

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 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 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 mitt emot 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 mitt emot 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 aktivitet. 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 mitt emot 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 mitt emot 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.

Datum
2019-05-22

Ärendebeteckning
2015-2662

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