

Handläggare
«Peter Skarpnord»
«0480-450370»

Datum
Upprättad 2019-04-22

Ärendebeteckning
«2011»-«4768»

1(10)

Detaljplan för **Harby 1:81 m.fl** i Trekanten, Kalmar kommun

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2019-03-01 – 2019-03-22. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Totalt inkom 17 synpunkter under granskningen varav 8 godkänt förslaget, där ibland Länsstyrelsen. Synpunkterna är överlag positiva till föreslagen bebyggelse. Vissa frågor ställs om hur det nya området bäst ansluter till befintliga vägnät. Trafikverket anser att ett avtal behöver tecknas mellan Kalmar kommun och Trafikverket gällande eventuella framtida kostnader för åtgärder som exploateringen eventuellt genererar. Befintliga fastigheter i nordöstra delen av planområdet hade synpunkter kring dragningen av den enklare gång och cykelvägen som planen möjliggör. En sakägare önskade en förändrad bygggrätt på sin befintliga fastighet samt att E.ON behövde ett e-område för en befintlig transformatorstation vid Källstorpsvägen.



Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens har inga synpunkter som måste beaktas för att planförslaget ska kunna anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed riskera att överprövas. Länsstyrelsen har dock rådgivande synpunkter som redovisas som upplysningar.

Upplysningar

Dagvatten

Dagvattenutredningen samt planbeskrivning och plankarta har förtydligats vad gäller dagvattenhanteringen och MKN för vatten. Dock går vissa mängder fosfor och kväve ut i Ljungbyån efter föreslagen exploatering och etablerande av dimensionerad dagvattenanläggning. Möjligen påfrestas belastningen av ytvatten från omgivande åkermark på föreslagen dagvattenhantering. Med anledning av åtgärdsprogrammet för Östersjön är det önskvärt att kommunen får ner kväve- och fosforhalterna i dagvattnet på så låga nivåer som möjligt, även om Ljungbyåns vattenstatus klassas som god, eftersom slutrecipienten Östersjön fortfarande drabbas där måttlig ekologisk status avseende övergödning råder. Om det kan göras ytterligare åtgärder för att anlägga extra regnbäddar, ha genomsläppliga material på hårdgjorda ytor osv i kombination med det föreslagna dagvattensystemet kan läget förbättras ytterligare.

Kommentar: Kommunen ska försöka beakta de upplysningar vad gäller dagvatten i genomförandet samt vad gäller anläggandet av dagvattenhantering inom planområdet.

Lantmäterimyndigheten

Efter genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2019-02-21) lämnas följande yttrande:

Plankarta med bestämmelser

Bestämmelsen e2 har uppenbarligen fått fel formulering och ska inte gälla per fastighet, det bör justeras.

Bestämmelserna f2 och p1 fungerar dåligt i kombination. Eftersom avsikten är att även sammanbyggda hus ska tillåtas, bör placeringsbestämmelsen justeras.

Användningsgränsema för kvarterersmark för Bostad är i östra delen av kartan otydliga. Även den administrativa gränsen för upphävande av strandskydd behöver redigeras, då den blivit mycket svåräst på kartan.

Planbeskrivning

På sidan 34 i beskrivningen av planbestämmelser bör komplettering göras med bestämmelsen a3 som har fallit bort.

Kommentar: Plankartan och planbeskrivningen kommer att justeras enligt synpunkter ovan.

Datum
2019-04-22

Ärendebeteckning
«2011»-«4768»

Boende och fastighetsägare

Sakägare 9

Sakägaren önskar att befintlig fastighet ansluts till det planerade området samt att det ska vara möjligt att bygga flerfamiljshus på fastigheten. Det ställs även frågan om det finns några hinder för djurhållning på fastigheten när detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommentar: Kommunen har inga intentioner att bygga ut vägnätet för att koppla ihop den befintliga fastigheten i fråga. Angöring sker idag från Källstorpvägen. Kommunen har gjort bedömningen att det ej är lämpligt att bebygga fastigheten med flerbostadshus, dels för att området kring Källstorpvägen inte är anslutet till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp samt att det kan dröja lång tid innan området blir anslutet, då detta hänger ihop med etapputbyggnaden av planområdet. Källstorpvägen smalar av och karaktären vid vägen är bestående av villor och lantbruksbebyggelse. Denna karaktär sparas och flerfamiljshusen koncentreras till det något tätare området kring ny planerad förskola. I och med ny detaljplan ges möjlighet att stycka av fastigheten om minst 1500m² per fastighet. Vad gäller djurhållning av häst och liknande krävs det tillstånd från miljöenheten.

Sakägare 10 och 11

Vi är positivt inställda till det nya området men motsätter oss starkt den planerade gång- och cykelvägen som i så fall skulle ligga precis vid vår tomtgräns och vi anser att det dessutom finns bättre alternativ.

Alt.1. Få servitut/köpa upp den grusväg som redan finns, vid sidan av vår tomt och som idag används flitigt. Vi är övertygade om att grusvägen skulle försätta användas av de allra flesta trots den eventuella gång- och cykelvägen. Vi lämnar gärna servitut på vår del (infarten) om det kan förhindra en gång- och cykelväg på baksidan av tomten.

Alt. 2. Se bifogad karta. Genom att istället lägga gång-och cykelbanan här skulle kostnaden bli lägre än i det ursprungliga förslaget då det blir en kortare sträcka att anlägga. Inga boende skulle beröras negativt om framförallt så skulle det innebära en säkrare utfart till Källstorpvägen för cyklisterna då det är betydligt bättre sikt där än bakom kullen mellan vårt hus och grannfastigheten. Både förslag 1 och 2 innebär en lägre kostnad, säkrare utfarter för framförallt cyklisterna och att inga boende skulle beröras negativt. Vi ber er därför se över planförslaget igen.

Datum
2019-04-22Ärendebeteckning
«2011»-«4768»

Kommentar: Kommunen har i ett tidigare skede beaktat de alternativ som sakägaren framställer.

Alternativ 1 är ej genomförbart då kommunen inte har rådighet över grusvägen i norr. Det skulle gå att köpa mark eller alternativt ordna servitut, men detta gäller bara en liten del av grusvägen närmst Källstorpsvägen som ingår i planområdet och är därför ej genomförbar.

Alternativ 2 är inte heller det genomförbart då det är stora höjdskillnader samt berg i dagen i området vilket skulle medföra oproportionella kostnader för sprängning och anläggning.

Avvägningen för det alternativ som planen redovisar är att det dels är kommunal mark som kommunen har rådighet över, stora delar av stigen är redan befintlig, den del som behöver kompletteras sker på nuvarande åkermark utan större höjdskillnader samt att cykelvägen kopplar på det område som har separerad gång och cykeltrafik förbi förskolan vidare upp mot skolan. Avsikten finns även tydligt redovisad i gällande översiktplan från 2013 "Unika Kalmar" se bifogat utsnitt nedan.

Datum
2019-04-22Ärendebeteckning
«2011»-«4768»

Utsnitt ur gällande översiktplan 2013, röd prickad linje är "Förbättrad för gång- och cykelvägsförbindelse" Prickad grön linje är "Rekreativstråke", gult skafferat område är "Utredningsområde för bostäder"

Sakägare 12

Vi ser positivt på de nya planerna för byggnation av Harby 1:81 men har en synpunkt.

Den nya detaljplanen visar en gång- och cykelbana mellan fastighet Närliggande och vår fastighet istället för naturstig vilket inte har diskuterats på de möten vi deltagit vid. Sträckningen är också en annan då den tidigare gick ut på lantbruksvägen.

Vad innebär gång- och cykelväg respektive naturstig? Kommer gång- och cykelvägen att asfalteras och belysas?

I tidigare projektering har kommunen angett att den gamla vägen mellan fastigheterna ska komma att nyttjas som naturstig vilket vi vid det tillfället motsatte oss på grund av förlorat insynsskydd vid baksida av fastigheten. Allmänheten har inte använt vägen som varken cykelväg eller gångstig utan nyttjat befintlig lantbruksväg över annan fastighet som det fungerar för närvarande. På så sätt har båda fastigheterna haft insynsskyddad baksida.

Vi känner att den nya gång- och cykelvägen alternativ naturstig gör intrång i vår personliga sfär och ser helst att sträckningen går ut via lantbruksvägen som det fungerar nu.

Kommentar: Avvägningen för det alternativ som planen redovisar är att det dels är kommunal mark som kommunen har rådighet över, stora delar av stigen är redan befintlig, den del som behöver kompletteras sker på nuvarande åkermark utan större höjdskillnader samt att cykelvägen kopplar på det område som har separerad gång och cykeltrafik förbi förskolan vidare upp mot skolan. Avsikten finns även tydligt redovisad i gällande översiktplan från 2013 "Unika Kalmar" (se tidigare kommentar, Sakägare 2 och 3) Detaljprojekteringen är ej fastställd utan det är enbart möjligheten som redovisas i plan. Detaljplanens intention är att säkerställa

Datum
2019-04-22

Ärendebeteckning
«2011»-«4768»

den koppling som översiktplanen visar samt att detta då sker på kommunal mark som kommunen har rådighet över. Planen föreslår att det ska fortsätta vara en stig eller grusad väg för gående och cyklister men detta utreds längre fram i genomförandet, då är det möjligt att vägen kommer att få belysning för att öka trygghet och framkomlighet.

Sakägare 13

Jag tackar för att ni i kommer att justera i planhandlingarna så att sakfelen som jag framfört kommer att rättas till. För mig som bott i min fastighet sedan 1960 och känner till åkermarken i omgivningarna är det märkligt att kommunen bygger på så fuktig/vattensjuk åkermark som skiftet mellan den gamla och den nya dagvattendammen och i nordostlig riktning kännetecknas av. Jag kan jämföra med min egen åkermark. Där finns 6 täckdiken vars rör mynnar ut i diket som skiljer åkermarken från betesmarken i norr och vidare genom betesmarken. Hela torrsommaren 2018 rann det vatten ur 2 täckdiketrör! Så mycket källdrag finns det i min åkermark som består av finkornigt material som är svårgenomsläppligt och inte av morän som den geologiska undersökningen påstår. Rören i ett täckdike är ur läge på grund av stenuptagning och då har åkermarken uppströms blivit så blöt att jag nu på våren sjunker ned 25 centimeter med traktordäcken.

Utöver detta har jag inga synpunkter på planen.

Kommentar: Noteras.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kultur- och fritidsnämnden

Planförslaget möjliggör ny bostadsbebyggelse och förskola i Trekanten. I planen anges att stor hänsyn ska tas till befintliga natur- och rekreationsvärden i landskapet.

Kultur- och fritidsnämnden ser positivt på att planområdets rekreationsvärden lyfts fram i planbeskrivningen och att stor hänsyn tas till befintliga naturvärden. Det är positivt att Trekanten kan expandera med förskola och nya bostadsmöjligheter samtidigt som naturområden och befintlig fotbollsplan behålls så att stora delar av området även fortsättningsvis kan användas till friluftsliv, lek och rekreation.

Kommentar: Noteras.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Trafikverket

Trafikverket har tagit del granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för ca 100 bostäder m.m.

Trafikverket har tidigare yttrat sig i samrådsskedet (TRV 2017/83946).

Datum
2019-04-22

Ärendebeteckning
«2011»-«4768»

Planförslaget berör statlig väg 578 (Nya vägen) vilken också planeras att bli en anslutningspunkt mot planområdet via Källtorpsvägen. Även Järnvägen kust-kustbanan gränsar till planområdet i norr.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverkets synpunkter från samrådsskedet kvarstår. Bedömningen är fortfarande att anslutningen av Källtorpsvägen mot väg 578 kan behöva åtgärder för att anpassas till aktuell exploatering. Eventuella behov av åtgärder måste utredas i takt med att området exploateras. Trafikverket vidhåller att en överenskommelse mellan kommunen och Trafikverket ska undertecknas innan planen antas vilken avser en gemensam bedömning av behovet av åtgärder i korsningen. Åtgärdsbehov som generas av planförslaget ska finansieras av kommunen/exploatören.

Trafikverket förutsätter vidare att området planeras så att fastställda riktlinjer för buller inte överskrids.

Kommentar: Kommunen vidhåller att den trafikutredning som gjorts och bifogats detaljplanen visar att aktuell korsningsutformning uppfyller siktstandard samt har tillräcklig kapacitet för att klara av det förväntade trafikflödet, av dessa anledningar ser Kalmar kommun inte något behov av att bygga om korsningen. Analysen har tagit höjd för högre trafikflöden än väntat, det vill säga att goda felmarginaler föreligger. Med hänvisning till de goda marginaler som föreligger finner Kalmar kommun ingen anledning att teckna en överenskommelse om en gemensam bedömning om behov av korsningsåtgärder när planområdet byggs ut till hälften. Planområdet kommer att byggas ut i etapper med en början i förläggningen Ester Bagerskas väg, där takten på etapperna kommer att styras av efterfrågan på bostäder i Trekanten. Detta betyder att anslutning mot Källtorpsvägen kommer att dröja till den sista etappen påbörjas och planområdet kan anses vara utbyggt till fullo.

Kalmarsundsregionens Renhållare (KSRR)

Vid fortsatt planering för ombyggnation och förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfalls hantering. Detta gäller så väl tillgänglighet och utformning av miljörum, uppställningsplatser för kärl, underjordsbehållare, eller dylikt i enlighet med Ksrr:s renhållnings forskrifter. Stor vikt bör läggas på miljö tänket i alla avseende, exempelvis sträva efter gemensamma hämtnings platser av avfallet. Vilket genererar en både säkrare och renare miljö för samtliga inblandade i området.

Kommentar: Noteras.

Kalmar vatten AB

I planbeskrivningen på sid 29 under Förändringar av teknisk försörjning står det att: ”De befintliga fastigheterna i östra delen av planområdet har enskilda avlopp, men kommer efter att detaljplanen vunnit laga kraft ingå i Kalmar Vattens verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA), vilket innebär anslutning till det kommunala VA-nätet.” Denna text kan tolkas som att verksamhetsom-

Datum
2019-04-22

Ärendebeteckning
«2011»-«4768»

råde för va-tjänster beslutas omedelbart för hela planområdet efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. För större detaljplaner som byggs ut etappvis så följer även utvidgning av verksamhetsområdet samma etapputbyggnad. I det planerade genomförandet av aktuell detaljplan så byggs först den västra delen av planområdet ut med ny bebyggelse. I den första etappen ingår inte utbyggnad av kommunala va-tjänster till de befintliga fastigheterna i den östra delen av planområdet. En sådan va-utbyggnad blir aktuell först när den östra delen av planområdet ska byggas ut med ny bebyggelse. En framtida va-utbyggnad för de befintliga fastigheterna i den östra delen av planområdet kan också påverkas av va-utbyggnaden för området Källstorpsmo.

Även texten om verksamhetsområde och koppling till befintlig bebyggelse på sid 42 behöver förtydligas med att utbyggnaden av ny bebyggelse och utvidgning av verksamhetsområde för vatten och spillvatten kommer att ske etappvis.

Kommentar: Planhandlingarna kommer att förtydligas gällande verksamhetsområde för vatten och avlopp.

E.ON

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Vi noterar att E-områden har lagts ut i plankarta med planbestämmelser för våra nya planerade transformatorstationer, vilket vi är tacksamma för.

Dock saknar vi E-område för vår befintliga transformatorstation (N112776 PETERSLUND) som finns på fastigheten Källstorp 6:1, se bifogad karta.

E.ON hemställer att det i plankartan läggs ut ett minsta E-område på 6 x 6 meter som ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

E.ON förutsätter god framförhållning och samordning inför exploateringen.

Under förutsättning att man ta hänsyn till ovan så har E.ON inget ytterligare att erinra över planförslaget.

Kommentar: Plankartan och övriga handlingar kommer att revideras så att den befintliga transformatorstationen redovisas och att skyddsavstånd säkerställs.

Intresseorganisationer och övriga

Hyresgästföreningen

Hgf tillstyrker planen, men vill ytterligare lyfta tre av våra tidigare kommentarer

- Av de planerade 100 bostäderna föreslås 35 som lägenheter. Utanför Kalmar tätort finns det få hyresrätter i kommunen varför Hyresgästföreningen helst ser

Datum
2019-04-22

Ärendebeteckning
«2011»-«4768»

att kommunen kräver att alla 35 byggs som hyresrätter och att cykelparkering inrättas för de boende inomhus.

- Viser gärna att de bostäder som ligger närmast störningskällorna (industri, bil- och tågtrafik) får sina uteplatser placerade så att bullerstörningar minimeras.
- Enligt uppgift finns en rädsla bland de boende för att störningar från trafiken under byggperioden ska bli omfattande på Esterbagares väg. Av remisserna på detaljplanen framgår detta tydligt. Denna rädsla bör tas på största allvar och lämpliga åtgärder vidtas. Kommunens svar till oroliga boende är:

”Gällande hur bygg- trafik ska ledas till och från planområdet är detta något som en detaljplan inte kan reglera. Kalmar kommun gör bedömningen att vägen klarar av den tids- begränsade trafikökningen som en byggnation av området medger”.

Frågan är inte bara om vägen klarar av trafikökningen utan också om barnen gör det! Om nu inte byggtrafik kan regleras kan kanske hastighetsbegränsade åtgärder införas.

Kommentar: Noteras. Detaljplanen reglerar inte vilken upplåtelseform som lägenheterna som avses får, detta är upp till den som genom kommunens markanvisningsprocess köper marken. Hurvida cykelparkering ordnas inombus är inte heller det något som regleras i detaljplanen. I övrigt så gäller rådande bullerriktlinjer som visar vart det är lämpligt att placera uteplats. (se tillhörande bullerutredning) Vad gäller tidigare synpunkt gällande de ökade trafikrörelserna på Ester Bagerskas väg så står kommunen fast vid tidigare svar att: Byggtrafik inte regleras i detaljplanen samt att Ester Bagerskas väg med separerad gång- och cykelväg är dimensionerad för att på ett säkert sätt hantera den ökade trafiken till det nya området.

Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen är sektorsmyndighet för verksamheter som berör skogsmark och har som uppgift att bedöma hur exploateringen kan förväntas påverka skogens miljövärden och pågående skogsbruk i det berörda området.

Skogsstyrelsen har beretts möjlighet att yttra sig i ärendet och har tagit del av handlingarna.

Enligt planbeskrivningen kommer skogspartier inom planområdet till större delen undantas från exploatering. Skogsstyrelsen har därför inget att erinra mot den föreslagna detaljplanen.

Kommentar: Noteras

Datum
2019-04-22

Ärendebeteckning
«2011»-«4768»

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

Länsstyrelsen

Sakägare 13-16

KSRR

Polismyndigheten

Skogsstyrelsen

Kultur- och fritidsnämnden

Postnord

Kalmar länsmuseum

**Följande sakägare och likställda har senast under gransknings-
tiden inkommit med skriftliga synpunkter som inte blivit tillgo-
dosedda:**

Sakägare 1-12

Trafikverket

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2019-02-21

«Peter Skarpnord»

«Planarkitekt»