

Detaljplan för del av Västerslät 17:1 och Kläckeberga 10:1, Snurrom norra

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2021-10-25 – 2021-11-15. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras.

Kalmaralliansen (M, L och KD) i Socialnämnden har under granskningen inkommit med ett yttrande gällande social hållbarhet. De ställer olika frågor om det till exempel har genomförts en social konsekvensanalys, om planen är långsiktig socialt hållbar och om det kommer att bli mindre attraktivt att bo i höghus nu när ny låghusbebyggelse tillförs. En annan fråga som också tas upp är hur bostadssegregationen i hela Kalmar påverkas om en ny bostadsenkav tillförs 7–8 km utanför centrum.

Beslut:
Godkänd i SBN 2022-02-17
Antagen av KF 2022-03-28 § 56
Vunnit laga kraft 2022-05-03 /EA

Datum
2022-02-17

Ärendebeteckning
2019-1641

Planförslaget revideras efter granskningen enligt följande:

Plankarta:

- *Bestämmelserna under rubriken Utformning har justerats och förtydligats. Det har tidigare funnits en bestämmelse om friliggande en- och tvåbostadsbus, men begreppet har behövt förtydligas i plankartan. Det finns nu en bestämmelse f₁-Endast en huvudbyggnad per fastighet inom egenskapsområdet. Den tidigare bestämmelsen f₁ har delats upp i två bestämmelser på grund av att det tidigare fanns ett syftningsfel i formuleringen. Bestämmelserna är nu följande: f₂-Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och f₃-”Huvudbyggnad ska utgöras av en- eller tvåbostadsbus”. Planbestämmelsen ”f₂-Huvudbyggnad ska placeras 4 meter från fastighetsgräns mot gata” har nu blivit f₄. Det har skapats två egenskapsområden i kvarteret i mitten där planbestämmelsen f₄ inte ingår. Anledningen är att det annars skulle bli svårt att placera en huvudbyggnad mot gata eftersom det är två hörnområden med gata i anslutning till flera håll.*

Planbeskrivning:

- *Redaktionella ändringar.*
- *Justeringar har gjorts under rubriken Beskrivning av planbestämmelser; egenskapsbestämmelser för kvartersmark; utformning.*

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Rubricerat förslag har insänts till länsstyrelsen för granskning enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat planförande enligt PBL.

Handlingarna utgörs av:

Planbeskrivning med behovsbedömning, plankarta med bestämmelser samt undersökning om betydande miljöpåverkan, PM geoteknik, markteknisk undersökningsrapport, granskningskommentar PM geoteknik, samrådsredogörelse samt bullerutredning.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder inom planområdet. Området ska ges en luftig karaktär där huvudbyggnaderna placeras med ett större avstånd från varandra. Där byggnader tillåts sammanbyggas ska det ske med en medvetenhet om helheten, tillgång till generösa friytor och en god gestaltning. Detaljplanen har medvetet tillåtits en friare exploatering genom att inte reglera byggnationen i detalj.

Planen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

LÄNSSTYRELSENS SAMLADE BEDÖMNING

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

Kommentar: Noteras.

Lantmäterimyndigheten

Plankarta med bestämmelser

Lantmäterimyndigheten har noterat att tidigare bestämmelse från samrådet vilken reglerade att endast friliggande en- och tvåbostadshus (villor) tilläts inom ett par områden har tagits bort och ersatts med annan lydelse, om intentionen med bestämmelsen fortsatt är att endast tillåta friliggande en- och tvåbostadshus bör bestämmelsen omarbetas.

I övrigt ingen erinran.

Kommentar: Plankartan och bestämmelserna under rubriken Utformning har justerats till antagandet. Det har tidigare funnits en bestämmelse om friliggande en- och tvåbostadshus, men begreppet har behövts förtydligas i plankartan. Det finns nu en bestämmelse f₁-Endast en huvudbyggnad per fastighet inom egenskapsområdet. Den tidigare bestämmelsen f₁ har delats upp i två bestämmelser på grund av att det tidigare fanns ett syftningsfel i formuleringen. Bestämmelserna är nu följande: f₂-Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och f₃-”Huvudbyggnad ska utgöras av en- eller tvåbostadshus”. Planbestämmelsen ”f₂-Huvudbyggnad ska placeras 4 meter från fastighetsgräns mot gata” har nu blivit f₄. Det har skapats två egenskapsområden i kvarteret i mitten där

Datum
2022-02-17

Ärendebeteckning
2019-1641

planbestämmelsen f4 inte ingår. Anledningen är att det annars skulle bli svårt att placera en bostadsbyggnad mot gata eftersom det är två bärnorråden med gata i anslutning till flera håll.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kalmaralliansen (M, L och KD) i Socialnämnden

Vi ställer oss frågande till varför det inte finns någon konkret social analys i denna detaljplan. Området i Snurrom är ännu en bostadsenkav som inte hänger ihop med en samlad stadsbebyggelse. Det enda som skrivs om de sociala aspekterna är på sidan 29 i planbeskrivningen:

”Den nya bebyggelsen i den norra delen av Snurrom kommer att ge ett ökat underlag för fler människor att använda lekplatsen söder om området.”
Vad är det för slags social analys? Trots att vänstermajoriteten hävdar att man värnar om social hållbar bostadsförsörjning, så har man här helt bortsett från alla sociala problem som kan genereras i andra områden.

Kommuner bör ju måna om att inte skapa segregerade bostadsområden, men eftersom det inte finns någon analys eller vidare resonemang kring detta, så ifrågasätter vi denna detaljplan. De frågor vi vill ställa är:

- Är detta verkligen långsiktigt socialt hållbart?
- Vad kommer att hända med höghusbebyggelsen i befintliga Snurrom. Kommer det bli mindre attraktivt att bo i höghus där ute nu när ny låghusbebyggelse tillförs?
- Hur påverkas bostadssegregationen i hela Kalmar om en ny bostadsenkav tillförs 7–8 km utanför centrum?

Finns det en marknadsefterfrågan på villor, radhus etc. just i detta område, eller har majoriteten tänkt bygga ännu fler statliga subventionshus?

Som vi ser det, är den strukturella välviljan som genomsyrar detaljplanen och tanken att om det bara byggs blandade upplåtelseformer, så kommer den sociala biten att falla på plats. Det är ju en sak för en medelklassfamilj med dubbla inkomster och två bilar att bosätta sig i en enkav i skogen i norra Kalmar, men en helt annan sak för den ensamstående föräldern utan bil. De som kan pendla med bil och kan skjutsa barnen till och från olika fritidsaktiviteter – men de som inte har de resurserna, vad har de att vinna på att flytta till detta område? Det framgår inte heller hur långt det är till närmaste förskola/skola, eller busshållplats.

Detta är en bostadsenkav i skogen och i så fall borde de brottsförebyggande och trygghetsskapande aspekterna finnas med i planen. Det som kallas för Crime Prevention Through Environmental Design (CPTED).

Datum
2022-02-17

Ärendebeteckning
2019-1641

Kommentar: Planområdet för detaljplanen Snurrom norra finns utpekade i planprogrammet för Norra Kalmar stad som antogs år 2007 samt Kalmar kommuns översiktsplan Unika Kalmar år 2013 som utredningsområde för bostäder. Detaljplanen ligger i anslutning till detaljplanen för Snurrom från år 2008 och utgör av den anledningen inte en bostadsenkla. Etapp 2 är i nuläget under utbyggnad och utvecklas. Marken har anvisats till byggaktörer för radhusbebyggelse och flerbostadshus i bostadsrättsform. Kommunen ser en ständigt efterfrågad på villatomter i Kalmar kommun, men det finns idag inga tillgängliga kommunala tomter kvar på varken närliggande Karlssons äng eller i nuvarande etapp i Fjölebro. Ambitionen är att skapa en blandad stadsbebyggelse med olika upplåtelseformer för området. Planen för Snurrom norra möjliggör inte enbart för nya fastigheter för friliggande en- och tvåbostadshus utan planen ger möjlighet att uppföra en blandning av flerbostadshus, radhus, parhus, kedjehus samt en- och tvåbostadshus för att skapa en varierad stadsdel. De varierade bostadsformerna skapar därmed möjlighet för människor i olika skeden i livet att bosätta sig inom området. Det går även att uppföra service och handel i bottenvåning inom tre kvarter. Intentionen är att det ska bidra till att både privat och offentlig service kan etablera sig i området.

På sida 14 i planbeskrivningen finns information om närmaste avstånd till busshållplats samt skola/förskola. Närmaste förskola ligger cirka 450 meter från planområdet. Vidare planeras det för en F-6 skola söder om planområdet samt Värnsnäs vägen. På sikt ska skolan kunna byggas ut till att bli en F-9 skola. I detaljplanen för Snurrom från år 2008 finns ett område som är planlagd för BS. Det innebär att en skola även skulle kunna uppföras om behov finns.

Den närmaste busshållplatsen finns idag cirka 1,2 kilometer sydväst om planområdet. Det planeras för en ny vägkoppling mellan Vänskapens väg och Värnsnäs vägen (Norra länken), vilket kommer att stärka kollektivtrafiken då den möjliggör för en ny busslinjesträckning i Snurrom. Den nya vägkopplingen förbättrar Snurroms anslutning med intilliggande områden och med en busslinje i stadsdelen stärks kopplingen med staden. Det planeras även för en ny snabbusslinje (BRT) med hållplats längs Norra vägen och Chokladvägen, vilket kommer ytterligare att förbättra kollektivtrafikmöjligheterna.

Detaljplanen för Snurrom norra ingår i Planprogrammet för Snurrom. Syftet med planprogrammet är att ta ett helhetsgrepp om Snurrom för att underlätta detaljplanearbetet, men också för att skapa en dialog och förståelse för hur Kalmar kommun vill utveckla området. Det finns en pågående dialog med polismyndigheten, kultur- och fritidsförvaltningen och personer inom Kalmar kommun som arbetar med frågor gällande trygghet och säkerhet.

Kommunens långsiktiga planer och mål är att Snurrom med angränsande områden Vimpeltorpet och Kraftlösa utgör en ny stadsdel och därmed årsring för Kalmar. Att få på plats servicefunktioner, arbetsplatser, park- och grönområden tar tid, men det finns redan två stora arbetsplatser med Norden Machinery AB och Modig Machine Tool AB på plats, en pizzeria intill ett torg med sittmöjligheter, belysning och planteringar samt ett gym som blivit mötesplatser för alla inom Snurrom och Kalmar. Vidare har dagvattenanläggningen Björnökärr, kullen öster om gymmet och Värnsnäs vägen samt Mountainbike-banan blivit platser för spontana möten och rörelse som bidrar till en bra livsmiljö och trivsel inom en stadsdel. Inom kort tid kommer även den nya bad- och friskvårdsanläggningen utgöra en mötesplats för alla invånare och besökare i Kalmar.

Datum
2022-02-17

Ärendebeteckning
2019-1641

Länk till Kalmar kommuns hemsida och planprogrammet finner ni i följande länk:

www.kalmar.se/bygga-bo-och-miljo/samballsutveckling/pagaende-detaljplanearbete-och-projekt/norra-staden/snurrom/planprogram-for-snurrom.html

Information om arbetet för Snurrom etapp 1 och 2 finns i länkarna nedan:

Snurrom etapp 1

www.kalmar.se/bygga-bo-och-miljo/samballsutveckling/pagaende-detaljplanearbete-och-projekt/norra-staden/snurrom/snurrom-etapp-1.html

Snurrom etapp 2

www.kalmar.se/bygga-bo-och-miljo/samballsutveckling/pagaende-detaljplanearbete-och-projekt/norra-staden/snurrom/snurrom-etapp-2.html

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Trafikverket

Trafikverket hänvisar till samrådsyttrandet.

Planområdets anslutning mot Norra vägen har förtydligats sedan samrådsskedet.

Trafikverket vidhåller uppfattningen att det hade vart lättare att få en helhetsbild av området om planprogrammet hade föregått detaljplanerna. På så sätt hade det varit lättare att föreslå rätt infrastrukturlösning i rätt tid för utbyggnaden av området i sin helhet. Den åtgärdsvalsstudie som utförts visar principiellt möjliga lösningar men också att ytterligare frågor måste utredas och avtal skrivas innan nya trafiklösningar kring E22 Kalmar norra trafikplats.

Planförslaget bedöms inte påtagligt påverka riksintresset E22 och Trafikverket har i övrigt inget att erinra mot detsamma.

Kommentar: Noteras. Kommunen gör bedömningen att det är möjligt att genomföra detaljplanen för Snurrom norra även om planprogrammet inte är helt färdigställt. Den nya detaljplanen kommer att kopplas samman med gatunätet för Snurrom etapp 1 och 2. Prästkragevägen kommer att utgöra en huvudgata, men angöring kommer även att finnas via Värnsnäsvegens östra del och norr ut mot den östra delen av den nya detaljplanen. Frågor om angöring och infrastruktur till det nya området ses av den anledningen som hanterad.

Region Kalmar län

Region Kalmar län har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Datum
2022-02-17

Ärendebeteckning
2019-1641

Kretslopp sydost

Vid fortsatt planering för eventuell ombyggnation och förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfallshantering. Detta gäller såväl tillgänglighet och utformning av miljörum, uppställningsplatser för avfallskärl eller dylikt i enlighet med gällande renhållningsföreskrifter.

Kommentar: Noteras.

Skogsstyrelsen

Genomförandet av detaljplanen medför att skogsmark kommer att tas ur bruk för virkesproduktion men inte så att virkesförsörjningen till närliggande skogsindustri påverkas i betydande omfattning.

Den planerade exploateringen kommer att leda till att naturvärden kopplade till skogsmiljön spolieras. Inom verksamhetsområdet finns dock inga formellt skyddade områden som Skogsstyrelsen beslutat och heller inga registrerade områden med höga naturvärden.

Med bakgrund av detta har Skogsstyrelsen inget att enirra mot detaljplanen. Skogsstyrelsen är tillsynsmyndighet, enligt skogsvårdslagen och delar av miljöbalken gällande skogliga åtgärder på skogsmark (mark som lyder under skogsvårdslagen). Vidare ingår bland Skogsstyrelsens uppgifter att medverka i frågor om samhällsplanering för hållbar utveckling och hushållning med naturresurser.

Kommentar: Noteras.

Intresseorganisationer och övriga

Hyresgästföreningen Kalmar Torsås Öland

Tidigare i höstas lämnade Hyresgästföreningen följande synpunkter på samrådet:

- Hyresgästföreningen har tagit del av handlingarna avseende trafikbuller, industribuller, övriga föroreningar mm och instämmer i kommunens slutsatser. Däremot har vi ingen klarbild av vad denna etapp och etapperna Snurrom 1 och 2 innebär för konsekvenser för trafikbuller på Norra vägen mot centrum och skulle gärna se en redovisning av detta i granskningskedet.
- Vi ser också att behovet av service och möteslokaler för de boende tillgodoses i området.
- Och som alltid framförs behovet av laddningsstolpar, cykelgarage inomhus och p-platser för funktionsnedsattas behov.
- Vi ser positivt på kommunens byggande av hyresrätter i området och framför synpunkten att detta fortsätter i det nya området.
- kollektivtrafiken byggs ut till området

Datum
2022-02-17

Ärendebeteckning
2019-1641

Vi tackar för svaret på våra synpunkter, men vill framföra följande utöver synpunkter ovan:

- behovet av laddningsstolpar, cykelgarage och P-platser för besökare och rörelsehindrade lyfts fram trots att de inte är en del av detaljplanearbetet
- Att den yttre miljön skapas med tanke på trygghet och möjlighet till gemenskap

vi saknar en helhetsbild över vad de olika utbyggnadsetapperna ger för bullernivåerna på bla Norra vägen

Kommentar: Laddstolpar, cykelgarage och p-platser för besökare och rörelsehindrade är en genomförande fråga. Parkering ska ske inom den egna fastigheten och uppfylla riktlinjerna för cykel och bil för zon C enligt riktlinjerna för parkering i Kalmar kommun– i detaljplan och bygglov.

Frågor om att den yttre miljön ska skapas med tanke på trygghet utgör också en genomförande fråga.

I samband med detaljplanearbetet för Snurrom verksamheter togs det fram en bullerutredning 2017-06-10. I utredningen presenteras en översiktlig bild för hur trafiken kan komma att förändras fram till år 2035. Ni kan kontakta samhällsbyggnadskontoret för mer information och ta del av utredningen.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

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

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2021-10-25

Evelina Abrahamsson

Planarkitekt