

## Detaljplan för Del av Kvarteren Visiret och Svärdet m.m. i Funkabo, Kalmar kommun

### Sammanställning av inkomna yttranden

Planförslaget har varit på samråd från den 1 juni till den 25 juni 2018. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

### Sammanfattning

Under samrådet har det kommit in få synpunkter. Sammanlagt har femton yttrande inkommit:

- 2 yttranden har inkommit från berörda myndigheter, Länsstyrelsen och Lantmäteriet.
- 1 yttrande har inkommit från sakägare, BRF Hjälmen.
- 5 yttranden har inkommit från kommunala bolag och nämnder.
- 5 yttranden har inkommit från ledningsdragande verk, andra myndigheter och myndigheter.
- 1 yttrande har inkommit från intresseorganisationer och övriga. Detta yttrande är från Hyresgästföreningen.

De synpunkter har kommit in, innehåller främst förslag på hur detaljplanen kan utvecklas och bli tydligare. Länsstyrelsen som har framfört att detaljplanen

Datum  
2018-12-19

Ärendebeteckning  
2014-4257

behöver utvecklas för att tydligare säkerställa att hänsyn tas för att skydda människors hälsa och för att klara gällande miljö kvalitetsnormer. Detaljplanen har reviderats i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.

### Ändringar av detaljplan

Plankartan har ändrats på följande punkter:

- Skyddsbestämmelse har införts för att minska trafikbuller. Enligt bestämmelsen ska gårdarna inom kvarteret Visiret skärmas av från Norra vägen. En generell bestämmelse har även införts om att lägenheter och uteplatser ska skärmas av från intilliggande vägar.
- För att säkerställa en god dagvattenhantering i planområdet ställs krav på att en parkering ska vara till 40% genomsläpplig för dagvatten.
- Krav på utrymningsväg ställs för bostäder som uppförs inom 75 meter från Ölandsleden. Utrymning ska ske i fasad vänd från Ölandsleden.
- Användningsgränsen mellan parkering och bostad har flyttats i den södra delen av planområdet. Anledningen är att marken ej är lämplig för känslig markanvändning enligt den geotekniska utredningen. Mark som reserverats för gång- och cykelväg och byggrätt för komplementbyggnad har förts över till användningen parkering.
- En allmän översyn av planområdets reservat för ledningsrätt (u-områden) har genomförts. Nya reservat har tillkommit och andra har tagits bort.
- Rättigheten att marken får underbyggas med parkeringsdäck regleras med en utformningsbestämmelse istället för med en bestämmelse om nockhöjd, enligt samrådsförslaget. Denna bestämmelse bedöms vara tydligare.

Även planbeskrivningen har ändrats. Förutom redaktionella ändringar har de stycken som rör följande ämnen skrivits om och kompletterats:

- miljö kvalitetsnormer för vatten för del av Kalmarsund
- trafikbuller
- dagvattenhantering
- risker angående närheten till Ölandsleden
- beskrivning av planerade ändringar av ledningsnätet för att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen.

### Nya utredningar och reviderade utredningar

Efter samråd togs flera nya utredningar fram och två av de utredningar som har tagits fram inför samråd har reviderats. Mark- och miljöteknisk utredning har tagits fram som visar på att marken är lämplig för bebyggesle.

Utredningen visar att ett område i den södra delen av planområdet som är olämpligt för känslig markanvändning. Användningen enligt detaljplanen för denna del har ändrats från känslig markanvändning till mindre känslig markanvändning.

En beräkning av miljö kvalitetsnormer för vatten har tagits fram för att göra en kvalificerad bedömning om detaljplanen begränsar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för en del av Kalmarsund.

Dagvattenutredningen har reviderats med slutsatser från mark- och miljöteknisk utredning samt beräkningar från miljö kvalitetsnormer för vatten.

Underlagskartorna till bullerutredningen har reviderats för att omfatta ett större område för att tydliggöra hur planområdet exponeras för buller från Ölandsleden och Norra vägen. Samråd har skett med berörda ledningsägare som resulterade i framtagandet en plan över vilka ledningar som kan tas bort, vilka som ska flyttas och vilka som kan ligga kvar i oförändrat läge. I detaljplanen har reserverat för allmän ledning tagits bort och nya reserverat har tillkommit.

Samlingshandlingar för arkitektur och landskap har reviderats på fyra punkter:

- Omfattning av carportar i kvartersgata i gränsen till fastigheten Visiret 1 har begränsats. Begränsningen syftar till att säkerställa tillgänglighet till fjärrvärmeservis till huvudbyggnaden inom Visiret 1 (Nettos handelsbyggnad).
- Parkeringsdäcket i kvarteret har begränsats för att behålla befintlig servis enligt föregående punkt. För att kompensera bortfallet föreslås p-däcket byggas ut i den södra delen istället.
- Föreslagen byggrättsplacering av miljöhus har ändrat läge i anslutning till Svärdet 1, från en plats där det ligger en kraftledningskabel. Enligt ledningssamordningen ska ledningen ligga kvar. Därför föreslås en alternativ plats för miljöhuaset i granskningsförslaget till detaljplan.
- Parkeringsplats mot Ölandsleden har kompletterats med möjlighet till fler platser. Några platser har även tagits bort för att ge plats åt nytt miljöhus och befintligt kabelskåp.

## Inkomna synpunkter

### Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens synpunkter gällande hälsa och säkerhet samt miljö kvalitetsnormer för vatten måste beaktas för att planförslaget ska kunna anses vara förenligt med 11 kap PBL och därmed att inte riskera att överprövas. Synpunkter

Datum  
2018-12-19

Ärendebeteckning  
2014-4257

under upplysningar bör beaktas då de kan påverka genomförandet av detaljplanen.

### Kontroll enligt 11 kap. PBL

- Hälsa och säkerhet
- Miljökvalitetsnorm för vatten

### Hälsa och säkerhet

Planbeskrivning ska kompletteras med en beskrivning av de åtgärder som behövs för att klara riktvärden för buller enligt SFS 2015:216, Fördning om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Plankartan ska kompletteras med bestämmelser som säkerställer att riktvärden inte överskrids vid fasader samt uteplatser. Krävs åtgärder i form av bullerplank eller liknande ska genomförandebeskrivningen tydligt ange när åtgärden ska finnas samt vem som ansvarar för att uppföra åtgärden.

*Kommentar: För att visa att planens genomförande kan ske i förenlighet med gällande lagar och föreskrifter (t.ex. SFS 2015:216) har ett exempel arbetats fram som visar att det är möjligt att uppföra cirka 160 bostäder inom planområdet. Exemplet har arbetats fram i samverkan mellan arkitekt och aukustiker och visar hur bebyggelsen kan gestaltas för att klara krav på bullernivåer enligt SFS 2015:216, § 4. Planbeskrivningen har kompletterats med en utförligare beskrivning. Bestämmelser har införts i detaljplanen som ställer krav på avskärmning av trafikbuller från intilliggande vägar.*

*En skyddsbestämmelse har införts i detaljplanen. Enligt bestämmelsen ska hälften av bostadsrummen i lägenheter över 35 kvm ska vara orienterad från Norra vägen och från Ölandsleden. Varje lägenhet ska även ha en uteplats inom kvarteret som dessutom är avskärmad från Ledungsvägen. I planbeskrivningen framgår att dessa avskärmningar är nödvändiga för att klara gällande krav på bullernivåer i SFS 2015:216.*

Enligt Länsstyrelsens riktlinjer bör bostäder ej placeras inom 75 meter från en väg där farligt gods transporteras. Bostäder inom kv. Svärdet tillåts inom 75 meter vilket innebär att åtgärder för att minimera risk bör belysas i planbeskrivning och möjliga åtgärder finnas med på plankartan om det anses nödvändigt. För bebyggelse som placeras på ett avstånd på mellan 75-150 meter behöver det vanligtvis inte tas fram någon riskutredning. Länsstyrelsen anser också att området utomhus inom 15 meter från väggkant ska utformas så att stadigvarande vistelse ej uppmuntras.

*Kommentar: En riskutredning har tagits fram för att utgöra ett underlag till denna detaljplan. Utredningen omfattar intilliggande led för farligt gods, Ölandsleden. I riskutredningen*

Datum  
2018-12-19

Ärendebeteckning  
2014-4257

*görs bedömningen att det är lämpligt att uppföra bostäder inom 75 meter från Ölandsleden eftersom leden avskrämas av en befintlig vall och ett avkörningsrücke. Dessutom medges endast parkering inom 50 meter från leden, möjlig utrymningsväg ska ordnas bort från Ölandsleden. Efter samråd har bestämmelse tillkommit för planerade bostäder inom 75 meter från Ölandsleden. Enligt bestämmelsen ska utrymning ske bort från Ölandsleden. Planbeskrivningen har kompletterats med information från riskutredningen.*

### **Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten samt dagvattenhantering**

En samlad text om MKN för vatten ska finnas, inte enbart ett par meningar under avsnitt Dagvatten. Det ska även genomföras åtgärder på allt vatten från land eftersom den ekologiska statusen är måttlig i kustvattenförekomsten. Formuleringen i planbeskrivningen är missvisande gällande utsjöpåverkan på kustvattenförekomst, vilken är hämtad från dagvattenutredningen som i sin tur är hämtad från VISS. Länsstyrelsen påpekar att resultaten från dessa utredningar också kan komma att påverka yt- och grundvattenkvaliteten.

Planbeskrivningen redogör kortfattat vad dagvattenutredningen föreslår. För att säkerställa god hantering av dagvatten samt rening ska plankartan reservera mark för underjordisk dagvattenarnordning.

*Kommentar: Dagvattenutredningen har reviderats i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter. Till dagvattenutredningen har en bilaga tagits fram med beräkning som redovisar hur Kalmarsund påverkas av dagvattnet från planområdet. Enligt dagvattenutredningen begränsar detaljplanen ej möjligheten för Kalmarsund att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Planbeskrivningens texter om dagvatten och MKN har reviderats och kompletterats. För en av parkeringarna norr om Ölandsleden har bestämmelse införts att 40% av marken ska utformas så att infiltration av dagvatten är möjlig.*

### **Upplysningar**

Enligt planbeskrivningen är takvinkeln på planerad bebyggelse 45 grader. På plankartan finns takvinkel enbart reglerad på ett egenskapsområde där den är satt till 33 grader.

Enligt planbeskrivningen ska parkering för kvarteret Visiret ordnas genom att ett parkeringsdäck ordnas under den norra gården. Plankartan reglerar ingen sådan byggrätt och föreskriver inte att parkering ska ordnas under mark.

Bestämmelsen f2 – Portik ska sparas ut med en frihöjd av fem meter. Någon portik beskrivs inte i planbeskrivningen. Syftet med bestämmelsen är otydlig.

Bestämmelsen a – Bygglov för bostadsändamål förutsätter utbyggnad av gemensam parkeringsanläggning, är otydlig.

*Kommentar: Bestämmelse om takvinkel ska endast gälla för del av planområdet, kvarteret Svärdet, där särskild hänsyn tas till kulturmiljön då denna bebyggelse läggs till ett befintligt*

Datum  
2018-12-19

Ärendebeteckning  
2014-4257

*kvarter. För övrig bebyggelse är takvinkeln fri. Eftersom bebyggelsen inom kvarteret är avskild från befintlig bebyggelsen i Funkabo medges en större flexibilitet angående takvinkel.*

*Byggrätt för parkeringsdäck fanns i samrådsförslaget genom bestämmelse om nockhöjd. Parkeringen är ett bostadskomplement och inryms därmed i användningen bostäder. I granskningsförslaget har nockhöjderna tagits bort eftersom dessa kan vara otydliga. Istället har en utformningsbestämmelse införts.*

*Befintlig bebyggelse i Funkabo är friliggande vilket inte är lämpligt i Visiret p.g.a. det ut-satta läget för trafikbuller. Istället har bebyggelsen gestaltats med hänsyn till siktlinjer för att skapa en genomsläpplighet och visuell kontakt, därför ställs bl.a. krav på att portik ska finnas. Motivering till bestämmelse om portik har förtydligats i planbeskrivningen.*

*Bestämmelse om särskild lovplikt har tagits bort för bostad .*

Länsstyrelsen har inga uppgifter om att marken kan vara förorenad. Det betyder inte att föroreningar inte kan finnas inom planområdet. Det är inte ovanligt att mark tidigare har fyllts ut med förorenade massor eller att det på mark i närheten av bostäder har skett dumpning av förorenade massor. Kommunen behöver ha en plan för hur eventuellt uppkomna föroreningar ska hanteras.

*Kommentar: Efter samråd har utredningen PM – Geoteknik och markmiljöteknik tagits fram som ett underlag till detaljplanen. Flera markprover har tagits för att undersöka förekomsten av markföroreningar. Vid en undersökningspunkt har förhöjda nivåer av alifater uppmätts. För att säkerställa att föroreningen ej spridit sig har flera kontrollerande markprover tagits runt den undersökningspunkten, där föroreningen först hittades.*

*Den förorenade marken är begränsad i sin omfattning och ligger inom område som är avsett för bostäder enligt samrådsförslag till detaljplan. Om föroreningen hamnar inom mark som är avsedd för känslig markanvändning behöver föroreningen avlägsnas, om föroreningen hamnar på mindre känslig markanvändning så kan den ligga kvar. Bostäder definieras som känslig markanvändning. Användningen för detta markområde har därför ändrats till parkering som är en mindre känslig markanvändning.*

Det är viktigt att åtgärderna ej försämrar förutsättningarna för spridning av arter mellan Tallhagen och Skälby. Det är därför viktigt att kommunen tänker på vilka trädslag som ska planteras i anslutning till parkeringen norr om Ölandsleden. Det är en fördel om man håller sig till inhemska arter som finns naturligt i området.

Att spara en fem meter byggnadsfri zon till den biotopskyddade allén längs Norra vägen anses vara för lite. Träden är inte så stora nu men kommer att växa. Kommunen behöver därför ta höjd för större träd i framtiden.

*Kommentar: Kommentar om att välja träd som finns naturligt i området har lagts till i planbeskrivningen. Som ett underlag till detaljplanen har Samlingshandlingar för arkitektur och*

Datum  
2018-12-19

Ärendebeteckning  
2014-4257

*landskap tagits fram. Från dessa handlingar finns en redovisning för vilka träd som kan planteras in.*

*5 meter byggnadsfri zon bedöms vara tillräckligt för att lindarna ska få långsiktigt goda tillväxtvillkor. Kalmar kommun har en vision om att Norra vägen ska utvecklas till en stadsgata, enligt gällande översiktsplan. Ett alltför brett gaturum kan motverka kommunens vision om att skapa stadsliv. Avståndet mellan gång- och cykelväg och verksamheter i byggnadernas gatuplan påverkar möjligheten till möten och därmed även möjligheten att utveckla Norra vägen som ett levande offentligt rum.*

*Träden är ännu ej fullvuxna och kommer att kunna anpassa rotsystemet till de förändrade förutsättningarna. Trädens ålder innebär även att kronan kan gallras varsamt. Längs med allén finns stora sammanhängande gräsytor. Här finns goda förutsättningar för träden att växa och att ta upp näring och vatten. Varsambetsåtgärder kan vidtas inför arbetet med den planerade flytten av del av intilliggande gång- och cykelväg. Skelettjord skapar möjligheter för trädens rötter att breda ut sig under mark och begränsar därmed ej trädens upptagningsområde för vatten och näringsämnen. Genom en skelettjord kan rötter växa.*

## Lantmäterimyndigheten

Det behövs en kartografisk översyn så att plankartan blir tydligare.

Det saknas en användningsgräns inom Visirets södra del för BC.

Förtydliga att bestämmelsen "a" är en villkorsbestämmelse. Stryk ordet "en" under markreservatet för gemensamhetsanläggningen.

Det ska enbart vara administrativ gräns för u-områden vid den östra parkeringen. Delar av befintliga ledningsrätter ligger utanför u-området. Om de befintliga ledningsrätter ska bestå i befintligt läge bör man utforma u-området efter de befintliga ledningsrätterna.

I avsnittet Ekonomiska frågor förefaller planbeskrivningen av ekonomiska konsekvenser för kommunen behöva kompletteras.

Om avsikten är att kunna dela kvartersmarken för kiosk i två separata fastigheter behöver nyttjanderätten ses över.

*Kommentar: Kartografisk översyn av detaljplan och grundkarta kommer att genomföras efter granskning enligt kommunens mallar. Kartan är tillräckligt tydlig för att utgöra ett underlag till planbestämmelser inför granskning av detaljplan.*

*Bestämmelse som hade beteckningen "a" i samrådsförslag till detaljplan har tagits bort.*

*Inom den del av kvarteret Svärdet som inryms i planområdet finns en befintlig ledningsrätt. Avgränsningen av ledningsrättsområdet behöver ses över av tre skäl.*

- När kvarteret utvidgas så behöver även ledningsrättsområdet utvidgas.
- En av ledningar som rätten ska skydda, utanför ledningsrättsområdet.

Datum  
2018-12-19

Ärendebeteckning  
2014-4257

- *Telenor har en befintlig ledning som går genom ledningsrättsområdet. Telenors ledning behöver också skyddas av ledningsrätten.*

*På den västra parkeringen reserveras mark för ledningsrätt. Bestämmelse om reservat för allmän underjordisk elledning är en administrativ bestämmelse. Det ska vara en administrativ gräns även i den östra parkeringen för de markreservat som behöver upprättas där.*

*De ekonomiska frågorna som behöver regleras mellan Kalmar kommun och Kalmarhem kommer att regleras i ett exploateringsavtal. Avtalet kommer att redovisas för byggnadsnämnden i samband med detaljplanens antagande.*

*Detaljplanen är flexibel angående byggrätt för kiosk. Befintlig kiosk kan byggas ut eller så kan två kiosker byggas på en och samma fastighet. Därför behöver nyttjanderätten för kiosk ej ses över.*

## **BRF Hjälmen**

Parkeringssituationen på de närmaste lokalgatorna är närmast kaotisk. Vi kan på ett enkelt sätt hjälpa till. Vi har parkering idag längs Ledungsvägen 10, A-C. Om vi får lov att förlänga denna utan att ta bort befintliga parkeringsplatser så skulle vi få bort från 8 till 10 bilar från lokalgatorna.

*Kommentar: Förslaget om att utöka antalet parkeringar vid Ledungsvägen har förts vidare till gatukontoret. En dialog om förslaget har påbörjats mellan BRF Hjälmen och kommunen.*

## **Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag**

### **Kultur- och fritidsnämnden**

Vid nybyggnation är det viktigt att ta hänsyn till de kulturmiljövärden som finns i närområdet och att detta återspeglas i den nya bebyggelsen. I övrigt har kultur- och fritidsnämnden inget att erinra.

*Kommentar: I detaljplanen tas hänsyn till den intilliggande bebyggelsens kulturvärden genom bestämmelser som reglerar placering av bebyggelse, att portik ska finnas och bebyggelsens takvinkel. Hänsynstaganden till befintliga kulturmiljövärden beskrivs i planbeskrivningen.*

### **Kalmar läns museum**

Kalmar läns museum väljer att inte lämna några synpunkter på förslaget till ny detaljplan för del av kvarteren Visiret och Svärdet.

### **Kalmar brandkår**

Kalmar brandkår har inkommit med generell information och riktlinjer om vad som krävs för att räddningstjänstens fordon ska kunna släcka en brand.



Datum  
2018-12-19

Ärendebeteckning  
2014-4257

Brandkåren ställer också krav på att riskutredning ska tas fram med hänsyn till riksväg 137, där farligt gods transporteras. Till yttrandet finns en riskutredning bilagds som ett referensexempel.

*Kommentar: Till detaljplanen har det tagits fram ett exempel på hur området kan bebyggas i enlighet med Kalmar brandkårs riktlinjer om vad som krävs för att räddningstjänstens fordon ska kunna komma fram med utryckningsfordon.*

*En riskutredning har tagits fram, se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.*

### **Kalmar vatten AB**

Kalmar vatten AB har lämnat in två synpunkter på detaljplanen.

U-området för ny sträckning av dagvattenledning i norra delen av kv. Visiret behöver kontrolleras och ev. justeras så att det minst är 6 meter brett.

Nytt u-område för befintliga VA-ledningar längs med Ledungsvägens östra sida behöver utredas till granskningsskedet.

*Kommentar: Efter samrådet har en ledningssamordning genomförts som redovisar vilka ledningar som ska behållas, flyttas och tas bort. Samordningsdokument finns bilagd till granskningshandlingarna och har förankrats med Kalmar Vatten AB. Enligt ledningssamordningen ska dagvattenledningen som går genom den norra delen av fastigheten Visiret S:1 tas bort.*

*Längs med Ledungsvägens östra sida går även en fjärrvärmeledning. För denna ledning föreslås ett utökat reservervat för ledningsrätt som omfattar mark sex meter från VA-ledningar. Utökningen med sex meter överlappas av det u-område som krävs för intilliggande fjärrvärmeledning.*

### **Kalmar energi**

Samtal pågår angående eventuella ledningsflyttar i samband med byggnation inom området Visiret och möjligheten till ledningsrätt alternativt flytt av kablar på området Svärdet. Kabelflyttar betalas av beställaren. I övrigt ser Kalmar Energi inga hinder angående planförslaget.

### **Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter**

#### **LFV (Luftfartsverket )**

Luftfartsverket har inget att erinra mot detaljplanen.

#### **KSSR (Kalmarsundsregionens renhållningsverk )**

Vid fortsatt planering för eventuell förändring av området förutäts att planering sker för en fungerande avfallshantering. Detta gäller såväl tillgänglighet och utformning av miljörum., uppställningsplatser m.m.

Datum  
2018-12-19

Ärendebeteckning  
2014-4257

När det gäller avstånd på 50 meter till avfallsplatsen är det viktigt att platsen ligger placerad så att den ligger i folkets rörelseriktning på väg till något annat för att undvika en extra riktningssändring. Om detta uppfylles så spelar avståndet mindre roll, boende- och arbetsmiljö väger tyngre. Därför jobbar vi hårt med att lyfta ut avfallshämtning från innegårdar och etablera angöringsplatser på säkra platser utanför.

### **E.ON Biofor Sverige AB**

E.ON har inget att erinra mot planförslaget då vi inte har några ledningar inom planområdet.

### **Skanova**

Skanova har kabelanläggningar inom planerat område. Skanova önskar att behålla befintliga kabelankäggningar i nuvarande läge. Skanova förutsätter att exploatören bekostar eventuella åtgärder.

*Kommentar: Efter samrådet har en ledningssamordning genomförts som redovisar vilka ledningar som ska behållas, flyttas och tas bort. Samordningsdokument finns bilagd till granskningshandlingarna och har förankrats med Skanova. Enligt ledningssamordningen fyller en del av de ledningar som finns inom kvarteret Svärdet ingen funktion då dessa ledningar är en rest från en byggnad som har rivits. Ledningarna kommer att tas bort.*

*Genom Visiret S:1 går en av Skanovas ledningar. Denna ledning kommer att få en ny dragning söder om kvarteret i allmän platsmark.*

### **Telenor**

Att hänsyn tas till Telenors befintlig infrastruktur samt en detaljplan som ej påverkar liggande ledningar är omöjligt. Kanalisation kan flyttas närmare Norra vägen i södra delen nära rondellen vilket skulle undvika avbrott i transmission.

*Kommentar: Efter samrådet har en ledningssamordning genomförts som redovisar vilka ledningar som ska behållas, flyttas och tas bort. Samordningsdokument finns bilagd till granskningshandlingarna och har förankrats med Telenor. Enligt ledningssamordningen ska Telenors ledning i stora delar behållas i befintligt läge. Undantag gäller för planerad utbyggnad av kiosk. Berörd sträcka kommer att omförläggas från kvarteret till intilliggande gångbana.*

## **Intresseorganisationer och övriga**

### **Hyresgästföreningen**

Vi finner att detaljplanen är välgjord och tillstryker den. Här följer en sammanfattning av yttrandet. Hyresgästföreningen föreslår att en skuggstudie tas fram för den planerade bebyggelsen, att grönområden bevaras och att en gång- och cykeltunnel anläggs under Norra vägen.

Datum  
2018-12-19

Ärendebeteckning  
2014-4257

Förtätning har de senaste decennierna lett till att andelen grönska jämfört med betong har minskat i svenska städer. Hyresgästföreningen vill starkt betona att tillräckligt mycket grönytor måste bevaras eller nyanläggas så att ingen nettoförlust av grönytor ska uppstå i området.

Det saknas illustrationer av hur och skugga vid olika tidpunkter påverkar olika lägenheter. I kommande granskningsstadiumskede bör en skuggstudie arbetas fram.

I nära anslutning till detaljplanområdet ligger Skälby gård. För att underlätta en trafiksäker förbindelse mellan bostadsområde och Skälby gård kan en gång- och cykeltunnel anläggas på lämplig plats under Norra vägen.

Hyresgästföreningen framför flera synpunkter åtgärdsförslag som kan bli aktuella i detaljplanens genomförandeskede. Här är tre exempel:

- Hyresgästföreningen vill att hyresnivåerna begränsas till en rimlig nivå och påminner Kalmarhem om ett statligt investeringsstöd för att uppnå detta mål
- Hyresgästföreningen framför även tips om hur cyklar ska förvaras
- Kalmarhem kan installera solceller. Extra trafikmätningar kan göras inför inflytt av hyresgäster för att säkerställa att bullernivåerna klaras.

*Kommentar: Angående påverkan av de gröna värden så innebär förslaget mindre andel gräsytor men mer träd än i dagsläget. Åtgärder har vidtagits för att bevara de träd som finns i närområdet.*

*Detaljplanen förhindrar inte att en gång- och cykeltunnel kan anläggas under Norra vägen. Det finns ingen sådan åtgärd planerad i samband med detaljplanens genomförande. Förslaget har förts vidare till kommunens gatukontor.*

*Förslaget om att söka investeringsstöd och att installera solceller har förts vidare till Kalmarhem.*

*Trafikmätningarna är gjorda med en framtidsprognos. Krav på åtgärder för att minska störning från trafikbuller kommer att ställas i bygglovsskedet. Detaljplanen visar ett exempel på bebyggelse som klarar gällande bullerkrav. Båda den föreslagna bebyggelsen och därmed även föreslagna bulleråtgärder kan ändras till det att bygglov blir aktuellt.*

*Ett underlag till detaljplanen som har tagits fram är Samlingshandlingarna för landskap- och arkitektur. Här framgår bl.a. planritningar, fasader och enskuggstudie.*

Datum  
2018-12-19

Ärendebeteckning  
2014-4257

Planarkitekt