



Samhällsbyggnadsnämnden

§ 142

Detaljplan för del av Stensö 2:3, T-bryggan, 2015-2662

Dnr SBN 2019/0411

Handlingar

Samhällsbyggnadskontoret tjänsteskrivelse den 30 augusti 2019
Förslag till detaljplan senast rev 2019-09-18

Bakgrund

Syftet med planen är att möjliggöra för 14-17 nya bostäder, i form av radhus, parhus eller kedjehus i ett havs- och naturnära läge. Gaturummet betonas längs Stensövägen genom att placera bebyggelsen nära och längs gatan samt vända entréer mot gatan. På baksidan öppnar bebyggelsen upp sig mot naturen och vattnet. Det ska finnas luftighet mellan bebyggelsen och området ska ges en öppen karaktär.

Markuppfyllnader eller schaktningar på tomten ska ske varsamt för att värna om befintlig vegetation. Naturvärdena tillvaratas genom att delar av ekmiljöerna sparas. Den nya bebyggelsen ska ha en mer urban karaktär än den befintliga bebyggelsen i närområdet. Fasadmaterialiet ska utgöras av trä för att knyta an till det kustnära läget. Planen värnar om det rörliga friluftslivet med förbättrade gång- och cykelförbindelser i närområdet.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet som kommunens och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan senast reviderad 2019-09-18.

Protokollsanteckning

Kajsa Hedin (M) och Nikoletta Lettersson (M) redovisar en protokollsanteckning enligt följande: "Planen för T-bryggan är intressant och välgjord. Förutom de hänsynstagande som planen anger så önskar vi se en respektfull bebyggelse vad det gäller höjd på de nya husen jmf med de tidigare. Det är bra att detaljplanen är generös vad det gäller höjd så att avvikelserna inte blir ett problem men samspelet med övrig byggnation måste ändå vara en faktor att ta med vid bygglov.

Vi anser att kravet på träfasad på radhusen är ett allt för detaljerat styrmedel. Syftet ska klargöras utan att exakt material anges. Det finns i dag möjlighet att bygga i betong med utseende träpanel.

Samhällsbyggnadsnämnden**UTDRAG**

Sammanträdesdatum
2019-09-18

Då husen byggs i ett utsatt läge är det viktigt att tänka på hållbarheten. Ett omfattande underhåll av en träfasad är troligtvis inte så miljövänlig.”

Krister Thornberg (SD) redovisar en protokollsanteckning enligt följande:
”Sverigedemokraterna anser att den sammanlagda höjden av byggnationen blir alldeles för hög i förhållande till omgivande miljö när man tar i beaktande dessa faktorer; Markarbete som avser att höja landområdet i syfte att undgå eventuell vattennivåhöjning, den planerade höjden på byggnationerna och eventuella strukturer ovanpå dessa. Vi ser hellre att de planerade byggnaderna följer nuvarande byggnation i området och att fler våningar än två inte passar in i områdesbilden och skall därför inte tillåtas.”

Sekreterare

Anette Klinth

Justeras

Mattias Adolfson
ordförande

Nikoletta Lettersson

Handläggare
Evelina Abrahamsson

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2019-08-30

Ärendebeteckning
SBN 2019/0411

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan för del av Stensö 2:3, T-bryggan, 2015-2662

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet som kommunens och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan senast reviderad 2019-09-18.

Bakgrund

Syftet med planen är att möjliggöra för 14-17 nya bostäder, i form av radhus, parhus eller kedjehus i ett havs- och naturnära läge. Gaturummet betonas längs Stensövägen genom att placera bebyggelsen nära och längs gatan samt vända entréer mot gatan. På baksidan öppnar bebyggelsen upp sig mot naturen och vattnet. Det ska finnas luftighet mellan bebyggelsen och området ska ges en öppen karaktär.

Markuppfyllnader eller schaktningar på tomten ska ske varsamt för att värna om befintlig vegetation. Naturvärdena tillvaratas genom att delar av ekmiljöerna sparas. Den nya bebyggelsen ska ha en mer urban karaktär än den befintliga bebyggelsen i närområdet. Fasadmaterialet ska utgöras av trä för att knyta an till det kustnära läget. Planen värnar om det rörliga friluftslivet med förbättrade gång- och cykelförbindelser i närområdet.

Evelina Abrahamsson
Planarkitekt

Bilagor
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Behovsbedömning
Samrådsredogörelse 1
Samrådsredogörelse 2
Granskningsutlåtande
Tjänsteskrivelse

GRUNDKARTA INNEHÅLLSFÖRTECKNING
dnr: 2015-2662

GRUNDKARTA över
Del av Stensö 2:3 m.fl.
Kalmar kommun

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN:
Utöring av Kalmar kommuns beaktande,
samt kontroll med rymmåttning.

Koordinatsystem SWEREF 99 16 30.
Höjdsystem RH 2000.

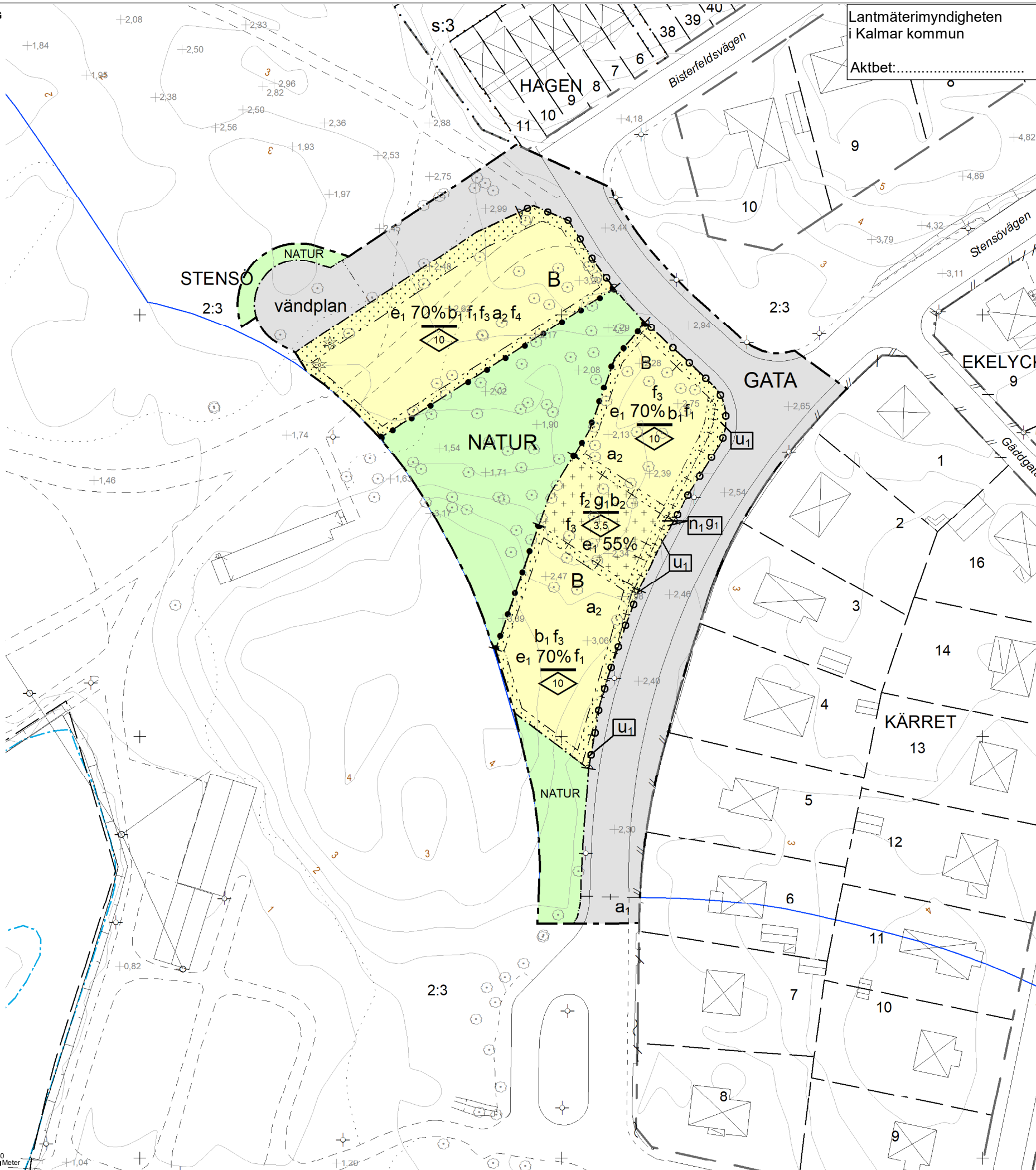
Samhällsbyggnadskontoret, Kalmar kommun
ansvarar ej för bifogade ledningar.

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret,
verksamhet stadsingenjör 2019-08-23.

Ronny Liljesson Kartingenjör
Muki Botonjic Kartingenjör

Grundkartans beteckningar

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Rättighetsgräns
- STENSÖ
- 2:3
- s:1
- Bostadshus, fasadlinjen redovisad
- Utlhus, fasadlinjen redovisad
- Byggnad i allmänhet, fasadlinjen redovisad
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Staket
- Stödmur/Kaj
- Höjdkurvor
- Häck
- Mur
- Slänt
- Vattendrag/dike
- Kantsten
- Anläggning
- Cykelgångsväg
- Väglinje
- Agoslagsgrens
- Elledning
- Brygga
- Trappa
- Barträd
- Lövträd
- Belysningsstolpe
- Elstolpe/telestolpe
- Mark- och gatuhöjder
- Stensövägen
- Gatunamn
- Vatten/Damm/Bassäng
- Strandskydd



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA** Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- NATUR** Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- B** Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

- Utformning**
- vändplan Vändplan, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Omfattning**
- Högsta nockhöjd är 10 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd är 3,5 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁ 00% Största byggnadsarea angiven i procent av fastighetsarean inom eigenskapsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med parkering och komplementbyggnader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

- π₁** Angöring och parkering får anordnas, PBL 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

Utfart

- Utfart får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §
- Häck eller staket ska anordnas, PBL 4 kap. 9 §

Utformning

- f₁** Endast parhus, radhus eller kedjehus., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂** Taket på byggnader ska anordnas med sedumtak, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃** Fasader ska vara klädda med trä, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄** Max 3 huvudbyggnader tilläts att sammanbyggas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁** Ytan som avses till ny eller tillbyggnad ska utformas så att naturligt översvämande vatten upp till +2,8 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂** Obebyggd mark ska vara genomsläpplig, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar., PBL 4 kap. 6 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats., PBL 4 kap. 7 §

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g₁** Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för infart, sophantering och parkering., PBL 4 kap. 18 § 1 st

Strandskydd

- a₁** Strandskyddet är upphävt. Allmän plats, PBL 4 kap. 17 §

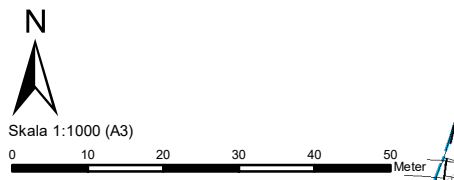
Ändrad lovplikt

- a₂** Marklov krävs för väsentlig ändring av marknivån mer än 0,3 meter inom kvartersmark, PBL 4 kap. 17 §



Detaljplan för
Del av Stensö 2:3, (T-bryggan)

ANTAGANDEHANDLING	Del 1(1)	Beslutsdatum	Instans
		Antagande	
Upprättad: 2017-04-16	Reviderad: 2019-09-18	Laga kraft	
Evelina Abrahamsson Planarkitekt		Använd lagstiftning PBL (2010:900) jan 2015	
Diarienummer 2015-2662		Använda allmänna råd BFS 2014:5 - DPB 1	



Handläggare
Evelina Abrahamsson
0480-45 00 82

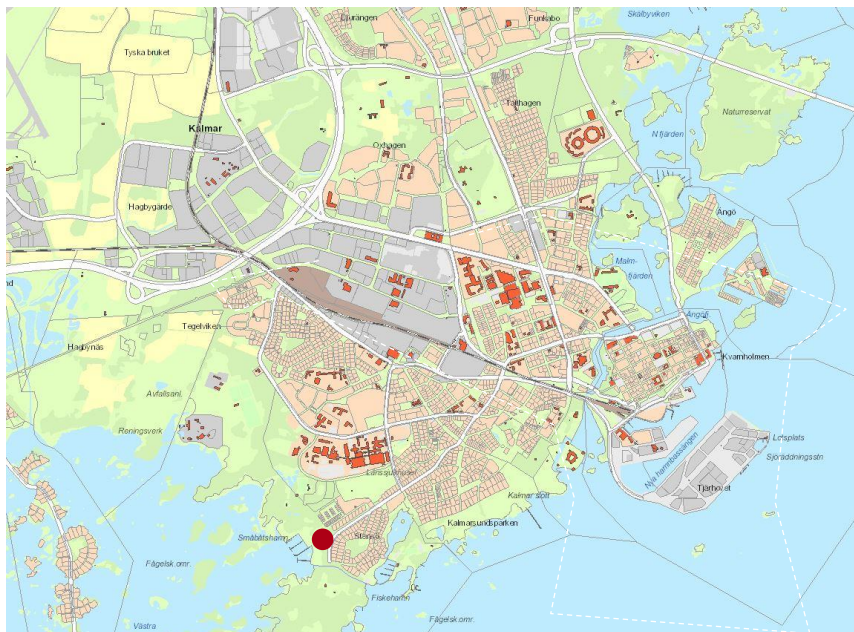
Datum
Upprättad 2017-06-14
Reviderad 2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

1(51)

Planbeskrivning för del av Stensö 2:3, (T-bryggan) i Stensö, Kalmar kommun

Antagandehandling



Översiktlig karta. Röd cirkel visar planområde.

Planeringsenheten
Adress Box 611, 391 26 KALMAR | Besök Storgatan 35 A
Tel 0480-45 00 00 vx | Fax 0480-45 04 29
E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Planbeskrivningens innehåll

Sammanfattning.....	4
Inledning	5
Bakgrund.....	5
Syfte med detaljplanen	5
Plandata	6
Planförfarande och tidsplan	7
Nuläge	8
Gällande detaljplaner	9
Planprogram.....	11
Mark- och vattenförhållanden	13
Naturmiljö	13
Kulturmiljö	14
Bebyggelse	17
Tillgänglighet och infrastruktur	18
Service	19
Teknisk försörjning.....	19
Störning och risk	20
Planförslag	23
Ändrade mark- och vattenförhållanden.....	23
Natur och kultur.....	25
Ny bebyggelse	25
Tillgänglighet och infrastruktur	25
Ny service	27
Förändring av teknisk försörjning.....	27
Behov av åtgärd mot störning och risk	31
Beskrivning av planbestämmelser	32
Genomförande och konsekvenser	36
Organisatoriska frågor	36
Fastighetsrättsliga frågor	37
Tekniska frågor	39
Ekonomiska frågor.....	39
Konsekvenser av planens genomförande	41
Tidigare ställningstaganden	47
Överkommunala beslut	47
Översiktsplaner	49
Övriga kommunala dokument	49

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Till planen hör också:

- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse 1
- Samrådsredogörelse 2
- Granskningsutlåtande
- Trafik-PM T-bryggan
- MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/Geoteknik 2016-10-31
- Dagvattenutredning 2017-05-16
- Dagvattenutredning 2019-04-15

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Emil Stille (planarkitekt), Filippa Eriksson (planarkitekt) och Evelina Abrahamsson (planarkitekt), Lena Nordenlöw, planchef, Samhällsbyggnadskontoret på Kalmar kommun, i samråd med kommunledningskontoret och Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun. Arbetsgruppen har utgjorts av Josefine Blomlöf, Edyta Krawus, Tomas Burén, Pernilla Juto, Agnes Kristiansson, Per Iwansson, Stina Hansson, Samyar Ravanbakhsh, Gunilla Thorvaldsson och Irene Arnesson.

Evelina Abrahamsson
Planarkitekt

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra för nya bostäder i området vid Stensö, med en första etapp på kullen mot Stensövägen. I området planeras cirka 14-17 radhus, parhus eller kedjehus. Dessa ska bidra till en mer varierad bebyggelse i de annars relativt homogena bostadskvarteren vid Stensö med i huvudsak friliggande villor. Bebyggelsen placeras nära vägen, för att spara så mycket som möjligt av den sammanhängande ekmiljön i mitten av planområdet och för att förtäta gaturummet. Den nya bebyggelsen ska ha en mer urban karaktär än den befintliga bebyggelsen i närområdet. Fasadmaterialet ska utgöras av trä, för att samspela med skogsvegetationen och havet i närheten. Det är betydelsefullt att bebyggelsen får en god gestaltning som hjälper till att behålla områdets attraktivitet. Planen kan inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Inledning

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd 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 detaljplanen vunnit laga kraft gäller planförslaget.

Bakgrund

I januari år 2006 antogs ett program för Kalmar skärgårdsstad. Området kring T-bryggan pekades då ut som lämpligt område att förtäta med bostäder. På grund av osäkerheter kring flygbullret, så har ingen detaljplan hittills tagits fram för området. Senare framtaget planeringunderlag visar dock att riktlinjerna för flygbuller kan uppnås.

Sedan programmet togs fram har även reglerna kring strandskyddet ändrats. Enligt senare tids lagändringar så återinträder numera strandskyddet när en ny detaljplan upprättas. Det har även införts särskilda skäl för att kunna upphäva strandskyddet, där mark- och miljööverdomstolen har visat en sträng tolkning till möjligheterna att tillämpa de särskilda skälen.

Kommunstyrelsen beslutade år 2015 om en markreservation till OBOS Sverige AB/Myresjöhus, för att uppföra bostäder på hela kullen mot Stensövägen. Intentionen var från början att planlägga hela området kring T-bryggan för nya bostäder, inklusive sjövillor vid vattnet. Detaljplanen har nu begränsats till att enbart omfatta norra delen av kullen mot Stensövägen, där strandskydd inte återinträder. För resterande delar av området kring T-bryggan avvaktas med planläggning.

Syfte med detaljplanen

Syftet med planen är att möjliggöra för cirka 14-17 nya bostäder, i form av radhus, parhus eller kedjehus i ett havs- och naturnära läge. Gaturummet betonas längs Stensövägen genom att placera bebyggelsen nära och längs gatan samt vända entréer mot gatan. På baksidan öppnar bebyggelsen upp sig mot naturen och vattnet. Det ska finnas luftighet mellan bebyggelsen och området ska ges en öppen karaktär.

Markuppfyllnader eller schaktningar på tomten ska ske varsamt för att värna om befintlig vegetation. Naturvärdena tillvaratas genom att delar av ekmiljöerna sparas. Den nya bebyggelsen ska ha en mer urban karaktär än den befintliga bebyggelsen i närområdet. Fasadmaterialet ska utgöras av trä för att knyta an till det kustnära läget.

Planen värnar om det rörliga friluftslivet med förbättrade gång- och cykelförbindelser i närområdet.

Plandata

Planområdet ligger cirka tre kilometer söder om centrala Kalmar, i nära anslutning till Kalmarsundsparken, Stensö Camping och Södra utmarken. Planområdet omfattar ett avgränsat område vid fritidsbåtshamnen kring T-bryggan, endast norra delen av en kulle med ek- och tallskog som ligger mot Stensövägen. Planområdet är cirka 11,4 hektar och omfattar del av fastigheten Stensö 2:3 som ägs av Kalmar kommun.



Den röda ringen visar planområdets läge i staden, vid T-bryggan på Stensö.



Det röda streckade området visar planens geografiska avgränsning.

Planförfarande och tidsplan

Det finns två planförfaranden som kan användas vid framtagandet av en detaljplan, standard och utökat. Standardförfarandet kan användas om planförslaget

- är förenligt med översiktsplanen,
- är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande,
- inte är av betydande intresse för allmänheten,
- inte i övrigt är av stor betydelse och
- inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

Om något av kriterierna för standardförfarande inte uppfylls ska ett utökat förfarande användas. Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner som påbörjats efter 1 januari 2015 enligt ett så kallat utökat förfarande. Plankartan är utformad enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

Tidsplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskedan eller nya förutsättningar under planprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete. Planens preliminära tidsplan:



Nuläge

Planområdet utgörs av en mindre kulle och omgivande mark med vegetation av ek- och tallskog. Området gränsar till småbåtshamnen, som har sin angöring väster om planområdet. Befintliga radhus norr om Bisterfeldsvägen har havsutsikt från sina uteplatser utmed gatan. Längs Stensövägen hindrar kullen och områdets trädvegetation utsikter mot havet från bebyggelsen öster om vägen.



T-bryggan

Service och
iläggingsplats

Stensökanalen

Bisterfeldsvägen

Stensövägen

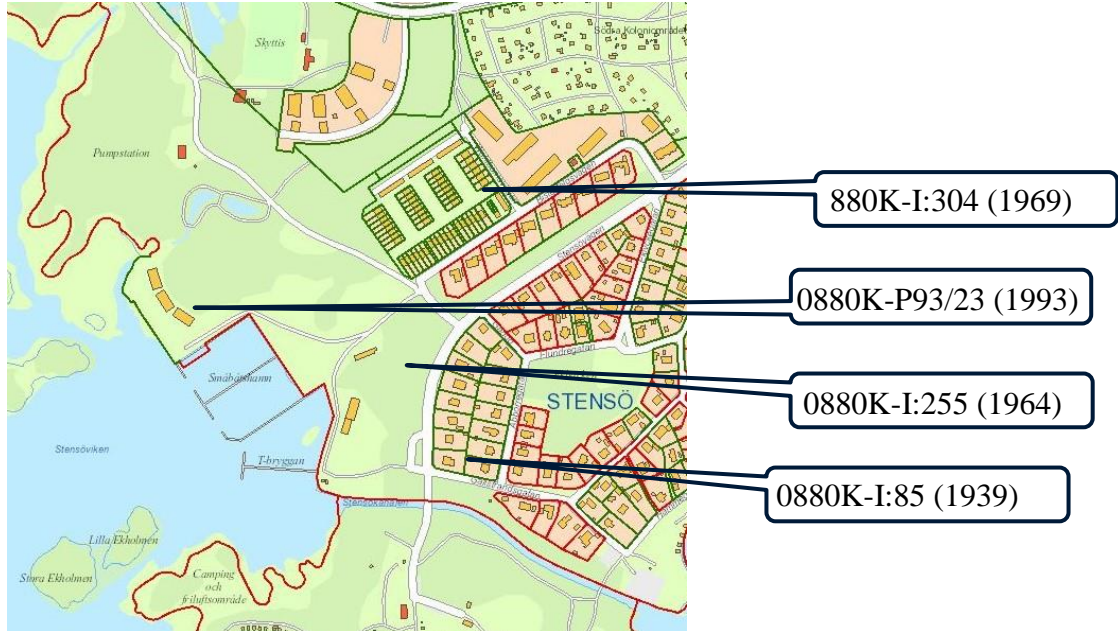


Markanvändning idag: blå = båtuppläggning, röd = byggnader, gul = bryggplatser fritidsbåtar

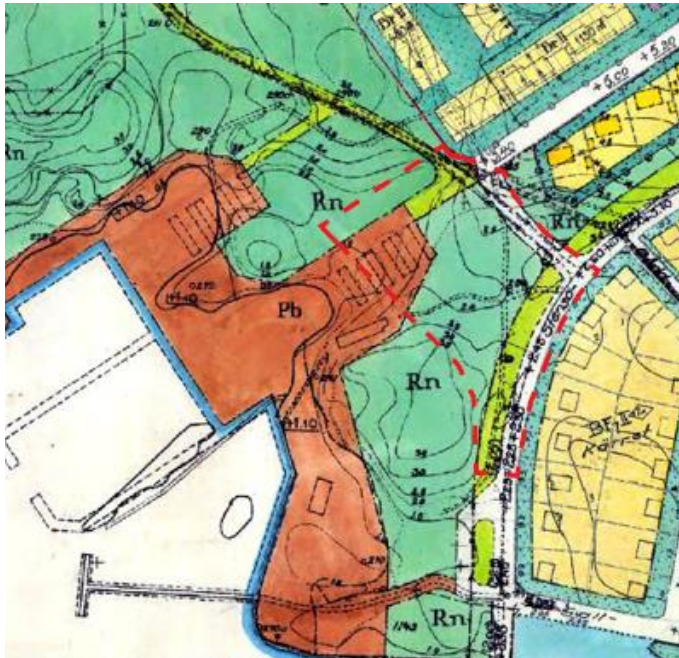
Gällande detaljplaner

Gällande stadsplan (*Stadsplan för delar av Södra Utmarken och Västra Sjön i Kalmar 0880K-I:255, fastställd 1964-02-24*) medger Naturpark (Rn) och allmän plats, gatuplantering (gulgrön) inom planområdet. I närområdet medges upplagsområde för småbåtar och område för parkering (Pb). Exploateringsgraden är inte reglerad i området, detta prövas i bygglov.

Närliggande småhusbebyggelse har skapats i kraft av stadsplaner och detaljplaner från 1939, 1964 och 1969 som reglerar bebyggelse i högst två våningar med taklutningar på 30 grader (delar av tak upp till 45 grader) öster om Stensövägen, två våningar med platta tak (upp till 10 graders lutning) i radhusen norr om Bisterfeldsvägen och en våning med taklutning 45 grader söder om Bisterfeldsvägen. Stensövägens karaktär, med relativt stor bredd, utan bebyggelse i direkt anslutning och utan tomtutfarter på vägens norrsida, är en följd av dåtidens tankar om trafikseparering i planen från år 1964, då vägen avsågs vara en bekväm huvudgata för biltrafik. Vägen fick en remsa avsedd för plantering längs sin norrsida. Bebyggelsen öster om vägen fanns då redan och fick därför inte motsvarande utfartsförbud mot vägen.



Gällande detalplaner.



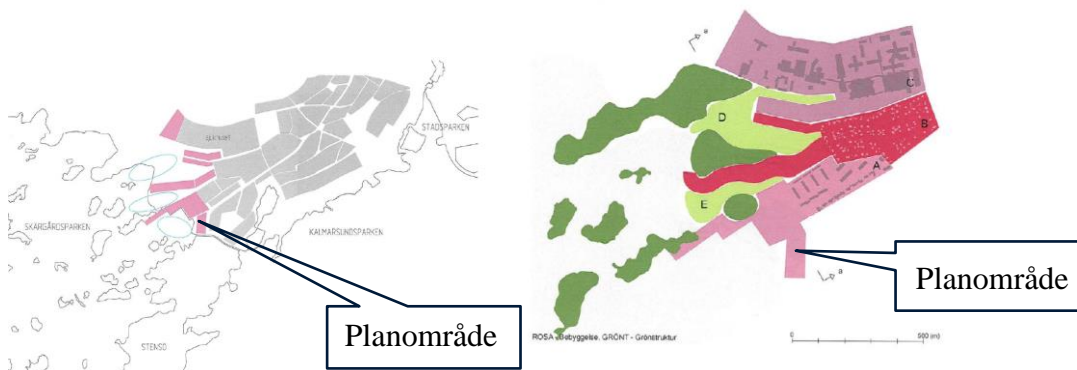
Utdrag ur planmosaik för gällande plankarter. Teckenförklaring finns nedan.

	Allmän plats, gata
	Allmän plats, gatuplantering
	Allmän plats, park
	B Område för bostadsändamål
	BF Område för bostadsändamål, friliggande hus
	BR Område för bostadsändamål, rådhus
	BS Område för bostadsändamål, sammanbyggda hus
	G Område för garageändamål
	Pb Upplagsområde för småbåtar och område för parkering
	Vb Vattenområde
	RI Område för idrottsändamål
	Av Område för avloppspumpstation
	Rn Naturpark
	Mark som icke får bebyggas
Iv	Antal våningar jämte inredd vind
I II	Antal våningar
	Högsta byggnadshöjd
+0.00	Gällande gatuhöjd
+0.00	Föreslagna gatuhöjd
0000	Maximal byggnadsyta i m ²
+0.000	Gällande gatuhöjd avsedd att utgå
+0.000	Föreslagna markhöjd

Planprogram

I januari år 2006 antogs ett planprogram för Skärgårdsstaden. Planprogrammet ska ligga till grund för efterföljande detaljplaner som görs i området. I programmet står bland annat att ju mer Kalmar växer och förtätas, desto mer ökar behovet av att nyttja de fria ytor som finns längs med kusten på ett mer medvetet sätt. En viktig del av detta är att utveckla ett sammanhängande parkstråk mellan Kalmarsundsparken, Stensö- och Skärgårdsparken samt Södra staden. Idag finns skarpa gränser mellan grönska, bebyggelse och vatten längs med sträckan. En ambition är att skapa en hög tillgänglighet med mjuka övergångar mellan grönska, bebyggelse och vatten. Som några av de viktiga målpunkterna längs med stråket nämns båthamnen och Stensö camping. Det föreslås att skärgården öppnas upp och görs mer visuellt tillgänglig med broar, bryggor, båtuthyrning, utsikter, nya bilvägar och omväxlande strandpromenader.

Programmet delar in området runt Stensö T-bryggan i två delområden. Dessa har olika rekommendationer för hur ny bebyggelse kan anpassas efter landskapets förutsättningar. Intill småbåtshamnen kallas bebyggelsen för ”båtkvarteren” och det nämns att nya hus här kan vara sjövillor. I programmet står även att befintliga båtuppläggningsplatser ska flyttas till Södra utmarken. Vid området intill T-bryggan, planområdet, föreslås att området omvandlas från ett naturområde till ett område av mer urban karaktär. Öster/norr om den föreslagna bebyggelseytan nämns ett vackert ekbestånd som bör bevaras och lyftas fram.



Utdrag från planprogram: Till vänster visas utpekade ytor för bebyggelse utmed kusten. Till höger visas olika bebyggelseområden samt gröna kilar för rekreation in mellan bebyggelseområdena.



Utdrag från planprogram: Del 1, Båtkvarteren. Del 2, T-bryggan.

Mark- och vattenförhållanden

Marken inom planområdet är i huvudsak skogsbevädd. Marknivån är högre mot vägarna (Stensövägen och Bisterfeldsvägen) och sluttar nedåt mot sydväst till strandlinjen vid bryggorna. Marknivån inom planområdet varierar mellan +1,74 meter över havet och + 3,39 meter över havet.

Enligt geotekniska undersökningar bedöms moränen inom området ge goda förutsättningar för grundläggning av villor och radhus. Byggnaderna bedöms kunna grundläggas på valfritt sätt både på moränen och på packad fyllning av friktionsmaterial under förutsättning att befintlig fyllning och skikt av torv, gyttja, lera och silt schaktas bort. Radhus och villor bedöms även kunna grundläggas på skikt ovanpå moränen av lera, silt och sand. För mer detaljerad redovisning kring grundläggning och hantering av fyllnadsmassor se vidare i översiktlig geoteknisk undersökning. Radonskyddande konstruktion rekommenderas.

Grundvattenytan antas vara nära kopplad till havsytans nivå. Då marken huvudsakligen består av sandig morän med relativt hög genomsläpplighet bedöms förutsättningarna till infiltration som goda.

Naturmiljö

Planområdet är till största delen skogsbevuxet, förutom ett mindre område med halvöppen mark i den nordvästra delen. Skogen utgörs av lövskog med ek som dominerande trädslag. De flesta träden är runt 60-70 år, men några ekar ser ut att vara äldre. Riktigt gamla träd saknas. Förutom någon stående död tall saknas i stort sett död ved. Buskskiktet är svagt utvecklat och innehåller bland annat skogstry och hassel. Det finns bitvis en del vildkaprifol.

Markvegetationen ser ut som i andra närliggande lövskogsområden, med arter som vitsippa, svalört, buskstjärnblomma, nejlikrot, lundgröe och tandrot. I magrare och torrare delar finns till exempel blåbär. Bitvis är vegetationen tydligt påverkad av tippning av trädgårdsavfall, med kirskål och förvildade

Datum
Upprättad 2017-05-29
Reviderad 2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

14(51)

lökväxter. I söder övergår lövskogen i tallskog på ett höjddparti. Både tall- och ekskogen har nyligen gallrats lätt.

Skogen är för ung för att ha utvecklat höga trädanknutna naturvärden, men skulle på sikt kunna utveckla höga värden. Området har betydelse som länk mellan andra områden med höga naturvärden knutna till gamla ekar, se utdrag ur Grönstrukturplanen nedan.



- A. Ädellövträd
- B. Lövskog
- C. Blandskog/Barrskog med stort lövinslag

Planområdet gränsar till området Stensö med skärgård, som ingår i naturvårdsprogrammet för Kalmar län och är klassat som klass 2, område med mycket högt naturvärde.

Kulturmiljö

Västra Sjön är ett grunt vattenområde med låg skogbeklädd skärgård avgränsat från Kalmarsund i väster av halvön Stensö. Kustlinjen har historiskt varit flikigare än idag med små vikar. I senare tid har uppgrundning och utfyllnader tagit bort en del av den karaktären. Landområdena kring Västra sjön är i huvudsak obebyggda och har historiskt främst nyttjats för bete. Öarna i Västra sjön, öster om Boholmarna (som bebyggdes från 30-talet och framåt), har varit obebyggda förutom Klubbholmen och Altveten (Ohletveten), där det funnits eller finns fritidsanläggningar. Till Altveten fanns tidigare en träbro som revs under senare tid.

Datum
Upprättad 2017-05-29
Reviderad 2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

15(51)



Översiktlig bild av området. Röd cirkel visar planområdet.

Stensö har använts som hagmark under lång tid, och är i Kalmarsammanhang mest känd för Gustav Vasas landstigning år 1520. Under 1600-talet fanns en väktarestuga på Stensö och under samma sekel började Stensö fiskeläge växa fram, dock i något östligare läge än idag. I senare tid anlades en populär och stadsnära camping. Området är nyttjat för rekreation och har attraktiva promenadvägar in mot stadskärnan längs Kalmarsund. Sambandet västerut är svagare både historiskt sett och idag. Södra utmarken har fått sitt namn i egenskap av utmarker till staden, nyttjat främst för bete. De historiska kopplingarna är därmed riktade in till staden. På grund av de geografiska förhållandena har den södra landsvägen från Kalmar kommun gått längre norrut och inte längs kusten.

Datum
Upprättad 2017-05-29
Reviderad 2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

16(51)

Området kring T-bryggan etablerades på 1930-talet som fiskeläge samt för nödhjälpsarbete 1932-1934. I början av 1960-talet utökades området till en mindre småbåtshamn. Under senare delen av 1960-talet ändrades karaktären i området genom att delar av landområdet grävdes ur och andra fylldes ut, vilket gav en rakare kustlinje. Hamnen har efter hand blivit en av Kalmar kommuns största småbåtshamnar och centrum för båtlivet. På slutet av 1960-talet byggdes även kvarteren Hagen, Lunden och Gläntan upp, med hyreshus, radhus och fina "läkarvillor", nästan som ett brukssamhälle kopplat till det expanderande sjukhuset.



Bild över närliggande kvartersområden.



Ortofoto från Lantmäteriet över småbåtshamnen vid Stensö/T-bryggan år 1964 (till vänster) och år 1977 (till höger).

Bebyggelse



Inom planområdet finns inga byggnader uppförda. Bebyggelsen norr om planområdet (Kvarteret Hagen) består av radhus med tillhörande garagelängor från slutet av 1960-talet. Radhusen bildar sammanhängande längor. Fasadmaterial utgör en blandning mellan tegel och träpanel. Husen har svarta, flacka tak utan takutsprång, men med en markerad sarg längs takfoten. Radhusen mot Bisterfeldsvägen har utsikt mot havet och småbåtshamnen i förlängningen på gatan.



Bebyggelsen öster om Bisterfeldsvägen och på andra sidan Stensövägen består av friliggande villor i en till två våningar, med varierande takformer med framförallt sluttande tak i olika lutningar. Flera hus har källare och sockelvåning och flera av byggnaderna har också inredd vindsvåning. Tomtstorlekarna varierar, men ligger kring 1100 kvadratmeter. Utsikten mot havet är begränsad på grund av den täta vegetationen.

Datum
Upprättad 2017-05-29
Reviderad 2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

18(51)



Bild på masthuset.

Vid fritidsbåtshamnen finns byggnader för båthangarer i nordväst samt ett före detta klubbhus intill planområdet som numera används som masthus och förråd.

Tillgänglighet och infrastruktur

Planområdet angörs via Stensövägen, som sträcker sig mellan Esplanaden och Stensö. Vägen är en huvudled med en skyltad hastighet på 30 km/h (i sträckan vid planområdet). En liten bit norrut från planområdet, på Stensövägen, finns en mätpunkt för antalet bilar som passerar utmed vägen. Vardagsdygnstrafiken är uppmätt till omkring 1460 bilar, varav 5,6 procent tung trafik (mätning år 2015). Flera av bilisterna svänger dock av till bostadsområdena innan de passerar planområdet, varför det är något lägre antal bilar intill de planerade nya bostäderna. Bilisterna som passerar förbi har till största del sin målpunkt på Stensö eller småbåtshamnen vid T-bryggan.



Översiktlig karta över området. Röd cirkel visar planområde.

Utmed Stensövägen finns en separerad gång- och cykelväg ifrån stadskärnan, denna tar dock slut i korsningen vid Eklyckegatan. Cykelvägarna utmed Stensövägen växlar sida och ligger ömsom norr om vägen och ömsom söder däromväxlar något ojämnt på båda sidorna om vägen. Närmaste hållplats för kollektivtrafik ligger cirka 600 meter bort, vid Lasarettsvägen i anslutning till sjukhuset.

Småbåtshamnen angörs ifrån två håll. Den ena angöringen är i korsningen mot Gallstrandsgatan. Till den södra delen av fritidsbåtshamnen där det finns toalett, båttvätt och ilägningsplatser för båtarna. Den närliggande vändplanen för stadsbussar planerar kommunen att helt eller delvis göra om till en allmän parkeringsanläggning för Stensö. Även småbåtshamnen ska kunna nyttja denna. Den andra angöringen till småbåtshamnen finns i förlängningen på Bisterfeldsvägen, som leder ner till båthangarerna och masthuset. Idag finns ingen strukturerad parkering för småbåtshamnen, bilister ställer sig fritt i området.

I riktning mot nordväst (från Bisterfeldsvägens södra ände) går en grusad skogsväg. Denna leder vidare till en pumpstation, Södra utmarken och reningsverket. Vägens huvudsakliga funktion är för rekreation.

Service

Planområdet ligger cirka 2,6 kilometer ifrån Kalmar kommuns stadskärna. Det är cirka 1,4 kilometer till närmaste matbutik. Bostäderna i närområdet tillhör upptagningsområde för förskolan Vallmon och grundskolorna Waldorf och Falkenbergskolan. Hälsovårdcentral och sjukhus ligger mycket nära, cirka 500 meter ifrån planområdet.

I närområdet, vid Ekbacken, finns en mindre park. Väster om planområdet finns det stora rekreativmöjligheter och möjlighet finns enligt grönstrukturplanen att anlägga en ny stadsdelspark. Söder om planområdet ligger Stensö, som är ett stort friluftsområde. Kalmarsundsleden passerar nedanför planområdet, som går utmed hela kusten i Kalmar.

Närmaste allmänna lekplats finns vid Ekbacken, som enligt grönstrukturplanen kan komma att läggas ner. Borta vid Långviksmarken (Lillviken) ligger ytterligare en lekplats.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten (för Kalmar Vatten). En större utbyggnad och omläggning av dagvattensystemet för området pågår i Kalmar Vattens regi, det mesta av dagvattnet som hittills lett till Stensökanalen ska nu ledas till en nylagd dagvattendamm nordväst om planområdet för fördröjning och rening.

Datum
Upprättad 2017-05-29
Reviderad 2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

20(51)

Fjärrvärme (för Kalmar Energi Värme AB) finns österut vid Stensövägen och i norr utmed Bisterfeldsvägen.

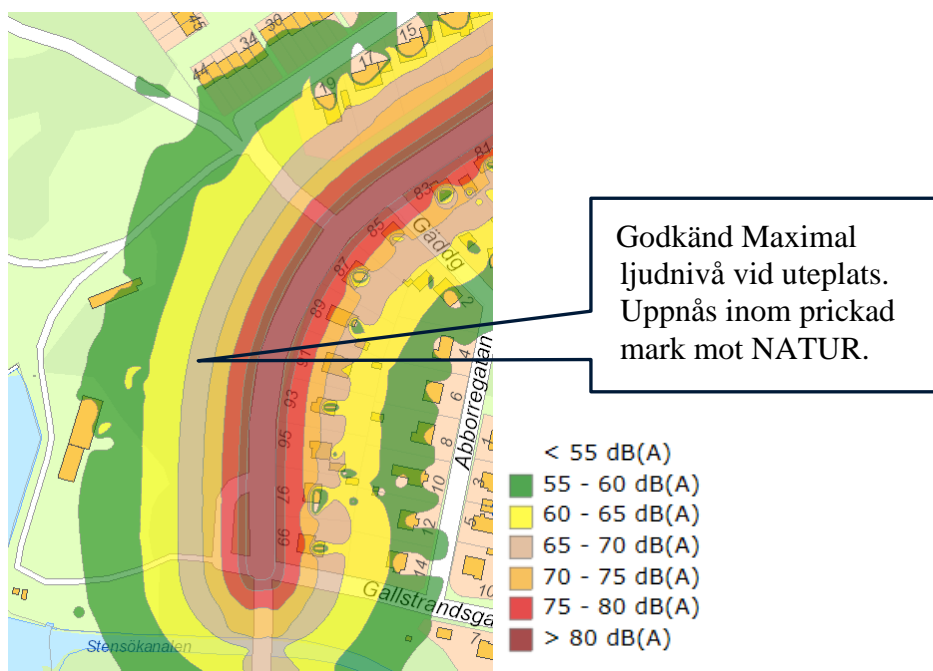
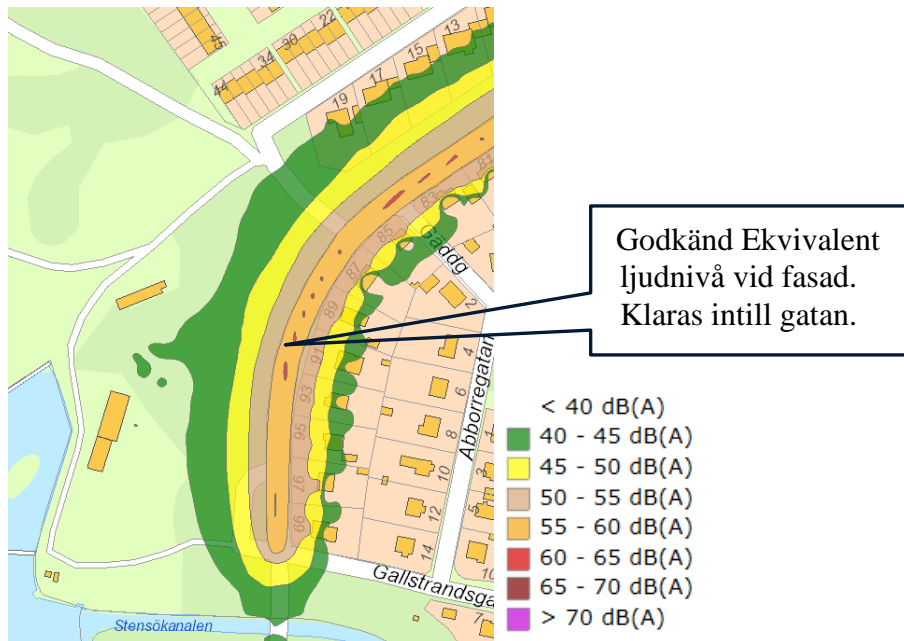
Elledningar (för Kalmar Energi Elnät AB) finns utmed Stensövägen, utmed Bisterfeldsvägen och i grusvägen mot pumpstationen samt i angöringsvägen ner mot båthangarerna.

Närmaste återvinningsstation ligger västerut vid Långviken, som alternativt finns också en vid Stensbergsvägen/Falkenbergsvägen norrut.

Störning och risk

Ljudnivåer från trafiken regleras från och med år 2015 i förordningen (2015:216) om trafikbuller, riktlinjerna har ändrats från och med den 1 juli 2017. I förordningen anges att 60 dBA ekvivalent ljudnivå inte bör överskridas vid en bostadsbyggnads fasad. Förordningen reglerar även ljudnivån vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till bostaden, till maximalt 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

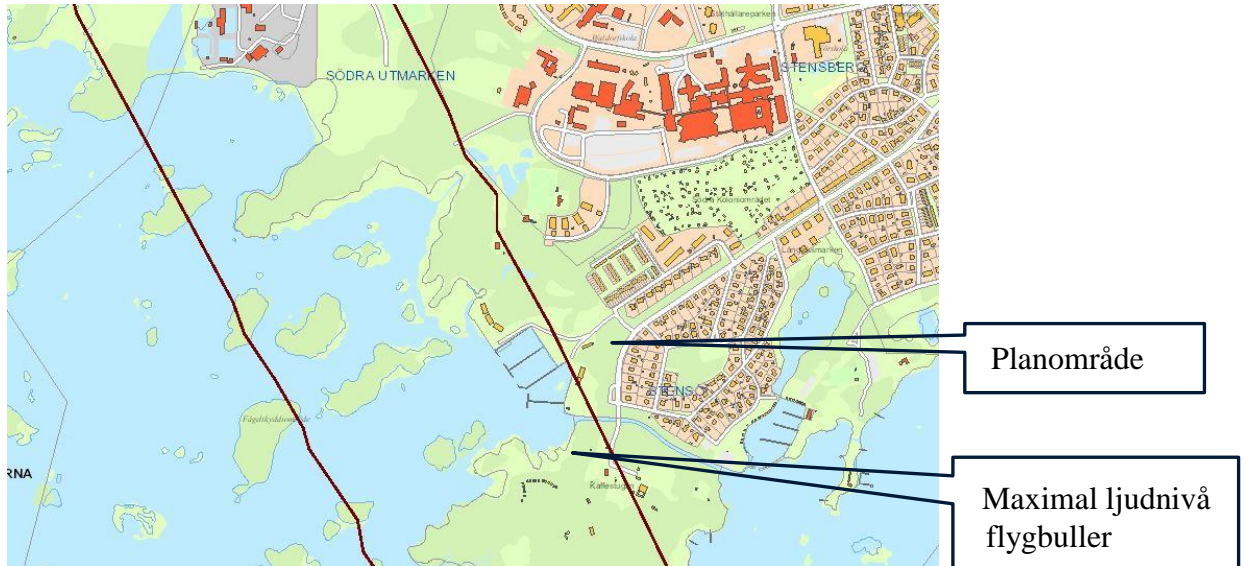
Kommunens bullerkartering från år 2005 visar att riktvärdena enligt förordningen om trafikbuller kommer att klaras (se karteringarna på sidan 19). Kommunen har en återkommande trafikmätningsspunkt som karteringen utgått ifrån, precis norr om Bisterfeldsvägen. Trafikmängden utanför planområdet bedöms ligga något lägre än vid mätpunkten, eftersom en stor del av bilisterna svänger av till bostadsområdena nordöst om planområdet. Mätningarna visar att det inte skett någon förändring i trafikmängden från 2001 till 2015. Den ligger i princip på samma nivå. Kommunen bedömer även att det i framtiden, 2030-2035, inte kommer att ske några större förändringar i trafikmängden som kan ge utfall för ljudnivåerna.



Det ekvivalenta riktvärdet 60 dBA vid fasad klaras redan vid vägkant. Bullerkarteringen visar att ljudnivån vid uteplats klaras vid 30 meter från vägmitt, utan att det finns några hus uppförda som skyddar. På den planerade bebyggelses gårdssida kommer uteplatser att ligga väl skyddade från buller.

Trafikverket tog fram en riksintressebeskrivning för Kalmar flygplats 2014-02-25. I beskrivningen gjordes en flygbullerberäkning. De data man fick fram ledde till att områden som tidigare rekommenderats hållas fria från ny bebyggelse kunde minskas. Området runt Stensö T-bryggan ligger därmed inte längre inom flygplatsens influensområde för flygbuller. Maximal ljudnivå vid

fasad (över 70 dBA) kan dock (vid enstaka tillfällen, några gånger per dygn) överstigas väster om planområdet. Men på grund av rådande vindförhållanden och topografiska förutsättningar inträffar dessa bullerepisoder sällan.



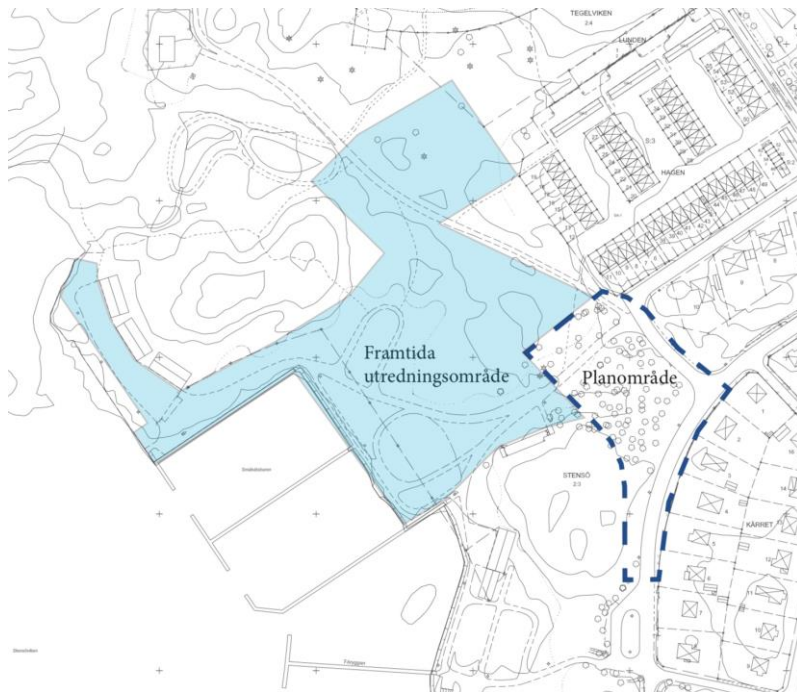
Om den maximala ljudnivån överskrids, bör nivån inte överskridas mer än sexton gånger mellan 06.00 - 22.00, och tre gånger mellan klockan 22.00 - 06.00. Kalmar flygplats har ingen flygtrafik nattetid och inte kapacitet att överskrida riktvärdet upp till 16 gånger per dag, snarare omkring 3 gånger/dag vid maximalt nyttjande av flygbanans kapacitet och under de dagar när vindförhållandena ligger på ett sätt som gör att flygning vid start och landning sker nära planområdet.

Vissa delar av planområdets marknivå ligger under + 2,8 meter över nollplanet (RH 2000) och riskerar vid extremfall med höga havsnivåer att bli översvämmat.



Modellering av översvämning upp till 1,5 meter över nollplanet (till vänster) och upp till 2,5 meter över nollplanet (till höger).

Planförslag



Ettapp 1 - planområde.



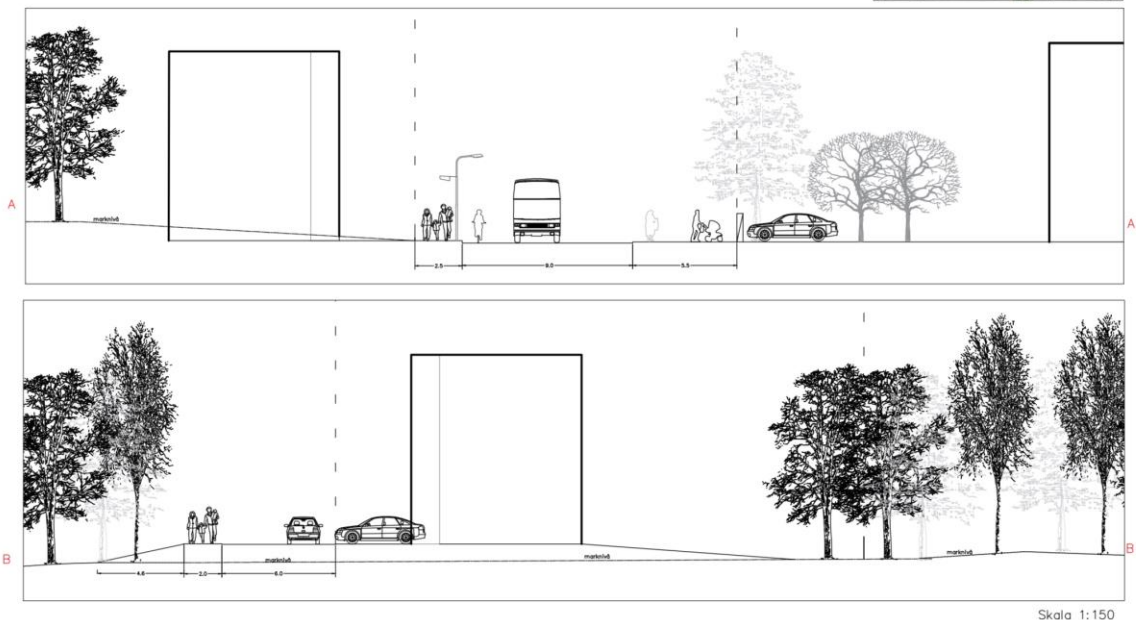
Illustration på möjlig utveckling av planförslaget.

Ändrade mark- och vattenförhållanden

Bebyggelsen ska i största möjliga mån anpassas utifrån områdets topografi och markbeskaffenhet. Delar av planområdet ligger lågt och riskerar att översvämmas vid höga havsnivåer. För dessa tomter är det lämpligt att markytan och angörande gata fylls upp. Gatumarken bör ligga något lägre. I detaljplanen finns en bestämmelse (b₁) som skyddar bebyggelsen mot framtida klimatförändringar med höga vattenstånd. En förprojektering har tagits fram med lämplig höjdsättning av gatan i förlängningen av Bisterfeldsvägen, denna är viktig att beakta när markplanering görs.

För detaljerad redovisning kring grundläggning och hantering av fyllnadsmassor se vidare i översiktlig geoteknisk rapport och PM för geoteknik, 2016-10-31. Vid grundläggningen rekommenderas radonskyddad konstruktion.

Principsektion Stensövägen/Bisterfeldsvägen
DP T-bryggan



Marknivån skiljer sig inom planområdet och i vissa områden behöver markuppfyller respektive schaktning göras. Bilden visar två principer för möjliga sektioner. I den nedre sektionen visas en markuppfyllnad på cirka 1 meter, med släntning ner mot naturmarken i mitten.

Natur och kultur

Planförslaget har utformats så att så mycket sammanhängande naturmark som möjligt kan sparas i mitten av planområdet, som hänger samman med vegetationen för resten av kullen västerut.

Det kan finnas spår från fornlämning strax intill masthuset. För ingrepp vid fornlämningsområde krävs ansökan om tillstånd från länsstyrelsen. Vid påträffande av fornlämningar vid schaktarbeten ska anmälan göras till länsstyrelsen, enligt kulturmiljölagen.

Ny bebyggelse

Kalmar Stad växer och områden som tidigare låg i stadens periferi (exempelvis Stensö), har med tiden inkluderats till att bli stadens tätort. Desto mer Kalmar växer och förtätas, desto mer ökar behovet av att nyttja de fria ytorna som finns längs med kusten på ett mer medvetet sätt. Bebyggelsen vid Stensö är idag gles och kusten domineras av stora tomter med friliggande villor.

Kommunen arbetar aktivt med att stärka den urbana/stadsmässiga karaktären av staden i områden som tidigare låg i periferin, men numera ligger centralt i innerstaden. Samtidigt vill kommunen bevara en del natur längs med kusten och luckra upp gränserna mellan bebyggelse, natur och vatten. Detta kan göras genom gröna kilar som sträcker sig in mellan bebyggelsen.

Planen möjliggör en relativt tät exploatering med cirka 14-17 nya bostäder i form av radhus, parhus eller kedjehus. Höjden anpassas dock utifrån den närliggande bebyggelsnes lägre skala. Maximalt tillåts tre våningar. Träfasader betraktas ofta som typiska för den marina miljön och är det vanligaste fasadmaterialet i kustnära lägen. För att stärka bebyggelsens placering vid kusten ska byggnaderna därför kläs i trä.

Stensövägen hade tidigare en funktion som matargata för biltrafiken. I dagens planering ges bilen en allt mindre roll. Istället ligger fokus på blandade trafikslag (bil, gång, cykel, kollektivtrafik), vilket ställer högre krav på gatans utformning. För att ge gatan en mer stadsmässig karaktär, som gynnar gång- och cykeltrafikanter, placeras byggnaderna tätt mot gatan med entréer mot vägen. På så vis kan även en naturremsa, som kilar sig in mellan bebyggelsen, sparas i mitten av planområdet. Uteplatser placeras i skyddade lägen på baksidan av husen, mot naturen.

Tillgänglighet och infrastruktur

Angöring till fritidsbåtshamnen (från Bisterfeldsvägen) planeras i framtiden flyttas norrut, med en helt ny infart. Befintliga båtuppläggningsplatser för delar

Datum
Upprättad 2017-05-29
Reviderad 2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

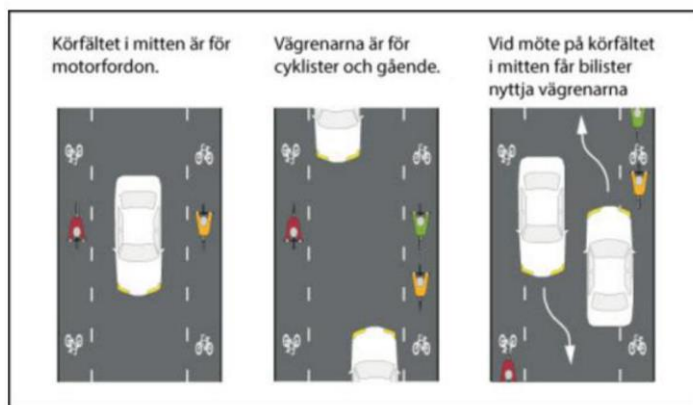
26(51)

av småbåtshamnen kommer så småningom flyttas till nytt läge. Angöring till båthangarerna måste fortsättningsvis finnas.

Befintlig angöringsgata till hamnen och angöring till de nya bostadshusen förskjuts en bit för att hamna i förlängningen på Bisterfeldsvägen. Vägens placering bidrar till att säkerställa siktlinjen mot vattnet för befintlig bebyggelse i kvarteret Hagen. Gatan avslutas med en större vändplan med vändmöjligheter för uttryckningsfordon, sopbilar, besökande och angöring till masthuset och båthamnen.

En förprojektering har tagits fram med lämplig höjdsättning av den nya gatan, denna är viktig att beakta när markplanering görs. Nivån bestäms delvis av att dagvatten från den nya bebyggelsen ska kunna ledas i fall mot den nya huvudledning som byggts ut till dagvattendammen i nordväst. Gatans höjdläge ska samtidigt tillåta att vatten uppifrån Bisterfeldsvägen vid ett skyfall rinner vidare mot havet.

Stensövägen har ett osammanhängande gång- och cykelvägnät. Tidigare saknades en förbindelse mellan korsningen vid Eklyckegatan och ner mot Stensö camping. I en trafikutredning, från 2017, föreslog Ramböll att Stensövägen görs om till en bymiljöväg med en gångväg på båda sidorna och med enkelriktad cykelbana på båda sidorna av körfältet. Syftet är att sänka hastigheterna för biltrafiken och att öka tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter. Stensövägen har också idag omvandlats till en bymiljöväg. Fälten för cykeltrafik har målats upp med färg på vägbanan.



Principiell funktion för bymiljöväg. Ramböll.

Planen reglerar utfartsförbud från bostadshusen direkt mot Stensövägen. Istället ordnas en gemensam parkeringsyta med en samlad utfart. Utöver de åtgärder som genomförts längs Stensövägen planeras en separat gångväg att anläggas för de nya bostadshusen, vilket breddar gatan något. Planen möjliggör även en gångbana på den norra sidan av förlängningen av Bisterfeldsvägen. Det kommer att behöva anläggas en tillfällig uppgrusad angöring till småbåtshamnen. Den uppgrusade vägen kommer att gå från vändzonen ned till den befintliga vägen (se illustration på sida 23).

Ny service

Planförslaget innehåller ingen ny service och fritidsbåtshamnens nuvarande funktion kommer att kunna fortgå som den är. Detaljplanen ställer inga krav på förändringar.

Förändring av teknisk försörjning

De nya bostäderna behöver nya anslutningspunkter för vatten och avlopp (VA), el och tele. Fjärrvärme finns i närområdet och kan anslutas, både från Stensövägen och Bisterfeldsvägen.

Vatten och avlopp

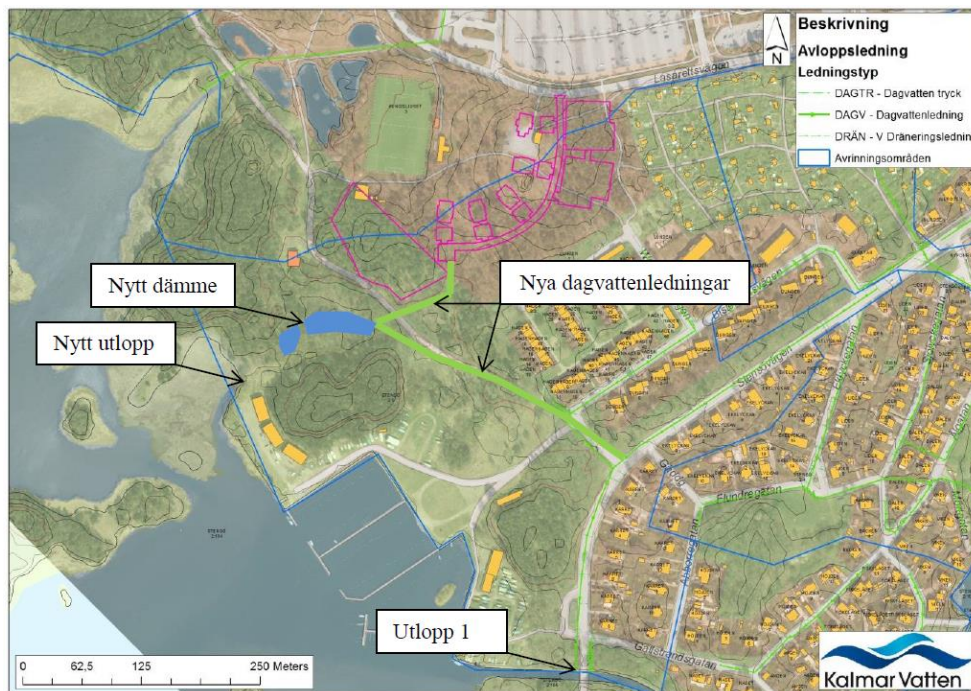
Kalmar Vatten AB har en VA-ledning till masthuset. Ledningen behöver flyttas eller tas bort för planerad bebyggelse.

Dagvatten

Kommunen har en VA-policy, antagen av kommunfullmäktige i januari 2016. Denna beskriver principerna för hantering av dagvatten vid all ny exploatering. En av grundprinciperna i policyn är att dagvatten (i möjligaste mån) ska omhändertas så nära källan som möjligt.

För att utreda hur dagvatten från planområdet ska hanteras har följande utredningar tagits fram:

- Dagvattenutredning 2017-05-16 (Kalmar Vatten AB). Utredningen ger en översiktlig bild av dagvattenhanteringen från planområdet.
- Dagvattenutredning 2019-04-15 (Vatten- och Samhällteknik). Utredningen lyfter fram och föreslår möjliga dagvattenlösningar inom planområdet.



Planerade dagvattenåtgärder i närområdet (utdrag ur Kalmar Vattens dagvattenutredning).

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, inom avrinningsområde med utlopp i Stensökanalen (Utlopp 1). I utloppet sker ingen rening av dagvattnet.

I samband med genomförandet av detaljplanen för Kungsljuset 3 och 4, söder om Lasarettsvägen, har en ny dagvattendamm anlagts norr om kullen vid Båthangarerna. Dämet har sitt utlopp i Stensöviken. Nya dagvattenledningar har byggts ut för att ansluta fastigheterna Kungsljuset 3 och 4 samt viss befintlig bebyggelse längs Bisterfeldsvägen och Stensövägen. Det nya dämet omhändertar och renar en stor mängd av det dagvatten som tidigare leddes ut i Stensökanalen.

Marken inom planområdet bedöms ha goda geotekniska möjligheter till infiltration av dagvatten, men det är trots det inte att rekommendera att i detaljplanen ställa krav på att LOD (Lokalt omhändertagande av dagvatten) tillämpas. Att ställa krav på LOD medför att ytor måste finnas tillgängliga samt att avvattningskanaler kan ske så att dimensionerande regn kan omhändertas enligt branschpraxis och gällande lagkrav. I aktuellt planområde är tomterna små (för att spara en naturremsa i mitten) och en stor andel av marken kommer därmed att tillåtas bli hårdgjord. En del av tomtmarken kommer även att avvattnas mot naturmarken som är instängd då utlopp saknas.

Det uppmanas dock till att dagvattnet tas om hand om lokalt även om det inte regleras strikt i planhandlingen. I dagvattenutredningen ges flera förslag på lokal dagvattenhantering där man med små medel kan skapa åtgärder som blir

vattenhållande och där dagvattnet kan nyttjas som den värdefulla resurs som det är.

Planförslaget medför att dagvatten från exploateringen i den norra delen av planen leds till det nya dämnet, där vattnet fördröjs och renas innan det släpps ut. På grund av höjdskillnader är det inte möjligt att ansluta den södra delen av området (exploateringen utmed Stensövägen) med självfall till den nya dagvattendammen. Pumpning anses för kostsamt i förhållande till nyttan. Allmän platsmark (natur) inom planområdet ligger antingen för högt för att kunna skapa dagvattenåtgärder eller är instängd.

Den nya dagvattendammen i nordväst utanför planområdet kommer att ta hand om en större del av dagvattnet från den intilliggande befintliga bebyggelsen samt hälften av den nya bebyggelsen (vid förlängningen av Bisterfeldsvägen, norra delen inom planområdet). Föroreningsmängden som släpps ut till recipienten kommer därför totalt sett att bli betydligt mindre än tidigare, även med planens tillkommande bebyggelse.

I dagvattenutredningen presenteras fyra alternativ för hantering av dagvatten från planområdets södra del. Dessa finns att läsa i sin helhet i rapporten, 2019-04-15. Många dagvattenlösningar har förkastats för att de varit för dyra, gett för liten samhällsnytta och för detaljerade att styra i en detaljplan. Ansvarsfrågan för lösningarna har också varit problematiskt.

Två av alternativen medför att hela eller delar av dagvattnet leds ut i naturmarken, för fördröjning och rening. Naturmarken i mitten har dock inte kapacitet att hantera allt tillrinnande dagvatten från tomterna. Att skapa ett fungerande system skulle ske på bekostnad av befintliga träd eller medföra tekniska åtgärder inne på tomterna. Samtliga alternativ medför begränsningar att nyttja tomten för de boende samt svårigheter kring ansvarsfrågan, skötsel och drift med mera. Höjdmässigt är det svårt att leda dagvatten från tomternas framsida till naturmarken på tomtens baksida. För att säkerställa att dagvattnet från tomtmark tas om hand om lokalt skulle det krävas anslutningspunkt både vid fastighetsgräns mot Stensövägen som vid naturmarken. Dubbla anslutningspunkter till Kalmar Vatten AB är mycket ovanligt (om ens möjligt).

Även tekniska åtgärder har studerats i form av makadamdiken mot Stensövägen innan dagvattnet kopplas till de allmänna ledningarna. Ledningarna mot Stensö kanal har god kapacitet och den dagvattenmängd det handlar om är förhållandevis liten och med relativt låg föroreningsgrad. Nyttan i förhållande till kostnaderna samt problematik kring skötsel och ansvar anses inte proportionell.

Den nya dagvattendammen i nordväst utanför planområdet kommer att ta hand om en större del av dagvattnet från den befintliga bebyggelsen samt hälften av den nya bebyggelsen (vid förlängningen av Bisterfeldsvägen, norra delen inom planområdet). Föroreningsgraden kommer därför totalt sett att bli betydligt mindre än tidigare, även med planens tillkommande bebyggelse.

Några mindre åtgärder regleras dock i planen för att minska föroreningsmängden från det dagvatten som leds direkt till Stensö kanal. Bland annat regleras utfartsförbud mot vägen (utom för den samlade parkeringsytan). Detta innebär att det enbart är takvatten och dagvatten från förgårdsmarken som leds ut i ledningarna. Föroreningsmängden är därmed lägre. I övrigt rekommenderas att man minimerar föroreningsbelastningen genom att välja miljömässigt bra material för att minska läckage av föroreningar. På parkeringsytan ska byggnader uppföras med sedumtak och övrig (icke bebyggd) mark får inte hårdgöras.

Delar av planområdet ligger lågt, under +2.8 meter över nollplanet (RH2000). Dessa områden riskerar att bli översvämmade vid höga vattenstånd. Uppfyllnader av marken krävs i vissa lägen för den nya gatu- och tomtmarken. Marknivån är högre ut mot vägarna och sluttar in mot en lågpunkt i mitten av naturområdet. Detta ökar dock risken för att vattnet blir instängt i mitten när tomtmarken runt omkring höjs. Om det i framtiden blir problem med stående vatten kan en trumma anläggas ner mot havet..



Illustration som visar att dagvatten för den norra delen leds till den nya dagvattendammen i nordväst. Bebyggelsen vid Stensövägen ansluts till befintlig dagvattenledning.

Värmesystem, el och tele

Kalmar Energi Elnät AB har ledningar som leder ner mot kajen och båthangarerna. Ledningarna ligger bitvis på tomtmark för den planerade bebyggelsen. Ledningarna mot båthangarerna i den norra delen av planområdet behöver flyttas och förläggs i gatan, i förlängningen på Bisterfeldsvägen. Nya anslutningspunkter för bebyggelsen kan ordnas samtidigt. Ledningen mot kajen (samt lyktstolpen utanför masthuset) och som korsar det södra bostadshuset invid Stensövägen behöver tas bort eller ersättas i nytt läge. I kanten på den västra sidan av Stensövägen ligger en ledning som kan ligga kvar, marken är reserverad i plankartan med u-område där ledningsrätt kan bildas.

Skanova har en teleledning till masthuset som skär igenom den nordvästra tomten utmed förlängningen av Bisterfeldsvägen. Ledningen kan antingen grävas bort eller vara kvar, men tas ur bruk.

Avfallshantering

Avfallshantering för bostäderna i norr ordnas från gatan med värdmöjlighet för sopbilen vid vändzonen. För de planerade bostadshusen utmed Stensövägen kan en gemensam anläggning för avfallshantering ordnas. Det kan till exempel ske genom anläggning av en miljöstation vid den gemensamma parkeringen. För bostadshusen längre söderut kan hushållsavfallet hämtas från gatan. Placeringen av behållarna, infarter och vändzoner med mera ska uppfylla KSRR:s krav.

Behov av åtgärd mot störning och risk

Bullerberäkningarna visar att riktvärden för ekvivalenta ljudnivåer från trafiken utmed Stensövägen inte överskrids vid fasad. Detaljplanen har även reserverat ytor mot naturmarken där byggnader inte får uppföras och har därmed säkerställt att det finns ytor där riktvärdena kan uppnås för en uteplats i skyddat läge på baksidan av huset. Detaljplanen styr att husen ska utgöras av radhus, parhus eller kedjehus.

Bebyggelsen ska i största möjliga mån anpassas utifrån områdets topografi och markbeskaffenhet. Vissa tomter inom planområdet ligger lägre än + 2.5 meter över havet, det vill säga inom riskzonen för översvämning vid höga havsnivåer. För dessa tomter är det lämpligt att markytan och angörande gata fylls upp så att färdig golvnivå i byggnaden inte är lägre än + 2.6 meter över havet, vilket är ett krav i planen. Detaljplanen styr inte typ av grundläggning, men det ska säkerställas i bygglovet att byggnadens konstruktion under + 2.6 meter är vattenbeständig och uppfyller de egenskapskrav så att byggnadens avsedda funktion kan bibehållas vid tillfälliga höga vattenstånd. Vid grundläggningen rekommenderas radonskyddad konstruktion.

Beskrivning av planbestämmelser

Allmän platsmark

GATA – Gata

Huvudgata utmed Stensövägen för trafik mellan områden som är en del av det övergripande nätet. På den västra sidan av Stensövägen anläggs en gångväg, för angöring till de nya bostadshusen. Strandskyddet upphävs (a_1) för att kunna bredda Stensövägen, med en separat gångväg. Bestämmelsen innefattar även ny lokalgata för angöring till bostadshusen i planområdets norra del och befintligt bostadsområde. Ytan ska kunna användas som vändplan för motorfordon och korsning/mötespunkt för nya framtida gångvägar. Bestämmelsen innefattar därutöver att en gångväg på den norra sidan av förlängningen av Bisterfeldsvägen kan anläggas.

NATUR – Naturområde

Grönområde sparas och behåller till större del sin nuvarande karaktär, med undantag av att flera träd gallras för att den nya bebyggelsen ska få mer ljus. Ekträden ska i största mån stå kvar, såvida de inte hamnar för nära den nya bebyggelsen. Gång- och cykelvägar får anläggas.

Utbyggnaden av den allmänna platsmarken ska genomföras efter hand som den nya bebyggelsen byggs ut.

Kvartersmark

B – Bostäder

Inom användningsgränsen B (gult område) tillåts bostäder för varaktig vistelse. Bostadsbyggnaderna får uppföras i tre våningar. Maximal nockhöjder sätts till 10 meter (det vill säga högsta takhöjden exklusive uppstickande delar såsom skorsten, antenner med mera) beräknat utifrån medelmarknivån runt huset.

e00 – Största byggnadsarea angiven i procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Exploateringsomfattning regleras utifrån fastighetens yta inom egenskapsområdet. Procentandelen e00 som redovisas i plankartan för varje egenskapsområde anger maximal byggnadsarea (det vill säga ytan som byggnaden tar upp av marknivån). Syftet är att säkerställa att inte hela tomten bebyggs, så att det finns utrymme kvar till en uteplats och trädgård.

f₁ – Endast parhus, radhus eller kedjehus är tillåtet (f1), med tillhörande komplementbyggnader (förråd, carport, garage). Staket, häck eller liknande avgränsning ska anordnas mot allmän platsmark för naturen, för att motverka att denna yta upplevs privat.

f₂ – Taket på byggnader ska anordnas med sedumtak.

Plankartan har även en bestämmelse som beskriver att sedumtak ska anordnas på komplementbyggnadernas tak.

f₃ – Fasader ska vara klädda med trä

Bostadshusen ska beklädas med utvändigt fasadmaterial av trä, grundkonstruktion och stomme får vara av annat material. Syftet är att samspela med områdets nära läge till hav och skog, samt förstärka platsens marina karaktär. Träbebyggelse är ofta traditionsenligt utmed kustområden.

f₄ – Max 3 huvudbyggnader tillåts att sammanbyggas.

Radhus, parhus och kedjehus består av två eller flera sammanbyggda huskroppar (huvudbyggnader). Varje huvudbyggnad har en egen tomt och eventuellt tillhörande komplementbyggnader (exempelvis garage). Planen tillåter maximalt 3 huvudbyggnader (med tillhörande komplementbyggnader) att sammanbyggas i rad. Därefter krävs ett släpp mellan byggnadskropparna.

Bestämmelsen är viktig för att värna om områdets öppna karaktär, så att det finns en luftighet mellan huslängorna som gör det möjligt att skymta naturen i mitten av bostadsområdet. Nedan visas två illustrationer på möjlig utbyggnad av området.



Bild 1 visar en möjlig bebyggelse för kedjehus och radhus.



Bild 2 visar en möjlig bebyggelse för parhus.

b₁ – Ytan som avses till ny eller tillbyggnad ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till +2,8 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion.

Delar av planområdet är lågt beläget och ligger nära havet, vilket innebär att hänsyn måste tas till framtida risker för översvämmning.

Ytan som avses till ny eller tillbyggnad ska därför utformas så naturligt översvämmande vatten upp till +2,8 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion.

Golvnivån för all bebyggelse (inredd till bostad) bör dock ligga över +2,8 meter över nollplanet (i höjdsystemet RH2000). För att uppnå detta krävs att marknivån fylls upp på vissa bostadstomter samt angörande gata. För detta krävs markklov. Marknivån bör inte fyllas upp mer än vad som är nödvändigt på platsen.

b₂ – Obebyggd mark ska vara genomsläpplig.

Bestämmelsen innebär att marken (som inte bebyggs med komplementbyggnad) inte får hårdgöras.

Inom kryssmarkerat område tillåts enbart komplementbyggnader och parkering. Ytan ska vara till för det gemensamma behovet av parkeringsplatser och möjlighet till sophantering. Maximal höjd för komplementbyggnaderna är 3,5 meter i nockhöjd. En b2-bestämmelse har lagts till för den gemensamma parkeringsytan.

u – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utmed Stensövägen och Bisterfeldsvägen säkerställs befintliga ledningar genom ett u-område, som möjliggör bildande av en ledningsrätt. Bestämmelsen gäller inom den administrativa gränsen.

a₁ – Strandskyddet är upphävt.

a₂ – Marklov krävs för väsentlig ändring av marken mer än 0,3 meter inom kvartersmark.

Det finns även en planbestämmelse om marklov för väsentlig ändring av markens höjd. Syftet är att bostadstomterna ska ansluta så naturligt som möjligt till naturmarken, utan att det skapas en plattform mellan kvartersmarken och naturområdet i mitten. Släntningar av tomten ska ske i första hand, framför höga stödmurar.

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

Inför byggnation ska tillstånd till länsstyrelsen sökas enligt kulturmiljölagen, innan schaktarbeten påbörjas intill det utpekade bevakningsobjektet för fornlämning.

Etapputbyggnad

Området kring T-bryggan planerar att förtätas med bostäder. Utbyggnaden bedöms kunna ske i olika etapper och med flera detaljplaner. Det aktuella planförslaget är den första etappen med nya bostäder.

Angöringen till småbåtshamnen kan komma att förändras i framtiden. Fram tills dess kan angöringen ske i princip i samma läge som idag i förlängningen på Bisterfeldsvägen. Enligt planprogrammet från år 2006 som ligger till grund för planläggningen ska delar av båtuppläggningsplatserna flyttas till nytt läge. Detaljplanen medför dock inte att några sådana ändringar måste ske i nuläget.

Avtal och överenskommelser

Beställare av detaljplanen är kommunledningskontorets projekt- och exploateringsenhet.

Principerna i ett markanvisningsavtal är att köparen ansvarar för och bekostar iordningställande, byggnation och underhåll med mera inom kvarteretsmarken. Köparen bekostar lantmäteriförrättningar för fastighetsbildning och eventuella gemensamhetsanläggningar, samt anslutningsavgifter för den tekniska infrastrukturen. Köparen bekostar även den utbyggnation/ombyggnation av den allmänna platsmarken som krävs för förlängningen av Bisterfeldsvägen.

I övrigt ansvarar kommunen för den allmänna platsmarkens iordningställande. Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsbildning och ledningsrätt för

Kalmar Vatten AB. Kommunen ansvarar och bekostar även tillfällig uppgrusad angöring till småbåtshamnen samt kostnader för ledningsflyttar enligt avtal med respektive ledningsägare.

Markanvisningsavtalet reglerar lämplig avskärmning mellan kvartersmarken för bostäder och naturmarken. Till exempel genom anlagda buskar eller staket i tomtgränsen. Eventuellt kommer även anlagda gångvägar i parken som tillgängliggör området för allmänheten.

Masthuset som ligger strax intill plangränsen hyrs ut av Kalmar kommun. Masthuset har tidigare hyrts ut till föreningen Vikingarnas Segelsällskap, men arrendeavtalet är uppsagt. Vikingarnas Segelsällskap nyttjar fortfarande huset. Kommunen kommer att kontakta föreningen för att beskriva detaljplanens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs nedan. Förändringarna framgår av tabell och karta nedan. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

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

Fastighetsbildning



Karta som tillsammans med beskrivningen visar förändringsområde/ marköverföringar som detaljplanen leder till.

Figur nr	Areal, kvm	Nuvarande fastighet
1	1912	Stensö 2:3
2	1126	Stensö 2:3
3	520	Stensö 2:3
4	976	Stensö 2:3

OBS! Arealuppgifterna är ungefärliga

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Stensö 2:3	<p>Från Stensö 2:3 ska område 1, 2 och 4 avstyckas i en eller flera bostadsfastigheter.</p> <p>Från Stensö 2:3 kan område 3 avstyckas som en egen marksamfällighet för parkering och sophantering (alternativt kan området tillhöra samma fastighet som område 2 och 4). Ifall område 2 och 4 delas in i flera fastigheter ska en gemensamhetsanläggning bildas för gemensam infart, parkering och sophantering på område 3.</p> <p>Ledningsrätt ska bildas för starkström/optokabel (Kalmar Energi Elnät AB) inom u-område på kvartersmark längs den västra sidan av Stensövägen.</p>

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Till planen finns en översiktlig geoteknisk undersökning.

Tekniska anläggningar

Föreslagen detaljplan medför flera tekniska åtgärder såsom utbyggnad av gångväg utmed Stensövägen, flytt av gata i förlängningen på Bisterfeldsvägen samt uppfyllnad av mark för att klara framtida havsnivåhöjningar. Samtliga åtgärder kräver mer detaljerat projekteringsunderlag. Lägre stödmurar i fastighetsgränsen kan i vissa lägen bli aktuellt för de nya bostadshusen, men i möjligaste mån ska tomtmarken förändras på ett naturligt sätt till den omgivande naturmarken så att stora nivåskillnader undviks. Planen medför flytt alternativt nya dragningar av vissa ledningar för Kalmar Energi Elnät AB. Befintliga teleledning till masthuset kan tas ur bruk. Överenskommelser kan även ske om eventuella nya dragningar för tele samt vatten- och avlopp.

Ekonomiska frågor

Principer för hur kostnaderna som planen medför ska fördelas regleras i markanvisningsavtal mellan Kalmar kommun och exploatören. Kommunen bedömer att planen är ekonomiskt genomförbar.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader

Kalmar kommun får kostnader för:

- Framtagande av detaljplan (inklusive utredningar).
- Flytt av ledningar.
- Anläggning av gångbana.
- Tillfällig uppgrusad angöring till småbåtshamnen.

Planen medför indirekt en flytt av angöringsgatan till fritidsbåtshamnen (utanför planområdet). Detta behöver inte ske i nuläget på grund av planens genomförande, men är en potentiellt framtida kostnad för kommunen.

Kalmar kommuns serviceförvaltning får kostnader för framtida drift- och underhåll av angöringsgata i förlängningen på Bisterfeldsvägen och gångväg utmed Stensövägen och förlängningen på Bisterfeldsvägen.

Intäkter

Kommunen får intäkter vid markförsäljning.

Ekonomiska konsekvenser för exploitören

Kostnader

- Köp av mark.
- Lantmäterikostnader för fastighetsbildning och eventuella gemensamhetsanläggningar.
- Utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet för de delar som berör den nya bebyggelsen. (Ej gångbana).
- Projektering och byggnation med mera på kvartersmark.
- Anslutningsavgifter för teknisk försörjning.

Intäkter

- Vidareförsäljning till boende.

Ekonomiska konsekvenser för rättighetshavare

Kalmar Vatten AB:

- Kostnader för lantmäteriförrättning avseende bildande av ledningsrätt på södra sidan av Bisterfeldsvägen.
- Kostnader för utbyggnad av VA-ledningar.
- Intäkter i form av anslutningsavgift för kommunalt VA.

Kalmar Energi Elnät AB

- Kostnader för lantmäteriförrättning avseende bildande av ledningsrätt på västra sidan av Stensövägen.
- Intäkter i form av nya kunder för el.

Kalmar Energi Värme AB

- Eventuella kostnader för utbyggnad av fjärrvärmeledningar.
- Eventuella intäkter i form av nya kunder för fjärrvärme.

Planavgift

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

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt PBL 5:18 ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om ”detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten och andra resurser.

Miljökonsekvensbeskrivningen möjliggör en samlad bedömning av en planerad anläggnings, verksamhets eller åtgärds inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten och andra resurser”. För att avgöra om en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas görs en undersökning med syfte att ta reda på om en betydande miljöpåverkan uppstår till följd av detaljplanen.

Undersökning

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

Sociala konsekvenser

Planförslaget skapar möjlighet för boende i radhus, parhus eller kedjehus i ett stads- och naturnära läge. Bostadsbebyggelsen vid Stensö domineras idag till stor del av friliggande villor med stora tomter. Bebyggelsen inom planområdet bidrar till att skapa en större variation av olika bostadstyper i de annars ganska homogena bostadskvarteren.

Datum
Upprättad 2017-05-29
Reviderad 2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

42(51)

Inflyttning av nya boende (cirka 14-17 bostäder) föranleder på sikt ett ökat behov inom stadsdelen av barn-/skolomsorg samt offentlig och kommersiell service.

Planen möjliggör byggnation i tre våningar. En skuggstudie har tagits fram för att undersöka skuggförhållandena för de nya bostadstomterna och påverkan på närliggande bebyggelse.

Skuggstudien visar tre olika tidsperioder: den 22 mars 2019, vårdagjämning, 21 juni, sommarsolstånd och 23 september, höstdagjämning och vid tre olika tider på dygnet, klockan 10.00, 13.00 samt 16.00. De befintliga träden som står i området idag varierar mellan 16-22 meter i höjd och är högre än de kommande husen.



Vårdagjämning 22 mars, klockan 10.00.



Vårdagjämning 22 mars, klockan. 13.00.



Vårdagjämning 22 mars, klockan 16.00.



Sommarsolstånd, 21 juni, klockan 10.00.



Sommarsolstånd, 21 juni, klockan 13.00.



Sommarsolstånd, 21 juni, klockan 16.00.



*Höstdagjämning 23 september,
klockan 10.00.*



*Höstdagjämning 23 september,
klockan 13.00.*



*Höstdagjämning 23 september,
klockan 16.00.*

Natur sparas i mitten mellan bostadshusen, vilket bidrar till att behålla den gröna karaktären i området. Denna är allmänt tillgänglig att beträda. Bebyggelsen är placerad så att det skapas en rumslighet i mitten som bidrar till en gemensamhetskänsla inom boendekvarteret. Det är dock viktigt att avgränsningen blir tydlig mellan allmän platsmark och kvartersmark, för att ytan inte ska upplevas privat. Tomtmarken får inte heller fyllas ut så att stup skapas. Det är viktigt att släntningar mot naturmarken i mitten sker inom kvartersmarken. Det får heller inte placeras ut höga stödmurar mot naturmarken i mitten så att naturområdet upplevs som en tunnel.

Småbåtshamnen ligger idag omgärdad av grönska, som en baksida och privat område för båtägarna. Föreslagen bebyggelse skapar mer liv och rörelser intill hamnen. Belysningen från bebyggelsen och vägarna gör även området tryggare under mörka kvällar och minskar riskerna för stöld och förstörelse kring båtarna.

Mark- och vattenförhållanden

Genomförandet av detaljplanen innebär ökad andel hårdgjorda ytor i samband med byggnation av tillfartsvägar, nya bostadshus och parkering. Bebyggelsen ska i största mån anpassa sig till befintlig terräng. Delar av marken kommer dock att behöva fyllas upp för att klara framtida havsnivåhöjningar. Genomförandet av detaljplanen kommer att kräva anläggningsarbeten med geoteknisk detaljprojektering.

Dagvatten tas omhand och renas av kommunen i en nylagd dagvattendamm innan utsläpp i havet med undantag för en mindre del dagvatten från husen längs Stensövägen som även fortsättningsvis leds orenat till utlopp i Stensökanal. För ett större avrinningsområde där planområdet ingår innebär det totalt sett mindre möjliga föroreningar till havet än tidigare. Ingen negativ påverkan bedöms ske för MKN vatten.

Natur och kultur

Planens genomförande innebär att delar av ett lövskogsområde med potential att utveckla höga naturvärden tas i anspråk. Bebyggelsen har placerats så att ett naturstråk bevaras i mitten av planområdet, från Bisterfeldsvägen i norr mot ett höjdparti med tallskog i söder. Inga riktigt gamla eller på annat sätt särskilt skyddsvärda träd påverkas, men bebyggelsen innebär att områdets funktion som länk mellan Stensö och andra lövskogsområden längs kusten försvagas något. Det finns även risk för att ytterligare träd påverkas av uppfyllnader eller andra konflikter som uppstår på grund av närheten till tomtmarken.

En lämning är utpekad i fornminnesregistret precis intill masthuset i nordväst. Läget och utbredningen för det utpekade bevakningsobjektet är osäkert. Vid byggnationen ska ansökan om lov för byggnation och schaktning skickas till Länsstyrelsen.

Föreslagen bebyggelse ger ingen större påverkan på landskapsbilden. Fortsatt användning av fritidshamnen är möjlig.

Bebyggelse

Planerad bebyggelses höjder och avstånd till närliggande hus bedöms inte innebära betydande konsekvenser för omgivande bebyggelse. Genom allmän plats GATA bedöms siktlinjer mot havet från kvarteret Hagen behållas. Övrig bebyggelse i området, villorna längs Stensövägen, har ingen större havsutsikt i

nuläget på grund av den täta vegetationen. Det är dock fortfarande möjligt att skymta havet från Bisterfeldsvägen.

Det före detta klubbhuset används idag som masthus och förråd. Den nya användningen har inget större behov av tele. Borttagning av dessa ledningar bedöms inte ge några större konsekvenser för de som tidigare har hyrt masthuset. Alternativt får nya ledningar byggas ut till huset. Huset kan stå kvar enligt planförslaget och angöras igenom planområdet.

Tillgänglighet och infrastruktur

För planerade bostäder utmed Stensövägen gäller att trafikmängden utmed Stensövägen är så pass låg att sophämtning inte bedöms påverka trafiksäkerheten negativt. Planen reglerar att inga direktutfarter är tillåtna från bostadshusen. Istället finns en samlad parkering och sophus, med en gemensam utfart.

För planerade bostäder i norra delen av planområdet (utmed förlängningen av Bisterfeldsvägen) planeras en vändzon för räddningsbilar och sopbilar. Vändzonen bedöms inte avhålla allmänheten från platsen, snarare gör den området mer tillgängligt.

Service

Inflyttning av nya boende (cirka 14-17 bostäder) föranleder på sikt ett ökat behov inom stadsdelen av barn-/skolomsorg samt offentlig och kommersiell service. Det finns en risk att grönytan i mitten av bostadshusen kan upplevas privat, som en gemensam yta för de boende. Det är därför viktigt med tydliga gränser i form av buskar eller staket i tomtgränsen. Det finns även angivet i plankartan. Förslag på lösningar är en planterad häck eller staket i tomtgränsen. En anlagd gångväg på naturmarken som möjliggör passage genom området skulle förstärka känslan av allmän plats.

Teknisk försörjning

Detaljplanen medför utbyggnad av teknisk infrastruktur.

Störning och risk

Bebyggelsen mot Stensövägen klarar riktlinjerna för trafikbuller vid fasad. Detaljplanen har även säkerställt att det finns möjlighet att ordna en bullerskyddad uteplats. Vissa hus ligger inom risk för översvämning vid höga havsnivåer. Detaljplanen säkerställer att bebyggelsen placeras och utformas på ett sätt så att inga skador riskerar att uppkomma.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen, men ligger strax utanför riksintresset för högexploaterad kust.

Fornminnen

Inom planområdet finns ett bevakningsobjekt (övrig kulturhistorisk lämning) utpekad i riksantikvarieämbetets fornminnesregister. Läge och utbredning på lämningen är dock osäkert. Uppgifter har lämnats in av person om en källa, som skulle kallas Vasakällan. Källan har vid 1974 års inventering inte kunnat återfinnas. För ingrepp i fornlämningsområdet inför byggnation krävs en ansökan om tillstånd till länsstyrelsen. Vid påträffande av lämningar vid schaktarbeten ska anmälan göras till länsstyrelsen, enligt kulturmiljölagen.



Utdrag från Riksantikvarieämbetets försök.

Strandskydd

Planerad bebyggelse inom planområdet ligger utanför strandskyddat område förutom i en liten del i söder mot Stensövägen. Strandskyddet upphävs här för att kunna bredda Stensövägen, med en separat gångväg.



Bild visar 100 meter från strandlinjen.

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 exempel bensen.

Vatten

För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljökvalitetsnormer för vatten (Vattenförvaltningsförordningen 2004:660). Vattenmyndigheterna beslutade i december 2009 om de normer (=kvalitetskrav) som ska gälla för yt- och grundvatten. Målsättningen var att alla vattenförekomster skulle ha uppnått god status 2015. Eftersom det bedömts tekniskt omöjligt att uppnå statusen till 2015 har nytt mål satts att vattenförekomsterna senast år 2027 ska ha uppnått god ekologisk status. I förslaget till ny klassning inför perioden 2016-2021 föreslås fortsatt måttlig ekologisk status med en förlängd tidsfrist till år 2027. Miljöproblemet bedöms främst vara övergödning. Planen bedöms inte ge någon negativ påverkan på MKN vatten som försvårar möjligheterna att nå målen. Se mer under *Dagvatten för Planförslaget*.

Detaljplaneområdet ligger inom avrinningsområde med befintligt utlopp i Stensökanalen. Beroende på strömriktningen i Stensökanalen hamnar dagvatten från aktuellt område antingen i kustvattenförekomsten Västra Sjön eller Kalmarsund. Ingen rening sker vid detta utlopp.

En ny dagvattendamm har anlagts norr om kullen vid båthangarerna, med utlopp i Stensöviken. Planerad bebyggelse och infrastruktur kommer att höjdanpassas så att dagvatten från bebyggelsen i norr leds till den nya dagvattendammen. På grund av höjdförhållandena är det dock inte möjligt att leda dagvatten med självfall från bebyggelsen (i söder) mot Stensövägen till den nya dagvattendammen. Mängden ytvatten och de föroreningsnivåer som bebyggelsen medför anses dock vara av ringa betydelse.

Avrinning från området i form av ytvatten från planområdet till ytvattenrecipienterna bedöms vara mycket begränsad. Merparten av nederbörden kan renas i dagvattendammen. Därav kommunens bedömning kring påverkan på MKN.

Grundvattnet på platsen tillhör *Kalmarkustens sandstensformation* (SE 629885-153150). Vattenförekomsten har klassats som grundvatten med god kvalitativ och god kemisk status. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på grundvattenförekomsten.

Översiktsplaner

Översiktsplan Kalmar kommun

Enligt översiktsplanen för Kalmar kommun (antagen i KF 2013-06-17) ingår planområdet i delområdet "Innerstaden" där förtätning bedöms vara möjlig. Föreslagen förtätning av området med radhus, parhus eller kedjehus stämmer väl överens med översiktsplanens ställningstaganden.

En målsättning i översiktsplanen är även att synliggöra och tillgängliggöra vattnet i den byggda miljön. Dessutom ska kommunen verka för att var man än bor, ska man uppleva det naturligt att gå eller cykla till kusten.

Övriga kommunala dokument

Riktlinjer för parkering – i detaljplan och bygglov

I Kalmar finns en antagen parkeringsnorm från 2016. Planområdet ligger inom zon B och förslaget uppfyller riktlinjerna. Inom zonen gäller följande norm för småhus, med besöksparkering inkluderat:

	Bil	Cykel
P-platser per 1000 m ² BTA	8+1	20+10
P-platser per hus	1,2	3,9

Grönstrukturplan

En grönstrukturplan, antagen av KF 2010-09-29, ska utgöra underlag för planering. Planområdet ligger inom värdekärnan ”Södra utmarken” mellan två kärnområden för biologisk mångfald (mellan Stensö och Hagbynäs).

Värdekärnor är mindre naturmarksområden i staden som innehåller artrika eller potentiellt artrika biotoper, enstaka eller tillsammans. Inriktningen vid förändringar inom området bör vara att skydda och stärka deras innehåll av artrika biotoper och att öka deras tillgänglighet för alla samhällsmedborgare.



Utsnitt ur Grönstrukturplanen - Kärnområden och värdekärnor för biologisk mångfald.

Det är främst skogspartierna som är viktiga att bevara i värdekärnan. I grönstrukturplanen står att det enbart är området som ansluter till T-bryggan som kommer att bebyggas i framtiden. Detaljplanen har därmed stöd i grönstrukturplanen, men tillägg i miljön bör främja ovanstående punkter.



Utsnitt ur Grönstrukturplanen – Kopplingar mellan grönstråk, grön/röd betyder att utveckling är nödvändig.

Enligt grönstrukturplanen är det även viktigt att stärka kopplingen mellan de båda strategiskt viktiga grönområdena. Grönstråket utmed kusten bör stärkas och utveckling är nödvändig. Detaljplanen försvårar en sådan utveckling, men bidrar samtidigt inte till att kopplingen bryts.

Lägsta färdiga golvhöjd

Eftersom planområdet berör marknivåer som delvis ligger inom risk för att bli översvämmat föreslås detta regleras i planförslaget. För att ta höjd för framtida klimatförändringar reglerar planen att ” Ny eller tillbyggnad ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till +2,8 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion”.

Handläggare
Filippa Eriksson
Evelina Abrahamsson
0480-45 00 82

Datum
Upprättad 2017-05-26
Senast reviderad 2019-05-22

Ärendebeteckning
2015-2662

1(5)

BEHOVSBEDÖMNING (FÖR MKB)

Detaljplan för del av Stensö 2:3, (T-bryggan), Stensö Kalmar kommun

Inledning

Syftet med en behovsbedömning är att ta reda på om en miljöbedömning behöver göras för detaljplanen. En miljöbedömning, med miljökonsekvensbeskrivning, ska göras om detaljplanen kan medföra en betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen hjälper också till att avgränsa och peka ut de viktigaste frågeställningarna i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning.

Behovsbedömningen grundar sig på kriterierna i bilagorna till MKB-förordningen.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för bostäder vid området kring T-bryggan, vid kullen ut mot Stensövägen. Med möjlighet till cirka 14-17 radhus, parhus eller kedjehus. Kommunen är markägare och har reserverat marken för OBOS Sverige AB/Myresjöhus.

Platsen

Planområdet är idag obebyggt och består av naturmark. Marken är svagt kuperad och vegetationen utgörs i huvudsak av ekar i den norra delen och tallar i den södra. Planområdet ligger mellan två kärnområden (Stensö och Södra utmarken) med höga naturvärden. Området mellan kärnområdena (utmed kusten) är utpekad som värdekärna med höga naturvärden. Området är samtidigt viktigt för det rörliga friluftslivet.



Delar av området ligger lågt över havet inom riskområde för översvämning vid höga havsnivåer.

Planen

Detaljplanen möjliggör för cirka 14-17 radhus, parhus eller kedjehus. Byggnationen ska integreras med naturen, anpassas till närliggande bebyggelseskala och värna om specifika siktlinjer mot vattnet.

Dagvatten tas omhand inom planen eller i närområdet. För vissa tomter och delar av gatanätet behöver markuppfyllnader göras för att minska risken för översvämning.

För att inte blockerar spridningskorridoren för den biologiska mångfalden sparas ett litet naturområde i mitten av planområdet.

Ny angöring behöver anordnas till bebyggelsen i nordväst. Angöring till småbåtshamnen flyttas för att ge större utrymme åt bebyggelsen. Gång- och cykelförbindelser stärks i området, vilket även kan ha en positiv utveckling med ökad tillgängligheten för det rörliga friluftslivet.

Påverkan

Spridningskorridoren för den biologiska mångfalden kan påverkas negativt. Planen försvårar även en utveckling av stråket. Bedömningen är dock att spridningskorridoren inte blockeras, bebyggelsen i området kan därmed anses lämplig.

Samlad bedömning

Planområdet är relativt begränsat och ger ingen större påverkan på omgivningen. Närområdet är bebyggt med bostäder sedan tidigare, det finns gott om ytor för rekreation och det rörliga friluftslivet. Infrastruktur finns till stor del utbyggt, likaså service i närområdet. Åtgärder vidtas för att säkerställa en fortsatt spridningskorridor för den biologiska mångfalden. Likaså åtgärder för att förhindra översvämning på grund av höga vattennivåer. Möjlig hantering av dagvatten hanteras i planen.

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivning och i denna behovsbedömning.

Filippa Eriksson

Planarkitekt

Evelina Abrahamsson

Planarkitekt

Sammanfattning – planens miljöpåverkan	Påverkan				Berörs inte	Kommentar
	Stor	Måttlig	Liten	Ingen		
Förordnanden och skyddsvärden						
1. Riksintressen					X	Planområdet ligger strax utanför riksintresse för högexploaterad kust.
2. Andra skyddsvärden					X	Exploateringen inom planområdet ligger utanför strandsskyddat område, 100 meter.
Övergripande mål och normer						
3. Miljökvalitetsmål			X			Planen bedöms ge en god bebyggd miljö. Miljömålen frisk luft, begränsad miljöpåverkan samt kust och skärgård i balans är mål som delvis berörs. Exploateringsområdet är dock litet och bedöms enskilt ge en mycket liten påverkan. Den sammanvägda miljöpåverkan från all exploatering i staden behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen till översiktsplanen.
4. Miljökvalitetsnormer				X		Dagvatten från planområdet rinner ut i Västra sjön, som har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskravet är att uppnå god ekologisk status 2027. De främsta problemen är övergödning och miljögifter (Bromerad difenyleter och kvicksilver). Detaljplanen säkerställer att uppnående av miljökvalitetsnormerna inte försvåras. Området ligger inom Kalmarkustens stenformation, som har god kvantitativ grundvattenstatus.
Effekter på miljö, hälsa och säkerhet						

Sammanfattning – planens miljöpåverkan	Påverkan				Berörs inte	Kommentar
	Stor	Måttlig	Liten	Ingen		
5. Ekologiska naturvärden och nyckelbiotoper		X				<p>Översiktsplanens målsättning är att utveckla värdekärnorna, kärnområdena samt spridningsvägarna för biologisk mångfald i staden enligt grönstrukturplanen.</p> <p>Inom planområdet finns ädellövträd med höga naturvärden. Området ligger mellan två kärnområden, och naturen mellan kärnområdena (utmed kusten) är utpekad som värdekärna. Bedömningen i grönstrukturplanen är att naturen inom planområdet är särskilt värdefullt i sin helhet. Grönstrukturplanen reserverar sig dock för eventuell byggnation vid T-bryggan. Planområdet angränsar till ett naturvårdsprogram för södra skärgården, klassad som ett område med mycket högt naturvärde. Naturvärden tillvaratas genom att delar av ekmiljöerna sparas.</p>
6. Växtliv			X			Inga rödlistade, fridlysta eller sällsynta arter har påträffats. Inga utpekade värdefulla träd. Området fungerar dock som spridningskorridor som inte bör blockeras.
7. Djurliv			X			Inga rödlistade, fridlysta eller sällsynta arter har påträffats. Området fungerar dock som spridningskorridor som inte bör blockeras.
8. Kulturmiljö			X			<p>Inom planområdet finns ett bevakningsobjekt (övrig kulturhistorisk lämning) utpekad i fornminnesregistret. Uppgifter har lämnats in av person om en källa, som skulle kallas Vasakällan. Källan har vid 1974 års inventering inte kunnat återfinnas. Vid påträffande av lämningar vid schaktarbeten ska anmälan göras till Länsstyrelsen, enligt kulturmiljölagen.</p> <p>Fritidshamnen byggdes från början för kustfiskare och anlagd som nödhjälpsarbete 1932-1934. Utgör emellertid ingen kulturhistorisk miljö.</p> <p>Västra sjön utgör stadens enda skärgård. Karaktären är viktig att bevara.</p>
9. Landskapsbild / stadsbild			X			Byggnaderna är låga och förhåller sig till områdets skala. Siktlinjer mot vattnet sparas i den mån det är möjligt/rimligt.

Sammanfattning – planens miljöpåverkan	Påverkan				Berörs inte	Kommentar
	Stor	Måttlig	Liten	Ingen		
10. Rekreation och rörligt friluftsliv		X				Stensö, skärgården och Skärgårdsparken bildar ett sammanhängande rekreations- och naturområde. Intentionen är att öka tillgängligheten för det rörliga friluftslivet utmed kusten. Bland annat genom förbättrade gångstigar. I närområdet finns stor tillgänglighet till parker och annan rekreation. Närmaste lekplats finns vid Ekbacken. Ifall denna läggs ner, enligt grönstrukturplanens intentioner, kan mindre lektytor eventuellt behöva kompenseras i området vid T-bryggan.
11. Transporter och kommunikationer			X			Parallellt med planarbetet utreds en eventuell förlängning av befintlig gc-väg utmed Stensövägen. Åtgärden kan öka säkerheten för oskyddade trafikanter.
12. Mark- och vattenanvändning						Planområdet utgörs av naturmark. I den norra delen finns mestadels ekar, i den södra delen finns mestadels tallar. Översiktsplanen pekar ut området kring T-bryggan som viktigt för det rörliga friluftslivet. Området ligger samtidigt inom den utvidgade innerstaden, som är möjlig att förtäta. År 2006 gjordes ett planprogram för skärgården. Syftet var att stärka stråket utmed vattnet där man rör sig samt luckra upp övergångarna mellan grönska och bebyggelse mot vattnet. Kullen i planområdet är utpekad som lämplig att förtäta med bebyggelse. På grund av lagstiftning kring strandskyddet är intentionerna med de mjuka övergångarna något begränsade.
13. Energi			X			Fjärrvärme finns utbyggt i närliggande gatunät. Bostäderna avser behov av nya anslutningspunkter för el.
14. Naturresurser					X	
15. Mark			X			Översiktlig geoteknisk undersökning finns. Utgör låg-/normalriskområde för radon. Uppfyllnader av marken kan bli aktuellt för vissa tomter och delar av gatunätet, för att motverka översvämningar vid höga vattennivåer.
16. Vatten		X				Delar av området ligger lågt och utgör risk för översvämning vid högvatten. Mer hårdgjorda ytor medför sämre möjligheter till infiltration och därmed större mängd dagvatten med snabb avrinning. Utfyllnader av marken kan bli aktuellt för vissa delar. Möjlighet till fördröjning av dagvattnet utreds i planarbetet.
17. Luft				X		

Sammanfattning – planens miljöpåverkan	Påverkan				Berörs inte	Kommentar
	Stor	Måttlig	Liten	Ingen		
18. Störningar			X			Bostäderna bedöms klara riktvärdena för buller vid fasad enligt kommunens simulerade värden från Stensövägen. Uteplatser för byggnaderna mot vägen bör ordnas i skyddat läge. På grund av flygbuller har översiktsplanen inte pekat ut planområdet specifikt som lämpligt område att förtäta. Ny flygbullerutredning visar dock att planområdet ligger utanför riskzonen. Därmed är intentionerna i planprogrammet fortfarande genomförbara.
19. Risker för hälsa och säkerhet			X			

	Stor	Måttlig	Liten	Ingen	Berör s inte	Kommentar
Förordnanden och skyddsvärden						
1. Riksintressen					X	
Påverkan på något riksintresse					X	
- järnvägar					X	
- sjöfart, farled					X	
- transportnät, vägar					X	
- TEN-vägar					X	
- rörligt friluftsliv (MB 4 kap 2 §)					X	
- obruten kust (MB 4 kap 3 §)					X	
- högexploaterad kust (MB 4 kap 4 §)					X	Planområdet ligger strax utanför riksintresse för högexploaterad kust.
- kulturmiljö					X	
- Natura 2000					X	
- naturvård					X	
- vindbruk					X	
- yrkesfiske					X	
2. Andra skyddsvärden						
Påverkas område eller natur som har särskild skyddsstatus enligt Miljöbalken 3, 4 och 7 kap: - världsarv? (ej aktuellt just nu) - Förordnanden gäller nationalparker, - naturreservat, - kulturresevat, - naturminnen, - djur- och växtskyddsområden, - strandskyddsområden, - miljöskyddsområden, - vattenskyddsområden - eller andra enligt lagen särskilt skyddade områden.					X	Exploateringen inom planområdet ligger utanför strandskyddat område, 100 meter.
Påverkas områden med biotopskydd (t.ex. stenmurar, alléer och odlingsrösen)					X	
Höjdbegränsning runt flygplatsen					X	
Övergripande mål och normer						
3. Miljökvalitetsmål						

	Stor	Måttlig	Liten	Ingen	Berörs inte	Kommentar
Berörs något av de 16 nationella miljömål som ska ligga till grund för all planering.			X			<p>Planen bedöms ge en god bebyggd miljö.</p> <p>Biltrafik och förbränning av fossila bränsle till bostäderna påverkar miljömålen för frisk luft och begränsad klimatpåverkan. En växande befolkning behöver dock nya bostäder.</p> <p>Exploateringen ger mer hårdgjorda ytor och marken ligger samtidigt lågt där vissa delar riskerar att översvämmas i framtiden vid höga havsnivåer. Detta riskerar en snabb avrinning till kust och skärgård, som enligt målet ska vara i balans. Fördröjning av dagvatten vid exploatering är viktigt för att minska den totala påverkan. En höjning av marknivån kan bli aktuellt i vissa delar.</p> <p>Exploateringsområdet är litet och bedöms enskilt ge en mycket liten påverkan på miljömålen. Den sammanvägda miljöpåverkan från all exploatering i staden behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen till översiktsplanen.</p>
Berörs något av de regionala miljömålen?			X			
4. Miljökvalitetsnormer						
Överskrider några miljökvalitetsnormer?				X		
- utomhusluft					X	
- vattenkvalitet				X		<p>Dagvatten från planområdet rinner ut i Västra sjön, som har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskravet är att uppnå god ekologisk status 2027.</p> <p>De främsta miljöproblemen är övergödning och miljögifter (Bromerad difenyleter och Kvicksilver).</p> <p>Området ligger inom Kalmarkustens stenformation, som har god kvantitativ grundvattenstatus.</p>
- fisk- och musselvatten					X	
- omgivningsbuller					X	
Effekter på miljö, hälsa och säkerhet						
5. Ekologiska naturvärden och nyckelbiotoper						

	Stor	Måttlig	Liten	Ingen	Berör s inte	Kommentar
Påverkan på område som pekats ut i: - länsstyrelsens (Natur i östra Småland) eller kommunens naturvårdsprogram			X			Planområdet angränsar till ett naturvårdsprogram för södra skärgården, klassad som område med mycket högt naturvärde.
- skogsstyrelsens nyckelbiotop- eller sumpskogsinventering					X	
- kommunens gröstrukturplan		X				Inom planområdet finns ädellövträd med höga naturvärden. Området ligger mellan två kärnområden, naturen mellan kärnområdena (utmed kusten) är utpekad som värdekärna. Bedömningen är att naturområdet inom planområdet är särskilt värdefullt i sin helhet. Grönstrukturplanen reserverar sig för eventuell byggnation vid T-bryggan.
- ängs- och betesmarksinventeringen					X	
- ÖP		X				En målsättning är att utveckla värdekärnorna, kärnområdena samt spridningsvägarna för biologisk mångfald i staden enligt gröstrukturplanen.
6. Växtliv						
Påverkan på - rödlistade, fridlysta eller sällsynta arter				X		Inga funna arter.
- träd utpekad i länsstyrelsens trädinventering					X	Området är inte inventerat av länsstyrelsen.
7. Djurliv						
Påverkan på - rödlistade, fridlysta eller sällsynta arter				X		Inga funna arter.
- flyttfågelsträck eller vandring för djuren			X			Området ligger mellan två kärnområden med mycket höga naturvärden. Träd sparas så att spridningskorridor behålls.
8. Kulturmiljö						
Påverkan på - fornlämning			X			Inom planområdet finns ett bevakningsobjekt (övrig kulturhistorisk lämning) utpekad i forminnesregistret. Uppgifter har lämnats in av en person om en källa, som skulle kallas Vasakällan. Källan har vid 1974 års inventering inte kunnat återfinnas. Vid påträffande av lämningar vid schaktarbeten under byggnationstiden så ska en anmälan göras till länsstyrelsen. Inga särskilda utredningar eller bestämmelser i plankartan anses nödvändiga i planarbetet.
- på industriarv					X	

	Stor	Måttlig	Liten	Ingen	Berör s inte	Kommentar
- äldre vägar				X		Stensövägen har funnits sedan början av 1900-talet.
- plats av kulturhistoriskt intresse			X			Hamnen används idag för fritidsbåtar. Byggdes från början som hamn för kustfiskare och anlagd som nödhjälpsarbete 1932-1934, liksom Stensökanalen. Utgör emellertid inga höga kulturvärden. Västra sjön utgör stadens enda skärgård. Karaktären är viktig att bevara.
- byggnadsminne					X	
- kulturhistoriskt eller konstnärligt värdefulla byggnader, föremål mm					X	
- skyddsvärt kulturlandskap					X	
9. Landskapsbild / stadsbild						
Påverkan på - betydelsefulla utsikter eller siktlinjer			X			Enskilda boende kan få sin sikt helt eller delvis skymd mot havet och naturen. Siktlinjer mot vattnet sparas i den mån det är möjligt/rimligt.
- områdets skala			X			Byggnaderna är låga och förhåller sig till områdets skala.
10. Rekreation och rörligt friluftsliv						
Påverkan på - det rörliga friluftslivet.		X				Utmed kusten finns ett grönstråk utpekad i grönstrukturplanen, där utveckling är nödvändig. Intentionen är att öka tillgängligheten för det rörliga friluftslivet utmed kuststräckan. Detta görs genom förbättrade gångstigar och planera området utifrån att fler ska vistas i närområdet.
- lekmöjligheter.			X			Närmaste allmänna lekplats finns vid Ekbacken. Denna kan enligt grönstrukturplanen läggas ner. Längre bort vid Långviksmarken ligger en enklare lekplats. Det kan bli långt avstånd för de små barnen ifall lekplatsen läggs ner vid Ekbacken. Mindre lekytor bör isf planeras i området intill T-bryggan.
- park eller annan rekreationsanläggning.				X		Vid Ekbacken finns en mindre park. Väster om planområdet finns stora rekreationsmöjligheter och möjlighet enligt grönstrukturplanen att anlägga en ny stadsdelspark. Söder om området ligger Stensö, som är ett stort friluftsområde.
- allmänhetens tillgänglighet till naturskön utsiktsplats.				X		

	Stor	Måttlig	Liten	Ingen	Berörs inte	Kommentar
- område utpekad i ÖP 2013		X				Stensö, skärgården och Skärgårdsparken bildar ett sammanhängande rekreations- och naturområde. Enligt översiktsplanen 2013 är området viktigt för det rörliga friluftslivet. Området ligger samtidigt inom den utvidgade innerstaden, som är möjlig att förtäta.
11. Transporter och kommunikationer						
Påverkan på - transportrörelser (antal)			X			
- transportmönster för människor och varor (hur)			X			
- transportsystem				X		
- parkeringsmöjligheter			X			
- trafiksäkerhet			X			Parallellt med planarbetet utreds en eventuell förlängning av befintlig gc-väg utmed Stensövägen. Åtgärden kan öka säkerheten för oskyddade trafikanter.
12. Mark- och vattenanvändning						
Förändring mot - gällande ÖP / FÖP			X			Stensö, skärgården och Skärgårdsparken bildar ett sammanhängande rekreations- och naturområde. Området är viktigt för det rörliga friluftslivet. Området ligger samtidigt inom den utvidgade innerstaden, som är möjlig att förtäta. År 2006 gjordes ett planprogram för skärgården. Syftet var att stärka staket utmed vattnet där man rör sig samt luckra upp övergångarna mellan grönska och bebyggelse mot vattnet. Kullen i planområdet är utpekad som lämplig att förtäta med bebyggelse.
- gällande DP		X				Planområdet är planlagt som naturpark. Nedanför området är området planlagt som uppslagsområde för småbåtar och område för parkering.
- nuvarande mark- och vattenanvändning		X				Planområdet utgörs av natur. I den norra delen finns mestadels lövträd med ekar. Längre söderut, på kullen, finns mestadels tallar.
Påverkan på - viktig samhällsservice t ex skola			X			Området ligger nära offentlig samhällsservice.
- andra tänkta projekt			X			Området vid T-bryggan delar upp i olika delalplaner. Vid Stensö pågår planering för utvidgning av befintlig camping.
13. Energi						

	Stor	Måttlig	Liten	Ingen	Berörs inte	Kommentar
Möjlighet att använda förnybar energikälla.			X			Fjärrvärme finns utbyggt i närliggande gatunät.
Behov av nya system för distribution			X			Fjärrvärme finns utbyggt i närliggande gatunät. Bostäderna avser behov av nya anslutningspunkter för el.
14. Naturresurser						
Påverkar användning av ej förnybar naturresurs.					X	
Påverkan på - jordbruksareal					X	
- annan produktionsyta (skog)					X	
15. Mark						
Påverkas jorden av förflyttning, sammanpressning eller täckning?			X			Delar av marken kommer att täckas av exploateringen.
Påverkas topografi?			X			Uppfyllning av marken kan bli aktuellt för vissa tomter och delar av gatunätet.
Påverkas unikt geologiskt eller fysiskt särdrag?				X		
Påverkas området av ökad vind- eller vattenerosion?				X		
Påverkan i form av ändrad sedimentering eller erosion som förändrar vattendrags fåra eller strand och botten av hav, sjö mm?				X		
Påverkan på människor eller egendom i form av geologiska risker så som instabila markförhållanden, skred mm?				X		Geoteknisk undersökning finns.
Påverkas området av hög markradonhalt?			X			Området utgör lågrisk/normalrisk för radon. Byggnadern bör uppföras radonsäkert.
Påverkas området av att tidigare använts som tipp, utfyllnadsplats eller dylikt så att miljö- och hälsofarliga ämnen kan finnas lagrade i marken?				X		Inom hamnområdet utgörs marken av uppfyllningsmassor. En markteknisk miljöundersökning har tagits fram. Inom planområdet finns inget historiskt som tyder på miljö- eller hälsofarliga ämnen i marken.
Påverkas området av att tidigare verksamheter funnits på platsen. Kan markföroreningar finnas inom området eller i närheten.				X		
16. Vatten						
Påverkas ytvattnets eller vattendragens rörelser (strömmar eller riktning)?				X		
Påverkas vattenflöden (riktning och mängd) vid högvatten?			X			Mer hårdgjorda ytor medför en större mängd dagvatten och snabbare avrinning. Området ligger lågt och utgör risk vid högvatten. Utfyllnader av marken kan bli aktuellt för vissa delar.

	Stor	Måttlig	Liten	Ingen	Berör s inte	Kommentar
Påverkas mängden ytvatten i någon vattensamling, t.ex. damm eller våtmark?			X			
Påverkas absorptionsförmåga, dräneringsmönster eller frekvens och mängd av ytvattenavrinning?		X				Mer hårdgjorda ytor medför lägre absorptionsförmåga och en större mängd dagvatten.
Behöver åtgärder vidtas för att hantera dagvatten?		X				Dagvatten behöver fördröjas. Utredds i planarbetet. Vatten och Samhällsteknik AB har tagit fram en dagvattenutredning 2017-11-29. Senast reviderad 2019-04-15. Dagvattenutredningen föreslår att den nya bebyggelsen vid den nya gatan (förlängningen av Bisterfeldsvägen) leds till den nya dagvattendammen i nordväst, medan bebyggelsen vid Stensövägen kopplas på den befintliga ledningen vid Stensövägen.
Påverkas grundvattnets: - in- eller utströmningsområde?				X		
- flödesriktning eller hastighet?		X				Mer hårdgjorda ytor medför en större mängd dagvatten med snabbare avrinning.
- mängd genom tillskott av eller uttag eller genom förändring av akvifer till följd av genombrott?				X		
- kvalitet?				X		
Påverkas mängd yt- eller grundvatten, som annars varit tillgänglig för vattenförsörjningen, som dricksvatten eller annan användning?				X		
Påverkas människor eller egendom för risker i samband med vatten som dålig vattenkvalitet eller översvämning?			X			
Påverkan från enskilda avlopp?					X	
Finns möjlighet att klara lägsta höjd på färdigt golv?		X				Området ligger lågt och utgör risk vid högvatten. Utfyllnader av marken kan bli aktuellt för vissa delar.
Påverkar markavvattning omgivande fuktiga områden?				X		
17. Luft						
Påverkan på luftkvaliteten				X		
Risk för obehaglig lukt.				X		
18. Störningar						

	Stor	Måttlig	Liten	Ingen	Berör s inte	Kommentar
Risk för störning från - höga ljudnivåer för människa eller djur.			X			Bostäderna bedöms klara riktvärdena för buller vid fasad enligt kommunens simulerade värden från Stensövägen. Uteplatser för byggnaderna mot vägen bör ordnas i skyddat läge. På grund av flygbuller har översiktsplanen inte pekat ut planområdet specifikt som lämpligt område att förtäta. Ny flygbullerutredning visar dock att planområdet ligger utanför riskzonen. Därmed är intentionerna i planprogrammet fortfarande genomförbara.
- vibrationer				X		
- starkt ljus eller reflexion				X		
- miljöstörande verksamhet				X		
19. Risker för hälsa och säkerhet						
Risk för - explosion				X		
- utsläpp av hälso-/miljöfarliga ämnen				X		
- att sårbara system eller ett strategiskt mål för terrorangrepp skapas				X		
- behov av brandskydd eller annan typ av räddningstjänst			X			
- behov av polisskydd eller annan bevakning			X			
- otrygga miljöer skapas			X			Bebyggelse upplevs ofta som en tryggare miljö jämfört med natur.
- elektromagnetiska fält (EMF)			X			Avstånd säkerställs till bebyggelsen från ledningar med hög- och lågspänning.

Handläggare
Filippa Eriksson
Evelina Abrahamsson
0480-45 00 82

Datum
Upprättad 2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

1(32)

Detaljplan för Del av Stensö 2:3 (T-Bryggan) Kalmar kommun

Samrådsredogörelse

Samråd 1

Planförslaget har varit på samråd under tiden 2017-06-27 – 2017-08-30. En kungörelse annonserades i tidningen. Ett samrådsmöte hölls den 22 augusti år 2017 på samhällsbyggnadskontret. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Planområdesgränsen har ändrats och vändzonen har flyttats upp ovanför standskyddslinjen. Marken för gata har även utökats vid förlängningen av Bisterfeldsvägen. Kommunen har av dessa anledningar valt att ta om ett nytt samråd.

Sammanfattning

Planområdet

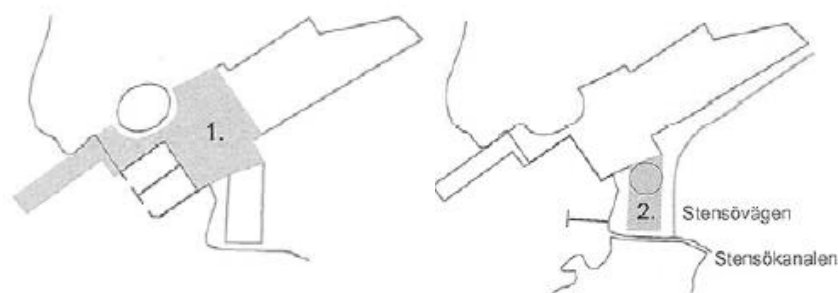
Som underlag till detaljplanen finns ett framtaget planprogram från år 2006, där kommunen pekat ut områden som är lämpliga för bebyggelse och ytor som



Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

ska sparas/förbättras för rekreativsmöjligheterna utmed Kalmar stads södra kust. I programmet är hela området kring T-bryggan utpekat som lämpligt område att förtäta med bebyggelse samtidigt som kontakten med vattnet ska förstärkas i den fysiska miljön. Området är uppdelat i två delar, varav en vid "kullen" mot Stensövägen (planområdet, T-bryggan) och en vid småbåtshamnen (s.k Båtkvarteren) framför kvarteret Hagen.



Utdrag från planprogram: Del 1, Båtkvarteren. Del 2, T-bryggan (urban karaktär)

När planarbetet påbörjades omfattades först hela området (del 1 och 2), men på grund av att det var många frågor som behövde redas upp samt svårigheter att exploatera området på grund av nuvarande lagstiftning kring strandskyddet, så valde kommunen att planera området etappvis. För planområdet står det i programmet att "området omvandlas från ett naturområde till ett område med mer urban karaktär".

Ett flertal har under samrådet framfört synpunkter att de vill ha en helhetsplan att ta ställning till, för att kunna bedöma planens konsekvenser. Området kan även se "oklart" ut intill fritidsbåtshamnen och sakägare 2 är oroliga att det kommer bli konflikter mellan de nyinflyttade och båtlivet. Kommunen bedömer dock att den första etappen kan bebyggas utan att vara beroende av vad som händer i nästa etapp för resterande ytor i området. I nästa skede, etapp 2, får exploateringen ta hänsyn till den redan bebyggda miljön och planens konsekvenser beskrivas utifrån de förutsättningar som gäller då. Den första etappen, det pågående planarbetet, får alltså bedömas utifrån gällande förutsättningar i nuläget.

Inför samrådet hade kommunen avvaktat med vissa frågor som skulle utredas vidare fram till granskningsskedet. Bland annat hanteringen av dagvattnet samt att studera lämpliga plushöjder för gatan i förlängningen på Bisterfeldsvägen och husen utmed denna. Ett flertal hade synpunkter under samrådet på att vissa träd i naturmarken i mitten kommer att få svårt att klara sig i mitten av planområdet när tomterna fylls ut och att detta måste studeras.

Bebyggelse

Synpunkter framkom om att den nya bebyggelsen skymmer sikten till havet, husen är för höga och påverkar landskapsbilden samt att utformningen som

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

liknar stora lådbyggnader med platta tak inte alls påminner om en skärgårdskaraktär.

Kommunen har försökt ta hänsyn till siktlinjer mot havet från Bisterfeldsvägen, men siktlinjer från Stensövägen har medvetet valts att inte prioriterats. Istället har en mer urban karaktär mot Stensövägen eftersträvat. Omgivande bebyggelse har i genomsnitt två våningar i hela Stensö-området (dvs omkring 8,2 m i nockhöjd).

Detaljplanen kan styra vissa fysiska förutsättningar i planbestämmelserna till plankartan. I planen har kommunen valt att styra byggnadsformen till radhus, parhus eller kedjehus, en högsta exploateringsgrad och höjd på byggnaderna samt utformning med träfasad (eftersom detta är ett traditionellt fasadmaterial vid kusten). Det finns även placeringsbestämmelser inom vilka linjer bebyggelsen får uppföras för att värna om träden, siktlinjer och den stadsmässiga och urbana miljön med en rumslighet mot gatan. Vidare utformning av bostadshusen (färg, tak, fönster etcetera) är till stora delar en fråga vid bygglovet, där man kontrollerar att byggnaderna anpassas väl till området och följer detaljplanens intentioner.

Ytterst är dock exploatören ansvarig för husens utseende. Under samrådsmötet visades exempel på hur byggnader kunde komma att se ut. Det var tills vidare just exempel. De byggnader som slutligen uppförs kan bli andra. I omgivningen finns hus med varierande form och utseende.

Trafik

Synpunkter framkom att Stensövägen är osäkert för oskyddade trafikanter och bilisterna kör för fort även om hastigheten har sänkts. Det framkommer i flera av de inkomna synpunkterna att de nya bostäderna kommer förvärra situationen, med fler utfarter och sophämtning från Stensövägen.

Inför samrådet har två trafikutredningar legat till grund som underlag för planarbetet. Den ena trafikutredningen behandlar säkerheten utmed Stensövägen för oskyddade trafikanter i samband med framtagande av detaljplan för Stensö camping. Trafikplanerna kommer fram till att den säkraste och mest kostnadseffektiva utformningen är att göra om Stensövägen till en så kallad Bymiljögata. Information kring detta beskrivs kortfattat i planbeskrivningen. Detaljplanen för T-bryggan är dock inte beroende av hur Stensövägen utformas i framtiden, eftersom det finns gott om utrymme reserverat för GATA som tillåter olika utformningsalternativ. Det finns samtidigt flera utfarter idag utmed Stensövägen som ska tas hänsyn till, detaljplanen bidrar inte till att försvåra några potentiella framtida lösningar. Kommunen instämmer dock i att det är viktigt att arbeta vidare med denna fråga och göra en åtgärd, för att förbättra trafiksituationen.

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

Den andra utredningen behandlar bredden för gatusektionerna, angöring och parkering till bostadshusen samt sophantering. Resultatet i utredningen är att det är olämpligt med utfarter precis i korsningen Stensövägen/Bisterfeldsvägen, samt att det är lämpligt med en ny separat gångväg på insidan av Stensövägen. I övrigt är trafikmängden (inklusive den tillkommande trafiken till Stensö camping och exploateringen i planområdet) så pass låg att det inte är några problem med in-/utfarter, hämtning/lämning av sopor utmed vägen. Den tillkommande trafiken från planområdet är väldigt marginell och gör ingen större skillnad i området. Kommunen litar på att trafik konsulternas bedömning är korrekt. Planen regleras med utfartsförbud i korsningen och en breddning av Stensövägen med avseende på trafikutredningens slutsatser.

Natur- och kulturvärden

Omfattningen av exploateringsgraden var från början cirka 28 bostadshus på ”kullen” mot Stensövägen. Exploateringsgraden har efter hand minskat, eftersom bebyggelsen måste hålla sig ovanför det strandskyddade området och samtidigt spara en del av grönstråket med ekträden. Flera olika utformningsalternativ har studerats av kommunen för att göra en lämplig avvägning mellan exploateringsgraden och samtidigt spara så mycket av lövträden som möjligt.

Den politiska viljan efter samrådet är att förtäta området ytterligare med fler bostäder än vad samrådsförslaget presenterade. Bostäder planeras att byggas i det nordvästra hörnet inom planområdet, vilket innebär att grönområdet kommer att minskas. Detaljplanen innebär en påtaglig påverkan på ekskogsområdet, men kommunens bedömning är att ingreppet i naturområdet ändå är acceptabelt. Det finns inga riktigt gamla träd i det berörda området och det kommer fortfarande att finnas en mer eller mindre sammanhängande struktur av ekskog i området.

Bland synpunkter från samrådet framkom att flera av ekarna som finns mot Stensövägen bör sparas, där de är som störst. Ett förslag är att skjuta bebyggelsen inåt för att spara mer natur mot vägen. Boende är även oroliga för att utfyllnaderna av bostadshusen från samrådsförslaget kommer att skapa en svacka för träden i mitten och att många träd intill tomterna kommer behövas tas ner.

Resultatet ifall man flyttar in husen från Stensövägen är att det blir mycket uppfyllnader av marken i mitten, där det idag är en svacka. Det skulle också behövas en ny angöringsväg, vilket ger högre ekonomiska kostnader. Det är inte många av de inmätta träden mot Stensövägen som kan klara sig, eftersom ytan med natur blir så smal och omringad av två vägar. Flera kommentarer föreslår att husen är indragna från Stensövägen med en vegetationsremsa framför som de friliggande husen mellan Bisterfeldsvägen och Stensövägen.

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

Kommunen bedömning är att det är bättre att bebygga utmed Stensövägen och spara mer av ekarna i mitten av planområdet än att dra in bebyggelsen från vägen för att ge plats för vegetation här.

Planförslaget revideras efter samråd 1 enligt följande:

Plankarta

- *Vändzonen har flyttats upp ovanför standskyddslinjen. Ytan för vändzonen har även utökats för att skapa en vändplan som har en korrekt standard för att kunna vända med sopbilar och brandbilar med mera.*
- *Kvartermarken för bostäder vid förlängningen av Bisterfeldsvägen har utökats mot norr.*
- *Allmän platsmark - GATA har justerats för den planerade gångbanan längs Bisterfeldsvägen och Stensövägen. Allmän platsmark – GATA har även breddats för att anlägga en sex meter bred körfält istället för 5.5 meter. Det är även möjligt att anlägga en gångbana längs förlängningen av Bisterfeldsvägen.*
- *Ytan som var utmarkerad för gemensambetsanläggning för dagvatten ingår inte längre i planen. Området har ändrats till natur.*
- *Procenten för planbestämmelsen e00 har höjts.*
- *Det prickade området inom kvartermarken har minskats på vissa ställen.*
- *Ett prickat område har lagts till mellan Stensövägen och den gemensamma parkeringen. Det får inte uppföras bostäder mellan den planerade gångbanan och gemensamma parkeringen.*
- *Området för den gemensamma parkeringen har utökats eftersom ytan behöver ha ett mått som passar för parkering i två rader.*
- *Plankartan hade tidigare ett område i mitten med planbestämmelsen park. Till samråd två har bestämmelsen ändrats till natur.*
- *Ett utfartsförbud har lagts till vid hörnet av Bisterfeldsvägen och förlängningen av Bisterfeldsvägen.*
- *En planbestämmelse b1 har lagts till. Bestämmelsen innebär "Ny eller tillbyggnad ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till +2,8 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion".*
- *En planbestämmelse b2 för den gemensamma parkeringsytan har lagts till. Bestämmelsen innebär att marken inte får hårdgöras.*
- *En planbestämmelse f2 har lagts till. Bestämmelsen innebär att sedumtak får anordnas.*

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

- *Kvartersmarken för bostäder vid Stensövägen har justerats så att det går att anlägga en två meters bred gångbana längs västra sidan av Stensövägen. I förra plankartan varierade måtten och hade inte ett tydligt mått på två meter.*
- *Takhöjden har ökats.*

Övrigt

- *Det har sedan samråd 1 genomförts en förprojektering för förlängningen av Bisterfeldsvägen.*
- *En dagvattenutredning har tagits fram och planbeskrivningen har kompletterats.*

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens synpunkter under miljökvalitetsnormer och hälsa och säkerhet samt strandskydd måste beaktas för att planförslaget ska kunna anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas.

Länsstyrelsens synpunkter under rådgivande bör beaktas.

Kontroll enligt 11 kap. PBL

- miljökvalitetsnormer
- hälsa och säkerhet
- strandskydd

Miljökvalitetsnormer

För att inte negativt påverka MKN för recipienten ska kommunen i rimlig utsträckning i förhållande till planens omfattning och möjliga påverkan visa åtgärder som bidrar till att MKN för vatten kan nås. Länsstyrelsen anser inte att kommunen på ett tillräckligt sätt beskriver hur dagvatten ska hanteras inom planområdet vad gäller exempelvis fördröjning, rening samt påverkan på nedströms recipient.

Enligt dagvattenutredningen ska vatten ledas ut från planområdet mot norr. I plankartan finns dock inga föreskrivna höjder på vare sig kvartersmark eller gator och inte heller någon föreskriven lutning för att dagvattnet ska kunna ledas i tänkt riktning. Risk finns också att dagvatten negativt påverkar befintlig bebyggelse eller angränsande fastighet. Plankartan ska därför kompletteras med dessa bestämmelser eller liknande som säkerställer en god hantering av dagvattnet i planen. Enligt planbeskrivningen kommer marknivån inom planområdet att studeras vidare i en mer detaljerad projektering och höjdsätts så att inga instängda områden bildas. Inför granskning av detaljplanen ska

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

dessa frågor vara lösta för att marken ska kunna anses lämplig för ändamålet bostäder.

Dagvattenhanteringen är en viktig förutsättning för att detaljplanen ska bli lämplig med hänsyn till översvämningsrisken, kommunen behöver därför visa hur genomförandet av åtgärderna ska säkerställas. Länsstyrelsen önskar därför också ta del av beslut eller avtal som visar att dessa åtgärder kommer att vidtas innan bebyggelsen i Stensö, ”T-bryggan” uppförs enligt detaljplanen. Detta är speciellt viktigt då föreslagna dammar ligger utanför planområdet vilket innebär att planbeskrivningen måste kompletteras med uppgifter som visar att kommunen har rådighet över den marken samt att den inte påverkas av andra fastigheter eller planer.

Plankartan ska också specificera vilken typ av dagvattenlösning som ska användas samt dess ungefärliga utbredning, djup på diken, volymer etc. ska tydligt framgå. Genomförande beskrivningen ska också kompletteras med uppgifter om vem som ansvarar för att åtgärderna genomförs samt när de ska vara genomförda i förhållande till byggande av bostäder och andra ändamål.

Hälsa och säkerhet

Plankartan innehåller bestämmelse om att ”Inom B-områden får ej bygglov ges för ny-, om -/tillbyggnader av huvudbyggnader samt komplementbyggnader som avses att inredas som bostad med lägre golvnivå än +2,8 meter över nollplanet (RH2000). Delar av byggnaden som placeras lägre än +2,8 ska tåla vatten till följd av stigande havsnivåer, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1p”. Länsstyrelsen anser att bestämmelsen är otillräcklig för att säkerställa att byggnader inte skadas av stigande havsnivåer. Länsstyrelsen riktlinjer föreskriver att för byggnader bör plushöjden ange lägsta grundläggningsnivå alternativt schaktbotten eller motsvarande för att undvika fukt i grunden. Lägre grundläggningsnivåer än de rekommenderade accepteras om det finns en teknisk lösning som kan säkerställa byggnadens konstruktion vid höga flöden. Vad gäller klimatanpassningsåtgärder och höjdsättning för stigande havsnivåer till +2.8 m/h (RH2000) ska tillfartsvägar säkras för utryckningsfordon samt andra viktiga samhällsfunktioner som exempelvis avlopp också översvämningskyddas.

Strandskydd

Planbeskrivningen ska kompletteras med skäl till upphävandet av strandskyddet. Alternativt kan den lilla del som omfattas av strandskydd lyftas ur planen då området kommer ha samma markanvändning som idag.

Rådgivande

Åtgärder som väsentligen ändrar naturmiljön ska anmälas till Länsstyrelsen för samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken. Ska exempelvis värdefulla träd tas ner

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

eller andra värdefulla naturmiljöer kan komma att skadas kräver det ett sådant samråd.

Marklov bör finnas för träd större än 30 cm i brösthöjd inom detaljplanens allmänna platser och för skyddsvärda träd inom kvartersmark. I planområdet kan det finnas värdefulla arter knutna till gamla träd som behöver bevaras.

I närområdet finns ett antal naturminnesmärkta träd, i vissa fall är även marken runt om fredad, som är skyddade enligt 7 kap. miljöbalken.

Kommentar: Behov att studera lämpliga plusböjder och eventuell reglering i plankartan gällde till största del bebyggelsen utmed förlängningen av Bisterfjeldsvägen eftersom denna del krävde större utfyllnader av marken. För bebyggelsen utmed Stensövägen räcker det med att den studeras närmare i samband med projekteringen av tomterna inför byggnation. Bebyggelsen kommer förhålla sig till befintliga höjder på Stensövägen, men det kan krävas små schaktningar/utfyllnader av tomterna för anläggningen mot gatan och möjliggöra så att bostadshusen klarar naturligt översvämmande vatten utan fuktskador.

Dagvattenlösningarna har studerats närmare inför samrådet och planbeskrivningen har kompletterats. Innebörden i avtal och beslut knutna till dagvattenlösningarna redovisas i planbeskrivningen; Planförslag på sida 24. Kommunen anser inte att plankartan ska reglera typ av dagvattenlösning och detaljerade uppgifter såsom lutning på dagvattenledningar, djup på diken eller volymer etcetera. Detta hör till detaljprojektering av dagvattenhanteringen inför exploatering. Att placera ut bestämmelser om lutning på dagvattenledningar, djup på diken eller volymer i plankartan bidrar till en allt för strikt reglerad plan. Kommunen blir då låst till plankartan som reglerar en viss lutning. Det är detaljplanen som är det juridiska dokumentet och behöver därav följas.

Dagvattendammen, väster om planområdet var redan byggd när samrådsredogörelsen skrevs. Utbyggnad av anslutande ledningar har påbörjats. De ingår i en större förändring av dagvattenhanteringen i det större avrinningsområdet där planområdet bara är en del. En ny ledning mellan dagvattendammen i nordväst och Stensövägen ska ta hand om det mesta av det dagvatten som hittills letts orenat ut i Stensökanalen. Kommunen har rådighet över marken fram till dagvattendammarna som markägare till Stensö 2:3. Finns att läsa i planbeskrivningen under rubriken "Plandata". Befintliga planer i området redovisas i planbeskrivningen under rubriken "Gällande planer".

Angående hälsa och säkerhet, skydd för bebyggelsen mot naturligt översvämmande vatten, så är kommunen och länsstyrelsen egentligen överens. Det svåra är att hitta en formulering till bestämmelsen i plankartan som båda parterna håller med om. Kommunen gör bedömningen att båda egentligen betyder samma sak och behåller därför samma formulering till samråd 2.

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

Till samråd 2 har planbestämmelsen ”Ny eller tillbyggnad ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till +2,8 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion” lagts till i plankartan.

Planområdet minskar och kommer inte längre omfatta upphävande av strandskydd för vändzon. Däremot behöver strandskyddet upphävas för en liten breddning av Stensövägen, för att anlägga en separerad gångväg. Kommunen anser att skälet ”stort allmänt intresse” kan tillämpas, som anges i planbeskrivningen.

Syftet med bilden i samrådsinbjudan var att förtydliga för de boende vilka som ansågs vara berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och vilka som fått postutskick med information om samrådet. Detta eftersom fastighetsförteckningen normalt inte publiceras på hemsidan (av integritetskäl) eller skickas ut till samrådskretsen. Kommunen förtydligade detta under samrådsmötet. I samrådsredogörelsen görs en uppdelning av de inlämnade synpunkterna, mellan vilka som är berörda sakägare och övriga intressenter. På så vis är kommunen tydlig med hur sakägarkretsen har bedömts.

Lantmäterimyndigheten

Plankarta med bestämmelser

När det gäller utnyttjandegradsbestämmelsen, har den en formulering som bedöms fungera bra vid genomförandet. Det kan ifrågasättas ifall talet ska anges så exakt som 56%, det bör vara tillräckligt för att uppnå syftet med bestämmelsen att talet istället anges mera avrundat.

Planbeskrivning

Avsnittet ”Ekonomiska frågor” i genomförandedelen behöver utvecklas till granskningsskedet, vilket också antyds i beskrivningen.

Andra planhandlingar

I handlingen med samrådsinbjudan redovisas en uppdelning i både ”sakägare enligt fastighetsförteckning” och ”utvald samrådsrets”. En sådan redovisning rekommenderas inte, då den kan skapa oklarheter i hur sakägarkretsen i planen har bedömts av kommunen.

Övriga frågor

Några redaktionella synpunkter lämnas underhand till planarkitekten.

Kommentar: Andelen 56 % har ändrats i plankartan. Procenttalen har avrundats till ett mer jämt tal.

Genomförandedelen kompletteras för avsnittet ekonomiska frågor.

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

Syftet med bilden i samrådsinbjudan var att förtydliga för de boende vilka som ansågs vara berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och vilka som fått postutskick med information om samrådet. Detta eftersom fastighetsförteckningen normalt inte publiceras på bemsidan (av integritetskäl) eller skickas ut till samrådsgruppen. Kommunen förtydligade detta under samrådsmötet. I samrådsredogörelsen görs en uppdelning av de inlämnade synpunkterna, mellan vilka som är berörda sakägare och övriga intressenter. På så vis är kommunen tydlig med hur sakägargruppen har bedömts.

Polismyndigheten

Polismyndigheten har tagit del av de inkomna handlingarna och har ingen erinran eller anledning till ytterligare kommentarer med hänsyn taget till de intressen som polismyndigheten har att tillvarata.

Kommentar: Noteras.

Hyresgäster, sakägare, bostadsrättsinnehavare och fastighetsägare

Sakägare 1

1. Innan del av fastigheten 2:3 börjar bebyggas bör man informera om vad hela fastigheten har för framtidsplaner. Försöker man få dispens från strandsskyddet? Det ska inte komma som en överraskning längre fram vad det finns för planer.
2. När det gäller den ek-natur som finns längs Stensövägen bör den bevaras. Bättre då att anlägga ”parken” längs Stensövägen. Byggtomterna kan istället gränsa mot varandra och en gata runt tomterna göras istället.

Kommentar: Angående plangräns och naturvärdena, se inledande kapitel.

Sakägare 2

Överklagan detaljplan för del av Stensö 2:3, (T-bryggan)

Yrkande

X anser att planen har ett alltför begränsat område och måste omfatta hela området kring T-bryggan.

Skäl för yrkandet

X anser att Samhällsbyggnadskontoret med flertalet mindre detaljplaner inte tar tillvara på det båtliv som idag finns i och omkring Västra Sjön samt att flera detaljplaner för ett så pass litet område skapar onödigt höga kostnader för skattebetalarna. Att inte samla ett helhetsgrepp för hela området kommer endast att leda till framtida konflikter mellan boende och den fritidsverksamhet i form av aktivt båtliv som idag existerar vid T-bryggan.

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

Kalmar Kommuns filosofi om en skärgårdsstad borde även omfatta båtfrågorna. Inom området har vi idag båtuppläggningsplatser, spolplatta, sjösättningsramp, mastkran, båtlyftkran, mastskjul, båthangarer, förvaringsförråd, sopkärl och toaletter. Nya bostäder i prisklassen 10 miljoner kommer att få svårt med utsikten över en båtuppläggningsplats där vare sig kommunen eller båtägarna tar sitt ansvar idag utan det har blivit en båt kyrkoplats för ca 30 talet båtar som ligger på land året runt. Det kommer att bädda för framtida konflikter. Parkeringsplatser i området är också ett stort problem under säsongen då mycket fordon med båt/scooter trailer parkerar vid sjösättningsramp.

X har i sak inget emot byggnationen men anser att planen är bristfällig då den inte omfattas av de områden där X har stora intressen. X föreslår att ny plan för hela området tas fram där man tar till vara på båtlivets intressen. I Kalmar Kommun saknas båtplatser och T-bryggan kommer med en växande ”skärgårdsstad” att vara en mycket viktig del i värnandet av skärgårdsmiljö och båtlivet.

X föreslår följande i ny plan

Bryggor förblir intakta men all övrig verksamhet förflyttas till den norra delen vid plåthangarerna. För att möjliggöra detta fordras att ny sjösättningsramp byggs, kranar, mastskjul, förråd, spolplatta och toaletter flyttas till den norra delen. Vidare måste den norra hamnbassängen muddras till min. 2 m:s djup för att klara segelbåtarna. Tillfartsväg till området måste säkerställas så boende ej störs av trafiken. Bygglov beviljas för nybyggnation av 3 st nya plåthangarer väster om de redan befintliga vilket då gör att de inte stör någon (har funnits bygglov för detta tidigare). Plåthangarerna skulle då kunna rymma ett antal båtar inomhus och byggnationen ske i privat regi på arrenderad mark.

Samtliga båtplatser på land vid T-bryggan och längs med Stensökanalen tas bort och nya kan skapas bakom hangarerna mot norr alternativt att delar av KSRR:s anläggning tas i anspråk för vinteruppläggning. Dock tror vi att uppläggningsplatser för mindre båtar måste finnas i närheten av plåthangarerna. Ett planförslag med denna helheten ger Kalmar Kommun ett mycket större spelutrymme vid framtida exploatering av området för bostäder. Området mellan tänkt byggnation och Stensökanalen används idag till båtuppläggningsplatser vid ovanstående förslag frigörs en mycket stor yta där man varligt skulle kunna få parkeringsplatser för båtfolk och människor med friluftsintrassen utan att förstöra området. Låt det bli en vacker samlingspunkt mellan Skärgårdsstaden och Stensö där vandring åt båda hållen blir möjligt. Vi har få ställen dit man kan ta bilen och möta havet.

Rätt att överklaga

X är sakägare och har därmed rätt att överklaga.

Kommentar: Det är inte möjligt att överklaga en samrådshandling, en skrivelse kommer därför att behandlas som en inkommen synpunkt.

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

Angående plangränsen, se inledande kapitel. Vid en vidare utveckling av området, etapp 2, är det betydelsefullt att X och kommunen har en tidig dialog.

Sakägare 3 och 4

I egenskap av sakägare ber vi att få delge våra synpunkter gällande det planförslag som är utarbetat för del av detaljplan för Stensö 2:3. Efter att ha tagit del av aktuella planhandlingar är det vår bestämda uppfattning att det har gjorts en felaktig bedömning gällande den skada den föreslagna byggnationen riskerar att åsamka nuvarande naturvärden, vi menar att förslagets nuvarande exploateringsgrad kommer resultera i stor och bestående skada av framförallt befintlig lövskog samt påverka kontinuiteten mellan de två kärnområden som nämns i bland annat behovsbedömningen i starkt negativ riktning. Utifrån det som föreslås gällande exploateringen är det därför vår uppfattning att man skall utföra en miljökonsekvensbeskrivning innan planförslaget bearbetas vidare. I planförslagets norra del mot Bisterfeldsvägen kommer förvisso delar av lövskogens träd att bevaras, detta är nämnt som PARK i plankartan, dock är det anmärkningsvärt att detta parkområde inte sträcker sig ut mot Stensövägen, det är vår uppfattning att den föreslagna byggnationen som benämns som ”Fastighetsbildning 4” i dokumentet Planbeskrivning, sida 28, starkt kan ifrågasättas. Genom att bevara även detta område med lövskog erhåller man istället ett sammanhängande lövskogsområde kring bägge sidor om Bisterfeldsvägen (dvs. både mot den ”läkarvilla” som är belägen längst söderut, men också mot den föreslagna byggnationen). Detta skulle lämna ett avsevärt mindre avtryck gentemot befintlig natur, men även bevara en njutbar omgivning samt symmetri kring södra korsningen Stensövägen/Bisterfeldsvägen.

Delar av dokumentet ”Planbeskrivning” nämner även detta lövskogsområde som värdefull och värd att bevara. Bland annat kan man läsa följande stycken: ”naturvärdena tillvaratas genom att spara delar av ekmiljöerna som spridningskorridor för den biologiska mångfalden” och ”öster/norr om den föreslagna bebyggelseytan nämns ett vackert ekbestånd som bör bevaras och lyftas fram” samt ”Skogen är för ung för att ha utvecklat höga trädanknutna naturvärden, men skulle på sikt kunna utveckla höga värden. Området har betydelse som länk mellan andra områden med höga naturvärden knutna till gamla ekar”

Gällande fritidsbåtshamnen är vi tacksamma om ni förtydligar var den framtida förmodade norra angöringen planeras att ligga, i direkt anslutning till Bisterfeldsvägen? Och resulterar det i sin tur att all trafik till och från småbåtshamnen går via densamma?

Vi delar även allianspartiernas uppfattning att det är helt felaktigt att bryta ut denna del av detaljplaneförslaget gällande området kring T-bryggorna. I dagsläget har vi ingen kännedom om kommunens tankar kring hur mark i direkt anslutning till det nuvarande planförslaget kan tänkas att komma

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

exploateras. Det leder i sin tur till att det är svårt för oss som sakägare att ta ställning till nuvarande planförslag. Det är således vår uppfattning att området som helhet bör bearbetas.

Kommentar: Angående plangräns och naturvärdena, se inledande kapitel.

Kommunen håller inte med om er synpunkt att planen medför en betydande påverkan på naturen, vilket kräver att en MKB tas fram. Planbeskrivningen är tydlig med att det blir en viss påverkan på naturvärdena eftersom flera ekar försvinner. En "påverkan" på miljön är dock inte detsamma som en "betydande påverkan" på miljön enligt miljöbalkens definition. Spridningskorridoren för den biologiska mångfalden kommer fortfarande att finnas kvar, eftersom vissa träd sparas. Syftet med en MKB är att kunna behandla planens konsekvenser mer ingående samt visa på olika alternativ som behandlats etcetra. Om planen inte riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan så räcker det enligt planprocessen med att behandla planens konsekvenser i planbeskrivningen. Planen beskriver därför de naturvärden som området besitter, vilka värden som beskrivs i grönstrukturplanen för att det ska bli lättare att förstå konsekvenserna av den exploatering som planen medför. Det kan tyckas som dubbelmoral att å ena sidan beskriva platsens värden och å andra sidan exploatera ytan, men planering handlar om att analysera och lägga fram fakta för att kunna väga olika intressen emot varandra och därefter redovisa konsekvenserna för det valda alternativet.

Sakägare 5 och 6

2017-08-27

I detaljplanen beskrivs

"Delar av planområdet ligger lågt, under +2.5 meter över nollplanet (RH2000). Dessa områden riskerar att bli översvämmade vid höga vattenstånd. Uppfyllnad av marken kommer ske i dessa lägen för ny gatu- och tomtmark. Marknivån är samtidigt högre ut mot vägarna och sluttar neråt in mot mitten, som blir en naturlig uppsamlingspunkt för dagvatten. Risk finns att vattnet blir instängt i mitten om tomtmarken runt omkring höjs.

Marknivån inom planområdet kommer att studeras vidare i en mer detaljerad projektering och höjdsätts så att inga instängda områden bildas. Vid kraftigt skyfall leds dagvatten från planområdet i huvudsak på markytan längs gatumark mot närmsta vattenområde (Stensökanalen och Stensöviken)"

Vid egen inspektion av planområdet framgår tydligt att det helt klart inte är möjligt att göra en uppfyllnad som planerat och samtidig bevara den befintliga natur i mitten av planområdet. Då uppfyllnadsbehovet tydligtvis är mycket omfattande. Detta som ju i detaljplanen är det huvudsakliga argument för att man anser sig bevara befintlig natur.

Det är helt otrovärdigt att man beslutar att gå vidare med detaljplanen utan att ha studerat klart behov av marknivåhöjning. Resultat av den vidare utforskning kan ju radikalt ändra förutsättningarna och därmed den färdiga detaljplanen. Där finns därmed en stor risk att man i den mera detaljerade projekteringen inte kommer att kunna bevara naturen i mitten av planområdet och även kommer göra en större destruktion i periferin än planen ger intryck av. Vi har

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

som granne senaste åren bevittnad en liknande gradvis ökning av byggprojekts naturdestruktion med senaste byggprojekt vid kungsljuset 3 och extra anlagt parkeringsplats vid Wahlbomsvägen. Där de färdiga projekten har medfört mycket större påverkning än man har get intryck av i detaljplanen.

Vi kräver alltså att marknivå och behov av uppfyllnad utreds noggrant. Att detaljplanen tydligt redovisar resultatet av detta och vilket konsekvens detta kommer få på alla relevanta parameter: Natur, kultur, ljudnivå, havsutsikt, rekreation. Vi kräver även att där genomförs miljökonsekvens utredning av oberoende part där realistisk projekterad marknivå höjning framgår klart och tydligt.

2017-08-30

Miljökonsekvensanalys fattas:

Vi vill härmed invända mot att någon miljökonsekvensanalys inte bedöms behövas. Slutsatsen och kommunens bedömning att ”genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan” kan rimligen inte anses giltig utan att just en sådan analys utförs med hänsyn till Grönstrukturplanen KF 2010-09-29 och gällande lagar för strandskydd och bevarande av natur och kultur. Analysen bör utföras av oberoende part, ej av part vars mål är att exploatera området. En sådan analys bör också analysera inte bara bebyggelsens påverkan på miljön utan också från väganläggning/vändzon och förväntad ökad trafik i området.

I detaljplanen konstateras att ”bebyggelsen innebär att områdets funktion som länk mellan Stensö och andra lövskogsområden längs kusten försvagas något. Det finns även risk för att ytterligare träd påverkas av uppfyllnader eller andra konflikter som uppstår på grund av närheten till tomtmarken.” Vi bedömer inte att funktionen försvagas något utan i betydande grad och att risken är överhängande att mer natur än vad som föreslås kommer att påverkas. En miljökonsekvensanalys krävs alltså.

Grön korridor bryts:

I detaljplanen nämns att ”Enligt Grönstrukturplanen är det även viktigt att stärka kopplingen mellan de båda strategiskt viktiga grönområdena (Stensö och Hagbynäs). Grönstråket utmed kusten bör stärkas och utveckling är nödvändig.” Vi menar att Detaljplanen hindrar just en sådan utveckling eftersom den gröna korridor mellan de två kärnområdena Stensö och Hagbynäs tvärtom bryts av planerad bebyggelse och trafik. Vidare nämns att ”Inriktningen vid förändringar inom området bör vara att skydda och stärka deras innehåll av artrika biotoper och att öka deras tillgänglighet för alla samhällsmedborgare.” Någon beskrivning av hur detaljplanens förändring av området skulle skydda och stärka artrikedomen eller tillgänglighet framkommer inte. Förutom att några ekar ska bevaras framkommer inte hur naturvärdena och hur spridningskorridoren ska säkerställas såsom Grönstrukturplanen kräver. Det framstår alltså som att den gröna korridoren och skyddet för natur

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

och djurliv bryts i och med att en viktig länk på Stensökullen försvinner med detaljplanen.

En helhetsplan behöver redovisas och inte endast ett etapp-projekt:

Detaljplanen är utbruten ur helhetsplanen för området. Detta gör det svårt för oss boende i området att förstå och samverka kring hur denna första etapp i exploateringen av hela området kring T-bryggan kommer att påverka oss då planen för resterande områden beskrivs avvaktas för planläggning. Det är ju i slutändan helheten i området som kan komma att förändras radikalt och påverka boendet och miljön. Särskilt miljöaspekter och rekreation behöver tänkas in utifrån en helhetsplan och inte enbart utifrån denna första etapp.

Att detaljplanen utgår från en etapp i planen att exploatera hela området kring T-bryggan förhindrar särskilt att miljöaspekterna tillvaratas i hela södra området och verkar vara en strategi för att fördunkla hur stor förändring som egentligen helhetsplanen för området innebär.

Området längre västerut mot sjukhuset och som redan har exploaterats för en stor parkeringsplats och pågående höghusbyggeri har visat sig skövla betydligt mer grönområden och träd än vad som redovisats i den detaljplanen och som precis som denna detaljplan också var utbruten ur en större helhetsplan som Grönstrukturplanen anger.

Sammanfattningsvis önskar vi således att en miljökonsekvens utförs av oberoende part, att den gröna korridoren bibehålls och vi delges en helhetsplan för området att ta ställning till och inte en utbruten del.

Kommentar: Angående plangräns, trafik och sparad natur, se inledande kapitel.

I en detaljplaneprocess är det ibland relativt vanligt att visa planförslaget på samråd innan alla delar är helt utredda. Det ger möjlighet att samla in en del synpunkter och vid behov justera förslaget. Om man redan i samrådsförslaget har lagt ner mycket resurser och låst sig allt för mycket till ett visst förslag, så finns inget utrymme att göra några ändringar. Syftet med samrådet kan även vara att samla in ytterligare frågeställningar som kommunen behöver ta ställning till och vidare studera. En samrådshandling behöver alltså inte vara en helt färdig produkt.

När kommunen tar fram en detaljplan, så är själva planprocessen öppen, där man som boende har två tillfällen att yttra sig innan den slutliga handlingen går upp för antagande. Planförslagen kan vara mer eller mindre låsta eller öppna för förändringar. Det varierar från plan till plan beroende på områdets förutsättningar och planuppdraget.

I planområdets västra del fanns ett stort behov av att höja marknivån för att skydda bebyggelsen från framtida övervämningar. Höjderna behöver samtidigt anpassas till landskapsbilden och därför behövde en förprojektering tas fram för att studera lämpliga höjder.

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

Tomterna utmed Stensövägen har en högre marknivå, men vissa mindre markutfyllnader kan ändå bli aktuella. Utfyllnaderna bedöms dock inte ha så stor påverkan på landskapsbilden. Det är tillräckligt att projektera markhöjderna i samband med byggnation vid bygglov.

Planen anses inte bidra till en "betydande" miljöpåverkan, se behovsbedömningens ställningstaganden samt svar till sakägare 3 & 4. Det kommer därför inte tas fram en miljökonsekvensbeskrivning. Bebyggelsen ligger ovanför strandskyddat område. Till planen finns en trafikutredning, se inledande kapitel.

Sakägare 7 och 8

1. Planen har ett alltför begränsat område och måste omfatta hela området Stensö 2:3 med angränsande områden. Vad händer med övriga delar av området? Hur kommer ändringarna på Stensö Camping att påverka kringliggande områden? Skall det bli ställplatser för husbilar nere vid T-bryggan?
2. Trafiksituationen på Stensövägen måste utredas då Stensö Camping skall utvidgas med ett stort antal stugor samt campingplatser vilket medför ytterligare ökad trafikbelastning på Stensövägen. Förslaget med Bymiljögata är varken nu eller senare en lösningen på trafiksäkerheten med bilar, husbilar, husvagnar, bussar, cyklar och gående. Ett krafttag måste tas snarast för att undvika olyckor på denna vägsträckan och då framförallt se till att vägmarkeringar samt skyltning uppdateras. Då skolor använder Stensö för fritidsaktiviteter innebär detta många cyklande skolelever.
3. Placering av huskropparna enl. förslaget innebär att de flesta stora lövträden, ekar, kommer att tas bort och endast ett fåtal små blir kvar. Dessa träd kommer troligtvis att blåsa omkull vid nästa höststorm då de skyddande stora träden är borttagna. För att spara dessa fina lövträd kan man utföra planen lika som i kvarteret mellan Bisterfeldtsvägen och Stensövägen där man har ett grönt lövträdsområde mot Stensövägen. Vilken fin och grön väg det skulle bli fram till campingplatsen.
4. Siktlinjen från vår fastighet ner mot T-bryggan kommer att försvinna med föreslagna placering av bebyggelsen vilket medför en för oss oacceptabel sämre boendemiljö.
5. Kalmar Öland Airport skall utöka sin verksamhet med ytterligare flygningar vad innebär detta ur ljud och även utökad nedsmutsning av miljön.
6. Hur är det tänkt med infrastrukturen, skolor, kommunikation, bussförbindelser mm.
7. Placeringen av utfarten från p-platser och hushållsavfallshus mot den mycket trafikerade Stensövägen ökar ju ännu mer risken för olyckor. P-platser samt avfallshus måste flyttas så utfarten blir mot någon annan väg än Stensövägen.

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

8. Hur har kommunen tänkt att övriga delar av området kring Stensö 2:3 kommer att bli? Detta är ju viktigt för oss som bor i området att veta för att kunna ta ställning till denna detaljplan.

Kommentar: Angående plangräns, trafik, siktlinjer och sparad natur, se inledande kapitel.

Detaljplanen för Stensö Camping är en separat plan och i denna beskrivs påverkan på omgivningen från den utökade campingen. Planen är redan antagen.

Ställplatser för husbilar nere vid T-bryggan har inte diskuterats av kommunen i nuläget, men gällande detaljplan för fritidsbåtshamnen kan eventuellt styrka en sådan utveckling.

Att omgivningen påverkas med nya vyer vid en exploatering är oundvikligt. Vissa siktlinjer mot vattnet har i samrådsförslaget försökt att behållas så långt det är rimligt, men kommunen kan inte prioritera att alla får behålla sin siktlinje. Det anses dock inte vara en oacceptabel sämre boendemiljö att få sin sikt bruten.

Kalmar Öland Airport har sedan tidigare tagit fram en riksintressebeskrivning för flyget. I denna behandlar man hur stor kapacitet flygplatsen har att utvidga sin verksamhet och vad detta har för påverkan på omgivningen, såsom flygbuller. I planbeskrivningen redovisas att flygbullret inte är några problem.

Infrastruktur, skolor, kommunikation, bussförbindelser etcetra beskrivs övergripande i planbeskrivningen. Syftet med en detaljplan är inte att redovisa alla dessa frågor in i minsta detalj, utan dessa frågor behandlas parallellt med att staden växer och förtätas. Samhällsbyggnadskontoret har ett nära samarbete med både barn- och ungdomsnämnden, Kalmar läns trafik osv. för att se till att dessa frågor behandlas.

Sakägare 9 och 10

Vi var på informationsmötet den 22 augusti 2017 och har tagit del av skriftligt material som skickats ut till oss.

Planen och budskapet är motsägelsefullt. Det uppges från kommunen att området är viktigt som grönområde och friluftsliv samtidigt som området ska ha en mer urban karaktär och bli mer stadsmässig.

Friluftsområde

Området utnyttjas av oss som bor i Kalmar som ett friluftsområde. Det är många som varje dag använder området genom att promenera, gå med hunden, springa och på senare tid har mountainbikecykling ökat stort i området. Cyklingen sker på alla de upptrampade stigar som finns där. Jag vet eftersom jag går där dagligen med min hund och det händer också att jag cyklar där. Det är ett genuint friluftsområde och en riktig skog så nära stan. Det kommer att

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

bli än viktigare som friluftsområde för oss som bor i närheten och i Kalmar överhuvudtaget eftersom kommunen verkar vara angelägna om att campingen ska bli större och området där vara mer ägnat för turister.

Stensövägen

Campingen ska utvecklas och göras större. Bostäder ska byggas utmed Stensövägen. Detta gör att trafiken på Stensövägen ökar än mer. Samtidigt blir vi på informationsmötet upplysta om att i området ska det satsas på gång- och cykeltrafikanter. Hur går det ihop? Och inte den här gången heller verkar kommunen vilja ta ett grepp om Stensövägen och göra något åt trafiksituationen på den. Det är ju Stensövägen som det ska börjas med och se till att den blir acceptabel för boende, cyklister, gående och löpare som vistas och rör sig utmed Stensövägen. Jag har svårt att acceptera och förstå hur politiker och tjänstemän år efter år struntar i att göra något åt den höga hastigheten och breda vägen. Kommunen gör det till 30 väg men sätter inte ens upp lagenliga skyltar som visar att det är 30 när bilisterna kommer från campingen och ska köra norrut. I alla städer som jag besöker så ser kommunerna till att få ned hastigheten på vägar som är som Stensövägen. Ett exempel är t ex genomfartsvägar med bebyggelse på Hisingen. Som det är nu på Stensövägen så kör husbilar och bilar med husvagnar i 50-70 km/h när de ska till och från campingen. Kommunen har agerat föredömligt och ändrat vägen till och från Tjärhovet så att långtradare har svårt att ta sig fram. Varför inte göra det samma för bilisterna på Stensövägen. Istället ger kommunen förslag om att det ska bygga bostäder som ska ha utfarter mot Stensövägen utan att göra något åt trafiken.

Anpassa biltrafiken på Stensövägen så att trafiken sker på cyklister, gångares villkor istället för bilisternas. Stäng av den södra remsan mellan Stensövägen 85 och Bisterfeltsvägen för biltrafik och gör den remsan endast tillgänglig för gångare och cyklister. På så vis hindras en del buskörning och biltrafiken minskas på Stensövägen.

Förtätning

Varför inte förtäta området genom att bygga bostäder på remsan mitt emot Stensövägen 69 och 83. Ta bort huvudleden och låt det bli parkering utmed den nybyggda remsan. På så vis tvingas bilisterna att minska hastigheten och attraktivt boende kan erbjudas.

Siktlinjen

Vi blev informerade om att siktlinjen mot vattnet skulle behållas. Genom förslaget så blir siktlinjen från Stensövägen obefintlig. Siktlinjen från Stensövägen måste väl vara lika viktig som siktlinjen från Bistefeltsvägen. Egentligen viktigare eftersom så många fler färdas på Stensövägen. När man nu kommer norrifrån och färdas på Stensövägen genom att cykla, gå, springa eller sitta i ett fordon så är det nu mycket trevligt att se T-bryggan och vattnet. Denna utsikt kommer som sagt att helt försvinna.

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

Skärgårdsstaden

Det betonas att vi ska få en skärgårdsupplevelse. I så fall tycker vi att förslagen på hus är helt fel. Det är jättebra att det är trähus men bebyggelsen bör vara mer som fiskarstugor än stora moderna kolosser. Vi kan inte låta bli att framföra en synpunkt om varför det hela tiden ska byggas jättehögt eller lådor med stora fönster i Kalmar. Det som verkligen är lyckat är kvarteret Gesällen som tar upp att Kalmar är en gammal fin Hansastad. Tror mig, det är många som tycker som vi.

Ekar och utfyllning

Genom förslaget så kommer fina ekar att huggas ned. Är det verkligen ok. Strider inte detta mot miljö- och naturintressen. En miljökonsekvensbeskrivning bör genomföras. Bostäderna kommer inte att byggas på kullen utan i delvis sankt område som gör att marknivån måste höjas. Detta är naturligtvis till nackdel för boende runtomkring och miljön. En miljökonsekvensbeskrivning bör genomföras.

Tillgodose privata intressen

Vid flera tillfällen under informationen framhölls att kommunen lovat Myresjöhus att de skulle få bygga i området och att kommunen ville hålla vad man lovat. Inte går väl Myresjöhus intressen före kommuninnevånarnas och miljöns intressen. Det viktiga är väl att det blir ett bra område. Och då anser vi att kommunen ska ta hänsyn till hela området och komma med en plan för hela området. Lös Stensövägen och bygg lagom mycket men behåll det vilda och att området till största delen förblir ett friluftsområde. Varför inte vänta och se hur området kommer att utvecklas i och med byggnationen vid Skyttis. Den byggnationen är kanske fullt tillräcklig för att området även i fortsättningen ska vara ett äkta och vilt friluftsområde.

Kommentar: Angående plangräns, trafik, bebyggelsens utformning och naturen, se inledande kapitel.

Friluftsområden är benämningen på stora natur- och strövområden (minst 100 hektar) som ger möjlighet att komma bort från staden till en lugn och relativt ostörd miljö. Dessa bör finnas inom 3 km från bostaden. I planprogrammet och grönstrukturplanen har kommunen pekat ut områden (såsom Stensö och södra utmarken) utmed kusten som är viktiga att spara i sin helhet som friluftsområde för rekreation, dessa förbinds med gröna stråk som länkar samman områdena.

Samtidigt har programmet pekat ut lämpliga ytor för exploatering som kilar sig in mellan naturen och vattnet. Själva syftet med programmet var att få en helhetsbild över hur kusten ska utvecklas, med både bebyggelse och rekreation. Se plangräns i inledande kapitel.

Detaljplanen tar inte bort något viktigt friluftsområde. I närområdet (Stensö samt Södra utmarken) finns det gott om ytor för friluftsliv till att promenera, gå med

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

bunden och åka mountainbike etc. Inom planområdet är syftet snarare att spara en del mindre frilytor för de boende och se till att en del grönska bevaras visuellt för ett grönt stråk mellan friluftsområdena. Intentionen är att göra gångstråket utmed vattnet mer tillgänglig och att spara en del natur utmed grusvägen söder om kv. Hagen som leder bort mot Södra utmarken. Samtidigt ska bebyggelsen inom planområdet ha en mer urban karaktär intill den befintliga bebyggelsen, som på andra sidan vänder sig mot grönskan och vattnet. Detta syftar främst till bebyggelsen utmed Stensövägen som placerats tätt mot vägen för att rama in gatan och ger ett tillskott till den redan bebyggda miljön.

Angående siktlinje, se inledande kapitel samt svar till sakägare 7 och 8.

Angående behov av en miljökonsekvensbeskrivning på grund av ekar och utfyllnader, se svar till sakägare 3 & 4

Sakägare 11

TILL ANSVARIGA FÖR TRAFIK OCH SAMHÄLLSPLANERING

I går lämnade jag synpunkter på detaljplanen vid T-bryggan och i det tog jag upp trafiken på Stensövägen.

Jag tvingas nu återkomma i ämnet och är en aning upprörd och rädd.

För 1 timme sedan var jag SÅ nära att backa på en pojke som i full fart kom cyklade på trottoaren utanför Stensövägen 83 på sin väg mot Stensö friluftsområde, säkerligen för att skolan skulle ha aktivitet där. Hade han inte reagerat så snabbt och i sista stund väjt så hade jag kört på honom. Strax innan hade en bil som det stod Takrekond på kört förbi i ca 70 km/h (jag är van att uppskatta hastighet och har kört bil själv i många år).

Området är ett bostadsområde, många cyklar, går och springer utmed Stensövägen. Det är ganska ofta som det cyklas på trottoaren utmed sista delen av Stensövägen istället för att ge sig ut i gatan när cykelbanan får ett abrupt slut vid den stora eken.

Ni måste ta ert ansvar och göra något åt Stensövägen NU.

Kommentar: Angående trafik, se inledande kapitel.

Sakägare 12

Vi anser att bör utredas med stöd av en övergripande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för hela området enligt den ursprungliga programplanen Kalmar skärgårdsstad. Tänkbara och möjliga miljökonsekvenser bör redovisas över ett planprogram som avser ett större utbyggnadsområde, som genomförs med flera detaljplaneetapper där denna etappen nu är den första enligt kommunens intentioner. I 4 kap. 34 § PBL finns en koppling till 6 kap. Miljöbalken och krav på MKB.

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

Vi vill därför invända mot att någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte bedömts behövas. Slutsatsen och kommunens bedömning att ”genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan” är enligt vår åsikt felaktig. Detaljplanen är utbruten ur den tidigare helhetsplanen för området. Detta gör det svårt för oss boende i området att förstå och samverka kring hur denna första etapp i exploateringen av hela området kring T-bryggan kommer att påverka oss då planen för resterande områden beskrivs avvaktas för planläggning. Det är ju i slutändan helheten i området som kan komma att förändras radikalt och påverka boendet och miljön. Särskilt miljöaspekter och rekreation behöver tänkas in utifrån en helhetsplan och inte enbart utifrån denna första etapp. Att detaljplanen utgår från en etapp i planen att exploatera hela området kring

T-bryggan förhindrar särskilt att miljöaspekterna tillvaratas i hela södra området och verkar vara en strategi för att fördunkla hur stor förändring som egentligen helhetsplanen innebär för hela området. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) krävs alltså i detta fall.

Kommentar: Angående plangränsen, se inledande kapitel.

Enligt planprocessen så ska en behovsbedömning göras för att bedöma ifall en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Behovsbedömningen avgränsas till plangränsen och behandlar inga eventuella åtgärder utanför som inte är med i planen. Angående behov av en miljökonsekvensbeskrivning på grund av betydande miljöpåverkan, se svar till fastighetsägare 3 & 4.

Sakägare 13, 14 och 15

- Att begränsa planen till en del på det sätt som nu sker förhindrar helhetssynen på området som måste inkludera den framtida utvecklingen av Stensö camping, den tilltänkta parkeringsplatsen vid södra änden av Stensövägen, utvecklingen av båthamnen samt området norr om detsamma. Dessa frågor måste klarläggas för att erhålla ett optimalt beslutsunderlag området.
- Hur många campingstugor ytterligare kommer att byggas på Stensö? Hur många gäster är målet för campingen? Skall campingen ha en framtida bussanslutning som provats i sommar? På samrådsmötet framfördes att en framtida husbilsparkering kan bli aktuell på de nuvarande båtuppläggningsplatserna och innebär detta att campingområdet utvecklas att omfatta även detta område? Ovanstående tillsammans med utformningen av båthamnen bör ingå i underlaget för att erhålla en bra planering av Stensövägens och parkeringsplatsens utformning och kapacitet.
- En konsekvens av intensifierad trafiken medför en risk för såväl ökat buller och olycksfallsrisk. Har detta beaktats i detaljplanen?

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

- Hur kommer infrastrukturen i området att bli med avseende på båtplatser, förskolor, skolor och allmänna kommunikationer med den förtätning av bostäder som sker i hela området inte bara i den del av del som omfattades av detaljplanen?
- Sjöutsikten från vårt hus (Stensövägen 91) mot Västra sjön kommer att försvinna med den tänkta bebyggelsen. Det försämrar boendemiljön på ett negativt och oacceptabelt sätt.
- Kalmar Öland Airport har ambitioner att utöka både det reguljära flyget och charterflyget. Har miljö (luftkvalitet påverkan och buller) beaktats?
- Det fina ekbeståndet längs Stensövägen som sades vara av stort värde på samrådet kommer nästan helt att försvinna med den tänkta bebyggelsen och detsamma gäller den vackra grönska som finns längs hela södradelen av vägen från Lillviken.
- Den framtida båthamnen kommer också att påverka vår boendemiljö. I nuläget ligger ett antal båtar kvar på land under sommaren varav en de är i så dåligt skick att de inte kan sjösättas och en allmän oordning med båtvagnar och båtar förfular området. Ytan används också som parkeringsplats för båtägarna samt som uppställningsplats för båttrailers under dagturer. En uppsnyggning av området samt parkeringsplatser för båtägarnas bilar och båttrailers och båtvagnar måste också beaktas.

Som sakägare till fastigheten X överklagar X1 , X2 och X3 beslutet och önskar se hur det närliggande området 2:3 kommer att bli i framtiden för att kunna ta ställning till denna del av detaljplanen.

Kommentar: Det är inte möjligt att överklaga en samrådshandling, er skrivelse kommer därför att behandlas som en inkommen synpunkt.

Angående plangränsen, siktlinjer, natur och trafik, se inledande kapitel.

Detaljplanen för Stensö Camping är en separat plan och i denna beskrivs påverkan på omgivningen med trafik etc. från den utökade campingen. Planen är redan antagen. Den tilltänkta parkeringen vid södra delen av Stensövägen finns med i denna plan. Parkering för den nya bebyggelsen i planen för T-bryggan ska lösas inom kvartersmarken.

Infrastruktur, skolor, kommunikation, bussförbindelser etcetra beskrivs övergripande i planbeskrivningen. Syftet med en detaljplan är inte att redovisa alla dessa frågor in i minsta detalj, utan dessa frågor behandlas parallellt med att staden växer och förtätas.

Angående Kalmar Öland Airport, se svar till sakägare 7 & 8.

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

Utvecklingen av småbåtshamnen kommer att ske i det fortsatta arbetet, vid en etapp 2.

Sakägare 16 och 17

Delplan:

Att man på detta sätt bryter ut denna del av detaljplaneförslaget gällande området kring T-bryggorna, då vi till dags datum inte har någon kännedom om hur kommunen tänker kring hur övrig mark i direkt anslutning till det nuvarande planförslaget ska exploateras. Man får uppfattningen att man med uppdelningen avsiktligt försöker att göra det svårt för allmänheten och sakägare att på ett korrekt sätt kunna bedöma hur stor förändringen på miljön kommer att vara. Detta gör att det är svårt för oss som sakägare att ta ställning till nuvarande planförslag. Vi delar därmed allianspartiernas uppfattning att området som helhet bör bearbetas.

Miljökonsekvenser:

I utredningen kan man läsa att ”genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan” detta motsäger vi oss starkt, då man inte kan göra den typen av bedömning utan att just ha gjort en miljökonsekvens analys. Denna analys bör ta hänsyn till grönstrukturplanen KF 2010-09-29, och kan självfallet inte göras av den part som vill exploatera området utan här behövs en oberoende tredje part.

Man kan även läsa att man ska spara ett naturområde med ekar, benämnda Park. Det som inte framgår är hur mycket fyllnadsmaterial som kommer att läggas i detta område. Om träden klarar själva utfyllnadsprojektet utan att skadas, kommer de sedan att kunna anpassa sig till de nya förutsättningarna? Detta behöver också utredas då man i utredningen skriver följande ”bebyggelsen innebär att områdets funktion som länk mellan Stensö och andra lövskogsområden längs kusten försvagas något. Det finns även risk för att ytterligare träd påverkas av uppfyllnader eller andra konflikter som uppstår på grund av närheten till tomtmarken.”

I förslaget kan man läsa att befintlig väg ska flyttas och att det ska fyllas ut och ny högre väg ska anläggas i förlängningen av Bisterfeldsvägen. Då vägen kommer att ligga exakt längs detaljplanens ytterlinje så kommer utfyllnaden med stor sannolikhet att innebära ingrepp på områden utanför detaljplanen, detta är något som bör utredas då det vid nuvarande byggnation väster om sjukhuset har skövlat betydligt större ytor än vad som angavs i detaljplanen, som också den var utbruten ur en större helhetsplan.

Buller:

Ökad trafik i området och att lägga den nya vägen närmare befintlig bebyggelse borde öka bullret. Att man dessutom ska höja vägen kommer även det att påverka befintlig bullernivå.

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

Tycker även att man tar väldigt enkelt på flygbullret. Enligt planen kommer de nya husen ligga rakt under där planen går, verkligheten stämmer inte med den inritade flygkorridoren i planen. Man skriver även att det idag är väldigt få plan som går i denna riktning. Här måste man ju ta med att Kalmar Öland Airport är mycket expansiv och lägger till fler och fler flyg till att fler destinationer vilket kommer att öka bullermängden.

Sammanfattning:

Kommunens inställning att bryta ut delar ur den totala detaljplanen verkar vara en direkt följd av att man vill förhindra att det görs en ordentlig analys då man på detta sätt gör det omöjligt för allmänheten att bilda sig en korrekt uppfattning om omfattningen av detaljplanen.

Kommentar: Angående plangränsen, siktlinjer, natur och trafik, se inledande kapitel.

Angående behovsbedömning och behov av en miljökonsekvensbeskrivning på grund av betydande miljöpåverkan, se svar till sakägare 3 & 4. Kommunen har planmonopol på att ta fram alla handlingar till en detaljplan, detta är en kommunal rättighet sedan lång tid tillbaka för att på lokal nivå kunna besluta om hur markanvändningen ska användas i staden. Monopolet ger kommunerna möjligheten att bedriva ett strategiskt arbete för hur staden ska utvecklas.

Angående Kalmar Öland Airport, se svar till sakägare 7 & 8.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kultur- och fritidsnämnden

Stensö är en av Kalmars mest frekventerade friluftsområden och angränsande områden utgör länkar för att utifrån rekreationssynpunkt knyta ihop olika stadsdelar. Aktuellt planområde kring T-bryggan ingår i ett viktigt stråk mellan Stensö och Södra Utmarken och vidare söderut som kan utvecklas ytterligare för friluftslivet.

Intill planområdet ligger även en småbåtshamn att ta hänsyn till vid planerad bebyggelse.

Kultur- och fritidsnämnden vill därför betona vikten av att området, även om det till delar bebyggs, ska kunna nyttjas för fritidsbåtshamnens behov och som ett tydligt och attraktivt rekreativt stråk för friluftslivet.

I övrigt har kultur- och fritidsnämnden inget att erinra.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret instämmer i Kultur- och fritidsnämndens yttranden om att dessa intressen är viktiga att värna om i närområdet och inför fortsatt utveckling av området.

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

Kalmar Brandkår

Kalmar Brandkår lämnar följande yttrande:

Åtkomlighet för räddningstjänsten

1. För att underlätta släckangrepp och minimera insattiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadernas entreer 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 raksträckor.
 - e. Ska ha en längslutning på max 8 %, tvärfall på 2 % och vertikal-radien (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 utrymning utgörs av fönster med hjälp av räddningstjänsten och där avståndet mellan mark och fönsterkarm överstiger 11 m krävs maskinstege. I dessa fall ska uppställnings-plats för stegfordon anordnas enligt nedan: En uppställningsplats för stegfordon:

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. Underhållas och snöröjas på samma sätt som räddningsvägen.
- e. Ha samma bärighet som räddningsvägen.

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

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

Brandposter

5. Brandpostnätet ska uppfylla gällande normer, se bifogat PM.

Kommentar: Räddningsväg kan uppfyllas på allmän plats utmed Stensövägen. Vidare säkerställer bygglovets krav att brandkraven kan uppfyllas.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Kalmarsundsregionens Renhållare (KSRR)

Ksrr har tagit del av ovanstående detaljplan omkring tankarna gällande avfallshanteringen. Och har därmed inget att erinra. Det vi kan tillägga är att ju mer vi kan lösa avfallshämtningen i framtiden med gemensamma anläggningar på väl utvalda strategiska platser ju mer gynnsamt är det för både miljö och människor.

Kommentar: Noteras.

Skanova

Skanova har sedan tidigare utbyggt för fiber i närliggande områden och önskar bli kontaktade i god tid för exploatering i rubricerat område för vidare projektering, så som att närvara vid uppstartsmöten etc.

För ledningssamordning kontaktas Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området.

Kommentar: Noteras.

Kalmar Energi Elnät AB

I planbeskrivningen står det att vi har ledningar som bitvis ligger på tomtmark för den planerade bebyggelsen. I den norra delen av planområdet behöver de flyttas och förläggas i gatan, i förlängningen på Bisterfeldsvägen. En annan ledning behöver tas bort och ersättas i nytt läge.

Vi kommer att flytta kablarna enligt texten i planbeskrivningen. Flytten av kablarna bekostas av beställaren av ledningsflytten.

Under förutsättning att vårt krav på ersättning för flytt av ledningarna tillgodoses, godkänner vi detaljplanen.

Kommentar: Noteras.

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

Kalmar Vatten AB

Vi har fått uppgifter om att VA-ledningarna till Masthuset är i bruk. Detta måste bekräftas inför granskningskedet.

Kommentar: Noteras.

Intresseorganisationer och övriga

Privatperson 1 & 2

Hej, vi har nu tagit del av detaljplanen för Stensö 2:3 och vill komma med följande synpunkter. Högsta nockhöjd i meter framgår till 8,2 meter vilket vi motsäger oss då vi tycker att detta påverkar vår utsikt mot vattnet allt för mycket samt hela omgivningen.

Kommentar: Angående byggnadsutformningen, se inledande kapitel.

Privatperson 3 & 4

1. Vi anser att det krävs en miljökonsekvensanalys innan detaljplanen kan antas. Detta för att säkerställa att miljön för växt- och djurliv samt för oss boende i området inte påverkas negativt. Analysen måste utföras av oberoende part.

Vi känner oro eftersom det bl.a. togs ned betydligt flera träd än vad som visades på detaljplanen gällande området västerut mot sjukhuset. Av en vacker skog med mysiga promenadstigar, fina blommor, träd och annan vegetation blev det en stor och ful öppen parkeringsplats som Kalmar kommun bör försöka göra mindre dominant. Med fler träd och buskar/häckar mm måste kommun se till att vi boende i området möts av grönska och inte en gigantisk betong- och asfaltsplatta.

2. Vi anser att Samhällsbyggnadskontoret måste presentera sina visioner för hela området så att närboende får en chans att se helheten. När vi ser en helhet har vi chans att komma med konstruktiva förslag i en dialog mellan er och oss.

Kommentar: Angående plangränsen, se inledande kapitel.

Angående behov av miljökonsekvensbeskrivning och oberoende part, se svar till sakägare 3 & 4 samt sakägare 16 & 17.

Synpunkterna angående grönområdet intill sjukhuset noteras.

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

Privatperson 5

Vad jag X kan förstå så har strandsskyddslagen sedan 1952 icke haft den verkan som riksdagen och Socialdemokratiska Tage Erlinder Regeringen tänkt sig.

Nu 2017 vill S-Regeringen i Kalmar kommun pröva om de kan erhålla dispens för att bygga villor på havsnära tomter invid stranden vid Stensö-T-Brygga vilket i sak strider emot strandsskyddslagen mfl. Lagar. Men man ska observera att länsstyrelsen mfl. domstolar gärna ger dispens. Vilket innebär att de bryter mot intentionen i strandsskyddslagen.

De nu planlagda havsnära villafastigheterna har ett ekonomiskt huvudintresse. De inbringar miljoner i inkomster till markägaren vid godkänd detaljplan.

Jag yrkar avslag på detaljplaneförslaget vilket jag anser strider emot strandsskyddslagen, allemansrätten mfl. lagar, särskilt 7:e kap i miljöbalken.

För bifall till mitt förslag hänvisar jag till prop. Nr 223 samt till ex. Landorganisationens (LO:s) 26/4-1951

I övrigt finns inget som talar för bifall till förslaget, förutom att nuvarande markägare med strandägarätt att tjäna pengar eftersom läget är havsnära. Planförslaget bådär ej gott inför det framtida fria och rörliga friluftslivet eftersom villafastigheter endast ligger 50-75 meter från strandkant. Någon småbåtshamn behövs väl ej heller, därför att strandmarken är attraktiv för ställplatser och villafastigheter.

Kommentar: Bebyggelsen ligger utanför det strandskyddade området (100 meter). Strandskyddslinjen finns utmätt i grundkarkan. En liten del av Stensövägen längst ner i söder berörs av strandskyddet. I miljöbalken finns vissa särskilda skäl att upphäva strandskyddet, kommunen anser att en av dessa skälen är uppfylld för att bredda Stensövägen med en parallell gångväg på västra sidan.

Allemansrätten ger allmänheten möjlighet att beträda och till viss del nyttja privata fastigheter, men denna ger inte rättigheten att hindra en exploatering med stöd av detta argument.

Det finns fler skäl att bebygga området än enbart ekonomiska intressen. Utvecklingen av småbåtshamnen kommer att studeras vidare i nästa etapp.

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

Privatperson 6 & 7

- Miljökonsekvensanalys bör göras av oberoende part innan ytterligare förtätad bebyggelse uppförs i området. Först därefter kan man se och bedöma dess påverkan.
- Den gröna korridor som finns mellan Stensö och Hagbynäs bryts med detta planförslag.
- För oss som bor i närområdet är det av betydelse att få en bild av helhetsplanen för området. Detta för att kunna se hur det påverkar oss och det väl frekventerade rekreationsområdet som förslaget omfattar.
- Vi tycker att den skövling av skogsområde mellan Skyttis och koloniområdet redan har påverkat vår närmiljö betydligt och upplevs mer omfattande än vad som visats i plan. Detta ger en oro över hur stor påverkan en kommande bebyggelse medför.

Kommentar: Angående plangränsen, se inledande kapitel.

Angående behov av miljökonsekvensbeskrivning och oberoende part, se svar till sakägare 3 & 4 samt sakägare 16 & 17.

Angående den gröna korridoren, se även svar till sakägare 7 & 8.

Privatperson 8

Tack för samrådet den 22 augusti, jag tror att detaljplanens utformning kan fungera i området, men som vi diskuterad på samrådet så beror det ju mycket på i vilken nivå gestaltningen av både husen och marken runt omkring görs. Många är ense om att utförandet av området kring Lillviken - särskilt landskapet är lyckat. Naturen kring det nya Kalmarhemshuset och Kalmarhems nyanlagda byggnadsområde är däremot tråkiga exempel där man inte varit särskilt varsam mot befintlig natur eller tagit ett omsorgsfullt grepp kring det nya.

Min starkaste synpunkt är därför att kommunen ska trycka på att gestaltningen av byggnader och landskap måste hålla hög kvalitet för att området ska bli lyckat.

I illustrationen är husen i västra området backade från fastighetsgränsen vilket är bra med tanke på siktlinje från Bisterfeldtsvägen och i detaljplanen är ju marken prickad längs med gatan - det är bra, men ju mer man kan backa husen desto bättre, siktlinjen från gatan är viktig. Gatans avslutning som kallas torg skulle kunna utformas så att den passar bättre in i miljön även innan ni går vidare med nästa område - vi vet ju inte hur länge det dröjer.

Det hade varit bättre om östra området inte gick ända fram till Bisterfeldtsvägen utan lät några träd vara kvar mot gatan. Det skulle göra att Ekbacken gav ett starkare intryck.

Viktigt att dagvattenhanteringen utformas snyggt och med omsorg.

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

Synpunkter kring tidigare process för Kungsljuset och för nästkommande område:

På samrådet diskuterade vi även processen för Kungsljuset - där även en av kommunens representanter erkände att det blivit alldeles för lite träd och skog kvar. Detta hade flera av oss synpunkter på i samrådet - men det togs inte hänsyn till. Vi hoppas att kommunen vill hjälpa till att förbättra området och återställa lite av den fantastiska känsla som var där innan. Önskvärt också om dagvattenområdet i slutet av Kalmarhems parkering kunde inspekteras och vi kunde få hjälp att trycka på så att gestaltningen kring denna blev bättre. Idag är vi många som passerar denna dagligen och inte kan göra något åt dess trista utseende eftersom den inte ligger på vår fastighet.

Vi uppskattade att få vara med och diskutera på samrådet, men vi var ändå många som hade önskat att få information tidigare - vi blev lovade en medborgardialog sommaren 2016 som uteblev utan att vi fick någon information om varför. Vi hoppas att vi får vara mer involverade och blir bättre informerade om nästa område som planeras vid T-bryggan. Vi värnar om vattenutsikten, att det inte blir mer, snarare mindre biltrafik mot södra utmarken och att området kan behålla sin funktion som viktigt kreationsstråk. Vi tror att vi kan bidra till att både processen och området blir bra.

Kommentar: Angående plangränsen, se inledande kapitel. Synpunkterna kring den västra delen utmed förlängningen av Bisterfeldsvägen noteras.

Kommunen är mån om den arkitektoniska utformningen och utvecklingen av området. Det kommer ligga stort fokus på detta i genomförandet av planen. För gestaltningen av husen, se inledande kapitel.

Synpunkterna angående grönområdet intill sjukhuset noteras samt önskemål om tidig medborgardialog för den fortsatta utvecklingen av området.

Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Sakägare 1

Sakägare 2

Sakägare 3

Sakägare 4

Sakägare 5

Sakägare 6

Sakägare 7

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

Sakägare 8

Sakägare 9

Sakägare 10

Sakägare 11

Sakägare 12

Sakägare 13

Sakägare 14

Sakägare 15

Sakägare 16

Sakägare 17

Privatperson 1

Privatperson 2

Privatperson 3

Privatperson 4

Privatperson 5

Privatperson 6

Privatperson 7

Privatperson 8

Övriga som inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Förteckning över angivna personer i dokumentet redovisas på sista sidan.

Samrådsredogörelsen har tagits fram av

Filippa Eriksson

Planarkitekt

Evelina Abrahamsson

Planarkitekt

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2015-2662

Förteckning personer

Sakägare 1:	2017-08-23
Sakägare 2:	2017-08-24
Sakägare 3 & 4:	2017-08-25
Sakägare 5 & 6:	2017-08-27 2017-08-30
Sakägare 7 & 8:	2017-08-29
Sakägare 9 & 10:	2017-08-30
Sakägare 11:	2017-08-31 (sent)
Sakägare 12:	2017-08-30
Sakägare 13, 14 & 15:	2017-08-30
Sakägare 16 & 17:	2017-08-30
Privatperson 1 & 2:	2017-08-10
Privatperson 3 & 4:	2017-08-25
Privatperson 5:	2017-08-28
Privatperson 6 & 7:	2017-08-30
Privatperson 8:	2017-08-31 (sent)

Detaljplan för **Del av Stensö 2:3 (T-bryggan)** i Stensö, Kalmar kommun

Samrådsredogörelse 2

Planförslaget har varit på ett andra samråd under tiden 2019-01-07 – 2019-02-04. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Länsstyrelsens synpunkter handlade om dagvattenfrågan. De anser att kommunen beskriva behöver motivet ytterligare till den valda dagvattenhanteringen. Länsstyrelsen anser att dagvattnet för bebyggelsen längs Stensövägen inte ska ledas orenat ut i havet.

Bebyggelse

Det har inkommit yttranden som berör den totala nockhöjden. Flera sakägare och privatpersoner har noterat att nockhöjden ändrats. Det har aldrig varit meningen att tillåta fler än tre våningar. Bestämmelsen om högsta nockhöjd har ändrats till 10 meter för att säkerställa att det inte går att bygga fler våningar.

Datum
2019-05-22

Ärendebeteckning
2015-2662

Trafik

Ett flertal sakägare och privatpersoner har skickat in yttranden om trafiken i området. Flera anser att parkeringsfrågan behöver hanteras. Det är bilister som står parkerade längs Stensövägen. Kalmar kommun arbetar efter en parkeringsnorm som beslutades av kommunfullmäktige 2016 där kommunen ställer krav på parkering för exploatörer. I detta fall kommer det att tillskapas parkeringsplatser för boende och besökare till bostadshuset. Dessutom är Stensövägen en huvudled och enligt trafikförordningen är det förbjudet att parkera på huvudled.

Det inkom även en synpunkt angående buller. Sakägaren anser att bullernivån i området och kollektivtrafiken kommer att ökas. I varje detaljplan görs en bullerkontroll och i denna visade det sig att även med det ökade antalet hushåll klarar området bullernivåerna. Det stämmer att det bitvis är det tung trafik men även med denna så understiger bullret de rekommenderade bullernivåerna. Det finns i dagsläget heller ingen reguljär kollektivtrafik till området.

Natur- och kulturvärden

Syppunkterna som berörde natur handlade främst om antalet träd som kommer att behöva avverkas för den nya bebyggelsen. En sakägare anser att det behöver genomföras en miljökonsekvensanalys. Både kommunen och länsstyrelsen har bedömt att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. Konsekvenserna behandlas då i planbeskrivningen och inte i en separat miljökonsekvensbeskrivning. En detaljplan kan innebära ganska stora förändringar av naturmiljön utan att det räknas som betydande miljöpåverkan. I det här fallet innebär planen en försvagning av den spridningskorridor som pekas ut i gröstrukturplanen. Konsekvenserna har beskrivits och kommunens samlade bedömning är att intresset av att bebygga området överväger intresset att bevara naturområdet.

Datum
2019-05-22

Ärendebeteckning
2015-2662

Planförslaget revideras efter samrådet enligt följande:

Ändringar i plankartan:

- *Den planerade parkeringsytan vid Stensövägen har flyttats en bit söderut samt utökats med en meter i bredd.*
- *Det har lagts till en exploateringsgrad för parkeringsytan.*
- *Ett utfartsförbud har lagts till nedanför den planerade parkeringsytan.*
- *En e1-bestämmelse om högsta exploateringsgrad inom egenskapsområdet har lagts till för parkeringsytan vid Stensövägen.*
- *Teckenförklaringen har uppdateras för planbestämmelsen om plusmark. Beskrivningen är nu följande "Marken får endast förses med parkering och komplementbyggnader.*
- *En marklovsbestämmelse har lagts till. Bestämmelsen säger "Marklov krävs för väsentlig ändring av marknivån mer än 0,3 meter inom kvartersmark".*
- *Texten till planbestämmelsen b2 har uppdaterats. Beskrivningen är nu följande "Obebyggd mark ska vara genomsläpplig"*
- *Bestämmelsen f2 om sedumtak har tagits bort för bebyggelsen, men bestämmelsen kvarstår för parkeringsytan. Texten i teckenförklaringen till bestämmelsen har justerats. Texten är nu följande "Taket på byggnader ska anordnas med sedumtak".*
- *Tidigare bestämmelsen "q1 – Fasader ska vara klädda med trä" har ändrats till att bli "f3 - Fasader ska vara klädda med trä".*
- *Bestämmelsen f3 har lagts till för den planerade parkeringsytan.*
- *Det har lagts till en f4-bestämmelse för kvartersmarken längs den nya gatan (förlängningen av Bisterfeldsvägen). Bestämmelsen innebär "f4 – Max 3 huvudbyggnader tillåts att sammanbyggas".*
- *Den totala nockhöjden har ändrats till tio meter.*
- *Exploateringsgraden har ändrats till 70 %.*
- *Texten till bestämmelsen b1 har justerats. Texten är nu följande "Ytan som anses till ny eller tillbyggnad ska utformas så att naturligt översvämande vatten upp till +2,8 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion".*

Övrigt

- *Dagvattenutredningen har kompletterats.*
- *En skuggstudie har tagits fram.*
- *Behovsbedömningen har uppdaterats på sida 13.*

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

LÄNSSTYRELSENS SYNPUNKTER

Länsstyrelsens synpunkter under miljö kvalitetsnormer måste beaktas för att planförslaget ska kunna anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsens synpunkter under upplysning bör beaktas då de kan påverka genomförandet av detaljplanen.

Kontroll enligt 11 kap. PBL

- *miljö kvalitetsnormer för vatten*

Miljö kvalitetsnormer för vatten samt dagvattenhantering

De frågor som Länsstyrelsen hade, från ett tidigare samråd gällande denna plan, har delvis besvarats i detta nya samrådsförslaget, både gällande MKN vatten och dagvattenhanteringen. Dagvattnet, från det föreslagna planområdets nordvästra del, kommer att ledas vidare till nyanlagda dagvattendammar på fastighet Kungsljuset. Dock kvarstår det faktum att i planområdets sydöstra del, där bebyggelse också föreslås, kommer dagvattnet att avledas ut via en befintlig dagvattenledning österut, därefter söderut orenat ut i Västra sjön. Detta står tydligt beskrivet, både i dagvattenutredningen likväl som under rubrik MKN vatten i planbeskrivningen. Därför vill länsstyrelsen att kommunen ger en förklaring till denna dagvattenhantering. Det borde föreslås åtgärder, förutom sedumtak, där t ex dagvatten kan ledas i västlig riktning. Det är visserligen i samma riktning där de värdefulla ekarna finns, men som också beskrivits är föroreningsrisken från t ex tungmetaller och kemikalier liten, medan innehållet i vattnet kan bestå av betydande mängder av främst partiklar och närsalter. Därför borde det föreslås åtgärder som t ex regnbäddar (eller liknande), både för fördröjning och rening, innan dagvattnet når ekar och/eller havet. Även i östlig riktning mot gatan och vidare söderut borde en fördröjning och därigenom rening kunna åstadkommas.

Att konstatera att det går orenat ut är inte godtagbart eftersom närliggande Västra sjön (Östersjön) redan är belastat med miljöproblemet övergödning. Åtgärder för att minska belastningar från land till vatten, måste göras för att kunna uppnå god ekologisk ytvattenstatus till senast år 2027.

Upplysningar

Plankartan

Planbeskrivningen beskriver att bebyggelsen ska ha 2 till 3 våningar. På plankartan är nockhöjden på bebyggelsen reglerad till 12 m vilket innebär att 4 våningar är tillåtligt.

Naturvärden

Kommunen har angett i planbeskrivningen att en del av syftet med planen är att spara delar av ekmiljöerna för den biologiska mångfalden. För att uppfylla

Datum
2019-05-22

Ärendebeteckning
2015-2662

det syftet anser länsstyrelsen att planbestämmelse om att marklov krävs för träd grövre än 30 cm i brösthöjd inom detaljplanen på allmänna platser.

Det är viktigt att de träd som ska vara kvar och naturmarken skyddas vid byggnation och anläggandet så att igen körning eller uppläggning av massor sker på ett sådant sätt att de värden som ska bevaras i planen skadas.

Kommentar: Dagvattenutredningen presenterar flera alternativ vilka har avvägts mellan varandra. Utredningen redovisar det mest lämpliga alternativet utifrån miljöbänsyn samt rimlighet för dagvattenhanteringen. Utfartsförbud har även lagts till i plankartan. Utfartsförbudet placeras nedanför den planerade parkeringsytan längs Stensövägen. Det innebär att det enbart kommer att få finnas parkeringsplatser på den gemensamma parkeringen. Bebyggelsen längs Stensövägen kommer då inte att ha några egna in- och utfarter. Det dagvatten som tas omhand är enbart takvatten och därför så gott som rent. Dagvattenåtgärder skulle medföra att detaljplanen måste vara strikt reglerad (höjdsättning inom kvartersmark med mera). Dagvattenutredningen har visat att det inte finns tillräckliga behov av detta då det avvattnings tekniskt fungerar med avledning utan fördröjning. Det bedöms inte heller finnas tillräckligt starka skäl med avseende på rening.

Kommunen är ägare av allmän plats och kommer därför se till att de träd som har möjlighet att utvecklas också kommer att finnas kvar. Kommunen bedömer att det inte behövs någon marklovsplikt för trädfällning. På kvartersmarken är det omöjligt att bevara träden med den föreslagna markanvändningen. På naturmarken anser kommunen att det är mindre lämpligt med marklovsplikt för trädfällning eftersom det handlar om en dunge med många träd av ungefär samma storlek och där enstaka träd på sikt kan behöva avverkas för att gynna träden intill, eller för att de aktuella träden med tiden kommit att utgöra en säkerhetsrisk.

Lantmäterimyndigheten

Plankarta med bestämmelser.

Strandskyddslinjen som redovisas på plankartan, täcker den administrativa bestämmelsegränsen för a1.

Under egenskapsbestämmelser för komplementbyggnader saknar hur stor byggnadsyta som är tillåten att bebyggas på området för parkering.

Övrigt

Redaktionella ändringar lämnas underhand till planhandläggaren.

Kommentar: Plankartan ändras utifrån Lantmäterimyndighetens synpunkter.

Boende och fastighetsägare

Sakägare 1

Yrkande

X anser att planen har ett alltför begränsat område och måste omfatta hela området kring T-bryggan.

Skäl för yrkandet

X anser att Samhällsbyggnadskontoret med flertalet mindre detaljplaner inte tar tillvara på det båtliv som idag finns i och omkring Västra Sjön samt att flera detaljplaner för ett så pass litet område skapar onödigt höga kostnader för skattebetalarna. Att inte samla ett helhetsgrepp för hela området kommer endast att leda till framtida konflikter mellan boende och den fritidsverksamhet i form av aktivt båtliv som idag existerar vid T-bryggan.

Kalmar Kommuns filosofi om en skärgårdsstad borde även omfatta båtfrågorna. Inom området har vi idag båtuppläggningsplatser, spolplatta, sjösättningsramp, mastkran, båtlyftkran, mastskjul, båthangarer, förvaringsförråd, sopkärl och toaletter. Nya bostäder i prisklassen 10 miljoner kommer att få svårt med utsikten över en båtuppläggningsplats där vare sig kommunen eller båtägarna tar sitt ansvar idag utan det har blivit en båt kyrkoplats för ca 30 talet båtar som ligger på land året runt. Det kommer att bädda för framtida konflikter.

Parkeringsplatser i området är också ett stort problem under säsongen då mycket fordon med båt/scooter trailer parkerar vid sjösättningsramp.

X har i sak inget emot byggnationen men anser att planen är bristfällig då den inte omfattas av de områden där X har stora intressen. X föreslår att ny plan för hela området tas fram där man tar till vara på båtlevets intressen. I Kalmar Kommun saknas båtplatser och T-bryggan kommer med en växande ”skärgårdsstad” att vara en mycket viktig del i värnandet av skärgårdsmiljö och båtlivet.

X föreslår följande i ny plan

Bryggor förblir intakta men all övrig verksamhet förflyttas till den norra delen vid plåthangarerna. För att möjliggöra detta fordras att ny sjösättningsramp byggs, kranar, mastskjul, förråd, spolplatta och toaletter flyttas till den norra delen. Vidare måste den norra hamnbassängen muddras till min. 2 m:s djup för att klara segelbåtarna. Tillfartsväg till området måste säkerställas så boende ej störs av trafiken. Bygglov beviljas för nybyggnation av 3 st nya plåthangarer väster om de redan befintliga vilket då gör att de inte stör någon (har funnits bygglov för detta tidigare). Plåthangarerna skulle då kunna rymma ett antal båtar inomhus och byggnationen sker i privat regi på arrenderad mark. Samtliga båtplatser på land vid T-bryggan och längs med Stensökanalen tas bort och nya kan skapas bakom hangarerna mot norr. Dock tror vi att uppläggningsplatser för båtar måste finnas i närheten av plåthangarerna. Ett

Datum
2019-05-22

Ärendebeteckning
2015-2662

planförslag med denna helheten ger Kalmar Kommun ett mycket större spelutrymme vid framtida exploatering av området för bostäder. Området mellan tänkt byggnation och Stensökanalen används idag till båtuppläggningsplatser vid ovanstående förslag frigörs en mycket stor yta där man varligt skulle kunna få parkeringsplatser för båtfolk och människor med friluftsentressen utan att förstöra området. Låt det bli en vacker samlingspunkt mellan Skärgårdsstaden och Stensö där vandring åt båda hållen blir möjligt. Vi har få ställen dit man kan ta bilen och möta havet.

Kommentar: Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för fler bostäder. I Kalmar kommun finns en brist på bostäder då invånarantalet senaste åren ökat mer än förväntat. Idag gäller andra strandskyddsregler än när programmet för Kalmar skärgårdsstad antogs år 2006. Detta försvårar kommunens planering över hela området.

Idag återinträder strandskyddet när en detaljplan upprättas. Mark – och miljööverdomstolen har i rättsfall bedömt att nya bostäder inte är ett särskilt skäl för att upphäva strandsyddet. Då syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för fler bostäder har planområdet avgränsats utifrån strandskyddslinjen i väst. Det finns i nuläget ingen uppdragsbeställning på resterande område runt planområdet.

Kommunen har tagit emot synpunkten angående parkering och frågan har skickats vidare till serviceförvaltningen och Kultur- och fritidsnämnden.

Sakägare 2 och 3

Som det diskuterades på samrådet så är det viktigt att den befintliga siktlinjen från radhusen på Bisterfeldsvägen finns med i planen, det skrivs i dokumenten att man ska arbeta för att bevara den men den tas inte med i den framlagda detaljplanen. Den planerade bebyggelsen kommer att ta bort en stor del av den siktlinje som är inritad på nedan karta.

Som tidigare angivits i flera skrivelser efter det förra samrådet så är önskan stor på att man får fram en plan för hela området, då man nu har ändrat höjden på husen till 12m och inte som det tidigare pratades om 8,2 så blir man undrande till hur detta ska passa in i den framtida utvecklingen av området.

I ett tidigare dokument så hänvisar man till att det kommer att finnas ett behov av en lekplats/grönyta i området. Denna skulle kunna placeras i anslutning till den nya förlängningen av Bisterfeldsvägen för att garantera att den blir lättillgänglig för alla, samt att bidra till att man på så vis även gör något för att skydda siktlinjen från radhusen på Bisterfeldsvägen.

Kommentar: En målsättning i översiktsplanen är även att synliggöra och tillgängliggöra vattnet i den byggda miljön. Kommunen har försökt ta hänsyn till siktlinjen som utgår från Bisterfeldsvägen och ned till vattnet. Kommunen har genom att förlägga allmän plats – gata säkerställt att inget kan bebyggas i

Datum
2019-05-22

Ärendebeteckning
2015-2662

siktlinjen mot vattnet från Bisterfeldsvägen. På så sätt säkerställs att siktlinjen bevaras. Den befintliga vägen som idag går ned till vattnet kommer att förskjutas i förlängningen av Bisterfeldsvägen. Siktlinjen från Bisterfeldsvägen ned till vattnet kommer snarare att förstärkas eftersom det kommer då finnas en möjlighet att se vattnet direkt från Bisterfeldsvägen. Siktlinjen som går från radbusen vid Bisterfeldsvägen ned till vattnet kommer inte att påverkas av planförslaget.

Planprocessen är en levande process där förutsättningar och bestämmelser kan ändras under processens gång. Det är först när planen är antagen som inga nya förändringar kan ske. Därav en högre byggnadshöjd under andra samrådet. Det har aldrig varit meningen att tillåta mer än tre våningar. Bestämmelsen om högsta nockhöjd har ändrats till 10 meter för att säkerställa att det inte går att bygga fler våningar.

Behov av lekplats har beskrivits i planbeskrivningen och syftar på närliggande områden, ej området vid T-bryggan.

Sakägare 4 och 5

Med bakgrund i att detaljplan för del av Stensö 2:3 har revideras, åter aktualiseras följande synpunkter där vi även har kompletterat våra synpunkter.

Miljökonsekvensanalys fattas:

Vi vill härmed invända mot att någon miljökonsekvensanalys inte bedöms behövas. Slutsatsen och kommunens bedömning att ”genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan” kan rimligen inte anses giltig utan att just en sådan analys utförs med hänsyn till Grönstrukturplanen KF 2010-09-29 och gällande lagar för strandskydd och bevarande av natur och kultur. Analysen bör utföras av oberoende part, ej av part vars mål är att exploatera området. En sådan analys bör också analysera inte bara bebyggelsens påverkan på miljön utan också från väganläggning/vändzon och förväntad ökad trafik i området.

I detaljplanen konstateras att ”bebyggelsen innebär att områdets funktion som länk mellan Stensö och andra lövskogsområden längs kusten försvagas något. Det finns även risk för att ytterligare träd påverkas av uppfyllnader eller andra konflikter som uppstår på grund av närheten till tomtmarken.” Vi bedömer inte att funktionen försvagas något utan i betydande grad och att risken är överhängande att mer natur än vad som föreslås kommer att påverkas. En miljökonsekvensanalys krävs alltså.

Grön korridor bryts:

I detaljplanen nämns att ”Enligt Grönstrukturplanen är det även viktigt att stärka kopplingen mellan de båda strategiskt viktiga grönområdena (Stensö och Hagbynäas). Grönstråket utmed kusten bör stärkas och utveckling är

Datum
2019-05-22

Ärendebeteckning
2015-2662

nödvändig." Vi menar att Detaljplanen hindrar just en sådan utveckling eftersom den gröna korridor mellan de två kärnområdena Stensö och Hagbynäs tvärtom bryts av planerad bebyggelse och trafik. Vidare nämns att "Inriktningen vid förändringar inom området bör vara att skydda och stärka deras innehåll av artrika biotoper och att öka deras tillgänglighet för alla samhällsmedborgare." Någon beskrivning av hur detaljplanens förändring av området skulle skydda och stärka artrikedomen eller tillgänglighet framkommer inte. Förutom att några ekar ska bevaras framkommer inte hur naturvärdena och hur spridningskorridoren ska säkerställas såsom Grönstrukturplanen kräver. Det framstår alltså som att den gröna korridoren och skyddet för natur och djurliv bryts i och med att en viktig länk på Stensökullen försvinner med detaljplanen.

En helhetsplan behöver redovisas och inte endast ett etapp-projekt:

Detaljplanen är utbruten ur helhetsplanen för området. Detta gör det svårt för oss boende i området att förstå och samverka kring hur denna första etapp i exploateringen av hela området kring T- bryggan kommer att påverka oss då planen för resterande områden beskrivs avvaktas för planläggning. Det är ju i slutändan helheten i området som kan komma att förändras radikalt och påverka boendet och miljön. Särskilt miljöaspekter och rekreation behöver tänkas in utifrån en helhetsplan och inte enbart utifrån denna första etapp.

Att detaljplanen utgår från en etapp i planen att exploatera hela området kring T-bryggan förhindrar särskilt att miljöaspekterna tillvaratas i hela södra området och verkar vara en strategi för att fördunkla hur stor förändring som egentligen helhetsplanen för området innebär.

Planbeskrivningen som där hänvisas till är utdaterad

I detaljplanen hänvisas där till en planbeskrivning som uppenbart ger en felaktig bild av området och som framstår som betydligt mer grön än hur det ser ut i verkligheten sedan den nyligen genomförda exploateringen. Karta på sida 6(43), 10(43), 13(43), 14(43) , 15(43) är således inte korrekta och visar inte den stora parkeringsplats och husbyggnader nordväst för området (nya höghusområdet, samt parkering bakom ambulansstation). Läsaren får därför ett intryck av att där finns en bred grön korridor mot Stensö vilket inte är fallet. Där finns faktiskt bara en smal korridor kvar och detta i det område som nu föreslås försvinna i detaljplanen.

Nyligen genomförda projekt i området har haft mycket negativ inverkan och inte blivit som utlovat.

Området längre mot nordväst mot sjukhuset (Kungsljuset 3), (Stensö 2:3) och som redan har exploaterats för parkeringsplatser, flerfamiljshus och pågående höghusbyggeri har visat sig skövla betydligt mer grönområden och träd än vad som redovisats i tidigare detaljplan och som precis som denna detaljplan också var utbruten ur en större helhetsplan som

Datum
2019-05-22

Ärendebeteckning
2015-2662

Grönstrukturplanen anger. Dessutom har extra parkeringsplats tillkommit i efterhand vilket har reducerat grönområdet ytterligare.

Man kan också ha estetiska synpunkter på det färdiga resultatet av exploaterade område som på inget sätt har bidragit positivt estetiskt sett eller ökat tillgängligheten till naturområden. Det är alltså tal om ren exploatering utan något positivt bidrag till området.

Ett nytt projekt bör kunna garantera estetisk kvalitet, ökad natur/rekreation tillgänglighet och att inga nya parkeringsplatser byggs i efterhand. Framför allt att byggeriet inte medför en stor miljömässig negativ effekt genom att essentiell grön korridor effektivt blockeras.

Sammanfattningsvis kräver vi således att en miljökonsekvens utförs av oberoende part, att den gröna korridoren bibehålls och vi delges en helhetsplan för området att ta ställning till och inte en utbruten del. Exploatering av området bör även ske så befintliga kvaliteter bevaras och utvecklas.

Kommentar: Det finns i nuläget ingen uppdragsbeställning på resterande område runt planområdet. Detaljplanen kommer enbart att redovisa det område som presenteras här. Synpunkterna angående Kungsljuset 3 noteras.

Både kommunen och länsstyrelsen har bedömt att planen inte medför betydande miljöpåverkan i lagens mening. Konsekvenserna behandlas då i planbeskrivningen och inte i en separat miljökonsekvensbeskrivning. En detaljplan kan innebära ganska stora förändringar av naturmiljön utan att det räknas som betydande miljöpåverkan. I det här fallet innebär planen en försvagning av den spridningskorridor som pekas ut i grönstrukturplanen. Konsekvenserna har beskrivits och kommunens samlade bedömning har blivit att intresset av att bebygga området överväger intresset att bevara naturområdet.

Angående kartbilderna på sidorna 6, 10, 13, 14 och 15 så har kartorna visat det senaste inmätta materialet. Bilderna har inför granskningen uppdaterats efter det material som finns i kommunens databas.

Sakägare 6 och 7

- Havsutsikten försvinner helt. Genom alla fyra årstiderna har vi fantastisk havsutsikt, främst 6 månader om året när det är lövfritt på träden. Då har vi en vidsträckt utsikt över havet och farleden in till T-bryggan. Allt detta försvinner när det bebyggs mitt framför oss, speciellt när det handlar om bygge på 3-4 våningar upp till 12 meter högt.

- Djur och fågellivet kommer påverkas negativt med minskad mångfald. Det är ett otroligt vackert skogsområde med sina gamla ekar, björkar, tallar, blommor etc som kommer försvinna i stor omfattning jämfört med dagens utseende. Självklart drabbas även djur och fågelliv hårt av detta. På våren hör man en

Datum
2019-05-22

Ärendebeteckning
2015-2662

otrolig fågelsång när man passerar Bisterfeldsvägen i kurvan. Detta kommer försvinna från våra alla de hus som ligger sista biten på Stensövägen. Och ekbeståndet som man trodde hade stort värde för Kalmar och framförallt för Stensö, dessa försvinner nästan helt i och med bebyggelsen.

- Solljuset minskar avsevärt för oss. Framst sommartid när solen går ner i exakt samma vädersträck som dessa 10-12m hus ska byggas i så förlorar vi flera timmars solljus. Just kvällssolen också som är den mest värdefulla för rekreation och den tid på dygnet man oftast har möjlighet att se och njuta av solen om man jobbar heltid. Det finns ingen mätning så vitt vi vet angående påverkan på solljuset för oss på Stensövägen i och med detta förslag. Varför har inte detta genomförts?
- Bullernivån ökar markant. Med fler hushåll kommer fler bilar och trafiken intensifieras. Om kollektivtrafiken även ökas skapar även detta mer buller. Redan idag är det bitvis tung trafik med ibland stora båtar som ska sjösättas men så klart mycket husbilar/husvagnar etc som ska ut till campingen. Vi vill inte ha mer buller!
- Svårighet med parkering. Redan idag är det svårt för alla bilar att få plats nere vid T-bryggan. Det kommer bli ännu trängre nu. Stor risk också att bilar parkerar utanför husen som ska byggas på Stensövägen. Det kan bli trafikfara.

Sammantaget så kommer ovan faktorer dels påverka värdet på alla fastigheter negativt. Bygget är estetiskt fult och försämrar känslan i hela området. Då både havsutsikten och det viktiga solljuset minskar radikalt för vår fastighet så minskar självklart värdet. Värdeminskningen blir definitivt ett faktum med risk till förlust i miljonklassen för oss som besitter dessa fastigheter rakt mot bygget. Bygget ska även ligga så nära vägen som möjligt vilket gör att vi får bygget nära in på vår tomt och kommer skapa en känsla av tränghet och att vi blir instängda.

Utöver värdeminskning så påverkar detta bygget vår boendemiljö och välmående. Grönområden med fågelkvitter, solljus, lugnet och naturen i sig etc som jag nämt ovan är faktorer som gör att vi som människor ofta mår bättre och finner möjlighet till återhämtning. Detta gäller inte bara oss som bor här mot bygget utan all de människor som promenerar runt i området för få känna på solljuset och den vackra naturen. En förtätning och bebyggelse av denna skogsmark vid T- bryggan är inte rätt väg att gå! Ingen kommer acceptera detta.

Vi kommer överklaga detta så långt det bara går. Vi kommer inte gå med på detta fruktansvärt dåliga förslag. Det saknar ett helhetstänk för hela området kring T-bryggan som skulle kunna bli ett fantastiskt område för rekreation och välmående om man istället lyft fram naturen, båtbyggnaden och strövområdet ännu mer.

Det blir väldigt uppenbart att det enda intresset här är att tjäna pengar genom att bygga så mycket man kan för att försöka sälja för dyra pengar. Det känns

Datum
2019-05-22

Ärendebeteckning
2015-2662

otroligt fel att Kalmar kommun har detta tänket och skövlar grönområden i tätorten för att få bygga mer. Att det medvetet dessutom sker på bekostnad av oss som bor här vad gäller vårt välmående samt även värdeminskning av våra fastigheter är sorgligt och förkastligt.

Återigen, vi kommer överklaga detta så långt det bara går!

Kommentar: Enligt översiktsplanen för Kalmar kommun (antagen i KF 2013-06-17) ingår planområdet i delområdet "Innerstaden" där förtätning bedöms vara möjlig. Föreslagen förtätning av området med radbus, parbus eller kedjebuss stämmer väl överens med både skäringsprogrammet och översiktsplanens ställningstaganden.

Planprocessen är en levande process där förutsättningar och bestämmelser kan ändras under processens gång. Det är först när planen är antagen som inga nya förändringar kan ske. Därav en högre byggnadshöjd under andra samrådet. Det har aldrig varit meningen att tillåta mer än tre våningar. Bestämmelsen om högsta nockhöjd har ändrats till 10 meter för att säkerställa att det inte går att bygga fler våningar.

Kalmar kommun arbetar efter en parkeringsnorm som beslutades av kommunfullmäktige 2016 där kommunen ställer krav på parkering för exploatörer. I detta fall kommer det att tillskapas parkeringsplatser för boende och besökare till bostadshusen. Dessutom är Stensövägen en huvudled och enligt trafikförordningen är det förbjudet att parkera på huvudled.

I varje detaljplan görs en bullerkontroll och i denna visade det sig att även med det ökade antalet hushåll klarar området bullernivåerna. Det stämmer att det bitvis är det tung trafik men även med denna så understiger bullret de rekommenderade bullernivåerna. Det finns i dagsläget heller ingen reguljär kollektivtrafik till området. Vad som annordnas i framtiden kan inte Kalmar kommun svara för då kollektivtrafiken är i regional regi.

Det har fram till granskningen tagits fram en skuggstudie för att undersöka skuggförhållandena för de nya bostadstomterna och påverkan på närliggande bebyggelse. Skuggstudien visar tre olika tidsperioder: den 22 mars 2019, vårdagjämning, 21 juni, sommarsolsstånd och 23 september, höstdagjämning. Bilderna visar hur skuggförhållandena ser ut vid tre olika tider på dygnet, klockan 10.00, 13.00 samt 16.00. För vidare information se planbeskrivning på sida 42. Skuggstudien visar att befintlig bebyggelsen utmed Stensövägen även fortsättningsvis kommer ha goda solförhållanden.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Kalmar Vatten AB

Kalmar Vatten AB har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Kommentar: Noteras.

Datum
2019-05-22

Ärendebeteckning
2015-2662

Skanova

Skanova har inga kabelanläggningar inom planerat område.

Skanova har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Polismyndigheten Kalmar län

Polismyndigheten har tagit del av del av de inkomna handlingarna och har ingen erinran eller anledning till ytterligare kommentarer med hänsyn taget till de intressen som Polismyndigheten har att tillvarat.

I övrigt inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Postnord – Kalmar Söder

Vi från Postnords sida skulle vilja ha postlådorna samlade i postlådesamlingar med 3 postlådor i varje. Fördelarna är 1. Miljön 2. Effektiviteten 3. Arbetsmiljön – särskilt där man har trotoarer – då blir urstigningarna färre.

Kommentar: Noteras.

Intresseorganisationer och övriga

Privatperson 1 och 2

Vi har inget att erinra om den reviderade detaljplanen för "Del av Stensö 2:3 (T-bryggan)".

Kommentar: Noteras.

Privatperson 3 och 4

Det nödvändigt att Kalmar kommun redovisar en helhetsbild om hur hela området kommer att planeras över tid innan det byggs bostäder i området.

Datum
2019-05-22

Ärendebeteckning
2015-2662

Området är betydelsefullt sedan lång tid tillbaka i Kalmars historia och det lockar både turister och Kalmarbor till området för olika aktiviteter. Området har även en unik maritim miljö som kan utvecklas.

Sammantaget är det ingen bra idé att bygga tilltänkta bostäder i ett område som är till för oss alla.

Kommentar: Det finns i nuläget ingen uppdragsbeställning på resterande område runt planområdet. Detaljplanen kommer enbart att redovisa det område som presenteras här.

Privatperson 5

Vad jag X kan förstå så har strandsskyddslagen sedan 1952 icke haft den verkan som riksdagen och Socialdemokratiska Tage Erlinder Regeringen tänkt sig.

Nu 2017 vill S-Regeringen i Kalmar kommun pröva om de kan erhålla dispens för att bygga villor på havsnära tomter invid stranden vid Stensö-T-Brygga vilket i sak strider emot strandsskyddslagen mfl. Lagar. Men man ska observera att länsstyrelsen mfl. domstolar gärna ger dispens. Vilket innebär att de bryter mot intentionen i strandsskyddslagen.

De nu planlagda havsnära villafastigheterna har ett ekonomiskt huvudintresse. De inbringar miljoner i inkomster till markägaren vid godkänd detaljplan. Jag yrkar avslag på detaljplaneförslaget vilket jag anser strider emot strandsskyddslagen, allemansrätten mfl. lagar, särskilt 7:e kap i miljöbalken. För bifall till mitt förslag hänvisar jag till prop. Nr 223 samt till ex. Landorganisationens (LO:s) 26/4-1951
I övrigt finns inget som talar för bifall till förslaget.

Undertecknad hänvisar till tidigare synpunkter till Eder daterad 28/8 2017.

Jag anser att nybyggnationen inkräktar på strandsskyddslagen – och allemansrätten. m.m

Den tilltänkta nybyggnationen kan erbjudas andra områden inom Kalmar kommun.

Kommentar: I den gällande detaljplanen för området är strandsskyddet upphävt inom hela området mellan T-bryggan och Stensövägen. När man gör en ny detaljplan återinträder strandsskyddet och måste upphävas på nytt enligt nuvarande lagstiftning. Eftersom det inte finns särskilda skäl för att upphäva strandsskyddet inom det som idag är naturmark har bebyggelsen placerats mer än 100 meter från stranden så att strandsskyddet inte påverkas. Efter samråd 1 flyttades den planerade vändzonen upp ovanför strandsskyddslinjen i syfte att inte göra intrång på strandsskyddet. Bebyggelsen och den nya gatan vid förlängningen av Bisterfeldsvägen ligger ovanför strandsskyddslinjen och påverkar därav inte strandsskyddet

Datum
2019-05-22

Ärendebeteckning
2015-2662

område. Det är en mindre bit längs Stensövägen där strandskyddet behöver upphävas. Planen möjliggör för en gångbana längs den västra sidan på Stensövägen och kommunen anser att gångbanan utgör ett allmänt intresse.

Privatperson 6 och 7

Vi vill komplettera vårt yttrande med en synpunkt gällande den nockhöjd som detaljplanen föreslår. Vi anser att höjden bör sänkas för att bättre harmoniera med omgivningen. 12 meter höga radhus, parhus eller kedjehus kommer skapa större sammanhängande huskroppar (både i höjd och utbredning) än vad som förekommer i omgivningen. Detta kommer göra att husen dominera stadsbilden på ett ej fördelaktigt sätt. Befintliga radhus inom fastigeten Hagen är till exempel cirka 7 meter höga. Vi har noterat att husen under förra samrådet tilläts ha en nockhöjd på 8,2 meter och ställer oss därför mycket kritiska till att nu 12 meter anses lämpligt. Vi förordar en tillåten nockhöjd på 7-8 meter. Vi vill dock poängtera att vi i grunden är helt emot bebyggelse i förlängningen av Bisterfeldtsvägen. Detta för att behålla upplevelsen av naturen och småbåtshamnen, något som är en tillgång för både boenden och besökare.

Kommentar: Planprocessen är en levande process där förutsättningar och bestämmelser kan ändras under processens gång. Det är först när planen är antagen som inga nya förändringar kan ske. Därav en högre byggnadshöjd under andra samrådet. Det har aldrig varit meningen att tillåta mer än tre våningar. Bestämmelsen om högsta nockhöjd har ändrats till 10 meter för att säkerställa att det inte går att bygga fler våningar.

Privatperson 8

Havsutsikten försvinner helt. Genom alla fyra årstiderna har vi fantastisk havsutsikt, främst 6 månader om året när det är lövfritt på träden. Då har vi en vidsträckt utsikt över havet och farleden in till T-bryggan. Allt detta försvinner när det bebyggs mitt framför oss, speciellt när det handlar om bygge på 3-4 våningar upp till 12 meter högt.

Djur och fågellivet kommer påverkas negativt med minskad mångfald. Det är ett otroligt vackert skogsområde med sina gamla ekar, björkar, tallar, blommor etc som kommer försvinna i stor omfattning jämfört med dagens utseende. Självklart drabbas även djur och fågelliv hårt av detta. På våren hör man en otrolig fågelsång när man passerar Bisterfeldsvägen i kurvan. Detta kommer försvinna från våra alla de hus som ligger sista biten på Stensövägen. Och ekbeståndet som man trodde hade stort värde för Kalmar och framförallt för Stensö, dessa försvinner nästan helt i och med bebyggelsen.

Solljuset minskar avsevärt för oss. Främst sommartid när solen går ner i exakt samma vädersträck som dessa 10-12m hus ska byggas i så förlorar vi flera timmars solljus. Just kvällssolen också som är den mest värdefulla för rekreation och den tid på dygnet man oftast har möjlighet att se och njuta av

Datum
2019-05-22

Ärendebeteckning
2015-2662

solen om man jobbar heltid. Det finns ingen mätning så vitt vi vet angående påverkan på solljuset för oss på Stensövägen i och med detta förslag. Varför har inte detta genomförts?

Bullernivån ökar markant. Med fler hushåll kommer fler bilar och trafiken intensifieras. Om kollektivtrafiken även ökas skapar även detta mer buller. Redan idag är det bitvis tung trafik med ibland stora båtar som ska sjösättas men så klart mycket husbilar/husvagnar etc som ska ut till campingen. Vi vill inte ha mer buller!

Svårighet med parkering. Redan idag är det svårt för alla bilar att få plats nere vid T-bryggan. Det kommer bli ännu trängre nu. Stor risk också att bilar parkerar utanför husen som ska byggas på Stensövägen. Det kan bli trafikfara.

Sammantaget så kommer ovan faktorer dels påverka värdet på alla fastigheter negativt. Bygget är estetiskt fult och försämrar känslan i hela området. Då både havsutsikten och det viktiga solljuset minskar radikalt för vår fastighet så minskar självklart värdet. Värdeminskningen blir definitivt ett faktum med risk till förlust i miljonklassen för oss som besitter dessa fastigheter rakt mittemot bygget. Bygget ska även ligga så nära vägen som möjligt vilket gör att vi får bygget nära in på vår tomt och kommer skapa en känsla av trängthet och att vi blir instängda.

Utöver värdeminskning så påverkar detta bygget vår boendemiljö och välmående. Grönområden med fågelkvitter, solljus, lugnet och naturen i sig etc som jag nämt ovan är faktorer som gör att vi som människor ofta mår bättre och finner möjlighet till återhämtning. Detta gäller inte bara oss som bor här mittemot bygget utan all de människor som promenerar runt i området för få känna på solljuset och den vackra naturen. En förtätning och bebyggelse av denna skogsmark vid T-bryggan är inte rätt väg att gå! Ingen kommer acceptera detta.

Vi kommer överklaga detta så långt det bara går. Vi kommer inte gå med på detta fruktansvärt dåliga förslag. Det saknar ett helhetstänk för hela området kring T-bryggan som skulle kunna bli ett fantastiskt område för rekreation och välmående om man istället lyft fram naturen, båtbyggnaden och strövområdet ännu mer. Det blir väldigt uppenbart att det enda intresset här är att tjäna pengar genom att bygga så mycket man kan för att försöka sälja för dyra pengar. Det känns otroligt fel att Kalmar kommun har detta tänket och skövlar skog och mark för att få igenom en förtätning. Att det medvetet dessutom sker på bekostnad av vi som bor här vad gäller vårt välmående samt värdeminskning av våra fastigheter är sorgligt och förkastligt. Återigen, vi kommer överklaga detta så långt det bara går!!

Kommentar: Se svar till sakägare 6 och 7.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen tackar för möjligheten att inkomma med remiss på rubrförslag, men avstår denna gång med att inkomma med synpunkter.

Kommentar: Noteras.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:**Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:****Samråd 1**

Sakägare 1

Sakägare 2

Sakägare 3

Sakägare 4

Sakägare 5

Sakägare 6

Sakägare 7

Sakägare 8

Sakägare 9

Sakägare 10

Sakägare 11

Sakägare 12

Sakägare 13

Sakägare 14

Sakägare 15

Sakägare 16

Sakägare 17

Privatperson 1

Privatperson 2

Privatperson 3

Privatperson 4

Datum
2019-05-22

Ärendebeteckning
2015-2662

Privatperson 5

Privatperson 6

Privatperson 7

Privatperson 8

Samråd 2

Sakägare 1

Sakägare 2

Sakägare 3

Sakägare 4

Sakägare 5

Sakägare 6

Sakägare 7

Privatperson 3

Privatperson 4

Privatperson 5

Privatperson 6

Privatperson 7

Privatperson 8

Evelina Abrahamsson

Planarkitekt

Detaljplan för Del av Stensö 2:3 (T-bryggan) i Stensö, Kalmar kommun

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2019-05-27 – 2019-06-17. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Helhetsplan

Flera sakägare och privatpersoner efterfrågar att en helhetsplan över hela området ska presenteras. Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för fler bostäder. I Kalmar kommun finns en brist på bostäder då invånarantalet senaste åren ökat mer än förväntat. Bostäderna bör dessutom vara av olika slag som lägenheter, villor, radhus, hyresrätter och bostadsrätter med mera. Idag gäller andra strandskyddsregler än när programmet för Kalmar skärgårdsstad antogs år 2006. Detta försvårar kommunens planering för det övergripande området.

Idag återinträder strandskyddet när en detaljplan upprättas. Mark – och miljööverdomstolen har i rättsfall bedömt att nya bostäder inte är ett särskilt skäl för att upphäva strandskyddet. Då syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för fler bostäder har planområdet avgränsats utifrån strandskyddslinjen i väst. Det finns i nuläget ingen uppdragsbeställning på

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

resterande område runt planområdet. Detaljplanen kommer enbart att redovisa det område som presenteras här.

Natur- och kulturvärden

Sypunkterna som berörde natur handlade främst om antalet träd som kommer att behöva avverkas för den nya bebyggelsen. En sakägare anser att det behöver genomföras en miljökonsekvensanalys. Både kommunen och länsstyrelsen har bedömt att planen inte medför betydande miljöpåverkan i lagens mening. Konsekvenserna behandlas då i planbeskrivningen och inte i en separat miljökonsekvensbeskrivning. En detaljplan kan innebära ganska stora förändringar av naturmiljön utan att det räknas som betydande miljöpåverkan. I det här fallet innebär planen en försvagning av den spridningskorridor som pekas ut i gröstrukturplanen. Konsekvenserna har beskrivits och kommunens samlade bedömning är att intresset av att bebygga området överväger intresset att bevara naturområdet. I mitten av planområdet sparas ett naturområde som ligger på allmän plats. Det innebär att det ska vara tillgängligt för allmänheten.

Om husen flyttas bort från Stensövägen och närmare mitten av naturområdet så kommer det att behövas stora utfyllnader eftersom det finns en svacka där. Kommunens bedömning är att det är bättre att bebygga utmed Stensövägen och spara mer av ekarna i mitten av planområdet än att dra in bebyggelsen från vägen för att ge plats för vegetation här.

De befintliga träden som står i området idag varierar mellan cirka 16-22 meter i höjd och är högre än de kommande husen.

Trafik och parkering

Ett flertal sakägare och privatpersoner har skickat in yttranden angående trafiken i området. Flera anser att parkeringsfrågan inte är löst i och med att det står bilister parkerade längs Stensövägen. Kalmar kommun arbetar efter en parkeringsnorm som beslutades av kommunfullmäktige år 2016 där kommunen ställer krav på parkering för exploatörer. I detta fall kommer det att tillskapas parkeringsplatser för boende och besökare till bostadshusen. Dessutom är Stensövägen en huvudled och enligt trafikförordningen är det förbjudet att parkera på huvudled.

Buller

En synpunkt handlar om att bullernivån i området kommer att öka. I varje detaljplan görs en bullerkontroll och i denna visade det sig att även med det ökade antalet hushåll klarar området bullernivåerna. Det stämmer att det bitvis är tung trafik, men även med denna så understiger bullret de rekommenderade bullernivåerna. Det finns i dagsläget heller ingen reguljär kollektivtrafik till området. Vad som anordnas i framtiden kan inte Kalmar kommun svara för då kollektivtrafiken är i regional regi.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Strandskydd och närhet till vattnet

I den gällande detaljplanen för området är strandskyddet upphävt inom hela området mellan T-bryggan och Stensövägen. När en ny detaljplan genomförs återinträder strandskyddet och måste upphävas på nytt enligt nuvarande lagstiftning. Eftersom det inte finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom det som idag är naturmark har bebyggelsen placerats mer än 100 meter från stranden så att strandskyddet inte påverkas. Efter samråd 1 flyttades den planerade vändzonen upp ovanför strandskyddslinjen i syfte att inte göra intrång i strandskyddet. Bebyggelsen och den nya gatan vid förlängningen av Bisterfeldsvägen ligger ovanför strandskyddslinjen och påverkar därav inte strandskyddat område. Det är en mindre bit längs Stensövägen där strandskyddet behöver upphävas. Detta för att planen möjliggör för en gångbana längs Stensövägens västra sida.

Sol och skuggstudie

En sakägare skickade in ett yttrande angående solförhållanden och att deras hus kommer att skuggas av den nya bebyggelsen. Det togs till granskningen fram en skuggstudie för att undersöka skuggförhållandena för de nya bostadstomterna och påverkan på närliggande bebyggelse. Skuggstudien visar tre olika tidsperioder: den 22 mars 2019, vårdagjämning. 21 juni, sommarsolstånd och 23 september, höstdagjämning. Bilderna visar hur skuggförhållandena ser ut vid tre olika tider på dygnet, klockan 10.00, 13.00 samt 16.00. För vidare information se planbeskrivning på sida 42. Skuggstudien visar att den befintliga bebyggelsen utmed Stensövägen även fortsättningsvis kommer att ha goda solförhållanden.

Utformning av bebyggelsen

Det har inkommit yttranden som berör den totala nockhöjden. Flera sakägare och privatpersoner har noterat att nockhöjden ändrats, men anser fortfarande att nockhöjden är för hög. Flera sakägare och privatpersoner ställer sig även frågande till varför radhus, parhus och kedjehus tillåts. Enligt översiktsplanen för Kalmar kommun (antagen i KF 2013-06-17) ingår planområdet i delområdet "Innerstaden" där förtätning bedöms vara möjlig. Föreslagen förtätning av området med radhus, parhus eller kedjehus stämmer väl överens med både skärgårdsprogrammet och översiktsplanens ställningstaganden.

Detaljplanen kan styra vissa fysiska förutsättningar i planbestämmelserna till plankartan. I planen har kommunen valt att styra byggnadsformen till radhus, parhus eller kedjehus, en högsta exploateringsgrad och höjd på byggnaderna samt utformning med träfasad (eftersom detta är ett traditionellt fasadmaterial vid kusten). Det finns även placeringsbestämmelser inom vilka linjer bebyggelsen får uppföras för att värna om träden, siktlinjer och den stadsmässiga och urbana miljön med en rumslighet mot gatan. Vidare utformning av bostadshuset (färg, tak, fönster etcetera) är till stora delar en fråga vid bygglovet, där man kontrollerar att byggnaderna anpassas väl till området och följer detaljplanens intentioner. Ytterst är dock exploatören ansvarig för bebyggelsens utseende.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Det finns en illustration på en möjlig utveckling av planförslaget. Se sida 23 i planbeskrivningen. Illustrationen visar hur 70% av tomtmarken skulle kunna se ut.

Utsikt

Ett flertal yttranden handlar om att sakägares och privatpersoners utsikt kommer att försämrats och att bebyggelsen kommer att bli för hög. Detaljplanen syftar till att skapa fler bostäder till en växande stadsbefolkning. När staden växer och utvecklas kommer befintliga boenden att påverkas på flera olika sätt genom att utsikten man tidigare haft förändras eller att flera människor rör sig på vägar och torg. Samtidigt skapar det möjligheter till ett större utbud av service, handel med mera. När man bor i en stad finns aldrig några garantier för att allt kommer att förbli som det alltid varit. Snarare är det tvärtom i en stad som växer. Placeringen av husen har gjorts för att försöka få det bästa läget för så många som möjligt.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Planförslaget revideras efter granskningen enligt följande:

Ändringar i plankartan:

- *Bestämmelsen "n1 – parkering får anordnas" har tagits bort eftersom planbestämmelsen om "korsmark - Marken får endast förses med parkering och komplementbyggnader" beskriver samma sak.*
- *Bestämmelsen "n2 – Angöring och parkering får anordnas" har nu ändrats till "n1".*

Planbeskrivning:

- *Redaktionella ändringar.*

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Detaljplan för del av Stensö 2:3, (T-bryggan), Stensö, Kalmar Kommun

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 dagvattenutredning, trafik PM, geotekniskrapport samt samrådsredogörelse

Syftet med planen är att möjliggöra för cirka 14-17 nya bostäder, i form av radhus, parhus eller kedjehus i ett havs- och naturnära läge. Gaturummet betonas längs Stensövägen genom att placera bebyggelsen nära och längs gatan samt vända entréer mot gatan. På baksidan öppnar bebyggelsen upp sig mot naturen och vattnet. Det ska finnas luftighet mellan bebyggelsen och området ska ges en öppen karaktär.

Markuppfyllnader eller schaktningar på tomten ska ske varsamt för att värna om befintlig vegetation. Naturvärdena tillvaratas genom att delar av ekmiljöerna sparas. Den nya bebyggelsen ska ha en mer urban karaktär än den befintliga bebyggelsen i närområdet. Fasadmaterialet ska utgöras av trä för att knyta an till det kustnära läget.

LÄNSSTYRELSENS SYNPUNKTER

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

Kommentar: Noteras.

Lantmäterimyndigheten

Efter genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2019-05-17) lämnas följande yttrande:

Ingen erinran.

Kommentar: Noteras.

Boende och fastighetsägare

Sakägare 1

Synpunkter detaljplan för del av Stensö 2:3, (T-bryggan) Yrkande

SSV är starkt kritiska till att kommunen trots påstötningar väljer att gå vidare med en begränsad plan för bostäder. Att i nästa steg utveckla området för fritidsbåtsverksamhet kommer definitivt att försvåras.

Skäl för yrkandet

Sedan 1932 engagerar och utbildar Segelsällskapet Vikingarna med hjälp av medlemmar vuxna och barn till bättre sjömanskap.

SSV-s mål är att vara en väl fungerande förening i ständig utveckling med engagerade medlemmar som bas. En god gemensam samvaro för alla generationer med ett stort utbud av aktiviteter till sjöss i våra klubbhus och på klubbholmen.

I klubben har vi för närvarande ca 350 medlemmar. Verksamheten bedrivs huvudsakligen runt Stensö Fiskeläge, där vår klubblokal ligger, på ön Stora Hatten som är vår klubbholme, och vid T-bryggan där vi har vår äldsta klubblokal.

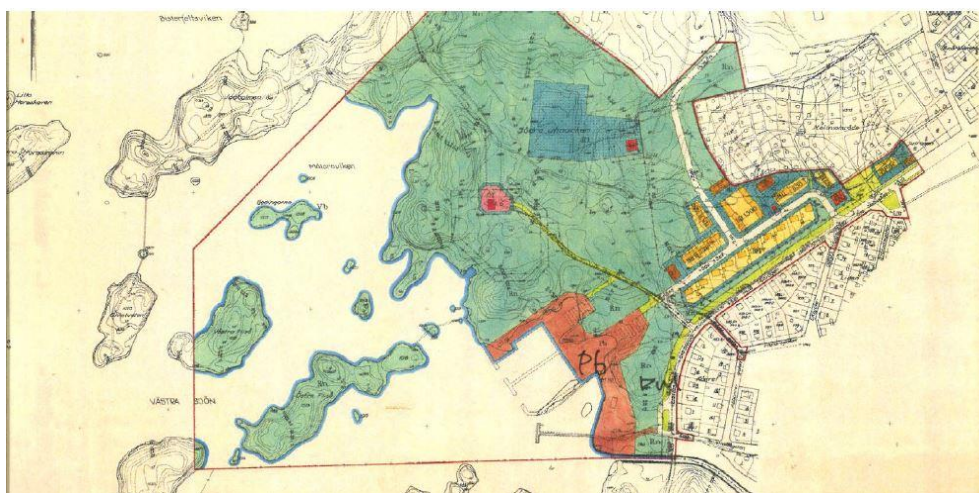
Höst och vinter utbildas i klubbens regi och med ideella krafter ungdomar och vuxna i sjömanskap och navigering, sommartid anordnas seglarskola och läger före och efter semestern. Sommartid arrangeras ett antal tävlingar i framförallt jollesegling. För att kunna bedriva vår verksamhet är vi också i behov av resurser på land för att kunna hantera våra båtar vintertid, för upptagning och förvaring.

Som förening har vi naturligtvis också ett extra öra för alla de båtägare som inte är medlemmar i klubben men som också nyttjar mark och andra faciliteter som ett aktivt båtliv behöver. Båtlivet utvecklas, båtantalet växer, nya båtar kommer till och äldre båtar säljs till priser som gör att båtlivet blir tillgängligt för allt fler. Nya båtar blir alltmer exklusiva och alltfler båtägare väljer att förvara båten inomhus under vintern samtidigt som alltfler behöver plats på upplagsområde. Alltmer teknik även i båtar kräver mer kompetens för service och underhåll. I Kalmars södra del finns två hamnar för fritidsbåtar. Fiskläget och T-bryggan.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Hamnen i Fiskeläget är mer eller mindre alltid fullbokad. Här nära sundet finns plats för större båtar, och hamnen kommer förmodligen att bli än mer utpräglad för större och mera djupgående båtar. Här finns dock ingen plats för uppläggning, utan båtar lyfts, ställs på vagnar och dras bort till uppställning vid T-bryggan eller till hangarer utanför stan. T-bryggan med bryggor, båtplatser och sjösättningsramp regleras i en plan från 1963. En komplettering gjordes som ett mindre tillägg 1993 för att möjliggöra byggandet av ca 15 platser i 3 hangarer.



T-bryggan idag blir alltmer en båt kyrkogård. Här ligger vintertid ett hundratal båtar, sommartid ett betydande antal som inte varit i sjön de senaste åren. Ett antal båtar både på land och i vattnet fungerar som bostad åt socialt utslagna och uteliggare. Området ger trots sitt vackra läge ett slummigt och ostädat intryck. SSV ser inget hinder i och har inget emot att det byggs bostäder i kanten av hamnområdet. Men vi är starkt kritiska till att ett bostadsområde planläggs som en frimärksplan alldeles (och faktiskt på) inpå ett område för båt hantering som verkligen behöver uppdateras för att motsvara de krav som dagens båt liv kräver. Att kommunen gör en ”tvärtom” vad gäller planering i stället för att ta ett större grepp över hela området kommer definitivt att leda till att de visioner för T-bryggan som vi från SSV delgivit kommun och politiker kommer att bli hopplöst svåra att genomföra.

SSV föreslår följande i ny plan

Kalmar Kommuns filosofi om en skärgårdsstad borde även omfatta båtfrågorna. Inom området har vi idag båtuppläggningsplatser, spolplatta, sjösättningsramp, mastkran, båtlyftkran, mastsjukul, båthangarer, förvaringsförråd, sopkärl och toaletter. Nya bostäder i prisklassen 10 miljoner kommer att få svårt med utsikten över en båtuppläggningsplats där vare sig kommunen eller båtägarna tar sitt ansvar idag utan det har blivit en båt kyrkoplats för ca 30 talet båtar som ligger på land året runt. Det kommer att bädda för framtida konflikter. Parkeringsplatser i området är också ett stort problem under säsongen då mycket fordon med båt/scooter trailer parkerar vid sjösättningsramp.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

SSV har i sak inget emot byggnationen men anser att planen är bristfällig då den inte omfattas av de områden där SSV har stora intressen.

SSV föreslår att ny plan för hela området tas fram där man tar till vara på båtlivets intressen.

I Kalmar Kommun saknas båtplatser och T-bryggan kommer med en växande ”skärgårdsstad” att vara en mycket viktig del i värnandet av skärgårdsmiljö och båtlivet.



Från SSV- sida ser vi området vid T-bryggan som en möjlighet för kommunen att tillskapa en uppdaterad hamn med de faciliteter som krävs nu och framöver. Vår vision i stort innebär att området ger plats för mindre verksamhet med marin anknytning. Här servar jag min snurra mm. Båtar placeras ordnat inom inhägnat och säkert område, bilparkering och trafik planeras så att bostadsområdet ovanför inte störs, nya hangarer möjliggörs, och båtar kan

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

lyftas här i stället för i Fiskeläget för att minimera transporter på bostadsgatorna. Det vackra läget utvecklas som grönområde för boende ovanför och kanske skall man här också ge möjlighet för ytterligare gästplatser och sjövillor. En vitaliserad T-brygga gör området mera tillgängligt.

Bryggor förblir intakta men all övrig verksamhet förflyttas till den norra delen vid plåthangarerna. För att möjliggöra detta fordras att ny sjösättningsramp byggs, kranar, mastskjul, förråd, spolplatta och toaletter flyttas till den norra delen. Vidare måste den norra hamnbassängen muddras till min. 2 m:s djup för att klara segelbåtarna. Tillfartsväg till området måste säkerställas så boende ej störs av trafiken.

Kommentar: Se sammanfattning på sida 1 under rubriken "Helhetsplan".

Sakägare 2 och 3

Ang. Detaljplan för Stensö 2:3

Vi har tagit del av Granskningen och byggnadskontorets bedömning. Vi håller inte med om byggnadskontorets bedömningar där vi uppfattar att man inte tar hänsyn till de problem vi påpekar.

Vi fasthåller att det genomförs en miljökonsekvensutredning av oberoende part som också ser till hela områdets miljöaspekter. Det finns ju en uppenbar intressekonflikt i att kommunen själv anser sig kunna bedöma behovet att miljökonsekvensanalys.

Att "det är relativt vanligt att visa planförslaget på samråd innan alla delar är helt utredda" accepterar vi inte, då det är just helheten i området och områdets karaktär med friluftsliv som vi önskar kunna ta ställning till. Vi vill därför att planen för hela området redovisas. Man kan ju inte ta ställning till hela området efter att området för detaljplanen redan exploaterats, en helt orimlig planering som kommunen för.

Vi hänvisar till samtliga synpunkter som vi har anfört tidigare.

Kommentar: Se sammanfattning på sida 1 under rubrikerna "Helhetsplan" och "Natur- och kulturvården",

Sakägare 4

Jag har tagit del av detaljplanen och har inte några synpunkter.

Vik den 1 juni 2019

Kommentar: Noteras.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Sakägare 5 och 6

Planförslag för del av Stensö 2:3 (2015-2662)

Med anledning av utsänt planförslag vill vi lämna följande synpunkter.

Vi ser det som positivt att området kan utvecklas samtidigt som det ges utrymme till nya bostäder. Intentionen att utveckla rekreativsmöjligheterna i området och fritidshamnen är mycket goda. Det finns en stor potential i T-bryggan, det havsnära läget och ekdungarna som länge kunnat utnyttjas bättre.

För att bibehålla en känsla av närhet till västra sjön och grönområdena för trafikanter på Stensövägen, övriga boende i området och allmänheten är det viktigt att det inte skapas en mur av bebyggelse längs Stensövägens västra sida. Är byggnaderna för sammanhängande och höga blir området slutet och får en privat känsla. Sparade träd mellan huskropparna blir inte synliga från vägen. Den nya bebyggelsen bör harmoniera med övrig bebyggelse i området. Denna är i regel inte högre än två våningar. För höga hus stämmer inte med en vision om ”skärgårdsmiljö”. Detta gäller särskilt vid en så hög tillåten byggnadsarea som 70 %. Vi anser mot denna bakgrund att en tillåten nockhöjd om 10 meter är allt för hög och att denna bör sänkas väsentligt. Antalet våningar bör i vart fall begränsas till två. Med avsikt att bygga radhus, parhus eller kedjehus finns inte behov av att tillåta tre våningar eller fler.

Det är olyckligt att inte själva småbåtshamnen vid T-bryggan ingår i den nya planen. Det saknas ett helhetsgrepp på området. För att bibehålla allmänhetens tillgång till grönområden och Västra sjön behövs åtgärder kring småbåtshamnen. Området skulle kunna utvecklas mycket med gångstråk, bänkar, belysning m.m. liknande det som gjorts vid Lillviken. Båtuppställningen hade kunnat flyttas något. Sådana åtgärder hade lämpligen kunnat ske i samband med den nu planerade bebyggelsen och lindrat de negativa effekter denna kan ha. Tyvärr planläggs nu bara sådana åtgärder som begränsar allmänhetens tillgång till området.

Kalmar den 16 juni 2019

Kommentar: Se sammanfattning på sida 1 under rubriken ”Helhetsplan”, ”Natur- och kulturvärden” och ”Utformning av bebyggelsen”.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Sakägare 7 och 8

Hej!

Vill här lämna synpunkter på det planförslag som lämnats gällande byggnation av Stensö 2:3. Som boende i fastighet Hagen 6 kommer det lämnade förslaget påverka hela den utsikt som vi idag har mot skogsduge och vatten. Vi anser att husens tänkte tillåtna höjd på 10 m är alldeles för högt. De kommer att vara högre än redan befintliga husen på Bisterfeldsvägen och de nya husens fasad kommer täcka hela den siktlinje vi idag har. Vi kommer att ha en hög gavel som utsikt istället för träd och vatten som idag. Den nya vägen som sägs förbättra siktlinjen mot vattnet blir precis tvärtom, en försämring. Detta då förlängningen av Bisterfeldsvägen kommer att ledas in så att den går mer bakom husen vilket gör att vi som bor en bit upp på Bisterfeldsvägen får mindre sikt mot vattnet än idag. Vidare så ställer vi oss frågande till biltrafik och parkering av de boendes bilar i de nya husen. Med största sannolikhet kommer det parkeras bilar på vägen mot vattnet vilket också förfular och försämrar utsikten. Bättre vore att flytta husen närmre Stensövägen. Vi kommer också bo vid ytterligare en byggarbetsplats då det redan idag byggs på andra sidan och vid sjukhuset. Det finns många barn i området som bygget kan utgöra en fara för samt all störande tung trafik som kommer att färdas i området under en längre tid. Hoppas att ni tar våra synpunkter till er. Den byggnation som Kalmarhem gjorde intill området Hagen blev en besvikelse för oss då man inte höll vad som lovats. Mer träd fälldes än vad som sades och träddridån blev på vissa ställen obefintlig. Hoppas som sagt att ni tar hänsyn till oss boende i området!

Kommentar: Se sammanfattning på sida 1 under rubriken "Utsikt" och "Natur- och kulturvärden".

Husen längs med Bisterfeldsvägen kommer att få egna utfarter vilket gör att det kommer parkeras mindre antal bilar längs med den nya vägen. Skulle parkeringen längs med den nya vägen bli ett problem i framtiden kan kommunen se över detta med reglering. Det finns olika krav vid en byggarbetsplats. Området ska utformas säkert med staket och skyddsavstånd för boenden i närheten. Den ökade tunga trafiken kommer att pågå under en begränsad tid.

Sakägare 9 och 10

Synpunkter och överklagan vad gäller detaljplanen T-bryggan vid Stensövägen:

- Havsutsikten påverkas negativt i väldigt stor utsträckning för villor/fastigheter i direkt anslutning men också i närområdet. Framförallt av de villor som ligger på Stensövägen som idag har en tydlig havsutsikt året runt och framförallt höst, vinter och vår när lövbeklädnaden är av lättare karaktär. I och med att det planerade bygget nu ligger på 10m med 2-3 våningar och som dessutom ska ligga minst 2,8moh pga hänsyn till havsnivåstigning så kommer detta nybygge ligga flera meter över den

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

nockhöjd som fastigheterna på Stensövägen har och därmed skapa en byggnation liknade en ”mur” som stänger ute all den havsutsikt och grönska som idag är så fantastisk för alla boende längs med Stensövägen. Dessutom ska det byggas så nära vägen det går vilket gör känslan av instängdhet ännu mer påtaglig. Rymden och friheten försvinner som vi har idag.

Om detaljplanen istället skulle ändras till fristående enplansvillor med en högsta nockhöjd på 3,5m, att det istället ska byggas 6m från gatan och byggnadsarean skulle ändras till 45% av markarean istället för 70% så skulle vi inte drabbas så fruktansvärt hårt som vi gör i denna föreslagna detaljplan. Stycka upp husen och så det inte blir som en mur och på så sätt skapas passager mellan huskropparna för ljus, natur och havsutsikt även om det blir en försämring jämfört med idag.

- Djur och fågellivet kommer påverkas negativt med minskad mångfald. Det är ett otroligt vackert skogsområde med sina gamla ekar, björkar, tallar, blommor etc som kommer försvinna i stor omfattning jämfört med dagens utseende. Självklart drabbas även djur och fågelliv hårt av detta. På vår, sommar, höst hör man en otroligt vacker fågelsång när man passerar Bisterfeldsvägen i kurvan på Stensövägen mot campingen. Återkommande ser vi rådjur som bosätter sig i skogsdungen och där deras parning sker. Träden är ca 70år gamla säger ni, vissa äldre. Att dessa inte skulle ha någon större vikt känns som en strid mot miljö och mark. Speciellt ekbeståndet som har ett stort värde för Kalmar stad och dess invånare och framförallt för Stensö, dessa försvinner nästan helt i och med bebyggelse enligt denna detaljplan.
- I detaljplanen beskrivs det att man vill skapa ett grönområde på innegården mellan byggnaderna. Men vi som bor på Stensövägen kommer inte kunna ta del av detta, framförallt kommer vi inte kunna se något av det och inte höra fåglar etc utan det är endast de som flyttar in i nybygget som kommer få ta del av denna planering. Vi som bor utanför byggnationen stängs ute. Ingen hänsyn tas till oss i dessa frågor. Vi vill ju ha samma upplevelse som vi har idag, inte att vi ska straffas och tas ifrån det vackra vi ser i naturen.
- Eftermiddags och kvällssol förloras. Främst vår, sommar, höst tid när solen går ner i samma väderstreck som det planerade bygget så förlorar vi flera timmars solljus. Det finns ingen mätning så vitt vi vet angående påverkan på solljuset för oss på Stensövägen i och med detta förslag. Om detaljplanen skulle ändras till fristående enplansvillor med en högsta nockhöjd på 3,5m, att det istället ska byggas 6m från gatan och byggnadsarean skulle ändras till 45% av markarean istället för 70% så skulle vi inte drabbas så fruktansvärt hårt som vi gör i denna föreslagna detaljplan. Stycka upp husen och så det inte blir som en mur och på så sätt skapas passager mellan huskropparna för ljus, natur och havsutsikt även om det blir en försämring jämfört med idag.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

- Bullernivån ökar markant. Med fler hushåll kommer fler bilar och trafiken intensifieras. Om kollektivtrafiken även ökas skapar även detta mer buller. Redan idag är det bitvis tung trafik med ibland stora båtar som ska sjösättas men så klart mycket husbilar/husvagnar etc som ska ut till campingen. En bedömning är gjord angående buller som säger att det inte kommer öka, men självklart kommer det öka med fler hushåll som detta skapar och därmed fler bilar. Med en byggnad på 10m som ska upprättas så nära vägen framför oss där ljudet sannolikt studsar tillbaka lättare mot fasaden på denna planerade byggnation så kommer buller intensifieras för närmast drabbade. Vi som bor precis i anslutning till detaljplanen kommer absolut få en ökad ljud och bullernivå. Om detaljplanen istället skulle ändras till fristående enplansvillor med en högsta nockhöjd på 3,5m, att det istället ska byggas 6m från gatan och byggnadsarean skulle ändras till 45% av markarean istället för 70% så skulle vi inte drabbas så fruktansvärt hårt som vi gör i denna föreslagna detaljplan. Stycka upp husen och så det inte blir som en mur och på så sätt skapas passager mellan huskropparna för ljus, natur och havsutsikt även om det blir en försämring jämfört med idag.
- Svårighet med parkering. Redan idag är det svårt för alla bilar att få plats nere vid T-bryggan. Det kommer bli ännu trängre med fler hushåll. Stor risk också att bilar parkerar utanför husen som ska byggas på Stensövägen. Det kan bli trafikfara.
- Vad innebär en mer urban byggnadskänsla? Hur utformning och färger planeras är av yttersta vikt för att vi ska få förståelse. Fasaden ska göras i trä är allt vi vet. Men då bygget planeras ligga så nära vägen som möjligt så kommer utseendet bli väldigt påtagligt och ses väldigt tydligt för oss boende och de som passerar med bil, cykel, till fots etc. Vi vill veta i detalj hur man planerar utforma bygget. Att det dessutom kanske blir kedjehus skulle stänga ute oss ännu mer från havet, T-bryggan och naturen. Vi vill inte ha ett nytt Varvsholmen på Stensö.
- Bygget ska även ligga så nära vägen som möjligt vilket gör att vi får bygget nära in på vår tomt och kommer skapa en känsla av trångboddhet och att vi blir instängda. Utöver värdeminskning så påverkar detta bygget vår boendemiljö och välmående. Grönområden med fågelkvitter, solljus, lugnet och naturen i sig etc som jag nämt ovan är faktorer som gör att vi som människor ofta mår bättre och finner möjlighet till återhämtning. Detta gäller inte bara oss som bor här mittemot bygget utan all de människor som cyklar, promenerar etc runt i området av just denna anledning.
- Vill man exploatera mark för att bygga och skapa fler boenden så är det en god ide, men att göra det på bekostnad av andra människor och boenden i närområdet och med negativ inverkan av mark och miljö är helt fel. Att man häver strandskyddet i syfte att bygga nära havet är motsägelsefullt med tanke på att grönområden försvinner i Kalmar, Sverige och resten av världen i allt

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

större utsträckning. Mark att exploatera i bostadssyfte finns att hitta i Kalmar som inte innebär att man måste häva strandskyddet som är så viktigt. Strandskyddet finns av en anledning men detta verkar man inte bry sig om i detta fall.

- Mellan raderna blir det väldigt tydligt att man vill bygga så mycket som möjligt på en liten yta för att kunna maximera intäkter och vinst, mycket pga det ligger strandnära med planerad havsutsikt. Dessa bostäder kan man oftast ta mer betalt för då folk i allmänhet är villiga att betala mer för nybyggd standard med havsnära läge och framförallt med havsutsikt. Vi som redan har betalat och köpt fastigheter/boende med havsutsikt och grönska och som bor med dessa förutsättningar i anslutning till detaljplanen tappar såklart i fastighetsvärde på bostadsmarknaden som följd och får även en försämrad kvalitet i boendet. Förlusten kan absolut handla om storlek i miljonklassen som vi förlorar i och med denna detaljplan.
- Detaljplanen visar att man vill bygga väldigt höga hus och med stor byggnadsarea i förhållande till markarea. Allt för att trycka in så mycket bostäder som möjligt som kan ge en högre vinst. Exploateringsgraden är 70% medans majoriteten av fastigheter/villor på Stensö har en exploateringsgrad runt 20%. Dessutom är majoriteten 2 plans och 1 plans hus. Varför ska man gå ifrån denna standard på Stensö nu och bygga högt och stort. Bygg istället med hänsyn till mark och miljö i området och hur övriga villor/fastigheter ser ut. Varför inte bygga något som smälter in lågmält och vackert och som skapar ett välbehag för oss som redan bor här och för de som passerar förbi och inte på vår bekostnad som det sker med denna detaljplanen. Som ovan sagt så hade 1-plansvillor som är fristående med en exploateringsgrad på 45% varit mer acceptabelt.
- Ingen helhets känsla är tagen till området som från början kallats Skärgårdsstaden utan man har mer som syfte att bygga så mycket det bara går på en liten yta för att maximera vinst. Risken är att man fortsätter i samma linje och styckar av detaljplanen i mindre delar för att lättare kunna få igenom bygglov med maximerade byggen för att kunna tjäna pengar. Hur kommer området bortom t-bryggan se ut? Och hur blir det med alla båtplatser och båtförvaring. Det borde planeras in bryggor, promenadstråk längs vattnet med restaurang/cafe, parkbänkar, lekplats, badplatser, grillplatser etc för att höja intresset och känslan kring T-bryggan. Det finns otaliga exemplen på hur man kan göra för att få ett lyckat resultat som har genomförts på andra platser runt om i Sverige med liknande situationer och lägen. Kan man ge svar på dessa frågor och få med detta i detaljplanen för hela området hade det varit lättare att förstå helheten.

Vi kommer överklaga denna befintliga detaljplan så långt det bara går. Det saknar ett helhetstänk för hela området kring T-bryggan som skulle kunna bli

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

ett fantastiskt område för rekreation och välmående om man istället lyft fram naturen, båtbyggnaden och strövområdet ännu mer.

Kommentar: Se sammanfattning på sida 1 under rubriken "Helhetsplan", "Natur- och kulturvården", "Sol och skuggstudie", "Buller", "Trafik och parkering", "Utformning av bebyggelsen", "Strandskydd och närhet till vattnet" och "Utsikt".

Ni har ej möjlighet att överklaga detaljplanen i detta planeringskede. Ert yttrande betraktas som en inkommen synpunkt. Ni har möjlighet att överklaga detaljplanen efter att detaljplanen har blivit antagen. Det kommer då att finnas en period på tre veckor där sakägare har möjlighet att skicka in en överklagan. De sakägare som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda kommer att delges en blankett om hur man går till väga för att överklaga.

Sakägare 11 och 12

1.

Innan del av fastigheten Stensö 2:3 börja bebyggas med bostäder bör man informera om vad hela fastigheten har för framtidsplaner. Det ska inte komma som någon överraskning längre fram vilka planer som finns.

2.

När det gäller den ek natur som finns så är den klart störst längs Stensövägen. Ni skriver själva att naturvårderna och framförallt ekmiljöerna ska bevaras.

Tycker då att det borde vara mycket bättre att det tänkta grönområdet (parken) som inte innehåller så många ekar läggs längs Stensövägen.

Man bygger helt enkelt omter som gränsar mot varandra längs den nya gatan ner mot T bryggan och nya torget.

Träden är ca 70 år gamla säger ni, vissa äldre. Att dessa inte skulle ha någon större vikt känns som en strid mot miljö och mark. Speciellt ekbeståndet som har ett stort värde för Kalmar stad och dess invånare och framförallt för Stensö, dessa försvinner nästan helt i och med bebyggelse enligt denna

Detta har påpekats av mig vid senaste samrådet också.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

3.

I och med att det planerade bygget nu ligger på 10 m med 2-3 våningar och som dessutom ska ligga 2,8 möh pga hänsyn till havsnivåstigning så kommer detta nybygge ligga flera meter över den nockhöjd som fastigheterna på Stensövägen har därmed skapa en byggnation liknande en ”mur” Dessutom ska det byggas så nära vägen det går vilket gör känslan av instängdhet ännu mer påtaglig. Rymden och friheten försvinner som vi har idag.

Om detaljplanen istället skulle ändras till fristående enplansvillor med en hösta nockhöjd på 3,5 m, att det istället ska byggas 6m från gatan och byggnadsarean skulle ändras till 45% av markarean istället för 70% så skulle vi set som mera rimligt.

Har även synpunkter på att bebyggelse får göras mindre än 6 meter från tomtgräns.

Kommentar: Se sammanfattning på sida 1 under rubriken ”Helhetsplan”, ”Trafik och parkering”, ”Natur- och kulturvården och ”Utformning av bebyggelsen”.

Aktuellt planförslag innehåller inget torg, utan en vändplan. Aktuella planhandlingar finner ni på Kommunens hemsida under, kalmar.se – bygga, bo och-miljö – samhällsutveckling – pågående detaljplanearbete och projekt – innerstaden – del av stensö 2:3 T-bryggan stensö.

Sakägare 13 och 14

Planförslag för del av Stensö 2:3 (2015-2662)

Med anledning av utsänt planförslag vill vi lämna följande synpunkter.

Vi ser det som positivt att området kan utvecklas samtidigt som det ges utrymme till nya bostäder. Intentionen att utveckla rekreationsmöjligheterna i området och fritidshamnen är mycket goda. Det finns en stor potential med området kring T-bryggan och närliggande grönyta. Det är viktigt att man tar i beaktande att inte den ursprungliga skyddsvärnade naturen påverkas och förändras i alltför stor utsträckning. Vilket skulle göra att utseendet och omgivningarna tappar ”skärgårdskänslan” som är detaljplanens intention.

Vi skulle vilja se att man på ett mer ingående sätt utvärderar cykel- och gångtrafiken på Stensövägen pga. att det råder en viss förvirring gällande agerandet med detta koncept. Om man ska locka barnfamiljer till området är det viktigt att man skapar en trafiksäker situation. Intentionen bör vara att man väljer cykeln före bilen.

För att bibehålla en känsla av närhet till västra sjön och grönområdena för trafikanter på Stensövägen, övriga boende i området och allmänheten är det

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

viktigt att det inte skapas en mur av bebyggelse längs Stensövägens västra sida. Är byggnaderna för sammanhängande och höga blir området slutet och får en privat känsla. Sparade träd mellan huskropparna blir inte synliga från vägen. Den nya bebyggelsen bör harmoniera med övrig bebyggelse i området. Denna är i regel inte högre än två våningar. För höga hus stämmer inte med en vision om "skärgårdsmiljö". Detta gäller särskilt vid en så hög tillåten byggnadsarea som 70 %. Vi anser mot denna bakgrund att en tillåten nockhöjd om 10 meter är allt för hög och att denna bör sänkas väsentligt. Antalet våningar bör i vart fall begränsas till två. Med avsikt att bygga radhus, parhus eller kedjehus finns inte behov av att tillåta tre våningar eller fler.

För att bibehålla allmänhetens tillgång till grönområden och Västra sjön behövs åtgärder kring småbåtshamnen. Området skulle kunna utvecklas mycket med gångstråk, bänkar, belysning m.m. liknande det som gjorts vid Lillviken. Båtuppställningen hade kunnat flyttas något. Sådana åtgärder hade lämpligen kunnat ske i samband med den nu planerade bebyggelsen och lindrat de negativa effekter denna kan ha. Tyvärr planläggs nu bara sådana åtgärder som begränsar allmänhetens tillgång till området.

Kalmar den 17 juni 2019

Kommentar: Se sammanfattning på sida 1 under rubriken "Helhetsplan", "Natur- och kulturvärden", "Utförning av bebyggelsen" och "Utsikt".

När kommunen utvärderar cykel- och gångtrafik ser kommunen ur en kvalitativ aspekt och trafiksäkerhetsmässigt snarare än en kvantitativ aspekt. Ur den kvalitativa aspekten har kommunen sett till att det finns trottoarer för angoring till husen och det finns en gångbana på den östra sidan av Stensövägen. Stensövägen är idag en bymiljöväg vilket innebär att cyklister har egna fält i vardera riktning. Detta skapar avskilda ytor för att hålla trafikanterna separerade. Planen möjliggör en gångbana längs Stensövägens västra sida som en angoring till husen. Därför finns möjligheten för gång- och cykeltrafikanter att ta sig till området på ett trafiksäkert sätt.

Sakägare 15 och 16

I egenskap av grannar ber vi att få delge våra synpunkter gällande det reviderade planförslag som är utarbetat för del av Stensö 2:3. Efter att ha tagit del av tidigare planhandlingar är det fortsatt vår bestämda uppfattning att det har gjorts en felaktig bedömning gällande den skada den föreslagna byggnationen riskerar att åsamka nuvarande naturvärden, vi menar att förslagens nuvarande exploateringsgrad kommer resultera i stor och bestående skada av befintlig lövskog samt påverka kontinuiteten mellan de två kärnområden som nämns i bland annat behovsbedömningen i starkt negativ riktning.

I planförslagets norra del mot Bisterfeldsvägen kommer förvisso delar av lövskogens träd att bevaras, detta är nämnt som NATUR i plankartan, dock är

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

det anmärkningsvärt att detta naturområde inte oavbrutet får sträcka sig från Skyttis ut mot Stensövägen. Genom att istället minska antalet nybyggnationer i den norra delen av planförslaget kan stora delar av befintlig lövskog bevaras vilket även skulle resultera i ett sammanhängande lövskogsområde kring bägge sidor om Bisterfeldsvägens sista del ut mot Stensövägen. Detta skulle lämna ett avsevärt mindre avtryck gentemot befintlig natur, men även bevara en njutbar omgivning samt symmetri kring södra korsningen Stensövägen / Bisterfeldsvägen.

Det tidigare dokumentet ”Planbeskrivning” nämner även detta lövskogsområde som värdefull och värd att bevara. Bland annat kan man läsa följande stycken: ”naturvärdena tillvaratas genom att spara delar av ekmiljöerna som spridningskorridor för den biologiska mångfalden” och ”öster/norr om den föreslagna bebyggelseytan nämns ett vackert ekbestånd som bör bevaras och lyftas fram” samt ”skogen är för ung för att ha utvecklat höga trädanknutna naturvärden, men skulle på sikt kunna utveckla höga värden. Området har betydelse som länk mellan andra områden med höga naturvärden knutna till gamla ekar”

Sammanfattningsvis är det således vår uppfattning förslaget till ny detaljplan som helhet bör revideras, det är vår förhoppning att antalet nybyggnationer i den norra delen reduceras i syfte att bibehålla en värdefull och sammanhängande lövskog.

Kommentar: Se sammanfattning på sida 1 under rubriken ”Natur- och kulturvärden”.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden har tidigare yttrat sig över detaljplanen för del av Stensö 2:3 (I-bryggan) och har inget ytterligare att tillägga.

Kommentar: Noteras.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Kalmar Energi Elnät AB

Hej!

Nu har jag läst igenom de stycken i planbeskrivningen som berör oss. Har inga synpunkter. Beträffande flytten av parkeringsområde, så tror inte jag heller att det blir något problem.

Kommentar: Noteras.

Kalmarsundsregionens Renhållare (KSRR)

Ksrr har tagit del detaljplan för Del av Stensö 2:3 (T-bryggan) Stensö, Kalmar kommun och har därmed inget att erinra. Det vi kan trycka på är att gemensamhets lösningar för avfalls hantering är idag något som vi jobbar hårt för. Ju mindre körning med start och stopp ju mer sparar vi på vår miljö. Vi är gärna med och rådgör i frågan.

Kommentar: Noteras.

Kalmar Brandkår

Samhällsbyggnadskontorets dnr: 2015-2662
Kalmar Brandkår lämnar följande yttrande:

Följande behöver beaktas inför beslut om startbesked.

1. Kalmar brandkår lämnade synpunkter i samband med samråd (diarie-nummer KS 2017/0783). Dessa synpunkter kvarstår. I övrigt har Kalmar brandkår inget att erinra inför antagande av detaljplaneförslaget.

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.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

- 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 raksträckor.
- e. Ska ha en längslutning på max 8 %, tvärfall på 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. Underhållas och snöröjas på samma sätt som räddningsvägen.
 - e. Ha samma bärighet som räddningsvägen.
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

- 5. Brandpostnätet ska uppfylla gällande normer, se bifogat PM

Kommentar: Noteras.

Polismyndigheten Kalmar län

Polismyndigheten har tagit del av del av de inkomna handlingarna och har ingen erinran eller anledning till ytterligare kommentarer med hänsyn taget till de intressen som Polismyndigheten har att tillvarata.

I övrigt inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

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 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.

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

Kommentar: Noteras. Placeringen av postlådor utgör inte en detaljplanefråga, utan behandlas senare under genomförandet.

Intresseorganisationer och övriga

Privatperson 1 och 2

Hej

Vi godkänner förslaget.

Kommentar: Noteras.

Privatperson 3

Jag anser att en helhetsplan över hela området kring T-bryggan bör tas fram innan en del av området detaljplaneras. Området besöks o används av många som ex. promenar, cyklar, fiskar, skolklasser, gångare, men även många bilister viktigast att planera och utveckla detta rekreatiomsområdet samt se över trafiksituationen inkl. p-platser innan ny bebyggelse planeras.

Detaljplanen innehåller både för många o för höga hus. Det räcker med en huslänga längs med Stensövägen med max 2 våningar höga hus.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Ev. bebyggelse kommer att leda till ytterligare förtätad trafik o de beräkande p-platser är för få.

Kommentar: Se sammanfattning på sida 1 under rubriken "Helhetsplan" samt "Trafik och parkering".

Privatperson 4

I Underrättelse om granskning Baromentern 2019-05-24 står det bl.a. under rubriken Syfte "parhus eller kedjehus i ett havs- och naturnära läge" Vilket hav är det som avses? Egeiska havet eller Norra Ishavet?

Även om vattenblänk kan ses som det sumpiga Västra sjön så är det ävl ända vilseledande att kalla det havsnära läge. Jag håller samhällsbyggnadskontoret högre än att behöva använda sig av husförsäljarnas/husmäklarnas Kalmar reklamflosker: Havsutslukt, hus vid havet så fort en vattenspegel kan skönjas från köksbordet.

Kommentar emotses.

Kommentar: Planområdet ligger nära både Västra sjön och den mer öppna delen av Kalmarsund och i driekt anslutning till en småbåtshamn. Anknytningen till Östersjön är därmed tydligt, även om man inte har direkt havsutslukt.

Privatperson 5 och 6

Synpunkter och överklagan vad gäller detaljplanen T-bryggan vid Stensövägen:

- Havsutslukten påverkas negativt i väldigt stor utsträckning för villor/fastigheter i direkt anslutning men också i närområdet. Framförallt av de villor som ligger på Stensövägen som idag har en tydlig havsutslukt året runt och framförallt höst, vinter och vår när lövbeklädnaden är av lättare karaktär. I och med att det planerade bygget nu ligger på 10 m med 2-3 våningar och som dessutom ska ligga minst 2,8 möh pga hänsyn till havsnivåstigning så kommer detta nybygge ligga flera meter över den nockhöjd som fastigheterna på Stensövägen har och därmed skapa en byggnation liknade en "mur" som stänger ute all den havsutslukt och grönska som idag är så fantastisk för alla boende längs med Stensövägen. Dessutom ska det byggas så nära vägen det går vilket gör känslan av instängdhet ännu mer påtaglig. Rymden och friheten försvinner som vi har idag. Om detaljplanen istället skulle ändras till fristående enplansvillor med en högsta nockhöjd på 3,5 m, att det istället ska byggas 6m från gatan och byggnadsarean skulle ändras till 45% av markarean istället för 70% så skulle vi se det som mera rimligt.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Stycka upp husen och så det inte blir som en mur och på så sätt skapas passager mellan huskropparna för ljus, natur och havsutsikt även om det blir en försämring jämfört med idag.

- Djur och fågellivet kommer påverkas negativt med minskad mångfald. Det är ett otroligt vackert skogsområde med sina gamla ekar, björkar, tallar, blommor etc som kommer försvinna i stor omfattning jämfört med dagens utseende. Självklart drabbas även djur och fågelliv hårt av detta. På vår, sommar, höst hör man en otroligt vacker fågelsång när man passerar Bisterfeldsvägen i kurvan på Stensövägen mot campingen. Återkommande ser vi rådjur som bosätter sig i skogsdungen och där deras parning sker. Träden är ca 70 år gamla säger ni, vissa äldre. Att dessa inte skulle ha någon större vikt känns som en strid mot miljö och mark. Speciellt ekbeståndet som har ett stort värde för Kalmar stad och dess invånare och framförallt för Stensö, dessa försvinner nästan helt i och med bebyggelse enligt denna detaljplan.
- I detaljplanen beskrivs det att man vill skapa ett grönområde på innegården mellan byggnaderna. Men vi som bor på Stensövägen kommer inte kunna ta del av detta, framförallt kommer vi inte kunna se något av det och inte höra fåglar etc utan det är endast de som flyttar in i nybygget som kommer få ta de av denna planering. Vi som bor utanför byggnationen stängs ute. Ingen hänsyn tas till oss i dessa frågor. Vi vill ju ha samma upplevelse som vi har idag, inte att vi ska straffas och tas ifrån det vackra vi ser i naturen.
- Eftermiddags och kvällssol förloras. Främst vår, sommar, höst tid när solen går ner i samma väderstreck som det planerade bygget så förlorar vi flera timmars solljus. Det finns ingen mätning så vitt vi vet angående påverkan på solljuset för oss på Stensövägen i och med detta förslag. Om detaljplanen skulle ändras till fristående enplansvillor med en högsta nockhöjd på 3,5m, att det istället ska byggas 6m från gatan och byggnadsarean skulle ändras till 45 % av markarean istället för 70 % så skulle de befintliga husen på Stensövägen husen inte drabbas så hårt som de gör i denna föreslagna detaljplan. Stycka upp husen och så det inte blir som en mur och på så sätt skapas passager mellan huskropparna för ljus, natur och havsutsikt även om det blir en försämring jämfört med idag!
- Bullernivån ökar markant. Med fler hushåll kommer fler bilar och trafiken intensifieras. Om kollektivtrafiken även ökas skapar även detta mer buller. Redan idag är det bitvis tung trafik med ibland stora båtar som ska sjösättas men så klart mycket husbilar/husvagnar etc som ska ut till campingen. En bedömning är gjord angående buller som säger att det inte kommer öka, men självklart kommer det öka med fler hushåll som detta skapar och därmed fler bilar. Med en byggnad på 10m som ska upprättas så nära vägen framför oss där ljudet sannolikt studsar tillbaka lättare mot fasaden på denna planerade byggnation så kommer buller intensifieras för närmast drabbade. Vi som bor precis i anslutning till detaljplanen kommer absolut få en ökad

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

ljud och bullernivå. Om detaljplanen istället skulle ändras till fristående enplansvillor med en högsta nockhöjd på 3,5m, att det istället ska byggas 6m från gatan och byggnadsarean skulle ändras till 45% av markarean istället för 70% skulle de befintliga husen på Stensövägen husen inte drabbas så hårt som de gör i denna föreslagna detaljplan. Stycka upp husen och så det inte blir som en mur och på så sätt skapas passager mellan huskropparna för ljus, natur och havsutsikt även om det blir en försämring jämfört med idag!

- Vill man exploatera mark för att bygga och skapa fler boenden så är det en god ide, men att göra det på bekostnad av andra människor och boenden i närområdet och med negativ inverkan av mark och miljö är helt fel. Att man häver strandskyddet i syfte att bygga nära havet är motsägelsefullt med tanke på att grönområden försvinner i Kalmar, Sverige och resten av världen i allt större utsträckning. Mark att exploatera i bostadssyfte finns att hitta i Kalmar som inte innebär att man måste häva strandskyddet.
- Mellan raderna blir det väldigt tydligt att man vill bygga så mycket som möjligt på en liten yta för att kunna maximera intäkter och vinst, mycket pga det ligger strandnära med planerad havsutsikt. Dessa bostäder kan man oftast ta mer betalt för då folk i allmänhet är villiga att betala mer för nybyggd standard med havsnära läge och framförallt med havsutsikt. Vi som redan har betalat och köpt fastigheter/boende med havsutsikt och grönska och som bor med dessa förutsättningar i anslutning till detaljplanen tappar såklart i fastighetsvärde på bostadsmarknaden som följd och får även en försämrad kvalitet i boendet. Förlusten kan absolut handla om storlek i miljonklassen.
- Ingen helhets känsla är tagen till området som från början kallats Skärgårdsstaden utan man har mer som syfte att bygga så mycket det bara går på en liten yta för att maximera vinst. Risken är att man fortsätter i samma linje och styckar av detaljplanen i mindre delar för att lättare kunna få igenom bygglov med maximerade byggen för att kunna tjäna pengar. Hur kommer området bortom t-bryggan se ut? Och hur blir det med alla båtplatser och båtförvaring? Det borde planeras in bryggor, promenadstråk längs vattnet med restaurang/cafe, parkbänkar, lekplats, badplatser, grillplatser etc för att höja intresset och känslan kring T-bryggan. Det finns otaliga exemplen på hur man kan göra för att få ett lyckat resultat som har genomförts på andra platser runt om i Sverige med liknande situationer och lägen. Kan man ge svar på dessa frågor och få med detta i detaljplanen för hela området hade det varit lättare att förstå helheten.

Kommentar: Se sammanfattning på sida 1 under rubriken "Helhetsplan", "Natur- och kulturvärden", "Sol och skuggstudie", "Buller", "Trafik och parkering", "Utformning av bebyggelsen", "Strandskydd och närhet till vattnet" och "Utsikt".

Ni har ej möjlighet att överklaga detaljplanen i detta planeringskede. Ert yttrande betraktas som en inkommen synpunkt. Ni har möjlighet att överklaga detaljplanen efter att detaljplanen har blivit antagen. Det kommer då att finnas en period på tre veckor där

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

sakägare har möjlighet att skicka in en överklagan. De sakägare som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda kommer att delges en blankett om hur man går till väga för att överklaga.

Privatperson 7 och 8

Hej.

Skickar synpunkter på "Granskning DEL AV STENSÖ 2:3"

Förslaget har utvecklats från en högsta tillåtna nockhöjd på 8,2 meter via 12 m och nu till 10 m. I den första samrådsredogörelsen konstaterar kommunen själva att omgivande bebyggelse har i genomsnitt två våningar i hela Stensöområdet (dvs omkring 8,2 m i nockhöjd) (Samrådsredogörelse 2018-12-19, s. 3). Samtidigt valde kommunen att öka nockhöjden till 12 m. Förslaget har nu sänkts till 10 m vilket är positivt. Vi vill dock fortsatt hävda att nockhöjden på ca 8 m är mest lämpligt. Speciellt då det kommer krävas att marken på vissa ställen fylls ut och höjs upp för att inte riskera att översvämmas. Vi noterar också att exploateringstalet har ökat från 56 % (samråd 1) till 70 %. Detta är oroväckande då utvecklingen av kvartersmarken ligger mycket i exploatörens händer. Genom att tillåta ett högre exploateringstal ser vi en stor risk att få träd kommer finnas kvar på kvartersmarken. Genom ett lägre exploateringstal har kommunen möjlighet att öka chanserna för att grönskan bevaras även utanför den korridor som planläggs som allmän plats.

I samrådsredogörelse 2 skriver kommunen att planprocessen är en levande process där förutsättningar och bestämmelser kan ändras under processens gång. Vidare beskrivs att det aldrig varit meningen att tillåta mer än tre våningar varpå hösta nockhöjd ändrats till 10 meter. Ett höjt exploateringstal och en ökad nockhöjd ligger inte i linje med de synpunkter som bl.a. gäller landskapsbild, sikt och naturvärden. Då den levande processen går i motsatt riktning från inkomna synpunkter, gällande exploateringstal och nockhöjd, önskar vi en motivering till vilka intressen det är som har prioriterats, framför det allmänna.

Kommentar: Se sammanfattning på sida 1 under rubriken "Natur- och kulturvärden", "Utformning av bebyggelsen" och "Utsikt".

Privatperson 9

Här skickas överklagan del 2 gällande T-Bryggan.

Synpunkter och överklagan vad gäller detaljplanen T-bryggan vid Stensövägen:

- Havsutsikten påverkas negativt i väldigt stor utsträckning för villor/fastigheter i direkt anslutning men också i närområdet. Framförallt av de villor som ligger på Stensövägen som idag har en tydlig havsutsikt året runt och framförallt höst, vinter och vår när lövbeklädnaden är av lättare

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

karaktär. I och med att det planerade bygget nu ligger på 10m med 2-3 våningar och som dessutom ska ligga minst 2,8m öh pga hänsyn till havsnivåstigning så kommer detta nybygge ligga flera meter över den nockhöjd som fastigheterna på Stensövägen har och därmed skapa en byggnation liknade en ”mur” som stänger ute all den havsutsikt och grönska som idag är så fantastisk för alla boende längs med Stensövägen. Dessutom ska det byggas så nära vägen det går vilket gör känslan av instängdhet ännu mer påtaglig. Rymden och friheten försvinner som vi har idag.

Om detaljplanen istället skulle ändras till fristående enplansvillor med en högsta nockhöjd på 3,5m, att det istället ska byggas 6m från gatan och byggnadsarean skulle ändras till 45% av markarean istället för 70% så skulle vi inte drabbas så fruktansvärt hårt som vi gör i denna föreslagna detaljplan. Stycka upp husen och så det inte blir som en mur och på så sätt skapas passager mellan huskropparna för ljus, natur och havsutsikt även om det blir en försämring jämfört med idag.

- Djur och fågellivet kommer påverkas negativt med minskad mångfald. Det är ett otroligt vackert skogsområde med sina gamla ekar, björkar, tallar, blommor etc som kommer försvinna i stor omfattning jämfört med dagens utseende. Självklart drabbas även djur och fågelliv hårt av detta. På vår, sommar, höst hör man en otroligt vacker fågelsång när man passerar Bisterfeldsvägen i kurvan på Stensövägen mot campingen. Återkommande ser vi rådjur som bosätter sig i skogsdungen och där deras parning sker. Träden är ca 70år gamla säger ni, vissa äldre. Att dessa inte skulle ha någon större vikt känns som en strid mot miljö och mark. Speciellt ekbeståndet som har ett stort värde för Kalmar stad och dess invånare och framförallt för Stensö, dessa försvinner nästan helt i och med bebyggelse enligt denna detaljplan.
- I detaljplanen beskrivs det att man vill skapa ett grönområde på innegården mellan byggnaderna. Men vi som bor på Stensövägen kommer inte kunna ta del av detta, framförallt kommer vi inte kunna se något av det och inte höra fåglar etc utan det är endast de som flyttar in i nybygget som kommer få ta del av denna planering. Vi som bor utanför byggnationen stängs ute. Ingen hänsyn tas till oss i dessa frågor. Vi vill ju ha samma upplevelse som vi har idag, inte att vi ska straffas och tas ifrån det vackra vi ser i naturen.
- Eftermiddags och kvällssol förloras. Främst vår, sommar, höst tid när solen går ner i samma väderstreck som det planerade bygget så förlorar vi flera timmars solljus. Det finns ingen mätning så vitt vi vet angående påverkan på solljuset för oss på Stensövägen i och med detta förslag. Om detaljplanen skulle ändras till fristående enplansvillor med en högsta nockhöjd på 3,5m, att det istället ska byggas 6m från gatan och byggnadsarean skulle ändras till 45% av markarean istället för 70% så skulle vi inte drabbas så fruktansvärt hårt som vi gör i denna föreslagna detaljplan. Stycka upp husen och så det inte blir som en mur och på så sätt skapas

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

passager mellan huskropparna för ljus, natur och havsutsikt även om det blir en försämring jämfört med idag.

- Bullernivån ökar markant. Med fler hushåll kommer fler bilar och trafiken intensifieras. Om kollektivtrafiken även ökas skapar även detta mer buller. Redan idag är det bitvis tung trafik med ibland stora båtar som ska sjösättas men så klart mycket husbilar/husvagnar etc som ska ut till campingen. En bedömning är gjord angående buller som säger att det inte kommer öka, men självklart kommer det öka med fler hushåll som detta skapar och därmed fler bilar. Med en byggnad på 10m som ska upprättas så nära vägen framför oss där ljudet sannolikt studsar tillbaka lättare mot fasaden på denna planerade byggnation så kommer buller intensifieras för närmast drabbade. Vi som bor precis i anslutning till detaljplanen kommer absolut få en ökad ljud och bullernivå. Om detaljplanen istället skulle ändras till fristående enplansvillor med en högsta nockhöjd på 3,5m, att det istället ska byggas 6m från gatan och byggnadsarean skulle ändras till 45% av markarean istället för 70% så skulle vi inte drabbas så fruktansvärt hårt som vi gör i denna föreslagna detaljplan. Stycka upp husen och så det inte blir som en mur och på så sätt skapas passager mellan huskropparna för ljus, natur och havsutsikt även om det blir en försämring jämfört med idag.
- Svårighet med parkering. Redan idag är det svårt för alla bilar att få plats nere vid T-bryggan. Det kommer bli ännu trängre med fler hushåll. Stor risk också att bilar parkerar utanför husen som ska byggas på Stensövägen. Det kan bli trafikfara.
- Vad innebär en mer urban byggnadskänsla? Hur utformning och färger planeras är av yttersta vikt för att vi ska få förståelse. Fasaden ska göras i trä är allt vi vet. Men då bygget planeras ligga så nära vägen som möjligt så kommer utseendet bli väldigt påtagligt och ses väldigt tydligt för oss boende och de som passerar med bil, cykel, till fots etc. Vi vill veta i detalj hur man planerar utforma bygget. Att det dessutom kanske blir kedjehus skulle stänga ute oss ännu mer från havet, T-bryggan och naturen. Vi vill inte ha ett nytt Varvsholmen på Stensö.
- Bygget ska även ligga så nära vägen som möjligt vilket gör att vi får bygget nära in på vår tomt och kommer skapa en känsla av trångboddhet och att vi blir instängda. Utöver värdeminskning så påverkar detta bygget vår boendemiljö och välmående. Grönområden med fågelkvitter, solljus, lugnet och naturen i sig etc som jag nämt ovan är faktorer som gör att vi som människor ofta mår bättre och finner möjlighet till återhämtning. Detta gäller inte bara oss som bor här mitt emot bygget utan all de människor som cyklar, promenerar etc runt i området av just denna anledning.
- Vill man exploatera mark för att bygga och skapa fler boenden så är det en god ide, men att göra det på bekostnad av andra människor och boenden i

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

närområdet och med negativ inverkan av mark och miljö är helt fel. Att man häver strandskyddet i syfte att bygga nära havet är motsägelsefullt med tanke på att grönområden försvinner i Kalmar, Sverige och resten av världen i allt större utsträckning. Mark att exploatera i bostadssyfte finns att hitta i Kalmar som inte innebär att man måste häva strandskyddet som är så viktigt. Strandskyddet finns av en anledning men detta verkar man inte bry sig om i detta fall.

- Mellan raderna blir det väldigt tydligt att man vill bygga så mycket som möjligt på en liten yta för att kunna maximera intäkter och vinst, mycket pga det ligger strandnära med planerad havsutsikt. Dessa bostäder kan man oftast ta mer betalt för då folk i allmänhet är villiga att betala mer för nybyggd standard med havsnära läge och framförallt med havsutsikt. Vi som redan har betalat och köpt fastigheter/boende med havsutsikt och grönska och som bor med dessa förutsättningar i anslutning till detaljplanen tappar såklart i fastighetsvärde på bostadsmarknaden som följd och får även en försämrad kvalitet i boendet. Förlusten kan absolut handla om storlek i miljonklassen som vi förlorar i och med denna detaljplan.
- Detaljplanen visar att man vill bygga väldigt höga hus och med stor byggnadsarea i förhållande till markarea. Allt för att trycka in så mycket bostäder som möjligt som kan ge en högre vinst. Exploateringsgraden är 70% medans majoriteten av fastigheter/villor på Stensö har en exploateringsgrad runt 20%. Dessutom är majoriteten 2 plans och 1 plans hus. Varför ska man gå ifrån denna standard på Stensö nu och bygga högt och stort. Bygg istället med hänsyn till mark och miljö i området och hur övriga villor/fastigheter ser ut. Varför inte bygga något som smälter in lågmält och vackert och som skapar ett välbehag för oss som redan bor här och för de som passerar förbi och inte på vår bekostnad som det sker med denna detaljplanen. Som ovan sagt så hade 1-plansvillor som är fristående med en exploateringsgrad på 45% varit mer acceptabelt.
- Ingen helhets känsla är tagen till området som från början kallats Skärgårdsstaden utan man har mer som syfte att bygga så mycket det bara går på en liten yta för att maximera vinst. Risken är att man fortsätter i samma linje och styckar av detaljplanen i mindre delar för att lättare kunna få igenom bygglov med maximerade byggen för att kunna tjäna pengar. Hur kommer området bortom t-bryggan se ut? Och hur blir det med alla båtplatser och båtförvaring. Det borde planeras in bryggor, promenadstråk längs vattnet med restaurang/cafe, parkbänkar, lekplats, badplatser, grillplatser etc för att höja intresset och känslan kring T-bryggan. Det finns otaliga exemplen på hur man kan göra för att få ett lyckat resultat som har genomförts på andra platser runt om i Sverige med liknande situationer och lägen. Kan man ge svar på dessa frågor och få med detta i detaljplanen för hela området hade det varit lättare att förstå helheten.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Vi kommer överklaga denna befintliga detaljplan så långt det bara går. Det saknar ett helhetstänk för hela området kring T-bryggan som skulle kunna bli ett fantastiskt område för rekreation och välmående om man istället lyft fram naturen, båtbyggnaden och strövområdet ännu mer.

Kommentar: Se sammanfattning på sida 1 under rubriken "Helhetsplan", "Natur- och kulturvården", "Sol och skuggstudie", "Buller", "Trafik och parkering", "Utformning av bebyggelsen", "Strandskydd och närhet till vattnet" och "Utsikt".

Ni har ej möjlighet att överklaga detaljplanen i detta planeringskede. Ert yttrande betraktas som en inkommen synpunkt. Ni har möjlighet att överklaga detaljplanen efter att detaljplanen har blivit antagen. Det kommer då att finnas en period på tre veckor där sakägare har möjlighet att skicka in en överklagan. De sakägare som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda kommer att delges en blankett om hur man går till väga för att överklaga.

Privatperson 10

Synpunkter och överklagan vad gäller detaljplanen T-bryggan vid Stensövägen:

- Havsutsikten påverkas negativt i väldigt stor utsträckning för villor/fastigheter i direkt anslutning men också i närområdet. Framförallt av de villor som ligger på Stensövägen som idag har en tydlig havsutsikt året runt och framförallt höst, vinter och vår när lövbeklädnaden är av lättare karaktär. I och med att det planerade bygget nu ligger på 10m med 2-3 våningar och som dessutom ska ligga minst 2,8m öh pga hänsyn till havsnivåstigning så kommer detta nybygge ligga flera meter över den nockhöjd som fastigheterna på Stensövägen har och därmed skapa en byggnation liknade en "mur" som stänger ute all den havsutsikt och grönska som idag är så fantastisk för alla boende längs med Stensövägen. Dessutom ska det byggas så nära vägen det går vilket gör känslan av instängdhet ännu mer påtaglig. Rymden och friheten försvinner som vi har idag. Om detaljplanen istället skulle ändras till fristående enplansvillor med en högsta nockhöjd på 3,5m, att det istället ska byggas 6m från gatan och byggnadsarean skulle ändras till 45% av markarean istället för 70% så skulle vi inte drabbas så fruktansvärt hårt som vi gör i denna föreslagna detaljplan. Stycka upp husen och så det inte blir som en mur och på så sätt skapas passager mellan huskropparna för ljus, natur och havsutsikt även om det blir en försämring jämfört med idag.
- Djur och fågellivet kommer påverkas negativt med minskad mångfald. Det är ett otroligt vackert skogsområde med sina gamla ekar, björkar, tallar, blommor etc som kommer försvinna i stor omfattning jämfört med dagens utseende. Självklart drabbas även djur och fågelliv hårt av detta. På vår, sommar, höst hör man en otroligt vacker fågelsång när man passerar

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Bisterfeldsvägen i kurvan på Stensövägen mot campingen. Återkommande ser vi rådjur som bosätter sig i skogsdungen och där deras parning sker. Träden är ca 70år gamla säger ni, vissa äldre. Att dessa inte skulle ha någon större vikt känns som en strid mot miljö och mark. Speciellt ekbeståndet som har ett stort värde för Kalmar stad och dess invånare och framförallt för Stensö, dessa försvinner nästan helt i och med bebyggelse enligt denna detaljplan.

- I detaljplanen beskrivs det att man vill skapa ett grönområde på innegården mellan byggnaderna. Men vi som bor på Stensövägen kommer inte kunna ta del av detta, framförallt kommer vi inte kunna se något av det och inte höra fåglar etc utan det är endast de som flyttar in i nybygget som kommer få ta de av denna planering. Vi som bor utanför byggnationen stängs ute. Ingen hänsyn tas till oss i dessa frågor. Vi vill ju ha samma upplevelse som vi har idag, inte att vi ska straffas och tas ifrån det vackra vi ser i naturen.
- Eftermiddags och kvällssol förloras. Främst vår, sommar, höst tid när solen går ner i samma väderstreck som det planerade bygget så förlorar vi flera timmars solljus. Det finns ingen mätning så vitt vi vet angående påverkan på solljuset för oss på Stensövägen i och med detta förslag.
Om detaljplanen skulle ändras till fristående enplansvillor med en högsta nockhöjd på 3,5m, att det istället ska byggas 6m från gatan och byggnadsarean skulle ändras till 45% av markarean istället för 70% så skulle vi inte drabbas så fruktansvärt hårt som vi gör i denna föreslagna detaljplan. Stycka upp husen och så det inte blir som en mur och på så sätt skapas passager mellan huskropparna för ljus, natur och havsutsikt även om det blir en försämring jämfört med idag.
- Bullernivån ökar markant. Med fler hushåll kommer fler bilar och trafiken intensifieras. Om kollektivtrafiken även ökas skapar även detta mer buller. Redan idag är det bitvis tung trafik med ibland stora båtar som ska sjösättas men så klart mycket husbilar/husvagnar etc som ska ut till campingen. En bedömning är gjord angående buller som säger att det inte kommer öka, men självklart kommer det öka med fler hushåll som detta skapar och därmed fler bilar. Med en byggnad på 10m som ska upprättas så nära vägen framför oss där ljudet sannolikt studsar tillbaka lättare mot fasaden på denna planerade byggnation så kommer buller intensifieras för närmast drabbade. Vi som bor precis i anslutning till detaljplanen kommer absolut få en ökad ljud och bullernivå. Om detaljplanen istället skulle ändras till fristående enplansvillor med en högsta nockhöjd på 3,5m, att det istället ska byggas 6m från gatan och byggnadsarean skulle ändras till 45% av markarean istället för 70% så skulle vi inte drabbas så fruktansvärt hårt som vi gör i denna föreslagna detaljplan. Stycka upp husen och så det inte blir som en mur och på så sätt skapas passager mellan huskropparna för ljus, natur och havsutsikt även om det blir en försämring jämfört med idag.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

- Svårighet med parkering. Redan idag är det svårt för alla bilar att få plats nere vid T-bryggan. Det kommer bli ännu trängre med fler hushåll. Stor risk också att bilar parkerar utanför husen som ska byggas på Stensövägen. Det kan bli trafikfara.
- Vad innebär en mer urban byggnadskänsla? Hur utformning och färger planeras är av yttersta vikt för att vi ska få förståelse. Fasaden ska göras i trä är allt vi vet. Men då bygget planeras ligga så nära vägen som möjligt så kommer utseendet bli väldigt påtagligt och ses väldigt tydligt för oss boende och de som passerar med bil, cykel, till fots etc. Vi vill veta i detalj hur man planerar utforma bygget. Att det dessutom kanske blir kedjehus skulle stänga ute oss ännu mer från havet, T-bryggan och naturen. Vi vill inte ha ett nytt Varvsholmen på Stensö.
- Bygget ska även ligga så nära vägen som möjligt vilket gör att vi får bygget nära in på vår tomt och kommer skapa en känsla av trångboddhet och att vi blir instängda. Utöver värdeminskning så påverkar detta bygget vår boendemiljö och välmående. Grönområden med fågelkvitter, solljus, lugnet och naturen i sig etc som jag nämt ovan är faktorer som gör att vi som människor ofta mår bättre och finner möjlighet till återhämtning. Detta gäller inte bara oss som bor här mitt emot bygget utan all de människor som cyklar, promenerar etc runt i området av just denna anledning.
- Vill man exploatera mark för att bygga och skapa fler boenden så är det en god ide, men att göra det på bekostnad av andra människor och boenden i närområdet och med negativ inverkan av mark och miljö är helt fel. Att man häver strandskyddet i syfte att bygga nära havet är motsägelsefullt med tanke på att grönområden försvinner i Kalmar, Sverige och resten av världen i allt större utsträckning. Mark att exploatera i bostadssyfte finns att hitta i Kalmar som inte innebär att man måste häva strandskyddet som är så viktigt. Strandskyddet finns av en anledning men detta verkar man inte bry sig om i detta fall.
- Mellan raderna blir det väldigt tydligt att man vill bygga så mycket som möjligt på en liten yta för att kunna maximera intäkter och vinst, mycket pga det ligger strandnära med planerad havsutsikt. Dessa bostäder kan man oftast ta mer betalt för då folk i allmänhet är villiga att betala mer för nybyggd standard med havsnära läge och framförallt med havsutsikt. Vi som redan har betalat och köpt fastigheter/boende med havsutsikt och grönska och som bor med dessa förutsättningar i anslutning till detaljplanen tappar såklart i fastighetsvärde på bostadsmarknaden som följd och får även en försämrad kvalitet i boendet. Förlusten kan absolut handla om storlek i miljonklassen som vi förlorar i och med denna detaljplan.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

- Detaljplanen visar att man vill bygga väldigt höga hus och med stor byggnadsarea i förhållande till markarea. Allt för att trycka in så mycket bostäder som möjligt som kan ge en högre vinst. Exploateringsgraden är 70% medans majoriteten av fastigheter/villor på Stensö har en exploateringsrad runt 20%. Dessutom är majoriteten 2 plans och 1 plans hus. Varför ska man gå ifrån denna standard på Stensö nu och bygga högt och stort. Bygg istället med hänsyn till mark och miljö i området och hur övriga villor/fastigheter ser ut. Varför inte bygga något som smälter in lågmält och vackert och som skapar ett välbehag för oss som redan bor här och för de som passerar förbi och inte på vår bekostnad som det sker med denna detaljplanen. Som ovan sagt så hade 1-plansvillor som är fristående med en exploateringsgrad på 45% varit mer acceptabelt.
- Ingen helhets känsla är tagen till området som från början kallats Skärgårdsstaden utan man har mer som syfte att bygga så mycket det bara går på en liten yta för att maximera vinst. Risken är att man fortsätter i samma linje och styckar av detaljplanen i mindre delar för att lättare kunna få igenom bygglov med maximerade byggen för att kunna tjäna pengar. Hur kommer området bortom t-bryggan se ut? Och hur blir det med alla båtplatser och båtförvaring. Det borde planeras in bryggor, promenadstråk längs vattnet med restaurang/cafe, parkbänkar, lekplats, badplatser, grillplatser etc för att höja intresset och känslan kring T-bryggan. Det finns otaliga exemplen på hur man kan göra för att få ett lyckat resultat som har genomförts på andra platser runt om i Sverige med liknande situationer och lägen. Kan man ge svar på dessa frågor och få med detta i detaljplanen för hela området hade det varit lättare att förstå helheten.

Vi kommer överklaga denna befintliga detaljplan så långt det bara går. Det saknar ett helhetstänk för hela området kring T-bryggan som skulle kunna bli ett fantastiskt område för rekreation och välmående om man istället lyft fram naturen, båtbyggan och strövområdet ännu mer.

Kommentar: Se sammanfattning på sida 1 under rubriken "Helhetsplan", "Natur- och kulturvården", "Sol och skuggstudie", "Buller", "Trafik och parkering", "Utformning av bebyggelsen", "Strandskydd och närhet till vattnet" och "Utsikt".

Ni har ej möjlighet att överklaga detaljplanen i detta planeringskede. Ert yttrande betraktas som en inkommen synpunkt. Ni har möjlighet att överklaga detaljplanen efter att detaljplanen har blivit antagen. Det kommer då att finnas en period på tre veckor där sakägare har möjlighet att skicka in en överklagan. De sakägare som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda kommer att delges en blankett om hur man går till väga för att överklaga.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Privatperson 11 , 12 och 13

Synpunkter och överklagan vad gäller detaljplanen T-bryggan vid Stensövägen:

- Havsutsikten påverkas negativt i väldigt stor utsträckning för villor/fastigheter i direkt anslutning men också i närområdet. Framförallt av de villor som ligger på Stensövägen som idag har en tydlig havsutsikt året runt och framförallt höst, vinter och vår när lövbeklädnaden är av lättare karaktär. I och med att det planerade bygget nu ligger på 10m med 2-3 våningar och som dessutom ska ligga minst 2,8m öh pga hänsyn till havsnivåstigning så kommer detta nybygge ligga flera meter över den nockhöjd som fastigheterna på Stensövägen har och därmed skapa en byggnation liknade en ”mur” som stänger ute all den havsutsikt och grönska som idag är så fantastisk för alla boende längs med Stensövägen. Dessutom ska det byggas så nära vägen det går vilket gör känslan av instängdhet ännu mer påtaglig. Rymden och friheten försvinner som vi har idag. Om detaljplanen istället skulle ändras till fristående enplansvillor med en högsta nockhöjd på 3,5m, att det istället ska byggas 6m från gatan och byggnadsarean skulle ändras till 45% av markarean istället för 70% så skulle vi inte drabbas så fruktansvärt hårt som vi gör i denna föreslagna detaljplan. Stycka upp husen och så det inte blir som en mur och på så sätt skapas passager mellan huskropparna för ljus, natur och havsutsikt även om det blir en försämring jämfört med idag.
- Djur och fågellivet kommer påverkas negativt med minskad mångfald. Det är ett otroligt vackert skogsområde med sina gamla ekar, björkar, tallar, blommor etc som kommer försvinna i stor omfattning jämfört med dagens utseende. Självklart drabbas även djur och fågelliv hårt av detta. På vår, sommar, höst hör man en otroligt vacker fågelsång när man passerar Bisterfeldsvägen i kurvan på Stensövägen mot campingen. Återkommande ser vi rådjur som bosätter sig i skogsdungen och där deras parning sker. Träden är ca 70år gamla säger ni, vissa äldre. Att dessa inte skulle ha någon större vikt känns som en strid mot miljö och mark. Speciellt ekbeståndet som har ett stort värde för Kalmar stad och dess invånare och framförallt för Stensö, dessa försvinner nästan helt i och med bebyggelse enligt denna detaljplan.
- I detaljplanen beskrivs det att man vill skapa ett grönområde på innegården mellan byggnaderna. Men vi som bor på Stensövägen kommer inte kunna ta del av detta, framförallt kommer vi inte kunna se något av det och inte höra fåglar etc utan det är endast de som flyttar in i nybygget som kommer få ta de av denna planering. Vi som bor utanför byggnationen stängs ute. Ingen hänsyn tas till oss i dessa frågor. Vi vill ju ha samma upplevelse som vi har idag, inte att vi ska straffas och tas ifrån det vackra vi ser i naturen.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

- Eftermiddags och kvällssol förloras. Främst vår, sommar, höst tid när solen går ner i samma väderstreck som det planerade bygget så förlorar vi flera timmars solljus. Det finns ingen mätning så vitt vi vet angående påverkan på solljuset för oss på Stensövägen i och med detta förslag.
Om detaljplanen skulle ändras till fristående enplansvillor med en högsta nockhöjd på 3,5m, att det istället ska byggas 6m från gatan och byggnadsarean skulle ändras till 45% av markarean istället för 70% så skulle vi inte drabbas så fruktansvärt hårt som vi gör i denna föreslagna detaljplan. Stycka upp husen och så det inte blir som en mur och på så sätt skapas passager mellan huskropparna för ljus, natur och havsutsikt även om det blir en försämring jämfört med idag.
- Bullernivån ökar markant. Med fler hushåll kommer fler bilar och trafiken intensifieras. Om kollektivtrafiken även ökas skapar även detta mer buller. Redan idag är det bitvis tung trafik med ibland stora båtar som ska sjösättas men så klart mycket husbilar/husvagnar etc som ska ut till campingen. En bedömning är gjord angående buller som säger att det inte kommer öka, men självklart kommer det öka med fler hushåll som detta skapar och därmed fler bilar. Med en byggnad på 10m som ska upprättas så nära vägen framför oss där ljudet sannolikt studsar tillbaka lättare mot fasaden på denna planerade byggnation så kommer buller intensifieras för närmast drabbade. Vi som bor precis i anslutning till detaljplanen kommer absolut få en ökad ljud och bullernivå. Om detaljplanen istället skulle ändras till fristående enplansvillor med en högsta nockhöjd på 3,5m, att det istället ska byggas 6m från gatan och byggnadsarean skulle ändras till 45% av markarean istället för 70% så skulle vi inte drabbas så fruktansvärt hårt som vi gör i denna föreslagna detaljplan. Stycka upp husen och så det inte blir som en mur och på så sätt skapas passager mellan huskropparna för ljus, natur och havsutsikt även om det blir en försämring jämfört med idag.
- Svårighet med parkering. Redan idag är det svårt för alla bilar att få plats nere vid T-bryggan. Det kommer bli ännu trängre med fler hushåll. Stor risk också att bilar parkerar utanför husen som ska byggas på Stensövägen. Det kan bli trafikfara.
- Vad innebär en mer urban byggnadskänsla? Hur utformning och färger planeras är av yttersta vikt för att vi ska få förståelse. Fasaden ska göras i trä är allt vi vet. Men då bygget planeras ligga så nära vägen som möjligt så kommer utseendet bli väldigt påtagligt och ses väldigt tydligt för oss boende och de som passerar med bil, cykel, till fots etc. Vi vill veta i detalj hur man planerar utforma bygget. Att det dessutom kanske blir kedjehus skulle stänga ute oss ännu mer från havet, T-bryggan och naturen. Vi vill inte ha ett nytt Varvsholmen på Stensö.
- Bygget ska även ligga så nära vägen som möjligt vilket gör att vi får bygget nära in på vår tomt och kommer skapa en känsla av trångboddhet och att vi

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

blir instängda. Utöver värdeminskning så påverkar detta bygget vår boendemiljö och välmående. Grönområden med fågelkvitter, solljus, lugnet och naturen i sig etc som jag nämt ovan är faktorer som gör att vi som människor ofta mår bättre och finner möjlighet till återhämtning. Detta gäller inte bara oss som bor här mitt emot bygget utan all de människor som cyklar, promenerar etc runt i området av just denna anledning.

- Vill man exploatera mark för att bygga och skapa fler boenden så är det en god ide, men att göra det på bekostnad av andra människor och boenden i närområdet och med negativ inverkan av mark och miljö är helt fel. Att man häver strandskyddet i syfte att bygga nära havet är motsägelsefullt med tanke på att grönområden försvinner i Kalmar, Sverige och resten av världen i allt större utsträckning. Mark att exploatera i bostadssyfte finns att hitta i Kalmar som inte innebär att man måste häva strandskyddet som är så viktigt. Strandskyddet finns av en anledning men detta verkar man inte bry sig om i detta fall.
- Mellan raderna blir det väldigt tydligt att man vill bygga så mycket som möjligt på en liten yta för att kunna maximera intäkter och vinst, mycket pga det ligger strandnära med planerad havsutsikt. Dessa bostäder kan man oftast ta mer betalt för då folk i allmänhet är villiga att betala mer för nybyggd standard med havsnära läge och framförallt med havsutsikt. Vi som redan har betalat och köpt fastigheter/boende med havsutsikt och grönska och som bor med dessa förutsättningar i anslutning till detaljplanen tappar såklart i fastighetsvärde på bostadsmarknaden som följd och får även en försämrad kvalitet i boendet. Förlusten kan absolut handla om storlek i miljonklassen som vi förlorar i och med denna detaljplan.
- Detaljplanen visar att man vill bygga väldigt höga hus och med stor byggnadsarea i förhållande till markarea. Allt för att trycka in så mycket bostäder som möjligt som kan ge en högre vinst. Exploateringsgraden är 70% medans majoriteten av fastigheter/villor på Stensö har en exploateringsgrad runt 20%. Dessutom är majoriteten 2 plans och 1 plans hus. Varför ska man gå ifrån denna standard på Stensö nu och bygga högt och stort. Bygg istället med hänsyn till mark och miljö i området och hur övriga villor/fastigheter ser ut. Varför inte bygga något som smälter in lågmält och vackert och som skapar ett välbehag för oss som redan bor här och för de som passerar förbi och inte på vår bekostnad som det sker med denna detaljplanen. Som ovan sagt så hade 1-plansvillor som är fristående med en exploateringsgrad på 45% varit mer acceptabelt.
- Ingen helhetskänsla är tagen till området som från början kallats Skärgårdsstaden utan man har mer som syfte att bygga så mycket det bara går på en liten yta för att maximera vinst. Risken är att man fortsätter i samma linje och styckar av detaljplanen i mindre delar för att lättare kunna få igenom bygglov med maximerade byggen för att kunna tjäna pengar. Hur kommer

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

området bortom t-bryggan se ut? Och hur blir det med alla båtplatser och båtförvaring. Det borde planeras in bryggor, promenadstråk längs vattnet med restaurang/cafe, parkbänkar, lekplats, badplatser, grillplatser etc för att höja intresset och känslan kring T-bryggan. Det finns otaliga exemplen på hur man kan göra för att få ett lyckat resultat som har genomförts på andra platser runt om i Sverige med liknande situationer och lägen. Kan man ge svar på dessa frågor och få med detta i detaljplanen för hela området hade det varit lättare att förstå helheten.

Vi kommer överklaga denna befintliga detaljplan så långt det bara går. Det saknar ett helhetstänk för hela området kring T-bryggan som skulle kunna bli ett fantastiskt område för rekreation och välmående om man istället lyft fram naturen, båtbyggnaden och strövområdet ännu mer.

Kommentar: Se sammanfattning på sida 1 under rubriken "Helhetsplan", "Natur- och kulturvärden", "Sol och skuggstudie", "Buller", "Trafik och parkering", "Utformning av bebyggelsen", "Strandskydd och närhet till vattnet" och "Utsikt".

Ni har ej möjlighet att överklaga detaljplanen i detta planeringskede. Ert yttrande betraktas som en inkommen synpunkt. Ni har möjlighet att överklaga detaljplanen efter att detaljplanen har blivit antagen. Det kommer då att finnas en period på tre veckor där sakägare har möjlighet att skicka in en överklagan. De sakägare som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda kommer att delges en blankett om hur man går till väga för att överklaga.

Privatperson 14 och 15

Med anledning av utsänt planförslag vill här vi lämna bifogade synpunkter.

Tyvärr kom det först idag (den 18:e) till vår kännedom och har därför inte haft möjlighet att skicka in senast den 17:e. Hoppas ändå att hänsyn kan tas till insända synpunkter.

Överklagan av detaljplan gällande Stensö 2:3 (2015-2662)

Med anledning av utsänt planförslag vill vi lämna följande synpunkter:

- Havsutsikten påverkas negativt i väldigt stor utsträckning för villor/fastigheter i direkt anslutning men också i närområdet. Framförallt av de villor som ligger på Stensövägen som idag har en tydlig havsutsikt året runt och framförallt höst, vinter och vår när lövbeklädnaden är av lättare karaktär.

I och med att det planerade bygget nu ligger på 10m med 2-3 våningar och som dessutom ska ligga minst 2,8m öh pga hänsyn till havsnivåstigning så kommer detta nybygge ligga flera meter över den nockhöjd som fastigheterna på Stensövägen har och därmed skapa en byggnation liknade en "mur" som stänger ute all den havsutsikt och grönska som idag är så fantastisk för alla boende längs med Stensövägen. Dessutom ska det byggas så nära vägen det går

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

vilket gör känslan av instängdhet ännu mer påtaglig. Rymden och friheten försvinner som vi har idag.

Om detaljplanen istället skulle ändras till fristående enplansvillor med en högsta nockhöjd på 3,5m, att det istället ska byggas 6m från gatan och byggnadsarean skulle ändras till 45% av markarean istället för 70% så skulle vi inte drabbas så fruktansvärt hårt som vi gör i denna föreslagna detaljplan. Stycka upp husen och så det inte blir som en mur och på så sätt skapas passager mellan huskropparna för ljus, natur och havsutsikt även om det blir en försämring jämfört med idag.

- Djur och fågellivet kommer påverkas negativt med minskad mångfald. Det är ett otroligt vackert skogsområde med sina gamla ekar, björkar, tallar, blommor etc som kommer försvinna i stor omfattning jämfört med dagens utseende. Självklart drabbas även djur och fågelliv hårt av detta. På vår, sommar, höst hör man en otroligt vacker fågelsång när man passerar Bisterfeldsvägen i kurvan på Stensövägen mot campingen. Återkommande ser vi rådjur som bosätter sig i skogsdungen och där deras parning sker. Träden är ca 70 år gamla säger ni, vissa äldre. Att dessa inte skulle ha någon större vikt känns som en strid mot miljö och mark. Speciellt ekbeståndet som har ett stort värde för Kalmar stad och dess invånare och framförallt för Stensö, dessa försvinner nästan helt i och med bebyggelse enligt denna detaljplan.

- I detaljplanen beskrivs det att man vill skapa ett grönområde på innegården mellan byggnaderna. Men vi som bor på Stensövägen kommer inte kunna ta del av detta, framförallt kommer vi inte kunna se något av det och inte höra fåglar etc utan det är endast de som flyttar in i nybygget som kommer få ta del av denna planering. Vi som bor utanför byggnationen stängs ute. Ingen hänsyn tas till oss i dessa frågor. Vi vill ju ha samma upplevelse som vi har idag, inte att vi ska straffas och tas ifrån det vackra vi ser i naturen.

- Eftermiddags och kvällssol förloras. Främst vår, sommar, höst tid när solen går ner i samma väderstreck som det planerade bygget så förlorar vi flera timmars solljus. Det finns ingen mätning så vitt vi vet angående påverkan på solljuset för oss på Stensövägen i och med detta förslag.

- Bullernivån ökar markant. Med fler hushåll kommer fler bilar och trafiken intensifieras. Om kollektivtrafiken även ökas skapar även detta mer buller. Redan idag är det bitvis tung trafik med ibland stora båtar som ska sjösättas men också mycket husbilar/husvagnar etc som ska ut till campingen. En bedömning är gjord angående buller som säger att det inte kommer öka, men självklart kommer det öka med fler hushåll som detta skapar och därmed fler bilar. Med en byggnad på 10m som ska upprättas så nära vägen framför oss där ljudet sannolikt studsar tillbaka lättare mot fasaden på denna planerade byggnation så kommer buller intensifieras för närmast boende. Vi som bor precis i anslutning till detaljplanen kommer absolut få en ökad ljud och bullernivå.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

- Svårighet med parkering. Redan idag är det svårt för alla bilar att få plats nere vid T-bryggan. Det kommer bli ännu trängre med fler hushåll. Stor risk också att bilar parkerar utanför husen som ska byggas på Stensövägen. Det kan bli trafikfara.

- Vad innebär en mer urban byggnadskänsla? Hur utformning och färger planeras är av yttersta vikt för att vi ska få förståelse. Fasaden ska göras i trä är allt vi vet. Men då bygget planeras ligga så nära vägen som möjligt så kommer utseendet bli väldigt påtagligt och ses väldigt tydligt för oss boende och de som passerar med bil, cykel, till fots etc. Vi vill veta i detalj hur man planerar utforma bygget. Att det dessutom kanske blir kedjehus skulle stänga ute oss ännu mer från havet, T-bryggan och naturen.

Vi vill inte ha ett nytt Varvsholmen på Stensö.

- Bygget ska även ligga så nära vägen som möjligt vilket gör att vi får bygget nära in på vår tomt och kommer skapa en känsla av trångboddhet och att vi blir instängda. Detta bygge påverkar vår boendemiljö och välmående. Grönområden med fågelkvitter, solljus, lugnet och naturen i sig etc som jag nämnt ovan är faktorer som gör att vi som människor ofta mår bättre och finner möjlighet till återhämtning. Detta gäller inte bara oss som bor här mitt emot bygget utan alla de människor som cyklar, promenerar etc runt i området av just denna anledning.

- Vill man exploatera mark för att bygga och skapa fler boenden så är det en god ide, men att göra det på bekostnad av andra människor och boenden i närområdet och med negativ inverkan av mark och miljö är helt fel.

Att man häver strandskyddet i syfte att bygga nära havet är motsägelsefullt med tanke på att grönområden försvinner i Kalmar, Sverige och resten av världen i allt större utsträckning. Mark att exploatera i bostadssyfte finns att hitta i Kalmar som inte innebär att man måste häva strandskyddet som är så viktigt. Strandskyddet finns av en anledning men detta verkar man inte bry sig om i detta fall.

- Mellan raderna blir det väldigt tydligt att man vill bygga så mycket som möjligt på en liten yta för att kunna maximera intäkter och vinst, mycket pga det ligger strandnära med planerad havsutsikt. Dessa bostäder kan man oftast ta mer betalt för då folk i allmänhet är villiga att betala mer för nybyggd standard med havsnära läge och framförallt med havsutsikt.

- Detaljplanen visar att man vill bygga väldigt höga hus och med stor byggnadsarea i förhållande till markarea. Allt för att trycka in så mycket bostäder som möjligt som kan ge en högre vinst.

Exploateringsgraden är 70% medans majoriteten av fastigheter/villor på Stensö har en exploateringsgrad runt 20%. Dessutom är majoriteten 2 plans och 1 plans hus. Varför ska man gå ifrån denna standard på Stensö nu och bygga högt och stort. Bygg istället med hänsyn till mark och miljö i området och hur

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

övriga villor/fastigheter ser ut. Varför inte bygga något som smälter in lågmält och vackert och som skapar ett välbehag för oss som redan bor här och för de som passerar förbi och inte på vår bekostnad somdet sker med denna detaljplanen. Som ovan sagt så hade 1-plansvillor som är fristående med en exploateringsgrad på 45% varit mer acceptabelt.

- Ingen helhetskänsla är tagen till området som från början kallats Skärgårdsstaden utan man har mer som syfte att bygga så mycket det bara går på en liten yta för att maximera vinst.

Risken är att man fortsätter i samma linje och styckar av detaljplanen i mindre delar för att lättare kunna få igenom bygglov med maximerade byggen för att kunna tjäna pengar. Hur kommer området bortom t-bryggan se ut? Och hur blir det med alla båtplatser och båtförvaring.

Vi skulle vilja se att man på ett mer ingående sätt utvärderar cykel- och gångtrafiken på Stensövägen pga. att det råder en viss förvirring gällande agerandet med detta koncept. Om man ska locka barnfamiljer till området är det viktigt att man skapar en trafiksäker situation. Intentionen bör vara att man väljer cykeln före bilen.

Det finns otaliga exempel på hur man kan göra för att få ett lyckat resultat som har genomförts på andra platser runt om i Sverige med liknande situationer och lägen. Kan man ge svar på dessa frågor och få med detta i detaljplanen för hela området hade det varit lättare att förstå helheten.

Vi kommer överklaga denna befintliga detaljplan så långt det bara går. Det saknar ett helhetstänk för hela området kring T-bryggan som skulle kunna bli ett fantastiskt område för rekreation och välmående om man istället lyft fram naturen, båtbyggnaden och strövområdet ännu mer.

Kommentar: Se sammanfattning på sida 1 under rubriken "Helhetsplan", "Natur- och kulturvården", "Sol och skuggstudie", "Buller", "Trafik och parkering", "Utformning av bebyggelsen", "Strandskydd och närhet till vattnet" och "Utsikt".

Ni har ej möjlighet att överklaga detaljplanen i detta planeringsskede. Ert yttrande betraktas som en inkommen synpunkt. Ni har möjlighet att överklaga detaljplanen efter att detaljplanen har blivit antagen. Det kommer då att finnas en period på tre veckor där sakägare har möjlighet att skicka in en överklagan. De sakägare som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda kommer att delges en blankett om hur man går till väga för att överklaga.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Privatperson 16

(Andra yttrandet)

Hej, mitt förra Mail är helt fel, jag motsäger mig helt det mailet. Gällande ärende 2015-2662 överklagar jag detta och godkänner ej den nya planen.

(Första yttrandet)

Hej, Jag godkänner förslaget gällande 2015-2662.

Kommentar: Noteras. Ni har ej möjlighet att överklaga detaljplanen i detta planeringskede. Era yttranden betraktas som en inkommen synpunkt. Ni har möjlighet att överklaga detaljplanen efter att detaljplanen har blivit antagen. Det kommer då att finnas en period på tre veckor där sakägare har möjlighet att skicka in en överklagan. De sakägare som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda kommer att delges en blankett om hur man går till väga för att överklaga.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

Från granskningen: Privatperson 1 och 2

Följande sakägare och likställda har senast under granskningstiden inkommit med skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda:**Samråd 1**

Sakägare 1

Sakägare 2

Sakägare 3

Sakägare 4

Sakägare 5

Sakägare 6

Sakägare 7

Sakägare 8

Sakägare 9

Sakägare 10

Sakägare 11

Sakägare 12

Sakägare 13

Sakägare 14

Sakägare 15

Sakägare 16

Sakägare 17

Privatperson 1

Privatperson 2

Privatperson 3

Privatperson 4

Privatperson 5

Privatperson 6

Privatperson 7

Privatperson 8

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Samråd 2

Sakägare 1

Sakägare 2

Sakägare 3

Sakägare 4

Sakägare 5

Sakägare 6

Sakägare 7

Privatperson 3

Privatperson 4

Privatperson 5

Privatperson 6

Privatperson 7

Privatperson 8

Granskning

Sakägare 1

Sakägare 2

Sakägare 3

Sakägare 5

Sakägare 6

Sakägare 7

Sakägare 8

Sakägare 9

Sakägare 10

Sakägare 11

Sakägare 12

Sakägare 13

Sakägare 14

Sakägare 15

Sakägare 16

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Privatperson 3

Privatperson 4

Privatperson 5

Privatperson 6

Privatperson 7

Privatperson 8

Privatperson 9

Privatperson 10

Privatperson 11

Privatperson 12

Privatperson 13

Privatperson 14

Privatperson 15

Privatperson 16

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2018-12-19

Samrådsredogörelse 2 daterad 2019-05-22

Evelina Abrahamsson

Planarkitekt

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan för del av Stensö 2:3, (T-bryggan), Kalmar kommun

Tjänsteskrivelse

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet som kommunens och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan senast reviderad 2019-09-18.



Den röda ringen visar planområdets läge i staden, vid T-bryggan på Stensö.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Sammanfattning

Januari år 2006 antogs ett program för Kalmar skärgårdsstad. Området kring T-bryggan pekades då ut som lämpligt område att förtäta med bostäder. På grund av osäkerheter kring flygbullret, så har ingen detaljplan kunnat tas fram för området. Senare framtaget planeringunderlag visar dock att riktlinjerna för flygbuller kan uppnås.

Sedan programmet togs fram har även reglerna kring strandskyddet ändrats. Enligt senare tids lagändringar så återinträder numera strandskyddet när en ny detaljplan upprättas. Det har även införts särskilda skäl för att kunna upphäva strandskyddet, där mark- och miljööverdomstolen har visat en sträng tolkning till möjligheterna att åberopa de särskilda skälen.

Kommunstyrelsen beslutade år 2015 om en markreservation till OBOS Sverige AB/Myresjöhus, för att uppföra bostäder på hela kullen mot Stensövägen. Intentionen med detaljplanen var från början att planlägga hela området kring T-bryggan för nya bostäder, inklusive sjövillor vid vattnet. Ytan för exploatering har nu begränsats till att enbart omfatta kullen mot Stensövägen, ovanför strandskyddat område. Resterande delar av området kring T-bryggan avvaktas med.

Det har genomförts två ändringar i plankartan efter granskningen. Bestämmelsen "*n1 – parkering får anordnas*" har tagits bort eftersom planbestämmelsen om "*korsmark - Marken får endast förses med parkering och komplementbyggnader*" beskriver samma sak. Den andra ändringen som har genomförts är att den tidigare bestämmelsen "*n2 – Angöring och parkering får anordnas*" har nu ändrats till "*n1*".

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Ärende

Syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra för cirka 14-17 nya bostäder, i form av radhus, parhus eller kedjehus i ett havs- och naturnära läge. Gaturummet betonas längs Stensövägen genom att placera bebyggelsen nära och längs gatan samt vända entréer mot gatan. På baksidan öppnar bebyggelsen upp sig mot naturen och vattnet. Det ska finnas luftighet mellan bebyggelsen och området ska ges en öppen karaktär.

Markuppfyllnader eller schaktningar på tomten ska ske varsamt för att värna om befintlig vegetation. Naturvärdena tillvaratas genom att delar av ekmiljöerna sparas. Den nya bebyggelsen ska ha en mer urban karaktär än den befintliga bebyggelsen i närområdet. Fasadmaterialet ska utgöras av trä för att knyta an till det kustnära läget.

Planen värnar om det rörliga friluftslivet med förbättrade gång- och cykelförbindelser i närområdet.

Samråd

Planförslaget har varit på samråd under tiden 2017-06-27 – 2017-08-30. Ett samrådsmöte hölls den 22 augusti 2017. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Som underlag till detaljplanen finns ett framtaget planprogram från år 2006, där kommunen pekat ut områden som är lämpliga för bebyggelse och ytor som ska sparas/förbättras för rekreativsmöjligheterna utmed Kalmar stads södra kust. I programmet är hela området kring T-bryggan utpekat som lämpligt område att förtäta med bebyggelse samtidigt som kontakten med vattnet ska förstärkas i den fysiska miljön. Området är uppdelat i två delar, varav en vid ”kullen” mot Stensövägen (planområdet, T-bryggan) och en vid småbåtshamnen (så kallad Båtkvarteren) framför kvarteret Hagen.

När planarbetet påbörjades omfattades först hela området (del 1 och 2), men på grund av svårigheter att exploatera området med nuvarande strandskyddslagstiftning kring strandskyddet, så valde kommunen att planera området etappvis. För planområdet står det i programmet att ”*området omvandlas från ett naturområde till ett område med mer urban karaktär*”.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Ett flertal boende har under samrådet framfört synpunkter på att de vill ha en helhetsplan att ta ställning till, för att kunna bedöma planens konsekvenser. Området kan även se ”oklart” ut intill fritidsbåtshamnen och en sakägare är orolig att det kommer att bli konflikter mellan de nyinflyttade och båtlivet. Kommunen bedömer dock att den första etappen kan bebyggas utan att vara beroende av vad som händer i nästa etapp för resterande ytor i området.

Inför samrådet hade kommunen avvaktat med vissa frågor som skulle utredas vidare fram till granskningskedet. Bland annat hanteringen av dagvattnet samt att studera lämpliga plushöjder för gatan i förlängningen på Bisterfeldsvägen och husen utmed denna. När samrådet togs om hade en dagvattenutredning tagits fram. Många hade synpunkter under samrådet på att vissa träd i parkmarken kommer att få svårt att klara sig i mitten av planområdet när tomterna fylls ut och att detta måste studeras.

Bebyggelse

Synpunkter framkom om att den nya bebyggelsen kommer att skymma sikten till havet, husen är för höga och påverkar landskapsbilden samt att utformningen som liknar stora lådbyggnader med platta tak inte alls påminner om skärgårdskaraktär. Kommunen har försökt ta hänsyn till siktlinjer mot havet från Bisterfeldsvägen, men siktlinjer från Stensövägen har medvetet valts bort. Istället har en mer urban karaktär mot Stensövägen eftersträvat.

Detaljplanen kan styra vissa fysiska förutsättningar i planbestämmelserna till plankartan. I planen har kommunen valt att styra byggnadsformen till radhus, parhus eller kedjehus, en högsta exploateringsgrad och höjd på byggnaderna samt utformning med träfasad (eftersom detta är ett traditionellt fasadmaterial vid kusten). Det finns även placeringsbestämmelser inom vilka linjer bebyggelsen får uppföras för att värna om träden, siktlinjer och den stadsmässiga och urbana miljön med en rumslighet mot gatan.

Trafik

Synpunkter har framkommit att Stensövägen är osäker för oskyddade trafikanter och att bilisterna kör för fort även om hastigheten har sänkts. Det framkommer i flera av de inkomna synpunkterna att de nya bostäderna kommer att förvärra situationen, med fler utfarter och sophämtning etcetera från Stensövägen.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Inför samrådet har två trafikutredningar legat till grund för planarbetet. Den ena trafikutredningen behandlar säkerheten utmed Stensövägen för oskyddade trafikanter i samband med framtagande av detaljplan för Stensö camping, som i nuläget är antagen. Trafikplanerarna kommer fram till att den säkraste och mest kostnadseffektiva utformningen är att göra om Stensövägen till en så kallad bymiljögata. Information kring detta beskrivs kortfattat i planbeskrivningen. Detaljplanen för T-bryggan är dock inte beroende av hur Stensövägen utformas i framtiden, eftersom det finns gott om utrymme reserverat för GATA som tillåter olika utformningsalternativ.

Den andra utredningen behandlar bredden på gatusektionerna, angöring och parkering till bostadshusen samt sophantering. Resultatet i utredningen är att det är olämpligt med utfarter precis i korsningen.

Stensövägen/Bisterfeldsvägen, samt att det är lämpligt med en ny separat gångväg på insidan av Stensövägen. I övrigt är trafikmängden (inklusive den tillkommande trafiken till Stensö camping och exploateringen i planområdet) så pass liten att det inte är några problem med in-/utfarter, hämtning/lämning av sopor utmed vägen. Den tillkommande trafiken från planområdet är väldigt marginell och gör ingen större skillnad i området. Planen regleras med utfartsförbud i korsningen av Stensövägen med avseende på trafikutredningens slutsatser.

Natur- och kulturvärden

Omfattningen av exploateringen var från början cirka 28 bostadshus på ”kullen” mot Stensövägen. Exploateringsgraden har efter hand minskat, eftersom bebyggelsen måste hålla sig ovanför det strandskyddade området och samtidigt spara en del av grönstråket. Flera olika utformningsalternativ har studerats för att göra en lämplig avvägning mellan exploateringsgrad och lövträden.

Detaljplanen innebär en påtaglig påverkan på ekskogsområdet, men kommunens bedömning är att ingreppet i naturområdet ändå är acceptabelt. Det finns inga riktigt gamla träd i det berörda området och det kommer fortfarande att finnas en mer eller mindre sammanhängande struktur av ekskog i området.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Ändringar efter samråd 1

Länsstyrelsen hade synpunkter på att dagvattenfrågan behövde studeras vidare. Det har efter samråd 1 genomförts en mer djupgående dagvattenutredning. Planbeskrivningen har kompletterats.

På grund av att vändzonen flyttats upp ovanför standskyddslinjen och att planområdesgränsen har förändrats så vill kommunen ta om detaljplanen för ett nytt samråd. Inför samråd 2 genomfördes en förprojektering. I förprojekteringen har höjderna för förlängningen av Bisterfeldsvägen studerats närmare. Det är viktigt att få en lutning som är anpassad för ledningar och dagvatten. Planförslaget har inför det andra samrådet omarbetats och det har skett flera förändringar i plankartan. De förändringar som har genomförts efter samråd 1 finns beskrivna i samrådsredogörelsen på sida 5.

Samråd 2

Tiden för det andra samrådet var mellan 2019-01-07 till 2019-02-04. Det hölls ett samrådsmöte den 24 januari 2019. Under samrådstiden inkom flera yttranden som berörde trafiken, naturen och bebyggelsen.

Länsstyrelsens synpunkter handlade om dagvattenfrågan. De anser att kommunen ytterligare behöver beskriva motivet till den valda dagvattenhanteringen. Länsstyrelsen anser att dagvattnet för bebyggelsen längs Stensövägen inte ska ledas orenat ut i havet. Dagvattenutredningen presenterar flera alternativ. Det mest lämpliga alternativet utifrån miljöhänsyn samt rimlighet för dagvattenhanteringen är att dagvattnet från bebyggelsen längs den nya gatan kommer att ledas till den nya dagvattendammen i nordväst, medan den nya bebyggelsen längs Stensövägen kopplas på den befintliga ledningen längs vägen. Utfartsförbud har lagts till i plankartan. Utfartsförbudet placerades nedanför den planerade parkeringsytan längs Stensövägen. Det innebär att det enbart kommer att få finnas parkeringsplatser på den gemensamma parkeringen. Bebyggelsen längs Stensövägen kommer då inte att ha några egna in- och utfarter. Det dagvatten som tas omhand är enbart takvatten med mycket liten föroreningsmängd. Dagvattenåtgärder skulle medföra att detaljplanen måste vara strikt reglerad (höjdsättning inom kvartermark med mera). Dagvattenutredningen har visat att det inte finns tillräckliga behov av detta då det avvattnings tekniskt fungerar med avledning utan fördröjning.

Trafik

Ett flertal sakägare och privatpersoner har skickat in yttranden om trafiken i området. Flera anser att parkeringsfrågan behöver hanteras. Det är bilister som står parkerade längs Stensövägen. Kalmar kommun arbetar efter en parkeringsnorm som beslutades av kommunfullmäktige 2016 där kommunen ställer krav på parkering för exploatörer. I detta fall kommer det att tillskapas parkeringsplatser för boende och besökare till bostadshuset. Dessutom är Stensövägen en huvudled och enligt trafikförordningen är det förbjudet att parkera på huvudled.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Det inkom även en synpunkt angående buller. Sakägaren anser att bullernivån i området och kollektivtrafiken kommer att ökas. I varje detaljplan görs en bullerkontroll och i denna visade det sig att även med det ökade antalet hushåll klarar området bullernivåerna. Det stämmer att det bitvis är tung trafik men med även denna så understiger bullret de rekommenderade bullernivåerna. Det finns i dagsläget heller ingen reguljär kollektivtrafik till området.

Bebyggelse

Det har inkommit yttranden som berör den totala nockhöjden. Flera sakägare och privatpersoner har noterat nockhöjden. Planprocessen är en levande process där förutsättningar och bestämmelser kan ändras under processens gång. Det är först när planen är antagen som inga nya förändringar kan ske. Därav en högre byggnadshöjd under samrådet. Det har aldrig varit meningen att tillåta fler än tre våningar. Bestämmelsen om högsta nockhöjd har ändrats till 10 meter för att säkerställa att det inte går att bygga flera våningar.

Natur

Syppunkterna som berörde natur handlade främst om antalet träd som kommer att behöva avverkas för den nya bebyggelsen. En sakägare anser att det behöver genomföras en miljökonsekvensanalys. Både kommunen och länsstyrelsen har bedömt att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. Konsekvenserna behandlas då i planbeskrivningen och inte i en separat miljökonsekvensbeskrivning. En detaljplan kan innebära ganska stora förändringar av naturmiljön utan att det räknas som betydande miljöpåverkan. I det här fallet innebär planen en försvagning av den spridningskorridor som pekas ut i gröstrukturplanen. Konsekvenserna har beskrivits och kommunens samlade bedömning är att intresset av att bebygga området överväger intresset att bevara naturområdet.

Ändringar efter samråd 2

Det har skett ett antal förändringar inför granskningen. Den planerade parkeringsytan vid Stensövägen har flyttats en bit söderut samt utökats med en meter i bredd. Det har lagts till en planbestämmelse för högsta exploateringsgrad för parkeringsytan. Ett utfartsförbud har även lagts till nedanför parkeringsytan från bostadshuset. Ytterligare förändringar som har genomförts är att exploateringsgraden för kvarteretsmarken har ökat och en marklovsbestämmelse har lagts till. Den totala nockhöjden har ändrats till tio meter. Därutöver har även texten till vissa planbestämmelser i teckenförklaringen justerats. De förändringar som har genomförts efter samråd 2 finns även beskrivna i samrådsredogörelsen på sidan 3.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Granskning

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2019-05-27 – 2019-06-17. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Under granskningstiden inkom flera yttranden som berörde trafik, helhetsplan, natur, buller, strandkydd, utsikt och bebyggelse. Länsstyrelsen hade inga synpunkter.

Flera sakägare och privatpersoner har skickat in synpunkter på att en helhetsplan över hela området borde presenteras. Idag återinträder strandskyddet när en detaljplan upprättas. Mark – och miljööverdomstolen har i rättsfall bedömt att nya bostäder inte är ett särskilt skäl för att upphäva strandskyddet. Då syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för fler bostäder har planområdet avgränsats utifrån strandskyddslinjen i väst. Det finns i nuläget ingen uppdragsbeställning på resterande område runt planområdet. Detaljplanen kommer enbart att redovisa det område som presenteras här.

Synpunkterna som berörde natur handlade främst om antalet träd som kommer att behöva avverkas för den nya bebyggelsen. En sakägare anser att det behöver genomföras en miljökonsekvensanalys. Både kommunen och länsstyrelsen har bedömt att planen inte medför betydande miljöpåverkan i lagens mening. Konsekvenserna behandlas då i planbeskrivningen och inte i en separat miljökonsekvensbeskrivning. En detaljplan kan innebära ganska stora förändringar av naturmiljön utan att det räknas som betydande miljöpåverkan. I det här fallet innebär planen en försvagning av den spridningskorridor som pekas ut i grönstrukturplanen. Konsekvenserna har beskrivits och kommunens samlade bedömning är att intresset av att bebygga området överväger intresset att bevara naturområdet.

Ett flertal sakägare och privatpersoner har skickat in yttranden angående trafiken i området. Flera anser att parkeringsfrågan inte är löst i och med att det står bilister parkerade längs Stensövägen. Kalmar kommun arbetar efter en parkeringsnorm som beslutades av kommunfullmäktige år 2016 där kommunen ställer krav på parkering för exploatörer. I detta fall kommer det att skapas parkeringsplatser för boende och besökare till bostadshusen. Dessutom är Stensövägen en huvudled och enligt trafikförordningen är det förbjudet att parkera på huvudled.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Det har inkommit yttranden som berör den totala nockhöjden. Flera sakägare och privatpersoner har noterat att nockhöjden ändrats, men anser fortfarande att nockhöjden är för hög. Flera sakägare och privatpersoner ställer sig även frågande till varför radhus, parhus och kedjehus tillåts. Enligt översiktsplanen för Kalmar kommun (antagen i KF 2013-06-17) ingår planområdet i delområdet "Innerstaden" där förtätning bedöms vara möjlig. Föreslagen förtätning av området med radhus, parhus eller kedjehus stämmer väl överens med både skärgårdsprogrammet och översiktsplanens ställningstaganden. Se vidare i granskningsutlåtandet på sida 1 för sammanfattning av inkomna synpunkter och kommunens ställningstagande.

Ändringar efter granskning

Det har genomförts två ändringar i plankartan efter granskningen. Bestämmelsen "*n1 – parkering får anordnas*" har tagits bort eftersom planbestämmelsen om "*korsmark - Marken får endast förses med parkering och komplementbyggnader*" beskriver samma sak. Den andra ändringen som har genomförts är att den tidigare bestämmelsen "*n2 – Angöring och parkering får anordnas*" har nu ändrats till "*n1*".

Konsekvenser för genomförande och ekonomi

Planförslaget innehåller en ny gata och vändzon som finansieras av exploatören. Angöring till småbåtshamnen kan i framtiden komma att förändras. Fram tills en senare etapp med en ny detaljplan för ytterligare bebyggelse, kan fritidsbåtshamnen dock angöras via samma gata som idag. Denna förskjuts dock norrut i förlängningen på Bisterfeldsvägen. Detaljplanen medför inte att fritidshamnens användning behöver ändras i nuläget.

Kommunen får kostnader för framtagande av detaljplan inklusive utredningar. Kommunen får även kostnader för flytt av ledningar, anläggning av gångbana och för en tillfällig uppgrusad angöring till småbåtshamnen. Kalmar kommuns serviceförvaltning får kostnader för framtida drift- och underhåll av angöringsgatan i förlängningen på Bisterfeldsvägen och gångväg utmed Stensövägen och förlängningen på Bisterfeldsvägen. Kommunen får intäkter vid markförsäljning. Samhällsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att planen är ekonomiskt genomförbar.

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Tidigare beslut

- Startbeslut: 2017-04-06
- Samrådsbeslut 2017-06-14
- Samrådsbeslut 2 2018-12-21
- Granskningsbeslut 2019-05-22

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Till planen hör också:

- Behovsbedömning
- MUR (Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik)
- Dagvattenutredning 2017-05-16
- Trafik-PM T-bryggan
- Dagvattenutredning 2019-04-15
- Samrådsredogörelse 1
- Samrådsredogörelse 2
- Granskningsutlåtande
- Tjänsteskrivelse

Datum
2019-09-18

Ärendebeteckning
2015-2662

Tidplan

Detaljplanen följer planprocessen enligt ett så kallat utökat förfarande.



Evelina Abrahamsson
Planarkitekt