

Beslut:
Godkänd i SBN 2018-01-24 § 10
Antagen av KF 2018-02-26 § 34
Vunnit laga kraft 2018-04-03 /PBW

Detaljplan för Flodhästen 5, med flera (före detta Rifa) i Kalmar, Kalmar kommun

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2017-11-03 till 2017-11-27. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Länsstyrelsen önskar förtydliganden hur bullerstörningar och risker ska hanteras, samt att dagvattenbestämmelser ska kvantifieras. Förekomst, riktvärden och åtgärder för markföroreningar behöver beskrivas tydligare för hela planområdet. Dessutom lyfts en del i huvudsak redaktionella synpunkter. Angränsande fastighetsägare har inkommit med synpunkter på överutbud av handel i området och vikten av att möjliggöra framtida gång- och cykelkopplingar. Brandkåren har synpunkter på riskreducerande åtgärder.

Buller

För trafikbuller hänvisar bifogad utredning till äldre riktvärden, medan planbeskrivningen hänvisar till de som nu gäller. Eftersom planärendet startades om och således är påbörjat efter 2 januari 2015 gäller riktvärde på 60 dB(A) för ekvivalentbuller vid fasad. Detta överskrids för byggnader vid Perstorpsvägen, så den bestämmelse som fanns vid samrådet om anpassad lägenhetsutformning återinförs. Hänvisning till trafikbullerförordning 2015:216 görs i form av en upplysning snarare än som planbestämmelse.

Dagvatten

Någon större omfattning av infiltration på kvartersmark bedöms inte möjlig, utan dagvatten ska samlas och föras till en damm på parkmarken i öster. Dagvattnet behöver dock fördröjas på kvartersmark, vilket är beskrivet i dagvat-

Datum
2017-12-21

Ärendebeteckning
2016-4874

tenutredning. Nödvändig volym för detta specificeras i planbestämmelse om markens anordnande.

Markens anordnande vad gäller markavvattnings och avledande av dagvatten (se BBR 6:642) prövas i tekniskt samråd och genomförandet säkras genom att nödvändiga åtgärder ingår i kontrollplan och blir förutsättning för slutbesked innan byggnaden kan tas i bruk.

Risker

Brandkåren påpekar att det är viktigt att utpekade åtgärder i riskutredningen genomförs och att deras samrådsyttrande beaktas.

Riskreducerande åtgärder prövas i tekniskt samråd och genomförandet säkras genom att nödvändiga åtgärder ingår i kontrollplan och blir förutsättning för slutbesked innan byggnaden kan tas i bruk.

Justeringar efter granskning

- Upplysning om att riskutredning är gjord som påverkar tekniska egenkapskrav läggs till plankartan. Bestämmelse b tydliggörs så att den gäller inom 150 meter från fastighetsgräns mot Flodhästen 3 och att nödutrymning ska kunna ske i riktning bort från den fastigheten.
- Gång- och cykelväg kan även användas som räddningsväg, vilket klargörs i plankartan.
- Utpekat område för nätstation (E-område) kan även användas för parkering tre meter ovan marknivån.
- Gränstyper korrigeras på plankartan och utfartsförbud mot Fasanen 1 som föll bort i granskningskedets plankarta läggs till igen.
- Bestämmelse om bulleranpassade lägenheter som var med i samråds-skede, men föll bort vid granskning, tas åter med i planen för hus som ligger vid Perstorpsvägen.
- Bestämmelse om tillgängligt utrymme för dagvatten specificeras tydligare.
- Bestämmelse om trafikbullerförordning ändras till en upplysning på plankartan.
- Stycket om planbestämmelser i planbeskrivningen rättas till så beteckningar stämmer överens mellan karta och beskrivning. Planbeskrivning kompletteras med en beskrivning om hur bebyggelse kan utformas för att klara industribullerpåverkan. Stycket om parkering i planbeskrivningen förtydligas så att illustration och text stämmer överens. Korrigering görs så att text om planbestämmelser stämmer överens med plankartan. Planbeskrivning kompletteras så föroreningsituationen och riktvärden framgår för hela planområdet.
- Miljökonsekvensbeskrivning uppdateras inför antagande.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

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

Kontroll enligt 11 kap. PBL

Hälsa och säkerhet

Buller

Två betydande bullerkällor har identifierats hos Arla i externbullerutredning. Bullerkälla nr 8 (fläkt) och bullerkälla nr 15 (silos). Fläkten bedöms lätt att åtgärda, dock råder fortfarande osäkerhet kring vilka åtgärder som ska till för att minimera buller från silos samt hur effektiva dessa är. I utredningen framkommer att beräkningar utförts på en situation där ljudkälla nr 8 (fläkt) är helt ljuddämpad och ingen åtgärd på ljudkälla nr 15 (silos).

Har åtgärder genomförts som innebär att ljudkälla nr 8 är helt ljuddämpad innan genomförandet av planen startar? I annat fall kan buller från Arla antas vara högre än det som anges för ekvivalent samt maximala ljudnivån.

Kommentar: Ljudkälla nr 8 (fläkt) är inte åtgärdad innan planens genomförande. Genomförandet av åtgärden är inte nödvändigt för att säkerställa att planens bestämmelser kan uppfyllas. Planbeskrivningen kompletteras med hur bebyggelse kan utformas för att klara riktvärden för industribuller. Om bullerkällorna åtgärdas så kan även andra utformningar bli aktuella.

Gällande trafikbuller utmärker sig dels Galggatan, men framförallt Perstorpsvägen gällande bullernivåerna som prognostiserats till 2030. För Galggatan beräknas trafikbuller upp till 57–58 dBA, vilket ställer krav både på ljuddämpade sidor, anpassade lägenheter samt utformningen av bostadsrummen. För Perstorpsvägen har tillsynes dock vissa av bostäderna bullernivåer intill fasaderna som uppgår till 60–63 dBA.

I plankartan vid samråd reglerades att minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska placeras mot en ljuddämpad sida med bestämmelse f₂. Ljuddämpad sida är där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Bestämmelsen finns dock inte med på plankartan vid granskningsförslaget.

Bestämmelse som reglerar bostads tillgång till ljuddämpad sida ska tillföras plankartan för alla de användningsområden där det krävs för att uppfylla 3§ i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Kommentar: Bestämmelse om bostadsutformning med tanke på trafikbuller återinförs i plankartan för bebyggelsen intill Perstorpsvägen, där riktvärdet på 60 dB(A) överskrids. Bullerutredning är gjord utifrån äldre riktvärdet på 55 dB(A), men i planbeskrivning hänvisas till det nya riktvärdet på 60 dB(A). Planärendet startades om och fick nytt diarienummer under 2016 och omfattas därför av de nya riktvärdena.

Risk för översvämning och dagvatten

Datum
2017-12-21

Ärendebeteckning
2016-4874

Bestämmelse om dagvatten n₁ samt n₂ ska omformuleras. Att enbart hänvisa till dagvattenutredningen, och ”tillräckligt utrymme”, är inte ett fullgott stöd vid kommande bygglovsprövning eller tydligt nog mot fastighetsägare vad gäller deras ansvar. De volymer för dagvattendam samt regnbäddar och liknande som presenteras på sida 37 i planbeskrivningen behöver säkerställas i plankartan.

I detaljplan kan kommunen exempelvis reglera markens höjdläge vilket innebär att dagvattnets flödesriktning kan styras liksom var vattnet ska samlas vid skyfall. Bestämmelse om infiltration – Minst X% av markytan ska vara tillgänglig för infiltration av dagvatten, kan med fördel användas för de olika användningsområdena.

Kommunen kan även ställa villkor att bygglov eller startbesked endast får ges under förutsättning att en viss anläggning för exempelvis vattenförsörjning har lösts för att säkerställa markens lämplighet.

Kommentar: Bestämmelse om tillgängligt utrymme för dagvattenhantering specificeras tydligare. Med tanke på bebyggelsens täthet som till stora delar kräver underjordiskt garage så är inte infiltration möjligt att ställa som krav, vilket inte heller är nödvändigt utifrån dagvattenutredningens slutsatser. Infiltration är positivt där det går att åstadskomma, men överskottsvatten behöver ledas ut i parken i öster där det tas om hand och leds vidare. Det är därför inte heller praktiskt möjligt att anlägga dagvattenanläggningarna innan bebyggelsen, eftersom dessa till stor del får förutsättas hamna ovanför garage och källare. Markens utformning och utförande är en del av tekniska samrådet och prövas i samband med start- och slutbesked.

Risker

Brandkåren har i sitt samrådsyttrande påpekat att entréer och utrymningsvägar skall placeras i riktning från Arla. Plankartan reglerar att ventilationsintag ska riktas bort från fastigheten Flodhästen 3. Länsstyrelsen anser att även entréer alternativt utrymningsvägar bör regleras i plankartan samt påminner om att med ventilationsintag menas även öppningsbara fönster.

Exempelvis kan bestämmelse kompletteras med att utrymning ska kunna ske bort från fastigheten Flodhästen 3.

Kommentar: Bestämmelsen om ventilationsintag förtydligas och kompletteras med krav på nödutrymning.

Förorenad mark

I länsstyrelsens samrådsyttrande framgår att ett antal frågor behöver redovisas inför granskningsskedet för att länsstyrelsen inte kunde bedöma platsens lämplighet för planerad markanvändning i samrådsskedet.

Länsstyrelsen ser att en detaljerad provtagning har utförts i närtid med ett brett spektrum av analysparametrar. I den miljötekniska markundersökningen från 2017-07-31 samt i miljökonsekvensbeskrivningen framgår att det rekommenderas sanering av planerade bostadsområdena överstigande KM. Planbeskrivningen behöver kompletteras med vilka föroreningsnivåer som ska gälla på samtliga delar av planområdet. Först när det är beskrivet vilka åtgärder för samtliga områden i planbeskrivningen kan marken anses lämplig för planerad markanvändning.

Datum
2017-12-21

Ärendebeteckning
2016-4874

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras så att föroreningsituation, riktvärden och åtgärder framgår för hela planområdet.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten och dagvatten

Planhandlingarna har på ett relevant sätt kompletterats avseende länsstyrelsens synpunkter framför allt gällande dagvattenhanteringen.

Upplysningar

Natur

Kommunen anger på s. 19 i planbeskrivningen att planen ska förtydligas genom planbestämmelser att gatuträd ska ha ett skyddsavstånd på minst 5 m till nya byggnader. Plankartan har dock inte uppdaterats.

Länsstyrelsen anser fortfarande att det vore bra om kommunen skyddade träden i parkområdet i enlighet med samrådsyttrandet.

Kommentar: Bestämmelse p2 innehåller den avsedda placeringsbestämmelsen. Träden i parkområdet är inmätta och beaktade i utformningsförslag för dagvattenanläggning.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Som övrig synpunkt kan dock noteras att en olycklig formulering finns i texten gällande MKN vatten dvs Kalmarsunds kustvatten på s 52 i planbeskrivningen vilken bör justeras. De två sista meningarna bör omformuleras till:

”I den senaste statusklassningen (år 2016–2021) för nvs Kalmarsunds kustvatten och Östersjön konstateras att det fortfarande råder måttlig ekologisk vattenstatus, främst på grund av övergödning, och att åtgärder krävs för att uppnå miljökvalitetsnorm god ekologisk status till år 2021 och absolut senast till 2027 för vattenförekomsten.”

Kommentar: Planbeskrivningen korrigeras.

Riksintresse

Länsstyrelsen påminner om vikten av samråd med Kalmar flygplats samt Luftfartsverket och Försvarmakten vid kommande bygglovshantering inom planområdet om byggnadsverket är högre än 20 m. LFV erbjuder produkten Flyghinderanalys, där de utför kontroll av flygvägar, luftrum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten. För mer information, se www.lfv.se/flyghinderanalys.

Kommentar: Dessa instanser är börda och flyghinderanalys är utförd.

Planbestämmelser

Bestämmelse gällande träd ska omformuleras då den är otydlig, vad menas med växelvis samt gruppvis? Länsstyrelsen anser att formulering som att trädplantering ska finnas utmed gata samt på torg är tillräckligt.

Texten på plankartan gällande störningsskydd ska utgå då riktvärden och tillhörande förordning kan ändras. Att skriva riktvärdena är inte ett fullgott stöd vid genomförandet av planen och efterföljande bygglovshantering. I de fall åtgärder krävs för att klara riktvärden för buller så ska dessa tydligt framgå på plankartan i form av bullerplank, byggnaders placeringar etc.

Datum
2017-12-21

Ärendebeteckning
2016-4874

Förtydligande av del av plankartan Gata₃ (P1 e2) bör göras då det är otydligt hur detta kommer att se ut. Möjligen kan planbeskrivningen förtydligas med en illustration eller tvärsektion för att höja läsbarheten.

Kommentar: Planbestämmelsen om träd förenklas, då detaljerad utformning regleras i exploateringsavtal.

Upplysning om trafikbullerförordning ersätter planbestämmelse.

Bestämmelser som rör åtgärder för att klara bullerpåverkan finns med i plankartan i form av placeringsbestämmelse för att skapa ljuddämpad sida, lägenhetsutformning, samt möjlighet att uppföra ett parkeringsgarage som fungerar som bullerskärm.

Lantmäterimyndigheten

Plankarta med bestämmelser

I planbeskrivningen står att planförslaget innebär utfartsförbud från Fasanen 1. Detta återfinns inte på plankartan.

Planbeskrivning

Parkeringsbehovet har beräknats och detta beskrivs på sidan 29-30. Redovisningen av antalet platser som behövs stämmer dock inte överens mellan text och bild/bildtext, vilket gör det svårt att förstå hur stort behovet av parkeringsplatser är. Det är bra om detta kan förtydligas.

Övriga frågor

Några redaktionella synpunkter på plankartan, bestämmelser och planbeskrivning lämnas underhand till planhandläggaren.

Kommentar: Utfartsförbud kompletteras på plankartan. Planbeskrivning korrigeras utifrån synpunkterna.

Datum
2017-12-21

Ärendebeteckning
2016-4874

Boende och fastighetsägare

Alecta Pensionsförsäkring ömsesidig inlämnar härmed synpunkter gällande Förslag till detaljplan Flodhästen 5 gällande tillförsel av dagligvaruhandel inom området med planbestämmelser C1. Vi bestrider kraftigt utökningen av dagligvaruhandel/volymhandel i direkt anslutning till redan gällande detaljplan för kvarteret Giraffen.

Tillförsel av en större dagligvaruhandel strider mot av Kalmar Kommuns framtagna reviderad Handelsstrategi daterad 2017-02-17 vilken, enligt beslut i Kommunfullmäktige 2017-06-27, skall skickas ut på remiss till berörda fastighetsägare men ej ännu tillsänds Alecta Pensionsförsäkring. I strategin har "Rifa" angetts på kartan tillsammans med Giraffen vilket felaktigt kan tolkas att Giraffens Köpcentrum idag även inkluderar kvarteret Flodhästen 5. Vår avsikt är att, när vi erhåller Handelsstrategin, bestrida den uppgiften.

I strategin framgår tydligt att befintliga handelsplatser skall stärkas dock ej på vikt sätt handeln behöver stärkas. Nuläget är att segmentet handel i Sverige och världen genomgår en större förändring vilken behöver mötas upp på rätt sätt inför framtiden. Alecta har redan presenterat ett utkast på hur platsen skall förstärkas och kommer i januari presentera en framtida utvecklingsstrategi för kvarteret Giraffen för att säkerställa Kalmars position som handelsstad.

Nuläget är dock att kommande utveckling av dagligvaruhandel/livsmedel bör i första hand ske inom gällande detaljplanen i Giraffen Köpcentrum för att säkerställa att redan befintlig dagligvaruhandel ej utarmas på platsen. En utökning av volymhandel i direkt anslutning till kvarteret Giraffen kommer ej att stärka platsen eller handeln för Kalmar. Vi hänvisar till redan rådande vakansgrad som uppstått i kvarteret Giraffen i konkurrens med utbyggnaden av volymhandelsområdet Hansa.

Om en förändring skall ske med utökad tillförsel av dagligvaror/livsmedel i närområdet skall en Handelsutredning utföras vilken då skall stödja att gällande detaljplaner ej kan tillgodose en kommande expansion för att därefter besluta om en utökning av dagligvaruhandel/volymhandel i direktanslutning till gällande detaljplaner skall tillåtas. Vi har inte tagit del av en sådan Handelsutredning och förutsätter därför att det ej har utförts.

Utförd trafikutredning är daterad 2012 och vi anser att den bör uppdateras med kommande planer för kvarteret Giraffen för att säkerställa platsens tillgänglighet i förhållande övrig trafikföring i området.

Kommentar: Kommunen har begränsat handelsändamålet till det sydöstra kvarteret i planområdet och inom detta område till en begränsad del. Samtidigt är handel en viktig del av den funktionsblandade, täta staden. Planförslaget följer den gällande handelsstrategin för Kalmar kommun, daterad 2007-03-26, som pekar ut både kv Giraffen och kv Flodhästen för handel. Processen med att ta fram en ny handelsstrategi pågår fortfarande, men planförslaget strider inte mot det konceptförslag som finns framme just nu. Den byggrätt som finns för handel i planförslaget bedömer inte kommunen påkallar något behov av en särskild handelsutredning.

Datum
2017-12-21

Ärendebeteckning
2016-4874

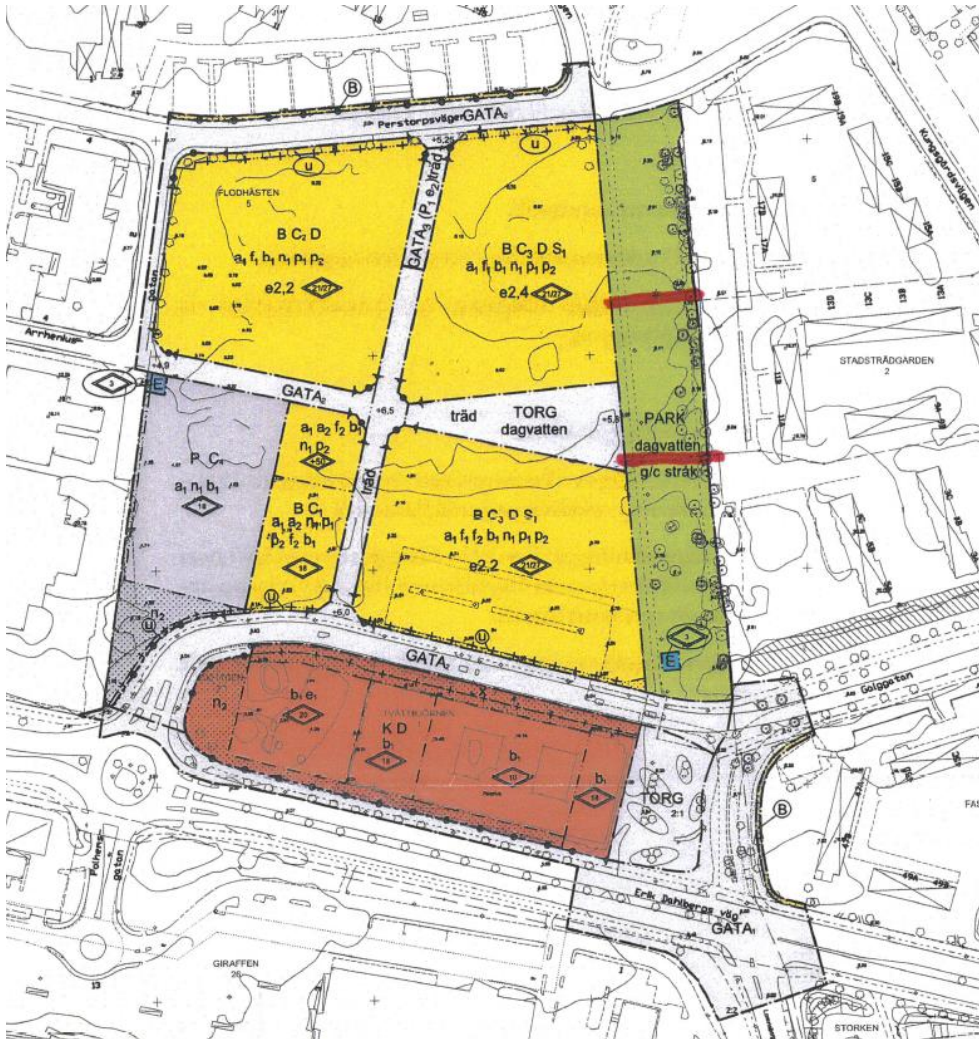
Byggrätten på cirka 3 000 kvadratmeter kan jämföras med gällande plan för kv Gårdfästet som enligt planbeskrivning daterad 2002-08-14 möjliggör drygt 40 000 kvadratmeter handel.

CA Fastigheter (Stadsträdgården 2 och 5)

Som fastighetsägare till fastigheterna Stadsträdgården 2 och Stadsträdgården 5 så ser vi det som oerhört viktigt att det medges kopplingar av gång- och cykelstråk från nämnda fastigheter genom/till gång- och cykelväg i parkområdet i öster i Flodhästen 5.

Mycket viktigt att detta medges i förslaget till detaljplan för att få till de så viktiga kopplingar med gång- och cykelstråk för samtliga boende i hela denna stadsdel.

Se förslag markerade med rött i bifogad fil, men med flexibel möjlighet till placering vid eventuell förtätning av nämnda fastigheter för optimal placering.



Skiss som medföljde yttrandet

Kommentar: Detaljplanens bestämmelser medger gång- och cykelstråk enligt förslag. I området är också en dagvattenanläggning aktuell. Vid eventuell framtida

Datum
2017-12-21

Ärendebeteckning
2016-4874

planläggning av kv Stadsträdgården så får fortsatta diskussioner om utformning, genomförande och finansiering ske.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kalmar Brandkår

Brandkåren skrev följande i sitt yttrande med diarienummer KS 2017-0529: ”...särskilda krav skall ställas på verksamheter inom en radie på 150 m från salpetersyracisternen på Arlas fastighet... De krav som skall ställas är att ventilationsintag skall placeras i riktning från Arla, att det finns nödavstängningsknapp för ventilationen, att det finns utrymningslarm samt att entréer och utrymningsvägar skall placeras i riktning från Arla. Med ventilationsintag menas även öppningsbara fönster mm.”

Brandkåren anser inte att det framgår i det nya förslaget om kraven som är understrukna ovan kommer att uppfyllas. Ifall de skall uppfyllas så bör det tydligare framgå i handlingarna hur man i planprocessen, byggprocessen eller via avtal säkerställer att de uppfylls.

Miljökonsekvensbeskrivningen är ej uppdaterad med brandkårens synpunkter från yttrande med diarienummer KS 2017-0529.

Kommentar: Tekniska egenskapskrav för byggnader kontrolleras under det tekniska samrådet och nödvändiga riskreducerande åtgärder ska vara med i kontrollplanen för byggprojektet. Kommunen prövar och godkänner kontrollplanen i samband med startbesked. Kontrollplanen följs upp och blir en förutsättning för slutbesked så att byggnaden kan tas i bruk. Nödvändiga åtgärder kan alltså säkras upp på detta sätt, men det är viktigt att riskutredningen tas in i det tekniska samrådet. Planens bestämmelser bör begränsas till sådant som kan kontrolleras i bygglovsskedet.

Bestämmelse b1 förtydligas att den gäller inom 150 meter från fastigheten Flodbästen 3. Plankartan kompletteras med en upplysning om att en riskutredning har gjorts som innehåller åtgärder som påverkar tekniska egenskapskrav för bebyggelse.

Miljökonsekvensbeskrivning uppdateras inför antagande.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Trafikverket

Vägar och järnvägar

Planområdet berör inte statlig infrastruktur.

Luftfart

Datum
2017-12-21

Ärendebeteckning
2016-4874

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Kalmar/Öland airport. Flygplatsen är av riksintresse. Trafikverket förutsätter att flygplatsen samt Luftfartsverket och Försvarsmakten tillställs den flyghinderanalys som genomförts enligt planhandlingarna, för yttrande.

Kommentar: Noteras, flyghinderanalys har bilagts planförslaget i granskningsskedet. Flygplatsen och Luftfartsverket har fått planförslaget för granskning, Försvarsmakten var samrådsinstans men hade inga synpunkter på planförslaget.

Luftfartsverket (LFV)

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

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

VIKTIGT: I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för ”Minimum Sector Altitude”.

Kommentar: Noteras.

Datum
2017-12-21

Ärendebeteckning
2016-4874

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

Arla Foods AB, Kalmar vatten AB, Vacse AB samt Kultur- och fritidsnämnden.

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

Alecta Pensionsförsäkringar ömsesidig

Delges beslutet tillsammans med blanketten ”Hur man överklagar...”

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2017-10-18

Emil Stille
Planarkitekt

Hanna Nilsson
Planarkitekt