

Handläggare
Daniela Edvinsson
0480-450394
Peter Skarpnord
0480-450370

Datum
Upprättad 2020-03-30

Ärendebeteckning
2018-0336

1(19)

Detaljplan för Bergkristallen 2, Topasen 1 samt del av Oxhagen 2:1 m.fl. Oxhagen

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2020-02-20 till 2020-03-12. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Länsstyrelsens anser att planförslaget inte är förenligt med 11 kap. PBL och därmed riskerar att överprövas. Detta med hänsyn till buller och risk. Vad gäller buller anser kommunen att markens lämplighet finns redovisad i planbeskrivningen samt regleras på ett väl etablerat sätt i plankartan. Vidare resonemang kring buller finns under Länsstyrelsens yttrande.

Kommunen har reviderat plankartan med följande bestämmelser:

Införande och omformulering av skyddsbestämmelse gällande friskluftsintag,

m₃ (Tidigare m₁) - Friskluftsintag ska placeras mot en trygg sida

Samt återinförande av utförande bestämmelse:

b₂ - entréer mot motorvägen ska vara genomgående.

Egenskapsbestämmelse för allmänplatsmark, skydd, *bullerskydd* har tagits bort från plankartan.

Bestämmelse om trafikbuller har omformulerats och delats upp i två där den ena reglerar fasadbuller:



Datum
2020-03-30

Ärendebeteckning
2018-0336

m₁ - Där 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 35m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA.

Och den andra delen reglerar uteplatser om sådana ska annordnas:

m₂ - Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa placeras där högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

Lantmäterimyndigheten i Kalmar anser att de ekonomiska konsekvenserna behöver förtydligas i planbeskrivningen. Kommunen har förtydligat detta avsnitt i planbeskrivningen till antagandet.

En privatperson är inte nöjd med de konsekvenser som planens genomförande innebär, de träd som behöver tas ner samt de mötesplatser som enligt privatparsonen som försvinner. Kommunen ser flertalet positiva aspekter i och med genomförandet av detaljplanen där Förslaget ger möjlighet för en ny och mer permanent bollplan, samt en större och mer utvecklad aktivitets-/lekpark. Då området har en stor befintlig problematik med översvämningar behöver markens topografi förändras, vilket innebär att många träd behöver tas ner för att kunna gräva ut dagvattenmagasin. Detta för att förhindra fler översvämningar i området.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

LÄNSSTYRELSENS SYNPUNKTER

Länsstyrelsens synpunkter gällande hälsa och säkerhet måste beaktas för att planförslaget ska anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsen har även rådgivande synpunkter som redovisas som upplysningar vilka kan påverka genomförandet av planen.

Kontroll enligt 11 kap. PBL Hälsa och säkerhet

Hälsa och säkerhet

Buller

Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till att förebygga bullerstörningar. Inom befintliga tätortsområden kan kommunen ändå bli tvungen att använda exponerade platser för bostäder. För att detta ska vara möjligt krävs ofta reglering av byggnadsverkens placering och utformning för att användningen ska bli lämplig. Om inte detta är tillräckligt kan det vara nödvändigt att också ställa krav på skyddsåtgärder för att skapa en hälsosam och säker miljö. Vid samrådet saknades reglering om buller, utöver

Datum
2020-03-30

Ärendebeteckning
2018-0336

otydlig bestämmelse om att ”Bullerskydd får uppföras”, trots att detaljplanen tillåter bebyggelse i ett mycket bullerutsatt läge.

Kommentar: Genom detaljplanearbetet har kommunen gjort bedömningen att marken är lämplig att bebygga med bostäder enligt 1 kap. 1-2 §.

I gällande översiktsplan ”Unika Kalmar” (2013) finns området med som en del av innerstaden där en förtätning inom hela innerstaden förespråkas:

”Principen är att växa inom de fysiskt givna ramarna för att nå en hållbar utveckling av Kalmar stad. Vi skapar då en tätare och mer koncentrerad stad med ännu högre livsqualität och där mark som redan varit bebyggd kan användas på ett mer effektivt sätt. En tätare och vidgad stadskärna kan på lång sikt omfatta hela innerstadsområdet. Det ökar stadens attraktionskraft för både människor, företag och institutioner.”

I översiktsplanen visar kommunen därmed sina intentioner. Enligt 1 kap, 2 § är det kommunen som har beslutanderätt över den markanvändning som ska tillåtas. Det innebär som utgångspunkt att kommunen själv, inom vida ramar, avgör hur bebyggelsemiljön ska utformas.

Detaljplanens syfte knyter an till översiktsplanen genom att utveckla och förstärka det befintliga området Oxhagen genom att tillföra fler och nya boendeformer, välgestaltad arkitektur, förbättrad infrastruktur, trygga boendemiljöer samt nya mötesplatser med lek och rekreation. Detaljplanen syftar även till att lösa en befintlig problematik kring dagvatten. Kommunen bedömer därmed att detaljplanen vid en helhetsbedömning av den samlade boendemiljön medför stora positiva aspekter i sin helhet, samt för det allmänna intresset i Oxhagen och i Kalmar i stort.

I detaljplanearbetet har kommunen identifierat att planområdet är bullerutsatt i den västra delen på grund av närhet till E22. Kommunen har därför genomfört en omfattande bullerutredning (4 kap. 33a §) baserat på den byggrätt som planen medger enligt plankartan. Bullerutredningens resultat visar att det är möjligt att bebygga marken med hänsyn till att förebygga olägenheter för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Enligt 2 kap. 5 § PBL ska planläggning av bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig, bl.a. med hänsyn till människors hälsa och möjligheter att förebygga bullerstörningar.

För att säkerställa att bebyggelsen inom byggrätten får en lämplig utformning (2 kap. 5 § PBL) har kommunen reglerat bebyggelsen med planbestämmelsen m_2 (Reviderad till m_1 och m_2 i antagande handlingar):

”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 35m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa placeras där 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.”

Bestämmelse om trafikbuller har omformulerats och delats upp i två där den ena reglerar fasadbuller:

m_1 - Där 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

Datum
2020-03-30

Ärendebeteckning
2018-0336

ljudnivå på högst 55 dBA. För bostad med en boarea på maximalt 35m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA.

Och den andra delen reglerar uteplatser om sådana ska annordnas:

m₂ - Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa placeras där högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

Genom införandet av planbestämmelsen, med hänvisning till 4 kap. 12 § PBL, har kommunen därmed säkerställt att bostadsbyggnader ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenheter för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, samt utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till detta enligt 2 kap. 5 §, 2 kap. 6a§ se även MÖD P 5134-18.

Möjligheterna att förebygga olägenheter för människors hälsa (2 kap. 5 § 4, 2 kap. 6a §) framgår tydligt i bullerutredningen och i planbeskrivningen samt regleras på plankartan. Frågan om bullerskydd behandlas nedan.

Länsstyrelsen begärde vid samrådet tydligare reglering och påpekade att kommunen måste säkerställa att förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnaders krav uppfylls genom att reglera bestämmelser för utformning, storlek och placering av bostäder. Samt att de åtgärder som föreslås i planbeskrivningen ska säkerställas i plankartan.

Kommunen har vid granskningen infört bestämmelse m₂ – ”om ekvivalent ljudnivå vid en bostadsfasad 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 35m² 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”.

Eftersom en bullerutredning tagits fram så vet kommunen att samtliga fasader som är riktade mot E22 inom ca 100 meter från vägen utsätts för buller över riktvärdena. Trots detta har kommunen valt att införa en bestämmelse som enligt länsstyrelsen saknar lagstöd och dessutom är för otydlig för att någon sakägare ska kunna förstå vad som avses. En bestämmelse kan inte formuleras som ”om...” eftersom kommunen vet vilka användningsområden för bostäder som inte klarar riktvärdena. Vilket rimligen innebär att förordningens 4 § (nedan) ska användas för de aktuella bostäderna.

Kommentar: Det lagrum som kommunen hänvisar till går att bitta i 4 kap. 12 §. Vad gäller tydligheten av bestämmelsen är den framförallt mätbar och hänvisar inte till några otydliga begrepp så som ”tyst sida” eller ”ljuddämpad sida”. Hur planbestämmelsen ska förstås och tolkas framgår av planbeskrivningen, enligt PBL 4 kap. 31, 33 och 33a §, se även MÖD P 5758-14 . Valet av ordet ”om” anser vi fungerar om det följs av ordet ”ska”, då bullernivåerna skiljer sig i höjdlid, samt på olika sidor och vinklar av byggrätten, varvid olika krav träder in på olika delar av byggrät-

Datum
2020-03-30

Ärendebeteckning
2018-0336

ten ur kommunens planbestämmelse och enligt bullerutredningen som finns redovisad i planbeskrivningen. Samtliga fasader mot motorvägen överskrider därför inte gällande riktvärden för trafikbuller. Till detta hör även att det inte går att fastställa den exakta utformningen i planskedet, men möjligheten och därmed lämpligheten får anses vara prövad genom bullerutredningen, planbeskrivningen och plankartan.

Bestämmelsen på plankartan har reviderats så att ordet "om" byts ut i den första delen som gäller fasadvärden (m_1). Lydelsen blir istället:

m_1 - Där 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 35m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA.

Valet av ordet "där" syftar på en given förutsättning att området är bullerutsatt, men behåller ett visst mått av flexibilitet där enbart de bullerutsatta delarna regleras.

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.

Kommentar: Av bullerförordningen framgår vilka bullernivåer som ska innehållas och hur bostäder ska utformas för att risk för skador på människors hälsa inte ska uppstå. I förordningens 3 – 8 §§ anges de bullernivåer som inte bör överskridas. Av förordningen framgår att dessa bestämmelser ska tillämpas vid bedömningen av kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa är uppfyllt vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked.

Detta regleras i plankartan, se bestämmelsen m_1 . Kommunens planbestämmelse är dessutom skarpare reglerad eftersom den inte tar hänsyn till tidsaspekten som finns redovisad som en möjlighet för maximal ljudnivå i bullerförordningen. Vad som avses med begreppet bostadsrum finns redovisat i planbeskrivningen (se sid 30).

Bestämmelsen kan kombineras med exempelvis v_1 – Enkelsidiga lägenheter mot x-gatan ska vara mindre än 35 m². (PBL 4 kap 11 § 3).

Kommentar: Mindre lägenheter än 35 m² regleras i plankartan, se bestämmelsen m_1 . Kommunens planbestämmelse gällande buller utgår från beräknade värden för buller i bullerutredningen med grund i 4 kap. 12§ som syftar på skydd mot störningar i motsats till en reglering utifrån 4. Kap 11§ 3 där byggnaders omfattning och användning regleras. Eftersom kommunens bestämmelse hänvisar till ett specifikt värde (dBA) är detta ej förenligt med en "v" bestämmelse. Valet av användandet av skyddsbestämmelse syftar även på att inte reglera med mer än vad som är nödvändigt, utan bara där det faktiskt krävs, i linje med 4 kap 32 § enligt tidigare resonemang att bullernivån skiljer sig mellan olika våningsplan och delar av byggrätten. Vidare visar bullerutredningen att det inte är lämpligt med enkelsidiga lägenheter mindre än 35m² på alla delar av bebyggelsen mot motorvägen/ Arrheniusgatan (om motorvägen eller Arrheniusgatan avses med x-gatan, (kommunen ställer sig frågande till vilken

Datum
2020-03-30

Ärendebeteckning
2018-0336

gata som anses)). Då riktvärdet för denna åtgärd (65 dBA) överskrids. (se bilaga 5, bullerutredningen)

En bestämmelse som formuleras som ”om...” antyder också att kommunen överlämnar frågan till senare prövning vilket inte är möjligt. Förordningen är inte tillämplig för bygglov som ska prövas inom en detaljplan. I detaljplaner ska markens lämplighet för bebyggelse, bland annat när det gäller bullerfrågan, redan vara prövad för den byggrätt som planen medger.

Kommentar: Kommunens bedömning gällande markens lämplighet för bebyggelse är att marken ska anses som lämplig i och med utredningen i planarbetet där möjligheten att förebygga olägenheter för människors hälsa i fråga om trafikbuller tydligt framgår i bullerutredningen, planbeskrivningen och plankartan enligt 2 kap. 6a § PBL. Bullerutredningen. Bullerutredningen i kombination med plankartans bestämmelse om buller (4 kap. 30 §)0, samt planbeskrivningens avsnitt om buller bedöms ge tillräckligt stöd för att utforma bostäder i enlighet med bullerförordningens krav, vilket därmed gör det möjligt att anse att marken är lämplig för bostäder (2 kap. 6a §). Den exakta utformningen av bostäderna som behövs för att möta dessa krav prövas i bygglovet tillsammans med andra planbestämmelser som reglerar bebyggelsen.

I planbeskrivningen och bullerutredningen har kommunen räknat framtida (år 2050) trafikflöden för att säkerställa en långsiktig god och hållbar boendemiljö (2 kap. 3 §). Det redovisas fasadvärden för en tänkt bebyggelse som utgår ifrån plankartans övriga regleringar vad gäller omfattning utformning och placering.

Valet av ordet ”om”, som till antagande revierats till ”där” syftar inte på att vänta med bedömningen av markens lämplighet till ett senare skede, utan att inte reglera mer än nödvändigt, samt att ge en liten flexibilitet som krävs för att planen ska vara genomförbar. Återigen vill kommunen behysa att det är inte förordningen, utan en planbestämmelse som ska uppfyllas i bygglovet.

Användningen av liknande bullerbestämmelser är ingen nyhet när det gäller planbestämmelser, nedan följer några exempel där regleringen har använts i flertalet planer som vunnit laga kraft.

Västra Götaland

Alla bullerutsatta detaljplaner i Göteborg stad sedan 2016 har haft bestämmelsen likt dessa planer, här är ett axplock:

Detaljplan för bostäder och verksamheter norr om Lana inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg, Laga kraft 2016-07-21

Detaljplan för bostäder vid Gunnerstorpsvägen inom stadsdelen Tuve i Göteborg, en del av BoStad2021, Lagakraft 2018-03-06

Detaljplan för Blandad stadsbebyggelse vid Järnvägsgatan m fl inom stadsdelen Masthugget i Göteborg, Lagakraft 2019-03-01

Alla dessa har en bestämmelse om buller, (störningsskydd) i lite olika formuleringar likt den nedan:

Datum
2020-03-30

Ärendebeteckning
2018-0336

”Om ekvivalent ljudnivå från trafikbuller utanför bostadens (större än 35m²) fasad är över 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha en ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt ha maximal ljudnivå nattetid högst 70dBA.

För små bostäder med boarea max 35m² gäller krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent nivå vid bostadens fasad är över 65dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha en ekvivalent ljudnivå högst 60 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA.

Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.”

Skåne

Malmö kommun:

Östra sjukhuset 2 m.fl (Sege park) Lagakraft 2017-10-19

Stapelbädden 7 m.fl. Lagakraft 2018-01-11

Hyllie 7:3 m.fl. Laga kraft 2018-06-13

Marknadsplatsen 7 Laga kraft 2018-06-13

Trädstubben 1 m.fl. Lagakraft 2017-02-27

Gjutformen 1 m.fl. Laga kraft 2018-09-21

Alla planer i Malmö har följande formulering:

”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 och maximal ljudnivå nattetid (kl 22.00-06.00) på högst 70 dBA.

För en bostad med en boarea på maximalt 35m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65dBA.

Om en bostad har en eller flera uteplatser får denna ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (får överskridas med som mest 10dBA upp till fem gånger i timmen)

Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden.”

Örebro

Detaljplan för fastigheten Torsjö 3:14 m.fl (Marieberg) Laga kraft 2019-10-23

”Om bullernivåerna överstiger 60 dBA vid fasad för en bostad ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och 70dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasad.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter boarea gäller att bullret inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Datum
2020-03-30

Ärendebeteckning
2018-0336

En uteplats som anordnas i anslutning till en bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00.”

I 9 kap. 30 § PBL finns ingen hänvisning till den nya paragrafen 2 kap 6a §. Eftersom 9 kap. 30 § reglerar vad som ska beaktas vid en prövning av bygglovsansökningar inom planlagt område ska ingen prövning göras enligt 2 kap. 6 a § PBL. Av det följer då också att förordningen inte kan tillämpas, eftersom den är kopplad till 2:6a § PBL.

Kommentar: Det är inte förordningen som prövas i bygglovskedet utan en planbestämmelse, skyddsbestämmelsen m₁ (tidigare m₂).

Det är alltså inte en fråga om en hänvisning till annan lagstiftning/förordning likt följande planer:

Kalmar

Västervik:

- Rosenstenen 2 laga kraft 2019-09-26
- Geten 14 Lagakraft 2018-09-21

”Vid byggande av bostäder inom planområdet gäller ”Förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader” och förordning om ändring av förordningen (SFS 2017:359) (Se planbeskrivning)

Blekinge

Karlskrona:

- Del av Torstäva 14:15 m. fl Laga kraft 2019-05-02

”m1 Bebyggelse ska placeras på ett sådant vis att gällande riktvärden för buller inte överskrids, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

m2 Uteplatser ska placeras på ett sådant vis att gällande riktvärden för buller inte överskrids, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p”

Kalmar kommun vill därför förtydliga att det i vårt fall handlar om en planbestämmelse som hänvisar till 4 kap. 12 § och inte till någon annan förordning/lagstiftning.

Bestämmelsen ”Bullerskydd får uppföras” finns kvar på plankartan. Bestämmelsen är för ottydlig då den inte reglerar hur långt bullerskyddet ska vara för att uppnå en god effekt. Inte heller framkommer hur högt över angränsande mark som bullerskyddet ska vara. I planbeskrivningen framkommer att ”bullerskydd är inget som krävs för planens genomförande men kan bidra till en bättre utemiljö i Oxhagen”. Vilket i sig väcker frågan om varför det finns med på plankartan då en detaljplan inte ska reglera mer än nödvändigt.

Datum
2020-03-30

Ärendebeteckning
2018-0336

Kommentar: Bullerskyddet på den södra delen av naturmarken är inget som krävs för detaljplanens genomförande eller möjligheten att förebygga olägenheter för människors hälsa enligt trafikbullerförordningen. Den befintliga fastighetsägaren för Bergkristallen 2 samt tilltänkt exploatör för den kommunala marken Oxhagen 2:1 har enligt bullerutredningen möjligheter att klara gällande riktvärden för ny exploatering på den egna fastigheten, varvid kommunen har svårt att motivera ett krav på ett bullerskydd på allmän platsmark. Planbestämmelsen var tänkt som en framtida möjlighet för att skapa en bättre utemiljö för den befintliga bebyggelsen i Oxhagen längs med Arrheniusgatan. Detaljplanen ger möjligheter till att samråda med Trafikverket kring möjligheterna att uppföra ett bullerskydd. Kommunen kommer att revidera plankartan och ta bort egenskapsbestämmelsen "bullerskydd" på den södra delen av naturmarken.

Idag finns en befintlig bullervall mellan E22 och fastigheten Bergkristallen 2. Bestämmelsen åsyftar till att visa pågående markanvändning. Kommunen kommer att revidera plankartan och ta bort egenskapsbestämmelsen "bullerskydd" på den norra delen av naturmarken.

Samtidigt så skulle ett bullerskydd längs med E22 innebära en förbättring vad gäller bullernivåer vid bostäder. Trots detta är det inte en fråga som utretts i bullerutredningen. En upphöjd vall med ett bullerskydd eller ett högt bullerskydd skulle rimligen innebära att mycket färre bostäder skulle utsättas för så höga värden över riktvärdet för buller. Länsstyrelsen kan bara ställa sig frågande till varför detta alternativ inte utretts.

Kommentar: Under framtagandet av bullerutredningen utreddes bullerskydd som en möjlig åtgärd utmed E22. Bullerkonsulten bedömde att åtgärden inte gav önskad effekt om inte skyddet utfördes orimligt högt för att klara gällande riktvärden. En ytterligare aspekt är markens geotekniska egenskaper är bedömda som mindre lämpliga för att påföra ytterligare belastning samt att den södra delen av naturmarken innehåller både ledningsstråk och vidare avrinning för dagvatten. Bullerutredningen är utförd av en bullerexpert enligt Nordiska beräkningsmodellen för vägtrafikbuller, SNV rapport 4653 och genomförts i programmet SoundPlan ver 8.0 och utredningen är kvalitetsgranskad. Kommunen har därför ingen anledning till att misstro de bedömningar och råd som givits från bullerkonsulten. Vad som "rimligen" anses ge effekt får anses vara vetenskapligt utrett enligt allmänt utbredd standard.

En skyddsåtgärd, exempelvis ett bullerskydd, som placeras inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap är kommunen skyldig att anlägga i den takt detaljplanen genomförs. Underförstått då att skyddet är uppfört innan byggnadsverket som kräver skydd tas i bruk. Utförande av skyddsåtgärd inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap eller inom kvartersmark kan säkerställas genom att det i detaljplanen regleras att det är ett villkor att skyddsåtgärden är utförd innan lov eller startbesked kan ges. Det innebär att lov eller startbesked för det som ska skyddas endast får ges under förutsättning att åtgärden som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits.

Datum
2020-03-30

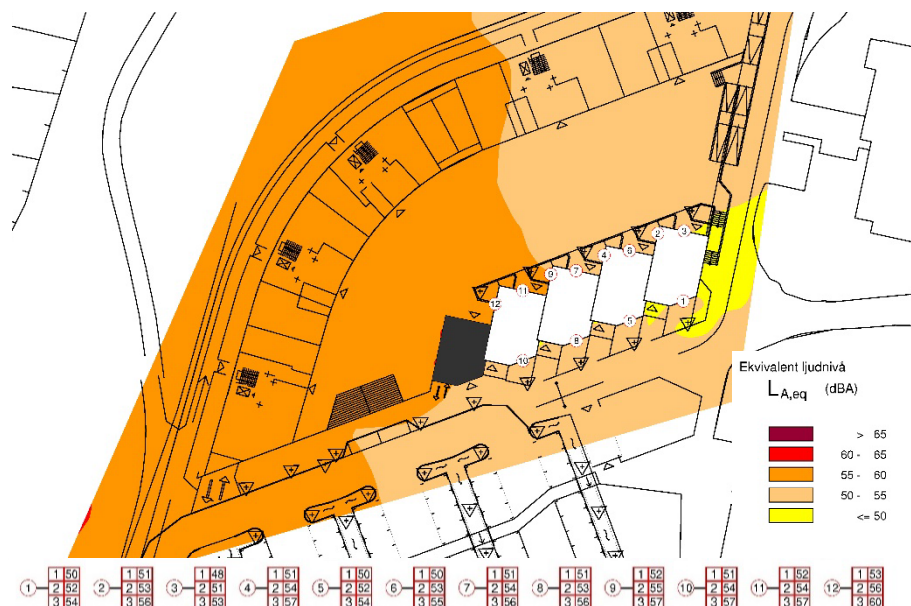
Ärendebeteckning
2018-0336

Kommentar: Egenskapsbestämmelsen "bullerskydd" kommer att tas bort från plankartan, av ovan nämnda skäl.

Ändrad lovplikt är ett verktyg som ska användas i aktuell plan. Att den välvda bygggrätten i norra planområdet byggs innan området innanför bebyggs är enligt bullerutredningen en förutsättning för att uppnå en acceptabel bullernivå för tänkta stadsradhus. Bestämmelsen kan utformas a1 - Startbesked får inte ges för bostadsbyggnad förrän byggnaden X har uppförts (PBL 4 kap 14 § 5). Ett bullerskydd längs med E22 som innebär att bostäder klarar riktvärden innebär också att bostäderna ska ha ändrad lovplikt med hänvisning till att bullerskyddet ska uppföras innan startbesked får ges.

Kommentar: Ur bullerutredningen framgår: "Resultaten visar att ljudnivåerna vid stadsradhusen är låga och uppfyller riktvärdena med god marginal." Kommunen instämmer därför inte med ovanstående yttrande från Länsstyrelsen.

Men vi antar att det är gårdshuset på fastigheten Bergkristallen 2 som åsyftas. För dessa gäller: "Ljudnivåerna vid gårdshuset är låga och med god marginal under riktvärdena." Kommunen kan inte motivera att det skulle krävas någon typ av villkorsstyrning för gårdshuset. (se kompletterande undersökning PM Gårdshus Bergkristallen 2 (2020-03-31). De föreslagna gårdshuset har en låg tillåten höjd och är placerade längre från störningskällan än den föreslagna välvda byggnaden. Den kompletterande bullerutredningen visar, liksom kommunens antagande, att det inte uppkommer nivåer högre än gällande riktvärden.



Utsnitt PM Gårdshus Bergkristallen 2 2020-03-31, bilaga 3 - Framtidsprognos år 2050

Vidare konstateras att bebyggelsen på Bergkristallen 2 inte är uppdelad mellan flera exploatörer och dessutom ska ett parkeringsgarage anläggas på större delen av bygg-

Datum
2020-03-30

Ärendebeteckning
2018-0336

rätten. Att villkora gårdsbusen med att den välvda volymen ska vara uppförd skulle innebära en betydande komplikation att exploatera fastigheten på ett rimligt sätt. Denna exploatering kan rimligtvis bedömmas som att sannolikheten för att all byggnation uppförs samtidigt är överhängande.

Sammanfattat gör kommunen en annan bedömning än länsstyrelsen- "Ändrad lovplikt är ett verktyg som ska användas i aktuell plan." Då vi inte ser några hinder för att klara gällande riktvärden enligt bullerutredningen med kompletterande PM, planbeskrivningen samt reglering i plankartan.

För att förtydliga lämplig placering av eventuella uteplatser enligt kompletterande Pm gällande buller, regleras gårdsbusen med:

m₂ - Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa placeras där högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

Sammanfattade kommentarer kring buller:

Kommunen anser sig ha visat att gällande riktvärden kan efterlevas där bebyggelse medges inom planområdet. Detta är något som utretts i bullerutredningen, redovisats och beskrivits i planbeskrivningen samt reglerats i plankartan med en skyddsbestämelse. I flertalet andra delar av landet bedöms liknande bullerbestämmelser som godtagbara, medan det i Kalmar tycks vara skäl för överprövning. Detta visar på komplexiteten samt bristen i tydlighet kring hur buller ska regleras. Kommunen har också belyst att det även inom Länsstyrelsen i Kalmar görs olika bedömningar kring buller, där olika kommuner bedöms olika i reglering av buller (se sid 7). I samtal med Länsstyrelsen har Kalmar kommun förklarat de bakomliggande faktorer och anledningen till vårt arbetssätt att reglera buller, där kommunens enheter för plan, bygg och miljö tillsammans enats om en reglering som gör att bullerfrågan inte ska falla mellan stolarna mellan detaljplaneskedet och uppförd byggnad. I denna samverkan mellan enheterna gjordes även en omfattande omvärldsanalys där vi tittade på hur andra kommuner reglerar buller i plankartan, samt samtalade med deras respektive Länsstyrelse om vad de anser kring regleringen. De fem andra länsstyrelser som vi varit i kontakt med belyser att regleringen inte är lämplig enligt Boverket, vilket de även påpekar under synpunkter, men menar att det inte är ett skäl för överprövning då kommunerna visat genom bullerutredning, planbeskrivning och reglering i plankartan att möjligheten till att leva upp till gällande riktvärden bedöms som utredd och därmed markens lämplighet för bostadsändamål.

Vidare anser kommunen att detaljplanen främjar en hållbar utveckling enligt 2 kap. PBL, då det vid en helhetsbedömning går att utläsa flertalet positiva aspekter med att detaljplanen genomförs; bland annat en bättre dagvattenhantering, nya lek och parkområden, ny gång och cykelväg samt en utökning av befintlig förskola. Utöver detta ska förorenad mark saneras samt ny allmän gata med kommunalt huvudmannaskap anläggas som säkerställer en allmän koppling till södra delen av stadsdelsparken Skälby. Planförslaget möjliggör även för en ny boendeform i Oxhagen i och med att boendeformen radhus, parhus eller kedjehus förs in i ett annars homogent lägenhetsområde.

Datum
2020-03-30Ärendebeteckning
2018-0336

Risker

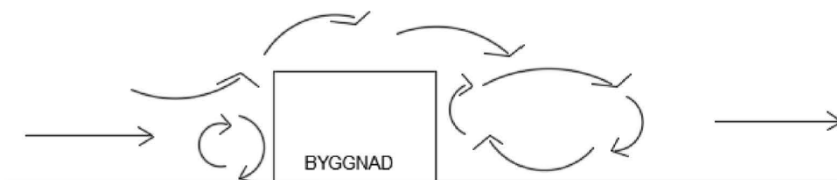
Bestämmelse om att friskluftsintag ska riktas bort från riskkällan samt bestämmelse om att utrymningsvägar/ primär entré är placerad mot innergården bort från motorvägen, har tagits bort från plankartan vid granskning. Båda bestämmelserna är förslag på säkerhetshöjande åtgärder som föreslås i riskutredningen. I riskutredningens slutsatser framkommer att ”med anledning av den förhöjda samhällsrisknivån föreslås säkerhetshöjande åtgärder vidtas i syfte att reducera riskerna vid byggnation.” För att säkerställa att åtgärderna vidtas krävs att dessa utformas som planbestämmelser i detaljplanen. Bestämmelserna ska återinföras på plankartan för alla bostadsändamål inom 75 meter från riskkällan.

Bestämmelse m1 är för otydlig och saknar lagstöd.

Kommentar: Bestämmelse om friskluftsintag och entréer har återinförts på plankartan men med en annan formulering.

m₃ - Friskluftsintag ska placeras mot en trygg sida

Planbestämmelsen syftar till att lokalisera luftintaget mot en trygg sida där risken för olägenheter är minst. Den optimala placeringen av friskluftsintaget beror på den exakta utformningen av byggnadens volymer. Vilken sida som kan anges som optimal ur risksynpunkt är inte möjligt att fastlä förrän under bygglovskedet då en färdig utformning finns. Om en kub, enligt figuren nedan, används som exempel på byggnadsform för en fiktiv gasläcka kan det förklaras följande: Luft strömmar mot och runt byggnaden. Framför byggnaden bildas då en mindre virvel. På andra sidan byggnaden bildas en större virvel där luften cirkulerar. Dessa virvlar kallas lävakar. Ett eventuellt utsläpp kommer att följa med dessa luftströmmar. Det kommer därmed att bildas en mindre lävaka på sidan i riktningen där utsläppet kommer ifrån. Där kommer gasen att samlas, cirkulera runt och spädas ut. Samma sak sker på andra sidan av byggnaden. Där bildas dock en större lävaka. I detta fall är placeringen av friskluftsintag högt på ett yttertak istället mer lämpligt än på motstående sida för att minska mängden gas som kan komma in i byggnaden via ventilationsystemet. Det är därför inte självklart vilken sida av en byggnad som utgör en ”trygg sida” förrän en exakt utformning av byggnaden finns.



Utdrag ur riskutredning ”Verifiering av friskluftsintags placering 2019-09-16” Dirarienummer SBN 2018-2451

Bestämmelse om entréer har återinförts och ändrats till ”b₂ - entréer mot motorvägen ska vara genomgående”.

Datum
2020-03-30

Ärendebeteckning
2018-0336

Formuleringen syftar till att säkerställa att utrymning ska vara möjlig bort från riskkällan, vilket belyses i riskutredning: "Bostadsbyggnader inom 75 meter från riskkällan utformas med åtminstone en utrymningsväg som mynnar bort från riskkällan."

Följande bestämmelse kommer att tas bort från plankartan: "m₁ - Fönsteröppningar ska utformas så att risken för personskada begränsas vid dynamisk påverkan till följd av trafikolycka"

Kommunen håller med om att bestämmelsen är ottydligt utformad, vilket föranledes av ambitionen att inte reglera tekniska särkrav i form av laminerat eller härdat glas. Det är inte enbart glaset egenskaper som är avgörande, utan även fönstrets konstruktion och infästning som är av vikt. Bestämmelsen framgår inte heller som betydande ur riskutredningen samt att frågan regleras i annan lagstiftning och skede. Bestämmelsen anses som säkerställd genom kraven i 3 kap. 7-9 PBF i kommande bygglov och behövs därför inte regleras i plankartan.

Förorenad mark

I planhandlingar anges vilka föroreningsnivåer som ska gälla på samtliga delar av planområdet. I västra delen av planområdet där marken är planlagd som NATUR mot motorvägen har platsspecifika riktvärden tagits fram som redovisas i bilaga. Länsstyrelsen har noterat att det enbart har tagits fram platsspecifika riktvärden för Bly och PAH-H och ställer sig frågande till vilka nivåer som gäller för resterande ämnen.

Marken kan bedömas lämplig först när planbeskrivningen kompletteras med vilka föroreningsnivåer som ska gälla för samtliga ämnen på område NATUR på planområdet

Kommentar: Ett förtydligande har gjorts i planbeskrivningen till vilka riktvärden som ska uppnås för naturmark, " I västra delen av planområdet där marken är planerad med NATUR mot motorvägen har platsspecifika riktvärden tagits fram för bly och PAH-H, se bilaga. I övrigt ska naturområdet klara gällande riktvärde för KM.". Ytterligare handlingar och underlag för platsspecifika värden kommer att bifogas till antagandet. Kommunen vill också upplysa om att naturmarken varken är lämplig för vistelse eller kommer att utformas som en sådan med tanke på sitt läge precis intill E22 som dessutom är utpekad som farligt godsled.

Upplysningar

Naturvärden

I samrådsskedet av planen hade kommunen skyddat två träd som i planbeskrivningen angavs som skyddsvärda med n3, trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. De är nu borttagna från plankartan. Kommunen har inte någonstans angett vad det är för träd och varför de är skyddsvärda. De har inte heller motiverat varför träden inte längre skyddas enligt plan. Det är därför svårt att göra någon bedömning av påverkan på träden. Om träden är skyddsvärda träd krävs en

Datum
2020-03-30

Ärendebeteckning
2018-0336

anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken för att gräva inom 15 x stamdiametern från dem, göra grova beskärningar eller avverka dem. Detta borde framgå av plankartan.

Som skyddsvärda träd räknas:

Jätteträd (levande eller döda träd som är grövre än en meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd),

Mycket gamla träd (levande eller död gran, tall, ek och bok som är äldre än 200 år. Övriga trädslag som är äldre än 140 år

Grova hålträd (levande eller döda träd som är grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hålighet i huvudstammen).

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.

Det är bra om kommunen ser till att de träd och andra växter som planteras i planområdet är inhemska och som gynnar den biologiska mångfalden i området.

Kommunen har fått dispens för avverkning av allén längs Gustaf Adolfs väg.

Svar: Inga skyddsvärda träd och har identifierats inom planområdet, se planbeskrivning s. 52. Dispens har dock givits för utpekad allé utmed Gustav Adolfs väg. Ovan beskrivna träd skyddades tidigare på andra grunder än nämnda ovan i Länsstyrelsens yttrande. Kommunen bedömde inför granskningen att dessa träd inte är möjliga att bevara under genomförandet av detaljplanen och att motstående intressen väger tyngre. Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användning av mark och vatten. Skyddsbestämmelsen togs därför bort.

Lantmäterimyndigheten

Efter genomgång av planens granskningshandlingar (daterade 2020-02-12) lämnas följande yttrande:

Plankarta med bestämmelser

Inga synpunkter

Planbeskrivning

De ekonomiska frågorna bör behandlas djupare med en mer detaljerad redovisning av exempelvis kostnader för kommunen.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Inga synpunkter

Andra planhandlingar

Inga synpunkter

Datum
2020-03-30

Ärendebeteckning
2018-0336

Övrigt

Inga synpunkter.

Kommentar: Noterat. De ekonomiska förutsättningarna bearbetas fram tills antagande. I dagsläget kan kommunen enbart redovisa den generella kostnadsuppdelningen mellan inblandade parter.

Boende och fastighetsägare

Privatperson 1

Härmed överklagar jag detaljplanen i Oxhagen 2:1. Det kan inte vara att utveckla och förstärka området, genom att riva lekplatsen och tar ner alla träd på Gustav Adolfs väg där det finns en fotbollsplan mellan träden. Där integration förekommer bra med fotbollen. Det är tillräckligt med hus och trafik i området som det är nu. Det finns redan trottoarer på Gustav Adolfs väg. Ska det upp både radhus, parhus och kedjehus blir det mycket avgaser när det inte finns några träd kvar som tar hand om avgaserna. Titta på Rifas husbygge utan träd. Även Kungsgårdsvägen? Jag trodde att Johan Persson var för nya mötesplatser där integration förekommer, Men Kalmarhem vill väl bara ha fler bostäder för att behålla sina höga löner?

Kommentar: I detta skede av detaljplaneprocessen är det inte möjligt att överklaga en detaljplan. Detta kan ske först när detaljplanen är antagen av kommunfullmäktige. I granskningskedet är det bara möjligt att lämna synpunkter på planförslaget. Kommunen har beaktat dina synpunkter och ger nedan svar på ditt yttrande.

Förslaget ger möjlighet för en ny och mer permanent bollplan, samt en större och mer utvecklad aktivitets-/lekpark. Detta skapar möjligheter att ordna mötesplatser där integration kan ske även i framtiden. Då området har en stor befintlig problematik med översvämningar behöver markens topografi förändras, vilket innebär att många träd behöver tas ner för att kunna gräva ut dagvattenmagasin. Delar av dessa magasinssytor kommer även att kunna användas som park. Även den nya gång- och cykelväg som planeras utmed Gustav Adolfsväg samt till viss del flerbostadshusen i väst på Oxhagen 2:1 kräver nedtagning av några träd. Idag saknas trottoar på större delen av sträckningen inom planområdet en ny gång- och cykelväg innebär att en bättre trafiksäkerhet kan uppnås i och med att oskyddade trafikanter skyddas bättre. Nya träd kommer att planteras för att ersätta de som tas ner. Flertalet träd kommer att bevaras runt Kalmarhems punkthus. Detaljplanen möjliggör för radhus, parhus och kedjehus inom ett begränsat område inom planen. Omfattningen av denna bebyggelse regleras i plankartan, se illustration över tänkt bebyggelse i planbeskrivningen på sidan 25.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kalmar Vatten AB

Kalmar Vatten AB godkänner planförslaget.

Kommentar: Noterat.

Kalmar Brandkår

Kalmar Brandkår har inget ytterligare att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar: Noterat

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Trafikverket

Trafikverket har tagit del granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsutveckling. Trafikverket har tidigare yttrat sig i samrådskedet (TRV 2019/108102, 2019-10-17)

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

Trafikverkets synpunkter

Riksintresset E22

Trafikverket bedömer att de justeringar av planförslaget som utförts sedan samrådskedet i huvudsak är till fyllest.

Dagvattenhanteringen är redovisad för ett större geografiskt område vilket är positivt. Sannolikheten för att dagvattenproblematiken i anslutning till E22 kraftig ökar pga planförslaget bedöms som tämligen låg. Mot bakgrund av förväntade klimatförändringar och att berört avsnitt av E22 redan i dag är översvämningskänslig i samband med skyfall måste kommunen dock noga följa upp funktionaliteten i planerade dagvattendammar och diken samt vara beredd att åtgärda bister i dagvattenhanteringen som kan påverka E22.

Sammantaget görs dock bedömningen att planförslaget inte kan antas medför påtaglig skada på Riksintresset E22.

Övrigt

Datum
2020-03-30

Ärendebeteckning
2018-0336

Den uppmätta gränsen för vägområdet framgår mycket dåligt på plankartan vilket ytterligare bör förtydligas. Inom säkerhetszonen (11 meter kring E22) och vägområdet, vilket är uppmätt tillsammans med kommunen får inga åtgärder förekomma.

Eventuella bullerskydd mot E22 ska samrådats med Trafikverket och eventuellt avtal upprättas som reglerar avstånd till E22 samt drift och underhåll av bullerskydd.

Kommentar: Noterat

Kalmarsundsregionens Renhållare (KSRR)

Ksrr svar på ovanstående detaljplan.

Vid fortsatt planering för eventuell ombyggnation och förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfallshantering. Detta gäller så väl tillgänglighet och utformning av miljörum, uppställningsplatser för avfallskärl eller dyligt i enlighet med Ksrr:s renhållningsföreskrifter. Ksrr står till förfogande med rådgivning vid eventuella frågor i ämnet.

Kommentar: Noterat.

Polismyndigheten

Polismyndigheten har tagit del av handlingarna i ärendet från Kalmar kommun SBN 2018-0336 kungörelse om granskning i ovan nämnda ärende och förslag till ny detaljplan, som ovan nämnt.

Polismyndighetens yttrar som följer

Polismyndigheten har tagit del av de inkomna handlingarna och har ingen erinran i detta. Dock är det av stor vikt att frågan gällande parkeringsmöjligheter för såväl boende som besökanden till aktuellt område och fastigheter genomlyses.

Kommentar: Noterat.

Luffartsverket

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot etableringen. Den höga byggnad på 50 m som skall uppföras på planområdet kan behöva en flyghinderanalys. Det åligger byggherren att kontakta LFV Flyghinderanalys på telefon 011-19 20 00 vx, begär flyghinderanalys, att efterhöra om en sådan behövs och i så fall bekosta denna. Om en flyghinderanalys anses nödvändig eller om berörda flygplatser inom 60 km radie kräver det skall en sådan utföras och resultatet invän-

Datum
2020-03-30

Ärendebeteckning
2018-0336

tas innan bygglov beviljas. LfV:s flyghinderanalys grunder sig på ICAO:s regelverk som enligt beslut av EU-kommissionen skall gälla som lag inom EU. Om flyghinderanalysen innehåller anmärkningar skall dessa åtgärdas innan bygglov får beviljas. Om anmärkningarna är av sådan natur att de ej kan åtgärdas får bygglov ej beviljas. Kalmar flygplats skall remitteras i ärendet. Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Kommentar: Noterat.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra avseende detaljplan flr Bergkristallen 2 m.fl., Oxhagen.

Kommentar: Noterat.

Intresseorganisationer och övriga

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen har tagit del av samrådsredogörelsen och tillstyrker, med de förändringar som är gjorda, planen. Detta trots att en del av våra synpunkter inte är tillgodosedda.

Kommentar: Noterat.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

Kalmar Energi AB

Kalmar vatten AB

Kalmar Brandkår

Polismyndigheten

Luftfartsverket

Försvarsmakten

Hyresgästföreningen Kalmar, Torsås Öland

Kultur och fritidsförvaltningen

Villaägarna i Kalmarbygden

Datum
2020-03-30

Ärendebeteckning
2018-0336

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

Länsstyrelsen i Kalmar

Kalmar Läns museum

Privatperson 1

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2020-02-05

Daniela Edvinsson

Planarkitekt

Peter Skarpnord

Planarkitekt