

Handläggare
Peter Skarpnord
Daniela Edvinsson
0480-45 03 70

Datum
Upprättad 2020-02-05

Ärendebeteckning
2018-0336

1(13)

Detaljplan för **Bergkristallen 2, Topasen 1, del av Oxhagen 2:1 m.fl** i Oxhagen, Kalmar kommun

Samrådsredogörelse

Planförslaget har varit på samråd under tiden 2019-10-01 – 2019-10-22. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Totalt har det inkommit 14 synpunkter under samrådet. Länsstyrelsen anser att revideringar krävs för att inte riskera att planen överprövas enligt 11 kap 10§ i PBL. Planhandlingarna har reviderats med utformningsbestämmelse gällande buller samt att parkeringsytan i sydväst nu innefattas av n₁-bestämmelse för att reglera andel hårdgjord yta. Även säkerhetszonen till E22 säkerställs bättre och tydligare i plankartan med ett generellt mått om 12 meter från väggkant som regleras med egenskapsgräns för vart det är möjligt att uppföra bullerskydd, samt yta för dagvatten. Avsnittet om dagvatten har förtydligats för att bättre förklara vilka beräkningar som gjort samt vilka avrinningsområde som tagits i beaktning. Ett annat avsnitt som har reviderats är markmiljön som tydligare förklarar hur kommunen säkerställer att förorenad mark saneras i samband med nybyggnation.

Mindre revideringar har även gjorts gällande egenskapsbestämmelser för bebyggelse. Markhöjder har tillkommit för att säkerställa att inga instängda områden skapas. Skyddsbestämmelser med tillhörande marklov för skyddsvärda träd har tagits bort.



Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

LÄNSSTYRELSENS SYNPUNKTER

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens synpunkter under hälsa och säkerhet, riksintresse – kommunikation samt miljökvalitetsnormer för vatten måste beaktas för att planförslaget ska kunna anses vara förenligt med 11 kap. 10 § PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsens synpunkter under annan lagstiftning och rådgivande bör beaktas.

Kontroll enligt 11 kap. 10 § PBL;

- Hälsa och säkerhet
- Miljökvalitetsnormer för vatten
- Riksintresse - Kommunikation

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

Som det framgår av planhandlingarna och de undersökningarna som har gjorts är att planområdet är förorenat av koppar och PAH överstigande de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM). Länsstyrelsen ser positivt att massor som överstiger det generella riktvärdet för KM kommer att tas bort. På plankartan finns flera typer av markanvändning bland annat bostäder, skola, gata och park. Det behöver framgå i planhandlingar vilka föroreningsnivåer som ska gälla för samtliga delar av planområdet. Vedertagna nivåer för bostäder är känslig markanvändning, KM enligt naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden. Om vedertagna nivåer inte ska användas måste detta motiveras i planbeskrivningen så länsstyrelsen kan göra en bedömning av dessa. För att området ska vara lämpligt för vald markanvändning behöver kommunen säkerställa att inga föroreningar inom planområdet överskrider angivna riktvärden. Lika skyddsnivåer bör eftersträvas inom ett område som totalt sett har samma typ av markanvändning, exempelvis ett bostadsområde. Detta för att främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser (vilket uttrycks bland annat i miljömålet God bebyggd miljö och PBL). Riskerna med kvarlämnade föroreningar kan vara svårbedömda i ett långtidsperspektiv (användning av marken i ett område kan ändras, förutsättningarna för spridning kan förändras och föroreningar kan flyttas vid grävarbeten). I praktiken kan det också vara svårt att hantera olika restriktioner för mindre volymer eller ytor, vilket medför att risken ökar för felaktig hantering i framtiden. Naturvårdsverkets utgångspunkter för efterbehandlingsarbetet i Sverige är formulerade utifrån långsiktighet och hållbarhet i syfte att skydda hälsa, miljö och naturresurser nu och i framtiden. De avspeglas i den utredningsmetodik som Naturvårdsverket förordar samt i Naturvårdsverkets generella

Datum
2020-02-05

Ärendebeteckning
2018-0336

riktvärden för förorenad mark. Utgångspunkterna bör vara vägledande i arbetet med efterbehandling av förorenade områden. Bedömning av miljö- och hälso-risker vid förorenade områden bör göras i såväl ett kort som långt tidsperspektiv. Planerad markanvändning är vanligen överblickbar i mindre än 100 år. Mycket kan också hända i längre tidsperspektiv (100-tals till 1000 år) med kvarlämnade föroreningar.

Kommentar:

Inom planområdet föreslås att marken ska saneras enligt riktvärdet Känslig markanvändning (KM) vad gäller mark avsedd för bostäder samt park. För GATA samt parkeringsytor ska marken saneras till riktvärdet Mindre känslig markanvändning (MKM) I västra delen av planområdet där marken är planerad som NATUR mot motorvägen har plats-specifika riktvärden tagits fram. Massor som överstiger det generella riktvärdet för KM kommer att tas bort. Innan startbesked får ges ska markföroreningar vara avhjälpta, vilket regleras i plankarta.

Buller

Enligt trafikbullerförordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Den översiktliga bullerutredningen visar att nästan samtliga bostäder som ligger ut mot motorvägen får ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA, undantaget för bostäder i markplan. Förordningen anger att om riktvärdet för 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Där fasaden inte överskrider 65 dBA är det även möjligt att placera lägenheter mindre än 35 m². Kommunen måste säkerställa att förordningens krav uppfylls genom att reglera bestämmelser för utformning, storlek och placering. De åtgärder som föreslås i planbeskrivningen ska säkerställas i plankartan.

Kommentar: Plankartan ändras med skyddsbestämmelsen m₂ - Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA. För bostad med en boarea på maximalt 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Då planområdet är utsatt för trafikbuller, krävs reglering för att säkerställa att trafikbullerförordningen uppnås inom planområdet.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten samt dagvattenhantering

Både MKN vatten samt dagvattenhantering är bra beskrivet i planbeskrivningen för förslaget planområde där bra underlag tagits fram genom dagvattenutredningen. Dock saknas resonemang över dagvattennätet i sin helhet i Kalmar centrum. Detta är ett problematiskt område, vilken är en ”känd” lågvattenpunkt, där det samlas vatten från olika håll och att dagvattennätet inte klarar alltför hög belastning vid

Datum
2020-02-05

Ärendebeteckning
2018-0336

skyfall och översvämning. Därför är dagvattenutredningen tydlig i sin ambition att förbättra dagvattenhanteringen i föreslaget planområde både för befintlig likväl som ny bebyggelse. I dagvattenutredningen ligger förslag till tre nya magasin som kan fånga upp 20-årsregn för fördröjning och rening, vilka också finns med som åtgärd i planbeskrivning och reglerat i plankartan. Även föreslås att nuvarande parkeringsplats kan svämmas över upp till 4,5 dm och därigenom klara tillfälliga skyfall och översvämningar. Även byggnaders nedersta våning och garage ska kunna översvämmas utan risk. I dagsläget leds dagvattnet från planområdet vidare i det befintliga dagvattennätet in under E22an och ut i Västra sjön. Dock står det inte beskrivet om det dagvatten som belastar från norr, öst och söderifrån. Det borde vara ett större perspektiv där flödeslinjer visas hur dagvattnet transporteras och hur dagvattennätet ser ut i dagsläget. Det är svårt att bilda sig en uppfattning om vattnets flödesriktningar och volymer, sett utifrån ett större område, där dagvatten flödar in från centrala delar av Kalmar; var finns vattendelarna, var finns högre marknivåer osv. Därefter kan då dagvattenåtgärder föreslås utifrån en helhetsbild. Som vi vet samlas det vid extrem nederbörd vid t ex som 140-årsregnet från 2003, i just föreslaget planområde. Nu är det svårt att avgöra om det är tillräckligt med åtgärder som kommer att göras i samband med föreslagen exploatering inom aktuellt detaljplaneområde. Därför behöver detta större perspektiv utvecklas inför granskningskedet. För att minska andel hårdgjord yta i samband med ny exploatering inom planförslaget, finns förslag till åtgärder t ex att förse parkeringsytor (n1) med genomsläppliga material vilket reglerats i plankartan. Men prickmark markerat g1, som också delvis innehåller parkeringar borde väl också ha genomsläppligt material? Kommunen får redogöra varför så inte är fallet. Det är bra att dagvattnet leds efter fördröjning i de tre dammarna till för ytterligare rening i Hagbygårdet. Men varför denna dimensionering att enbart 70% av årsavrinningen kan hanteras och att upp till 30% bräddas förbi via Törnebybäcken och ut i slutrecipient Östersjön? Det verkar fortfarande vara en hög belastning av t ex näringsämnen eller har vattnet i tillräcklig omfattning renats innan bräddning? Kommun bör förklara detta resonemang tydligare. Dimensionering av volymer vatten är också bra att redogöra för, så att tillräckliga åtgärder görs för vatten att ta sig förbi E 22an utan komplikationer för vägbanan.

Kommentar: Dagvattenutredningen är beräknad utifrån ett 100års-regn där det tydligt framgår att både befintlig och tillkommande bebyggelse inte översvämmas. Beräkningarna som gjorts utgår från hela avrinningsområdet, dimensionering på ledningsnätet samt tillkommande hårdgjorda ytor. Kalmar Vatten AB har startat en separat utredning för att undersöka åtgärder för det befintliga dagvattensystemet som är utanför planområdet. Planbeskrivningen har kompletteras under avsnittet dagvatten och en förprojektering gällande höjder har tagits fram. Plankartan kompletteras med bestämmelsen n₁ på parkeringsytan i sydväst.

Riksintresse – kommunikation

Detaljplaneförslaget berör E22, vilket utgör riksintresse för kommunikationer. Kring E22 råder ett byggnadsfritt avstånd på 50 meter. Detta

Datum
2020-02-05

Ärendebeteckning
2018-0336

avstånd finns för att trygga vägens funktion, drift, underhåll och framtida utvecklingsmöjligheter. Gällande planbestämmelser bör kommunen ändra så att ”bullerskydd” och ”dagvatten” inte hamnar i konflikt med Trafikverkets vägområde eller säkerhetszon. Vägområde och säkerhetszon samt ytterligare minst 2 meter bör omfattas av liknande bestämmelserna som ”naturmark eller ”prickmark” som säkerställer avstånden till vägen.

Kommentar: Plankartan kommer att revideras med egenskapsgräns 12 meter ifrån körbanans kant.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen anser att kommunens bedömning om att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan kräver ytterligare motivering med hänsyn till planens påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten och risk för förorenad mark.

Kommentar: Undersökningen har reviderats med tydligare motiveringar för MKN vatten samt förorenad mark.

Annan lagstiftning

Natur

Länsstyrelsen har fått in en ansökan om dispens från biotopskyddet för nedtagning av de sex alléträden. Det är viktigt att hålla ett avstånd till grova träd (även utanför planen) på minst 15 x stamdiametern vid grävning och andra åtgärder. Kommunen behöver också ta höjd för att träden växer när de planerar byggnationen.

Kommentar: Noteras

Lantmäterimyndigheten

Efter genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2019-09-18) lämnas följande yttrande:

Plankarta med bestämmelser

- Finns det behov av att reglera minsta fastighetsstorlek för radhusbebyggelsen? Hur fungerar det tillsammans med bestämmelsen om 40 % exploateringsgrad? 40 % av 130 kvm blir 52 kvm. Tillräckligt stort?
- Utveckla bestämmelsen om dagvatten. Exempelvis ”Dagvattenanläggning får angöras”.
- Behövs e1-bestämmelsen? Reglerar samma som e2.

Datum
2020-02-05

Ärendebeteckning
2018-0336

- Hur ska de gemensamma parkeringarna utformas? Garage, carport etc.? Ska de eventuellt ha kryssmark?
- För att skydda de värdefulla träden bör de ha prickmark.
- Bestämmelsen om m1 är otydlig och bör tydliggöras.
- Texten under "Ändrad lovplikt, fastighetsplan" är diffus. Eventuellt ska "påverkan" ersättas med "fällning".
- Gemensamhetsanläggning för gångstig (g2) kanske borde utökas för att möjliggöra angöring för rörelsehindrade osv.

Planbeskrivning

"Beskrivning av planbestämmelser", se över denna. Motivering till bestämmelser ska finnas.

Beskriv vilka typer av gemensamhetsanläggningar som ska bildas och eventuellt vilka fastigheter som ska delta.

"Marköverlåtelse" på sida 49 är redan beskrivet under "Fastighetsrättsliga konsekvenser". Sista stycket hör till rubriken om exploateringsavtal.

Kommentar:

Plankartan kommer att ändras så att bestämmelsen om dagvatten tydliggörs

Vad gäller minsta fastighetsstorlek och exploateringsbestämmelserna anser vi att det finns ett behov av att reglera minsta fastighetsstorlek för att säkerställa att en god utemiljö kan tillskapas. Den minsta byggrätten blir således 52m² som är möjlig i två plan det vill säga runt 100m². Skillnaden mellan e₁ och e₂ är att de utgår från användningsyta samt egenskapsyta.

Eftersom yta är avsatt för gemensambetsanläggningarna i form av parkering, sophantering och gångstig är det fullt möjligt att anlägga carport eller liknande, dock sammanfaller flera av g₁ och g₂ med befintliga ledningsrätter (u₁) varvid byggnation ej är möjlig. Vad gäller gångstigen är den i plankartan 3 meter bred varvid möjlighet för angöring av rörelsehindrade anses tillgodosedd i detta skede, detta är inte heller byggnadernas primära entréer då dessa ska vara utmot Gustav Adolfs väg.

Bestämmelserna ändrad lovplikt gällande skyddsvärda träd, samt skyddsbestämmelse n₃ har tagits bort då dessa inte längre är relevanta.

Skyddsbestämmelsen m₁ syftar på att reglera fönsteröppningars konstruktion utan att reglera en specifik teknisk lösning. Detta skapar en möjlighet att i bygglovs-skedet visa att byggaktören har löst frågan på ett tillfredställande sätt. Det omfattar även hela fönsteröppningen och inte enbart en del av fönsteröppningen (t.ex. glaset)

Datum
2020-02-05

Ärendebeteckning
2018-0336

Planbeskrivningen kommer att revideras med bättre förklarande text till bestämmelserna samt framtida gemensambetsanläggningar

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kultur och fritidsnämnden

Kalmars gröna miljöer är viktiga för folkhälsa och som fritidsmiljöer. Skälby är ett av Kalmars viktigaste rekreationsområden både som målpunkt för hela staden och grannskapspark för närliggande bostäder samt miljö för utomhuspedagogik. I och med att exploateringsintressen alltmer tränger sig på är det viktigt att säkerställa Skälbyområdet för rekreation. Att planförslaget hänvisar till bland annat närliggande Skälby som förskolans utemiljö kan stärka Skälby som grönområde. Det är viktigt att Skälbyområdet verkligen känns nära och tillgängligt för de boende, förskolebarnen och allmänheten samt att stråket mellan grönområdet och bostadsområdet är öppet och tydligt.

Vi ser positivt på att parkområde och stråk mot Skälby bevaras och utvecklas för att ge fortsatt bra kopplingar och tillgång till rekreation i friluftsområdet. Det är även positivt att detaljplanen möjliggör utbyggnad av en aktivitetspark med fokus på jämställdhet som tillsammans med upprustning av bollplanen har intentionen att bidra till integration och nya mötesplatser. Detta tillsammans med planerade trygghetsåtgärder bidrar även till positiv utveckling för utomhusaktiviteter och fritidsliv. Det är därför viktigt att genomförandet av beskrivna åtgärder som exempelvis aktivitetspark säkerställs genom detaljplanen eller genom avtal. Det förutsätts att en procentregeln tillämpas vid byggnation. I övrigt har kultur och fritidsnämnden inget att erinra på planförslaget.

Kommentar: Noteras.

Kalmar Brandkår

Kalmar Brandkår anser att brandpostnätet är i behov av utbyggnad för att täcka in det nya området och förstärka brandvattenförsörjningen till befintliga byggnader inom fastigheten Bergkristallen 2, Topasen 1, samt del av Oxhagen 2:1 m.fl. Regler för utformning av brandpostsystem återfinns i VAV P83 m.fl. dokument. Utbyggnad av brandvatten ska regleras i detaljplanen under teknisk försörjning, det vill säga att Projekt- och byggenheten, mark- och exploateringsenheten samt Kalmar vatten AB ska tillse att behovet av brandvatten i området uppfylls samt att framtagna brandpostpolicy ska tillämpas.

Kommentar: Brandpostnätet är inget som regleras i plankartan och är en genomförande fråga som ligger utanför detaljplanens process. Planbeskrivningen revideras med tillägget att brandpostnätet kommer att utredas i samband med genomförandet enligt gällande policy för brandposter.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen

Datum
2020-02-05

Ärendebeteckning
2018-0336

och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

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

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

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Noteras.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för boende.

Trafikverkets yttrande utgår i första hand från Trafikverkets roll som väghållare för E22.

Trafikverkets synpunkter

Detaljplaneförslaget berör E22, vilken utgör riksintressen för kommunikationer. Kring E22 råder ett byggnadsfritt avstånd på 50 meter. Detta avstånd finns för att trygga vägens funktion, drift, underhåll och framtida utvecklingsmöjligheter, men och även för att inte tillskapa boendemiljöer som påverkas av luftföroreningar och buller vilka kan leda till krav på Trafikverket om åtgärder. Vissa anläggningar såsom garage, lokalgata m.m. kan accepteras närmare E22, men inte inom vägområde eller vägens säkerhetszon. Bostadsbebyggelsen enligt planförslaget håller rimligt avstånd till E22.

Placering av skyltar, ljuskällor eller lokalgators utformning får inte ske på sådan sätt att Trafikanter på E22 riskerar att bländas eller utsättas för distraherande ljus eller annat som riskerar att dra uppmärksamheten till sig.

Kommentar: Noteras.

Gällande planbestämmelsen måste dessa ändras på så sätt att "bullerskydd" och "Dagvatten" inte får förekomma inom vägområde eller säkerhetszon. Vägområde och säkerhetszon samt ytterligare minst 2 meter måste omfattas av bestämmelserna "Naturmark" eller "Prickmark" eller liknande som säkerställer avstånden till vägen. Säkerhetszonen är runt E22 på platsen 11 meter, vägområdet omfattar större ytor vilka fastställs i samråd med Trafikverkets avdelning Underhåll.

Kommentar: Plankartan kommer att revideras.

Datum
2020-02-05

Ärendebeteckning
2018-0336

Dagvatten: E22 genom Kalmar är utsatt för risk för översvämningar vid skyfall och vägavsnittet vid planområdet hör till de mest utsatta platserna, med återkommande problem i samband med ymnig nederbörd.

Planförslaget måste tydligare visa hur kommunen avser hantera dagvatten i området kring E22 vid detta vägavsnitt, vilket även inkluderar området väster om vägen. Trafikverket kan inte acceptera planförslag som ökar risken för översvämningar av vägen eller att vatten tränger in i vägkroppen. Trafikverket anser att kommunen ska se över hela avrinningsområdet för att få ett helhetsgrepp på det dagvatten som ska passera under E22 norr om tpl Kalmar C. Det är viktigt att byggnationer och dagvattenhantering kring E22 inte påverkar vägens bärighet.

Planhandlingarna bör även kompletteras med hur området ser ut vid ett 50-årsregn idag och efter bebyggelse inkl dagvattenåtgärder. Detta då Trafikverket dimensionerar åtgärder på E22 för 50-årsregn.

Kommentar: Kalmarvatten AB utreder hur hela avrinningsområdet kan förbättras genom olika åtgärder. Ett separat PM har tagits fram som visar påverkan av ett 50-årsregn.

Trafikverket utgår vidare från att planförslaget klarar gällande riktvärden för buller. I de fall bullerskydd behöver uppföras mot E22 ska detta samrådask med Trafikverket och eventuellt avtal upprättas som reglerar avstånd till E22 samt drift och underhåll av bullerskydd.

Kommentar: Noteras.

Intresseorganisationer och övriga

Villaägarna i Kalmarbygden

- Vi bedömer att planen är väl genomlyst och hanterar områdets nivåkillnader på ett bra sätt.
- Dagvattenhanteringen bör förtydligas ytterligare i nästa skede av planarbetet.
- Bilfritt område med stor parkering i väster är positivt.

Kommentar: Dagvattenhanteringen förtydligas. En förprojektering av fördröjningsmagasin har genomförts.

Kalmar läns museum

Kalmar läns museum har under samrådstiden tagit del av nytt förslag till detaljplan för rubricerade fastigheter. Under framtagande av detaljplanen tog handläggare på Planeringsenheten kontakt med läns museet för att få en rekommendation om synen på befintlig bebyggelse i området. En av läns museets bebyggelseantikvarier gjorde då ett kort fältbesök. Utifrån detta lämnades rekommendationen att de befintliga sju punkthusen förses med varsamhetsbestämelse (k) med kommentar om att behålla gult tegel i fasad, platta tak, ospröj-

Datum
2020-02-05

Ärendebeteckning
2018-0336

sade fönster och plåtfronter på balkongerna. Vidare konstaterades att inglasning av balkong på varsamt sätt är möjligt, helst enbart med glas likt sådant utförande som redan finns på vissa balkonger.

Rekommendationen lämnades utifrån att punkthusen trots en del förändringar är tidstypiska och relativt välbevarade sedan uppförandet. Själva husen står som tegelpelare med tydlig vertikal betoning med linjerna av fönster och balkonger över fasaderna. De platta taken är också karaktäristiska. Husen är ritade av arkitekten Gunnar Magnusson och uppförda kring 1974. De är planerade och byggda som punkthus i park med relativt mycket grönyta mellan sig vilket bidrar till en god boendemiljö. Utifrån det som framgår av förslaget till detaljplan är det svårt att förstå om det finns möjlighet att ytterligare förtäta mellan punkthusen. Marken mellan är inte markerad som prickmark men det finns begränsning om att högst 35% av byggnadsarean får bebyggas. För karaktären av punkthus i park är det viktigt att de obebyggda områdena mellan husen i stort bevaras.

Kalmar läns museum vill i detta samrådsyttrande påminna om de rekommendationer vi tidigare givit.

Kommentar: Den exploateringsgrad som reglerar de befintliga punkthusen möjliggör inte för en förtätning mellan husen. Dock ger det möjligheten att bygga miljöhus och liknande som är viktiga för de boende. Den gröna karaktären bevaras i den mån det går men på grund av en stor dagvattenproblematik i området behöver kvartersmark övergå till att bli allmänplatsmark. Detta står inte i konflikt med tanken om en grön karraktär kring husen eller miljön i övrigt.

De rekommendationer som tidigare givits är beaktade i förslaget i form av en begränsad byggrätt där en förtätning ej är möjlig samt att förbud mot förvanskning av bebyggelsen eller bebyggelseområdet regleras i PBL kap 8 13§

Hyresgästföreningen Kalmar, Torsås Öland

Hyresgästföreningen anser att detaljplanen i stort är välgjord och bra. Vi har dock krav, synpunkter och önskemål. Kraven gäller främst markanvisningsavtal, synpunkterna grönområde, buller och farligtgodstransporter och önskemålen ytterligare samlingslokaler mm. Nedan kommer en detaljerad katalog

Markanvisning

Vid markanvisning/avtal bör kommunen ställa följande krav på fastighetsägare/ägarna:

- Hyrorna ska vara rimliga
- En viss % av lgh ska vara hyresrätter, förslagsvis 50%.
- En samlingslokal för boende bör inrättas
- Fastighetsägaren bör tillhandahålla laddningsstolpar
- Fastighetsägaren bör undersöka möjligheten till att använda förnybar energi

Datum
2020-02-05

Ärendebeteckning
2018-0336

Kommentar: Varken hyrensnivå, andel hyreslägenheter, samlingslokal, laddningsstolpar eller energikällor är något som regleras i detaljplan. Vad gäller markanvisning och exploateringsavtal är det en genomförande fråga som mark och exploateringsenheten har hand om.

Grönstrukturplan

Kommunen har antagit en grönstrukturplan i syfte att skydda värdefulla grönområden från exploatering. Den senaste tiden har kommunens plan naggats i kanten vid åtskilliga tillfällen vid antagande av detaljplaner. Vid kan erinra oss Tallhagen, Visiren och Svördet och nu Oxhagen. Visserligen är det bara mindre utlöpare av planen som berörs i fallet Oxhagen. Vi ser anläggandet av Topasens skolgård och Allaktivitetsparken som viktiga. Men istället för att exploatera grönytorna borde skolgård och park anpassas till grönområdena.

Kommentar: I planförslaget tillåts ingen byggnation på marken som behöver tas i anspråk mot Skälby. De befintliga grönytorna i området befinner sig i lågpunkter och behöver därför användas till att lösa den svåra dagvattenproblematiken. Det är heller därför inte lämpligt att använda dessa för exploatering, utemiljö eller område för aktivitetspark.

Hyreslägenheter

Behovet av hyreslägenheter är fortfarande stort, trots att kommunen med sitt bostadsbolag är framgångsrika i byggandet av hyresrätter. Att kalmarhem enbart bygger hyresrätter utgår vi ifrån, men anser att kommunen av privata fastighetsbyggare borde kräva minst 50% (se under markanvisning).

Kommentar: I Oxhagen finns det enbart lägenheter som boendeform där en klar majoritet idag är hyreslägenheter (988 hyreslägenheter och 348 bostadsrätter). Planförslaget syftar i huvudsak till att möjliggöra ett bredare utbud av olika boendeformer. Planförslaget reglerar inte uppdelningen av vilken upplåtelseform som är möjlig utan fokuserar på om marken är lämplig för byggnation av bostäder och förskola.

Bygg i väl planerade etapper

För att undvika omfattande trafikstörningar i området måste byggnationen ske i väl avgränsade och välplanerade etapper.

Kommentar: Se sidan 41-42 i planbeskrivningen

Vi vill se skuggstudier

Med ledning av genomgångna dokument kan vi inte avgöra hur de nya byggnaderna påverkar solinflödet. Vi begär därför att skuggstudier presenteras.

Datum
2020-02-05

Ärendebeteckning
2018-0336

Kommentar: Skuggeffekten har utretts genom en skuggstudie som finns som bifogad handling

Miljöfarliga transporter

Bebyggelse kommer att uppföras 150 m från E22 som utgör en farligtgoodsled. Ett par % av transporterna utgörs farligt gods som explosiva och brännbar ämnen. Bullervall och avstånd utgör gott skydd. Men inte fullt ut anser hyresgästföreningen. Därför menar vi att följande bör undersökas:

Undvika balkonger mot E22, detta också pga högt buller

Förlägga huvudingångar till hus utefter E22 på insidan

Kommentar: Se sidan 29-30 i planbeskrivningen och plankarta b₁, b₂ och f₅

Buller och luftföroreningar

Positiva åtgärder inom området är bla att det planeras för en separat gång- och cykelväg utefter Gustav Adolfs väg och att kantstensparkeringen tas bort. I detaljplanen sägs: ”Planens genomförande förväntas ge ökad vägtrafik och därmed mer luftföroreningar. Samtidigt möjliggör planen en förtätning i stadsnära miljö, vilket innebär att även en ökning av fossilfria färdssätt är möjliga?” Vi tror det är en from förhoppning. För att garantera låga hastigheter inom området bör ett antal gupp placeras ut.

Utefter E22an ligger bullernivåerna över satta gränsvärden för vissa lgh, men föreslagna åtgärder dämpar bullernivåerna under gränsvärdena. Vi är dock tveksamma till balkonger ut mot E22:an.

För utsatta uteplatser förutsätter vi att bullerdämpande åtgärder vidtas så att gränsvärdena kan hållas.

Kommentar: Gällande hastigheter och farthinder inom planområdet regleras i enlighet med kommunens riktlinjer och policydokument. Inga balkonger får uppföras ut mot E22, se bestämmelse i plankartan f₅. I plankartan regleras även trafikbuller genom en skyddsbestämmelse m₂.

Utemiljö och närrecreation

Närheten till Skällby, tillskapade uteplatser och allaktivitetsparken gör att området får en mycket bra rekreations- och utemiljö.

Kommentar: Noteras.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

Kalmar Energi AB

Datum
2020-02-05

Ärendebeteckning
2018-0336

Kalmar Vatten AB
Luftfartsverket
Polismyndigheten
Försvarmakten

Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Hyresgästföreningen Kalmar, Torsås Öland

Peter Skarpnord
Planarkitekt

Daniela Edvinsson
Planarkitekt