

Sammanträdesdatum
2022-05-25

Bakgrund

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för villabebyggelse inom del av fastigheterna Borshorva 1:2 och 2:30. Detaljplaneförslaget medger nybyggnation av cirka 14 tvåplansvillor.

I samband med framtagandet av nu aktuellt detaljplaneförslag har en undersökning av betydande miljöpåverkan (miljöbalken 6 kap) genomförts i form av en checklista. Mot bakgrund av genomförd undersökning bedöms att ett genomförande av detaljplaneförslaget inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i undersökningen och planbeskrivningen.

Detaljplaneförslaget bedöms stämma väl överens med kommunens gällande översiktsplan och planprogram i vilket nu aktuellt detaljplaneområde pekats ut som möjligt förtätningsområde.

Planförslaget handläggs enligt utökat planförfarande.

Överläggning

Planarkitekt Eva Djupfors redogör för ärendet.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs.

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till ny detaljplan för samråd

§ 74

Detaljplan för Askkakan 3, Lindsdals centrum, 2012-4318

Dnr SBN 2021/0210

Handlingar

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 28 april 2022

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostäder, centrumverksamhet och omsorgsboende inom planområdet. Planen möjliggör också för en ny gång- och cykelväg längs Förlösavägen och Kanngutavägen för att koppla samman gång- och cykelnätet bättre i området.

Överläggning

Planarkitekt Evelina Abrahamsson redogör för ärendet.

Sammanträdesdatum
2022-05-25

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet som kommunens och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan senast reviderad 2022-05-25.

§ 75

Bygglövsbeslut för nybyggnad av enbostadshus och garage, Ljungbyholm 26:1 (2022-1312)

Dnr SBN 2022/0053

Handlingar

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 4 maj 2022

Bakgrund

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och garage med en total byggnadsarea på 233 m². Bostadshuset om 171,6 m² utförs i ett våningsplan och garaget utförs som dubbelgarage med en byggnadsarea på 61,4 m². Huvudbyggnaden placeras drygt 6 meter från den sydöstra gränsen och 4,5 m från den nordöstra gränsen. Garaget placeras 1,6 meter från den sydvästra gränsen.

Byggnaderna utförs med vitmålade träfasader och taken beläggs med svarta betongpannor.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår ett avslag.

Överläggning

Under överläggningen redovisas följande förslag:

1. Kajsa Johansson (S) föreslår bifall till ansökan.

Häri instämmer Samuel Watanen (KD).

Sedan överläggningen avslutats frågar ordföranden om nämnden vill bifalla ansökan. Han förklarar sig ha hört bifall till detta.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med stöd av 9 kap. 31b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende placering på prickad mark. Avvikelsen kan dock betraktas som liten och förenlig med planens syfte.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att avgiften för bygglovet är 20 093 kronor i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige 2011-03-28 med senaste revidering antagen av kommunfullmäktige 2020-09-28.

Handläggare
Evelina Abrahamsson

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-04-28

Ärendebeteckning
SBN 2021/0210

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Askkakan 3, Lindsdals centrum, 2012-4318

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet som kommunens och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan senast reviderad 2022-05-25.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostäder, centrumverksamheter och omsorgsboende inom planområdet. Planen möjliggör också för en ny gång- och cykelväg längs Förlösavägen och Kanngjutarvägen för att koppla samman gång- och cykelnätet bättre i området.

Evelina Abrahamsson
planarkitekt

Bilagor

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Illustration
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Översiktlig geoteknisk och miljöteknisk undersökning 2014-01-31
Lindsdal centrum miljöundersökning 2021-03-29 rev. 2021-06-10
Trafikbuller 2015-05-27
Dagvattenutredning 2015-04-01
Parkeringsutredning Lindsdals centrum 2015-08-28



Dagvattenutredning 2021-12-06 rev. 2022-04-12
Trafik-PM parkeringsutredning 2021-07-13
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

Detaljplan för Askkakan 3, Lindsdals centrum, Kalmar kommun Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2022-04-19 – 2022-05-10. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Under granskningen har det kommit in yttranden som i huvudsak berör frågor om bebyggelse, skuggförhållanden, gång- och cykelvägar samt parkering.

Bebyggelse

Sakägarna anser att bebyggelsen som föreslås är för tät och hög samt att den inte kommer att passa in i området. Kommunens bedömning är att aktuellt område fortsatt är lämpligt att använda för bostadsbebyggelse, centrumverksamheter och vård samt att de egenskapsbestämmelser som styr bebyggelsens utformning är motiverade.

Vår bebyggda miljö ska fylla människors och samhällets behov, erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling. Kalmar har under flera år haft en hög utvecklingstakt. Bostadsförsörjning utgör ett allmänt intresse och bostadsbyggandet är angeläget för att Kalmar fortsatt ska kunna utvecklas. Det behöver planeras för fler bostäder inklusive samhällsservice i hela kommunen. Genom att möjliggöra för olika boendeformer (bostadstyper och upplåtelseformer) inom samma bostadsområde kan samhällsplaneringen bidra till valfrihet för olika önskemål, behov och betalningsförmågor. God tillgänglighet till samhällsservice och närhet till vardagens målpunkter och

Datum
2022-05-25

Ärendebeteckning
2012-4318

kollektivtrafik ger goda förutsättningar för ett enkelt och jämställt vardagsliv samt ger förutsättningar för ett minskat behov av transporter med bil.

Kommunen anser att Lindsdals centrum är ett lämpligt område att utveckla med nya centrumverksamheter, bostäder eller nytt omsorgsboende eftersom det kan skapa ett större och mer varierat utbud av service och bostäder i tätorten. Med bostäder i centrum ökar också antalet människor som är i centrum under alla dygnets timmar, vilket bidrar till att det finns närvaro även när verksamheterna inte har öppet. Detta bidrar till att upplevelsen av trygghet kan öka och att kundunderlaget till verksamheter och mötesplatser ökar ytterligare. I enlighet med översiktsplanen gör kommunen bedömningen att bebyggelse kan vara tätare i centrum, där avstånd till service är korta, än i övriga Lindsdal. Ett mer varierat bostadsbestånd med nya former av bostäder som ej utgör majoriteten av utbudet idag är prioriterat för att erbjuda bostäder till människor med olika livssituationer och familjekonstellationer.

En detaljplan kan styra vissa fysiska förutsättningar i planbestämmelserna till plankartan. I aktuell plan har kommunen valt att styra vad de olika områdena kan används till, hur hög bebyggelsen kan bli, hur mycket av fastighetens yta som mest får bebyggas och var bebyggelsen får placeras.

Inom den sydöstra delen av planområdet längs Kalmarvägen finns en högsta nockhöjd på 12 meter samt en bestämmelse om minsta och högsta takvinkel. Det innebär att ny bebyggelse kan uppföras i till exempel tre våningar med sadeltak. Bestämmelsen om minsta och högsta takvinkel ska bidra till att utformningen anpassas till de omkringliggande småhusens karaktär och ge ett visuellt mjukare intryck. Placeringen utmed gatan ramar in och tydliggör gaturummet samtidigt som ett bebyggelsefritt avstånd till befintliga småhus öster om vägen skapas. I mitten av planområdet inom den södra delen är det möjligt att uppföra ny bebyggelse upp till 16 meter i högsta nockhöjd, vilket innebär att maximalt fyra våningar med sadeltak eller fem våningar med platt tak kan uppföras. De olika nockhöjderna syftar till att ge förutsättningar för viss variation i höjddled och att området ska anpassas mot lägre bebyggelse i dess ytterkanter.

Skuggstudie

Sakägare har under samrådet framhållt att deras hus kommer att skuggas av den nya bebyggelsen. Till samrådet genomförde kommunen en skuggstudie och studien beräknar skuggning vid vårdagjämning (22 mars), sommarsolstånd (21 juni) och höstdagjämning (23 september). Skuggförhållandena undersöks i en 3D-modell och visar hur dessa ser ut vid tre olika tider på dygnet, klockan 10.00, 13.00 och 16.00. Skuggstudierna visar att aktuellt planförslag kan ge viss skuggning av omgivande bebyggelse, men inte mer än godtagbart. Från klockan 16.00 och framåt under mars och september kommer bebyggelsen öster om Kalmarvägen att skuggas som mest, men kommer fortsättningsvis att ha goda solförhållanden. Den centrumutveckling som föreslås överensstämmer med intentionerna som anges i översiktsplanen. Se planbeskrivning sida 20 Planförslag; Ny bebyggelse för mer information.

Datum
2022-05-25

Ärendebeteckning
2012-4318

Gång- och cykelvägar

Det har under granskningen inkommit en synpunkt gällande behovet av trottoar längs Kalmarvägen. Inom planområdet möjliggörs det för ny gång- och cykelväg längs Förlösavägen och Kannjutarvägen som båda kommer att ansluta till den befintliga gång- och cykelvägen längs Kalmarvägen. De nya gång- och cykelvägarna syftar till att förbättra gång- och cykelnätet i området, ge ökad tillgänglighet samt säkerhet för gång- och cykeltrafikanter som tar sig till och från centrum. Intentionen är också att skapa en bättre koppling till Lindsdalsskolan. Frågan om gång- och cykelvägar har därmed hanterats inom detaljplanen. Utformningen av gång- och cykelvägar längs hela Kalmarvägen är en fråga som behöver tas i ett större perspektiv. Det pågår idag ett arbete där vägens utformning studeras och utreds i syfte att tillskapa mer utrymme för gång- och cykeltrafik.

Parkering

Region Kalmar län skriver i sitt yttrande att parkering kommer att utgöra en viktig fråga för hälsocentralen inom fastigheten Askkakan 3 och folktandvården som är belägen inom fastigheten Frikadellen 1 som ligger väster om planområdet. Fastigheten Askkakan 3 ägs av en privat fastighetsägare och inte av kommunen. Riktlinjen är att parkering ska ske inom den egna fastigheten. Beräkning och planering av parkeringsplatser ska också utgå från kommunens gällande riktlinjer för parkering i Kalmar kommun – i detaljplan och bygglov. Andra överenskommelser om frågor gällande parkering får hanteras tillsammans med fastighetsägaren vid genomförandet av detaljplanen.

Planförslaget revideras efter granskningen enligt följande:

Plankarta:

- *Det har lagts till ett prickat område (marken får inte förses med byggnad) runt ytan för E-Transformatorstation för att bebyggelse eller brännbart upplag inte ska placeras i närheten av nätstationen.*

Planbeskrivning:

- *Planbeskrivningen har justerats och begreppet kabelskåp har nu ersatts med ordet nätstation.*
- *Redaktionella ändringar.*

Datum
2022-05-25

Ärendebeteckning
2012-4318

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Kommentar: Noteras.

Lantmäterimyndigheten

Efter genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2022-04-19) lämnas följande yttrande:
Ingen erinran.

Övrigt

Redaktionella ändringar lämnas underhand till planhandläggaren.

Kommentar: Noteras.

Boende och fastighetsägare

Sakägare 1

Hej!

Jag skickar detta mejl gällande synpunkter för detaljplanen för Askkakan 3 i Lindsdals centrum. Jag anser att dessa höghus inte passar in där ni placerat dem i detaljplanen. Dessutom försvinner grönområden och kvällssol för oss som bor i området, vilket ger oss alla en stor negativ påverkan. Jag anser att nya byggnader ska byggas i samklang med området och människorna som bor här. Lägre hus som passar in i den gemytliga atmosfären som finns i centrum hade varit ett mycket bättre alternativ. Stora höghus hör inte hemma i Lindsdal centrum!

Kommentar: Kommunen kvarstår vid den tidigare bedömningen och anser att Lindsdals centrum är ett lämpligt område att utveckla med nya centrumverksamheter, bostäder eller nytt omsorgsboende eftersom det kan skapa ett större och mer varierat utbud av service och bostäder i tätorten. Se kommunens bedömning på sida 1-2 under rubrik "Bebyggelse" för mer information.

Intentionen är att spara så många träd som möjligt och att nya grönytor eller gårdsrum inom fastigheten kan skapas, men det är en fråga som hanteras i genomförandet av detaljplanen.

Till samrådet genomförde kommunen en skuggstudie och skuggstudien visar att aktuellt planförslag kan ge viss skuggning av omgivande bebyggelse, men inte mer än godtagbart. Se kommunens bedömning på sida 2 under rubrik "Skuggstudie" för mer information.

Datum
2022-05-25

Ärendebeteckning
2012-4318

Sakägare 2

Hejsan jag är absolut för att det ska byggas och utvecklas i Linsdal:) Men måste tyvärr säga att med hög hus så gömmer man ju den fina centrumet vi har:) och allt känns instängt och kommer kännas som något tråkigt:) och tycker vi ska försöka behålla detta gemytliga område med bara Max två vånings hus:) Så tråkigt och komma till centrum och bara se lägenhets vägg:) Och för min egen del så kommer jag med bara ha lägenhet som min utsikt:)

Kommentar: Se kommunens bedömning på sida 1-2 under rubrik "Bebyggelse" för mer information gällande ny bebyggelse.

Sakägare 3

Mina synpunkter gällande: Underrättelse om granskning, Askkakan 3, Linsdals centrum.

Linsdal är ett av kommunen planerat småhusområde och nu vill man lägga in bebyggelse i enlighet med City i Kalmar Centrum, detta helt utan övergång mot småhusbebyggelse. Ex 1- eller 2-plans bebyggelse mot Kalmarvägen.

Vid kontakt med kommunen har jag informerats om att:

- man inte vill ange + höjder då ev projektör får bestämma utfyllnadsgrad av marken. Fyller dom ut i samma nivå som gatan så är det hushöjder på upp emot 14 meter (i dagens läge) som vi ska ta ställning till.
- man vill markera centrumet, detta görs lika bra med 1- eller 2-plans bebyggelse (se Intermezzo byggnaden). Kommunen säger även att markering på detta vis även ska utföras på Berga Centrum, Norrlidens Centrum m.fl, skillnaden är att vid dessa centrum är bebyggelsen redan idag flerbostadshus.
- centrum blir lugnare med dagens förslag. Detta vill jag med det bestämdaste förneka. Utan insyn mot centrum kommer denna problematik i stället att öka.
- skuggning mot Kalmarvägen säger att vi får sol till kl 16,00. Är det inte så dags folk kommer hem och vill utnyttja tomter och altaner.
- konsekvensbeskrivning inte är utförd som tar hänsyn till den ökade trafiken på Kalmarvägen. I detaljplanens trafikutredning tas bara hänsyn till ökad belastning av av fordon i området. Det vi vänder oss emot att ingen hänsyn tas till gångtrafik till och från de allt glesare busshållplatserna längs Kalmarvägen. Det borde finnas en trottoar på minst en sida. Folk får hoppa ned i diken om två bussar möts.
- behov av skyddsrum är inte aktuellt då detta hanteras av MSB. Anmälan till MSB borde vara med som en stående punkt vid kommunens Detaljplaneärende och Bygglovsärende. Vi i Linsdal (nära flygplats) har idag tillgång till ett (säger ett) skyddsrum för ca 10.000 personer. Kalmar stad som

Datum
2022-05-25

Ärendebeteckning
2012-4318

ligger betydligt längre från flygplatsen har mångdubbelt fler skyddsrum. Ska vi se det som att Lindsdalsborna kan offras vid ev konflikt. Kommunen kan inte bara skylla på MSB. Hur ärendet sköts hänger till stor del ihop med Kommunens agerande.

Orter som ligger långt ut i skogen får stor uppmärksamhet via media för avsaknaden av skyddsrum.

Om behovet av bostäder är så stort, varför har inte området runt Lindsdals IP planerats för flerbostadshus i stället för som idag villabebyggelse. Hela Snurrom har utrymme för bostadsbebyggelse i betydligt större omfattning än ett par våningar på parkeringsutrymme i Lindsdals C.

Har även tittat på P-utredning gjord för Kommunens räkning, där man förordar cykel till centrum för att handla. Ni vill mao se 70-åringar på cykel med tre stora matkassar. Får man inte parkeringsplats på stora shoppingdagar som tors- och fredagar åker folk in till de stora shopcentrumen i stället för till Lindsdal. Detta är väl vad kommunen vill se, lägg ner centrum så får vi fler flervåningshus. Ingen hänsyn har tagits till ett större behov av 24-timmars parkering som inte blir tillgänglig som dagparkering i centrum, vilket blir följden om alla ska cykla eller åka kommunalt. Detta gör att parkeringarna måste ökas i stf minskas. Bensin-, diesel- eller elfordon måste parkeras någonstans då folk inte kan vara utan bil för resor utanför tätorten.

Kommentar:

Plushöjder

Kommunen kvarstår vid den tidigare bedömningen och anser inte att marken inom planområdet behöver regleras med plushöjder i plankartan eftersom det kan försvåra genomförandet av planen. Mer detaljerad projektering av de olika berörda fastigheterna, dess bebyggelse och omgivning, sker i samband med bygglovsansökan. Höjder för byggnader mäts från medelmarknivån. Generell förändring av markens höjdläge med mer än 50 centimeter kräver marklov.

Bebyggelse

Kommunen kvarstår vid den tidigare bedömningen och anser att Lindsdals centrum är ett lämpligt område att utveckla med nya centrumverksamheter, bostäder eller nytt omsorgsboende eftersom det kan skapa ett större och mer varierat utbud av service och bostäder i tätorten. Med bostäder i centrum ökar också antalet människor som är i centrum under alla dygnets timmar, vilket bidrar till att det finns närvaro även när verksamheterna inte har öppet. Detta kan bidra till att upplevelsen av trygghet kan öka och att kundunderlaget till verksamheter och mötesplatser ökar ytterligare. Kommunen arbetar efter ett fattat beslut om att undersöka möjligheten att ta fram en ny detaljplan för Lindsdals centrum. Uppdraget går också i linje med intentionerna i kommunens översiktsplan Unika Kalmar från år 2013 som beskriver att Lindsdals centrum har rollen som stadsdelscentrum och kan kompletteras med till exempel flerbostadshus. I enlighet med översiktsplanen gör kommunen bedömningen att bebyggelse kan vara tätare i centrum, där avstånd till service är korta, än i övriga Lindsdal. Ett mer varierat bostadsbestånd med nya former av bostäder som ej utgör majoriteten av utbudet idag är prioriterat för att erbjuda bostäder till människor med olika livssituationer och familjekonstellationer.

Datum
2022-05-25

Ärendebeteckning
2012-4318

Inom den sydöstra delen av planområdet längs Kalmarvägen finns en högsta nockhöjd på 12 meter samt en bestämmelse om minsta och högsta takvinkel. Det innebär att ny bebyggelse kan uppföras i till exempel tre våningar med sadeltak. Bestämmelsen om minsta och högsta takvinkel ska bidra till att utformningen anpassas till de omkringliggande småhusens karaktär och ge ett visuellt mjukare intryck. Placeringen utmed gatan ramar in och tydliggör gaturummet samtidigt som ett bebyggelsefritt avstånd till befintliga småhus öster om vägen skapas. I mitten av planområdet inom den södra delen är det möjligt att uppföra ny bebyggelse upp till 16 meter i högsta nockhöjd, vilket innebär att maximalt fyra våningar med sadeltak eller fem våningar med platt tak kan uppföras. De olika nockhöjderna syftar till att ge förutsättningar för viss variation i höjded och att området ska anpassas mot lägre bebyggelse i dess ytterkanter.

Skuggförhållanden

Till samrådet genomförde kommunen en skuggstudie och skuggstudien visar att aktuellt planförslag kan ge viss skuggning av omgivande bebyggelse, men inte mer än godtagbart. Se kommunens bedömning på sida 2 under rubrik "Skuggstudie" för mer information.

Trafik

Se kommunens bedömning på sida 3 under rubrik "Gång- och cykelvägar" för mer information gällande gång- och cykelvägar längs Kalmarvägen.

Antalet nya parkeringsplatser till följd av ny bebyggelse är en genomförande fråga, vilket innebär att frågan hanteras i genomförandet av detaljplanen. Beräkning och planering av parkeringsplatser ska utgå från Kalmar kommuns gällande riktlinjer för parkering i Kalmar kommun – i detaljplan och bygglov. Lindsdals centrum har goda förutsättningar vad gäller hållbara resor med intilliggande välutbyggt gång- och cykelvägnät samt busshållplats med avgångar uppemot var femte minut. Busshållplatsläget med busstrafik i norrgående riktning möjliggörs att flyttas ut till Kalmarvägen för att förbättra framkomligheten och korta ned restider för busstrafiken. Samtidigt ska rätt balans av antal bilparkeringsplatser främjas.

Skyddsrum

Det är möjligt att uppföra skyddsrum inom de bestämmelser som finns reglerade i detaljplanen. Det ligger på enskilda och kommunen att uppföra skyddsrum, men det behöver komma som ett uppdrag från regeringen. Det går att läsa mer om Lag (2006:545) om skyddsrum.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Kretslopp Sydost

Hej

Vid fortsatt planering för ombyggnation och förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfallshantering i enlighet med gällande renhållningsförordning. Önskvärt är att vi får ta del av Ritningar innan bygglov sökes. Så vi kan se att man tagit hänsyn till Renhållningsordningen och Avfall Sveriges handbok.

Kommentar: Noteras.

Polismyndigheten

Polismyndigheten har ingen erinran eller ytterligare kommentarer till det förslag av detaljplan som presenteras.

Kommentar: Noteras.

Trafikverket

Planförslaget berör inte statlig infrastruktur. Trafikverket har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: Noteras.

Region Kalmar län

I Region Kalmar läns samrådsyttrande (RS 2022/33, 2022-01-27) underströks betydelsen av den bilparkering som används för besökare till hälsocentral och folktandvård i Lindsdals centrum. I samrådsredogörelsen framgår att Kalmar kommun ser att ett eventuellt framtida behov av nya parkeringsplatser hanteras vid planens genomförande.

Region Kalmar län vill än en gång påminna om att parkeringsplatserna är en viktig förutsättning för att kunna bedriva verksamhet i Lindsdals centrum. Kalmar kommun får med fördel involvera Region Kalmar län i ett tidigt skede inför ett eventuellt genomförande av detaljplanen.

Kommentar: Noteras. Fastigheten Askkakan 3 ägs av en privat fastighetsägare och inte av kommunen. Riktlinjen är att parkering ska ske inom den egna fastigheten. Beräkning och planering av parkeringsplatser ska också utgå från kommunens gällande riktlinjer för parkering i Kalmar kommun – i detaljplan och bygglov. Andra överenskommelser om frågor gällande parkering får hanteras tillsammans med fastighetsägaren vid genomförandet av detaljplanen.

Datum
2022-05-25

Ärendebeteckning
2012-4318

E.ON Energidistribution AB (E.ON)

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

E.ON noterar att ordet ”kabelskåp” används i planbeskrivning (se t.ex. i planbeskrivningen under rubrik ”Beskrivning av planbestämmelser” s. 29 ”Användningen säkerställer utrymme för befintligt kabelskåp”, rubrik ”Teknisk försörjning” s. 16 ” E.on har ledningar i form av låg- och mellanspänningskablar samt kabelskåp inom planområdet” samt rubrik ”Förändring av teknisk försörjning” s. 25 ” Befintligt kabelskåp mellan ICA och Intermezzo kommer att finnas kvar och en yta i plankartan planläggs för E-Transformatorstation”). E.ON vill förtydliga att ett kabelskåp inte är detsamma som en transformatorstation och ordet kabelskåp i planbestämmelserna ska bytas ut till ”nätstation” eller ”transformatorstation”.

E.ON noterat kommunens kommentar om man inte vill lägga ut avståndsförhållanden i planbestämmelser eller plankarta med hänvisning till en teknikneutral utformning. E.ON anser att man måste utgå från dagens regler då avstånden bland annat handlar om personsäkerhet i form av att man måste kunna öppna dörrar (utrymningsvägar) med mer, och yrkar därför enligt nedan.

E.ON noterat i illustrationskartan att parkering finns nära transformatorstationen. Parkeringens utformning får ej utformas så att drift och underhåll av transformatorstationen försvåras. Det måste finnas plats att öppna dörrar till transformatorstation samt att det måste finnas en utrymningsväg. Därav ser E.ON att man inte anlägger p-platser precis bredvid stationen. Inte heller får man planera buskar eller träd i närheten till transformatorstation, då vi underhållsröjer marken kring stationer. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

E.ON noterar att ett E1-område ligger ”kloss-i-kloss” med kvartersmarken. Enligt svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorbyggnad till brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska uppgå till minst fem meter. E.ON yrkar därför återigen att det i plankartan avsätts ett prickmarksområde runt E-området, där ovan angivna mått uppfylles, samt att planbestämmelserna kompletteras med en skrivelse som informerar om att det 5 meter från transformatorbyggnaden ej får finnas brännbara byggnadsdelar och att brännbart upplag ej får uppställas.

E.ON observerar att det inuti E1-området finns ett fåtal prickar inuti E1-området (antagligen en egenskapsgräns), och ser gärna att kartan förtydligas genom att prickarna tas bort så att dessa inte kan misstolkas som prickmark inom E1-området.

Kommentar: Planbeskrivningen har justerats och begreppet kabelskåp har nu ersatts med ordet nätstation.

Datum
2022-05-25

Ärendebeteckning
2012-4318

Illustrationen är ritad utifrån hur det ser ut idag i anslutning till nätstationen. Anläggning av parkering är en genomförande fråga och styrs inte i detaljplanen, utan hanteras i genomförandet av planen.

Det har lagts till ett prickat område (marken får inte förses med byggnad) runt ytan för E-Transformatorstation för att bebyggelse eller brännbart upplag inte ska placeras i närheten av nätstationen.

Pickarna inom ytan för E-Transformatorstation utgör linjer för rättigheter inom området och kan därmed inte tas bort. Ytan för prickmark har heller inte samma utseende som linjerna för rättigheter.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

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

Samråd

Sakägare 1

Sakägare 2

Sakägare 3

Sakägare 4

Privatperson 1

Privatperson 2

Privatperson 3

Privatperson 4

Privatperson 5

Datum
2022-05-25

Ärendebeteckning
2012-4318

Granskning

Sakägare 1

Sakägare 2

Sakägare 3

Region Kalmar län

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2022-04-19

Evelina Abrahamsson

Planarkitekt

Detaljplan för Askkakan 3, Lindsdals centrum

Samrådsredogörelse

Planförslaget har varit på samråd under tiden 2022-01-03 – 2022-01-31. 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 både sakägare och privatpersoner lämnat in yttranden som i huvudsak berör frågor om bebyggelse, trafik och skuggförhållanden.

Sakägarna anser att bebyggelsen som föreslås är för tät och hög samt inte kommer att passa in i området. Kommunens bedömning är att aktuellt område fortsatt är lämpligt att använda för bostadsbebyggelse, centrumverksamheter och vård samt att de egenskapsbestämmelser som styr bebyggelsens utformning är motiverade. Egenskapsbestämmelserna har valts med hänsyn till centrumverksamheternas utvecklingsbehov samtidigt som platsens unika förutsättningar och hänsyn till omgivande bebyggelseområden har beaktats. De olika nockhöjderna och takvinkeln i öst utgör en gestaltningsmässig anpassning till befintlig bebyggelse i omgivningen. Byggnadsvolymerna möjliggör samtidigt för fler bostäder i direkt närhet av service och kollektivtrafik. Sakägare har också lyft att den nya bebyggelsen leder till skuggning för befintliga bostäder. Kommunen har gjort en skuggstudie och konstaterat att aktuellt planförslag kan ge viss skuggning av omgivande bebyggelse, men inte mer än godtagbart. Vad det gäller trafik har synpunkterna handlat om den ökning som utvecklingen bidrar till. Planbeskrivningen har uppdaterats och förtydligats att

Datum
2022-04-19

Ärendebeteckning
2012-4318

korsningsanalyser har genomförts och befintliga gator och korsningar klarar en potentiell ökad trafikmängd med god marginal.

Bebyggelse

Vår bebyggda miljö ska fylla människors och samhällets behov, erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling. Kalmar har under flera år haft en hög utvecklingstakt. Bostadsförsörjning utgör ett allmänt intresse och bostadsbyggandet är angeläget för att Kalmar fortsatt ska kunna utvecklas. Det behöver planeras för fler bostäder inklusive samhällsservice i hela kommunen. Genom att möjliggöra för olika boendeformer (bostadstyper och upplåtelseformer) inom samma bostadsområde kan samhällsplaneringen bidra till valfrihet för olika önskemål, behov och betalningsförmågor. God tillgänglighet till samhällsservice och närhet till vardagens målpunkter och kollektivtrafik ger goda förutsättningar för ett enkelt och jämställt vardagsliv samt ger förutsättningar för ett minskat behov av transporter med bil.

En detaljplan kan styra vissa fysiska förutsättningar i planbestämmelserna till plankartan. I aktuell plan har kommunen valt att styra vad de olika områdena kan användas till, hur hög bebyggelsen kan bli, hur mycket av fastighetens yta som mest får byggas och var bebyggelsen får placeras. Nockhöjd är avståndet från marken invid byggnaden till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

Inom den sydöstra delen av planområdet längs Kalmarvägen finns en högsta nockhöjd på 12 meter samt en bestämmelse om minsta och högsta takvinkel. Det innebär att ny bebyggelse kan uppföras i till exempel tre våningar med sadeltak. Bestämmelsen om minsta och högsta takvinkel ska bidra till att utformningen anpassas till de omkringliggande småhusens karaktär och ge ett visuellt mjukare intryck. Placeringen utmed gatan ramar in och tydliggör gaturummet samtidigt som ett bebyggelsefritt avstånd till befintliga småhus öster om vägen skapas. I mitten av planområdet inom den södra delen är det möjligt att uppföra ny bebyggelse upp till 16 meter i högsta nockhöjd, vilket innebär att maximalt fyra våningar med sadeltak eller fem våningar med platt tak kan uppföras. De olika nockhöjderna syftar till att ge förutsättningar för viss variation i höjddled och att området ska anpassas mot lägre bebyggelse i dess ytterkanter.

Kommunen anser att Lindsdals centrum är ett lämpligt område att utveckla med nya centrumverksamheter, bostäder eller nytt omsorgsboende eftersom det kan skapa ett större och mer varierat utbud av service och bostäder i tätorten. Med bostäder i centrum ökar också antalet människor som är i centrum under alla dygnets timmar, vilket bidrar till att det finns närvaro även när verksamheterna inte har öppet. Vidare bidrar boende på platsen till att upplevelsen av trygghet kan öka och att kundunderlaget till verksamheter och mötesplatser ökar ytterligare. I enlighet med översiktsplanen gör kommunen bedömningen att bebyggelse kan vara tätare i centrum, där avstånd till service är korta, än i övriga Lindsdal. Ett mer varierat bostadsbestånd med nya former

Datum
2022-04-19

Ärendebeteckning
2012-4318

av bostäder som ej utgör majoriteten av utbudet idag är prioriterat för att erbjuda bostäder till människor med olika livssituationer och familjekonstellationer.

Skuggstudie

Sakägare har under samrådet framhävt att deras hus kommer att skuggas av den nya bebyggelsen. Till samrådet genomförde kommunen en skuggstudie och studien beräknar skuggning vid vårdagjämning (22 mars), sommarsolstånd (21 juni) och höstdagjämning (23 september). Skuggförhållandena undersöks i en 3D-modell och visar hur dessa ser ut vid tre olika tider på dygnet, klockan 10.00, 13.00 och 16.00. Skuggstudierna visar att aktuellt planförslag kan ge viss skuggning av omgivande bebyggelse, men inte mer än godtagbart. Den centrumutveckling som föreslås överensstämmer med intentionerna som anges i översiktsplanen, som antogs av kommunfullmäktige år 2013. Skuggstudiens resultat visar att bebyggelsen utmed Kalmarvägens östra sida fortsättningsvis kommer att ha goda solförhållanden. Från klockan 16.00 och framåt under mars och september kommer bebyggelsen att skuggas som mest. Se planbeskrivning sida 20 Planförslag; Ny bebyggelse för mer information.

Trafik

Både sakägare och privatpersoner framhäver att planen kommer att medföra ökad trafik längs Kalmarvägen och Förlösavägen. Kommunens bedömning är att Kalmarvägen kommer att kunna hantera en potentiell ökad trafikmängd. Kalmarvägens utformning och funktion är att hantera både genomfarts- och lokaltrafik. De intilliggande vägarnas och korsningarnas kapacitet har analyserats och framtida scenarier med högre trafikmängder har studerats. Resultatet visar att utfarter från centrum mot Kalmarvägen och Förlösavägen, samt korsning Kalmarvägen-Förlösavägen klarar en potentiell ökad trafikmängd med god marginal. Beräkningarna utgår från ett scenario där Lindsdals centrum exploateras maximalt utifrån detaljplanen och 2020 års trafikmängd räknats upp med 1 % per år fram till år 2040. Trafiksäkra passager för gång- och cykeltrafik över Kalmarvägen är betydande för trafiksäkerheten, vilket idag bland annat förekommer vid busshållplats Lindsdal centrum. En ny gång- och cykelväg vid Förlösavägen och Kanngjutarvägen kan bidra till bättre möjligheter att både ta sig till och från centrum samt Lindsdalsskolan. Detta kan därigenom bidra till ökad säkerhet för gående och cyklister som tar sig till olika målpunkter inom och utanför Lindsdal.

Datum
2022-04-19

Ärendebeteckning
2012-4318

Planförslaget revideras efter samrådet enligt följande:

Plankarta:

- *Det planeras för BCD-Bostäder, centrum eller vård inom planområdet. Kombinationen av dessa innebär att området är avsett både för alternativen enskilt ändamål (B och C) och annat än enskilt ändamål (D). När sådana kombinationer görs, kan det uppstå oklara konsekvenser när det gäller kommunens rättighet och skyldighet att i vissa fall lösa in kvartersmark för allmänt ändamål. Det finns ingen anledning att lösa in hela fastigheten Askkakan 3 om kommunen skulle behöva lösa in mark för ändamålet D. Området för D-Vård har av den anledningen minskats och omfattar nu enbart den södra delen.*
- *Framtidsprognosen för trafikbuller vid Förlösavägen blir oförändrad eftersom trafikutvecklingen har varit jämn och hastigheten har sänkts. Det innebär att fasadvärdena kommer att klaras, medan uteplatser kan påverkas av värden över riktvärdena beroende på hur nära vägen de placeras. Det har av den anledningen lagts till en bestämmelse m₁-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 inte överskrids i enlighet med Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.*
- *Bestämmelsen p₁ har justerats. Bebyggelse ska placeras minst fyra meter i stället för tre meter från fastighetsgräns.*
- *Det har tagits bort en mindre del av in- och utfartsförbudet vid Kalmarvägen eftersom det idag finns en gång- och cykelväg igenom fastigheten Askkakan 3.*

Planbeskrivning:

- *Nuläge; Trafik; Biltrafik har uppdaterats.*
- *Planförslag; Natur och kultur har kompletterats.*
- *Planförslag; Tillgänglighet och infrastruktur har uppdaterats.*
- *Planförslag; Behov av åtgärd mot störning och risk; Dagvatten har förtydligats och justerats.*
- *Rubriken Tidigare ställningstaganden; Överkommunala beslut; Miljö kvalitetsnormer; Vatten har justerats.*
- *Redaktionella ändringar*

Övrigt:

- *Dagvattenutredningen 2021-12-06 reviderad 2022-04-12 har kompletterats och förtydligats.*

Inkomna synpunkter**Länsstyrelsen i Kalmar län**

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*Dagvatten*

Dagvattenutredningen visar att åtgärder krävs inom kvartersmarken för att minska belastningen på ledningsnätet. Kommunen lägger ett stort ansvar på fastighetsägare att genomföra åtgärder för att lösa dagvattnet inom planområdet, inklusive stora parkeringsytor. Plankartan saknar dock reglering för att detta kan ordnas. Även om exploateringsgraden är reglerad så finns ingen reglering om genomsläpplighet eller säkerställande av befintliga grönytor utöver yta som behövs för dagvattenmagasin. All kvartersmark, som planområdet i huvudsak består av, kan därmed hårdgöras vilket snarare skulle öka belastningen på ledningsnätet.

Plankartan ska därför kompletteras med bestämmelser som innebär att dagvatten kan hanteras inom planområdet, helst i öppna system, innan det leds till dagvattennätet.

Höjdsättning och flödeslinjer behöver framgå av planbeskrivningen och motsvarande regleras i plankartan så att dagvattnet kan föras i rätt riktning mot nordöstra hörnet av planområdet.

Kostnader för genomförande av dagvattenåtgärder ska även framgå av genomförande-beskrivningen. Genomförandebeskrivningen bör kompletteras med att oljeavskiljare ska finnas vid parkeringarna.

Det framgår att dagvattnet efter lokal rening och fördröjning ska ledas vidare till en våtmark och dels till Tjurhagsviken-kustvattenförekomsten (S n Kalmarsund) och därmed Östersjön. Kalmar Vatten avser att utreda detta vidare avseende både avseende kvantitativ och kvalitativ dagvattenhantering. Utredningen bör svara även på frågeställningar som, hur lågt denna våtmark ligger och om även om tillräcklig rening och fördröjning kan ske där innan dagvattnet går ut i kust och hav.

Datum
2022-04-19

Ärendebeteckning
2012-4318

Betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte. Länsstyrelsen håller med kommunen om att en MKB inte krävs.

Upplysningar

Buller

En trafikbullerutredning genomfördes år 2015. Kommunen har tillsammans med konsult bedömt att en ny utredning inte behöver tas fram. Kommunen har tagit fram nya trafiksiffror och riktvärdena för trafikbuller vid bostäder har höjts sedan utredningen togs fram.

Skillnaden mot utredningen blir att 60 dB(A) blir något längre från Kalmarvägen än vad utredningen kom fram till, dock bedöms förändringen inte vara så stor att riktvärdet för fasaderna kommer att påverkas. Bostäder i området bedöms klara fasadvärdena, men om uteplatser placeras mot vägarna behöver de kompenseras med ytterligare uteplatser i ljudskyddat läge.

Bullerutredningen bedöms vara tillräcklig med kompletterande beskrivning i planbeskrivningen. Riktvärdet vid bostäders fasad uppfylls i hela området som är planlagt för bostäder. Dock borde en planbestämmelse införas som reglerar att om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa placeras där högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå ej överskrids på grund av att riktvärdet för uteplatser inte uppfylls i hela planområdet.

Förorenad mark

Föroreningssituationen har utretts i två omgångar inom planområdet. Resultaten visar att det i marken förekommer Alifater >C16-C35 som överskrider det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i tre provpunkter och förekomst av DDT (sum) som överskrider det KM i fem provpunkter. Därutöver har förekomst av Aldrin-Dieldrin samt Kvintozen/pentaldoranilin kunnat detekteras.

Kommunen har på ett tydligt sätt angett den viktigaste informationen från markundersökningen i planhandlingar och även hur föroreningar ska hanteras. Kommunen har även angett vilka föroreningsnivåer som ska gälla inom planområdet, KM där användningsändamålet är bostäder och natur. Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) bedöms tillämpliga där användningsändamålet är gata, gång/cykelväg och centrumverksamhet.

Länsstyrelsen anser att 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,

Datum
2022-04-19

Ärendebeteckning
2012-4318

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. Om föroreningar ändå behöver lämnas kvar under byggnader eller liknande så är det viktigt att informationen bevaras på ett långsiktigt och tydligt sätt.

Naturvärden

Länsstyrelsen saknar en beskrivning av vad kommunen har för avsikt med allén och det skyddsvärda trädet. Om de ska bevaras ska de markeras på plankartan och en planbestämmelse tas fram. Det bör även framgå att åtgärder i marken tex grävning eller upplag av massor inom 15 x stamdiametern från dessa träd kräver dispens/anmälan.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

I den framtagna dagvattenutredningen är MKN vatten beskrivet. I utredningen står bland annat vilka vattenförekomster som berörs av föreslagen exploatering. Detta ska även skrivas in i planbeskrivningen.

Kommentar:

Dagvatten

Dagvattenutredningen 2021-12-06 reviderad 2022-04-12 ger rekommendationer på dagvattenhantering inom kvartersmark. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och fastigheten har förbindelsepunkt till dagvattenledning. Det är därmed det kommunala VA-bolaget som ansvarar för dagvattenhanteringen. Det stämmer att fastighetsägare har ett ansvar att bygga så att skada inte uppstår på grund av nederbörd/skyfall. I dagvattenutredningen påpekas detta då det finns befintliga hus inom fastigheten som påverkar placering/höjdsättning av ny bebyggelse.

Enligt Boverkets kunskapsbank PBL gäller:

”Om det behövs för att en viss dagvattenlösning ska kunna genomföras kan kommunen inom kvartersmark, på samma sätt som inom allmän plats, ange vissa förutsättningar för att avvattningen av de enskilda fastigheterna ska fungera säkert. Det görs till exempel genom att markens höjd över ett givet nollplan och markens lutning bestäms. Vid behov kan kommunen också reglera i vilken mån marken ska vara genomsläpplig.”

Behov av skydd finns i områden som är instängda eller där det kan ske översvämning via vattendrag eller sjöar som kan stiga vid intensiva regn. I det aktuella planområdet finns inte behov av särskilda skyddsåtgärder eftersom det inte finns diken eller vattendrag som kan orsaka översvämning.

Ett förtydligande angående den analys som redovisas i dagvattenutredningen som visar rinnvägar och lågområden är att alla rinnvägar och lågområden inte medför att det finns behov av skydd mot översvämning. Vissa lågområden uppstår där det finns rännstensbrunnar och marken har fall mot brunnen. Dessa lågområden är inte problemområden som motiverar särskilda planbestämmelser som höjdsättning eller reglering av genomsläpplighet. Dagvattenutredningen har kompletterats med en figur som även visar befintliga rännstensbrunnar. Rinnvägar och lågområden överensstämmer med dessa brunnar.

Datum
2022-04-19

Ärendebeteckning
2012-4318

I den reviderade dagvattenutredningen förtydligas det att grönstråket mellan gång- och cykelvägen och Kalmarvägen kan nyttjas som dike. Detta inryms inom kommunens gatumark och behöver inte regleras med särskild planbestämmelse. Detta visas även i den nya figuren.

Området är bebyggt och därmed styrs höjdsättningen av befintliga höjder på hus, anslutande vägar och andra konstruktioner. Det krävs av den anledningen inte reglerad höjdsättning i plankartan. Möjligheten att ändra rinnvägar begränsas så länge de befintliga husen finns kvar. Andelen tillåten bebyggelse i den norra delen av planområdet är uppfylld med befintlig bebyggelse. Det bedöms därmed inte föreligga risk att nya byggnader placeras tvärs rinnvägar.

Kalmar Vatten AB tar i beaktande att utredning ska omfatta dikets koppling till våtmarken, våtmarkens nivåer och recipientens känslighet.

Buller

Det har lagts till en m₁-bestämmelse med formuleringen "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 inte överskrids i enlighet med Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader".

Naturvärden

Under hösten år 2021 lämnade fastighetsägaren till Askkakan 3 in en ansökan om dispens från biotopskyddet och inväntar svar från länsstyrelsen om beslut. Ambitionen är att skapa ett varierat stadsdelscentrum med olika bostads- och upplåtelseformer. De varierande bostadsformerna skapar därmed möjlighet för människor i olika skeden i livet att bosätta sig inom området, vilket kan ses som ett allmänt intresse. Det skyddsvärda trädet och en del av allén kommer att påverkas om exploatering sker, men intentionen är att spara så många träd som möjligt och att nya grönytor eller gårdsrum inom fastigheten kan skapas.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Planbeskrivningen har justerats.

Lantmäterimyndigheten

Efter genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2021-12-16) lämnas följande yttrande:

Plankarta med bestämmelser

Komplettering av kvartersmarkens användning i norra delen av Askkakan 3 bör ske med BCD.

Övriga frågor

Redaktionella ändringar lämnas underhand till planhandläggaren.

Kommentar: Noteras.

Datum
2022-04-19

Ärendebeteckning
2012-4318

Boende och fastighetsägare

Sakägare 1

Hej,

Jag skriver till er gällande detaljplanen för Askkakan 3 i Lindsdals centrum. Mina åsikter är att dessa byggnader INTE passar in på denna plats, de är alldeles för höga och kommer i mina ögon se felplacerade ut och göra centrum mindre attraktivt. Utifrån vår tomt finns det många åsikter som gör att denna detaljplan skapar stor missnöje hos mig; den förstör vår kvällssol och vår utsikt då det enda vi kommer se är en stor byggnad. Detta bidrar till stor försämring för vår del! Vi önskar och hoppas att ni tar våra åsikter på allvar för att skapa ett attraktivt Lindsdal för alla, tack!

Kommentar: Detaljplanen möjliggör att befintliga centrumverksamheter kan växa och att nya kan tillkomma samt att bostäder kan byggas. Se kommunens bedömning på sida 2-3 under rubrik "Bebyggelse" och "Skuggstudie" för mer information.

Sakägare 2

Mejl 1

Hej

Hejsan jag har kollat på eran planbeskrivning Angående hur detta bygge kommer förstöra vår utsikt och ta bort vår sol helt och hållet på eftermiddagen. Och som sagt vi kommer ha vår utsikt rakt in i ett stort lägenhetskomples. Och tycker ärligt talat att så höga hus absolut inte passar in här alls.

Mejl 2

Hej

Jag äger x (x) Som vi köpte för ca 6 månader sen och har renoverat det lilla huset och håller på göra ordning hela tomten för huset är lilla q märkt.

Som det lilla huset som precis blivit rivit för det inte har tagits hand om. Och kommer ju tyvärr bli helt dött med kvälls sol på den tomten om ni ska sätta erat höghus mittemot och jag kan absolut inte se hur höghus passar in i denna miljö..

har vart i kontakt med mäklare om tomten och hur detta kommer påverka vår nya tomt och han anser att detta kommer dra ner priset på våra hus (tomter).

Tar ju bort hela hus känslan. Ledsen å säga det men hela vårt område blir förstört.

Datum
2022-04-19

Ärendebeteckning
2012-4318

Kommentar: Detaljplanen möjliggör att befintliga centrumverksamheter kan växa och att nya kan tillkomma samt att bostäder kan byggas. Se kommunens bedömning på sida 2-3 under rubrik "Bebyggelse" och "Skuggstudie" för mer information.

Sakägare 3

Mejl 1

Mina synpunkter gällande Detaljplan Askkakan 3, Lindsdal

- Av planen bör framgå i vilket område, av Askkakan 3, där ev bostäder resp omsorgsboende bör placeras, då jag förutsätter att Kommunen fortfarande styr över den senare av dessa verksamheter.
 - Att vedertagen yta mot gatan bör vara 4 m i enlighet med hela Lindsdal, Vid lämnande av bygglov för Leksakståget 8 blev placeringen, pga sned prickmark, så långt in på tomten att huvudparten nu blir påverkad av byggnationen på Askkakan 3.
 - Angivna hushöjder inte tar hänsyn till att det är 1-plans villabebyggelse på västra sidan av Kalmarvägen. Det bör endast byggas max 2-våningshus mot gatan som på Hantverkaregatan, där det var liknande problematik, med flervåningshus resp villor.
- Som följd av detta bör även den inre byggnationen sänkas.
- Jag saknar också uppgifter på var angiven hushöjd ska räknas ifrån då ingen plushöjd är angiven. Räknas den från marknivå, bottenbjälklag eller ev källarbjälklag ?
 - Är i samband med detaljplanen någon hänsyn tagen till den ökande trafiken på Kalmarvägen? Som redan idag är under all kritik, Någon ska väl skadas allvarligt innan något händer.

Med detta vill jag även bemöta påståendet om att : Centrum blir lugnare på kvällarna om man bygger fler bostäder. Kan Kommunen styra vilket klientel som flyttar in? Blir det lugnare om man gömmer centrum bakom flervåningshus? Om omsorgsboendet placeras upp mot centrumet? Se första punkten.

Mejl 2

Rättelse

I mitt mail/brev av den 28-jan 2022 skrev jag i punkt 3 att "1-plans villabebyggelse på västra sidan av " detta ska istället vara " 1-plans villabebyggelse på östra sidan av kalmarvägen."

Kommentar: Plankartan möjliggör för olika ändamål i form av Bostäder, Centrum och Vård inom gul yta. Inom ytan är det möjligt att uppföra nya bostäder, centrumverksamheter eller verksamheter för vårdändamål. Kommunen har planbestämmelser som reglerar högsta nockhöjd, exploateringsgrad, takvinkel samt placeringsbestämmelse och ser ingen anledning att strikt reglera detaljplanen med exakt placering för nya flerbostadshus, verksamheter eller vård. Det är en genomförandefråga som hanteras i bygglovsskedet.

Datum
2022-04-19

Ärendebeteckning
2012-4318

Planbestämmelsen p₁ har justerats till att bebyggelse ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns.

Se sammanfattning sida 2-3 rubrik "Bebyggelse" och "Trafik" gällande högsta nockhöjd och frågor om trafik.

Inom områden med detaljplan krävs, med vissa undantag, marklov för schaktningar eller fyllningar som avsevärt ändrar markens höjdläge. Kommunen ser ingen anledning till att reglera marken inom aktuellt planområde med plushöjder i plankartan eftersom exakta plushöjder kan försvåra genomförandet av planen. Mer detaljerad projektering av de olika berörda fastigheterna, dess bebyggelse och omgivning, sker i samband med bygglovsansökan.

Sakägare 4

Hejsan, vi har en fastighet mitt imot och vi ser positivt till byggnationerna och med lite undantag.

1.

Höjden på byggnaderna, att bygga högre än 2 våningshus är riktigt galet, det kommer inte passa in i omgivningen, det är ingen storstad.

Finns isf andra ställen att bygga höghus på i Lindsdal utkant där det inte stör.

En sak som ni måste förstå, alla vill inte bo i en lägenhet, alla vill inte bo i ett hus med en tomt på 700kvm! Nyser man på sin baksida så hör 40 grannar det! Det finns dem som vill bo lite lantligt med en tomt på landet men det vill ni sätta stopp för, är det för ni måste själva tjäna pengar på tomterna eller vad är problemet.

Folk har bott på landet i 5000år innan och det finns dem som fortfarande vill det tänk på det.

2.

Jag vet att på nästan alla andra ställen folk har velat bygga så har man varit tvungen att anpassa sej efter hur det ser ut på marken, det finns stengården som inte får rivras, ingen annan får riva ett stengärde så varför skulle det gå runt lagen helt plötsligt?

Ni gör lite som ni själva vill, vi har blivit nekade att bygga på ett annat ställe för det var för nära industri men sen gör ni ju själva som ni vill och bygger vägg i vägg med Arla, oj hur tänkte man där 😊 ingen särbehandling alls.

Men som sagt det vore trevligt med lite tvåplanshus som hade passat in i området.

Kommentar: Detaljplanen möjliggör att befintliga centrumverksamheter kan växa och att nya kan tillkomma samt att bostäder kan byggas. Se kommunens bedömning gällande bebyggelse på sida 2 för mer information.

Stenmurarna inom fastigheten Askekakan 3 är inte skyddade eftersom de inte omfattas av det generella biotopskyddet (Miljöbalken 7 kap 11§, förordning 1998:1252). För att en

Datum
2022-04-19

Ärendebeteckning
2012-4318

stenmur ska omfattas av generell biotopskydd ska minst en sida av muren angränsa till jordbruksmark.

Vad det gäller platsens förutsättningar som markens beskaffenhet och anpassning till befintliga värden så prövar kommunen markens lämplighet för olika ändamål i en detaljplan. I arbetet med detaljplanen görs också olika avvägningar och en samlad bedömning av de olika intressen och behov som finns. Alla platser är unika och detaljplaneringen prövar olika användningars lämplighet utifrån platsens förutsättningar.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur och fritidsnämnden ser positivt på förslaget att Lindsdals centrum utvecklas till ett blandat stadsdelscentrum som kan bidra till ökad trygghet och förbättrad tillgänglighet genom nya kopplingar i gång- och cykelvägnätet. Några frågeställningar vill vi dock lyfta inför fortsatt planarbete i området.

Föreningsliv

Konstvännerna i Lindsdal har i många år arrangerat konstutställningar i centrala Lindsdal i tillfälligt tomma lokaler. Det efterfrågas att någon byggnad har en flexibel lokal i bottenvåningen för föreningar att använda till exempelvis tillfälliga utställningar. Det kan även ge en känsla av trivsel och kultur till centrumet. Användningen ska dock inte konkurrera med Lindsdals Folkets hus.

Biblioteket

Biblioteket har behov av återvinningscentral som i dagsläget finns gemensamt för Intermezzo, familjecentralen och biblioteket. Var kommer den finnas när den gamla byggnaden rivs?

Biblioteket, familjecentralen, hälsocentralen och Icabutiken samt det nya omsorgsboendet behöver många parkeringsplatser. Det finns en oro att planerade ytor för parkeringsplatser inte kommer räcka till både besökare och arbetstagare. Blir det lika många platser med det nya förslaget? Planerade parkeringsplatser redovisas precis intill bibliotekets gavel. Finns det möjlighet att undvika det?

Planförslaget innebär att alla befintliga parkeringar vid hälsocentralen försvinner när det byggs hus där. Går det att spara parkeringsyta där för hälsocentralens behov?

Konstnärlig gestaltning

Det förutsätts att enprocentregeln tillämpas vid byggnation, dvs krav att 1 % av investeringskostnaden för nybyggnation ska avsättas till konstnärlig gestaltning. I övrigt har kultur och fritidsnämnden inget att erinra på planförslaget.

Kommentar: Planen möjliggör för centrumändamål, vilket innebär att lokaler för konstutställningar skulle kunna skapas.

Datum
2022-04-19

Ärendebeteckning
2012-4318

Det finns redan idag en återvinningscentral norr om ICA Supermarket som är möjlig för allmänheten att använda.

Illustrationen som tillhör planhandlingarna visar ett exempel på utveckling som är möjligt i enlighet med bestämmelserna i plankartan. Det finns möjlighet att utforma planförslaget på flera olika sätt. Antalet nya parkeringsplatser till följd av ny bebyggelse är en genomförandefråga. Beräkning och planering av parkeringsplatser ska utgå från Kalmar kommuns gällande parkeringsriktlinjer. Lindsdals centrum har goda förutsättningar vad gäller hållbara resor med intilliggande välutbyggt gång- och cykelvägnät samt busshållplats med avgångar uppemot var femte minut. I utvecklingen av centrumet möjliggörs ny gång- och cykelväg längs Kannjutarvägen och Förlösavägen (från Kalmarvägen till befintlig gång- och cykelväg). Busshållplatsläget med busstrafik i norrgående riktning möjliggörs att flyttas ut till Kalmarvägen för att förbättra framkomligheten och korta ned restider för busstrafiken. Samtidigt ska rätt balans av antal bilparkeringsplatser främjas.

Region Kalmar län

Region Kalmar län är positiva till den utveckling som detaljplanen möjliggör. Vidare är det positivt att kommunen visar en tydlig ambition om att utveckla kollektivtrafiken i området. Föreslagen ny placering av hållplatslägena är positiv men Region Kalmar län vill betona betydelsen av att flytten görs i närtid. En fortsatt tät dialog mellan Kalmar länstrafik och Kalmar kommun är nödvändig.

Region Kalmar län vill också understryka betydelsen av den parkering (fastigheten Askkakan 3) som idag används för besökande till hälsocentral och folktandvård (fastigheten Frikadellen 1) i Norrlidens centrum. Även om Region Kalmar ser att nya detaljplaner bör göras så flexibla som möjligt så får detta parkeringsbehov inte åsidosättas. På aktuell parkering finns förvisso en planbestämmelse som ger stöd för aktuellt parkeringsändamål, men också att den bebyggs (planbestämmelse BCD). Kalmar kommun behöver därför tydliggöra betydelsen av denna parkering i planhandlingarna.

Kommentar: Noteras. Kommunen önskar också en fortsatt tät dialog gällande flytt av busshållplats.

Antalet nya parkeringsplatser till följd av ny bebyggelse är en genomförandefråga. Beräkning och planering av parkeringsplatser ska utgå från Kalmar kommuns gällande parkeringsriktlinjer vars utgångspunkt är att parkeringsefterfrågan ska lösas inom den egna fastigheten. Lindsdals centrum har goda förutsättningar vad gäller hållbara resor med intilliggande välutbyggt gång- och cykelvägnät samt busshållplats med avgångar uppemot var femte minut. I utvecklingen av centrumet möjliggörs ny gång- och cykelväg längs Kannjutarvägen och Förlösavägen (från Kalmarvägen till befintlig gång- och cykelväg). Busshållplatsläget med busstrafik i norrgående riktning möjliggörs att flyttas ut till Kalmarvägen för att förbättra framkomligheten och korta ned restider för busstrafiken. Samtidigt ska rätt balans av antal bilparkeringsplatser främjas.

Datum
2022-04-19

Ärendebeteckning
2012-4318

Kalmar Brandkår

Kalmar brandkår lämnar följande yttrande:

Åtkomlighet för räddningstjänsten:

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

En räddningsväg:

- a. ska ha en fri höjd på minst 4 meter.
 - b. ska ha bärighet motsvarande angränsande vägnät eller tåla ett axeltryck av 100 kN.
 - c. bör vara försedd med ett hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. Hårdgjorda gräsmattor rekommenderas inte.
 - d. ska ha en körbandbredd på minst 3 meter på raksträcker
 - e. ska ha en längslutning på max 8 %, tvärfall 2 % och vertikalradien (konkav eller konvex) minst 50 meter.
 - f. ska ha en inre radie i kurvor på minst 7 meter och det bör finnas sådan breddökning och hinderfritt sidoområde före, genom och efter kurvan så att stegfordon kan framföras.
 - g. ska markeras med standardiserad skylt.
 - h. ska underhållas och snöröjas. Exempel på underhåll är skötsel av träd som kan hindra stegresning.
 - i. bör ha angöringen i anslutning till byggnadens adress.
3. För de utrymmen där alternativ utrymningsväg utgörs av fönster med hjälp av räddningstjänsten och där avståndet mellan mark och fönsterkarm överstiger 11 m krävs maskinstege. I dessa fall ska uppställningsplats för stegfordon anordnas enligt nedan:

En uppställningsplats för stegfordon:

- a. ska inte luta mer än 8,5 % i någon riktning.
- b. ska vara förlagd utanför ytterkant av balkonger som ska kunna nås med maskinstege, dock högst 9 meter från husväggen.
- c. ska vara minst 5 meter bred och 12 meter lång.
- d. ska underhållas och snöröjas på samma sätt som räddningsvägen.
- e. Ska ha samma bärighet som räddningsvägen.

Datum
2022-04-19

Ärendebeteckning
2012-4318

4. Utrymning med hjälp av maskinstege bör inte genomföras om avståndet mellan mark och karmunderstycke överstiger 23 meter. Detta bör beaktas i bygglovsskedet för att säkerställa säker utrymning.

Brandposter:

Brandpostnätet ska uppfylla gällande normer.

Kommentar: Noteras.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Trafikverket

Trafikverkets synpunkter

Planförslaget berör inte statlig infrastruktur. Trafikverket har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: Noteras.

Polisen

Polismyndigheten har ingen erinran eller ytterligare kommentarer till det förslag av detaljplan som presenteras.

Polismyndigheten vill dock uppmuntra ansvariga till att ha i åtanke det trygghetsskapande och brottsförebyggande perspektivet, för att på så sätt bidra till ett område där de som bor där upplever att den fysiska utformningen bidrar till ökad trygghet.

Kommentar: Noteras.

Kretslopp sydost

Hej! 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 dylikt i enlighet med för tiden gällande renhållningsföreskrifter.

Kommentar: Noteras.

Datum
2022-04-19

Ärendebeteckning
2012-4318

Kalmar Vatten AB

Hej,

Kalmar Vatten AB har en synpunkt gällande formuleringen i planbeskrivningen under Ekonomiska konsekvenser för rättighetshavare. Beroende på val av dagvattenåtgärder i genomförandet av denna detaljplan så kan ytan i nordöstra hörnet av planområdet bli en multifunktionell yta alternativt att en del av fördröjningsvolymen används till skyfallshantering. Då kan inte Kalmar Vatten förväntas bära hela kostnaden.

Det är också oklart i dagvattenutredningen om vilka fördröjningsvolymmer som gäller. Ett 20-års regn räknas normalt inte som ett skyfall.

Kommentar: Noteras. Planbeskrivningen har justerats.

Telia Company

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Nätcenter för det aktuella området på tfn (vxl): 020 - 50 50 00

Kommentar: Noteras.

Kalmar Energi

Vi på Kalmar energi elnät har ingen synpunkter där men vi har fiberkanalisation längst med norra delen av Kanngjutarevägen, ligger tillsammans med fjärrvärme men på 0,5m djup. Den måste man ta hänsyn till när man gräver eller något.

Kommentar: Noteras.

Datum
2022-04-19

Ärendebeteckning
2012-4318

E.on

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

Inom området har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar, kabelskåp samt en transformatorstation (N101549 MAGNETEN), se bifogad karta. Vilket bör rättas upp i texten under rubrik ”Teknisk försörjning” i planbeskrivningen.

Innan markarbete påbörjas måste kabelvisning i fält beställas för att säkerställa kablarnas exakta läge. Kabelvisning i fält beställs kostnadsfritt via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida:
www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningarna, så att reparation och underhåll försvåras.

E.ON noterar u-område som är utlagt för våra mellanspänningskablar, vilket vi är tacksamma för.

E.ON noterar även att ett E1-område har satts ut för vår befintliga nätstation. Vi yrkar att planbestämmelserna kompletteras med en skrivelse som informerar att det inom 5 meter från transformatorstationerna inte får finnas brännbara byggnadsdelar och att brännbart upplag ej får uppställas. Samt prickmark runt om E1-området.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

För ytterligare information om E.ONs anläggningar kontaktas Anders Runberg, tfn. 0725- 05 23 72 eller Christoffer Ek, tfn 0730-67 53 92.

E.ON noterat att det finns belysningsanläggning i området och ber er kontakta Kommunen angående tillståndsgivande avseende gräv tillstånd för arbete i anslutning till Kommunens vägbelysningsanläggning.

Kommentar: Noteras. Avståndsförhållanden i förhållande till olika material och dess brandegenskaper förändras över tid och utgör tekniska egenskapskrav. Eftersom detaljplaner ska vara teknikneutrala bör krav om teknisk utformning som planbestämmelse undvikas. Av det skälet anser kommunen att E-området är tillräckligt säkerställt och reglerat.

Datum
2022-04-19

Ärendebeteckning
2012-4318

Luffartsverket

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

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. Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och övervakning (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 ”Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift”, Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. På grund av nytillkomna satellitbaserade inflygningsprocedurer på Sveriges flygplatser har LFV utökat influensområdet för hinderytor till 90 km från flygplats för att även täcka in de hinderytor som är förknippade med dessa procedurer. LFV erbjuder produkten Flyghinderanalys, där vi utför kontroll av flygvägar, lufrum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten. För mer information, se www.lfv.se/flyghinderanalys.

Kommentar: Noteras.

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen 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, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden 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 eller förändring av befintlig detaljplan.

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

Datum
2022-04-19

Ärendebeteckning
2012-4318

Kommentar: Noteras.

Intresseorganisationer och övriga

Hyresgästföreningen – Kalmar Öland Torsås

Vi har av olika skäl inte hunnit med att besvara samrådet, men har givetvis synpunkter och återkommer i granskningskedet.

Kommentar: Noteras.

Privatperson 1

Hejsan. Har sett eran framtida plan med lindsdal och tycker helt ärligt denna är helt befängd! Först och främst ett form av höghus hör ju inte till en villa idyl som lindsdal ändå är, och lindsdal har på senare år offerat mycket grön ytor åt nybyggda och nu tycker jag ni får hejda er ! Det är orimligt att k miljö synpunkt som är så viktigt nu för tiden att offra all denna mark för detta ! Fortsätt i stället i snurrom köp upp och anpassa hyrorna så att människor har råd att bo där förutom dem som huserar där nu! Låt lindsdal förbli villa idyllen som alla ser den som ! Denna utvecklingen är ett steg i helt fel riktning !

Kommentar: Detaljplanen möjliggör att befintliga centrumverksamheter kan växa och att nya kan tillkomma samt att bostäder kan byggas. Se kommunens bedömning på sida 2 under rubrik "Bebyggelse" gällande ny bebyggelse i Lindsdals centrum för mer information.

Privatperson 2

Hej.

Ifrågasätter varför det ska byggas så mycket i just centrum. Skulle vilja se en mer detaljerad plan uppifrån..

Fråga?

Det är redan ont om parkeringar i centrum för de som arbetar och besöker verksamhet där. Jag hoppas att ni har en lösning så de som MÅSTE ha sin bil till jobbet till affären eller hälsocentralen faktiskt kan parkera där...

Vart ska de boende ha sina bilar? Besökare till centrum, ica intermezzo, boendena omsorgsförvaltningen?? Ni kan inte planera ett område som inte har massor av parkeringar. De föregående planerna för centrum angav att husen ska ligga närmre kalmarvägen är det helt borttaget? Vägen in till centrum kommer den skiftas? Lindsdal är ett samhälle som ligger intill en landsbygd där det inte finns några busskommunikationer förbindelser till byarns runt om. Dessa människor inklusibe undertecknad, behöver ha sin bil för att kunna handla och parkera nära i centrum. Stryker under med nära.. men ett faktum är att många äldre bor kvar i lindsdal. vi önskar ett attraktivt centrum som är levande och inte blir en massa höghus utan med ett levande samhälle och ett centrum med torgkänsla som lockar. Just nu ser det kalt kallt och tråkigt

Datum
2022-04-19

Ärendebeteckning
2012-4318

ut...torget är borta. varför förstöra hela staden med en massa boende tajt in på varandra.

Kom gärna med ett bättre förslag.etr förslag med mer detaljer...

Kommentar: Antalet nya parkeringsplatser till följd av ny bebyggelse är en genomförandefråga. Beräkning och planering av parkeringsplatser ska utgå från Kalmar kommuns gällande parkeringsriktlinjer. Lindsdals centrum har goda förutsättningar vad gäller hållbara resor med intilliggande välutbyggt gång- och cykelvägnät samt busshållplats med avgångar uppemot var femte minut. I utvecklingen av centrumet möjliggörs ny gång- och cykelväg längs Kannjutarvägen och Förlösavägen (från Kalmarvägen till befintlig gång- och cykelväg). Busshållplatsläget med busstrafik i norrgående riktning möjliggörs att flyttas ut till Kalmarvägen för att förbättra framkomligheten och korta ned restider för busstrafiken. Samtidigt ska rätt balans av antal bilparkeringsplatser främjas.

Illustrationen som tillhör planhandlingarna visar ett exempel på utveckling som är möjligt i enlighet med bestämmelserna i plankartan. Utformningen av torg är en genomförandefråga och hanteras inte i detaljplaneprocessen. Se sammanfattning sida 2 rubrik "Bebyggelse" gällande ny bebyggelse i Lindsdals centrum för mer information.

Privatperson 3

Jag måste uttrycka viss negativitet kring era planer för Lindsdal Centrum. I dagsläget känns centrum tryggt för att det inte är för stort. Ofta, men inte alltid lyckas man få parkeringsplats när man kommer och ska handla efter jobbet.

Det är tråkigt att caféet som en gång låg intill veterinär och pizzeria inte finns kvar, det är det enda som saknas utbudsmässigt i Lindsdal.

Därför blir jag nu otroligt ledsen när man ser över era planer för området. Att ta bort ännu mer grönt, tänka att man kan bygga ännu fler bostäder och ta av parkeringsplatser känns tyvärr som standard i Kalmar, men det innebär faktiskt en kraftig försämring för alla oss som redan bor här.

Var ska de nya boende parkera? Var ska vi som måste hämta barn på olika förskolor och skolor och därmed MÅSTE ha bil parkera någonstans? Jag kan säga att vi är många eftersom förskolorna här ute tvångsflyttat barn.

Vilka ska de nya bostäderna vara tänkta för i ett 7-våningshus som inte stämmer in i området alls? Hur kommer det öka på trygghet?

Omsorgsboende hade förslagsvis kunnat placeras på den lilla grusparkering som ligger mitt emot frisørsalongen. Alternativt att man rustar upp något befintligt, exempelvis Frikadellen och bygger det i 3 våningar.

Fler bostäder i området känns däremot högst olämpligt och bör inte byggas. Nya bostadsområden närmre Lindsdal växer ju redan fram i Fjölebro. Det är som sagt också ofta fullt på Icas parkering, det skulle inte underlättas av boende som måste parkera någonstans (eftersom att ytterst få av de som bor i Lindsdal som jobbar i Lindsdal).

Datum
2022-04-19

Ärendebeteckning
2012-4318

Med hopp om att ni inser att denna detaljplan borde skrotas,

Kommentar: Antalet nya parkeringsplatser till följd av ny bebyggelse är en genomförande fråga. Beräkning och planering av parkeringsplatser ska utgå från Kalmar kommuns gällande parkeringsriktlinjer. Lindsdals centrum har goda förutsättningar vad gäller hållbara resor med intilliggande välutbyggt gång- och cykelvägnät samt busshållplats med avgångar uppemot var femte minut. I utvecklingen av centrumet möjliggörs ny gång- och cykelväg längs Kannjutarvägen och Förlösavägen (från Kalmarvägen till befintlig gång- och cykelväg). Busshållplatsläget med busstrafik i norrgående riktning möjliggörs att flyttas ut till Kalmarvägen för att förbättra framkomligheten och korta ned restider för busstrafiken. Samtidigt ska rätt balans av antal bilparkeringsplatser främjas.

Detaljplanen möjliggör att befintliga centrumverksamheter kan växa och att nya kan tillkomma samt att bostäder kan byggas. Se kommunens bedömning på sida 2-3 rubrik "Bebyggelse" och "Trafik" gällande högsta nockhöjd och frågor om trafik.

Privatperson 4

Ärende gällande ombyggnation Askkakan 3 lindsdal centrum

Hej!

Jag har nu tagit del av den detaljplan som finns att läsa gällande ombyggnationen av lindsdal centrum.

Jag emotsätter mig denna på flera punkter, samt den beskrivning som finns att tillgå i ärendet gällande hur lindsdal med dess befolkning är tolkad enligt nedanstående punkter;

1. Detaljplan inkorrekt då det idag finns en förskola Milstenen som är byggd efter gällande detaljplan utformats. Till denna förskola finns även ett parkeringsområde inom gällande detaljplan.
2. Att bygga flera hus o även höghus i närheten av gällande förskola och därmed öka biltrafiken verkar inte som ett klokt beslut. Inom/eller i direkt anslutning finns även en sporthall med intilliggande idrottsplan som används utav skolorna med dess elever. Detta innebär att skolelever går själva mellan dessa områden. Att då bygga höghus och flera övriga hus runt detta område är direkt olämpligt. Utöver detta har även yngre elever från bägge skolor även lektioner på varandras skolor, vilket innebär att eleverna går själva mellan Sjöängsskolan och Lindsdalsskolan. Även yngre elever cyklar/går själva till sina skolor när dessa så startar o slutar. Utöver detta nyttjas idrottsplanen på fritiden av främst yngre, som där leker, spelar fotboll mm.
3. Då lindsdal är ett villa område och har mycket barnfamiljer som bor där, vars människor just valt att bo och leva i lindsdal på just dessa grunder - att det är en villa förort som INTE har höghus omkring sig, eller mycket biltrafik inom lindsdal, som då är byggt med cykel /gång vägar igenom lindsdal och har en ringled runt lindsdal där man med bil kan ta sig till sina hus. Att då bygga

Datum
2022-04-19

Ärendebeteckning
2012-4318

höghus på upp till 7 våningar, samt därmed öka biltrafiken in i lindsdal och centrum där mycket barn är i omlopp av skilda slag och har som sina gång/cykel leder känns helt fel på alla sätt. Vi har valt att leva och bo med våra barn i lindsdal för att där INTE finns höga hus o många lägenheter och mycket trafik. Detta tar Ni ifrån oss boende med gällande detaljplan. Hade människorna här velat bo bland lägenheter o höghus hade man inte valt att bo i lindsdal, utan närmre in mot stadskärnan istället.

4. Den Kulturhistoria och den arkitektur som lindsdal har stämmer inte heller överens med gällande detaljplan. Lindsdal är lågbebyggt med både hus o lägenheter och övriga byggnader och bör så förbli av flera anledningar. Grönområden bör och ska finnas i en villa förort. Stadsarkitektur med höghus eller byggnader i flera plan passar ej in här. Ett villa område är och bör förbli just ett villa område och därmed inte ha samma byggnadsstruktur som man bygger i stadskärnan med hus i flera plan.

5. Idag finns det flera alternativ till annat boende än villa i lindsdal. Vi har flera åldersboenden, vi har flera lägenhetsområden och vi har flera bostadsrättsområden. Därmed fyller lindsdal sin kvot av utbud av olika boenden.

I närliggande områden till lindsdal såsom Snurrom finns det i dagsläget flera lägenheter som står tomma, vilket också påvisar att behovet av lägenheter inte är så stort i dessa områden.

De flesta människor i lindsdal väljer att bo där medans barnen växer upp, för att därefter när barnen blivit stora sälja sitt hus och flytta vidare för att byta miljö o påbörja sina nya liv som föräldrar till vuxna barn som flugit ur boet. Det är få som stannar kvar till högre ålder, och flera av de som bor kvar i högre ålder idag gör detta för att det är billigare för dem att bo i sina hus de haft i 40-50 år än att bo i en nyproducerad lägenhet. Tidigare vuxen generationer stannade oftare kvar än dagens vuxen generation med vuxna barn. Detta innebär att det kommer att behövas färre åldersboenden i framtiden i lindsdal. Vuxna barn studerar oftare på annan ort och utbildar sig inom yrken som ej finns i Kalmar, samt träffar partner från annan ort i landet och bosätter sig där. Så utbudet när det gäller villa eller lägenhet i lindsdal kommer sannolikt ej heller att öka på grund av ökade volymer av människor.

6. Att utöka biltrafiken genom lindsdal på Kalmar vägen är inte ett bra alternativ då denna väg korsas dagligen alla tider på dygnet av barn i alla åldrar, både pga skola och fritid. Att även bredda och utöka biltrafiken på förlösa vägen är ett mycket dåligt alternativ, då lindsdalsskolan ligger parallellt precis vid förlösa vägen med barn från 6 års ålder till 16 års ålder. Det är en stor skola med ca 1300 elever i alla åldrar. Invid och i direkt anslutning till lindsdalsskolan ligger förskola Pulpeten med yngre barn från 1år till 5 år (6 år på vt). Jag tror inte någon förälder uppskattar en ökad biltrafik där.

Vad finns det då för andra alternativ?

1. Inse att lindsdal är ett villa område i första hand och bör så förbli.

Datum
2022-04-19

Ärendebeteckning
2012-4318

2. Efterfrågan på lägenheter eller äldreboende är inte så stor som påpekas i gällande detaljplan. Nybyggnationer är dessutom dyra, vilket genererar i höga hyror.
3. Höghus eller flervåningshus ska absolut undvikas att byggas pga ovanstående motiveringar.
4. Ska man ändå bygga i centrum äldreboende eller dylikt bör dessa inte vara högre än 2 plan. Område för detta finns sydöst om centrum (idag det parkeringsområde som nyttjas minst) samt syd väst om centrum (där kultur hus revs) samt öster om centrum (idag gräsäng med träd som tidigare varit en trädgård, mitt emot nedlagda blomsteraffären och där buss stannar). Det är dock viktigt att ta i beaktning att det är MYCKET barn även yngre barn som rör sig här i dessa områden, så att bygga lägenheter är inte ett bra alternativ inom lindsdal alls. Barn behöver gräs o skyddade vägar att röra sig fritt på.
5. Bästa alternativ att bygga nytt är utanför lindsdal runt ringled för att inte öka biltrafiken inom lindsdal.
6. Centrum kan bebyggas på de ovanstående områden som angivits, men inte av lägenheter, då behovet av lägenheter inte är högt av oss boende. Ej heller av flervåningshus.
7. Viktigt att parkeringsområde finns då det redan i nuläget är svårt att finna ledig parkering vid vissa tider. Förutom mataffären finns familjecentral, hälsocentral, folk tandvård, bibliotek, apotek, frisör, pizzeria, veterinär, äldreboende, sporthall, förskola Milstenen som alla ska samsas om parkering. Utöver lindsdalsbor kommer även människor utifrån såsom Läckeby, Rockneby m fl för att nyttja ovanstående företags tjänster. Så de parkeringsområden som finns idag behövs redan nu, utan att fler lägenheter etc finns. Det framgår inte i detaljplan hur parkeringen ska lösas? Fler bostäder skulle innebära ännu fler parkeringsområde än vad som finns i nuläget.

Tacksam för att Ni tar ovanstående punkter i beaktande innan beslut tages på den detaljplan som nu finns på förslag.

Kommentar: Detaljplanen möjliggör att befintliga centrumverksamheter kan växa och att nya kan tillkomma samt att bostäder kan byggas. Se kommunens bedömning på sida 2-3 rubrik "Bebyggelse" och "Trafik" gällande ny bebyggelse samt högsta nockhöjd och frågor om trafik längs Förlösavägen och Kalmarvägen.

Antalet nya parkeringsplatser till följd av ny bebyggelse är en genomförande fråga. Beräkning och planering av parkeringsplatser ska utgå från Kalmar kommuns gällande parkeringsriktlinjer. Lindsdals centrum har goda förutsättningar vad gäller hållbara resor med intilliggande välutbyggt gång- och cykelvägnät samt busshållplats med avgångar uppemot var femte minut. I utvecklingen av centrumet möjliggörs nya gång- och cykelvägar längs

Datum
2022-04-19

Ärendebeteckning
2012-4318

*Kannjutarvägen och Förlösavägen (från Kalmarvägen till befintlig gång- och cykelväg).
Buss hållplatsläget med busstrafik i norrgående riktning möjliggörs att flyttas ut till
Kalmarvägen för att förbättra framkomligheten och korta ned restider för busstrafiken.
Samtidigt ska rätt balans av antal bilparkeringsplatser främjas.*

Privatperson 5

Hej.

Jag är missnöjd med förtätningen som sker, och redan börjat, i Lindsdals centrum. Jag önskar att man fortsättningsvis inte bygger bort öppna ytor. Således - revidera detaljplanen.

Kommentar: Detaljplanen möjliggör att befintliga centrumverksamheter kan växa och att nya kan tillkomma samt att bostäder kan byggas. Se kommunens bedömning på sida 2 rubrik "Bebyggelse" gällande ny bebyggelse i Lindsdals centrum för mer information.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Sakägare 1

Sakägare 2

Sakägare 3

Sakägare 4

Privatperson 1

Privatperson 2

Privatperson 3

Privatperson 4

Privatperson 5

Evelina Abrahamsson

Planarkitekt

Planbeskrivning för Askkakan 3, Lindsdals centrum

Antagandehandling



Planbeskrivningens innehåll

Sammanfattning	5
Inledning	6
Syfte	6
Plandata	7
Planförfarande och tidsplan	7
Nuläge	8
Gällande detaljplaner	9
Socioekonomiska förutsättningar	10
Mark- och vattenförhållanden	10
Natur och kultur	11
Bebyggelse	12
Infrastruktur	15
Service	14
Trafik	16
Teknisk försörjning	16
Störning och risk	17
Planförslag	18
Ändrade mark- och vattenförhållanden	19
Natur och kultur	20
Ny bebyggelse	20
Tillgänglighet och infrastruktur	24
Ny service	25
Förändring av teknisk försörjning	25
Behov av åtgärd mot störning och risk	25
Beskrivning av planbestämmelser	28
Genomförande och konsekvenser	32
Organisatoriska frågor	32
Fastighetsrättsliga frågor	33
Tekniska frågor	37
Ekonomiska frågor	38
Konsekvenser av planens genomförande	40
Tidigare ställningstaganden	44
Överkommunala beslut	44
Översiktsplaner	45

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustration
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Till planen hör också:

- Översiktlig geoteknisk och miljöteknisk undersökning 2014-01-31
- Lindsdal centrum miljöundersökning 2021-03-29 rev. 2021-06-10
- Trafikbuller 2015-05-27
- Dagvattenutredning 2015-04-01
- Parkeringsutredning Lindsdals centrum 2015-08-28
- Dagvattenutredning 2021-12-06 rev. 2022-04-12
- Trafik-PM parkeringsutredning 2021-07-13
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av Evelina Abrahamsson på uppdrag av Samhällsbyggnadskontoret på Kalmar kommun i samråd med kommunledningskontoret och Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Evelina Abrahamsson

Planarkitekt

Datum
Upprättad 2021-12-16
Senast reviderad 2022-05-25

Ärendebeteckning
2012-4318



Planområdet visas som en svart streckad cirkel

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder, centrumverksamheter och omsorgboende inom planområdet. Planen möjliggör också för en ny gång- och cykelväg längs Förlösavägen och Kanngjutarvägen för att koppla samman gång- och cykelnätet bättre i området. Kommunen har gjort en undersökning och i den bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

Inledning

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslaget och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan ska vara vägledande vid tolkning av detaljplanen. I planbeskrivningen används benämningen ”Planförslag”. Det innebär att planen beskriver förslag till möjlig utveckling. Efter att planen vunnit laga kraft gäller detaljplanen.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostäder, centrumverksamheter och omsorgsboende inom planområdet. Planen möjliggör också för en ny gång- och cykelväg längs Förlösavägen och Kannjutarvägen för att koppla samman gång- och cykelnätet bättre i området.

Plandata



Svart streckad linje utgör planområdesgräns. Lila område visar kommunal mark. Fastighetsgränser visas som gröna och röda linjer

Planområdet omfattar cirka 30 500 kvadratmeter och avgränsas av Kalmarvägen i öster, Kanningjutarvägen i norr och Förlösavägen i söder. I västra delen av planområdet finns en gång- och cykelväg. Planområdet innefattar fastigheterna Askkakan 3 som ägs av LW Lindsdal Fastigheter AB samt fastigheterna Gösbäck 3:164, Gösbäck 5:10 samt Gösbäck 9:5 som ägs av Kalmar kommun.

Planförfarande och tidsplan

Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner som påbörjas efter 1 januari 2015 enligt så kallat utökat förfarande. Plankartan är utformad enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Planens preliminära tidsplan:



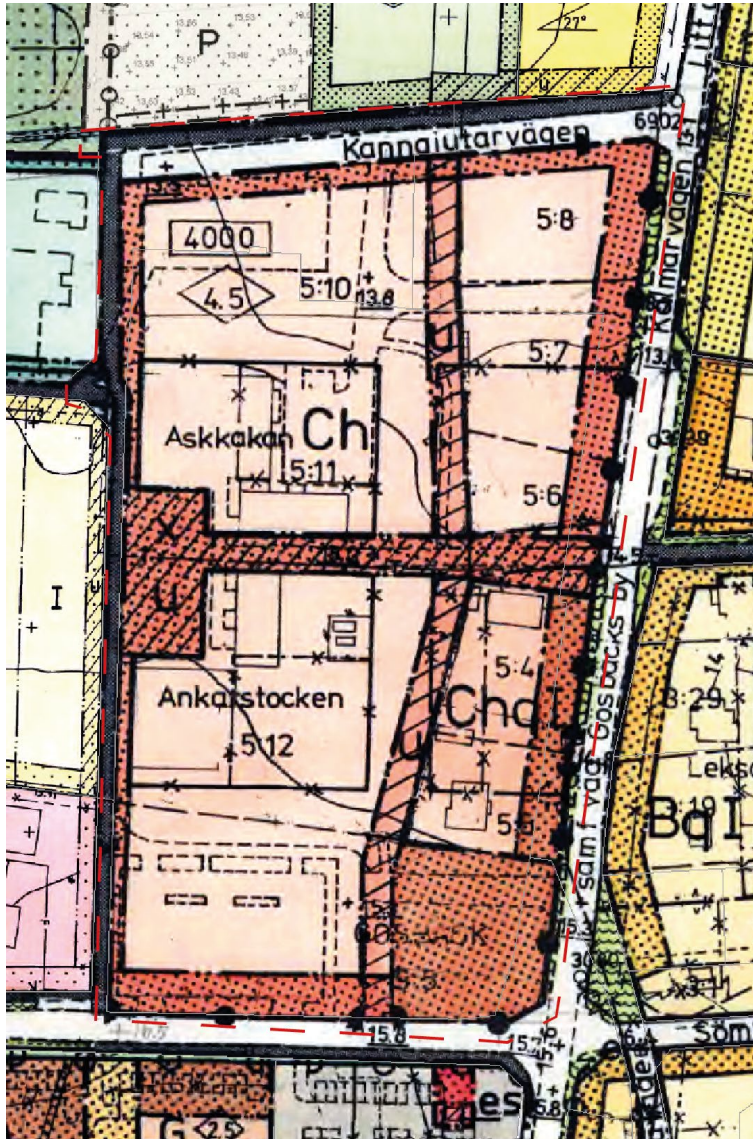
Nuläge



Planområdet är beläget i Lindsdals centrum cirka 10 kilometer från Kalmar centrum. Inom planområdet finns både offentliga och kommersiella verksamheter som ICA Supermarket, bibliotek, frisörsalong, veterinär och pizzeria. Det finns även en familjecentral i samma byggnad som biblioteket. Inom området finns också torg, gator, parkering, busshållplats, stenmurar, träd och mindre grönytor.

Den omgivande bebyggelsen består i öst av enfamiljshus och flerbostadshus. Norr om Kanngjutarvägen finns idag en nedlagd handelsträdgård. Norr om ICA finns idag en återvinningscentral. Det finns en infart till Svenska kyrkan söder om Förlösavägen. Väster om planområdet finns fritidsgård, serviceboende, hälsocentral och förskola.

Gällande detaljplaner



Området är planlagt i en stadsplan från år 1979, med en ändring från år 1995.

Planer som berörs:

- *Stadsplan Lindsdals centrum 0880K-I:383*
- *Ändring av detaljplan Lindsdals centrum (fastigheten Askkakan 1 m.fl) 0880K-I:383:2.*

Socioekonomiska förutsättningar

Demografi

Det fanns cirka 5900 invånare år 2019 i Lindsdal. Det finns en jämn fördelning mellan kvinnor och män, cirka 2800 respektive 2824. Utifrån det demografiska underlaget går det se att cirka 29,1 % utgörs av människor mellan 0-18 års ålder. Cirka 50 % är mellan åldrarna 19-64 medan cirka 21,1 % är över 65 år.

I Lindsdal utgörs cirka 75 % av bostäderna av äganderätter. Hyresrätter består av 12,8 % och bostadsrätter utgörs av cirka 12,2 %, vilket skapar färre möjligheter för människor att skaffa en bostadsrätt eller hyresrätt vid förändrade livssituationer. Bilinnehavet i Lindsdal är idag högt.

Tillgänglighet och trygghet

Inom planområdet finns tre större ytor för parkering, vilket kan skapa stora och tomma utrymmen när de inte används. ICA Supermarket har öppettider under dagtid och kvällstid, men flera av verksamheterna har enbart öppettider under dagtid. Få öppna verksamheter i kombination med större parkeringsytor kan bidra till en ökad känsla av otrygghet hos människor som vistas i eller passerar området vid kvällstid.

Mark- och vattenförhållanden

Planområdet bedöms vara relativt flackt. Marken ligger på +16 meter över medelvattennivån vid Förlösavägen och sluttar sedan norr ut mot Kannjutarvägen där marken ligger på +13 över medelvattennivån.

Norr om Kannjutarvägen finns den nedlagda handelsträdgården J-O Knutssons blommor. Byggnader och växthus står fortfarande kvar inom fastigheterna.

Natur och kultur

Inom planområdet finns olika slag av träd. Det bedöms finnas en allé intill stenvallen söder om biblioteket. Inom planområdets sydöstra sida finns ett ihåligt träd som även bedöms vara skyddsvärt.



Bilden visar en allé i anslutning till en av stenvallarna inom fastigheten Askkakan 3.



Skyddsvärt träd inom den sydöstra delen av planområdet

Datum
Upprättad 2021-12-16
Senast reviderad 2022-05-25

Ärendebeteckning
2012-4318

12(46)

Inom planområdet finns inte några kända fornlämningar, men den gamla landsvägen, nu kallad Kalmarvägen, går genom planområdet. I gällande detaljplan (0880K-I:383) har området öster om Kalmarvägen i kvarteret Leksakståget en skyddsbestämmelse (q). I planbeskrivningen står det följande: ”Eftersom bebyggelsen är kulturhistoriskt intressant ska ny bebyggelse samt om- och tillbyggnader uppföras så att miljön inte förvanskas. Bestämmelsen syftar till ett vårdat byggande och inte till att vara en reservatsbestämmelse.” Det finns dock enbart ett par äldre byggnader kvar längs vägen, där tillbyggnader och nya byggnader har anpassats till den småskaliga karaktären.

Inom fastigheten Askkakan 3 finns äldre stenmurar. Stenmurarna är inte skyddade eftersom de inte omfattas av det generella biotopskyddet (*Miljöbalken 7 kap 11§, förordning 1998:1252*).

Bebyggelse

Bebyggelsen i Lindsdal kännetecknas i huvudsak av en relativt låg bebyggelse, vilken är placerad i en nordsydlig riktning (se bild nedan). Byggnader som finns i anslutning till planområdet består främst av 1-2 våningar.



Bild som visar en vy över Lindsdal centrum från norr till söder. Planområde är markerat med vit transparent yta.

Datum
Upprättad 2021-12-16
Senast reviderad 2022-05-25

Ärendebeteckning
2012-4318

13(46)



Öster om Kalmarvägen finns framför allt enfamiljsvillor och flerbostadshus. I gällande stadsplan från år 1979 finns en q-bestämmelse. Syftet med bestämmelsen är att inte låsa fast bebyggelsen i sin nuvarande utformning, utan bestämmelsen skall tolkas att det är områdets miljö och karaktär som ska bevaras.

Bebyggelsen inom planområdet omfattas av olika former av verksamheter i 1-1,5 våning. Fasaderna är ljusa och har olika material, taken är svagt lutade.



Bibliotek och familjecentral



Veterinär

Datum
Upprättad 2021-12-16
Senast reviderad 2022-05-25

Ärendebeteckning
2012-4318

14(46)

Väster om planområdet finns serviceboende, gruppboende, fritidsgård och hälsocentral. Materialet består i huvudsak av trä och tegel.



Vänster bild visar familjecentral till väst och serviceboende till öst. Höger bild visar fritidsgård till öst och Ica till väst.

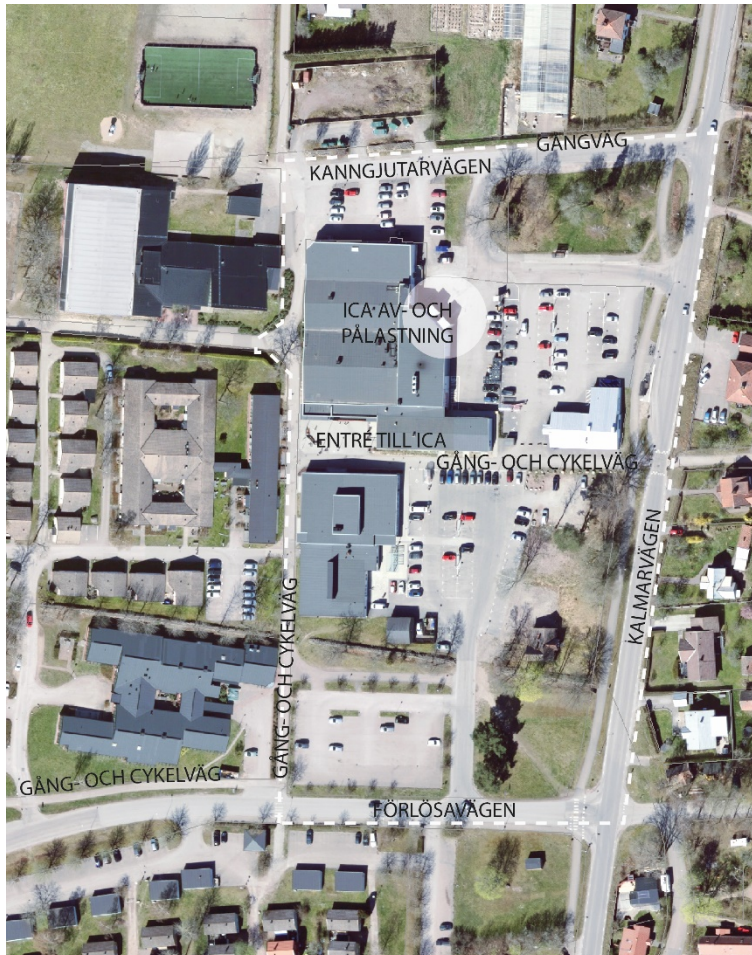
Service

Inom planområdet finns både offentliga och kommersiella verksamheter som ICA, bibliotek, frisörsalong, veterinär och pizzeria. Det finns även familjecentral i samma byggnad som biblioteket. Väster om centrum finns ett apotek och hälsocentral. Det har nyligen anlagts en ny återvinningsstation norr om ICA.

Lindsalskolan ligger cirka 300 meter väster om planområdet. På fastigheten Gösbäck 4:7 nordväst om Lindsdals centrum finns en sporthall och fritidsgård. Fritidsgården används till olika typer av livsstilsidrotter. Norr om sporthallen finns en idrottsplats med Lindsdals multiarena. I dag används planerna för skolidrott av båda Lindsdalsskolorna och för spontanidrott. Hösten år 2021 öppnades en ny förskola norr om idrottsplatsen.

Det finns en busshållplats söder om naturytan i det nordöstra hörnet inom planområdet. Det finns också en hållplats längs den västra sidan av Kalmarvägen intill planområdet.

Infrastruktur



Det finns tre infarter till planområdet, från Förlösavägen, Kalmarvägen samt Kanngjutarvägen. Entréerna till ICA Supermarket, biblioteket och familjecentralen är vända mot en gång- och cykelväg som går i en nordsydlig riktning. Det finns dock en genomgående korridor i byggnaden med familjecentral och bibliotek. Entré till ICA ligger i den sydvästra delen om byggnaden och av- och pålastning för varutransporter ligger i den nordöstra delen. Angöring för tung trafik till verksamheterna sker via infart från Kalmarvägen och utfart mot Kanngjutarvägen.

Det finns en gång- och cykelväg intill planområdet norr om Förlösavägen. Det finns också en gång- och cykelväg väster om ICA Supermarket, en längs Kalmarvägen samt en gång- och cykelväg i mitten av planområdet. Norr om Kanngjutarvägen finns en gångväg. Parkering till verksamheterna sker på de parkeringsplatser som finns inom planområdet. Parkering norr om den östvästliga gång- och cykelvägen angörs via Kanngjutarvägen och parkering söder om ICA angörs via Förlösavägen. Det finns idag ingen genomgående

motorfordonstrafik i en nordsydlig riktning inom området, vilket skapar en ökad trafiksäkerhet för gångtrafikanter som rör sig längs gång- och cykelstråket i mitten.

Trafik

Biltrafik

Idag sker majoriteten av all fordonstrafik på Kalmarvägen och Förlösavägen. På Kalmarvägen passerar i genomsnitt 1800 fordon/dygn och på Förlösavägen 1900 fordon/dygn. Hastigheten på Kalmarvägen är reglerad till 40 km/h och på Förlösavägen till 30 km/h. Detta i kombination med infrastrukturen bidrar till hög trafiksäkerhet för alla trafikanter och ett hållbart resande med gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Kollektivtrafik

På Kalmarvägen kör i dagsläget kommunens största busslinje 401 med över 1 miljon påstigande årligen. Linje 401 trafikerar hållplats Lindsdals centrum var 5:e minut under rusningstid och övriga tider var 10:e minut. Dessutom trafikerar Kalmar länstrafiks närtrafik och färdtjänst Lindsdals centrum ifall att särskild transport skulle behövas. Kommunen utreder idag möjligheten för en framtida superbusslinje, Bus Rapid Transit (BRT) som planeras att trafikera hållplatsen var 5:e minut hela dagen.

Godstransporter

De huvudsakliga transporter till och från området sker via infarterna vid Kalmarvägen och Kanngjutarvägen eftersom ICA:s på- och avlastningszon ligger inom den norra delen av planområdet. Transporter till familjecentral och bibliotek sker via infarten vid Förlösavägen. Det finns också idag en återvinningsstation norr om ICA.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och vatten. Kalmar Vatten AB, Kalmar Energi Värme AB, Skanova har ledningar inom området. Det saknas dock ledningsrätt för en av teleledningarna inom området. E.on har ledningar i form av låg- och mellanspänningskablar samt nätstation inom planområdet. De har också ledningar som inte längre är i bruk.

Störning och risk

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon, 10-50 kBq/m³ jordluft.

Trafikbuller

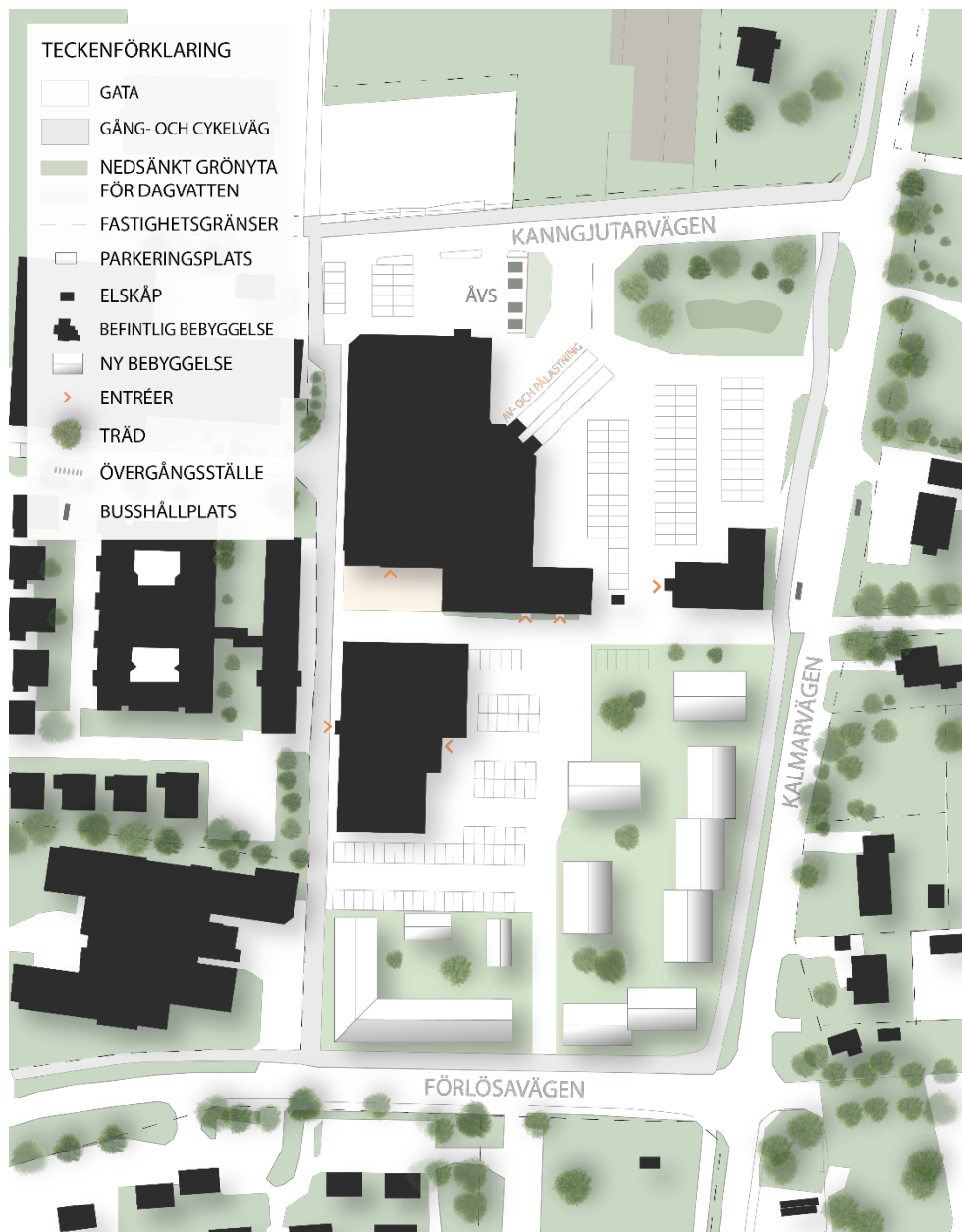
Planområdet påverkas av buller från trafiken på Förlösavägen och Kalmarvägen. Förlösavägen har år 2020 en trafikmängd på 1900 fordon per dag, varav 3 % tung trafik. Motsvarande siffror för Kalmarvägen år 2020 är 1800 fordon och 17 %, den relativt höga andelen tung trafik beror till största delen på busstrafiken. För beräkning av framtida trafikmängder har 2020 års värden räknats upp med 1 % per år fram till år 2040, detta ger på Förlösavägen 2300 fordon med 3 % tung trafik och på Kalmarvägen 2200 fordon med 17 % tung trafik.

Annat buller

Planområdet påverkas av lastning och lossning till affärerna. Befintliga affärer och verksamheter kan påverka med höga ljudnivåer från ventilation- och kylsystem. Den återvinningsstation som idag ligger precis norr om området påverkar både när privatpersoner lämnar förpackning och när behållarna töms.

Planförslag

Detaljplanen innebär att Lindsdals centrum kan utvecklas genom komplettering med butikslokaler, lägenheter och omsorgsboende. Planen medger en högre bebyggelse än vad det tidigare har funnits bestämmelser för. Den nordöstra grönytan söder om Kanngiutarvägen är planlagd för naturområde. Syftet med grönytan är att anlägga någon form av omhändertagande eller fördröjning av dagvatten.



Illustrationen visar ett exempel på utveckling som är möjlig i enlighet med bestämmelserna i plankartan

Ändrade mark- och vattenförhållanden

För planområdet har en översiktlig geoteknisk och miljöteknisk undersökning tagits fram (*Sweco Civil AB, Växjö Mark och Planering, 2014-01-31*).

Undersökningen visade att jordarten inom planområdet är morän, som är siltig sandig eller sandig siltig. Ovanför moränen finns mulljordslager som är 0,3-0,6 meter. Planområdet bedöms ha goda geotekniska förutsättningar för bebyggelse. Byggnader med särskild utrustning som ger stora laster kan dock behöva någon form av förstärkning.

Markföroreningar

Innan Lindsdals centrum byggdes har detaljplaneområde tidigare utgjorts av skog, naturmark och åkermark. Norr om planområdet har det bedrivits en handelsträdgård som idag är avvecklad. Markundersökningar har genomförts för att se om området var förorenat på grund av tidigare verksamhet och om det fanns förorenade fyllnadsmassor. Resultatet visade på att spår av DDT-förorening har hittats i två provningspunkter. Den ena ligger i grönytan söder om Kannjutarvägen, medan den andra finns inom den sydöstra delen av planområdet. Sweco Civil AB har genomfört en ytterligare markundersökning (Lindsdal centrum miljöundersökning 2021-03-29 reviderad 2021-06-10) för detaljplanen. Provtagningar har genomförts inom fastigheterna Gösbäck 3:164, Gösbäck 5:10 och Askkakan 3. Syftet har varit att undersöka fler park- och gräsytor inom planområdet då det har funnits en handelsträdgård i närområdet samt att undersöka eventuella fyllnadsmassor. Resultatet visar på att förekomsten av alifater överskrider det generella riktvärdet för känslig markanvändning i tre punkter 2102, 2104 och 2105 där det idag är parkeringsplats. I undersökningen framkom det även att DDT överskrider det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i fem punkter 2108, 2110, 2114 och 2117 där det idag är park- och gräsytor. Aldrin-Dieldrin samt kvintozen/pentaldoranilin har även kunnat detekteras.

Inom planområdet kommer marken att användas till centrumverksamhet, butikslokaler, lägenheter, omsorgsboende och parkering. Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM bedöms vara tillämpliga där användningsändamålet är bostäder och natur. Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) bedöms tillämpliga där användningsändamålet är gata, gång/cykelväg och centrumverksamhet. Då det finns föroreningar över det generella riktvärdet för KM och MKM inom planområdet innebär det att en sanering kommer att behöva genomföras innan markarbete inom planområdet påbörjas.

Natur och kultur

Planen möjliggör för ny exploatering inom fastigheten Askkakan 3, vilket kan påverka ett skyddsvärt träd. Alléer omfattas av ett biotopskydd enligt 7 kapitlet 11 b § miljöbalken som innebär att träden inte på något sätt får skadas. Om särskilt skyddsvärda träd ska fällas eller på annat sätt påverkas väsentligt krävs en anmälan för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Åtgärder som grävning, schaktning eller upplag av massor inom 15 gånger stamdiametern från skyddsvärda träd och alléer kräver också dispens/anmälan.

Naturytan i det nordöstra hörnet inom planområdet har planlagts som natur. Planen möjliggör för någon form av dagvattenhantering inom naturytan.

Ny bebyggelse

Planen medger byggnation för bostadsändamål, omsorgsboende och centrum med en högsta nockhöjd på 16 meter. Omsorgsboende planeras att inrymma fyra våningar. Den nya bebyggelsen kommer finnas inom ett kort avstånd till befintlig service. Närheten till mataffär ger god tillgänglighet särskilt för äldre som till exempel kommer att bo inom omsorgsboendet.

Det har fram till samrådet tagits fram en skuggstudie för att undersöka skuggförhållandena och påverkan på närliggande bebyggelse öster om Kalmarvägen. Skuggstudien visar tre olika tidsperioder: den 22 mars 2019, vårdagjämning, 21 juni, sommarsolstånd och 23 september, höstdagjämning. Bilderna på sidorna 21-23 visar hur skuggförhållandena ser ut vid tre olika tider på dygnet, klockan 10.00, 13.00 samt 16.00. Den nya bebyggelsen visas som ett exempel på möjlig utveckling utifrån vad plankartan möjliggör gällande högsta nockhöjd och exploateringsgrad. Skuggstudien visar att befintlig bebyggelse utmed Kalmarvägen även fortsättningsvis kommer ha goda solförhållanden. Bebyggelsen kommer att bli som mest skuggad under mars och september klockan 16.00.

Samhällsbyggnadskontoret

Datum
Upprättad 2021-12-16
Senast reviderad 2022-05-25

Planbeskrivning

Ärendebeteckning
2012-4318

21(46)



22 mars kl. 10.00



22 mars kl. 13.00



22 mars kl. 16.00

Samhällsbyggnadskontoret

Datum
Upprättad 2021-12-16
Senast reviderad 2022-05-25

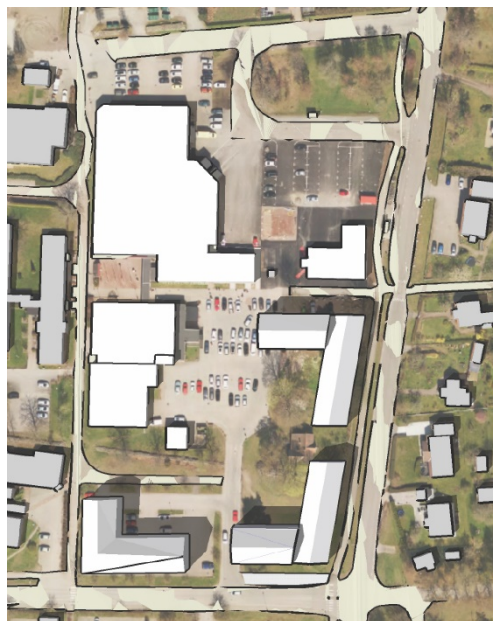
Planbeskrivning

Ärendebeteckning
2012-4318

22(46)



21 juni kl. 10.00



21 juni kl. 13.00



21 juni kl 16.00

Samhällsbyggnadskontoret

Datum
Upprättad 2021-12-16
Senast reviderad 2022-05-25

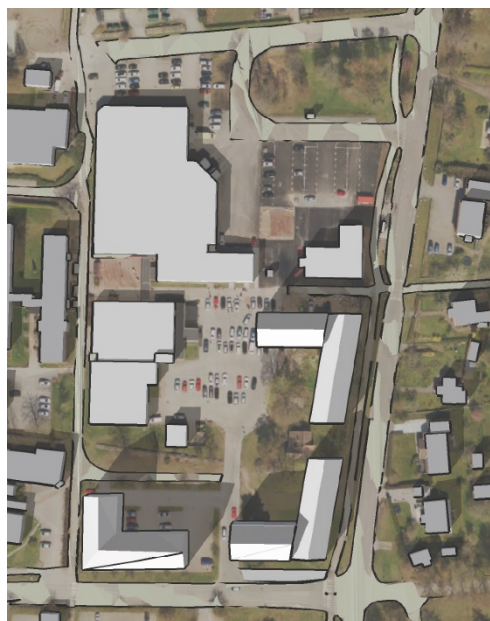
Planbeskrivning

Ärendebeteckning
2012-4318

23(46)



21 september kl. 10.00



21 september kl. 13.00



21 september kl. 16.00

Tillgänglighet och infrastruktur

Planen möjliggör för en breddning av Förlösavägen för att skapa en gång- och cykelväg. Syftet är att skapa möjlighet att förlänga den befintliga gång- och cykelvägen längs Förlösavägen och koppla ihop med befintlig gång- och cykelvägen längs Kalmarvägen. Planen möjliggör också för en breddning av Kanngjutarvägen, vilket skapar utrymme för att anlägga en gång- och cykelväg även inom den norra delen av planområdet. Detaljplanen styr inte var eller hur cykelparkering ska anläggas. Möjlighet finns att anlägga cykelparkering både på kvartersmark och på allmän platsmark.

Den befintliga infarten från Förlösavägen kan komma att flyttas något för det nya omsorgsboendet. Den nya infarten kommer förutom att angöra befintlig besöksparkering till centrumet även att angöra omsorgsboendet med både bilparkering åt anställda och besökare samt godstransporter.

Förlösavägen och Kalmarvägen bedöms kunna hantera en potentiell ökad trafikmängd till följd av Lindsdals centrum utveckling. Korsningsanalyser har genomförts vid centrumets angränsande korsningar och resultatet visar att korsningarna kapacitets- och framkomlighetsmässigt klarar en potentiell ökad trafikmängd med god marginal. Beräkningarna utgår från ett scenario där Lindsdals centrum exploateras maximalt utifrån detaljplanens begränsningar. Samtidigt är både Förlösavägen och Kalmarvägens utformning och funktion att kunna hantera både genomfart- och lokaltrafik.

Kollektivtrafik

Planen medför att den befintliga busshållplatsen söder om Kanngjutarvägen behöver flyttas. En ny busshållplats kommer i stället att skapas längs Kalmarvägen mitt emot den befintliga busshållplatsen. Den nya busshållplatsen kan komma att utformas som en enkel stopphållplats. Den befintliga infarten via Kalmarvägen kommer troligtvis att tas bort och trafiken kommer i stället enbart färdas via Kanngjutarvägen. För att lastbilstransporter på 24 meter inklusive släp ska ha möjlighet att färdas längs Kanngjutarvägen så möjliggör planen även för en breddning av vägen samt för infarten norr om ICA. Av- och pålastning ska ske inom den egna fastigheten.

Parkering

Det har tagits fram ett Trafik-PM parkeringsutredning 2021-07-13 för att studera det förväntade bilparkeringsbehovet som planerad utveckling av Lindsdals centrum förväntas att få. Parkering ska ske inom den egna

fastigheten och ska uppfylla riktlinjerna för cykel och parkering enligt riktlinjerna för parkering i Kalmar kommun. Utifrån beläggningsstudiernas resultat samt centrumets goda förutsättningar för kollektivtrafik och gång- och cykel så bedöms centrumets verksamheter kunna utgå från Zon A. Zon D ska eftersträvas för bostäder. Det behöver tas fram en egen beräkning vid planeringen av ett nytt omsorgsboende. Intentionen är att parkering också kommer att ske under mark för att tillgodose områdets parkeringsefterfrågan och bidra till ett mer effektivt markutnyttjande i stadsdelscentrumet.

Ny service

Detaljplanen innebär att Lindsdals centrum får möjlighet att utvecklas. Ytorna för centrum utökas, men kompletteras också med möjlighet för omsorgsboende och bostäder i centrum.

Förändring av teknisk försörjning

I samband med planens genomförande kommer ledningar att behöva flyttas. Befintliga ledningar som går igenom fastigheten Askkakan 3 kommer behöva läggas om i nya sträckningar. De ledningar som berörs gäller VA, el, tele och fiber. Detaljplanen ger möjlighet att inom område markerat med *u* på plankartan, bilda ledningsrätt för befintliga ledningar och därigenom säkerställa ledningarna. Marken inom *u-området* får inte bebyggas. Nya anslutningar för VA, el, fiber och tele utreds vidare i genomförandet av detaljplanen. Befintlig nätstation mellan ICA och Intermezzo kommer att finnas kvar och en yta i plankartan planläggs för E-Transformatorstation. Läs mer under rubrikerna ”Tekniska frågor” och ”Genomförande och konsekvenser”.

Behov av åtgärd mot störning och risk

Dagvatten

Området omfattas av det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten och det finns utbyggt ledningsnät och fastigheten har förbindelsepunkt till ledning i nuläget. Även efter planens genomförande kommer fastigheten ha förbindelsepunkt till ledning. För att möjliggöra dagvattenhantering på allmän platsmark har en yta för dagvattenhantering reserverat. Ytan är i nuläget nedsänkt och planområdet lutar mot denna yta. Planområdet ligger inom ett avrinningsområde med befintligt dagvattenutlopp via ett dikessystem öster om E22 till mindre havsvikar innan vattnet når Kalmarsund. Det är viktigt att i första hand fördröja fastigheternas dagvatten lokalt innan anslutning till den allmänna dagvattenledningen enligt kommunens dagvattenpolicy. I den

översiktliga dagvattenutredningen från 2021-12-06 reviderad 2022-04-12 finns förslag på åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark beskrivna.

Det finns inga återkommande driftstörningar för det befintliga ledningsnätet i området, men modellsimuleringar visar att vissa ledningar blir överbelastade vid ett regn med 10 års återkomsttid. Det är därför viktigt att fördröjning av dagvattenhanteringen sker.

Grönytan söder om Kanngjutarvägen i den nordöstra delen av planområdet är lämplig att använda för att ytterligare fördröja och rena dagvatten från området. För att kunna möta belastningen från tillkommande bebyggelse i Lindsdals centrum och avlasta det befintliga dagvattensystemet, ger detaljplanen möjlighet att i grönområdet i norra delen av planområdet anlägga någon form av omhändertagande/fördröjning av dagvatten. Grönytan kan även nyttjas för ytligt rinnande vatten, dvs vatten som överskrider ledningsnätets kapacitet, genom att den utformas med öppningar genom kantsten. Schaktning bör ske med försiktighet så att de befintliga träden kan bevaras

Föroreningsbelastningen i dagvattnet bedöms med det nya planförslaget bli oförändrad eller till och med lägre mot nuvarande situation. Trots detta är det viktigt att skapa utrymme för fördröjning/rening av dagvatten från området innan anslutning sker till det allmänna dagvattenledningssystemet. Anledningen är för att möjliggöra en sådan hållbar dagvattenhantering som möjligt inom området.

Trafikbuller

Ljudnivåer regleras i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring 2017:359. I förordningen anges att 60 dBA ekvivalent inte bör överskridas vid en bostadsbyggnads fasad eller 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. En trafikbullerutredning genomfördes år 2015. Till följd av nya trafiksiffror och ny förordning har avstämning skett med konsulten, som gör bedömningen att en ny utredning inte behövs. Framtidsprognosen för Förlösavägen blir oförändrad eftersom trafikutvecklingen har varit jämn och hastigheten har sänkts. Det innebär att fasadvärdena kommer att klaras, medan uteplatser kan påverkas av värden över riktvärdena beroende på hur nära vägen de placeras. Prognosen för Kalmarvägen är att kurvan för 60 dBA ekvivalent kommer att vara något längre i från vägen än vad utredningen kom fram till, dock bedöms förändringen inte vara så stor att riktvärdet för fasaderna kommer att påverkas.

Detta till följd av att riktvärdet för fasad har ändrat från 55 dBA till 60 dBA sedan utredningen gjordes. Precis som tidigare kommer uteplatser nära Kalmarvägen inte att klara riktvärdena. Sammanfattningsvis kommer bostäder i området att klara fasadvärdena, men om uteplatser placeras mot vägarna behöver de kompenseras med ytterligare uteplatser i ljudskyddat läge.

Annat buller

Vid placering av bostäder och uteplatser behöver hänsyn tas till annat ljud än trafikljud. Bostäder och uteplatser bör inte störas av ljud från lastning och lossning till affärerna, från den flyttade återvinningsstationen eller från fläktar.

Magnetfält

Det är önskvärt att arbeta efter försiktighetsprincipen avseende magnetfält. Det bör undvikas att placera framtida ledningar under uteplatser och lekplatser. Placeringen och storleken av E-område har i detaljplaneförslaget utformats och placerats på så vis att risken för magnetisk strålning minimeras.

Beskrivning av planbestämmelser

Allmän platsmark

GATA

Gata

Användningen reglerar befintliga gator och säkerställer viss breddning av dessa. Inom området går det till exempel att skapa gång- och cykelbanor.

GÅNG CYKEL

Gång- och cykel

Planen möjliggör för en ny gång- och cykelväg norr om Förlösavägen för bättre tillgänglighet och säkerhet.

NATUR

Naturområde

Ytan är möjlig att använda för att ytterligare fördröja och rena dagvatten från området.

Kvartersmark

B

Bostäder

Bestämmelsen reglerar att olika typer av bostäder inom planområdet.

C₁

Centrum. Återvinning får anordnas.

Bestämmelsen reglerar att olika verksamheter som mataffär, hälsocentral, restauranger etcetera kan uppföras. Återvinningstation kan ordnas inom området.

C

Centrum.

Bestämmelsen reglerar att olika verksamheter som mataffär, hälsocentral, restauranger etcetera kan uppföras.

D**Vård**

Syftet är att möjliggöra för ett nytt omsorgsboende inom planområdet. När kombinationer av allmänt och enskilt ändamål inom kvartersmark görs, kan det uppstå oklara konsekvenser när det gäller kommunens rättighet och skyldighet att i vissa fall lösa in kvartersmark för allmänt ändamål.

E₁**Transformatorstation**

Användningen säkerställer utrymme för befintlig nätstation.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Dagvatten Dagvattendamm får anordnas.

Marken är avsedd för fördröjning av dagvatten. Bestämmelsen säkerställer att en god dagvattenhantering kan uppnås.

GC-väg Gång- och cykel

Gång- och cykelväg ska finnas längs Kanngjutarvägen för att skapa ett bättre gång- och cykelnät och för ökad säkerhet inom området.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁ Största byggnadsarea angivet i procent av fastighetsarean inom eigenskapsområdet. Reglerar byggnadens utbredning på marken.

Utförning

Takvinkel ska vara mellan 20-45 grader.

Planbestämmelser syftar till att reglera minsta och högsta takvinkel längs med Kalmarvägen för att området längs vägen ska uppföras i lämplig skala.



Högsta nockhöjd är angivet i meter. Reglerar hur hög nockhöjd en byggnad får vara, där taket avses och eventuella uppstickande delar som ventilation, antenner etcetera ej räknas med.

Placering



Marken får inte förses med byggnad.

Planbestämmelsen säkerställer att marken hålls fri från byggnation.

p₁

Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Placeringsbestämmelsen säkerställer ytor för förgårdsmark.

Utfart



Utfartsförbud

Planbestämmelsen används för att skapa större trafiksäkerhet vid korsningar och för att hålla nere antalet in- och utfarter mot Kalmarvägen.

Störningskydd

m₁

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 inte överskrider. M₁ reglerar och säkerställer så att minst en uteplats klarar högst 50 dBA.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år efter att planen har vunnit laga kraft.

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Planbestämmelsen säkerställer att marken reserveras till befintliga och nya underjordiska ledningar.

g₁

Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Planbestämmelsen ger förutsättningar för att ordna en in- och utfart.

Datum
Upprättad 2021-12-16
Senast reviderad 2022-05-25

Ärendebeteckning
2012-4318

31(46)

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföroreningar åtgärdats. Viss del av marken inom planområdet är förorenad. Att bo i förorenade miljöer kan på sikt leda till ohälsa därför behövs saneringsåtgärder. I planen anges bestämmelse om lov endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att markförorening har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits.

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för underhåll och skötsel av dessa områden.

Regler och tillstånd

Allé och skyddsvärt träd inom fastigheten Askkakan 3 omfattas av biotopskydd. Fastighetsägaren till Askkakan 3 har ansökt om dispens från biotopskydd för att ta ned träd på södra delen av fastigheten.

Vid genomförande av sanering/avhjälpandeåtgärd av förorenat område krävs att respektive fastighetsägare lämnar in anmälan till tillsynsmyndigheten, se mer under stycke Mark- och vattenförhållande; Markföreningar.

Etapputbyggnad

Som ett första steg i genomförandet kommer ledningsflyttar inom Askkakan 3 samt gång- och cykelvägar i södra delen av planområdet att genomföras. Efter att sanering av kvartersmark genomförts kan bostäder centrum-, vård- och bostadsbyggnation påbörjas.

Ny busshållplats och åtgärder på Kanngjutarvägen kommer att genomföras i en senare etapp.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en exploatör/privat fastighetsägare om genomförandet av en detaljplan på mark som inte ägs av kommunen. Avtalet reglerar ansvar, utförande och kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören/privata fastighetsägaren.

Den största delen av kvartersmarken inom planområdet ägs av LW Lindsdal Fastigheter AB. Kommunens markinnehav omfattas av del av C-området i

norr samt omkringliggande mark för gång och cykel, gator samt yta för dagvattenhantering. Kommunen avser att överföra del av kvartersmarken till LW. Se mer under stycket om Fastighetsrättsliga frågor.

Exploatören står för kostnader för åtgärder som är till nytta för eller krävs för att genomföra detaljplanen. Detta innefattar bland annat:

- Delfinansiering om-/nybyggnad allmänna platser
 - o breddning gång- och cykelväg Kanngjutarvägen
 - o breddning gång- och cykelväg Kalmarvägen
 - o ny gång- och cykelväg Förlösavägen
 - o och projektering.
- Flytt av allmänna ledningar från kvartersmark till allmän platsmark
- Sanering av kvartersmark
- Marköverföringar och lantmäteriförrättning.

Ansvar för iordningsställande av allmän platsmark och vem som ansöker om fastighetsbildning regleras i kommande exploateringsavtal (färdigförhandlat till granskning). I normalfallet ansvarar kommunen för genomförandet av allmänna platser och debiterar sedan exploatören löpande för exploatörens del av kostnader enligt avtalet. Exploatören ska vid exploateringsavtalets tecknande ställa en för kommunen godtagbar säkerhet för sitt ekonomiska åtagande.

Exploateringsavtalet tecknas i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av tabell och karta nedan. Arealuppgifter för respektive område kan avläsas i särskild tabell.

Fastighetsregleringarna genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna som grund. Detsamma gäller inrättande av gemensamhetsanläggningar. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Mark för allmän plats enligt detaljplanen har kommunen både rättighet och skyldighet att lösa in, eftersom kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Detta genomförs enklast genom att marken överförs genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning. I första hand tas beslutet om fastighetsreglering med stöd av överenskommelse mellan kommunen och

berörd markägare. I överenskommelsen regleras även vilken ersättning som kommunen ska betala till fastighetsägaren, när det är aktuellt. Finns det ingen överenskommelse, beslutar lantmäterimyndigheten om marköverföring och ersättning enligt lagregler och praxis. Alternativet till lantmåteriförrättning är att inlösen enligt plan- och bygglagen beslutas efter en process i domstol.

Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelingsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelingsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

Fastighetsbildning

I tabellen nedan framgår tillsammans med en karta vilka fastighetsrättsliga åtgärder detaljplanen medför för de berörda fastigheterna. Ungefärliga arealer för de beskrivna ytorna framgår av en särskild tabell.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Gösbäck 5:10	Område 14 och 15 ska ligga kvar på Gösbäck 5:10. Från Gösbäck 5:10 ska område 2 överföras till Askkakan 3 för bostad- och centrumändamål. Från Gösbäck 3:164 ska område 6 överföras till Gösbäck 5:10 för centrumändamål. Från Gösbäck 5:10 kan område 1 och 6 avstyckas till en fastighet för centrumändamål. Gösbäck 5:10 berörs av rättigheter i form av ledningsrätt och gemensamhetsanläggning (u1 och g1) som ska nybildas, se under ”Rättighet ledningsrätt” och ”Rättighet gemensamhetsanläggning”.
Gösbäck 3:164	Område 9 och 10 ska ligga kvar på Gösbäck 3:164. Från Gösbäck 3:164 ska område 3 överföras till Askkakan 3 för bostad- och centrumändamål. Från Gösbäck 3:164 ska område 6 överföras till Gösbäck 5:10 för centrumändamål.
Gösbäck 9:5	Område 11, 12 och 13 ska ligga kvar på Gösbäck 9:5. Från Askkakan 3 ska område 5 överföras till kommunala fastigheten Gösbäck 9:5 för gång- och cykelväg.
Askkakan 3	Område 7 och 8 ska ligga kvar på Askkakan 3. Från Gösbäck 5:10 ska område 2 överföras till Askkakan 3 för bostad- och centrumändamål. Från Gösbäck 3:164 ska område 3 överföras till Askkakan 3 för bostad- och centrumändamål. Från Askkakan 3 ska område 5 överföras till kommunala fastigheten Gösbäck 9:5 för gång- och cykelväg. Område E1 nr 4 kan avstyckas som en egen fastighet för teknisk anläggning eller upplåtas med ledningsrätt. I befintlig

	<p>ledningsrätt står det inget om byggnad, ledningsrätten behöver därför omprövas om byggnaden ska stå kvar.</p> <p>Fastigheten berörs av rättigheter, se under befintliga ledningsrätter och rättigheter som ska nybildas.</p>
Rättighet Ledningsrätter	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Ledningsrätt 0880K-97/16.1	Ledningsrätt 0880K-97/16.1 för fjärrvärme gäller inom planområdet på Askkakan 3. Denna ledningsrätt behöver omprövas i vissa delar av sträckningen.
Ledningsrätt 0880K-97/16.2	Ledningsrätt 0880K-97/16.2 för dagvatten, vatten och avlopp gäller inom planområdet på Askkakan 3 och Gösbäck 3:164. Denna ledningsrätt behöver omprövas i vissa delar av sträckningen.
Ledningsrätt 0880K-97/16.3	Ledningsrätt 0880K-97/16.3 för fjärrvärme inom planområdet på Askkakan 3 och Gösbäck 3:164. Denna ledningsrätt behöver omprövas i vissa delar av sträckningen.
Rättigheter som ska nybildas	Nya ledningsrätter ska bildas för kommunens dagvatten-, vatten- och avloppsledning inom u1-område längs Kalmarvägen på Askkakan 3s östra gräns
	Ny ledningsrätt ska bildas för fjärrvärmeledning inom u1-område inom fastigheten Gösbäck 5:10 längs gränsen mot Askkakan 3s norra gräns.
Rättighet gemensamhetsanläggning	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Ny gemensamhets- anläggning	Inom område betecknat med g1 behöver en gemensamhetsanläggning bildas för angöring. Deltagande fastigheter ska vara Askkakan 3 och den ev. nya fastigheten (område 1).



Karta som tillsammans med tabellen på sida 36 visar planens fastighetsrättsliga konsekvenser

Områdesfigur	Areal, kvm	Nuvarande fastighet	Markanvändning enligt dp
1	1369	Gösbäck 5:10	Centrum
2	349	Gösbäck 5:10	Bostäder, Centrum; Vård
3	489	Gösbäck 3:164	Bostäder, Centrum; Vård
4	66	Askkakan 3	Transformatorstation
5	424	Askkakan 3	Gång- cykelväg
6	22	Gösbäck 3:164	Centrum
7	6771	Askkakan 3	Bostäder, Centrum
8	11693	Askkakan 3	Bostäder, Centrum; Vård
9	1338	Gösbäck 3:164	Natur
10	2069	Gösbäck 3:164	Gata
11	232	Gösbäck 9:5	Gata
12	57	Gösbäck 9:5	Gång- cykelväg
13	202	Gösbäck 9:5	Gång- cykelväg
14	897	Gösbäck 5:10	Gång- cykelväg
15	1123	Gösbäck 5:10	Gata

Ungefärliga arealer för områdena på kartan angivna i kvm

Gemensamhetsanläggning mm

En ny gemensamhetsanläggning för utfart behöver bildas mot Kannjutarvägen när den befintliga utfarten söder om den nordöstra grönytan stängs.

Inlösen

Kommunen har enligt plan- och bygglagen inlösenrättighet till mark som är avsedd för annat än enskilt bebyggande (till exempel vård), ifall markens användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställt ändå.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Inför ny-/ombyggnation av gång- och cykelvägar och ledningsflyttar behöver projektering göras.

Genomförandet av detaljplanen kommer att kräva anläggningsarbeten med geoteknisk detaljprojektering.

Behovet av brandpostnät kommer att utredas i samband med genomförandet enligt gällande rutin och policy för brandposter.

Tekniska anläggningar

I dagsläget finns flera ledningar inom södra delen av Askkakan 3. Dessa ska flyttas till allmän platsmark.

I norra delen av Askkakan 3 finns befintlig vatten- och avloppsledning som är skyddad med ledningsrätt. I samband med att marken överläts till exploatören flyttas anslutningspunkten till ny gräns vid Kalmarvägen och ledningsrätten upphävs.

Ekonomiska frågor

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna i 2021 års prisnivå (exklusive moms).

Nedan beskrivs ekonomiska konsekvenser för kommunen, fastighetsägare och ledningsägare.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader

Kalmar kommun, kommunledningskontoret, får kostnader för

- Ny busshållplats längs Kalmarvägens västra sida, cirka 950 000 kr, samt nytt övergångsställe Kalmarvägen, cirka 125 000 kr.
- Delfinansiering allmänna platser, cirka 1 500 000 kr
 - Breddning av gång- och cykelväg Kalmarvägens västra sida
 - Breddning av gång- och cykelväg samt övergångsställe Kannjutarvägen
 - Ny gång- och cykelväg längs Förlösavägens norra sida
 - Projektering

Kommunens kostnader kommer att belasta kommunledningskontorets investeringsbudget. I det fall det uppstår en inlösensituation får kommunen kostnader för inlösen av mark (se mer under stycke Inlösen på sida 36).

Intäkter

Kalmar kommun får intäkter vid överföring av mark från kommunens fastighet till Askkakan 3. Kommunen överlåter kvartersmark till bedömt marknadsvärde vid tidpunkten för marköverföringen.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Nedan beskrivs ekonomiska konsekvenser för ägaren till fastigheten Askkakan 3, LW Lindsdal Fastigheter AB.

Kostnader

Fastighetsägaren får kostnader för

- Detaljplan med tillhörande utredningar
- Flytt av ledningar inom södra delen av fastigheten Askkakan 3
 - Vatten och avlopp, fjärrvärme, fiber/tele, totalt cirka 5 000 000 kr (observera att det är en tidigt uppskattad kostnad och att det är det faktiska kostnaden vid genomförandet som belastar fastighetsägaren)
- Sanering inom fastigheten Askkakan 3.
- Ersättning vid överförande av mark för bostäder och centrumändamål till fastigheten Askkakan 3 (marken värderas vid tidpunkten för överlåtelse).
- Lantmåteriförrättning vid överföring av mark.
- Delfinansiering allmänna platser, totalt cirka 1 500 000 kr
 - Ny gång- och cykelvägen längs Förlösavägens norra sida
 - Breddning av gång- och cykelvägen längs Kalmarvägens västra sida
 - Ombyggnad och ny gång- och cykelväg Kanngjutarvägen.
- Projektering.
- Breddning av infart från Kanngjutarvägen när in-/utfart från Kalmarvägen stängs.

Intäkter

Fastighetsägaren får genom den nya detaljplanen utökade byggrätter.

Ekonomiska konsekvenser för rättighetshavare

Kalmar vatten får kostnader för åtgärder på dagvattenanläggning i nordöstra delen av planområdet (sydväst om korsningen Kanngjutarvägen/Kalmarvägen). Om anläggningen skulle nyttjas som multifunktionell-

/översvämnings yta så kommer inte Kalmar Vatten AB att behöva stå för hela kostnaden.

Ersättning för marköverlåtelse

När kommunen överlåter kvartersmark görs det för vid tidpunkten för överlåtelsen bedömt marknadsvärde.

När kommunen träffar överenskommelse om marköverföring för allmän platsmark sker detta vanligtvis utan ersättning för marköverföringen.

Planavgift

Planavgift ska inte utgå vid bygglov, eftersom plankostnaden regleras i ett särskilt avtal.

Konsekvenser av planens genomförande

Strategisk miljöbedömning

När en plan upprättas eller ändras ska kommunen enligt Miljöbalken 6 kap 5 § genom en undersökning bedöma om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska en strategisk miljöbedömning göras enligt Miljöbalken 6 kap 3 § och 9 §. En miljökonsekvensbeskrivning skall då upprättas i enlighet med Miljöbalken 6 kap 11 §.

Undersökning

Kommunen har gjort en undersökning och i den bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen medför att Lindsdals centrum får möjlighet att kompletteras med ytterligare butikslokaler samt lägenheter och vårdboende i centrum. Bostäder med närhet till service och kollektivtrafik är attraktivt för till exempel äldre och kan bidra till en flyttkedja där äldre flyttar från sina villor och därmed ger möjlighet för yngre att köpa villa i Lindsdal. Detta kan komplettera det ensidiga bostadsbeståndet i Lindsdal så att det blir mer varierat och möjligheten att bo kvar i Lindsdal under olika skeden i livet ökar. Med bostäder i centrum ökar antalet människor som rör sig i centrum, vilket kan bidra till ökad trygghet. Fler

bostäder kan också stärka befintliga verksamheter och mötesplatser samt ger underlag för nya.

En ny gång- och cykelväg norr om Förlösavägen och en vid Kanngjutarvägen kan bidra till bättre möjligheter för att både ta sig till och från centrum samt Lindsdalsskolan. Detta kan därigenom skapa en ökad trygghet hos gång- och cykeltrafikanter som tar sig till olika målpunkter inom och utanför Lindsdal.

Mark- och vattenförhållanden

Geotekniska förutsättningar

Utifrån den översiktliga miljötekniska utredningen utgör marken av sandig morän, vilket är ett bra underlag för nya konstruktioner. Grundvattennivån kommer inte att påverkas under detaljplanens genomförande.

Markföroreningar

Föroreningar har påträffats i fyllnadsmassorna och i mulljorden inom flera av de gröna ytorna. Åtgärds målet för områden där bostäder och natur möjliggörs är Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig användning (KM). Åtgärds målet för området avsett för gata, gång/cykelväg samt centrumändamål i den nordvästra delen av planområdet är Naturvårdsverkets generella riktvärde för MKM. Vid genomförandet kommer mark som överstiger KM att saneras.

Den miljötekniska rapporten ska delges aktuell myndighet av den som äger eller brukar en fastighet enligt upplysningsskyldighet MB 10 kap 11§. Vid sanering och schaktarbeten kommer massor att behöva omhändertas enligt gällande lagstiftning och en anmälan inlämnas till tillsynsmyndigheten enligt miljöbalkens regler. Planen regleras med villkor för startbesked avseende markföroreningar genom planbestämmelse.

För sanering och byggnation krävs schaktarbeten inom området. De massor som är över KM kommer att transporteras till godkänd mottagningsanläggning.

Natur och kultur

Om särskilt skyddsvärda träd ska fällas eller på annat sätt påverkas väsentligt krävs en anmälan för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Bebyggelse

Lindsdal har idag en relativt låg bebyggelse, vilket innebär att detaljplanens genomförande kommer att förändra landskapsbilden något. De högre

byggnaderna i Lindsdal kommer att synas på håll och markera centrum samt ge utblickar mot Lindsdal.

Tillgänglighet och infrastruktur

Ett utökad utbud av bostäder, omsorgsboende och service stärker centrum, men innebär också ett ökat behov av både bil- och cykelparkering. Planens genomförande leder därav till ett ökat resande längs Kalmarvägen och Förlösavägen. De båda vägarna bedöms kunna hantera en potentiell ökad trafikmängd till följd av Lindsdals centrumets utveckling. Korsningsanalyser har genomförts vid centrumets angränsande korsningar och resultatet visar att korsningarna kapacitets- och framkomlighetsmässigt klarar en potentiell ökad trafikmängd med god marginal.

Möjlighet finns inom område planlagt för gata att anlägga kompletterande väganordningar till exempel gång- och cykelväg, cykelparkering och busshållplatser. En breddning av Förlösavägen och Kanngjutarvägen skapar en ökad tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter som ska ta sig till och från centrum. Nya gång- och cykelvägar bidrar också till en bättre koppling till Lindsdalsskolan som ligger cirka 500 meter väster om centrum.

Att koncentrera busshållplatserna längs Kalmarvägen kommer att skapa en mer effektiv busstrafiklinje. Busschaufförer kommer inte längre att behöva åka in i planområdet utan kommer i stället åka i en rak linje längs Kalmarvägen. Omflyttningen av busshållplatsen kommer också innebära att befintlig trafik enbart kommer att åka in och ut via Kanngjutarvägen. Transporter till och från ICA Supermarket kommer också att ske vid Kanngjutarvägen. Spårkörningar har genomförts för att se om det fortsatt är möjligt att föra transporter enbart via en in- och utfart.

Service

Ett utökad utbud av bostäder, omsorgsboende och service stärker centrum och handeln. Att möjliggöra en utveckling av Lindsdals centrum kommer därmed möjliggöra att både befintliga verksamheter kan utökas och nya verksamheter får möjlighet att etablera sig.

Teknisk försörjning

Planen kommer att göra påverkan på befintliga ledningar. Det kommer till exempel att behöva genomföras ett antal ledningsflyttar.

Störning och risk

Trafikstörningar och ljud

Planens genomförande innebär en mindre ökning av vägtrafik, vilket också innebär en ökning av luftföroreningar. Vid nybyggnation är det viktigt att beakta trafikstörningar från av- och pålastningszon vid ICA Supermarket och busshållplatser.

MKN

Föroreningsbelastningen från dagvattnet inom planområdet antas blir oförändrad och medför därmed ingen negativ påverkan för MKN.

Buller

Bostäder i området kommer att klara fasadvärdena, men om uteplatser placeras mot vägarna behöver bostäderna kompenseras med ytterligare uteplatser i ljudskyddat läge.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Riksintressen

Flygplatsen i Kalmar är av riksintresse för luftfarten. Planområdet ligger inom flygplatsens hinderytor, vilket innebär att om detaljplanen medger byggnad som är högre än 20 meter ska detaljplanen samrådas med luftfartsverket, eftersom byggnaden kan vara en fara för flygsäkerheten. Planen medger inte någon bebyggelse över 20 meter, men eftersom detaljplanen ändå ligger inom luftfartsverket område så har de informerats om detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer

Regeringen har fastställt riktlinjer för utomhusluft, omgivningsbuller (ej aktuellt i Kalmar) och vatten, dessa normer är huvudsakligen baserade på krav i EU-direktiv och syftar till att skydda människors hälsa och miljön.

Utomhusluft

Miljökvalitetsnormer (MKN) gäller för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bensen(a)pyren och ozon. I Kalmar genomfördes mätningar under 2003-2004 vilka sammanställts av Kalmar läns luftvårdsförbund. MKN överskreds inte för något utsläpp. Dock överskreds de nationella miljömålen för exempelvis bensen.

Vatten

För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljökvalitetsnormer för vatten (Vattenförvaltningsförordningen 2004:660). Vattenmyndigheterna beslutar om de normer (=kvalitetskrav) som ska gälla för yt- och grundvatten. En miljökvalitetsnorm ställer krav på att vattnet ska uppnå en viss kvalitet vid en viss tidpunkt. Grundkravet var att alla vattenförekomster skulle ha uppnått god status år 2015. Eftersom det bedömts tekniskt omöjligt att uppnå statusen till år 2015 finns möjlighet att göra undantag från grundkravet och besluta om att God status ska uppnås vid ett senare tillfälle. Ytvattenförekomster ska uppnå God ekologisk och God kemisk status. Grundvatten ska uppnå God kvalitativ och God kvantitativ status.

Dagvattnet från planområdet avleds via ledningsnät till ett 2,2 kilometer långt dike. Det sker således inget direktutsläpp utan vattnet passerar via diket och vassområden. Diket leder österut mot Stävlövassar som står i kontakt med

Tjurhagsviken. Dessa är inte klassade som vattenförekomster. Vassområdet och Tjurhagsviken står i kontakt med Kustvattenförekomsten S n Kalmarsund (SE564250-162500) som därmed kan anses vara slutrecipient. Kalmarsund är en grund havsvik vid utloppet och genomströmningen är låg. Enligt VISS är den sammanvägda ekologiska statusen i S n Kalmarsund måttlig. Status av bottenfauna och makroalger i kombination med näringsämnen har varit utslagsgivande för statusbedömningen. Kemisk status, bortsett från överallt överskridande ämnen, bedöms till ”God status”. Detta då minst ett av de ingående kemiska ämnena har bedömts som ”God status” och inget av ämnena har bedömts som ”Uppnår ej god status”.

Grundvattnet på platsen tillhör Kalmarkustens sandstensformation (SE 628995-153160). Vattenförekomsten har klassats som grundvatten med god kvalitativ och god kemisk status. I samband med ny exploatering med hårdgjorda ytor och dränering samt markmodellering av området så kan detta lokalt medföra viss grundvattensänkning. Planförslaget bedöms i övrigt inte ha någon påverkan på grundvattenförekomsten.

Stävlövassar och Tjurhagsviken

Diket nedströms dagvattenutloppet leder österut mot Stävlövassar och Tjurhagsviken. Dessa är inte klassade som vattenförekomster.

Jordbruksmarken vid diket är invallad. Kalmar kommun utreder under år 2022 möjligheterna att leda in mer vatten till vassområdet. Tanken är att leda vatten från Surrebäcken söderut. De åtgärder, så som muddring av kanal eller dämning, som kommunen avser att utföra i vassområdet/Tjurhagsviken måste ske så att det inte påverkar naturvärden negativt. Därmed medför dessa åtgärder att ytterligare rening kan bli aktuellt antingen uppströms eller i en avgränsad del av vassområdet. Planområdet påverkar inte detta men vid planens genomförande kan det råda förändrade förutsättningar. Detta medför att det då kan vara mindre behov av rening inom planområdet.

Planen ska dock möjliggöra rening av dagvattnet inom planområdet för att minska risk för negativ påverkan.

Översiktsplaner

Översiktsplan Kalmar kommun

Översiktsplan för Kalmar kommun (*antagen av kommunfullmäktige 2013-06-17*) beskriver Lindsdal som ”villastaden med lugnare puls än innerstaden”.

Lindsdals centrum är både ett stadsdelscentrum och ett servicecentrum för landsbygden runt om. Närmast centrum ska marken nyttjas effektivt, med flerbostadshus eller markeffektiva småhus. Detta kompletterar bostadsbeståndet i Lindsdal så att det blir mer varierat och innebär att de nya

bostäderna byggs där kollektivtrafiken är bra. Med en ökad täthet i centrum kan befintliga verksamheter och mötesplatser stärkas samt ge underlag för nya. När antalet människor som rör sig i centrum under fler av dygnets timmar ökar, ökar också känslan av trygghet.

Kulturmiljöprogram

I kulturmiljöprogrammet för Kalmar kommun beskrivs att Lindsdals omgivning har lämningar från gamla boplatser från såväl stenåldern och järnåldern som bronsåldern. Den äldsta centrumbildningen i trakten var Förlösa kyrkby, vid Förlösa kyrka med ursprung från slutet av 1200-talet. Den gamla landsvägen mellan Kalmar och Stockholm, nuvarande Slätängsvägen, Lidhemsvägen, Gamla Strandavägen, Kalmarvägen och Nils Holgerssons väg, hade redan under 1500-talet status av riksväg. År 1897 invigdes stationen i Förlösa och omkring denna växte i början av 1900-talet Förlösa Förlösavägen.

Lindsdal började byggas i slutet av 1960-talet och är uppbyggt enligt de normer som skapades under 1960-talet, där bilvägarna gick runt orten med matargator in till bebyggelsen. Gång- och cykelvägar band samman bebyggelsen och mitt i Lindsdal placerades det nya affärscentrumet.

Lägsta färdiga golvhöjd

I Samhällsbyggnadsnämnden fattades 2012-12-19 beslut om riktlinjen att lägsta färdiga golvhöjd för bostäder ska vara belägen minst 2,65 meter över nollplanet utifrån det nationella höjdsystemet RH2000.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplan för Askkakan 3, Lindsdals centrum

Planeringsenheten

Adress: Box 611, 391 26 KALMAR | Besök: Storgatan 35 A

Tel: 0480-45 00 00 | Fax: 0480-45 04 29

E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Innehåll

Plandata	3
Detaljplanens syfte	3
Planerad markanvändning	3
Överensstämmelse med översiktsplan	3
Nuvarande markanvändning	3
Upprättad	3
Sammanfattning	4
Samlad bedömning	4
Att studera vidare / Avgränsning (vid MKB)	4
Checklista 1	5
Förordnanden, skydd och tillståndskrav	5
Checklista 2	6
Riksintressen	6
Nationella miljökvalitetsmål	6
Naturvärden	7
Djur- och växtliv	7
Rekreation och rörligt friluftsliv	8
Kulturmiljö	8
Stads- och landskapsbild	8
Transporter och kommunikationer	8
Mark och vatten	9
Klimatförändringar	10
Hushållning och resurser	10
Hälsa och säkerhet	10

Planeringsenheten

Adress: Box 611, 391 26 KALMAR | Besök: Storgatan 35 A

Tel: 0480-45 00 00 | Fax: 0480-45 04 29

E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Plandata

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostäder, centrum och omsorgsboende inom planområdet. Planen möjliggör också för en breddning av Förlösavägen och Kanngjutarvägen. Syftet är att koppla samman gång- och cykelnätet bättre i området.

Planerad markanvändning

Detaljplanen innebär att Lindsdals centrum kan utvecklas genom att centrum kan kompletteras med butikslokaler, lägenheter och omsorgsboende. Planen medger att det inom ett område får en högre bebyggelse än de befintliga uppföras. Den nordöstra grönytan söder om Kanngjutarvägen är planlagd för natur. Syftet med att behålla grönytan är att anlägga någon form av omhändertagande eller fördröjning av dagvatten.

Planen medför att den befintliga busshållplatsen söder om Kanngjutarvägen behöver flyttas. En ny busshållplats kommer i stället att skapas längs Kalmarvägen mittemot den befintliga busshållplatsen.

Överensstämmelse med översiktsplan

Detaljplanen går i linjer med Kalmar kommuns översiktsplan *Unika Kalmar* från år 2013.

Nuvarande markanvändning

Planområdet är beläget i Lindsdals centrum cirka 16 kilometer från Kalmar centrum och omfattar cirka 30 500 kvadratmeter. Området avgränsas av Kalmarvägen i öst, Kanngjutarvägen i norr och Förlösavägen i söder. I västra delen av planområdet finns en gång- och cykelväg. Delar av planområdet är idag bebyggd med både offentlig och kommersiell service. Det finns också torg, gator, parkering och mindre grönytor.

Inom planområdet finns inte några kända fornlämningar, men den gamla landsvägen, nu kallad Kalmarvägen, går genom planområdet. I gällande detaljplan (0880K-I:383) har området öster om Kalmarvägen i kvarteret Leksakståget en skyddsbestämmelse (q). I planbeskrivningen står det följande: ”Eftersom bebyggelsen är kulturhistoriskt intressant ska ny bebyggelse samt om- och tillbyggnader uppföras så att miljön inte förvanskas. Bestämmelsen syftar till ett

Planeringsenheten

Adress: Box 611, 391 26 KALMAR | Besök: Storgatan 35 A

Tel: 0480-45 00 00 | Fax: 0480-45 04 29

E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



vårdat byggande och inte till att vara en reservatsbestämmelse.” Det finns dock enbart ett par äldre byggnader kvar längs vägen, där tillbyggnader och nya byggnader har anpassats till den småskaliga karaktären. Inom fastigheten Askkakan 3 finns stenmurar.

Inom planområdet finns olika slag av träd. Det bedöms finnas en allé intill stenvuren söder om biblioteket. Inom planområdets sydöstra sida finns även ett skyddsvärt träd. Om särskilt skyddsvärda träd ska fällas eller på annat sätt påverkas väsentligt krävs en anmälan för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Upprättad

2021-12-16 rev. 2022-04-19

Sammanfattning

Samlad bedömning

Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalkens 6 kapitel behöver därför inte göras. Bifogad checklista utgör bedömningsgrunder.

Att studera vidare / Avgränsning (vid MKB)

Det förekommer markföroreningar inom planområdet. Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföroreningarna har åtgärdats

Planeringsenheten

Adress: Box 611, 391 26 KALMAR | Besök: Storgatan 35 A

Tel: 0480-45 00 00 | Fax: 0480-45 04 29

E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Checklista 1

Bedömningsgrunder för miljöpåverkan som alltid ska antas vara betydande. Miljöbedömning och beskrivning ska därför göras enligt miljöbalken.

Påverkan	Nej	Ja	Kommentar
Förordnanden, skydd och tillståndskrav			
MILJÖFARLIG VERKSAMHET OCH HÄLSOSKYDD			
Medger planen/ändringen miljöfarlig verksamhet som kräver tillstånd enligt 9 kap MB. (Gäller även tillstånd att inrätta enskilda avlopp om det finns betydande risk för olägenhet för människors hälsa och för miljön.)	X		
MKB FÖR VERKSAMHETER OCH ÅTGÄRDER			
Omfattar planen/ändringen verksamheter eller åtgärder som nämns i 3 § eller bilaga 3 Fo (1998:905) om MKB.	X		
VATTENVERKSAMHET			
Medger planen/ändringen verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd för vattenverksamhet eller markavvattning enligt 11 kap miljöbalken?	X		
SKYDD AV OMRÅDEN			
Medger planen/ändringen verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd eller dispens enligt 7 kap 28 a (Natura 2000) i miljöbalken?	X		
MILJÖKVALITETSNORMER			
Riskerar planen/ändringen att bidra till att en miljökvalitetsnorm; Utomhusluft (2010:477), Vatten (2001:554, 2004:660, 2010:1341), Omgivningsbuller (2004:675) överskrids i eller utanför planområdet?	X		

Det måste på förhand prövas om verksamheterna och åtgärderna som planen medger har möjlighet att få tillstånd från tillståndsgivande myndighet. Risken är annars att genomförandet av planen inte kan komma till stånd på grund av att aktuella tillstånd inte kan medges.

Kommunen har dock alltid möjligheten att göra ett avsteg om det uppenbart kan motiveras med stöd av kriterierna i bilagorna 2 och 4 i MKB-förordningen. Denna möjlighet skall dock nyttjas ytterst restriktivt.

Planeringsenheten

Adress: Box 611, 391 26 KALMAR | Besök: Storgatan 35 A

Tel: 0480-45 00 00 | Fax: 0480-45 04 29

E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Checklista 2

Bedömningsgrunder för att avgöra möjlig miljöpåverkan samt om påverkan kan antas vara betydande (BM).

Påverkan	Nej	Ja	BM	Kommentar
Riksintressen				
Påverkar planen riksintresse för:				
natura 2000	X			
kulturmiljövård				
naturvård	X			
friluftsliv	X			
jord- och skogsbruk	X			
flyg		X		Planområdet ligger inom flygplatsens hinderytor, vilket innebär att om detaljplanen medger byggnad som är högre än 20 meter ska detaljplanen samrådats med luftfartsverket. Planen medger dock inte någon bebyggelse över 20 meter.
järnväg	X			
väg	X			
hamn och sjöfart	X			
yrkesfiske	X			
energianläggning (vindkraft)	X			
försvarsmakten		X		Planområdet ligger inom flygplatsens hinderytor, vilket innebär att om detaljplanen medger byggnad som är högre än 20 meter ska detaljplanen samrådats med luftfartsverket. Planen medger dock inte någon bebyggelse över 20 meter.
Stora mark- och vatten områden som är obetydligt påverkade	X			
Särskilda bestämmelser för fritidsbebyggelse enligt MB 4 kap. 4§	X			
Nationella miljö kvalitetsmål				
Påverkar planen mål för:				
begränsad klimatpåverkan	X			

Planeringsenheten

Adress: Box 611, 391 26 KALMAR | Besök: Storgatan 35 A

Tel: 0480-45 00 00 | Fax: 0480-45 04 29

E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Påverkan	Nej	Ja	BM	Kommentar
frisk luft	X			
bara naturlig försurning	X			
giftfri miljö	X			
skyddande ozonskikt	X			
säker strålmiljö	X			
ingen övergödning Levande sjöar och vattendrag	X			
grundvatten av god kvalitet	X			
myllrande våtmarker	X			
levande skogar	X			
ett rikt odlingslandskap	X			
god bebyggd miljö		X		
ett rikt växt- och djurliv.	X			
Naturvärden				
Påverkar planen:				
naturreservat	X			
strandskydd	X			
länsstyrelsens (Natur i östra Småland) eller kommunens naturvårdsprogram	X			
nyckelbiotop- eller sumpskogsinventering	X			
kommunens grönstrukturplan	X			
ängs- och betesmarksinventering	X			
värdefulla naturområden.	X			
Djur- och växtliv				
Påverkar planen:				
djur- och växtskyddsområden	X			
rödlistade, fridlysta eller sällsynta arter	X			
skyddsvärda träd		X		
möjlighet för rörelse mellan områden av flora och fauna samt flyttfågelsträck.	X			

Planeringsenheten

Adress: Box 611, 391 26 KALMAR | Besök: Storgatan 35 A

Tel: 0480-45 00 00 | Fax: 0480-45 04 29

E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Påverkan	Nej	Ja	BM	Kommentar
Rekreation och rörligt friluftsliv				
Påverkar planen:				
det rörliga friluftslivet	x			
motionsspår/promenadstråk	x			
lekmöjligheter	x			
park eller annan rekreationsanläggning.	x			
Kulturmiljö				
Påverkar planen:				
kulturresevat	x			
fornminne	x			
industriarv	x			
skyddsvärt kulturlandskap/plats	x			
äldre vägar		x		Den gamla landsvägen, nu kallad Kalmarvägen, går genom planområdet.
byggnadsminne	x			
värdefulla byggnadsmiljöer.		x		I gällande detaljplan 0880K-I:383 har området närmast väster om Kalmvägen en skyddsbestämmelse (q). Eftersom bebyggelsen är kulturhistoriskt intressant ska ny bebyggelse samt om- och tillbyggnader uppföras så att miljö inte förvanskas. Bestämmelsen syftar till att områdets karaktär ska bevaras. Det finns däremot inte längre kvar någon byggnad inom fastigheten Askkakan 3.
Stads- och landskapsbild				
Påverkar planen:				
betydelsefulla utsikter eller siktlinjer	x			
områdets skala och struktur.		x		Lindsdal består idag av en relativt låg bebyggelse, vilket innebär att detaljplanens genomförande kommer att förändra landskapsbilden något. De högre byggnaderna kan kanske kännas främmande i Lindsdal, men de kommer att synas på håll och markera centrum samt ge utblickar mot Lindsdal.
Transporter och kommunikationer				
Påverkar planen:				

Planeringsenheten

Adress: Box 611, 391 26 KALMAR | Besök: Storgatan 35 A

Tel: 0480-45 00 00 | Fax: 0480-45 04 29

E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Påverkan	Nej	Ja	BM	Kommentar
motorburen trafik		X		Ett utökat utbud av bostäder, omsorgboende och service stärker centrum, men innebär också ett ökat behov av både bil- och cykelparkering. Planens genomförande leder därav till ett ökat resande längs Kalmarvägen och Förlösavägen. Förlösavägen och Kalmarvägen bedöms kunna hantera en potentiell ökad trafikmängd till följd av Lindsdals centrum utveckling. Korsningsanalyser har genomförts vid centrumets angränsande korsningar och resultatet visar att korsningarna kapacitets- och framkomlighetsmässigt klarar en potentiell ökad trafikmängd med god marginal.
kollektivtrafik	X			Ett utökat utbud av bostäder, omsorgboende och service stärker centrum, vilket kan leda till att fler väljer att färdas med kollektivtrafik.
gång- och cykeltrafikanter		X		En breddning av Förlösavägen skapar en ökad tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter som ska ta sig till och från centrum. En ny gång- och cykelväg bidrar också till en bättre koppling till Lindsdalsskolan som ligger cirka 500 meter väster om centrum.
barriäreffekt	X			
parkeringsmöjligheter		X		Planen möjliggör för parkering under marknivå för det nya omsorgsboendet.
transportsystem.		X		Den befintliga infarten via Kalmarvägen kommer troligtvis att tas bort när den befintliga busshållplatsen söder om naturytan kommer att flyttas. Trafiken kommer i stället att enbart färdas via Kanngjutarvägen. För att lastbilstransporter på 24 meter inklusive släp ska ha möjlighet att åfärdas längs Kanngjutarvägen så möjliggör planen även för en breddning av vägen samt för infarten norr om ICA. Eventuell flytt av busshållplats kommer inte ske förrän år 2027.
Mark och vatten				
Påverkar planen:				
andelen hårdgjord markyta		X		Ny bebyggelse planeras inom området, vilket kommer innebära att mer mark kommer att hårdgöras.
massbalans	X			

Planeringsenheten

Adress: Box 611, 391 26 KALMAR | Besök: Storgatan 35 A

Tel: 0480-45 00 00 | Fax: 0480-45 04 29

E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Påverkan	Nej	Ja	BM	Kommentar
dricksvattentäkt	x			
grundvatten	x			
dagvatten.		x		I den nordöstra delen av planområdet finns en grönyta. Grönytan är lämplig för att fördröja och rena dagvatten från området.
Klimatförändringar				
Medför planen:				
högre klimatrelaterad risk	x			
försämrad möjlighet att hantera höga skyfall	x			
försämrad möjlighet att hantera höjd havsnivå	x			
risk för ras, skred eller erosion	x			
ökning av växthusgaser	x			
negativ påverkan på biologisk mångfald	x			
försämrad livsmedelsproduktion.	x			
Hushållning och resurser				
Medför planen:				
att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk (MB 3:4)	x			
att brukningsvärd skogsmark tas i anspråk	x			
behov av ny samhällsservice (t ex skola)	x			
behov av ineffektiva transporter.	x			
Hälsa och säkerhet				
Medför planen risker för:				

Planeringsenheten

Adress: Box 611, 391 26 KALMAR | Besök: Storgatan 35 A

Tel: 0480-45 00 00 | Fax: 0480-45 04 29

E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se


Kalmar kommun
 SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET


Påverkan	Nej	Ja	BM	Kommentar
förorening i mark		X		Sweco Civil AB har tidigare tagit fram en Översiktlig geoteknisk miljöteknisk undersökning Sweco Civil AB 2014-01-31. Resultatet visade på att spår av DDT-förorening har hittats i två provningspunkter. Den ena ligger i grönytan söder om Kanngjutarvägen medan den andra finns inom sydöstra delen av planområdet. Sweco Civil AB har genomfört en ytterligare markundersökning för detaljplanen. Resultatet visar på att förekomsten av alifater överskrider det generella riktvärdet för känslig markanvändning i tre punkter. Då det finns föroreningar över det generella riktvärdet för KM och MKM inom planområdet innebär det att en sanering kommer att behöva genomföras innan markarbete inom planområdet påbörjas.
explosion	X			
transport av farligt gods	X			
utsläpp av hälso-/miljöfarliga ämnen	X			
elektromagnetiska fält	X			
radon	X			
att sårbara system eller ett strategiskt mål för terrorangrepp skapas	X			
nya ljussken som kan vara bländande	X			
strålning	X			
störande vibrationer	X			
obehaglig lukt	X			
allergener (ex djurhållning)	X			
trafiksäkerhet	X			

Planeringsenheten

Adress: Box 611, 391 26 KALMAR | Besök: Storgatan 35 A

Tel: 0480-45 00 00 | Fax: 0480-45 04 29

E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Påverkan	Nej	Ja	BM	Kommentar
buller	X			En trafikbullerutredning genomfördes år 2015. Till följd av nya trafiksiffror och ny förordning har avstämning skett med konsulten, som gör bedömningen att en ny utredning inte behövs. Prognosen för Kalmarvägen är att kurvan för 60 dBA ekvivalent kommer att vara något längre i från vägen än vad utredningen kom fram till, dock bedöms förändringen inte vara så stor att fasaderna kommer att påverkas. Precis som tidigare kommer uteplatser nära Kalmarvägen inte att klara riktvärdena. Sammanfattningsvis kommer bostäder i området att klara fasadvärdena, men om uteplatser placeras mot vägarna behöver de kompenseras med ytterligare uteplatser i ljudskyddat läge.

Planeringsenheten

Adress: Box 611, 391 26 KALMAR | Besök: Storgatan 35 A

Tel: 0480-45 00 00 | Fax: 0480-45 04 29

E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se

**Kalmar kommun**
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET