stora regnmängder och vattensamlingar.

Planbeskrivning sid 37: "För bostadshusen krävs att uppställningsplatser för räddnings-fordon kan komma till runt byggnaderna. Uppställningsplatserna kräver hårdgjorda ytor." För er kännedom, enligt gällande bestämmelser i Miljöbalken gäller detta inte bara räddnings- och sophämtningsfordon, detta krävs för alla motorfordon som uppställs, således även för bostadsområdets parkerade bilar. Om detta finns det en dom i Miljödomstolen.

Avslutningsvis kan jag konstatera när jag läser detaljplanen, att området Oxhagen kommer längre inte vara något attraktivt område att bo och vistas i, på grund av den höga exploatering som kommunen planerar för detta område.

Kommunens politiker och tjänstemännen är helt avsaknad av sunt förnuft och tar mycket liten hänsyn till att möjliggöra att alla kommuninvånare får en bra och kvalitativ boendemiljö i de bostadsområdena som redan är etablerade. Detta gör man inte genom att förtäta Kalmars innerstad på det sätt som är kommunens mål. Ta hänsyn och var rädd om vår vackra stad.

Kommunens kommentar granskning III: *Antalet bus i illustrationen har ökat från sex till sju från samrådet till granskningen, de senaste tre förslagen har dock innehållit sju bus. Men ända sedan samrådet har det dock varit möjligt att uppföra sju bus, ifall man nyttjar hela byggrätten. Illustrationen är bara ett förslag på hur det skulle kunna bli. Ett av huset utmed Perstorpsvägen har dessutom sänkts från sex till fem våningar.*

Husen är sammanbyggda i bottenplan för att skydda innergården mot buller, samma förutsättningar fanns i tidigare förslag, fast då skulle istället bullerplank sättas upp mot vägen. Planken var dock inte utritade i illustrationerna, men fanns med som information i planbeskrivningen.

Inom marken för Park så kommer träden att finnas kvar. Men den kommer eventuellt planteras lite gräs på marken. Småbuskar och snår röjs för att man lättare ska kunna ta sig fram och utnyttja området. Bostadskvarteren kommer att saneras från lagret med by, men i natur och parkmarken är det inte farligt att dessa ligger kvar. Problem uppstår när man börjar gräva och odla ect. Därför säkerställer man oftast att bostadsmark uppnår KM, känslig markanvändning. Detta eftersom kommunen släpper över rådigheten över marken till exploatören, som skulle kunna börja odla utan att söka bygglov för det. För den allmänna platsmarken görs en platsspecifik bedömning, där vissa punkter med högre värden kan avlägsnas och andra bevaras orörda. Det finns bara en punkt som ligger på gränsen.

Kommunen garanterar att både plankarta, planillustration, volymstudier och skuggstudier är i rätt skala! Ibland upplevs en öppen yta mindre än vad den är i verkligheten, träden har en förmåga att förvilliga bort skalan.

Kommunen förtätar både i tätorten och utåt, samt på landsbygden. Liket många andra städer i Sverige i samma skala.

Byggnationen varierar mellan 170-200 bostäder, vilket är en preliminär uppskattning i nuläget. Eftersom detaljplanen inte styr hur stora bostäderna ska vara, så kan det diffa beroende på om det är exempelvis många 1:or eller flera 4:or. I detta fallet så vet vi att det blir många ettor, eftersom det planeras studentbostäder. Därför har kommunen gjort en högre uppskattning.

Att det blir buller under byggtiden är en självklarhet som är underförstådd, som inte behöver lyftas specifikt i planbeskrivningen. Detta är dock under en begränsad tid. Det finns också lagar och regler för hur mycket det får bullra under byggtiden. I städer måste man kunna tolerera buller under en

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

begränsad tid vid byggnation, för att städerna ska kunna utvecklas. Bedömningen är att de som blir utsatta vet att det bara är tillfälligt och det finns ett slut.

I plankartan finns bestämmelser som reglerar hur stor del av marken som får hårdgöras, samt att uppställningsplatserna för parkering i den norra delen ska utgöras av genomsläppligt material. Det finns även ett markanvisningsavtal och det kommer tecknas ett köpeavtal där exploatören förbinder sig till att följa restriktionerna om fördröjning av dagvatten enligt dagvattenutredningen. Kalmarboms parkering i söder kommer med stor sannolikhet ha grusade uppställningsplatser för att andelen hårdgjord yta inte ska bli för stor. Det kommer även att anläggas en mindre damm intill parkeringen, som fördröjer dagvattnet från fastigheten. Kommunen känner inte till någon sådan dom om att alla uppställningsplatser för bilparkering måste vara hårdgjorda. Fallet ni hänvisar till måste vara ett speciellt fall, där marken under är mycket känslig vilket gör att man måste täcka över så det inte sipprar ner något vatten. Uppställningsytor för räddningstjänsten måste vara hårdgjord pga av att bilarna måste stå stabilt, exempelvis vid räddning med stege. Personbilar har inte samma krav.

Inom RIFA-området sker dagvattenhanteringen lokalt inom fastigheten och den lilla parkytan mellan Flodbästen 5 och Stadsträdgården 1,2,5.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kalmar Vatten AB

Granskning II:

Kalmar Vatten har hand om avledning av dagvatten, ej avvattning. Detta behöver ändras under organisatoriska frågor.

Kommunens kommentar: *Planbeskrivningen justeras i enlighet med yttrandet.*

Granskning III:

För att motverka breddning och översvämning ska dagvatten fördröjas inom kvartersmark. I dagvattenutredningen är det angivet en effektiv fördröjning på minst 20 mm nederbörd på fastighetens reducerade yta, detta måste följjas. Stryk punktlistan på fördröjningsvolym s38-39, då risk finns att den är felaktigt beräknad.

Komplikationerna vid Månstenen 2 och 3 beror troligen inte på dagvattennätet.

Kommunens kommentar: *Noteras.*

Uträkningarna i punktlistan stryks. Exakt uträkning för fördröjning sker vid bygglöstillfället.

Kalmar Energi Elnät AB

Granskning II:

De ändringar som har gjorts i den reviderade detaljplanen för Oxhagen 2:1 m.fl. har ingen större påverkan av våra ledningar.

Därmed kan vi godkänna den här detaljplanen för Oxhagen 2:1 m.fl.

Granskning III:

Har inget att invända mot de senaste ändringarna som har gjorts i detaljplanen.

Kultur- och fritidsförvaltningen

Granskning II:

Kultur- och fritidsnämnden godkänner förslaget och har inget ytterligare att tillägga.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Kalmar Brandkår

Granskning III:

Brandkåren har inga fler synpunkter.

KSRR, Kalmarregionens Renhållare

Granskning III:

Vid fortsatt planering för eventuell ombyggnation och förändring av området förutsätts att planering sker för framtida avfallshantering. Detta gäller för såväl tillgänglighet och utformning av miljörum/undergjordsbehållare i enlighet med Ksrr.s renhållningsföreskrifter. Då undergjordsbehållare för hushållsavfall är något som Ksrr ser som en stor del i framtidens avfallshantering bör detta beaktas. Med underjords behållare innebär det andra mått och angöringskrav, se bifil (se originalhandlingar). Då kravet på att backning av avfallsfordon inne på områden samt över gång- och cykelbanor inte är godkänt så måste vi tillsammans hitta andra lösningar. Lösningen kan i många fall vara vägar med godkända vändplatser eller genomgående väg. I detta fall skulle man kunna tänka sig en väg som löper mellan kvarteret Månstenen och nyetableringen. Med exempelvis infart från Perstorpsvägen och utfart på Kungsgårdsvägen antingen norr om sista huset eller söder om näst sista huset. Längs med denna väg etableras avfalls stationerna. Ksrr är gärna med för att tillsammans komma fram till bästa lösningen.

Kommunens kommentar granskning III: I det södra bostadskvarteret finns en infart från Perstorpsvägen som leder in i området med en vändzon. Denna uppfyller KSRRs krav på tillgänglighet. Underjordiska behållare är i denna del tillämpliga med hämtning intill uppsamlingsvägen, vilket kan studeras vidare vid projekteringen av kvartersmarken fram till bygglovet.

För den norra delen så måste kommunen, exploatören och KSRR samarbeta för en så yteffektiv lösning som möjligt. Det är inte rimligt med stora vändytor eller breda vägar med svängradier. Det finns ytor för att möjliggöra en vändzon, men på bekostnad av de boendes utemiljö. Sophanteringen måste därför anpassas efter platsen!

Illustrationen kompletteras med en möjlig lösning, där sopbilen kör in mellan husen i norra delen, runda det norra huset på insidan och kör ut på Kungsgårdsvägen på den norra sidan. På så vis samnyttjar man vägen med personbilarna samt angöringen till husen.

Eventuellt kanske man ska använda sig av traditionell sophantering, dvs inte nergrävda kärl, i ett sådant här läge. Samt i detta fall tillåta att hämta från vägen utan att backa in över gc-vägen.

Denna diskussion får fortsätta under projekteringen av marken.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter Intresseorganisationer och övriga

RPG genom Arnold Ottosson

Granskning II:

Undertecknad har tagit del av detaljplanen för del av Oxhagen 2:1 och kv Stensö 2:106 och finner ingen anledning till erinran.

Postnord Sverige AB genom Jan Svensson

Granskning III:

De synpunkter som Postnord har är naturligtvis endast planeringen av postutdelningen. Brukligt vid nybyggnation är fastighetsboxar i entréplan. Kontakta

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

gärna (angivet namn + telefonnummer) när det är aktuellt med beställning/montering av boxar.

Kommunens kommentar granskning III: *Kommunen noterar och framför till exploitör.*

Christina Wahlqvist (Jaktväskan 1)

Granskning II:

Undertecknad kan inte låta bli att kommentera del av det svar jag fick;

- ”Kommunen väljer ut strategiska lägen för ny bebyggelse, inte utifrån hur många som finns i närområdet som kan protestera.” Min tanke var att man hade lite förståelse för oss kommuninnevånare när ni planerar = att platsen för högre hus här var olämplig! Så en liten undran då det i mitt svar även står; - ”.... samt behålla sträckningen av gång- och cykelvägen i nordsydlig riktning mot större målpunkter såsom sjukhus och Giraffens köpcentrum.”

I planbeskrivningen sidan 35 står det följande;

”Gc-vägens flytt ut i gatan medför en viss riktningsförändring där cyklister i större utsträckning leds söderut längs Kungsgårdsvägen. Detta ställer krav på att gc-vägen bör fortsätta söderut längs Kungsgårdsvägen och att befintliga korsningar söderut längs stråket bör byggas som för att säkra överfarter. Flytten av gc-vägen ut i gatan medför även liten omväg söderut mot Giraffens köpcentrum m.fl. målpunkter, vilket påverkar cyklisterna negativt.” Hur förhåller det sig med den tänkta cykelvägen ??

I mitt svar ska cykelvägen vid Rifa-tomen behållas, men av planbeskrivningen verkar nya gc-vägen längs Kungsgårdsvägen inte gå samman med den som idag passerar Rifa-tomten ??

Kommunens kommentar: *Gc-vägen är endast illustrerad inom planområdet men tanken är att den ska ansluta till den gc-väg som löper öster om Rifa-tomten. Det blir en något längre väg att cykla om man ska till eller från Giraffen-området, men den alternativa dragningen mellan bebyggelsen bade inneburit att grönområdet och gårdarna mellan husen hade fått tas i anspråk till viss del. Övergången mot Rifa säkras i planen.*

Folke Lundberg (Magistern, Proviantgatan 17)

Granskning II:

Det är nödvändigt att det byggs bostäder, och invändningarna mot bygget är våldsamt överdrivna (not in my backyard) eftersom naturen där det byggs är ganska intetsägande, och både kyrkogården och Skällby är tillgänglig natur. Dessutom kan servicenivån ökas i området när fler boende kommer till.

Kommunens kommentar: *Kommunen instämmer i att ny bebyggelse kan bidra till positiva faktorer, såsom ökat underlag för service.*

(Yttrandet inkommit till kommunen 2016-08-11, d.v.s. tre dagar efter att granskning nummer ett avslutades, och 79 dagar innan granskning nummer två påbörjades.)

Gunvi Höglund (Majsen 1, Lybecksvägen 7B) – Reviderad 2017-02-22

Granskning II:

Vad är det för mening med en Grönstrukturplan, om man kan bryta mot den utan vidare. Det tyder på att ingen i samhällsbyggnadsnämnden förstår, vad natur betyder för människors psykiska och fysiska hälsa och det är mycket oroande. Det gäller inte bara oss, som lever här nu, utan också kommande generationer.

Detta berör inte bara människorna i Oxhagen, utan alla tusentals människor, som cyklar från Lindsdal, Vimpeltorpet, Krafslösa och Djuränden till arbetet inne i staden.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Oxhagen 2:1 är en grön oas, som ger kraft och sinnesro, lä vid storm och skugga under heta sommark dagar. Att det redan byggs hus på Bergabanan är ingen ursäkt, för att bygga ännu fler, det gör ju skadan ännu större.

Jag vet inte **varför**, jag inte är sakägare, bara för att jag inte bor i Oxhagen. Alla i Kalmar är och vill fortsätta, att vara stolta över sin stad, i förvisning om, att här värnar man om stadsnära natur och vackra cykelvägar. Skogen behövs, som ett mellanrum, mellan kyrkogården med kyrkan och husen i Månstenen. På Rifa-tomten kommer det att bli många bostäder. Bevara skogen, nedhuggen skog går inte att få tillbaka!

Kommunens kommentar granskning II: *Kommunen har rätt att prioritera mellan olika allmänna intressen, bevarande av skogsdungen eller nya bostäder. Eftersom trycket på nya bostäder i kommunen är mycket högt, så anser kommunen att detta intresset väger tyngre på platsen.*

Kommunen har ändå tagit hänsyn till cyklisterna utmed Bergabanan, genom en separerad gång- och cykelbana utmed vägen.

Kommunen använder sig av den definition som finns i plan- och bygglagen vid bedömning av vem som sakägare eller ej. Kommunen gör bedömningen att ni inte är sakägare eftersom ni inte bor i nära angränsning till området och därmed inte är nära berörd.

Granskning III:

Översiktsplanen kallas ”Unika Kalmar”, där Bergabanan är kommunens huvudcykelstråk. Låt Kalmar vara så unik, att man lyssnar på människor, djur och natur och avbryter projektet att bebygga denna skog och cykelväg! Skulle inte Kalmar bli en cykelstad? För oss som alltid cyklar, är den lika viktig, som Norra vägen är för bilister. Varför är det bättre med en bebyggd och stadsmässig karaktär här, än en grön och lummig miljö?

Med tanke på alla bostäder, som ska byggas på Rifa-tomten, så är det ännu viktigare att bevara närliggande naturområde. Lägg till 200 lägenheter på husen på Rifa-tomten, så är det löst. Där gör det ingenting, om det blir många och höga hus.

Tycker ni veckligen att man ska förstöra så mycket, för att få ett bättre underlag för kollektivtrafik? Obegripligt!

Varför är det viktigt att följa grönstrukturplanens intentioner, när det gäller en ny grannskapspark i Skälby, men inte följa den, när det gäller skogen och cykelvägen? Obegripligt!

Kyrkogården – Bostadsnära naturområde för rekreation! Alla besökare kanske inte uppskattar barns kajor i buskarna eller piknikfilar mellan gravarna.

Det är mycket inskränkt, att exkludera alla som bor utanför Oxhagen och kalla oss icke-sakägare. Alla i kommunen har väl rätt att kämpa för allt det vackra i Kalmar!

Inget får förstöras pga kortsiktighet! Tänk om!

Kommunens kommentar granskning III: *Se kommentarerna ovan. På Rifa-tomten planeras ca 500 nya bostäder. Det finns inte utrymme att trycka in ytterligare 200 bostäder där, bland annat eftersom det då skulle ge sämre bostadsförhållande för de som flyttar in där.*

Planområdet och befintliga bostäder inom Oxhagen ligger nära Skällby, som är en stor park och erbjuder diverse rekreativsmöjligheter. Kyrkogården kan utnyttjas för viss typ av rekreation, som en extra resurs i området. Exempelvis är det många småbarnsfamiljer som har piknik kring den stora dammen på kyrkogården.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Följande har accepterat planförslaget skriftligt under granskning nummer två:

Folke Lundberg
Kalmar Energi Elnät AB
Kultur- och Fritidsförvaltningen
RPG

Följande har accepterat planförslaget skriftligt under granskning nummer ett:

Kalmar Energi Elnät AB
Kalmar Vatten AB
Postens regionkontor, Postnord
PRO Samorganisation

Följande har accepterat planförslaget skriftligt under samrådet:

Polismyndigheten
E.ON Elnät Sverige AB
Hyresgästföreningen i Kalmar-Torsås-Öland

Följande personer, sakägare eller likställda, har senast under granskningstid nummer tre inkommit med skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda:

Anne Christine Gustavsson (Månstenen 2)
Lennart Gustavsson (Månstenen 2)
Signe Holmberg (Månstenen 2)
Peter Axelsson (Månstenen 2)
Patrik Sandermo och Emilia Forsell (Månstenen 2)
Anders Ullman (Månstenen 2)
Elna Hultman (Månstenen 2)
Berit & Gösta Alvarsson (Månstenen 3)
Solveig Nilving (Månstenen 2)
Regine Ullman (Månstenen 2)
Ingela Larsson (Månstenen 2)
Ingegerd & Arne Petersson (Månstenen 2)

Följande person, i en till planen inte angränsande fastighet, har senast under granskningstid nummer tre inkommit med skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda:

Gunvi Höglund (Majsen 1)

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Följande personer, sakägare eller likställda, har senast under granskningstid nummer två inkommit med skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda:

Anders Ullman (Månstenen 2)
Felicia Ullman (Månstenen 2)
Linnéa Ullman (Månstenen 2)
Regine Ullman (Månstenen 2)
Anne Christine Gustavsson (Månstenen 2)
Berit & Gösta Alvarsson (Månstenen 3)
Berit Alvarsson (Månstenen 3)
Eivor Thörnqvist (Månstenen 2)
Ingegerd & Arne Petersson (Månstenen 2)
Lars Jönsson (Månstenen 2)
Lennart Gustavsson (Månstenen 2)
Peter Axelsson (Månstenen 2)
Solveig Nilving (Månstenen 2)
Ola Ericson (Månstenen 2)
Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 15, Box 710, 391 27 Kalmar (Månstenen 2)

Följande person, i en till planen inte angränsande fastighet, har senast under granskningstid nummer två inkommit med skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda:

Christina Wahlqvist (Jaktväskan 1)
Gunvi Höglund (Majsen 1)

Följande personer, sakägare eller likställda, har senast under granskningstid nummer ett inkommit med skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda:

Eivor Thörnqvist (Månstenen 2)
Lars Jönsson (Månstenen 2)
Patrik Sandermo och Emilia Forsell (Månstenen 2)
Rebecca Carlsson (Månstenen 2)
Astrid Nilsson (Månstenen 2)
Ingela Larsson (Månstenen 2)
Ola Ericson (Månstenen 2)
Anders Ullman (Månstenen 2)
Anne Christine Gustavsson (Månstenen 2)
Asbjörn K. Johansson (Månstenen 2)
Gunvor Arén (Månstenen 2)
Lennart Gustavsson (Månstenen 2)
Linnéa Ullman (Månstenen 2)
Regine Ullman (Månstenen 2)
Ingegerd Petersson och Arne Petersson (Månstenen 2)

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Monica Kretz (Månstenen 2)
Peter Axelsson (Månstenen 2)
Barbro Samuelsson och Ebbe Samuelsson (Månstenen 2)
Signe Holmberg (Månstenen 2)
Inger Carlsson (Månstenen 2)
Liang Tong (Månstenen 3)
Birgit Frankelius (Månstenen 3)
Berit Alvarsson och Gösta Alvarsson (Månstenen 3)
Hans Uddenberg (Månstenen 3)
Nils-Arne Isaksson (Månstenen 3)
Peter Joelsson (Månstenen 3)
Åke Ring (Månstenen 3)
Lena Ring (Månstenen 3)
Thomas Eliasson (Månstenen 3)
Pontus Karlsson (Månstenen 3)
Pär Lindeberg (Månstenen 3)
Solveig Nilving (Månstenen 2)
Chien Chi Tran (Månstenen 2)
Björn Johansson (Månstenen 2)
Ewa Ekström och Olof Briskén (Månstenen 2)
Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 15, Box 710, 391 27 Kalmar (Månstenen 2)

Följande person, i en till planen inte angränsande fastighet, har senast under granskningstid nummer ett inkommit med skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda:

Hjärdis Berglund (Jaktväskan 1)
Bernt Gustavsson (Opalen 2)
Gunvi Höglund (Majsen 1)
Roland Enefalk (Jaktväskan 1)
Christina Wahlqvist (Jaktväskan 1)
Stina Ryden (Mercurius 19)
Ida Eriksson (Rädisan 8)
Glenn Eriksson (Rädisan 8)
Ingvar Håkansson och Eva Håkansson (Bytt fastighet från Månstenen 2 till Murklan 2)

Följande personer och fastigetsägare, sakägare eller likställda, har senast under samrådet inkommit med skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda:

Ewa Ekström och Olof Briskén (Månstenen 2)
Elna Hultman (Månstenen 2)
Lars Jönsson (Månstenen 2)
Eivor Thörnqvist (Månstenen 2)

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Laila Cansund (Månstenen 2)
Solveig Nilving (Månstenen 2)
Patrik Sandermo (Månstenen 2)
Marianne Strähle (Månstenen 2)
Ola Ericsson (Månstenen 2)
Ingela Larsson (Månstenen 2)
Kerstin Alm (Månstenen 2)
Gunvor Arén (Månstenen 2)
Ann Christine Gustavsson (Månstenen 2)
Lennars Gustavsson (Månstenen 2)
Asbjörn K. Johansen (Månstenen 2)
Anders Ullman (Månstenen 2)
Regine Ullman (Månstenen 2)
Laila Regin (Månstenen 4)
Svenska Kyrkan (Norra kyrkogården 1)
Riksbyggens Brf Kalmarhus nr 15, Box 710, 391 27 Kalmar (Månstenen 2)

Bilaga: Samrådsredogörelse *daterad 2016-06-15, reviderad 2016-10-26*
Granskningsutlåtande *daterad 2016-10-26, reviderad 2017-02-22*

Filippa Olsson
Planarkitekt

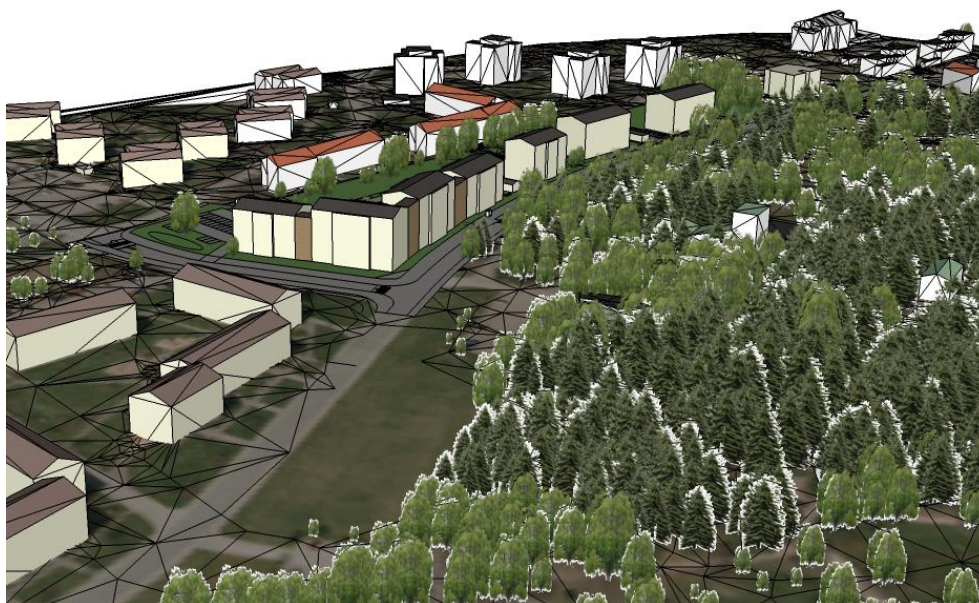
Handläggare
Filippa Olsson
0480-450315

Datum
Upprättad 2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

1(51)

PLANBESKRIVNING



Antagandehandling

Detaljplan för

Del av Oxhagen 2:1. vid Kungsgårdsvägen

Oxhagen, Kalmar kommun

Planeringsenheten
Adress Box 611, 391 26 KALMAR | Besök Storgatan 35 A
Tel 0480-45 00 00 vx | Fax 0480-45 04 29
E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Innehåll

Inledning	3
Syfte och huvuddrag med detaljplanen	3
Plandata	3
Handlingar	4
Planförfarande och tidsplan	5
Tidigare ställningstaganden	6
Överkommunala beslut och dokument	6
Översiktliga plandokument	7
Kommunala program och dokument	9
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	11
Miljökonsekvensbeskrivning	11
Kommunala beslut i övrigt	11
Förutsättningar och förändringar	12
Bebyggelseområden	24
Natur- och kulturmiljö	27
Friytor	29
Gator och trafik	33
Teknisk försörjning	37
Störningar och risker	40
Genomförande och konsekvenser	44
Organisatoriska frågor	44
Fastighetsrättsliga frågor	45
Tekniska frågor	49
Övriga konsekvenser	49

Inledning

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upp- rättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan ska vara vägledande vid tolkning av detaljplanen.

Syfte och huvuddrag med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att förtäta staden med fler bostäder längs med det utpekade stråket ”Diagonalen” och ”Innerstaden” i översiktsplanen. Planområdet ligger i ett centralt läge och det finns ett stort behov av nya bostäder i staden.

Bostadshusen placeras längs med Kungsgårdsvägen och Perstorpsvägen på den östra sidan av f.d. Bergabanan. Hushöjden varierar mellan 5-6 våningar. Befintlig gc-väg flyttas utmed vägen samt breddas för att bereda mer utrymme för gång- och cykeltrafikanterna. Åtgärder vidtas för att säkra överfarter för gång- och cykeltrafikanterna. Ett mindre naturområde med flera äldre träd sparas i den norra delen av planområdet som spridningskorridor österut, samt en smal naturremsa som buffertzona mot flerbostadshuset inom Månstenen 2.

Plandata

Planområdet ligger i stadsdelen Oxhagen, vid Kungsgårdsvägen cirka 2 kilometer från Kalmar stadskärna. Planområdet utgör cirka 2,7 hektar. Berörda fastigheter inom området utgörs av Oxhagen 2:1 (kommunal ägo).



Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

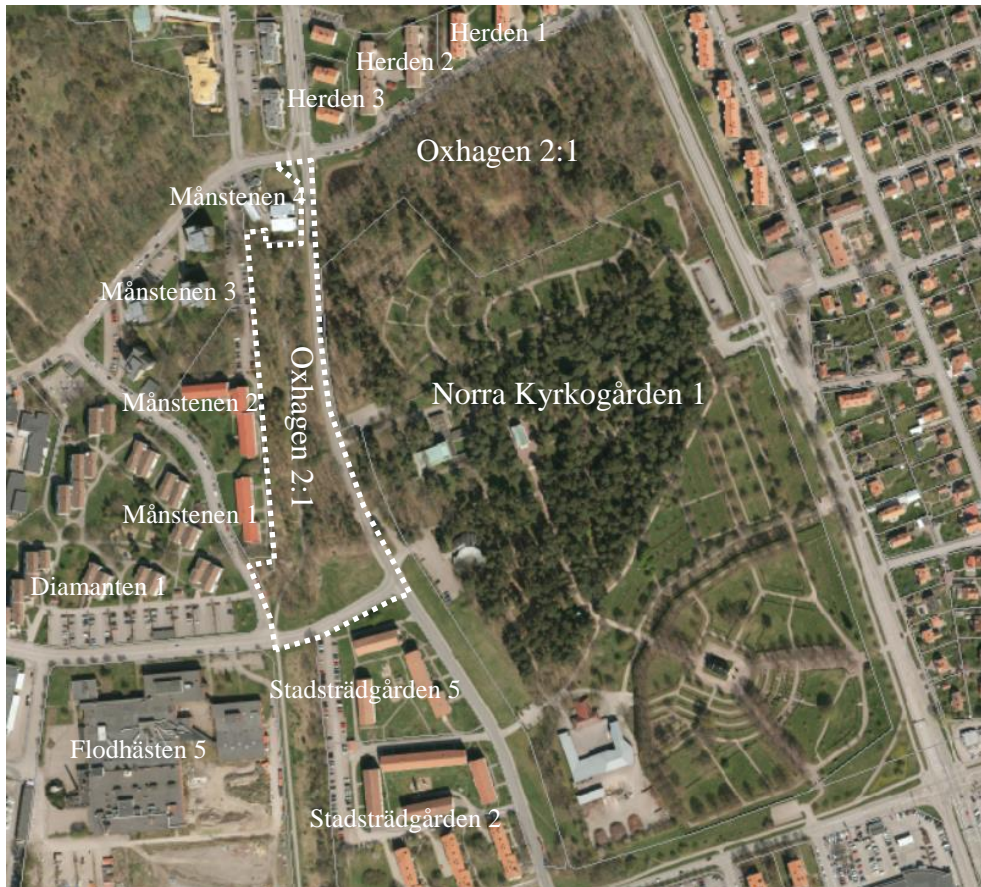


Bild: Fastigheter samt avgränsning av planområdet.

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Till planen hör också:

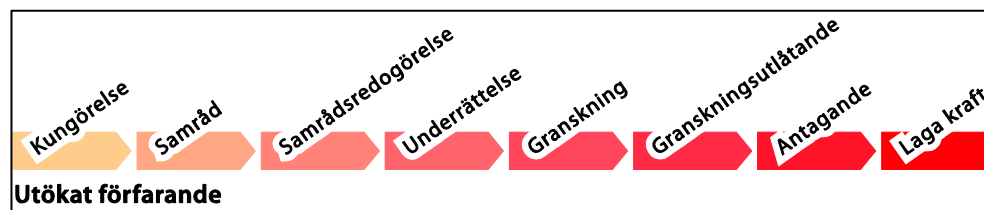
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande I-III
- Behovsbedömning
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Översiktlig geoteknik- och markmiljöutredning

Planförfarande och tidsplan

Det finns två planförfaranden som kan användas vid framtagandet av en detaljplan, standard och utökat. Standardförfarandet kan användas om planförslaget

- är förenligt med översiktsplanen,
- är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande,
- inte är av betydande intresse för allmänheten,
- inte i övrigt är av stor betydelse och
- inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

Om något av kriterierna för standardförfarande inte uppfylls ska ett utökat förfarande användas.



Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner som påbörjas efter 1 januari 2015 enligt så kallat utökat förfarande. Planen bedrevs tidigare utifrån kriterierna för standardförfarande. Eftersom förfarandet bytts ut under planprocessen efter samrådet så görs en kungörelse av planen inför granskningen av planen. Plankartan är utformad enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, 2015-01-02. Planen bedrivs enligt följande tidsplan.

- Samråd – 1:a kvartalet 2016
- Granskning – 2:a kvartalet 2016
- Granskning 2 – 4:e kvartalet 2016
- Granskning 3 – årsskiftet 2016/2017
- Godkännande/Antagandeprövning i samhällsbyggnadsnämnden – 1:a kvartalet 2017
- Antagandeprövning i kommunfullmäktige – 1:a kvartalet 2017

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut och dokument

Området berörs inte av några överkommunala beslut såsom riksintressen, fornminnen, byggnadsminnen, strandskydd osv.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljö kvalitetsnormer för vatten (*Vattenförvaltningsförordningen 2004:660*). Målsättningen är att alla vattenförekomster ska uppnå god status. Vattenmyndigheterna beslutade i december 2009 om de normer (=kvalitetskrav) som ska gälla för yt- och grundvatten.

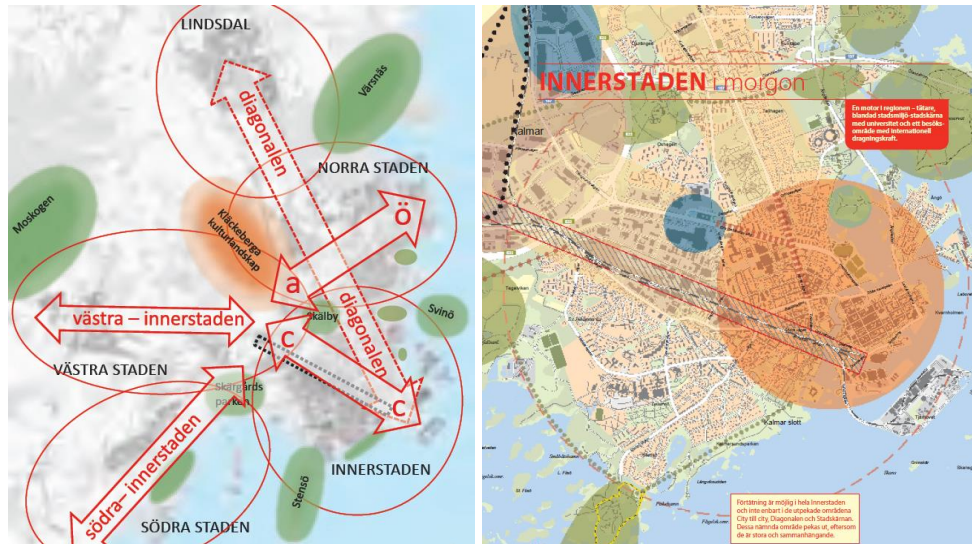
Planförslaget medger i huvudsak markanvändningen bostäder. Markanvändningen bostäder (med den exploateringsgrad och yta som planförslaget medger) bedöms normalt inte orsaka sådan typ eller mängd föroreningar av dagvattnet som riskerar att påverka statusen av de berörda vattenförekomsterna. Dagvatten från exploateringen leds via Hagbygärdedämnet och rinner slutligen ut i Västra sjön, som har måttlig ekologisk status och god kemisk status. Vid dämnet sker en effektiv rening av dagvattnet.

Vid riklig nederbörd kan dagvattenledningarna mot Hagbygärdedämnet bli överbelastade, vilket innebär att överflödigt vatten breddas utanför dämmets reningsprocess. För att motverka detta ska dagvatten fördröjas inom kvartersmarken för bostadsfastigheten innan vattnet kopplas till de allmänna ledningarna. Planbestämmelse om att parkering ska utformas med genomsläppligt material (n3) finns inom kvartersmarken för parkeringsändamål samt begränsning med maximal andel hårdgjord yta (n4) inom kvartersmarken. Mer information kring hur fördröjning av dagvattnet kan hanteras beskrivs i dagvattenutredningen och under rubriken dagvatten.

Kommunen bedriver samtidigt ett arbete med att se över befintliga dagvattenanläggningar för effektivare rening samt lokalisera nya områden med ett större behov av rening och där åtgärder kan sättas in i syfte att uppnå en god status för recipienten Västra sjön. Detta sker parallellt med att kommunen expanderar och förtätar med ny bebyggelse. Kommunens samlade bedömning är att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte påverkas negativt och att kommunen i övrigt vidtar åtgärder i sin fysiska planering för att förbättra recipientens status.

Grundvattenförekomsten för Kalmarkustens sandstensformation har god kemisk och god kvantitativ status, vattenförekomsten bedöms inte påverkas av planförslaget.

Översiktliga plandokument

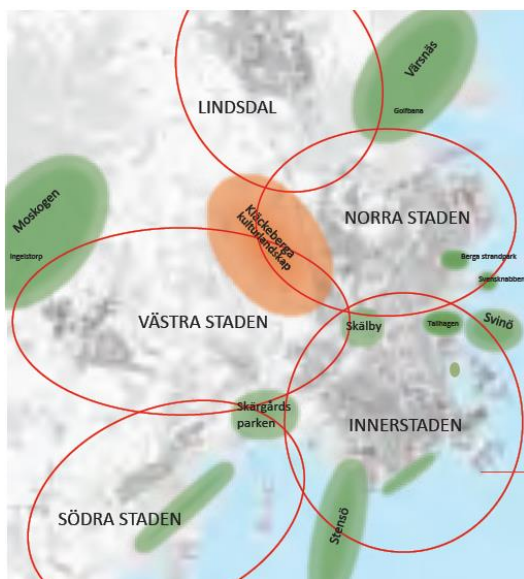


Schematiska bilder från översiktsplanen "Unika Kalmar".

Planområdet ligger inom "innerstaden" (inringat område i bilderna ovan) och stråket "Diagonalen" (Längs Norra vägen och cirka 500 meter i sidled). Hela innerstaden ska utgöra en blandad stad med stort utbud av arbets- och studieplatser, affärer samt kultur- och idrottsverksamhet med en tätare bebyggelse. Fler bostäder och verksamheter kan byggas genom förtätning och omvandling. För att hushålla med marken bör majoriteten av ny bebyggelse finnas i flerbo-stadshus. En tätare bebyggelse gör också att avståndet krymper mellan exempelvis bostad och olika målpunkter och därmed enklare att förflytta sig med fötterna, cykel eller buss.

Diagonalen ligger längs med Norra vägen som är ett viktigt kollektivtrafikstråk för både lokal- och regionaltrafik. Intentionen är att gestalta om Norra vägen för att prioritera kollektivtrafiken och omvandla vägen från en trafikbarriär till en stadsgata som sträcker sig ifrån Kalmar stadskärna och norrut mot Lindsdal. Potentialen att förtäta längs med stråket bedöms som hög, med nya bostäder och verksamheter.

Översiktsplanen framhåller att det ska vara enkelt att gå, cykla och åka kollektivt i kommunen. Bilen tar stort utrymme, bullrar, ger avgaser och skapar barriärer som trycker undan mer hållbara transportalternativ. En gles och utspädd stad leder till en hög andel biltrafik som i sin tur kräver stora (kör)ytor, vilket leder till ännu större utglesning. I en stad som är relativt tätbebyggd med begränsad utbredning, är funktionsblandad och som har sammanhängande trafiknät finns goda möjligheter att göra gång-, cykel- och kollektivtrafik till attraktiva alternativ istället för bilen. Gc-vägen väster om Kungsgårdsvägen, som ligger längs Bergabanans f.d. sträckning, finns utpekad i kommunens översiktsplan som en av kommunens viktiga huvudcykelstråk.

Datum
2017-02-22Ärendebeteckning
2015-2658

Schematisk bild från Översiktsplanen "unika Kalmar" visar viktiga utpekade grönområden

För utveckling av stadens blå- och grönstruktur är Kalmars styrka att staden har kombinerade rekreativsmöjligheter som bygger på både park-, kultur- och naturområden tillsammans med vattenrummen. Det gör att staden har ett komplett utbud av rekreativsmöjligheter för boende och besökande. Översiktsplanen har pekat ut följande stråk som särskilt viktiga för stadens människor, djur och växter:

- **Stensö, skärgården och Skärgårdsparken** bildar ett sammanhängande rekreativsmöjligheter- och naturområde och är viktigt för det rörliga friluftslivet, med flera vandrings- och cykelleder
- **Svinö, Svensknabben och området kring Brofästet** bildar ett sammanhängande rekreativsmöjligheter- och naturområde med koppling till Berga Strandpark och Tallhagen, inom området finns även kulturinslag.
- **Golfbanan och Värnsås** med naturreservat där kopplingar till områdena emellan och från staden behöver förbättras.
- **Kläckeberga** kulturlandskap, där kopplingar till området från staden behöver förbättras.
- **Moskogen och Ingelstorp** är ett större skogsområde, där kopplingar till området från staden behöver förbättras.

Planområdet är inte utpekade för någon specifik markanvändning i översiktsplanen. Men översiktsplanen hänvisar till att det finns strategier i grönstrukturplanen för att utveckla de blå och gröna strukturerna, där planområdet finns utpekade. Förtätning med bostäder i området bedöms dock ligga inom ramen för översiktsplanens intentioner, med förtätning längs Diagonalen och Innerstaden. Området bedöms kunna bebyggas och samtidigt ha kvar en del grönska som en länk till den övergripande strukturen.

Kalmar kommun har även tagit fram en plan för vatten och avlopp, som är ett tematiskt tillägg till översiktsplanen. Planen beskriver hur hanteringen av dagvatten ska behandlas. Dokumentet ersätter det gamla policydokumentet för dagvatten.

I princip hela Kalmar tätort ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten, avlopp och dagvatten. Hela gatunätet och de flesta fastigheterna inom centralorten är anslutna till det allmänna dagvattenätet och kommunen ansvarar för omhändertagande och rening av dagvattnet. I takt med att exploatering och förtätning sker i staden så ökar andelen hårdgjorda ytor och dagvattnet rinner snabbare ut i havet. Tillsammans med dagvattnet förs även föroreningar ut i recipienterna. För att få en acceptabel kustvattenkvalitet är det viktigt att förorenat dagvatten renas innan det leds ut i recipienten. Rening av dagvatten kan ske i mindre anläggningar eller mer komplexa dagvattenanläggningar, såsom våtmarker och dammar. En bedömning måste göras vid varje enskilt fall, där recipientens känslighet liksom de tekniska och ekonomiska förutsättningarna vägs in. Kommunen ska enligt planen arbeta med att förbättra befintliga reningsanläggningar för att göra dem effektivare, infoga skötselplaner för befintliga anläggningar och ta fram en prioriteringsordning på befintliga dagvattenutsläpp som idag inte har någon rening. Syftet med detta är att minska föroreningsbelastningen på de olika recipienterna runt kommunen.

Mål för en hållbar dagvattenhantering är såväl säkert som värdeskapande och miljömässigt. Med en långsam avrinning och infiltration så långt som möjligt, samt stor kapacitet för extremsituationer. Planförslaget följer intentionerna i planen för vatten och avlopp.

Kommunala program och dokument

Planen stämmer överens med kommunens bostads- och budgetmål kring utbyggnad av nya bostäder. Målet är att planera för 2500 nya bostäder inom tidsintervallen 2016-2018. Ett särskilt behov finns av nya smålägenheter i form av hyresrätter, vilket det skapas möjligheter för i planen.

Kommunen har en antagen grönstrukturplan från 2010. Grönstrukturplanen är ett fristående planeringsunderlag. Ett av syftena med grönstrukturplanen var att öka kunskapen om stadens park- och naturområden genom att inventera, beskriva och utvärdera parkers och naturområdets värden utifrån ett socialt, rekreativt och biologiskt perspektiv. Grönstrukturplanen fungerar som ett viktigt planeringsverktyg vid de avvägningar som kontinuerligt sker mellan olika intressen i den kommunala fysiska planeringsprocessen.

Marken inom planområdet är utpekad i grönstrukturplanen som värdefullt mindre naturområde, rekreationsområde samt värdefullt grönstråk. De värden som pekats ut inom planområdet kommer att påverkas negativt och strida mot intentionerna i grönstrukturplanen.

I planen behöver en avvägning göras mellan två allmänna intressen, bevarande av grönytan eller förtätning med bostäder. Behovet av nya bostäder har ökat

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

markant i Kalmar under de senaste åren, framförallt efter att grönstrukturplanen antagits. Planområdet ligger i ett väldigt centralt läge nära kollektivtrafik och service. Platsen ligger inom översiktsplanens utpekade områden ”*innerstaden*” och ”*diagonalen*” som lämpar sig för förtätning med bostäder och verksamheter. Ställningstagandet är att nya bostäder i området överväger intresset att bevara marken som grönområde. Se vidare under rubriken *lek, rekreation och friluftsliv*.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden



Planöversikt.

För planområdet gäller detaljplaner/stadsplanerna 0880K-235, 0880K-1:241, 0880K-1:261, 0880K-I184 och 0880K-P98/11. Markanvändningen inom planområdet regleras idag som natur och park, gatuplantering, gc-väg (inom 0880K-P98/11) samt område för järnvägstrafik (inom 0880K-I235). Befintlig gc-väg ligger till stor del inom mark reglerad för järnvägstrafik.

Miljökonsekvensbeskrivning

Till detaljplanen finns en behovsbedömning med syfte att ta reda på om en miljöbedömning behöver göras för detaljplanen. Den samlade bedömningen av behovsbedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte, se behovsbedömning.

Kommunala beslut i övrigt

I den södra delen av planområdet, med föreslagen kvartersmark för bostäder, finns ett markanvisningsavtal med Kalmarhem AB.

Förutsättningar och förändringar

Kort historik

I slutet av 1800-talet anlades järnvägen mellan Kalmar och Berga i Högsby kommun, se streckning i bilden till höger.

Järnvägen gjorde att transporterna förenklades vilket främjade industrins etablering och orter längs banan växte och blomstrade. Bergabanans smalspår medförde att man var tvungen att byta tåg och lasta om godset vid omgivande centralstationer. Under 1960-lades persontrafiken ned. Järnvägstrafiken flyttades därefter västerut och spåren revs upp. Bergabanans sträckte sig tidigare igenom området i nordsydlig riktning väster om Kungsgårdsvägen. Längs med det f.d. spåret ligger idag ett huvudcykelstråk som sträcker sig från Berga industriområde till Kalmar stadskärna. Cykelstråket används idag mycket aktivt och ombyggnad av Bergabanans sträckning till cykelväg gör att banan fortfarande går att lokalisera i stora drag genom staden.



Markanvändning idag

Planområdet utgörs idag av ett skogsbryn med en stor andel lövträd. En gc-väg sträcker sig längs f.d. Bergabanans. Platsen fungerar främst som en transportsträcka mellan olika målpunkter.

Planområdet gränsar i norr, söder och väster till flerbostadshus. Nordväst om planområdet ligger Skälby park som är en värdefull stadspark. Mot sydväst ligger en före detta industritomt (Flodhästen 5). Inom denna fastighet pågår planarbete med omvandling av industrifastigheten till bland annat bostadsändamål.

Öster om Kungsgårdsvägen nyttjas marken för begravningsändamål. En bit in från gatan ligger Heliga korsets kyrka med inbyggt krematorium. Söder om kyrkan ligger en församlingsgård och personalbyggnader. Norr om begravningsmarken, mot Jacob Smälännings gata, ligger ett skogsparti och en fördröjningsdamm för dagvatten.

Stad- och landskapsbild

Bebyggelsestruktur

Marken inom planområdet är idag obebyggd.

Bebyggelsen norr och väster om Kyrkogården har växt fram under mitten av 1900-talet. Bebyggelsestrukturen i närområdet växlar mellan gavelställda lamellhus norr om kyrkogården, fristående flerbostadshus (till stor del punkthus) i väst och söderut ligger bebyggelsen i kvartersstruktur med rumsliga innergårdar. Byggnadernas höjd varierar mellan 3 våningar (exklusive källare och vind)

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

upp till 6 våningar för punkthusen i nordväst. Inom Flodhästen 5 (i sydväst) finns planer på ny högre byggnation.



Under 2000-talet har förtätning av området påbörjats norr om planområdet med flerbostadshus längs Kungsgårdsvägen. Bebyggelsens placering intill gatan hjälper till att skapa en rumslighet mot vägen och förändrar karaktären från en grön och lummig miljö till en mer bebyggd och stadsmässig karaktär längs vägen. Förtätningen har tagit hänsyn till områdets bebyggelsestruktur genom att byggnaderna placerats fristående likt omgivande bebyggelse, med en snarlik blandning av punkthus och långsgående lamellhus med långsidan mot gatan. Detta för att bibehålla ett luftigt intryck i området med

ljusinsläpp och siktlinjer mellan byggnaderna. Detaljplanen syftar till att fortsätta på denna bebyggelseutveckling vidare söderut längs med Kungsgårdsvägen.

I planförslaget är bebyggelsen placerad tätt mot Kungsgårdsvägen, likt bebyggelsen norröver. I den norra delen av planen är placeringen av byggrätterna fristående med lägre uthus, mark som inte får bebyggas, naturmark, gc-väg och torg placerade mellan husen. Syftet är att den nya bebyggelsen ska anpassa sig till bebyggelsestrukturen med ljusinsläpp och siktlinjer mellan byggnaderna mot bland annat kyrkogårdens grönska.

I den södra delen fångar bebyggelsen upp en mer kvartersliknande struktur från bebyggelsen i söderut inom Stadsträdgården 5.

Öster om Kungsgårdsvägen ligger Norra kyrkogården. Byggnaderna här är fristående och solitära i sin arkitektoniska utformning, småskaliga och uppförda i 1-1,5 våning.

Skogssalen är den äldsta byggnaden tillsammans med Norra kapellet, båda ligger en bit in från vägen i den äldre delen av kyrkogården.

Intill Skogssalen har en ny kyrka tillkommit, Heliga korsets kyrka, samt en församlingsgård. Skogssalen, Heliga korsets kyrka och församlingsgården är placerade på ett sådant sätt att det bildas ett gemensamt parkrum mellan byggnads-

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

kropparna. Heliga korsets kyrka har vid ett flertal tillfällen byggts ut, den senaste tillbyggnaden är en flytt av krematoriet till byggnaden.

Byggnaderna inom kyrkogården göms av grönskan och smälter naturligt in i kyrkogårdsmiljön, vilket gör dem knappt synbara från Kungsgårdsvägen. Församlingsgården utgör ett undantag. Detta gör att Heliga korsets kyrka, som är en mer publik byggnad, ter sig relativt anonymt på platsen. Behov och önskemål finns för att förbättra den fysiska miljön framför kyrkan, för att lyfta fram och tydliggöra huvudentrén.



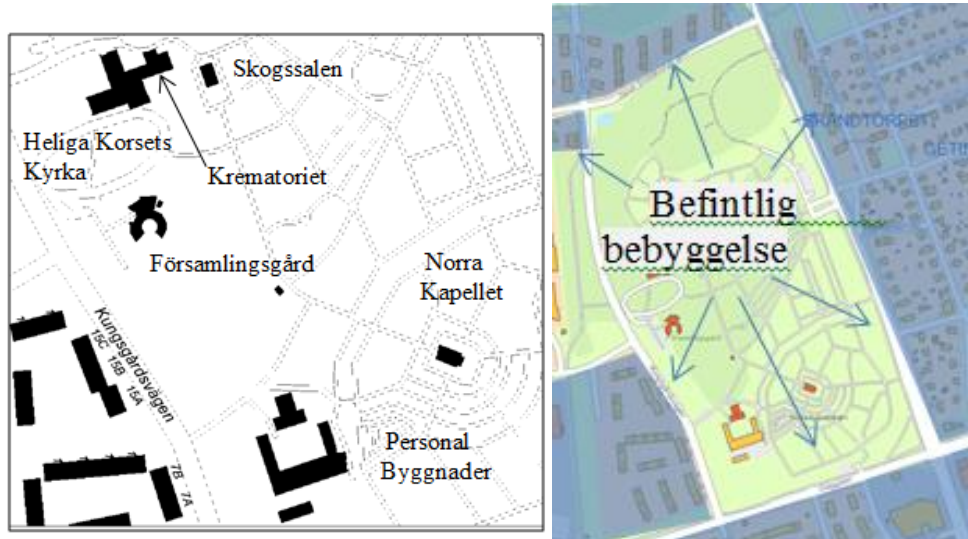
Heliga Korsets kyrka smälter naturligt in i kyrkogårdsmiljön.

I planförslaget planeras en busshållplats i form av ett timglas med övergångsställe mitt emot kyrkan, vilket kan ha en effekt att synliggöra infarten och entrén mot kyrkan. Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka kyrkogårdens bebyggelsekaraktär negativt eftersom planförslaget skiljs tydligt av en trafikerad väg. Samtidigt är alla områden runt omkring kyrkogården idag bebyggda, se bild nedan.

Bebyggelsen bedöms samtidigt inte riskera att dominera över Heliga korsets kyrka, eftersom denna ligger en bit in från vägen och döljs/smälter naturligt in i kyrkogårdens grönska.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658



Vänster: Placering av kyrkobyggnaderna inom kyrkogården.

Höger: Översiktlig bild kring befintlig bebyggelse runt omkring kyrkogården.

Höjd- och landskapsanalys

Bebyggelsen väster om planområdet utgörs till stor del av friliggande punkthus. Planeringen av området som ”hus i park”, med punkthus, mycket grönytor och stora öppna parkeringsytor ger känslan av att platsen ligger i stadens utkant. Sedan bostadsområdet planerades i början av 1960-talet ligger kvarteret Oxhagen allt mer i ett centralt läge i takt med att staden expanderar. Likt många andra städer är Kalmar samtidigt inne i en ny fas där gamla industriområden sakta omvandlas till en blandstad, bestående av handel, service och bostäder. Gamla industriområdet kan med denna teori på sikt utgöra en ny stadskärna och knutpunkt, vilket placerar kvarteret Oxhagen (planområdet) i ett mer centralt läge.

Översiktsplanens intention att utvidga innerstaden innefattar mer än att förtäta staden med bostäder, handel, kultur, service med mera. Begreppet innerstaden är ett uttryck för en central plats i staden, vilket bör avspeglas i karaktären på området. Människor som vistas på platsen bör lätt kunna läsa av miljön som en central plats i Kalmar. I planförslaget placeras den nya bebyggelsen tätt mot gatan (Kungsgårdsvägen och Perstorpsvägen) med en liten förgårdsmark för att rama in vägen. Längden på förgårdsmarken har bedömts utifrån angränsande bebyggelse inom fastigheten Månstenen 4. Byggnadskropparna är jämt fördelade längs vägen, för att skapa en kontinuitet. I den södra delen sitter byggnaderna ihop och efterliknar en kvarterstruktur.

Bostadsbebyggelsen i närområdet varierar mellan 11,5-20 meter i nockhöjd, vilket motsvarar cirka 3-6 våningar. Inom Flodhästen 5 (f.d. Rifa) pågår planarbete med omvandling av industri till bostäder. Intentionen här är en tät och relativt hög bebyggelse.

I staden utgör gatan stadens vardagsrum och husen utgör väggarna till rummet. Planering förr i tiden utgick ofta kring förhållandet mellan byggnadshöjden och vägbredden i stadskärnan, d.v.s. en 10 meter bred gata tillät en byggnadshöjd på 10 meter. Kungsgårdsvägen är cirka 13 meter bred, exklusive 2-3 meter förgårdsmark. Planförslaget tillåter en nockhöjd på 17 meter (utom i hörnet mot Perstorpsvägen), vilket motsvarar cirka 15 meter byggnadshöjd. Perstorpsvägen utgör cirka 16 meter, exklusive 4,5–5,5 meter förgårdsmark. Planförslaget tillåter en nockhöjd på 20 meter som trappas ner till 17 meter (för att få en varierad byggnadshöjd längs med Perstorpsvägen när byggnaderna ligger med långsidan mot vägen), vilket motsvarar cirka 18 meter byggnadshöjd.

Höjden på byggnaderna i planförslaget är relativt proportionerlig med vägbredden och förgårdsmarken utifrån bedömning av goda proportioner.

Datum
2017-02-22Ärendebeteckning
2015-2658

Schematisk bild över närliggande bostäders nockhöjder i förhållande till planförslaget.



Korsningen mellan Kungsgårdsvägen och Perstorpsvägen.

I den södra delen av planområdet, mot Perstorpsvägen, utgörs landskapet av öppna gräsytor. Stora öppna vyer ger inte någon inramning och rumslighet för vägen. För att öka rumsligheten på platsen och kompensera för de öppna ytorna bedöms den nya bebyggelsen kunna tillåtas bli något högre i denna del. Den södra delen kommer samtidigt att möta planerad (pågående detaljplanarbete) högre bebyggelse inom Flodhästen 5 (f.d. Rifa).

Landskapet inom planområdet utgörs av ett vildvuxet skogssnår. Norr om Heliga korsets kyrka ut mot Kungsgårdsvägen (mittemot planområdet) finns ett naturområde som håller på att färdigställas till skogskyrkogård. Området genomgår en karaktärsförändring från ett frivuxet naturområde till en skogspark. Heliga korsets kyrka och omgivande byggnader är placerade i en välkött parkmiljö.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Bilden nedan visar den ordnade parkmiljön inom kyrkogården som möter den frivuxna skogsdungen väster om Kungsgårdsvägen. Planområdets natur utgör en egen karaktär och anses inte hänga samman med kyrkogården, som en förlängning av befintlig parkmiljö.



Det frivuxna naturområdet i väst möter den ordnade parkmiljön öster om Kungsgårdsvägen inom kyrkogården.

Datum
2017-02-22

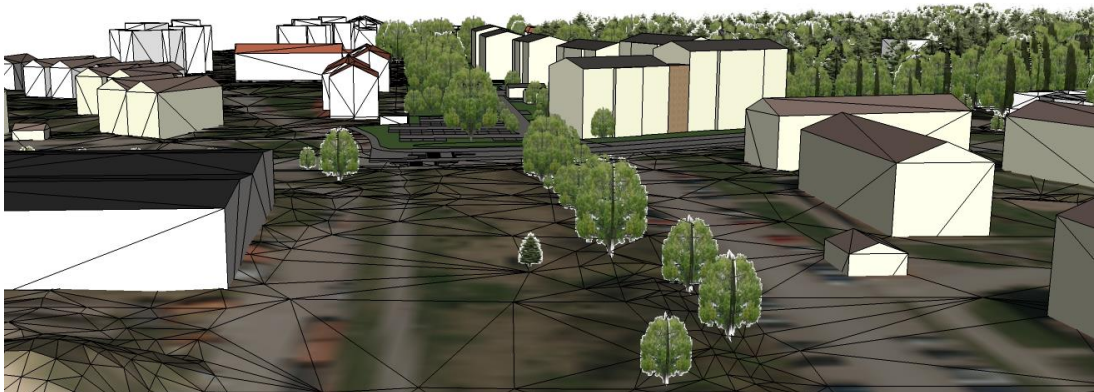
Ärendebeteckning
2015-2658

Volymstudie

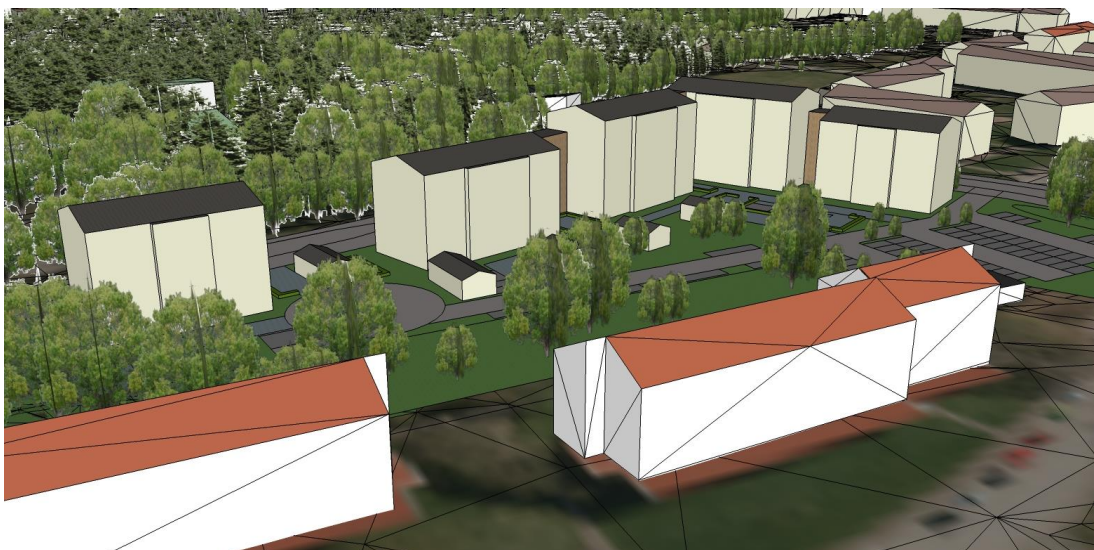
Nedan visas den nya bebyggelsen från olika vinklar och hur den förhåller sig till landskapet och den befintliga bebyggelsemiljön.



Flygerspektiv från öst



Perspektiv från sydväst.



Perspektiv från väst

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658



Vy från korsningen söderifrån mellan Perstorpsvägen och Kungsgårdsvägen



Vy från korsningen vid Kungsgårdsvägen mot Perstorpsvägen



Vy från Kungsgårdsvägen norrifrån.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Skuggstudie



April 06.00



April 07.00



April 08.00



April 09.00



April 14.00



April 15.00



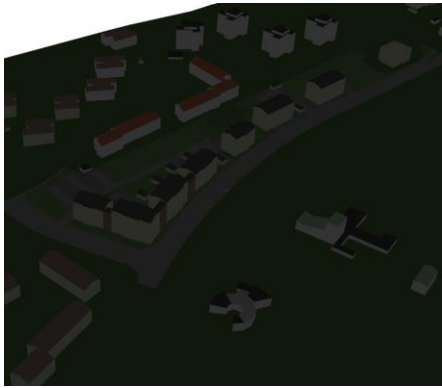
April 16.00



April 17.00

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658



December 8.00



December 9.00



December 10.00



December 11.00



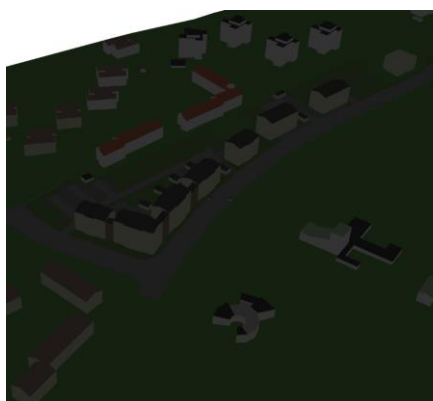
December 12.00



December 14.00



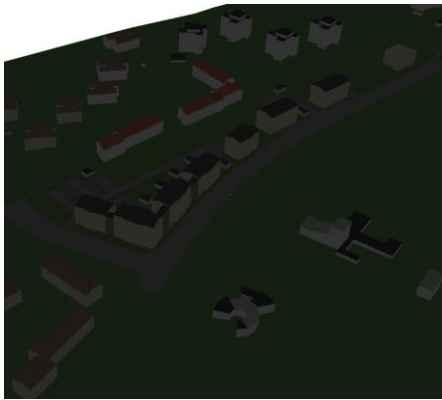
December 15.00



December 16.00

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658



September 06.00



September 07.00



September 08.00



September 09.00



September 14.00



September 15.00



September 16.00



September 17.00

Bebyggelseområden

Beskrivning av planförslaget

Planförslaget möjliggör cirka 170-200 nya lägenheter. Intentionen är att fortsätta på det bebyggelsemönster norröver, där bostadshusen placeras tätt längs med Kungsgårdsvägen och jämt fördelade längs vägen för att skapa en kontinuitet. Se även ställningstaganden och beskrivning av planförslaget under rubriken stad- och landskapsbild.

Befintlig fjärrvärmeledning i nordsydlig riktning längs f.d. Bergabanan ligger kvar. Bebyggelsen placeras på den östra sidan om ledningen. Gång- och cykelvägen flyttas och förläggs längs med vägen för att ge plats för bebyggelsen och breddas för att ge mer utrymme för gående och cyklister.

Planillustrationen visar en möjlig utformning med sammanbyggda bostadsbyggnader med långsidan mot vägen i söder, vilket ger en skyddad uteplats på insidan av byggnaden och plats för förråd/uthus. Entréer ska vara genomgående eller placerade från gatan. Parkering tillgodoses inom kvartersmarken i sydväst mot Perstorpsvägen och Oxhagsvägen.

I den norra delen placeras husen mer fristående med långsidan mot Kungsgårdsvägen. Entréer ska vara genomgående eller placerade från gatan. Parkering tillgodoses mellan husen inom kvartersmark för parkeringsändamål. Inom ytan är det även möjligt att placera uthus/förråd samt sophantering. Uteplatserna kan placeras öster om bostadshusen som i detta läge skyddas av byggnaden mot buller. Den slutgiltiga placeringen och utformningen av uteplatser och parkering med mera inom planområdet avgörs vid bygglovskedet.

En liten del av naturen, med äldre träd, sparas i den norra delen av planområdet som spridningskorridor mellan Skälby och Tallhagen. En smal naturremsa (Park med något mer skötselbehov än orörd natur) sparas även som buffertzona mot Månstenen 2.

Markanvändning och byggrätter

På illustrationsbilden nedan redovisas kortfattat hur planområdet är möjligt att bebyggas. Inom områdena 1-6 samt 8 medges bostadsändamål. Inom område 7 medges parkering och uthus/gårdsbyggnaden för närliggande bostäder.

Bestämmelsen e_1 reglerar maximal brutto- och öppenarea inom egenskapsgränsen. Bestämmelsen e_2 och e_3 reglerar maximal byggnadsarea inom den plusmarkerade marken.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658



Inom del 1 medges 2200 kvm.

Inom del 2 medges 4900 kvm.

Inom del 3 medges 3150 kvm.

Inom del 4 medges 2500 kvm.

Inom del 6 medges 350 kvm för uthus/förråd.

Inom del 7 och 8 medges 2250 kvm inom vardera område.

Inom del 9 medges 140 kvm (totalt för de båda kryssmarkerade ytorna) för uthus/förråd.

Byggnaderna inom del 2 får uppföras till en maximal nockhöjd på 20 meter, vilket motsvarar cirka 6 våningar. Byggnaderna inom del 1,3,4,7 och 8 får uppföras till en maximal nockhöjd på 17 meter, vilket motsvarar cirka 5 våningar.

Uthus/förråd inom den plusmarkerade marken, del 6 och 9, får uppföras till en maximal nockhöjd på 3.5 meter.

Inom del 5 får trädet som är markerat, n₂, inte fällas (se vidare under rubriken naturmiljö). Hela kvartersmarken 1-6 kan utgöra en fastighet.

Men om kvartersmarken delas upp i flera fastigheter så kan lämpligen en gemensamhetsanläggning bildas för parkering och infart inom område 5 samt område 6 för gemensamma förråd och sophantering (se vidare under rubriken fastighetsrättsliga frågor).

Parkeringsplatserna inom kvartersmarken för parkering, del 9, ska utgöras av genomsläppligt material. Maximal andel hårdgjord yta regleras inom del 5-8 (se vidare under rubriken dagvatten). Hela kvartersmarken (7-9) kan utgöra en fastighet. Men ifall del 7 och 8 delas upp i olika fastigheter så kan en gemensamhetsanläggning lämpligen bildas för gemensam parkering, infart, förråd och sophantering inom del 9 (se vidare under rubriken fastighetsrättsligt).

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Utformning

Byggnaderna ska placeras med långsidan mot Kungsgårdsvägen/Perstorpsvägen. I den södra delen av planområdet ska byggnaderna även vara sammanbyggda i bottenplanet.

För ett mer välkomnande uttryck mot vägen så ska entréer till byggnaderna vara genomgående alternativt bara riktade ut mot vägen.

För att byggnaderna i den södra delen inte ska uppfattas som en lång och monoton vägg ut mot Perstorpsvägen så har byggnadshöjderna justerats för att skapa en variation mellan 5-6 våningar. I bygglovet studeras utformningen av byggnaderna närmare kring form och placering av fönster, fasadmaterial, takutformning, balkonger etc. Eftersom byggnaderna är sammanbyggda mot vägen i den södra delen bör bebyggelselängans utformning ha en variation på längden, förslagsvis olika färgsättning eller fasadmaterial på byggnaderna som skiftar vid egenskapsgränserna.

Datum
2017-02-22Ärendebeteckning
2015-2658

Natur- och kulturmiljö

Geotekniska förhållanden

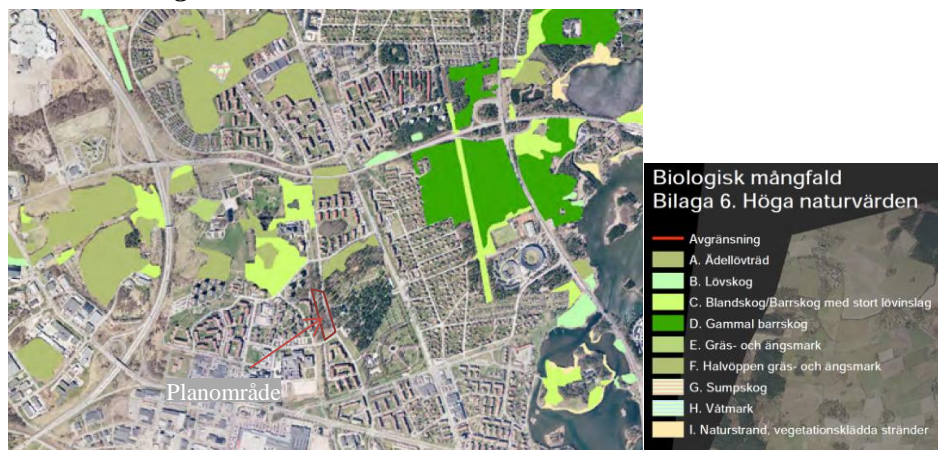
En översiktlig geoteknisk utredning har utförts i området. Byggnader kan grundläggas utan grundförstärkningsåtgärder. Med hänsyn till uppmätta vattentvorytor i närområdet erfordras att (om det uppförs) byggnadsdelar med källare utförs i vattentät konstruktion. Vidare ska beaktas att jordlagren är tjälfarliga. Se vidare rekommendationer i utredningen.

Radon

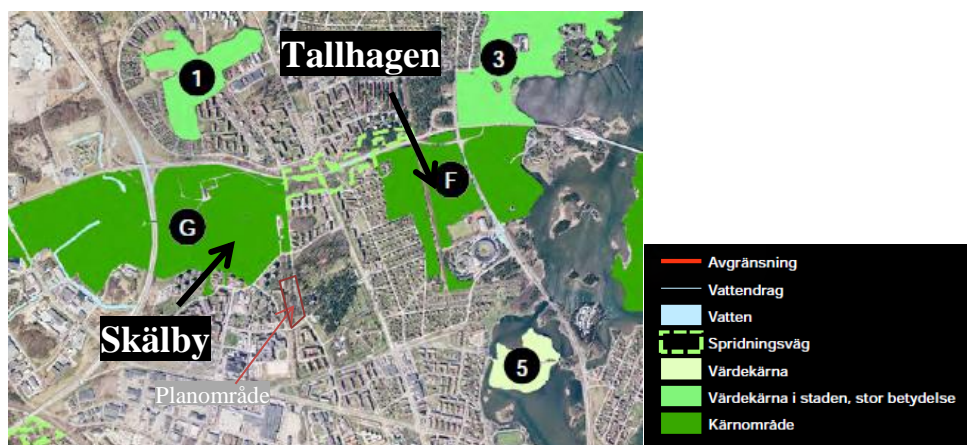
Området ligger inom normalriskområde för radon. Byggnader ska därför uppföras radonskyddade.

Naturmiljö

Förutsättningar



Utdrag från Grönstrukturplanen visar områden med höga naturvärden. Planområdet är inte utpekade.



Utdrag från Grönstrukturplanen visar områden av betydelse för den biologiska mångfalden med spridningsvägar. Planområdet är inte utpekade.

Planområdet ligger mellan Skälby park och Tallhagen som utgör kärnområden med höga naturvärden. Norr om kyrkogården (utanför planområdet) ligger ett naturområde med äldre adellövträd som är på väg att utveckla höga naturvär-

den. I detta område har bland annat den rödlistade svampen talticka påträffats. I den norra delen av planområdet finns flera äldre träd bevarade, som i framtiden kan utgöra en spridningskorridor till kyrkogårdens norra del och vidare mot Tallhagen.

Planförslag och konsekvenser

I den norra delen av planområdet har mark avsatts som Natur. I plankartan finns två planbestämmelser (n_1 och n_2) för att skydda betydelsefulla träd som inte får fällas, dessa säkerställs genom utvidgat marklov (a_1). Marklov att fälla träden ska enbart beviljas ifall trädet utgör risk för säkerhet eller skada på egendomen. Exempelvis ifall trädet riskerar att falla över en byggnad och orsaka skada. Fällning kan även möjligt ifall träden sjukt eller på annat sätt blir dåliga, såvida trädet inte tillför ett högt biologiskt värde.

Bestämmelsen n_1 gäller inom hela användningsgränsen för natur i den norra delen. Krav på marklov omfattar alla de träd som är inmäta i grundkartan inom gränsen för bestämmelsen. Motivet bakom bestämmelserna i detta läge är att träden är äldre och ska sparas för att i framtiden kunna fungera som spridningskorridor för den biologiska mångfalden mellan Skälby och Tallhagen.

Bestämmelsen n_2 avser ett specifikt utpekade träd som är inmätt i grundkartan inom kvartersmarken, bostäder. Trädet har ett estetiskt värde på platsen och bör därför sparas och skyddas från fällning. Skyddet medför en viss begränsning för den nya fastighetsägaren att utforma tomten.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Gamla Bergabanan gick tidigare i nordsydlig riktning genom planområdet, se vidare under rubriken kort historik. Inom planområdet finns även en liten rest av en gammal stenmur kvar i området, till stor del raserad, från tiden då platsen tillhörde Skälby gård.

Öster om Kungsgårdsvägen ligger Norra kyrkogården, se tidigare rubriker under Stad- och landskapsbild. Inom kyrkogården finns ett flertal välbevarade och sammanhållna stenmurar kvar från gamla gränsdragningar.

Planförslag och konsekvenser

En konsekvens av planförslaget är att resten från muren inom planområdet sannorlikt kommer att rivras. Muren har idag en mycket svag förankring till dess historia och det är svårt att tydligt avläsa någon gränsdragning i landskapet från förr eftersom omgivningen förändrats så markant. Det kulturhistoriska värdet är redan idag mycket lågt.

Planförslaget innebär att spåren av den gamla järnvägssträckningen för Bergabanan försvinner i området. Längs med banan har det redan byggts hus på den gamla banvallen, direkt norr om planområdet. Sträckningen är därmed redan bruten. Byggrätterna är placerade på den östra sidan av f.d. Bergabanan pga.

kvarliggande fjärrvärmeledningar. Längre norrut vid Djurängen är banan ännu tydligt avläsbar i landskapet. En bedömning är att föreslagen byggnation inte skadar kulturvärdena på ett allvarligt sätt.

Service

Förutsättningar

Söder om Erik Dahlbergs väg, inom cirka 500 meter från planområdet, ligger kvarteret Giraffen. Här finns ett varierat utbud av service såsom köpcentrum, bensinstation och diverse andra hantverks- och handelsverksamheter.

I norra delen av Oxhagen finns förskola, låg- och mellanstadieskola samt ett servicehem.

Planförslag och konsekvenser

Nya bostäder medför ett ökat behov av förskola och grundskola. Tillsammans med pågående planarbete inom fastigheten Flodhästen 5 medför planen att förskola och grundskola behöver byggas ut i stadsdelen. Inom befintliga verksamheter i Oxhagen finns inget utrymme att expandera utan ny detaljplan. I närområdet finns det dessutom ont om mark med stora friytor som är lämplig för denna typ av ändamål. En möjlighet finns att planera förskola och grundskola inom Flodhästen 5 i pågående planarbete för fastigheten.

Friytor

Uteplatser

Se under rubriken ”Omgivningsbullen”.

Lek, rekreation och friluftsliv

Förutsättningar

I grönstrukturplanen anges ett flertal karaktärer på landskap och olika typer av parker och friluftsområden som är viktiga för de boende i staden.

Grannskapsparken



Bild till vänster visar utdrag ur grönstrukturplanen. Bild till höger visar avstånd 300 meter till ny planerad grannskapspark (brunt område, nr 5).

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Ovan är ett utdrag ur grönstrukturplanen. Den stora stjärnan visar var det finns en större allmän lekplats i närområdet. Det finns även lekplatser vid Karl-Oskarskolan vid Skälby park och vid befintligt bostadsområde norr om Jacob Smälännings gata.

Stadsdelsparken

En stadsdelspark bör vara placerade max 1 kilometer från bostaden, motsvarande högst 15 minuters promenad. Skälby park (område C i bilden ovan) är utpekad som en av kommunens viktiga stadsdelsparker. Enligt grönstrukturplanen så är fortsatt utveckling av parken önskvärd.



Bilden till höger visar avstånd 1 kilometer från Skälby parkområde.

Bostadsnära naturområden



Bilden till vänster visar värdefulla naturområden. Bilden till höger visar avstånd 1 kilometer från Brukshagen-Fölehaven.

Brukshagen-Fölehaven (område 2 i bilden ovan) är ett större naturområde i närheten av stadsdelen Oxhagen, som ligger på godtagbart avstånd från planområdet. En konsekvens är att grönytorna ligger i utkanten av staden och är svåra att nå på grund av väg E22 som barriär. Därför kompenseras staden med utpekade mindre naturområden inne i staden.

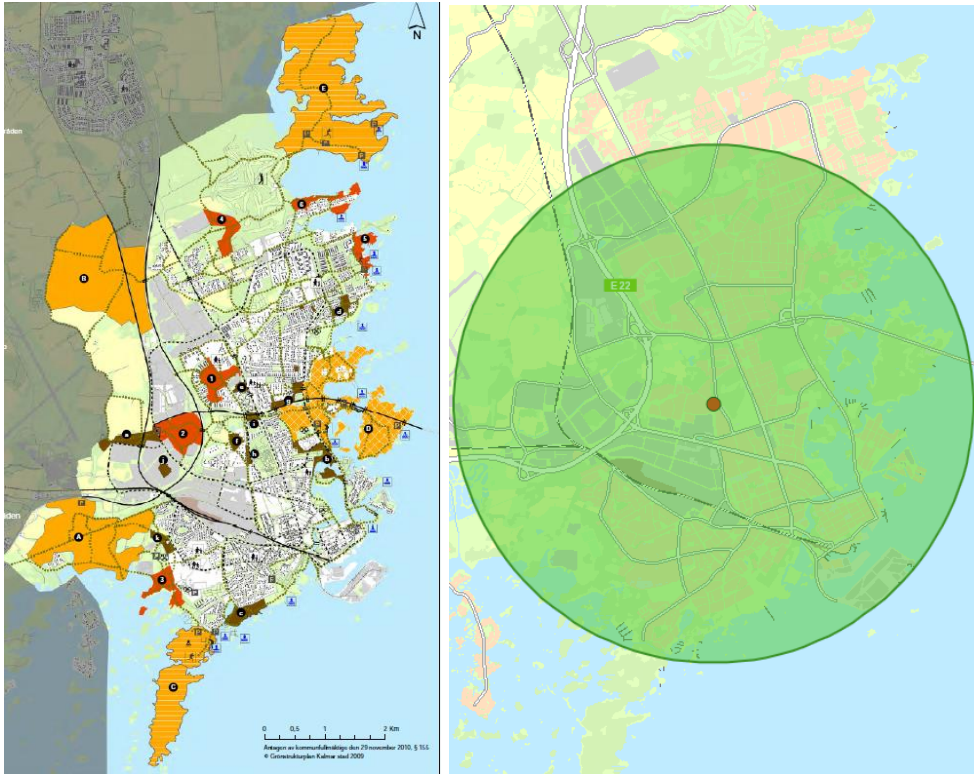
Värdefulla mindre naturområden som pekats ut i grönstrukturplanen är f) Oxhagsbacken, i) Skälbyallén och h) Bergabanan. Gemensamt för dessa är att de

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

har ett särskilt rekreativvärde genom attraktiv naturmiljö, stor användning av skolor och förskolor och genom att de ger naturupplevelser inne i stadsbilden.

Friluftsområden



Bilden till vänster visar värdefulla naturområden, friluftsområden i orange färg. Bilden till höger visar avstånd 3 kilometer från planområdet.

Friluftsområden bör vara placerade inom 3 kilometer från bostaden, motsvarande högst 15 minuters cykling. Alla utpekade friluftsområden (orange färg i bilden ovan) ligger inom godtagbart avstånd från stadsdelen Oxhagen, utom Hörsö-Värnsås (E). Planområdet har god tillgång till friluftsområden.

Grönstråk

Planområdet utgör en viktig del i ett grönstråk mellan Djurängen och stadens centrum, se grön streckad linje nedan. Stråket saknar idag tydliga förgreningar och vägvisningar mot parkområdena, vilket gör att kommuninvånarna rör sig utan att upptäcka eller lockas in i naturområdena. Delar av stråket har samtidigt blivit brutet av bebyggelsen norr om planområdet.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658



Summering

Planområdet är utpekad i grönstrukturplanen som särskild värdefull i sin helhet. En bedömning i grönstrukturplanen är att exploatering av dessa ytor innebär stora negativa konsekvenser för rekreativ värde.

Enligt grönstrukturplanen tillhör samtidigt Skälby/Oxhagen en av de stadsdelar med störst andel rekreativ grönyta.

Planförslag och konsekvenser

Den nya exploateringen inom planområdet medför att platsen förlorar sitt värde som nära rekreationsområde och bryter delar av det sammanhängande grönstråket. Den stora konsekvensen är dock att de närboende i södra delen av Oxhagen (inom fastigheterna Stadsträdgården 1,2,5 och västra delen av Norrgårdsgärdet) får längre till ett bostadsnära naturområde. Bostadsfastigheterna i norra delen av Oxhagen bedöms ha god tillgång till Skälby parkområde, som erbjuder merparten av de värden som är angivna i grönstrukturplanen.

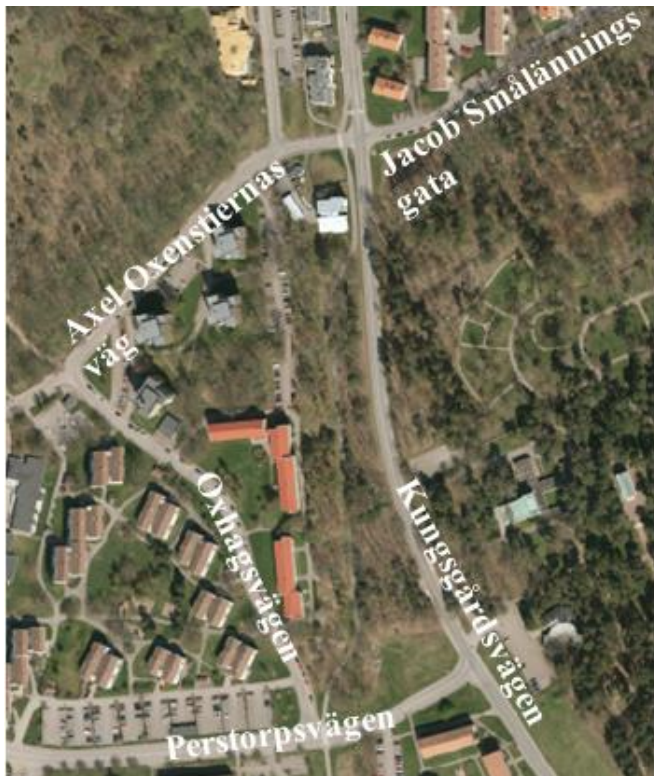
I norra delen av planområdet samt intill bostadsfastigheten Månstenen 2 sparas en del grönska, vilket behåller en liten del av det visuella rekreativa värdet för bostäderna. Samtidigt är kyrkogården öster om Kungsgårdsvägen en extra tillgång, som inte behandlas i de analyser som gjorts i kommunens grönstrukturplan. Kyrkogården kan fungera som ett kompletterande bostadsnära naturområde för rekreation och bidra till en visuell upplevelse av grönska i stadens centrala delar.

Gator och trafik

Gatunät

Förutsättningar

Kungsgårdsvägen fungerar som en avlastningsgata för Norra vägen. Gatan har hastighetsbegränsning till 40 km/h och är markerad som huvudled. Vardagsdygnstrafiken har uppmätts i december 2015 till 5447 bilar/dygn, varav 4,1 procent tung trafik. Kungsgårdsvägen är idag 8 meter bred för biltrafiken med trottoarer på båda sidor på nästan hela vägsträckan inom planområdet. Trottoar saknas dock på den västra sidan norrut från busshållsplatsen.



Perstorpsvägen fungerar som uppsamlingsgata genom Oxhagen. Gatan har en hastighetsbegränsning till 40 km/h. Vardagsdygnstrafiken har uppmätts år 2014 till 3134 bilar/dygn, varav 5.6 procent tung trafik.

Pågående planarbete inom fastigheten Flodhästen 5 (före detta Rifas tomt) kan vid ett genomförande medföra ytterligare trafik på både Kungsgårdsvägen och Perstorpsvägen, från cirka 500 nya bostäder. Stor del av trafiken till kvarteret planeras dock att angöras söder ifrån, med infart från Galggatan. Vägbredden för Perstorpsvägen är väl tilltagen och svängradien för motorfordon i korsningen mot Oxhagsvägen är stor, detta gör det möjligt för bilister att ta kurvan i hög fart.

Planförslag och konsekvenser

Bebyggelsen längs med Kungsgårdsvägen bidrar till att ändra gatans karaktär mot en mer stadsmässig miljö. Trafikmängden kommer dock samtidigt att öka i området. Följande åtgärder krävs för att genomföra planen:

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Gatusektionen för biltrafiken längs Kungsgårdsvägen smalnas av till cirka 6,5 meter, där lastbil och bil kan mötas. En hållplats anordnas intill kyrkans infart. Hållplatsen i form av timglas smalnar av gatan och förkortar passagen för oskyddade trafikanter som behöver korsa Kungsgårdsvägen vid busshållplatserna, samtidigt som den har en farddämpande funktion. Ingen gatuparkering tillåts längs vägen.

Gatusektionen längs Perstorpsvägen smalnas av med en gång- och cykelväg på båda sidorna. Svängraden i båda korsningarna (Kungsgårdsvägen och Oxhagsvägen) minskas. Befintlig cykelöverfart flyttas några meter österut och utformas upphöjd och väl markerad. Åtgärden bedöms hastighetssäkra biltrafiken och öka säkerheten för de korsande oskyddade trafikanterna.

Gång- och cykelvägar

Förutsättningar

Ett av kommunens viktiga huvudcykelstråk sträcker sig i nordsydlig riktning igenom planområdet, längs Bergabanans gamla spår. Mätningar söderut vid polishuset visar att gc-vägen är en av Kalmars mest trafikerade stråk för gång- och cykeltrafikanter. Huvudnätet bör bevara sin riktning söderut och hållas så gen som möjligt för att stråket ska hålla en hög standard.

Vid Perstorpsvägen finns idag ett oreglerat och osäkert övergångsställe utefter cykelstråket. På södra sidan av övergångsstället finns en utsliten stopplinje och stoppskylt saknas.

Gångvägar finns längs med Kungsgårdsvägen, med undantag norr om busshållplatsen på den västra sidan. Det finns behov av att hastighetssäkra en passage över Kungsgårdsvägen mot Heliga korsets kyrka eftersom många personer genar okontrollerat över vägen där bilar färdas i hög hastighet.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Planförslag och konsekvenser

Huvudcykelstråket flyttas ut till vägen för att möjliggöra lämpliga bostadsfastigheter. En följd av förslaget är att in- och utfarter till bostadsfastigheterna passerar över gc-vägen, vilket ökar antalet konfliktpunkter mellan bilister och oskyddade trafikanter. Planförslaget begränsar dock utfartsmöjligheterna till tre möjliga lägen, för att minska antalet konfliktpunkter. Gc-vägens flytt ut i gatan medför en viss riktningsförändring där cyklisterna i större utsträckning leds söderut via Kungsgårdsvägen. Detta ställer krav på att gc-vägen bör fortsätta söderut längs Kungsgårdsvägen och att befintliga korsningar söderut längs stråket bör byggas om för att säkra överfarter. Flytten av gc-vägen ut i gatan medför även liten omväg söderut mot Giraffens köpcentrum m.fl. målpunkter, vilket påverkar cyklisterna negativt. En avvägning av detta är dock att nya bostäder i området är av stort allmänt intresse som överväger nackdelarna, samt att befintliga bostäder inom Månstenen 2 får bevara en del av naturmarken som buffertzona mot den nya bebyggelsen.

Vid Perstorpsvägen flyttas och säkras gång- och cykelöverfarten. En timglas-hållplats placeras vid Kungsgårdsvägen mitt emot Heliga korsets kyrka. Se rubriken gatunät.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgänglighet till kollektivtrafik med närhet till hållplatsläge.

Parkering

Förutsättningar

I Kalmar finns en nyligen antagen parkeringsnorm från 2016. Planområdet ligger inom zon B. Inom zonen gäller följande norm för flerbostadshus:

- 0.3 parkeringsplatser/lägenhet (1 ROK)
- 0.6 parkeringsplatser/lägenhet (2 ROK)
- 0.9 parkeringsplatser/lägenhet (3 ROK)
- 1.2 parkeringsplatser/lägenhet (4 ROK)
- 11 parkeringsplatser/1000 kvm bruttoarea

Normen ger även utrymme till ett flexibelt parkeringstal, där specifika åtgärder kan dra ner behovet av antalet parkeringsplatser.

Väster om planområdet finns en stor parkeringsanläggning med låg nyttjandegrad inom fastigheten Diamanten 1, som tillhör Kalmarhem AB. Inom Diamanten finns cirka 194 parkeringsplatser, varav ungefär hälften av parkeringsplatserna nyttjas idag. Detta innebär att det finns cirka 97 lediga parkeringsplatser i närområdet. Månstenen 1-3 har sin parkering längs med vägen samt gemensam parkering i den norra delen som angränsar till planområdet.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658



Nuläge parkeringsanläggningar

Planförslag och konsekvenser

För den nya bebyggelsen gäller att all parkering sker inom kvartersmarken på den egna fastigheten eller i gemensamhetsanläggningar, alternativt ordnas i närområdet inom kvartersmark.

I den södra delen av planområdet planerar Kalmarhem cirka 167 nya bostäder, varav 59 stycken 1:or och 108 stycken 2:or. Detta ger ett behov av 82,5 parkeringsplatser enligt parkeringsnormen. I illustrationen redovisas cirka 66 nya parkeringsplatser, därutöver cirka 4 handikapparkeringar på innergården. Beräkningar enligt maximal bruttoarea ger ett behov av cirka 99-108 nya parkeringsplatser. En bedömning är att parkeringstalet bör kunna sänkas i området med de nya flexibla parkeringstalen. Bostäderna ligger nära kollektivtrafik och service i ett område med väl utbyggda gc-vägar. För att uppfylla normen finns möjlighet att utnyttja ett flertal av de tomma parkeringsplatserna inom Diamanten 1, eftersom det är samma fastighetsägare som planerar att bygga. Detta bör i så fall regleras i avtal mellan de båda fastigheterna och vara klart till bygglovskedet.

I den norra delen uppskattas cirka 30 nya bostäder, blandat mellan 2-3 ROK. Detta ger ett behov av cirka 23 ($15 \cdot 0.6 + 15 \cdot 0.9$) parkeringsplatser enligt den nya parkeringsnormen. Beräkningar enligt maximal bruttoarea ger ett behov av cirka 50 nya parkeringsplatser. I illustrationen redovisas cirka 39 nya parke-

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

ringsplatser. Möjlighet finns att utöka parkeringsantalet, gentemot illustrationen, om behov finns. En bedömning är att parkeringstalet bör kunna sänkas i området med de nya flexibla parkeringstalen. Antalet parkeringsplatser hänger samman med storleken på lägenheterna som planeras. Kvartersmarken för parkeringsändamål kan vid behov göras som en gemensamhetsanläggning.

In- och utfarter

Förutsättningar

Mot Kungsgårdsvägen finns tre in- och utfarter till kyrkans verksamheter. För Stadsträdgården 2 och 5 finns två utfarter. Mot Perstorpsvägen finns flera utfarter och korsningar.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör en ny utfart mot Perstorpsvägen för bebyggelsen i det södra bostadskvarteret. Den nya utfarten bör placeras mitt emot utfarten för Stadsträdgården 5, som för närvarande har planer på ett nytt utfartsläge. En utfart möjliggörs även mot Oxhagsvägen. För bebyggelsen i den norra delen möjliggörs två nya utfarter mot Kungsgårdsvägen. En konsekvens av detta är att biltrafiken behöver korsa gc-vägen, vilket ökar antalet konfliktpunkter mellan cyklister och bilister.

Räddningsväg

För bostadshusen krävs att uppställningsplatser för räddningsfordon kan komma till runt byggnaderna. Uppställningsplatserna kräver hårdgjorda ytor.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Befintliga VA-ledningar finns utbyggda i norra delen av Kungsgårdsvägen. Ledningarna förlängs söderut för att koppla på den nya bebyggelsen i den norra delen. Bebyggelsen i den södra delen kan kopplas på befintliga VA-ledningar vid Perstorpsvägen. Nya anslutningspunkter behöver ordnas.

Dagvatten

Förutsättningar

Nordöst om planområdet ligger en större dagvattendamm. Dammen är till för att vid höga regnmängder fördröja dagvattnet till det allmänna dagvattennätet från närliggande bebyggelse samt motverka översvämningar av källare och vattensamlingar i bostadsområden i närområdet med mera. Dagvattendammen är relativt ny. I närområdet, inom Månstenen 2 och 3, finns idag komplikationer med översvämning av källare. Översvämningarna beror troligen ej på dagvattnet utan på spillvattenledning.

Planförslag och konsekvenser

Planen medför att andelen hårdgjorda ytor ökar i området och marken kommer till stor del att behöva avvattnas till befintligt dagvattennät.

Planområdet ligger inom avrinningsområde mot Västra sjön. Dagvatten från området avleds först via ledningsnätet till Hagbygårdedämnet. I Hagbygårdedämnet renas dagvatten genom sedimentation av partiklar, växtupptag av näringsämnen och viss filtrering. Vattnet leds slutligen i ett dike med krossad kalkstensbotten för att absorbera lös fosfor. Dagvattenledningarna mot Hagbygården är idag hårt belastade hydrauliskt. Vid rikliga regnmängder så breddas därför dagvatten utanför dämnet och rinner orenat ner i recipienten Västra sjön.

För att motverka en snabb avrinning där dagvattnet rinner utanför dämnet är det betydelsefullt att fördröja dagvattnet lokalt inom kvartersmarken innan det leds ut i det allmänna dagvattennätet. Kalmar vatten har studerat möjligheterna att omhänderta dagvattnet från planområdet, se dagvattenutredningen. För att uppnå en god fördröjning gäller att varje fastighet inom planområdet ska ha en effektiv fördröjningsvolym som motsvarar minst 20 mm nederbörd på de anslutna ytorna (så kallad reducerad yta). Exploatören är genom markanvisningsavtalet åtagen att följa kraven i dagvattenutredningen.

I plankartan regleras därutöver maximal andel hårdjord yta (n_4) inom kvartersmarken. Parkeringsplatser riskerar ofta att bli stora hårdgjorda ytor. För att begränsa mängden dagvatten till de allmänna ledningarna finns bestämmelse i plankartan om att parkeringsplatserna (inom kvartersmark för parkeringsändamål) ska utgöra genomsläppligt material, dvs. uppställningsplatsen.

- I planillustrationen är kvartersmarken i söder cirka 9638 m², varav omkring 5470 m² tillåts att utgör hårdgjorda ytor (i enlighet med bestämmelsen n_4 om maximalt 45 procent hårdjord inom de prickade och plusmarkerade ytorna). Detta ger en andel av cirka 43 procent av fastigheten som får hårdjordgöras. För att fördröja dagvattnet går det att göra en lågpunkt med en fördämning väster om infarten.
- Den norra delen (kvartersmark för bostäder och parkering) utgör den nya fastigheten cirka 4778 m² ifall den inte styckas i fler delar. Kvartersmarken för bostäder får utgöra maximalt 20 procent hårdjord yta inom dem prickade marken. Kvartersmarken för parkering ska utgöras

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

av genomsläppligt material för uppställningsplatserna. I illustrationsplanen utgör cirka 2200 m² hårdgjorda ytor (uppställningsplatserna för parkering utgör genomsläppligt material). Detta ger en andel av cirka 54 procent av fastigheten som inte är hårdgjord yta. För att fördröja dagvattnet inom fastigheten krävs tekniska lösningar eller mindre dagvattendammar. Volym kan bestå av flera delar med trög avvattning, t.ex. gröna tak på komplementbyggnaderna, svackdiken med makadamstråk eller rain gardens. En kombination av gräs- eller vegetationsbeklädd infiltrationsyta och underliggande hålrumsmagasin är att föredra då både fördröjning och rening av dagvatten genom filtrering och växtupptag kommer att ske i detta fall.

Med hårdgöras menas att asfalt, betong och plattor med mera. som täpper igen möjligheten för vattnet att infiltreras i marken inte ska användas. Genomsläppliga material såsom grus, stenar eller plattor med stor genomsläpplighet för vattnet går däremot bra att använda.

Till detaljplanen finns en dagvattenutredning med mer detaljerad information kring hanteringen av dagvatten.

Värmesystem

Förutsättningar

Fjärrvärmeledningar går rakt genom planområdet i norrsydlig riktning. I södra delen finns ett flertal förgreningspunkter. Det finns även en förgrening i höjd med Heliga korsets kyrka där fjärrvärme leds över till Norra Kyrkogården 1. Nya anslutningspunkter bör anordnas för de nya fastigheterna. Anordnande av förbindelsepunkter sker lämpligen i samband med flytten av gc-stråket.

El- och tele

El- och teleledningar finns utbyggda i området. Nya anslutningspunkter behöver anordnas till bebyggelsen.

Telenor AB har en ledning i norrsydlig riktning längs med befintlig gc-väg i samma ledningsstråk som huvudstråket för fjärrvärmeledningen. Den nya bebyggelsen i söder är placerad minst 2 meter från ledningarna, vilket anses vara ett godtagligt avstånd. I den norra delen ligger ledningarna för nära planerad bebyggelse och behöver flyttas ut mot Kungsgårdsvägen.

Kalmar Energi Elnät AB har en lågspänningskabel (starkström) från nätstationen vid Oxhagsvägen till en ”värmekammare” intill Perstorpsvägen. Kabeln är inte kordinatsatt och bedöms ligga inom planerad bygggrätt. Ledningen flyttas.

Ett ledningsstråk, med en högspänningskabel och två lågspänningskablar, går från nätstationen vid Oxhagsvägen mot ett kabelskåp på den östra sidan av Kungsgårdsvägen. Ledningarna tillhör Kalmar Energi Elnät AB. Det finns

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

även en belysningskabel tillhörande Kalmar kommun i samma ledningsgrav. Ledningarna flyttas och leds söderut och vidare i gatan längs med Perstorpsvägen. Flytten av ledningarna bör samordnas med flytten av gc-vägen.

Längs med befintligt gc-stråk löper el-ledningar med belysning tillhörande Kalmar kommun. Belysningen leds om i samband med ombyggnation av gc-stråket.

TeliaSonera Skanova Access AB har en teleledning längs med Kungsgårdsvägen. Ledningen är placerad inom den allmänna platsmarken, men tätt inpå kvartersmarken för bostäder.

Avfallshantering

Avfallshantering ordnas med hämtning från Kungsgårdsvägen och Perstorpsvägen med en infart och planering av tomten som uppfyller KSRR:s krav. Miljörum eller miljöhus bör placeras tillgängligt för de boende samtidigt som sopbilar enkelt kan komma till.

Störningar och risker

Omgivningsbuller

Planområdet ligger vid Kungsgårdsvägen som är en avlastningsgata för Norra Vägen med en stor andel trafik. Även Perstorpsvägen har en del angöringstrafik, eftersom vägen fungerar som en uppsamlingsgata för stora delar av bostadsområdet Oxhagen.

I ”Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader” finns riktvärden för buller utomhus från spår- väg- och flygbuller vid bostadsbebyggelse. De riktvärden som ska uppnås enligt förordningen för att utgöra god boendemiljö redovisas i de två paragraferna i rutan nedan:

3§ Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

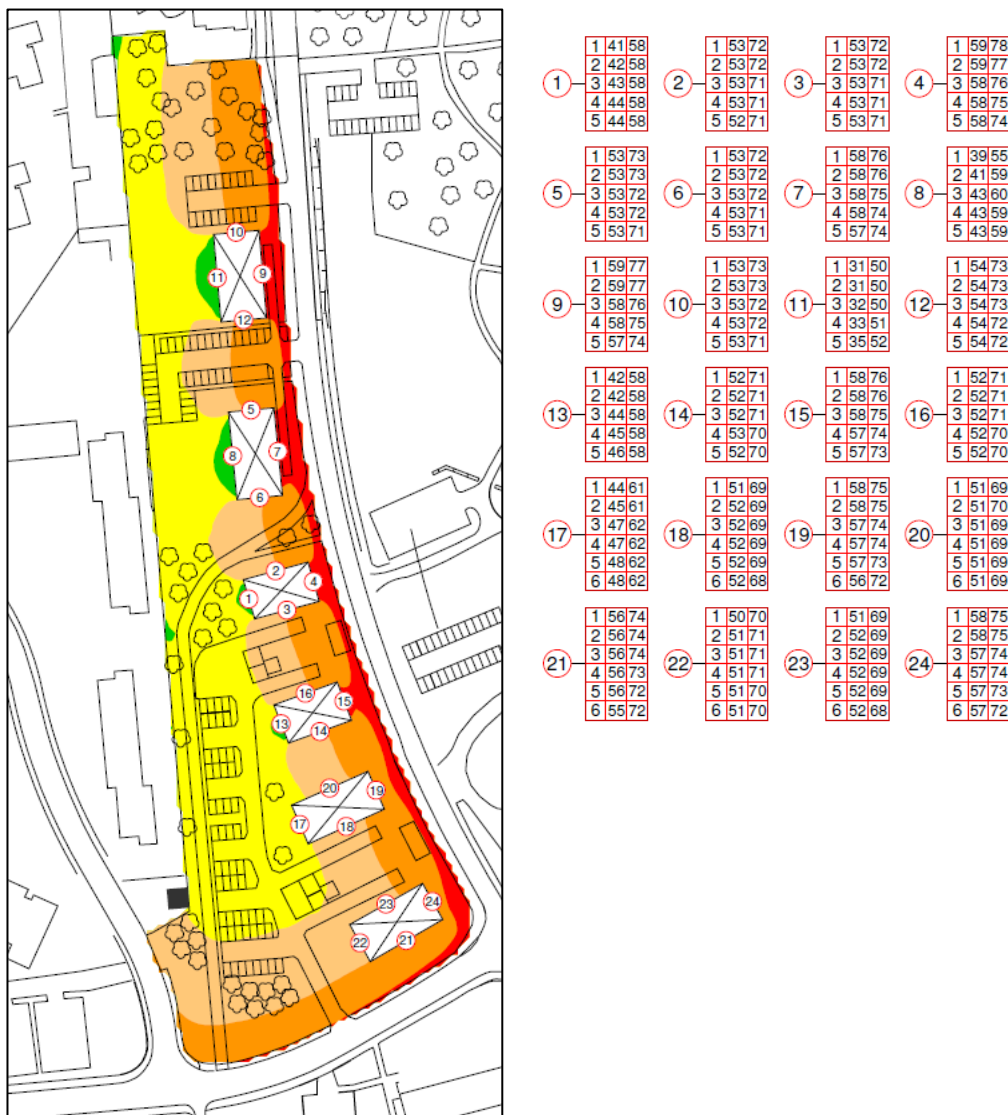
För en bostad om högst 35 kvm gäller istället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4§ Om den ljudnivå som anges i 3§ första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. 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.

Datum
2017-02-22Ärendebeteckning
2015-2658

En bullerutredning är framtagen för den nya bostadsbebyggelsen. För mer detaljerad information, se utredningen. Bostäderna behöver vidta åtgärder för att klara riktvärdena för buller >55dBA vid fasad.



Bullerutredningen visar att bostadshusen i norr (de fristående husen), som är vända med långsidan mot vägen, klarar bullernormen om minst hälften av bostadsrummen är orienterade mot en ljuddämpad sida. Värdena ligger samtidigt under 60 dBA ekvivalent ljudnivå mot vägen, vilket möjliggör enkelsidiga lägenheter mot den bullrande sidan (Kungsgårdsvägen) under 35 kvm. Detta är reglerat med en bestämmelse i plankartan. Plankartan reglerar även att långsidan av bostadsbyggnaden ska vändas mot Kungsgårdsvägen.

Gemensamma uteplatser eller balkonger kan placeras på insidan av bostadshusen mot väst för att klara riktvärdena.

Byggnaderna i den södra delen är vända med kortsidan mot Gröndalsvägen i bullerutredningen. Värdena ligger under 60 dBA ekvivalent ljudnivå mot vägen,

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

vilket möjliggör enkelsidiga lägenheter mot den bullrande sidan (Kungsgårdsvägen/Perstorpsvägen) under 35 kvm.

För att möjliggöra för bättre boendemiljöer har en planbestämmelse införts om att byggnaderna ska uppföras med långsidan mot Kungsgårdsvägen/Perstorpsvägen (som byggnaderna i norr). I plankartan regleras även att minst hälften av bostadsrummen ska vara orienterade mot en ljuddämpad sida. Med ljuddämpad sida avses innebörden i 4:e paragrafen i förordningen om buller. Alternativt att lägenheter som är enkelsidiga mot Kungsgårdsvägen/Perstorpsvägen begränsas till maximalt 35 kvm, vilket uppfyller bullerförordningens krav på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Byggnaderna i söder utsätts samtidigt för buller från två källor. För uteplatser (om en sådan anordnas) behöver därför åtgärder vidtas för att uppfylla riktvärdena för buller. För att klara bullernivåerna för uteplatser på innergården ska därför byggnaderna vara sammanbyggda, vilket satts in som en fasadbestämmelse i plankartan. Det räcker dock om byggnaderna är sammanbyggda i botenplan.

Mark- eller vattenföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts i området, daterad 2016-01-29.

Resultat från utförda laboratorieanalyser av jord inom Oxhagen 2:1 visade överlag låga halter. I en provpunkt (M3), på nivån 0,6-0,8 meter under markytan, påvisades halt av koppar över MKM-riktvärdet (mindre känslig markanvändning) samt halter av krom och nickel över KM-riktvärden (känslig markanvändning). I samtliga ytliga prov överskreds riktvärdet för KM eller MKM avseende bly. I övrigt påvisades vid utförd undersökning enbart halter under KM-riktvärden av undersökta ämnen, dvs. metaller, PAH, petroleumämnen, PCB och dioxiner. Resultat från utförda laboratorieanalyser av grundvatten inom Oxhagen 2:1 visade låga halter av petroleumämnen, PAH och metaller. Samtliga erhållna halter underskrider jämförda riktvärden.

Blyföroreningarna bedöms kunna innebära viss risk för människors hälsa för de människor som vistas där vid framtida bostadsexploatering. Efterbehandling genom urschaktning av övre jordlager, cirka 15-20 cm, bör därför utföras till riktvärdet för KM uppnås. De föroreningar som påvisades i provpunkten M3 (på nivån 0,6-0,8 meter under markytan) i undersökningen bedöms inte innebära någon risk för människors hälsa eller för miljön och inga ytterligare efterbehandlingsåtgärder bedöms därmed erfordras. Om schaktarbeten ändå sker kring provpunkten M3 i grundläggningssyfte eller dylikt, ska de förorenade massorna hanteras som förorenade och köras till godkänd mottagningsanläggning. Vid sanering kommer schaktkontroll att genomföras för att säkerställa att föroreningshalter underskrider riktvärdet.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Skydds-zoner

Ett krematorium finns på Norra Kyrkogården 1 i Heliga Korsets kyrka. Krematorier finns inte angivna i Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete". I rådet anges dock riktvärden för skyddsavstånd för mindre förbränningsanläggningar till 50-200 meter, vilket ofta anges som ett riktvärde vid miljöprovning av denna typ av verksamhet. Ett högre skyddsavstånd (200m) avser fastbränsleanläggningar med bränslelager och ett lägre avstånd (100m) för gas- och oljeeldande anläggningar. Krematoriet på kyrkogården stämmer överens med det lägre, eftersom anläggningen i huvudsak eldar med oljor.

Skyddsavståndet kan dock vara högre om det finns andra faktorer som stör de boende såsom buller från fläktar, lukt, transporter, psykiska emissioner av att bo för nära en anläggning med mera. Inga av dessa faktorer anses dock särskilt störande i området. Fläktarna i anläggningen är tysta och väl isolerade för att inte störa på kyrkogården, reningen av luften är mycket god, antalet transporter är ett fåtal om dagen och anläggningen är väl skymd i samma byggnad som kyrkan. För någon som inte känner till att det finns ett krematorium i kyrkobyggnaden så är detta svårt att uppfatta och avläsa ur miljön. Byggnaden är väl gestaltad för att krematoriet ska smälta in i kyrkan och kyrkogårdsmiljön. Någon ytterligare skyddszon anses det därmed inte finnas något behov av. Planerad bebyggelse ligger över 100 meter från krematoriet och anses uppnå angiven skyddszon.

I närheten (sydväst) finns ett industriområde. I gällande detaljplan för industrifastigheterna anges en skyddszon på 200 meter från att störa omgivande bebyggelse. I området finns redan befintlig bebyggelse på närmare avstånd som inte får bli störda, tillståndet för industriverksamheterna kan därmed inte tillåtas öka sina bullernivåer. För Flodhästen 5 (den närmaste industrifastigheten) pågår samtidigt ett planarbete att ändra markanvändningen till bostäder.

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet såsom gata, natur, park, gång- och cykelväg inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, underhåll och skötsel av dessa områden samt avvattning av dagvatten.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet inom kvartersmark.

Kalmar Vatten AB ansvarar för försörjning av vatten fram till angiven förbindelsepunkt, omhändertagande av spillvatten samt avledande av dagvatten från planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom kvartersmarken.

Kalmar kommun ansvarar för utbyggnad av belysning i området. Kalmar Energi Elnät AB ansvarar för el i området. Kalmar Energi Värme AB ansvarar för utbyggnad av fjärrvärme fram till angiven förbindelsepunkt för fastigheterna. Fiber och tele ansvarar vardera ledningsägare (Kalmar Energi Elnät AB, TeliaSonera Skanova Access AB och Telenor AB) för i området.

Regler och tillstånd

Marklov krävs för fällning av träd inom områden med bestämmelsen a₁. Se rubriken naturmiljö.

Avtal eller andra överenskommelser

Kalmar kommun har tagit fram ett markanvisningsavtal med Kalmarhem AB.

I markanvisningsavtalet regleras:

- Markpris vid försäljning.
- Vem av parterna som betalar de kostnader som planen medför, exempelvis avstyckning av fastigheter och flytt av ledningar med mera. Se vidare under kapitlet ”Ekonomiska konsekvenser”.
- Att kommunen ansvarar för ansökan till lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun om fastighetsbildning

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

- Att kommunen ansvarar för initiativtagande för beordran av ledningar som behöver flyttas på kvartersmark.
- Köparen är bunden genom avtalet att följa kraven på fördröjning av dagvatten i enlighet med dagvattenutredningen.

I markanvisningsavtalet kan en preliminär tidsplan uppskattas samt i vilket ordning genomförandet bör ske. Gc-vägen bör vara flyttad innan köparen påbörjar byggnation för att gång- och cykeltrafikanters framkomlighet inte ska påverkas negativt. Ledningar (som ska flyttas) inom kvartersmarken ska vara flyttade innan köparen påbörjar byggnation. Samordning bör ske kring flytt av gc-väg och ledningar. Vilket innebär samarbete med berörda ledningshavare.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och ledningshavare. Förändringarna framgår nedan. De arealuppgifter som anges inom parantes är enbart grafiskt tolkade och kan senare komma att justeras.

Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun. Avstyckningarna och bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar ska ske med stöd av köpeavtal (om sådant upprättats) mellan fastighetsägaren till Oxhagen 2:1 (Kalmar kommun) och köparen till den nya fastigheten. Bildandet av ledningsrätter ska i första hand genomföras med överenskommelser mellan fastighetsägarna och ledningshavarna som grund. I överenskommelserna regleras även ersättningsfrågan. Respektive ledningshavare ansöker om bildande av ledningsrätt för sina ledningar.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

Fastighetsbildning

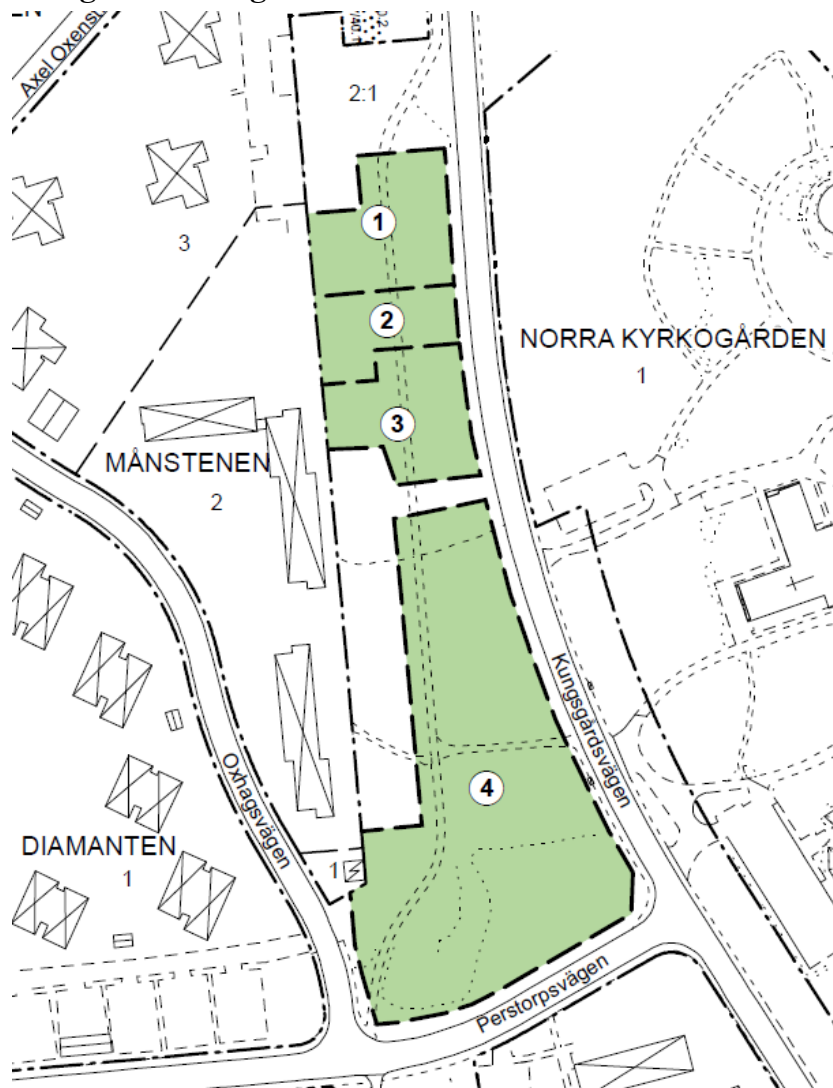


Illustration fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Oxhagen 2:1	Från Oxhagen 2:1 ska område 1-3 (cirka 4778 kvm) avstyckas i en till tre fastigheter. Från Oxhagen 2:1 ska område 4 (cirka 9598 kvm) avstyckas i en till fyra fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar

Ifall område 1 och 3 avstyckas till egna fastigheter, behöver en gemensamhetsanläggning bildas för parkering, in- och utfart, förråd och sophantering inom område 2.

Ifall område 4 avstyckas i flera fastigheter behöver en gemensamhetsanläggning bildas för in- och utfart, parkering och sophantering inom kvartersmarken.

Rättigheter



1. Kalmar Energi Värme AB
Kalmar Energi Elnät AB
Telenor AB
Kalmar kommun
2. Kalmar Energi Värme AB
Kalmar Energi Elnät AB
3. Kalmar Energi Värme AB
Telenor AB
4. Kalmar Vatten AB
Kalmar Energi Värme AB
Kalmar Energi Elnät AB
Telenor AB
Kalmar kommun
5. Kalmar Vatten AB
6. TeliaSonera Skanova Access AB
7. TeliaSonera Skanova Access AB

Kalmar Energi Värme AB

Ett huvudstråk med fjärrvärmeledningar och tillhörande signalkabel sträcker sig rakt igenom området i nordsydlig riktning längs med Bergabanans f.d. sträckning (1,2,4). I den södra delen finns ett flertal förgreningspunkter för fjärrvärmen (1,4), varav en förgrening som ansluts över till Kyrkogården mittemot Heliga Korsets kyrka (3). Nya ledningsrätter behöver bildas för fjärrvärme (1,2,3,4).

Kalmar Energi Elnät AB

I samma ledningsgrav som fjärrvärmeledningarna i nordsydlig riktning ligger en fiberkabel (svagström), cirka 2 meter ifrån tillkommande byggrätter. Ledningen bedöms kunna ligga kvar och ledningsrätt behöver bildas (1,2,4).

Från nätstationen vid Oxhagsvägen (läge A) till en ”värmekammare” (läge B) vid Perstorpsvägen går en lågspänningskabel. Delar av kabeln ligger inom planerad byggrätt. Kabeln flyttas ut i ledningsstråket för fjärrvärme, inom mark som är reserverat med u-område i plankartan. Ledningsrätt behöver bildas för starkström (1,4).

Ett ledningsstråk med en högspänningskabel och två lågspänningskablar går från nätstationen (Läge A) vid Oxhagsvägen mot ett kabelskåp på den östra sidan av Kungsgårdsvägen (Läge C). Ledningarna flyttas och leds söderut i u-området (1 och 4) där ledningsrätt kan bildas och vidare längs Perstorpsvägen.

Kalmar kommun

I ledningsstråket (stycket ovan) från läge A till läge B finns även en belysningskabel i samma ledningsgrav som behöver flyttas. Ledningsrätt behöver bildas (1 och 4).

Kalmar Vatten AB

Längs med Perstorpsvägen går en VA-ledning inom kvartersmarken för bostäder. Ny ledningsrätt behöver bildas för vatten och avlopp (4 och 5).

TeliaSonera Skanova Access AB

Längs med Kungsgårdsvägen ligger en teleledning. I den södra delen ligger ledningen inom kvartersmarken (6), marken har reserverats med u-område i plankartan. I den norra delen ligger ledningen precis i gränsen till kvartersmarken, inom allmän platsmark för väg (gc-väg). Ledningsägaren måste komma åt att underhålla sina ledningar, varför mark har reserverats med u-område i plankartan (7). Ledningsrätter behöver bildas för tele (6 och 7).

Telenor AB

Tvärs igenom planområdet i nordsydlig riktning sträcker sig en teleledning längs med f.d. Bergabanen (1,2,4). Ledningen ligger för nära de tre översta byggrätterna och behöver flyttas ut i gc-vägen längs med Kungsgårdsvägen. Flytten av ledningen behöver ske från och med förgreningen av fjärrvärmeledningen mot kyrkogården (3). Ledningsrätt behöver bildas för tele (1,3,4).

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att några fastighetsindelningsbestämmelser inte behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

Planen medför projektering av nya VA-ledningar samt Kungsgårdsvägen och Perstorpsvägen med ny sträckning av gc-vägen. De nya fastigheterna behöver anpassa markhöjderna gentemot den allmänna platsmarken.

Vid schaktning i anslutning till provpunkten M3 (se rubrik mark- och vattenföreningar) ska massorna hanteras som förorenade och köras till godkänd mottagningsanläggning. Schaktkontroll genomförs av schaktbotten vid byggnation.

Övriga konsekvenser

Ekologiska konsekvenser

I en behovsbedömning har kommunen gjort en bedömning av detaljplanens inverkan på miljön. Syftet med behovsbedömningen är att ta reda på om en betydande miljöpåverkan uppstår till följd av detaljplanen.

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

Sociala konsekvenser

Det råder stor bostadsbrist i Sverige och Kalmar. Planförslaget möjliggör byggnation av cirka 170-200 nya lägenheter centralt i Kalmar, varav en stor andel är små hyresrätter som idag är en brist. Förtätning i området kan medföra ett bättre underlag för kollektivtrafik och service i närområdet.

Befintliga bostäder påverkas av planförslaget i form av ändrad utsikt, mer insyn, skuggningar under förmiddagen och ljud från de nya bostäderna. Störningarna anses dock vara relativt små. Avståndet mellan de gamla och nya bostadshusen är som kortast ca 32 meter. Lek och möjlighet till bostadsnära rekreation/friytor påverkas negativt. Parkområde finns dock på nära avstånd till Skälby park. Delar av Skälby park planeras enligt grönstrukturplanen att utvecklas till lekytor. Hänsyn har även tagits till de boende genom att behålla naturområde, cirka 20 meter brett, mot befintliga bostäder. Planförslaget medför inga påtagliga störningar, hälsorisker eller försämrar möjligheten att nyttja befintlig bostad.

Ekonomiska konsekvenser

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna i 2016 års prisnivå exklusive moms.

Kostnader för en flytt av fjärrvärmeledningar till Kungsgårdsvägen har beräknats mellan 6-10 miljoner. Tillsammans med övriga kostnader för projektet

bedöms en flytt av ledningen medföra att projektet har svårt att få ekonomisk bärkraftighet vilket medfört att ledningarna får ligga kvar.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader

Kommunledningskontoret får kostnader på cirka 4 200 000 kr för:

- Plankostnader
- Lantmäteriförrättningar
- Flytt av ledningar (belysningskablar, stark- och lågspänningskablar) i samband med exploateringen.
- Flytt av GC-väg.

Till investeringsbudgeten 2017 har ekonomiska medel äskats för projektering och genomförande av GC-väg för södra delen av Kungsgårdsvägen samt eventuell flytt av busshållplats med mera.

Kommunen ansvarar för att markens lämplighet säkerställs för bostadsändamål. Kostnaderna för sanering uppskattas till cirka 2 Miljoner kronor. Ansvarig för föroreningarna kommer att utredas vidare.

Intäkter

Kommunledningskontoret får intäkter i form av markförsäljning av del av Oxhagen 2:1 för avstyckning till flerbostadstomter motsvarande 17 690 m² BTA.

Intäkterna för kommunen beräknas överstiga kostnaderna.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Oxhagen 2:1

Fastigheten ägs av kommunen och dess ekonomiska konsekvenser beskrivs under rubriken ”Ekonomiska konsekvenser för kommunen”.

Ekonomiska konsekvenser för ledningsägare

Kostnader

Ledningsägare får kostnader enligt nedan:

- Kalmar Energi Elnät AB får kostnader för ledningsrätter för starkström och svagström samt utbyggnad av anslutningspunkter för den nya bebyggelsen.
- Kalmar Energi Värme AB får kostnader för ledningsrätter för fjärrvärme samt eventuell utbyggnad av anslutningspunkter för den nya bebyggelsen.
- Kalmar Vatten AB får kostnader för ledningsrätt för VA-ledningar norr om Perstorpsvägen samt för utbyggnad av VA-ledningar och anslutningspunkter.

Datum
2017-02-22

Ärendebeteckning
2015-2658

- Telenor AB får kostnader för flytt av ledning för tele i den norra delen och bildande av ledningsrätt i den södra delen där ledningen ligger kvar.
- TeliaSonera Skanova Access AB får kostnader för bildande av ledningsrätt för tele.

Intäkter

Ledningsägarna erhåller anslutningsavgifter.

Planavgift

Planavgift ska inte utgå vid bygglov. Plankostnaden regleras i ett särskilt avtal.

Filippa Olsson
Planarkitekt

OXHAGEN
2:1



Skala 1:1000 A2, 1:2000 A4
0 10 20 30 40 50 100 m

dnr: 2015-2658
GRUNDKARTA över
Oxhagen 2:1 mfl
Kalmar kommun

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN:
Utgår ur Kalmar kommuns baskarta,
samt kontroll med rymtmätning.
Koordinatssystem SWEREF 99 16 30.
Höjdsystem RH 2000.
Samhällsbyggnadskontoret, Kalmar kommun
ansvarar för bilagade teckningar.
Uppställt på samhällsbyggnadskontoret,
stämplingsörsenheten 2015-12-18.

Ola Skogler
Lantmätare

Simon Vestlund
Kartingenjör

Grundkartans beteckningar	
[Symbol]	Staket
[Symbol]	Mur
[Symbol]	Häck
[Symbol]	Höjdkurva
[Symbol]	Höjdangivelse
[Symbol]	Välgång
[Symbol]	Kantsten
[Symbol]	Gång- och cykelväg
[Symbol]	Anläggning
[Symbol]	Anläggning under mark
[Symbol]	Brunn
[Symbol]	Avloppsbrunn
[Symbol]	Elastöpe / Telestöpe
[Symbol]	Belysningsstolpe
[Symbol]	Kopplingskäpp
[Symbol]	Barriär
[Symbol]	Lövträd

[Symbol]	Staket
[Symbol]	Mur
[Symbol]	Häck
[Symbol]	Höjdkurva
[Symbol]	Höjdangivelse
[Symbol]	Välgång
[Symbol]	Kantsten
[Symbol]	Gång- och cykelväg
[Symbol]	Anläggning
[Symbol]	Anläggning under mark
[Symbol]	Brunn
[Symbol]	Avloppsbrunn
[Symbol]	Elastöpe / Telestöpe
[Symbol]	Belysningsstolpe
[Symbol]	Kopplingskäpp
[Symbol]	Barriär
[Symbol]	Lövträd



Till planen hör: Plankarta Planbeskrivning Behovsbedömning	Illustrationsplan Samrådsredogörelse Fastighetsförteckning Bullerutredning	Granskningsutlåtande 1,2,3 Geoteknisk undersökning Markmiljöundersökning Dagvattenutredning
Detailplan för del av Oxhagen 2:1.		Antagandehandling
Vid Kungsgårdsvägen Illuststrationsplan		Beslutsdatum Godkännande
Kalmar kommun		SBN
Upprättad 2017-02-22		Reviderad
Filippa Olsson Planarkitekt		Antagande Laga kraft
		2015-2658