

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för del av Södra Fredriksskans, del av Malmen 2:3 m fl, Kalmar kommun

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2 maj – 30 maj 2016. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Under granskningstiden inkom 15 skriftliga yttranden som sammanfattas och kommenteras nedan.

Sammanfattning

Inkomna synpunkter

Under granskningstiden inkom några yttranden som direkt godkänner detaljplanen samt några som anser att Fredriksskans ska bibehållas i sin helhet som park för idrott och rekreation eller möjligen bebyggas i samklang med idrotten på helt annat sätt än vad planförslaget anger. Många av de inkomna granskningsyttranden har konkreta synpunkter på hur handlingarna kan förtydligas innan antagande. Synpunkterna avser följande;

Miljöfrågor – synpunkter på att förtydliga:

- särskilda skäl för att upphäva strandskydd inom vattenområde
- hantering av markföroreningar, på sid 15, 44 och 49 i planbeskrivning samt på plankarta.
- avstämning med MSB att metangasproduktionen inte medför problem i området
- bestämmelser om bulleråtgärder för vissa bostadshus samt förskolas utemiljö
- om dagvattennätet är dimensionerat för att klara större nederbördsmängder
- hur ytor för infrastruktur säkerställs under nivån +2,8m samt beskriva en planberedskap för framtida översvämningståtgärder
- formulering för lägsta nivå +2,8 m i miljökonsekvensbeskrivningen

Datum
2016-09-20

Ärendebeteckning
2011-3019

Idrott – synpunkter på att förtydliga;

- hur tillgång till toaletter ska lösas på Lindö när idrotten hänvisas dit
- att parken vid Stagneliusskolan inte är lämplig för skolidrott
- att befintlig A-plan och ny gräsyta i parken på Fredriksskans under perioder i huvudsak kommer att behövas för skolidrott
- att samverkan mellan idrott och boende kräver dialog med föreningar

Gestaltning – synpunkter på att förtydliga;

- beskrivningen om utformningsbestämmelse för husgavlar
- möjlighet att använda belysningsarrangemang brottsförebyggande

Teknisk försörjning – synpunkter på att omformulera;

- beskrivning av framtida tryckavloppsledning och hur tryckledning från ny pumpstation kommer anslutas vidare.
- skrivning om magnetfält och flytt av högspänningskablar

Synpunkter avseende konsekvenser som lyfts av boende;

- krav på ersättning för besiktningskostnader och eventuella skadeanspråk om ny byggnation påverkar befintliga fastigheter
- beskriv hur kommunen tar hänsyn till hur störningar från pålningsarbete och boendes åtgärdsförslag kan beaktas samt vad tidsreglering innebär
- justera beskrivning sid 35 av parkeringssituation på Strandgatan
- befintliga bostadsfastigheters värde påverkas om Fredriksskans bebyggs
- behåll Fredriksskans som nu, för idrott, evenemang och konserter. Om det måste byggas bostäder, så placera dem i sydligaste delen och anlägg extra träningsplan istället för byggnader i den nordliga delen.

Övriga synpunkter;

- plangränsen bör justeras så att en rest från gällande detaljplan släcks
- planförslaget stämmer inte med översiktplanens intentioner
- helhetsbild saknas för Fredriksskansområdet
- kvarteret närmast södra läktaren bör utgå pga respektavstånd
- utöka p-garage så mycket som möjligt för optimalt samutnyttjande
- kritik mot hänvisning till exploatering av Lindö för idrottsbehov
- kritik mot den ekonomiska sammanfattningen som inte tar upp åtgärder utanför planområdet
- förtydliga egenskapsbestämmelser för byggrätter intill Fredriksskansgatan
- rätta beskrivning av bestämmelserna P₁ och g₂.

Datum
2016-09-20

Ärendebeteckning
2011-3019

Planhandlingarna förtydligas inför antagande

Efter granskningstiden förtydligas detaljplanen med uppgifter som redan funnits redovisade, men på olika ställen i planhandlingarna eller i tillhörande utredningar. Justeringarna bedöms därmed kunna betraktas som redaktionella. Planhandlingarna förtydligas avseende följande frågor:

Planbeskrivningen (sidorna hänvisar till granskningsversionen)

sid 6. Förtydliga särskilda skäl för att upphäva strandskydd inom vattenområde
sid 11 och 45. Förtydliga hur ytor för infrastruktur kan säkerställas under nivån +2,8m samt beskriva att det ska tas fram planberedskap för framtida översvämningståtgärder

sid 15, 44 och 49. Förtydliga hantering av markföroreningar

sid 31. Förtydliga utformningsbeskrivningen om husgavlar

sid 35. Förtydliga att befintlig A-plan och ny gräsyta i parken på Fredriksskans under perioder i huvudsak kommer att behövas för skolidrott

sid 35. Justera beskrivning av parkeringssituation på Strandgatan

sid 40. Omformulera beskrivning av framtida tryckavloppsledning och hur tryckledning från ny pumpstation kommer anslutas vidare.

sid 42. Förtydliga att dagvattennätet är dimensionerat för att klara större nederbörds mängder

sid 44. Förtydliga formulering om bulleråtgärder för vissa bostadshus samt förskolas utemiljö


Sid 45. Omformulera skrivning om magnetfält och flytt av högspänningskablar

Sid 48. Stryk att område 2 berörs av planbestämmelse g₂.

Plankarta och planbestämmelser

Förtydliga hantering av markföroreningar som information på plankarta i ruta med Övriga upplysningar.

Förtydliga planbestämmelse ”m” om bulleråtgärder för vissa bostadshus samt förskolas utemiljö

Förtydliga egenskapsbestämmelserna för bygggrätter intill Fredriksskansgatan genom att lägga in båda föreslagna totalhöjder i samma bestämmelse 

Justera gräns för PARK₁ så att den inkluderar rest av gällande detaljplan

Justera formulering av planbestämmelserna P₁ till (P₁)

Förtydliga område med prickmark utmed de långfasader mot Fredriksskansgatan där parkeringsgarage tillåts under mark.

Miljökonsekvensbeskrivning (sidorna hänvisar till granskningsversionen)

sid 18. Omformulera att Stagneliuskolans park kan nyttjas för uteaktiviteter

Sid 20. Beskriv hur kommunen tar hänsyn till hur störningar från pålning och boendes åtgärdsförslag kan beaktas samt vad tidsreglering innebär

Sid 23. Förtydliga formulering för lägsta nivå +2,8 m

sid 24. Förtydliga beskrivning om hantering av markföroreningar

Datum
2016-09-20

Ärendebeteckning
2011-3019



Utdrag ur plankarta, antagandeversion, som visar justeringar efter granskningskedet.

Innehåll

GRANSKNINGSUTLÅTANDE	1
Sammanfattning	1
Inkomna synpunkter	1
Planhandlingarna förtydligas inför antagande	3
Inkomna synpunkter	6
1. Länsstyrelsen i Kalmar län	6
2. Lantmäterimyndigheten	10
3. Polismyndigheten	10
4. Gymnasieförbundet	10
5. Kalmar AIK Fotbollsklubb, KAIK	11
6. Kalmar Brandkår	12
7. Kalmar Vatten AB	13
8. Telia Sonera	13
9. Kalmar Energi Elnät AB	13
10. Brf Fredriksskans	13
11. Hyresgäster Fredriksskansgatan 11	14
12. Sverigedemokraterna	15
13. Björn Carlswärd	17
Följande har accepterat planförslaget skriftligt	20
14. Trafikverket	20
15. Försvarsmakten	20
Sakägare och likställda som inte blivit tillgodosedda	20

Inkomna synpunkter

1. Länsstyrelsen i Kalmar län

Sammanfattning

Länsstyrelsen anser att detaljplanen inte aktualiserar några frågor som kan föranleda prövning enligt 11 kap. 10§ PBL, under förutsättning att detaljplaneförslagets planbeskrivning förtydligas avseende strandskydd, markföroreningar och buller, samt att plankartan justeras avseende markföroreningar och buller.

Riksintresse

Fredriksskansområdet gränsar till utpekat riksintresseområde för kulturmiljövården, H48, Kalmar. Den nu föreslagna bebyggelsen bedöms inte påtagligt skada det angränsande riksintresset.

Strandskydd

Länsstyrelsens synpunkt från samrådet kvarstår avseende upphävandet av strandskyddet inom vattenområdet, det vill säga att kommunen behöver utveckla de särskilda skälen för upphävandet inom vattenområdet eftersom området inte tidigare har varit ianspråktaget.

Miljö kvalitetsnormer

Buller

Det finns möjlighet att klara riktvärdena för buller utifrån det som är beskrivet i handlingarna, men det förutsätter en viss typ av utformning av bebyggelsen, med bland annat genomgående lägenhet med tyst sida och att hus uppförs utmed Fredriksskansgatan. Hur utformningen av hörnlägenheterna ska göras prövas i samband med bygglovsprocessen.

Länsstyrelsen påpekade i sitt samrådsyttrande att kommunens ställningstagande gällande buller med bestämmelse i plankartan bygger på att avskärmade huskroppar uppförs längs Fredriksskans gatan. I den till granskningen kompletterande bullerberäkningen konstateras att ljudnivåer över 55 dBA riskerar att påverka byggnader på området på nivåer 5 meter över marknivån och högre. Om byggnader inte uppförs utmed Fredriksskansgatan enligt planförslaget finns risk att bullernivåer över gällande riktvärden kommer att uppstå även för bostäder längre in på området. För dessa områden finns enligt planförslaget ingen reglerande planbestämmelse. Planbestämmelsen **m** behöver således finnas för samtliga markområden för bostadsändamål som riskerar påverkas av bullernivåer över riktvärdena för buller oberoende av om avskärmade huskroppar uppförs eller ej.

Förskolans utemiljö riskerar att påverkas av ljudnivåer över 55 dBA enligt den kompletterande bullerutredningen. Enligt miljööverdomstolen ska skolgårdar räknas och bedömas som uteplatser, vilket innebär att åtgärder krävs för att minska påverkan från buller. Den bullerutredning som gjorts verkar

Datum
2016-09-20

Ärendebeteckning
2011-3019

dock inte ha tagit hänsyn till kalkstensmuren i anslutning till entrén till Fredriksskans, för söder om entrén där muren inte finns är bullerutbredningens resultat lika som där muren finns. Ett förtydligande av planbeskrivningen bör därför göras avseende skolgårdens utsatthet och möjlighet att förebygga buller från Fredriksskansgatan.

Klimatanpassning och dagvatten

Länsstyrelsen ser positivt på att skrivelsen om golvhöjd i samrådsförslaget ändrats till att byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till en nivå +2,8 m över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion. Det står i MKB:n på sidan 21 att inte bara husen ska klara en översvämmning, detsamma gäller för all infrastruktur såsom vägar, el, vatten och avlopp etc. I planbeskrivningen hänvisas till att i plankartan anges med planbestämmelser föreskriven höjd över nollplanet, vilket innebär att större delen av områdets ytor för infrastruktur kommer att ligga under nivån + 2,8 meter över nollplanet. Dock bör texten i planbeskrivningen förtydligas avseende hur man tänkt att ytor för infrastruktur under säkerhetsnivån +2,8 meter kommer att säkerställas.

I dagsläget är hotet för havsvattennivåer överstigande 2 meter osannolikt, men i takt med att havsvattennivåerna stiger ökar hotet och därmed sannolikheten för höga havsvattennivåer. Det innebär att klimatanpassningsåtgärder inte behöver vidtas nu eller i den närmaste framtiden, men det måste finnas en planering för vilka åtgärder som är nödvändiga och när dessa behöver sättas in. För samhällsviktiga funktioner, infrastrukturer och nybyggnationer bedömer länsstyrelsen att åtgärder måste vidtas när risken för skador från exempelvis översvämmning har uppnått 1 %.

I den reviderade miljökonsekvensbeskrivningen tillhörande detaljplanen står det under punkten dagvatten och klimatanpassning på sidan 22 att utifrån modellsimuleringar så riskerar vissa delar av dagvattennätet att bli översvämmat vid 10-års regn. Med tanke på att nederbördsmängderna beräknas öka i framtiden med cirka 10 % samt allt oftare komma i form av skyfall eller kraftig nederbörd bör dimensioneringen av dagvattennätet ses över för att klara större nederbörsmängder.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Kommunen har gjort kompletterande markundersökningar och som resultat av dessa skriver kommunen i planbeskrivningen att hela planområdet ska saneras. Kommunens avsikt är att saneringen sker utifrån framtagna åtgärds mål i rapport Åtgärdsutredning och underlag för riskvärdering Södra Fredriksskansområdet (s 41 , tabell 9-1, Kemakta Konsult AB, augusti 2015). Detta har delvis angivits i plankartan. Kalmar kommun har till länsstyrelsen 2016-06-03 kompletterat handlingarna med mer detaljerad text till planbeskrivningen om hantering av markföroreningar, med avsikt att införas på sidorna 15, 44 och 49.

Datum
2016-09-20

Ärendebeteckning
2011-3019

Att marksanering sker inom hela planområdet till angivna åtgärds mål är avgörande för planens lämplighet för bostäder, samt för hur mycket föroreningar som fortsättningsvis kommer att påverka vatten som rör sig inom planområdet som grund-, lak-, dag-, och kustvatten. Marksaneringen av området kommer bland annat att leda till förbättrad vattenkvalitet i Malmfjärden.

På plankartan anges att "bygglov får endast ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten". Länsstyrelsen anser att kommunen ska komplettera denna skrivning på plankartan med meningen "Med vidtagits avses att i planbeskrivningen redovisade åtgärds mål har uppnåtts för hela planområdet".

Övriga synpunkter

Miljökonsekvensbeskrivning

På sidan 23 i miljökonsekvensbeskrivningen tillhörande detaljplanen står det att en planbestämmelse har införts som reglerar lägsta nivå för färdigt golv till 2,8 m över nollplanet, vilket inte stämmer med plankartans planbestämmelse, och bör därför justeras. Längre ner på sidan 23 under Förslag till åtgärder/fortsatt arbete, anges rätt formulerad planbestämmelse.

Plankartans planområde/planbestämmelser

I förslaget till granskningshandling har kommunen begränsat planområdet jämfört med samrådsversionen. Framförallt har idrotts- och naturområdet utmed stranden undantagits planområdet. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att den gällande detaljplanen för Malmfjärden (0880K-I: 128) har ett utpekade område för idrottsändamål (kvartersmark), vilket i en smal remsa blir kvarlämnat mellan nu föreslaget parkmarksområde och i den gällande planen område för park eller plantering.

På plankartan finns bestämmelsen **f₂** som anger att *Husens gavlar ska utformas så att de upplevs smäckra mot parken*. Planbeskrivning anger att det *kan gestaltas på olika sätt och därför hålls flexibelt inom byggrätterna för att ge kreativt spelrum i kommande arkitektoniskt gestaltungsarbete*. Länsstyrelsen anser att det är en otydlig planbestämmelse som bör förtydligas mer specifikt i planbeskrivningen eller utgå för att uppnå kravet på tydlighet.

På plankartan utmed Fredriksskansgatan finns en smal remsa med bestämmelse om byggnadshöjd för byggrätterna med avsikt att översta våningen ska vara indragen från gatan. Bestämmelsen om byggnadshöjden närmast gatan står ensam i sitt egenskapsområde, vilket innebär att bestämmelserna i egenskapsområdet innanför med beteckningarna **m**, **f₁**, **f₃** och **f₄** inte gäller för området närmast gatan. Det södra kvarteret saknar för övrigt motsvarande bestämmelser om utformning.

Deltagande

Beslut att avge detta yttrande har fattats av samhällsbyggnadschef Eva Brynolf efter föredragning av planeringsarkitekt Maria Paananen. I ärendet har även

Datum
2016-09-20

Ärendebeteckning
2011-3019

deltagit planeringsarkitekt Jonas T Sandelius, planhandläggare Kerstin Lind Andreasson, enhetschef miljöenheten Åsa Axheden, miljöskyddshandläggare Michael Ingard, handläggare förorenad mark Lill Ljunggren, kulturmiljöhandläggare Katarina Sundberg, klimatanpassningssamordnare Lars Ljungström och vattenplanerare Eva T Hammarström .

Kommunens kommentar:

Sammanfattning

- Planbeskrivningen förtydligas avseende strandskydd, markföroreningar och buller.
- Plankartan justeras avseende markföroreningar och buller.

Strandskydd

- Planbeskrivningen utvecklas avseende särskilda skäl för att upphäva strandskydd inom vattenområdet.

Buller

- Två byggrätter, som marginellt kan påverkas av trafikbuller om byggnader utmed Fredriksskansgatan inte uppförs först, kompletteras med planbestämmelse *m*.
- Förskolans utemiljö riskerar att påverkas av ljudnivåer över 55 dBA enligt Soundcons PM till trafikbullerutredning daterad 2015-11-06. Men den kompletteringen till bullerutredningen har tyvärr mycket riktigt inte tagit hänsyn till att kalkstensmur i anslutning till planförslagets förskoleområde kommer att vara kvar. Bullerutredning daterad 2014-08-22, som togs fram till detaljplanens samrådsskede, visar dock att förskolegården klarar bullergränsen 55 dBA med marginal då gården kommer att ligga i ljudskugga från både byggnad och mur. Planbeskrivningen förtydligas med följande; ”Eftersom den höga kalkstensmuren ska vara kvar kommer förskolegården tillsammans med ny byggnad att ha högst 45 dBA ljudnivå, enligt vad som framkommit i Soundcons utredning, daterad 2014-08-22.”

Klimatanpassning och dagvatten

- Planbeskrivningen förtydligas avseende hur ytor för infrastruktur under säkerhetsnivån +2,8 meter kan säkerställas. Vidare beskrivs att klimatanpassningsåtgärder inte behöver vidtas nu eller i den närmaste framtiden, men att det måste finnas en planering för vilka åtgärder som är nödvändiga och när dessa behöver sättas in.
- Dimensioneringen av dagvattennätet har tagit höjd för att klara större nederbördsmängder.

Hälsa och säkerhet

- Planbeskrivningen kompletteras med mer detaljerad text till avsnitt om markföroreningar på sidorna 15, 44 och 49.

Datum
2016-09-20

Ärendebeteckning
2011-3019

- Det är inte lämpligt att uttrycka åtgärds mål i planbestämmelse, men plankartan kompletteras med information om att "Med vidtagits avses att i planbeskrivningen redovisade åtgärds mål har uppnåtts för hela planområdet, förutom de delar som inte är möjliga att sanera av kulturhistoriska skäl".

Övriga synpunkter:

- Miljökonsekvensbeskrivning sid 23 justeras avseende text om lägsta nivå för färdigt golv.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende bestämmelsen f_2 som anger att *busens gavlarna ska utformas så att de upplevs smäckra mot parken.*
- Plankartan justeras så att planområdet inkluderar liten rest av gällande detaljplan så kvartersmark blir parkmark samt justeras avseende bestämmelsen om byggnadshöjden för långfasader närmast Fredriksskansgatan så att de kopplas ihop med bestämmelserna m , f_1 , f_3 och f_4 .

2. Lantmäterimyndigheten

På plankartan har () fallit bort kring P_1 som gäller under $PARK_2$. På sid 48 i planbeskrivningen bör siffran 2 kunna strykas i första stycket under "Gemensamhetsanläggning mm", eftersom något "g" inte längre finns på område 2.

Kommentar: Planhandlingarna justeras enligt Lantmäterimyndighetens synpunkter.

3. Polismyndigheten

Polismyndigheten har ingen erinran mot de föreslagna planerna.

Polismyndigheten vill särskilt understryka vikten av ett brottsförebyggande perspektiv när det gäller belysningsarrangemang med mera.

Kommentar: Noteras. Till detaljplanen hör ett gestaltningsprogram där belysning är en av gestaltningsfrågorna som lyfts fram.

4. Gymnasieförbundet

Kalmarsunds gymnasieförbund konstaterar att kommunen i stor utsträckning tar hänsyn till förbundets behov av ändamålsenliga idrottsytor på rimligt avstånd till berörda skolor (ca 15 minuters gångavstånd). Det bedöms positivt att kommunen avser att iordningsställa en bokningsbar gräsyta på Lindö motsvarande en fotbollsplan med beskriven kritning, att genomföra ombyggnation av södra läktaren för att möjliggöra omklädning samt att utreda hur f.d. Epidemisjukhuset ska kunna fungera som material- och förvaringsrum. Dock betonas att med Lindö som ersättningsyta behöver också frågan om tillgång till toaletter utredas och lösas. Positivt är också byggandet av hinderbana i området samt kompletteringen med utegym på Fredriksskans. Däremot vidhåller förbundet att parken norr om Stagneliusskolan inte är en lämplig, tänkbar alternativ yta för skolidrott,

Datum
2016-09-20

Ärendebeteckning
2011-3019

vilket fortfarande framhålls i detaljplanförslaget.

För att kunna bedriva ändamålsenlig utomhusaktivitet som ligger i linje med gymnasieskolans styrdokument, betonas också åter att den befintliga A-planen och den integrerade gräsytan i parken under perioder i huvudsak kommer att behöva tas i anspråk av förbundets skolidrott.

Sammanfattning

Under förutsättning att ovanstående synpunkter tas hänsyn till, ställer sig Kalmarsunds gymnasieförbund positivt till det reviderade förslaget till detaljplan, dnr 2011-3019, daterad 2016-04-21.

Bilaga med utdrag ur styrelsens sammanträdesprotokoll 2016-05-26 finns till yttrandet.

Kommentar: Frågorna som återstår för gymnasieförbundets behov vidarebefordras till Kultur och fritidsförvaltningen att säkerställa genom avtal eller liknande eftersom de ligger utanför planområdet.

5. Kalmar AIK Fotbollsklubb, KAIK

Föreningen vill återigen hänvisa till de grundläggande synpunkter som redovisades i yttrande 2015-08-31 från såväl KAIK som övriga föreningar som berörs av byggnationen. KAIK konstaterar att få av de synpunkter och förslag som där framfördes har beaktats i detaljplanen. Kommunen har presenterat vissa delalternativ för hur bland annat fotbollens träningsmöjligheter ska lösas men dessa har inte i detalj kommunicerats. Fortfarande menar vi att kommunikationen med oss föreningar brustit.

Sammanfattningsvis vidhåller KAIK att utbyggnaden av Fredriksskans som förslaget presenterats innebär en radikal negativ förändring av möjligheterna att bedriva idrott, såväl skolidrott, friidrott och fotboll, på Fredriksskans. Kommunen underskattar svårigheterna att jämka ihop nytt boende på nuvarande träningsytor med fortsatt idrottsverksamhet. Enligt vår mening borde man från början tagit ett helhetsgrepp över Fredriksskans och planerat för hela området. Nu har man i stället valt att börja med den del vilket är helt fel, sakta men säkert stryper man idrotten inom området. Föreningar som Kalmar AIK och Ängö BK tvingas mot sin vilja hitta nya platser att träna på som inte är kommunicerade från kommunen. Det innebär även att hela miljön runt Fredriksskans förändras. En snart hundraårig idrottsepok försvinner. Vilket värde har det för Kalmar, kulturellt och socialt? Snarare ingenting.

Beslut är på väg att tas som förändrar en del av stadsbilden i grunden utan att det görs någon egentlig konsekvensanalys och framförallt sker det till priset av undermålig kommunikation från kommunen. En kommunikation som borde varit ett signum för att minimera de negativa effekterna av att bygga 200-300 stycken bostäder. Om man menar allvar med att fortsätta utveckla Kalmar som idrottsstad är planförslaget helt fel väg att gå åtminstone så länge man inte utrett alla effekterna.

Datum
2016-09-20

Ärendebeteckning
2011-3019

Från föreningarna har vi hela tiden hävdad att det går att samsas med idrott och viss utbyggnad av området med bostäder eller byggnader för events etc. men det kräver dialog och transparens med föreningar, helt enkelt att man på ett helt annat sätt än vad som hittills varit fallet lyssna in och ta lärdom av de erfarenheter som klubbarna har. Kalmar AIK motsätter sig därför en utbyggnad av Fredriksskans enligt det förslag som rubricerade detaljplan föreskriver.

Kommentar: Under planprocessens gång har kommunen haft ett flertal möten där både föreningar och andra varit välkomna att delta för att diskutera planförslaget, ställa frågor och lämna synpunkter. Utöver det har kultur- och fritidsförvaltningen samt ledande politiker och tjänstemän i flera omgångar kommunicerat med idrottsföreningar som idag bedriver verksamhet på Fredriksskans för att hitta olika lösningar för framtiden. I samband med att nya arenan byggdes i Hansacity föreslogs även nya platser för klubbarna att träna på. En konsekvensanalys för idrottsverksamheten togs fram av kultur- och fritidsförvaltningen under 2015 vilken ligger till grund för de förslag som nu är aktuella för berörda idrottsföreningar.

Det finns exempel i andra städer där det har gått utmärkt att kombinera bostäder med idrottsytor i samma stadsdel, vilket ju även KAIK lyfter fram i slutet på skrivelsen ovan. Kommunen ser fram emot konstruktiva förslag till lösningar utifrån klubbarnas erfarenheter och välkomnar inbjudan till ytterligare möten om så krävs.

Sammanfattningsvis bedömer Kultur- och fritidsförvaltningen att föreningsidrotten totalt får utökade möjligheter med de ersättningsytor som tagits fram.

6. Kalmar Brandkår

Gällande kungörelse om granskning har Kalmar brandkår följande synpunkter:

Länsstyrelsen anger i sitt yttrande en osäkerhet gällande metangasproduktionens säkerhetsrisk i området med hänvisning till gles provtagning och att omfattningen av metangas därför inte är helt klarlagd. Brandkåren har tidigare yttrat sig i samma ärende och hänvisat till Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps expertis inom dessa frågor för att säkerställa att metangasproduktion inte blir ett problem i området. Provtagningens omfattning bör vara kommunicerad med MSB.

Brandkåren anser att det är bra att kommunen ska sanera marken och ta bort fyllnadsmassor och att ledningssystemen ska undersökas mer noggrant för att säkerställa att problem med metangasen inte uppstår.

Kommentar: Planhandlingarna har efter samråd kompletterats med beskrivning av metangassituationen i området. Länsstyrelsen har därefter inte haft ytterligare synpunkter på frågan. Ej heller har MSB yttrat sig i frågan under

Datum
2016-09-20

Ärendebeteckning
2011-3019

planens remisstider. Provtagningens omfattning bedöms därför inte ytterligare behöva kommuniceras med MSB.

7. Kalmar Vatten AB

Under Teknisk försörjning s. 40

Den framtida tryckavloppsledningen från Varvsholmen/Ängö är ej längre aktuell. Tryckledning från ny pumpstation från Rävspelet kommer att anslutas till befintligt självfallssystem vid S:ta Gertruds gata. Tryckledningen samförläggs med övriga VA-ledningar på östra sidan om Fredriksskansgatan. Vid Fredriksskansporten går tryckledningen över till västra sidan.

Kommentar: Planbeskrivningen justeras avseende tryckledningar enligt KVAB:s nya information ovan.

8. Telia Sonera

Detta är ingen plan som berör oss vad jag kan se av plankartan på er hemsida.

Kommentar: Noteras.

9. Kalmar Energi Elnät AB

Vi har synpunkter på vad ni har skrivit om flytt av våra högspänningskablar och magnetfält i planbeskrivningen. Om ni ändrar texten till det förslag ni har skickat till mig i ett mejl daterat 2016-05-13, blir vi nöjda med skrivningen om magnetfält och flytt av våra högspänningskablar. För övrigt har vi inga synpunkter på samrådet.

Kommentar: Planbeskrivningen förtydligas avseende magnetfält och flytt av högspänningskablar, enligt överenskommelse i mail daterat 2016-05-13.

10. Brf Fredriksskans

Synpunkter på kommunens kommentarer till vår skrivelse 2015-08-30

1. Kommunen anser att det är lämpligt att besiktning utförs före byggstart men besvarar inte kravet på oberoende besiktning och inte heller vem som ska stå för dessa kostnaderna. Inte heller kommenterar kommunen vem som blir vår motpart då skador på fastigheten konstaterats och skall åtgärdas. Föreningen avser att beställa en besiktning som skall genomföras under hösten 2016. Vi kommer att återkomma till kommunen angående kostnaden för detta samt de kostnader som byggnationen kan komma att orsaka på vår fastighet.
2. De störningar som kommer att uppstå vid framförallt pålningsarbete och de åtgärder föreningen föreslagit har inte kommenterats förutom en "tidsreglering", vad det då innebär?

Datum
2016-09-20

Ärendebeteckning
2011-3019

3. En sänkning av hastigheten på Fredriksskansgatan och Strandgatan minskar sannolikt inte antalet fordon. I Planbeskrivningen sidan 35 uppges felaktigt att parkering är tillåten på Strandgatans båda sidor. Så är inte fallet utanför Gösen 9 och 10. Redan idag är Strandgatan svårframkomlig eftersom det är svårt för bilar att mötas. Ofta kör bilar upp på trottoaren för att möjliggöra möte. Här kan kanske enkelriktning av trafiken, alternativt borttagning av p-platser vara erforderligt för denna "strategiskt viktiga koppling" mellan Sveaplan och Fredriksskansgatan.
4. Vi håller med kommunen om att utsikten påverkas. Att det dessutom negativt påverkar värdet för fastigheten och bostadsrättshavaren bortses det från.
5. Fredriksskansgatan är idag en inbjudande paradgata med sin trädallé och domkyrkan i fonden. Att flytta in bebyggelsen någon meter från befintlig mur kommer sannolikt inte att i avgörande grad bevara Fredriksskansgatan som paradgata.
6. Vi föreslår fortfarande att Fredriksskans behålls som det är nu för idrottsändamål, evenemang och konserter.

Kommentar:

1. Kommunen kommer att låta en oberoende besiktningsman besiktiga omkringliggande byggnader inför de åtgärder kommunen utför. När någon annan utför åtgärder (exploatörer, ledningsägare m fl) ansvarar de själva för besiktningen. Den som orsakat en eventuell skada blir motpart i frågan. Besiktningen är en färskvara och därför kommer respektive utförare i nära anslutning i tid till åtgärden att genomföra besiktning. Om BRF genomför besiktning nu kommer denna att vara inaktuell när åtgärderna ska genomföras. I det fall BRF gör egen besiktning står de själva för kostnaderna.
2. Störningar under byggtiden regleras i Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser (2004:15). Dessa ska följas. Pålning är en tillfällig störning som inte regleras i miljölagstiftning men byggarbetet kommer att tidsregleras för att minimera störningar. Detta görs i samband med att arbetet ska utföras.
3. Planbeskrivningen justeras på sid 35 avseende beskrivning av parkering och trafiksituationen på Strandgatan.
4. Det finns ingen rättighet att behålla viss utsikt. Boende i centrala lägen får räkna med att staden är föränderlig.
5. Kommunen bedömer att upplevelsen av paradgata kan förstärkas med ny bebyggelse intill.
6. Noteras.

11. Hyresgäster Fredriksskansgatan 11

Hyresgästerna på Fredriksskansgatan 11 har i yttrande per 2015-07-05 klart tagit avstånd från bostadsbebyggelse på Fredriksskansområdet. Efter att ha läst inlagor från andra privatpersoner har vår övertygelse stärkts, att Fredriksskans i sin helhet bör utvecklas till ett verkligt fritids- och friluftsområde.

Datum
2016-09-20

Ärendebeteckning
2011-3019

I vårt yttrande har vi utgått från befintliga gräsytor utan någon som helst bebyggelse. Emellan raderna tycker vi oss dock märka att någon form av bostadsbebyggelse redan är beslutad, i så fall en åtgärd som är grund för överklagande. Om mot förmodan ändå viss del av området bebyggs med bostäder, måste de planeras in i den allra sydligaste delen, med varsamt hänsynstagande till omgivande stadsbild.

De nordligaste huskropparna enligt skissen (sid 6) i detaljplanen måste då utgå till förmån för en extra träningsplan i väst-östlig riktning, d v s framför huvudläktaren. (Dessutom måste förskolan flyttas, huset rivs och hålet i muren lagas.) I och med tillkomsten av denna extra gräsplan får såväl idrottsföreningarna som skolidrotten sina grundönskemål tillgodosedda - utan någon som helst utflyttning. Denna gräsyta kommer också väl till pass för olika evenemangsaktiviteter som under de senaste åren berikat Kalmars idrottsliv. Om detta förslag realiserar kommer Kalmar kommun ifrån dyrbara investeringar för skolidrotten på Lindö.

Som slutkläm vill vi påminna om att Fredriksskans har en 100-årig historia som berör. Bygg inte sönder stadens lunga utan utveckla den till en parkmiljö som andra liknande städer kommer att avundas. Rävspelet måste självklart bevaras intakt och infogas i planen.

Tänk vidare men låt det ta tid! Stora misstag som i detta fall kan ej rättas till i efterhand.

Kommentar: Detaljplanen ska pröva om ny bebyggelse kan etableras inom Fredriksskans i samverkan med park och idrott. Föreslagen utformning och placering av ny bebyggelse bedöms möjlig för det av både kommunen och granskande myndigheter. Inkomna synpunkter på annan användning av området vidareförmedlas till styrande politiker.

12. Sverigedemokraterna

Socialdemokraterna, Centerpartiet och Vänsterpartiet upprepar i sina dokument att man eftersträvar "ett grönare Kalmar". Att då bebygga Fredriksskans med 200-300 bostäder, en av de viktigaste gröna lungorna i staden visar att det bara är vackra ord, dessutom falska ord.

Sverigedemokraterna anser att Fredriksskansområdet skall bevaras för idrott, skolidrott och rekreation. Fredriksskansområdet kan utan större kostnader utvecklas till ett mer attraktivt område. Det kan också förändras till att få en mer parkliknande karaktär genom att trädridåer/häckar skapas mellan de öppna ytorna och att en betydligt mer attraktiv strandmiljö skapas.

I den liggande Översiktsplanen (sid 129) utpekas området som "kultur, natur och rekreationsstråk med höga värden". Enligt vårt synsätt är det en kraftig avvikelse mot Översiktsplanen att då bebygga området med bostäder. I den aktuella Grönstrukturplanen (sid 37) finns förslag till utveckling och åtgärder.

Datum
2016-09-20

Ärendebeteckning
2011-3019

"Vid utveckling av stadsdelarna bör man också utreda möjligheterna att skapa nya park- och naturområden samt stärka förbindelserna till närliggande parker och naturområden."

Majoriteten har dessutom fullständigt nonchalerat de samrådsyttrande som inkommit. Vi kan inte se att några som helst hänsyn tagits till fastighetsägare, boende, idrottsföreningar, gymnasieförbundet eller grundskolornas synpunkter. Det är också minst sagt häpnadsväckande vilken passivitet som Kultur- och fritidsnämnden visar i sitt yttrande på endast nio rader. Det är pinsamt vilket nonchalans som nämndens ordförande Marianne Dahlberg (S) visar mot de fyra idrottsföreningar och skolorna som har sin verksamhet vid Fredriksskans.

Planförslaget innebär också en stor osäkerhet angående bevarandet av Lindö i sin nuvarande utformning. Detaljplanen för Södra Fredriksskans innebär samtidigt en exploatering av Lindö för att möta behovet av fotbollsplaner, kastplaner, spontanidrott och ytor för idrottsaktiviteter från grundskolor och gymnasieskolor. SD är mycket kritiska till en exploatering av Lindö med fotbollsplaner, kastplaner och byggnationer.

I den ekonomiska sammanfattningen för planförslaget uppges intäkterna inte täcka kostnaderna, utan ge en förlust om ca 5 miljoner kronor för kommunen. Bara saneringen av marken kommer kosta 20-30 miljoner kronor. Då tas ändå inga kostnader upp för inrättande av nya fotbollsplaner, kastplaner och byggnader på Lindö, inte heller konstgräsplaner som utlovats vid andra idrottsanläggningar som ersättning för de förlorade ytorna vid Fredriksskans.

I samband med att Guldfågeln arena byggdes fick Kalmar FF ett förskott på föreningsbidraget på ca 29 miljoner kronor. Detta skulle finansieras av intäkterna vid en försäljning av byggrätter vid Fredriksskans. Därmed bör dessa 29 miljoner kronor också läggas till kostnaderna för detta bostadsprojekt.

Kostnaden/förlusten för Kalmar kommun kommer därmed uppgå till minst 35 miljoner kronor, för att förstöra ännu en grön lunga med historiska anor i centrala Kalmar.

Sverigedemokraterna anser istället att Fredriksskansområdet skall utvecklas till att bli ett stadsnära grönt och blått stadsrum i samverkan med Lindö, Ängö och Malmfjärden. Ett område som skulle kunna fungera som ett mycket attraktivt rekreativt område för de boende på Kvarnholmen, Varvsholmen, Ängö och Malmen. Som politiker har vi ett stort ansvar mot kommande generationer i Kalmar. Ett ansvar som majoriteten och Johan Persson åsidosätter på ett flagrant sätt!

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner. En park och rekreativstråk utvecklas i centralt läge och stärker förbindelserna till omgivande stråk. Stadskärnan vidgas avseende möjlighet att bygga nya bostäder och verksamheter. Planområdet ingår i det som i översiktsplanen benämns utvecklingsstråket *Diagonalen*.

Datum
2016-09-20

Ärendebeteckning
2011-3019

Parallellt med planarbetet har kultur- och fritidsförvaltningen arbetat med att ta fram olika förslag till lösningar för skolidrott och de föreningar som behöver nya eller kompletterande platser för sin verksamhet. Avtal om sådana lösningar ska vara klara innan detaljplanen kan antagas.

13. Björn Carlswärd

Döm om min förvåning när jag tar del av granskningshandlingen för numera "Detaljplan för del av södra Fredriksskans". Istället för att göra som jag argumenterade för att ta med hela Fredriksskansområdet i detaljplanen har kommunen nu i stället gått åt andra hållet och minskat planområdet i väster, söder och öster. Detta med hänvisning till att områdena redan i gällande detaljplan från 1948 är allmän plats, park, plantering i söder och öster och i väster allmän plats, gata. Kommunen säger dock ingenting om att gällande detaljplan inte har någon genomförandetid vilken innebär att kommunen kan ändra detaljplanen när man så önskar (innan genomförandetiden för detaljplaneförslaget som är 5 år har gått ut). Som en konsekvens av förändringen finns inte heller skyddet för "Rävspelet" kvar. Dessutom är kommunen inte tvingad att genomföra åtgärder inom allmänna platsmarken som att anlägga gradänger, yta för bollspel m.m. samt genomföra föreslagna förändringar på Fredriksskansgatan. I samrådsversionen var detta tvingande åtaganden för kommunen när områdena ingick i detaljplaneförslaget (Genomförandefrågorna lyftes fram med PBL1987). Min uppfattning är att det är angeläget att dessa allmänna områden ingår i detaljplaneförslaget så att kommande fastighetsägare/exploatörer och boende vet förutsättningarna för omkringliggande mark och vilka tvingande åtaganden som gäller för kommunen inom allmänna platsmarken.

Framtaget gestaltungsprogram är en bra produkt men detta dokument har ingen juridisk status utanför detaljplaneområdet. Även av detta skäl är min uppfattning att detaljplaneområdet ska omfatta hela Fredriksskansområdet.

Kommentarer från kommunen till min skrivelse under samrådet (kursiv stil).

Hela Fredriksskansområdet har studerats initialt i detaljplaneskedet. Vore det då inte lämpligt att redovisa detta på något sätt i planförslaget så att sakägare, blivande fastighetsägare/exploatörer och boende inom södra delen och också allmänheten får ta del av helhetsbilden. Ur ett demokratiskt perspektiv är detta viktigt.

Nuvarande ställningstagande är att arenan med intilliggande läktare ska vara kvar i området och dessa är redan säkerställda i gällande detaljplan. Därför finns inte anledning att ta med det i nytt planförslag. Nuvarande ställningstagande - vad menas/innebär det! Det sägs inte heller här något om att gällande detaljplan för arenan med intilliggande läktare inte har någon genomförandetid vilket innebär att kommunen kan ändra planen när man så önskar (innan genomförandetiden för detaljplaneförslaget som är 5 år har gått ut). Det är även här viktigt för kommande fastighetsägare/exploatörer och boende att veta förutsättningarna för omkringliggande mark. Det känns inte som en långsikt bra planering för ett så viktigt utvecklingsområde som Fredriksskans att hänvisa till gällande

Datum
2016-09-20

Ärendebeteckning
2011-3019

detaljplan från 1948. Som jag framförde redan under samrådet är befintliga läktare c:a 10 m höga mot gällande plans tillåtna 6 m, således en avvikelse som bara den är skäl nog att ta med området i planförslaget.

Se även resonemangen i avsnittet "kommunens samlade kommentarer". När jag läser sammanfattningen under rubrikerna "skolidrottens framtid" och "föreningsidrottens framtid" är det en mängd åtgärder som ska undersökas, utredas (inklusive kostnader) och genomföras för att kommunen ska kunna bebygga södra delen av Fredriksskans! En fråga - har inte alla dessa åtgärder inklusive kostnader ställts mot att behålla B-planen och konstgräsplanen på Fredriksskans.

I Barometern den 19 maj 2016 under rubriken "Planer för miljoner ska utveckla idrotten i Kalmar" står följande att läsa om Fredriksskans. Under 2017 ska omklädningsrummen under södra läktaren byggas om. Under 2016 ska också ett stort antal utredningar göras. Det handlar mycket om framtiden för Fredriksskans, både för friidrotten och för skolidrotten, bland annat en eventuell ny friidrottshall.

Övrigt

I planbeskrivningen "Syfte med detaljplanen" står följande:

- ny bebyggelse, huvudsakligen bostäder
- ökad tillgänglighet till parkstråk längs Malmfjärden. Parken ska bidra till rekreativ och aktiverande miljö i stadskärnan och utgöra en viktig del i ett övergripande sammanhängande rekreativstråk kring Malmfjärdens vattenrum. Längs vattnet skapas gångstråk och brygganläggningar. Parkområdet ska även innehålla ytor för skolidrott och spontanidrott. (Detta område ingår numera inte i detaljplaneförslaget!)
- att Fredriksskansgatan ska behålla sin karaktär av paradgata med allé och tydliga entréer till Fredriksskans bebyggelseområden och park. (Fredriksskansgatan ingår endast delvis i detaljplaneförslaget!)

Min uppfattning är fortfarande den att kvarteret norr om torget bör utgå för att inte konkurrera med södra läktaren och tillhörande idrott - respektavstånd! Den justering som är gjord i planförslaget efter samrådet är inte tillräcklig. Om behov finns bör befintlig förskola kunna få förlängt tidsbegränsat bygglov.

Höjden på byggnaden längs Fredriksskansgatan norr om den södra lokalgatan bör sänkas till +16,0 för att bättre anpassas till bebyggelsen söder om lokalgatan som har höjden + 13,0 m, se bild på sid 27 i planbeskrivningen.

Underjordiska P-garaget: Om möjligt bör det utökas så mycket som möjligt så att samnyttjandet blir optimalt. Studier har visat att antalet parkeringsplatser minskar med c:a 20% vid samnyttjande och därmed också den totala kostnaden.

Att byggrätterna har dragits in längs Fredriksskansgatan är positivt.

Datum
2016-09-20

Ärendebeteckning
2011-3019

Slutsats

Enligt tidningsartikeln i Barometern den 19 maj 2016 finns det höga ambitioner på att utveckla idrotten i Kalmar. 63 miljoner 2016 till 2018. Här nämns Fredriksskans med ombyggnad, omklädning för 3 miljoner 2017. Enligt artikeln ska ett stort antal utredningar göras under 2016. Det handlar mycket om framtiden för Fredriksskans, både för friidrotten och för skolidrotten, bland annat en eventuell ny friidrottshall.

Som jag bedömer det har kommunen idag inte helhetsbilden helt klar för den samlade idrotten. Vilken roll Fredriksskans ska ha i framtiden känns oviss. Därför är min uppfattning att det bästa är att avvakta med planläggningen för södra delen av Fredriksskans tills mer klarhet för hela Fredriksskansområdet finns.

När det gäller behov av nya bostäder finns det andra områden som uppfyller kommunens mål på 300 planlagda lägenheter per år. Dessutom pågår stora nybyggnadsprojekt som Bergagården, Kajalen, Gesällen m.fl. Kommunen står därför inte och faller med Fredriksskans. Läste i Barometern den 28 maj 2016 under rubriken "Rifa kan rivas till hösten" att Peab har kommit överens med Arla om åtgärder för att minska utsläppsriskerna på Rifatomten. Nu är ett avtal mellan Arla och Peab i hamn, vilket betyder att kommunens nya detaljplanearbete kan gå igång igen. Rifaområdet kan ge 5-600 lägenheter.

Kommentar: Eftersom det är kommunen som är markägare till angränsande mark till planområdet har det bedömts tillräckligt säkerställt att kommunen också genomför de intentioner som redovisas i gestaltungsprogram och markanvisningsprogram kopplat till kommande markanvisningstävling. Att hela Fredriksskansområdet har studerats initialt i detaljplaneskedet med planprogram för att få en helhetsbild framkommer i planbeskrivningens avsnitt om Bakgrund och Handlingar.

Förutsättningarna för kommande fastighetsägare i området är att arenan (A-plan) med intilliggande läktare ska vara kvar i området.

Avseende idrottens framtid har det under planarbetets gång pågått parallella arbeten med att ta fram åtgärdsförslag och konsekvenser för de behov som föranleds av att del av Fredriksskans bebyggs. Det arbetet drivs av kultur- och fritidsförvaltningen och ska ha nått fram till lösningar innan detaljplanen för Fredriksskans kan antagas.

Avseende syftet med detaljplanen så möjliggör nya torg, gator och parköppningar ökad tillgänglighet till resterande parkstråk längs Malmfjärden. Kommunens intentioner med det parkstråket beskrivs i tillhörande gestaltungsprogram. Detsamma gäller Fredriksskansgatan.

Kommunens bedömning är att kvarteret vid södra läktaren och tillhörande idrott kan samverka med nya markanvändningsförslag för kvarteret. Befintlig

Datum
2016-09-20

Ärendebeteckning
2011-3019

förskola kommer att rivas och barnen som är där idag flyttas till nya förskolan vid Lindöskolan.

Byggnadshöjderna i planförslaget har stämts av med både länsstyrelsen och läns museet och bedömts fungera bra med omgivande bebyggelse och andra värden.

Detaljplanens byggrätt för underjordiskt parkeringsgarage är väl tilltagen för att ge goda möjligheter till samnyttjandet.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt

14. Trafikverket

15. Försvarmakten

Sakägare och likställda som inte blivit tillgodosedda

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

- **Fastighetsägare Gösen 1 och 2**
Clasons Måleri i Kalmar AB, Anders Clason
Slöjdaregatan 2, 393 53 Kalmar
- **Hyresgäster Fredriksskansgatan 11**
Gemensam skrivelse av Sven Karlsson, Ingegerd Karlsson,
Rebecca Bornlid Lessener, Johnny Larsson, Ingewald Westholm, Ann
Westholm, Jesper Wilnersson, Per Ö?, m fl
Fredriksskansgatan 11, 392 35 Kalmar
- **Brf Fredriksskans i Kalmar (Gösen 10)**
Ordf Bo Kläppe
Fredriksskansgatan 9, 392 35 Kalmar

Kalmar som ovan

Eva-Lena Larsdotter
Projektledare