



Avdelning/Handläggare
Plan-, bygg- och trafikavdelningen
Björn Carlswärd
0480-45 03 06

Datum
2012-12-19

Ärendebeteckning
2008-0905

Detaljplan för del av Djurängen 2:4 m.fl., Kalmar kommun

Planförslaget (senast) reviderat 2011-06-16 har varit utställt på samhällsbyggnadskontoret under tiden 2011-07-08 till 2011-08-26. Inkomna synpunkter sammanfattas och kommenteras nedan.

Länsstyrelsen

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen under utställning PBL 5:24. Förslaget har varit föremål för utställning/granskning under tiden 2011-07-08 till och med 2011-08-26.

Handlingarna utgörs av plankarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivningar, illustrationsplan samt samrådsredogörelse. Till planen hör även fastighetsförteckning, behovsbedömning, planprogram, riskbedömning och bullerutredning. Länsstyrelsen begärde under utställningstiden in kompletterande handlingar i form av en reviderad bullerutredning (daterad 2011-12-16) samt en reviderad plankarta som inkom 2012-12-14.

Planens syfte är att genomföra bullerdämpande åtgärder längs väg E22 för att förbättra ljudmiljön inom befintlig bebyggelse samt möjliggöra byggrätter på idag outnyttjad mark.

LÄNSSTYRELSENS SYNPUNKTER

Kontroll enligt kap. 12 PBL.

Förslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen.

Övrigt

Riksintresse

Planområdet angränsar till väg E22 som utgör väg av riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken. Planens genomförande får inte göra intrång i eller påtagligt försvåra vägens funktion. Planerad bullerskydd ska i första hand placeras utanför säkerhetszonen för E22. Vid åtgärder inom säkerhetszonen krävs godkänt skyddsräcke. Det bör i så fall finnas en planbestämmelse om att skyddsräcke skall finnas. Utformning av området närmast E22 sker lämpligen i dialog med Trafikverket.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen bedömde i sitt samrådsyttrande, 2010-08-25, att samrådsförslaget var olämpligt med hänsyn till människors hälsa på grund av bullersituationen utmed väg E22 och att detaljplanen skulle kunna komma att överprövas enligt 12 kap. 3 § PBL. Kommunen har därefter bearbetat planförslaget och gjort nya bullerberäkningar. Det utställda detaljplaneförslaget säkerställer, genom de reviderade planbestämmelserna, de uppsatta bullervillkoren på ett godtagbart sätt.

Kommentar

Planen kompletteras genom redaktionella ändringar på de punkter som Länsstyrelsen påpekat vid sammanträde med länsarkitekten och planförfattaren 2012-12-12.

Lantmäterimyndigheten

Nu är gatan genom det norra radhusområdet ändrats till lokalgata som är allmän plats, och avsikten är att inget flerbostadshus ska byggas i detta kvarter, verkar det mer motiverat att även grönytan blir allmän plats. Det är tveksamt om anläggningslagens väsentlighetsvillkor uppfylls ifall radhusfastigheterna avses delta i gemensamhetsanläggning för grönytan. Risken är då att planen inte kan genomföras i denna del. För flerbostadshusen norr om lokalgatan verkar gården felplacerad, om den skulle användas enbart som gård för denna fastighet. Grönytan får därför en mer allmän karaktär, i likhet med de båda små grönytorna i södra delarna av radhuskvarteren. Förslaget är därför att grönyta blir allmän plats, men att parkeringen fortfarande är kvartersmark för flerbostadshuskvarteret.

Några ytterligare redaktionella ändringar behöver göras.

Plankarta och bestämmelser:

I samrådsredogörelsen anges att gc-vägen har preciserats med bestämmelsegräns. Detta är inte gjort på plankartan.

Bestämmelsen om exploateringsgrad bör formuleras annorlunda. Med nuvarande utformning kommer byggrättens totala storlek att variera beroende på hur fastighetsbildningen genomförs, vilket inte varit avsikten. Istället för "fastighetsarea" föreslås att "markytan" eller liknande uttryck används. Mer exakt är det fastighetens yta inom det aktuella egenskapsområdet som avses.

För bestämmelsen g2 bör formuleringen ändras, eftersom den egentligen inte bara avser angränsande fastigheter, utan fler fastigheter i kvarteret.

Begreppet "gröning" är främmande för tillämpning i planer i Kalmar kommun, och bör lämpligen bytas mot annat uttryck för att lättare kunna förstås.

Infartsvägen i mitten av planområdet behöver förtydligas med beteckning. Några av användningsbestämmelserna bör också flyttas så att de blir läsbara.

Planbeskrivning:

På sidan 3 har gällande planers beteckning i planregistret glömts bort.

Genomförandebeskrivning:

Förslaget som lantmäterimyndigheten tidigare lämnat underhand tillsammans med samrådsyttrandet har inte använts. Viss justering behövs dock för gemensamhetsanläggningar eftersom planförslaget ändrats, därför lämnas textförslaget igen i sin helhet:

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kalmar kommun äger idag all mark inom planområdet utom den del av Majsen 1 som berörs. Nya bostadsfastigheter ska bildas genom avstyckning från kommunens fastighet Djurängen 2:4, antingen för varje bostadshus eller för grupper av hus ifall upplåtelse ska ske med hyres- eller bostadsrätt. För den del av Majsen 1 som utgör allmänplatsmark, natur, gäller att marken ska överföras till kommunens fastighet Djurängen 2:4 genom fastighetsreglering. Detta sker i första hand med stöd av överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och fastighetsägaren. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för parkering ska bildas på område g1 för fastigheter med flerbostadshus norr om ny lokalgata. Om flerbostadshuset kommer att tillhöra samma fastighet, kan parkeringsområdet istället tillhöra denna och behöver inte bildas som gemensamhetsanläggning. *(Texten kompletteras ev. beroende på vilken lösning som väljs för grönytan).*

För fastigheterna som ska bildas i de södra kvarteren längs Djurängsvägen ska en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för utfart och parkering på områdena betecknade med g2 och g3.

Rättigheter

För allmänna underjordiska ledningar i u-område ska ledningsrätt bildas.

Kommentar:

Redaktionella justeringar och förtydliganden görs i planhandlingarna i enlighet med Lantmäterimyndighetens yttrande.

Arnold Johansson (Fäladsvägen 7)

Först vill jag uttrycka min tillfredsställelse över att detta planförslag, som syftar till ett bullerskydd för att eliminera trafikbullret från E22 och Ölandsleden äntligen byggs. Det är inte en dag för tidigt, det borde gjorts för 15-20 år sedan. Se nu till att detta snarast byggs så att det bevisas att bullret verkligen går att bygga bort.

När det gäller planen i övrigt har jag, som jag tidigare framfört, synpunkt på att det är 5 st utfarter från villorna i det södra området. Detta är ur trafiksynpunkt en dålig lösning. Det borde vara bättre med en eller två utfarter. I norr med anslutning till Hagmarksvägen och i söder i anslutning till Västerängs- eller Norrängsvägen. Anslutningarna görs lämpligen som minirondeller. Detta medverkar till en lugnare trafik och är betydligt bättre än trafikgupp och andra trafik hinder. Med hänsyn till att Hagmarksplan i framtiden troligen kommer att bebyggas blir trafikfrågan redan löst för detta område. En mindre justering så att korsningarna passar in är dock nödvändigt. En minirondell i korsningen med Råfsarevägen verkar också vara naturlig. Möjligen borde alla utfarter från det nya området vara minirondeller.

Gång- och cykelvägar som ansluter till gång- och cykelvägen utmed Djurängsvägen bör finnas från varje villa.

Det är glädjande att trafikbullret i Djurängsområdet äntligen får en lösning. Detta har jag varit med om att kämpa för sedan 1995. Tyvärr får min fru rätt: "Det blir ingen lösning så länge vi bor här". Det tycker jag var synd.

Kommentar:

Vad gäller utformningen av anslutningarna från Djurängsvägen till det nya bostadsområdet, så blir detta en fråga för projektörerna av gatorna att lösa. Antalet anslutningar har under planarbetet bedömts som rimliga. Planen justeras inte på denna punkt.

Ägarna till Rödbetan 6 genom Anders Nilsson (Räfsarevägen 7)

BULLER: En förutsättning för bebyggelse är att utlovat bullerskydd kommer till stånd snarast.

CYKELTRAFIK: Den föreslagna cykelvägen bör anläggas fram till Norra vägen väster om Djurängsvägen och Stallgårdsgatan.

DAGVATTEN: Hus med källare har under åren drabbats av källaröversvämningar. En ökad bebyggelse får inte medföra risker för sådana. Kalmar kommun måste ansvara för att inga sådana kommer att drabba husen med källare. **LÖFTET ENLIGT PLANEN: " ETT s.k. HUNDRAÅRSREGN SKA KUNNA HANTERAS UTAN ATT ÖVERSVÄMNINGAR SKER"**

GRÖNOMRÅDET väster om Djurängsområdet bör få trädplantering och vid bullerskyddet buskar i ersättning för den vegetation som måste avverkas.

GÅNGÖVERFARTER bör anläggas på Djurängsvägen med liten förhöjning.

HUVUDLED: Djurängsvägen måste ha kvar skyltar om huvudled.

TRAFIK: För att minska kostnaderna bör Djurängsvägen ej avsmalnas. Med gångöverfarter och hastigheten 40 km/h vinner man ändå en ökad trafiksäkerhet.

Detaljplanen accepteras och vi hoppas på att bullerskyddet och bron över E22 snarast blir anlagt.

Kommentar:

Frågorna som tas upp är relevanta men inget som direkt är planfrågor utan får lösas i samband med exploateringen och utbyggnaden av vägar och VA-ledningar i området. Planen justeras därför inte på dessa punkter.

Vitkålen 1, Bo Bergman, Cajsa Bergman. **Vitkålen 2**, Bertil Ståhl, Ingrid Ståhl. **Vitkålen 6**, Britt-Marie Barrefelt. **Vitkålen 5**, Gunnel Johansson. **Vitkålen 3**, Stig Hård, Barbro Hård. **Vitkålen 4**, Ann-Marie Carlswärd. Efter det att undertecknade har tagit del av detaljplanen för Djurängen 2:4 m.fl. konstaterar vi att bullerskyddet mot Ölandsleden ej är medtaget förbi kvarteren Gurkan, Vitkålen och Vetet. Eftersom de tre kvarteren ligger närmast Ölandsleden anser vi att bullerskyddet bör förlängas förbi dessa.

Kommentar

Ett bullerskydd utmed den del av Ölandsleden som åsyftas kan byggas enligt gällande detaljplan på det vägområde som finns tillgängligt. I planbeskrivningen anges exempel på hur ett sådant bullerskydd skulle kunna utföras. Själva utförande och ekonomin för detta är en särskild fråga för kommunen och Trafikverket att lösa tillsammans. Detaljplanen omfattar inte detta. Planen justeras inte.

Peab Sverige ABPlanbeskrivning

Sid 6, stycke 2: mht trygghetsaspekter är det negativt att inrama parkeringsplats med häckar, lägenhetsinnehavare ska kunna se sina bilar från bostaden.

Genomförandebeskrivning

Sid 2, Gemensamhetsanläggning: g1 - vi önskar ej någon gemensamhetsanläggning. Eventuellt skulle södra delen av gröning kunna vara lekplats på allmän platsmark men den kryssade marken för parkering måste vara så stor att eventuellt ytterligare p-platser än de som finns redovisade på illustrationsplanen möjliggörs om behov finns. Om flerbostadshusen utformas med fyra lägenheter per våningsplan får de ett p-platsbehov på ca 50 p-platser att fördela inom gröningen och utmed gatan direkt söder om flerbostadshusen.

Sid 3, Intäkter inom planområdet:

Enligt inbjudan till markanvisningstävling skulle förslag till markförvärvspris anges av den tävlande. Förhandlingar kring exploateringsavtal påbörjades men avbröts våren 2009 då skyddsavstånd till E22 utökades. I genomförandebeskrivningen redovisas intäkter inom planområdet men förhandlingar kring exploateringsavtal/ersättning byggrätter har ej återupptagits. För att byggnation ska vara möjlig måste markförvärvspris hamna rätt i förhållande till vad marknaden är beredd att betala för de färdiga husen. Här kommer att bli fördyrande byggnadskostnader då grundförstärkningar och extra bulleråtgärder erfordras.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och beträffande parkeringen och lekplatsen, så justeras kartan. I övrigt hänvisas till kommunens Mark- och Planeringskontor för vidare överläggningar om ekonomin. Se även skrivelse från Lantmäterimyndigheten och kommentaren till denna.

Kalmar Energi Elnät AB

Utöver tidigare lämnade synpunkter, behövs en yta centralt i kommande område. Ytan är till en nätstation som försörjer området och dessutom ett område runt stationen på 5 m där ingen bebyggelse förekommer, för att klara standarden och kommunens policy.

Inget hinder i övrigt för vår del.

Kommentar:

Frågan om placeringen av transformatorn får avgöras i exploateringskedet, då Kalmar Energi inte angivit något läge ännu.

Kalmar Vatten ABPlankarta

Inlagda u-områden är OK.

Planbeskrivning

Kretsloppsfrågor: Dagvattenhanteringen i området kommer att vara styrande för nivåställningen. Det blir fråga om uppfyllnader på ca 1 m i området för att uppnå självfall till befintligt system. Nivåställningen behöver inkluderas i planbestämmelserna.

Genomförandebeskrivning

Ekonomiska frågor: Utbyggnaden av fördröjningsdammar inom planområdet bekostas av exploitören och utformas på ett sätt som godkänns av Kalmar Vatten.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Planen justeras inte utan nivån på mark och ledningar får bestämmas i samband med exploateringen.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner utlåtandet och de redaktionella ändringar som föreslås som kommunens och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan (senast) reviderat 2012-12-19.

Arne Wandin
Planhandläggare

Bifogas: Samrådsredogörelse daterad 2011-03-08