

Detaljplan för Del av Västerslät 9:17, Södra Fjölebro etapp 5, Lindsdal Kalmar kommun

Samrådsredogörelse (PUL-säkrad)

Planförslaget har varit på samråd under tiden 2017-04-28 till 2017-05-22. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Planförslaget har varit tillgängligt på kommunens hemsida, Samhällsbyggnadskontoret och Lindsdals bibliotek, dessutom presenterades det på Lindsdalsdagen den 20 maj med möjlighet för allmänheten att komma med frågor och diskutera förslaget.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

De inkomna yttrandena berör olika aspekter av förslaget. Länsstyrelsen fokuserar på olika miljöaspekter som naturvärden, buller och dagvatten och begär ett antal kompletteringar kring dessa frågor. Genomförandet av skyddsåtgärder behöver förtydligas. Lantmäteriet har ett antal förslag för tydligare bestämmelser. Boende i området lyfter trafikfrågor och oro kring att ny bebyggelse i större skala kommer närmre inpå. En verksamhet i området känner också oro över närheten till ny bostadsbebyggelse och föreslår större buffertområden. Man vill heller inte ha markintrång på sin fastighet. Hyresgästföreningen lyfter frågor kring upplåtelseform, cykelfrämjande och rekreativvärden som måste beaktas.

Datum
2017-09-19

Ärendebeteckning
2016-2424

En tydlig utgångspunkt i planeringen av Fjölebro-området har varit att skapa en blandstadskaraktär med större täthet än idag. Kommunens står därför fast i huvud dragen av förslaget men gör justeringar för att underlätta en samexistens mellan boende och verksamhet, samt ett bra möte mellan befintliga och nya bostäder, mellan flerbostadshus, radhus och villor. Byggnadshöjder ses över med tanke på detta. Bestämmelser kring buller formuleras för att bli tydligare och säkra genomförandet.

Ett mindre område vid Fjölebrovägens nuvarande infart från Lindsdalsvägen omfattas av planupphävande eftersom gatan inte längre kommer behövas.

Bebyggelse

Byggnadshöjder justeras och definieras inom mindre egenskapsområden för att säkra önskad bebyggelseskala i området. Vissa anpassningar görs av planbestämmelserna för att säkra bullerskyddade uteplatser och även i övrigt kunna hantera gällande riktvärden för buller. Verksamhetstomter som i gällande detaljplan inte har en begränsad bygg rätt får ingen begränsning i planförslaget heller, däremot införs höjdbegränsning motsvarande gällande plan. Föreslagen utökning söderut av Ritaren 1 ändras något för att vara mer funktionell för verksamheten.

Trafik

Teknikervägen föreslås hålla befintlig gatubredd i delen österut från torget. Därmed undviks intrång på enskild fastighet och denna bredd bedöms tillräcklig utifrån gatan funktion i detta parti. Delen västerut från torget föreslås få en bredare sektion med tanke på den starkare kopplingen i denna riktning, särskilt för fotgängare och cyklister.

Utfarts- och parkeringsförbud längs Fjölebro- Förmansvägen ändras något utifrån inkomna synpunkter.

Natur- och kulturvärden

En naturvärdesinventering bifogas planförslaget. Kommunen bedömer inte att denna föranleder några förändringar av planförslaget utöver att bullerskyddet mot E22 begränsas till förslaget i bullerutredningen, och därmed inte heller inkräktar på ett i inventeringen angivet kärr vid motorvägen.


Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens synpunkter under *miljö kvalitetsnormer* och *hälsa och säkerhet* samt *riksintressen* måste beaktas för att planförslaget ska kunna anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsens synpunkter under *rådgivande* bör beaktas.

Kontroll enligt 11 kap. PBL

hälsa och säkerhet,


Datum
2017-09-19Ärendebeteckning
2016-2424 *miljö kvalitetsnormer* *riksintressen*Hälsa och säkerhet

Se
kommentar:
Buller

Bullerutredningen för verksamhetsbuller bygger på källdata från återvinningscentraler. Det framgår dock inte om de befintliga verksamheterna, PPL samt Anläggarna, utför arbete i den utsträckning och om de ljudkällor som används har samma drifttid som modellen som används för att beräkna buller för planområdet. Bullerutredningen bör därför kompletteras med mätningar på platsen för att visa faktiska värden med anledning av närheten till planerade bostäder. Det ska även framgå om befintliga verksamheter har tillstånd för buller som kan vara dimensionerande för bullerberäkningen.

Bullerberäkningen för trafik saknar nuläges beskrivning av bullersituationen. Enligt förordning (2015:216) ska dagens situation beskrivas och därför ska beräkningen kompletteras med dessa uppgifter.

Det är också viktigt för bedömningen om platsen lämplighet att göra en sammanvägd bedömning av bullerkällor för att förebygga olägenhet för människors hälsa med hänsyn till omgivningsbuller. Vid buller från källor med liknande ljudkaraktär, som till exempel från väg och spårtrafik, kan en sammanvägning göras genom att den ekvivalenta ljudnivån så långt som möjligt summeras logaritmiskt. För maximala ljudnivåer summeras det totala antalet händelser. Störningen riskerar öka vid exponering för flera ljudkällor och det är det sammanvägda värdet som ska klara riktvärdet för att planen ska anses lämplig med hänsyn till människors hälsa.




Se
kommentar:
Vatten

På plankartan ska den bullerdämpande åtgärden vall, direkt väster om fastigheten Ritaren 1 preciseras tydligare i förhållande till genomförd bullerutredning. Av utredningen framgår att vällen ska vara 2,2 meter hög vilket medför att detta ska framgå av plankartan med hänsyn till platsens lämplighet för ändamålet bostäder (se Skydd mot störningar - 4 kap. 12 §, 14 § 4-5 och 30 § PBL). Med hänsyn till vällens inverkan på buller från verksamheterna ska startbesked villkoras med hänsyn till angränsande bostäder. Genomförandebeskrivningen ska tydligt visa vem som ansvarar för att åtgärden ska genomföras samt när åtgärden ska vara genomförd.

Dagvatten

För att leda vatten öster ut till föreslagen damm krävs det passage under väg E22. Kommunen behöver visa hur detta ska ske och bör redovisa vilka volymer det rör sig om. Om befintlig trumma under E22 inte klarar de flöden som planens genomförande genererar bör detta beskrivas samt hur detta ska åtgärdas.



Se
kommentar:
Mark-
föreningar

Föreordnad mark

I behovsbedömningen under rubriken "15. Mark" har påverkan bedöms som måttlig med kommentaren gamla deponier och befintliga verksamheter på området har föranlett en miljöteknisk undersökning. Länsstyrelsen saknar en mer omfattande återkoppling om eventuella markföreningar i plankarta och planbeskrivning, önskvärd om det sker i en egen rubrik. Valda delar av den översiktliga miljötekniska markundersökningen (Tyrens 2015-05-28) behöver implementeras i plankarta och planbeskrivning samt kommunens motivering till valda åtgärdsnivåer. Enligt mark-

Datum
2017-09-19

Ärendebeteckning
2016-2424


undersökningen så återfinns föroreningar på planområdet över KM och/eller MKM.

Av handlingen ska det framgå vad som tidigare funnits inom planområdet i form av markanvändning, eventuella verksamheter och byggnader. Det ska även framgå vilka undersökningar har gjorts, beskrivning och motivering till dessa. Kommunens ställningstagande angående markföroreningar behöver konkretiseras och motiveras, speciellt med tanke på att föroreningar återfinns inom planområdet. En problembeskrivning behöver göras. Det behöver även framgå hur eventuella föroreningar som återvinns på planområdet ska hanteras. Om kommunen bedömer att föroreningar inte innebär någon risk för människors hälsa och miljö behöver det motiveras.

Länsstyrelsen ser det som en risk att området endast blir fläckvis sanerat när endast lovpliktig åtgärd regleras i plankarta och endast på vissa delar av planområdet. Det bör eftersträvas att det på området görs en helhetssyn av föroreningssituationen och att det även på platser som inte regleras av lovpliktig åtgärd sker lämpliga saneringsåtgärder. Planbeskrivning behöver kompletteras med vilka föroreningsnivåer som ska gälla på samtliga delar av planområdet, KM eller MKM enligt naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden alternativt platsspecifika riktvärden. Väljs det att ta fram platsspecifika riktvärden så behöver dessa samt uträkningen av dessa delges Länsstyrelsen. Villkor för startbesked för bostäder bör därför införas på plankartan på flera platser än dagens enda fastighet som omfattas av bestämmelsen a2 på plankartan.

Miljökvalitetsnormer

För att inte negativt påverka MKN för recipienten ska kommunen i rimlig utsträckning visa åtgärder som bidrar till att MKN för vatten kan nås. Länsstyrelsen anser inte att kommunen på ett tillräckligt vis beskriver hur dagvatten ska hanteras inom planområdet vad gäller exempelvis fördröjning, rening samt påverkan på nedströms recipient, Kalmarsund. Kommunen ska beskriva miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten tydligare i planbeskrivningen. Detta är en förutsättning för att få överblick och för att länsstyrelsen ska kunna göra en bedömning av planförslaget. Detta innebär att allt vatten ska beskrivas inte enbart de juridiskt formaliserade vattenförekomsterna som det står på s 2 i behovsbedömningen. Beskriv det yt- och



Se
kommentar:
Vatten

grundvatten som går in i planområdet, hur detta vatten rinner/flödesriktningar inom planområdet samt hur detta vatten påverkas av föreslagen markanvändning. Beskriv även det vatten som går ut från planområdet, vilket i sin tur kan komma att påverka kustvattenslutrecipient Östersjön som i dagsläget har måttlig ekologisk status. Dagvattenhantering och VA-frågor finns med i planbeskrivningen på s 24-25 men eftersom det inte finns någon överblick över lågstråk, risk för inkapsling av vatten, översvämningsytor, flödesriktningar osv. kan alltså ingen bedömning göras gällande påverkan t ex från dagvatten och ev bräddningar (se Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 31, 33 §§). När det gäller förorenad mark och t ex grundvattenrörelser, rening av vatten i samband med sanering osv, ska det även här finnas tydligare koppling till vattenkvalitetsfrågor. Detta för att i samband med sanering inte kapsla in föroreningar som sedan kan läcka tex till yt- och grundvatten och vidare ut i kustvattnet. Detta kan utgöra en risk, inte bara för miljön, utan även för människors hälsa.

Datum
2017-09-19

Ärendebeteckning
2016-2424

Egenskapsbestämmelse som gäller dagvatten ska precisera vilken typ av åtgärd som ska ordnas, exempelvis damm, och dess geografiska omfattning ska tydligt framgå (se Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 5, 11 §§).

Riksintressen

Se
kommentar:
Vatten

Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg E22 öster om planområdet. Byggnadsfritt avstånd (från vägområdesgräns) är 50 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. Eftergivliga anordningar så som staket kan tillåtas. Planförslaget medger bebyggelse från ett avstånd av 50 meter från beläggningsskanten. Dagvattenhantering får inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till väg E22. Trafikverkets vägdiken ska endast hantera vatten från vägen. Dagvattenlösningar för planområdet får inte heller äventyra E22 bärighet eller försämra avledningen av vägvatten från vägområdet. Behov av åtgärder på det statliga vägnätet till följd av exploateringen av planområdet ska bekostas av kommunen/exploatören.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen kan dock ändras beroende på vad framför allt naturvärdesinventering kommer fram till.

Se
kommentar:
Naturvärden

Övriga lagstiftningar

För genomförandet av planen krävs att påverkan enligt 12 kap. 6§ MB, vilket kräver samråd med länsstyrelsen, och artskyddsförordningen utreds. Inom och runt planområdet finns ett antal fridlysta och rödlistade arter som kan beröras av planen.

Inom planen finns:

- Knippnejlika, EN och fridlyst enligt 8 § AF
- Luddvicker, VU

Söder om planområdet:

- Bolmört, NT
- Etternässla, NT
- Färgginst, NT
- Grusnejlika, EN
- Hjärtstilla, VU
- Kavelhirs, NT
- Paddfot, NT
- Sydspärgel, NT
- Vanlig skogsalm, CR
- Äkta hjärtstilla, VU

Norr om planområdet:

- Sexfläckig bastardsvärmare, NT
- Långbensgroda, VU och fridlyst enligt 4 § AF

Datum
2017-09-19

Ärendebeteckning
2016-2424

Se
kommentar:
Naturvärden

- Ekoxe, fridlyst enligt 6 § AF

I det fortsatta arbetet bör kommunen göra en naturvärdesinventering enligt standard. Den ska göras på fältnivå med detaljeringsgraden detalj. Kommunen ska också inom ramen för inventeringen reda ut förekomsten av de rödlistade och framför allt fridlysta arterna. För de fridlysta arterna ska kommunen reda ut om de påverkas och hur deras gynnsamma bevarandestatus kommer att påverkas. För långbensgroda måste kommunen också bedöma om fortplantningsområde eller viloplats kommer att skadas.

Rådgivande

Se
kommentar:
Buller

På plankartan saknas reglering av byggnadshöjd för områden med användning K, P, Z samt Z1. Egenskapsbestämmelsen, trädplantering ska finnas, är förlagd på gatumark. Åsytas att allé eller liknande ska planteras bör detta specificeras för att höja läsbarheten.

Bestämmelsen Skydd bör preciseras till t ex bullervall med höjd eller liknande för att höja läsbarheten samt möjligheten att tillämpa bestämmelsen.

Se
kommentar:
In- och
utfartsför-
bud

Då åtgärder krävs för att säkerställa omhändertagande av dagvatten, bullerreducerande åtgärder och liknande skydd ska genomförandebeskrivningen tydligt beskriva vem som ansvarar för att åtgärden genomförs samt när åtgärden ska vara genomförd.

För att höja trafiksäkerheten i området bör in- och utfartsförbud övervägas, framför allt mot korsningar.

Bestämmelse om exploateringsgrad bör med tanke på att planen inte reglerar fastighetsindelning av bostäder istället hänvisa till procent av användningsområdet. Vidare är bestämmelsen e3 otydlig då den reglerar bruttoarea per fastighet exkl. källare samt fastighetsyta och markparkering. Vad som menas med "exklusive byggnad överbyggd med gård" är också otydligt.

Se
kommentar:
Buller

Bestämmelsen n1 saknar stöd i 4 kap. PBL och ska utgå. Det som syftas till med bestämmelsen regleras förmodligen i BBR och gäller således alltid. Om bredare gata eller andra krav behöver säkerställas med anledning av brandsäkerhet ska plankartan reglera detta för att visa på platsens lämplighet för bostäder.

I bestämmelser som syftar till att reglera störningar, i detta fall m1 och a1, behöver gränser för störningen preciseras för att bestämmelsen ska bli tillräckligt tydlig, liksom var störningen ska mätas. Om särskilda åtgärder ska utföras måste det tydligt framgå vad som menas, till exempel bullerplank. Kommunen behöver göra en bedömning huruvida en eventuell befintlig eller tillkommande verksamhet kan komma att påverka närliggande bostäder gällande buller eller utsläpp av luftföroreningar samt om buffertzonerna räcker till och är framräknade. Hur mycket får det bullra på området för industri innan störningar till omkringliggande bebyggelse uppstår?

Se
kommentar:
Övrigt

Länsstyrelsen påminner om att markens lämplighet ska vara säkerställd innan planen antas för att garantera att marken används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för (2 kap 2 § PBL) och att eventuella restriktioner eller krav på åtgärder måste säkerställas i planen.

I behovsbedömningen beskrivs att miljömålen Giftfri miljö och God bebyggd miljö påverkas. Länsstyrelsens bedömning är att även Levande skogar och Ett rikt växt

Datum
2017-09-19

Ärendebeteckning
2016-2424

och djurliv påverkas vilket föranleder att beskrivningen samt behovsbedömningen behöver kompletteras. Delar av planområdet berör detaljplan som fortfarande har genomförandetid kvar. Detta innebär att markägare kan ha rätt till ersättning i och med förändrade skyldigheter samt rättigheter som planförslaget innebär.

Kommentar:

Buller

Genomförandet av bullerskärmar förtydligas i planbeskrivning och plankartans bestämmelser. Villkorsbestämmelsen förtydligas till att det gäller skyddsåtgärder på den egna tomten. Skyddsåtgärden är det som krävs för att klara störningsskyddsbestämmelsen för omgivande bostäder. De skyddsåtgärder som kommunen ansvarar för kan tillgodoräknas som skydd för verksamheten och genomförandet av dessa är säkrade genom att de ingår i allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Dessa åtgärder finns som bestämmelser kring iordningsställandet av allmän plats och utförandet är nu tydligt beskrivet vad gäller höjd på avskärmning. Höjden följer det som finns föreslaget i medföljande bullerutredningar. Beskrivningen av genomförandet förtydligas i planbeskrivningen. Kommunen i samråd med bullerkonsulten bedömer inte att det finns någon poäng att överlagra buller från trafik med externbuller, både på grund av bullrets olika karaktär men också eftersom det är olika riktvärden. Däremot så ses trafikbullerutredning och planförslaget över för att möjliggöra en god ljudmiljö där externbullret påkallar behov av en ljuddämpad sida. Externbuller av den typ som är aktuell här, intermittent buller, är inte lämplig att mäta på plats. Utredningen innehåller istället typiska moment för en anläggningsverksamhet och applicerar ett modellerat buller på platsen. Verksamheterna på platsen är inte tillståndsgivna så någon exakt omfattning av verksamheten är inte definierad.

För trafikbullerutredningen så redovisas den framtida situationen som är den relevanta. Det finns inget lagkrav på att redovisa befintlig situation, som i detta fall inte spelar någon större roll eftersom både både bostäder och en större väg inte finns idag. I detta fall har endast vägtrafikens bullerpåverkan bedömts nödvändig att bedöma eftersom avståndet till tågspåret är så stort. Av kommunens översiktliga bullerkartläggning framgår att bidraget från spårtrafik är försumbart.



Ekvivalent buller från spårtrafik, mörkgrön färg visar mellan 40-45 dB(A)

Datum
2017-09-19

Ärendebeteckning
2016-2424

Vatten

Det finns inga planer på att släppa ut dagvatten på diken tillhöriga motorvägen. Vattnet leds genom befintliga kulvertar under motorvägen. Fördröjningsytor är inplanerade med hänsyn till kulvertarnas ledningskapacitet och ytor för detta säkrade på plankartan. Rening av dagvatten sker främst vid en ny damm öster om E22. Planbeskrivningen kompletteras med mer orientering kring vattnets väg i planområdet, se under Natur- och kulturmiljö.

Markföreningar

Stycket om markföreningar är kompletterat i planbeskrivningen.

Naturvärden

Naturvärdesinventering daterad 2006-11-30 bifogas till planhandlingarna. Denna har varit ett planunderlag för den övergripande planeringen av Fjölebro-området och ger fortfarande en bra bild av området. Kommunen bedömer inte att det är nödvändigt att göra en ny naturvärdesinventering enligt svensk standard. De berörda skogsområdena är triviala och det går inte att avgränsa några områden med högre naturvärden. I tallskogen (område 20) finns spridda äldre tallar och någon äldre asp, men totalt sett har skogen låga naturvärden. Granskogen (område 18) är en typisk, rätt tråkig planterad granskog.

Det lilla kärret (område 15) var 2017-06-22 helt torrt. Vegetationen tyder på att det brukar torka upp på sommaren och därmed har det inte något värde som reproduktionsmiljö för groddjur. Kärret är skogsbevuxet, med snår av gråvide och bindvide. En gammal asp är idag ett naturvärdestråd, men den kommer troligen snart att blåsa av. Bland övriga arter noterades odon, kråkklöver, svärdslija, grenrör, strandhysing och vitmossor. Den här typen av små skogskärr är vanligt förekommande i närområdet. Kommunens bedömning är att det inte uppfyller kriterierna för påtagligt naturvärde enligt den svenska standarden för naturvärdesinventering.

Lövskogen i område 21 är som helhet ganska trivial, men det finns en rätt grov ek precis i gränsen mot PPL:s tomt.

Diket i södra delen av planområdet var också helt torrt 2017-06-22 och har därmed inte förutsättningar för att fungera som reproduktionsmiljö för groddjur. I och intill diket noterades svärdslija, älggräs, blekbalsamin, mannagräs, blåsstarr, bunkestarr, rörfen, revsmörblomma, sumpförgätmigej, vattenmärke och besksöta.

Tidigare registrerade rödlistade och fridlysta arter i och intill planområdet:

Långhensgroda har rapporterats från dammen "Fjölen" norr om planområdet, men har inte återfunnits på senare år. Dammen har potential att fungera som reproduktionsmiljö för groddjur och den berörs inte av den nya planen. Inom planområdet saknas lämpliga miljöer för långhensgroda.

Ekoxe finns troligen i närområdet, till exempel väster om Lindsdalsvägen, där det finns äldre ekskog. Inom planområdet saknas lämpliga miljöer för ekoxe.

Sexfläckig bastardsvärmare har observerats nära planområdet 2013. Arten är relativt allmänt förekommande i kalmartrakten. Kommunen deltog i ett forskningsprojekt med feromonfällor 2012 och arten påträffades då på många ställen. Det finns en del någorlunda lämpliga miljöer för arten inom planområdet, bland annat i vägkanter. Planområdet är dock inte mer lämpligt för arten än det omgivande landskapet och det går inte att peka ut något särskilt delområde som skulle kunna vara särskilt värdefullt.

Datum
2017-09-19

Ärendebeteckning
2016-2424

Knippnejlika rapporterades från området 2010. Noggrannbeten är 50 m, så det går inte att lokalisera exakt var den växte. Biotopen beskrevs som ruderatmark och troligen var det en tillfällig förekomst. Arten skulle mycket väl kunna dyka upp på någon jordhöj eller liknande, men det är i så fall inte meningsfullt att skydda växtplatsen. Förutom på ruderatmarkerna saknas lämpliga biotoper för arten inom planområdet

Luddvicker har också rapporterats från området. Uppgiften från 2008 är angiven med 50 m noggrannhet. Arten har inte gått att återfinna runt den angivna koordinaten, men nya tillfälliga förekomster i området kan inte uteslutas. Arten har både stabila och tillfälliga förekomster runt Kalmar.

På den före detta byggtippen söder om planområdet har ett flertal rödlistade växter påträffats genom åren. Även här rör det sig åtminstone i de flesta fallen om tillfälliga förekomster. Området berörs inte av den nya planen.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att de nuvarande verksamheterna med hantering av jordmassor skapar tillfälliga möjligheter för etablering av många växtarter, inklusive ett antal rödlistade arter. Flertalet av de rapporterade arterna dyker upp tillfälligt här och där i Kalmar, till exempel i nyanlagda gräsmattor, där de snabbt försvinner när vegetationen sluter sig. Det saknas förutsättningar för stabila förekomster av de aktuella växtarterna inom planområdet.

In- och utfartsförbud

Kommunen ser det som lämpligare att reglera generella trafiksäkerhetsfrågor med allmänna riktlinjer, snarare än att ha in- och utfartsförbud vid varje korsning i detaljplanerna. Kommunen tillämpar egentligen sådana försiktighetsmått redan idag, men ska se över om den externa kommunikationen kring detta, till exempel på hemsidan, kan förbättras. Vissa justeringar görs av in- och utfartsförbud i planförslaget där det är motiverat av platsspecifika skäl.

Övrigt

Plankartans bestämmelser justeras utifrån några av de redaktionella synpunkterna.

Åsikten är att Fjölebrovägen ska ha inslag av trädplantering, men kommunen vill inte låsa det till att det ska vara en allé.

Bestämmelsen n1 ersätts med hänvisning till BBR i planbeskrivningen.

Störningsbestämmelsen har kompletterats med exakta riktvärden för buller, övriga störningar går inte att precisera på det sättet. Dessa prövas i det enskilda fallet enligt Miljöbalkens regler.

Den del av planområdet där gällande detaljplan har genomförandetid kvar är liten, planstrukturen är densamma, bestämmelserna liknande och kommunen är markägare. Därför bedöms inga ersättningsfrågor aktualiseras på grund av kvarstående genomförandetid. Planbeskrivningen kompletteras med denna upplysning.

Planbeskrivningen kompletteras med upplysning om vilka miljömål som berörs. Behovsbedömningen fyller främst en roll i samrådet för att utröna om planförslaget medför betydande miljöpåverkan. Vilka miljömål som berörs påverkar inte det ställningstagandet, därför lämnas det dokumentet oförändrat för att spara administrativt arbete.

Datum
2017-09-19

Ärendebeteckning
2016-2424

Lantmäterimyndigheten

Plankarta med bestämmelser

Vid området för tekniska anläggningar (E) är utfartsförbud lagt mot Fjöle brovägen. Hur är tillfarten till E -området tänkt?

Avgränsningen av marken som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (g) i kvarteret med BD-ändamål behöver framgå tydligare.

e-bestämmelserna relateras till både fastighetsyta och fastighetsarea. Bra om samma definition används, antingen yta eller area.

Bra att komplettera e-bestämmelserna med "inom egenskapsområdet" för att undvika överraskande utökad byggrätt vid ändrad fastighetsindelning.

Gemensamhetsanläggningens ändamål bör anges för g. Om index används bör väl samtliga g redovisas med index?

Planbeskrivning

Några redaktionella synpunkter lämnas till planhandläggaren under hand.

Kommentar: Plankartan ändras vad gäller utfart till E-området. Bestämmelser kring markreservat för gemensamhetsanläggningar förtydligas. Bestämmelser kring byggrätt och ytbegrepp förtydligas.

Boende och fastighetsägare

Boende och fastighetsägare vid Linsdalsvägen

I egenskap av ägare till fastighet [angränsande planområdet] inkommer jag härmed med mina synpunkter på detaljplanen för södra Fjölebro.

Öster om [min] fastighet anser jag att Köksvägen ska vara kvar i befintlig sträckning så att den nya bebyggelsen inte kommer närmare den gamla befintliga. Köksvägen används idag frekvent för in-/utpassage till fastigheten då utfarten mot Linsdalsvägen är klart olämplig på grund av dålig sikt söderut och mycket hög trafiktäthet. Enligt er plankarta tas inte Köksvägen bort utmed fastigheterna 4:10 - 4:15. Där lämnas även en bit mark som inte får bebyggas öster om Köksvägen. Detta bör beaktas då den nya bebyggelsen kommer alldeles för nära tomtgränsen vad gäller [min fastighet].

Byggnation av höga flerbostadshus i direkt anslutning till äldre bebyggelse anser jag är direkt felaktigt. Det bör finnas en mer naturlig gräns mellan ny och gammal bebyggelse. Ett fyra våningar högt bostadshus med ett område på bara 6 m bredd som inte får bebyggas, precis norr om min fastighet är inte acceptabelt. Detta kommer avsevärt att sänka värdet på fastigheten. Endast småhusbebyggelse kan accepteras.

Kalmar kommun har för fastigheten föreslagit en ny utfart, söderut. Skulle detta bli aktuellt anser jag att Kalmar kommun får stå för mina kostnader som uppstår i samband med detta.

Datum
2017-09-19

Ärendebeteckning
2016-2424

Närmiljön runt denna fastighet kommer att ändras på ett synnerligen negativt sätt. Jag hoppas att samhällsbyggnadskontoret tar mina synpunkter på allvar.

Kommentar: Den aktuella delen av Köksvägen fyller inte längre någon funktion i den föreslagna nya strukturen för Fjölebro. Kommunen kan inte ha gator i drift för att fylla någon slags buffertfunktion mellan bostadsfastigheter. Föreslagna byggnadshöjder i planförslaget justeras, men kommunen vill ha en blandning mellan småbus och flerbostadsbus i området. Den södra delen av nya bostadskvarteret får en lägre byggnadshöjd närmst fastigheten. Generellt kan sägas att nybyggande i ett område inte sänker värdet på befintlig bebyggelse utan snarare ökar det när nyproduktionspriser tillkommer i grannskapet.

Plan- och bygglagen innehåller bestämmelser som ger rätt till ersättning vid föreläggande att ny infart ska anordnas. Utfartsfrågan uppkommer inte på grund av planförslaget, men kommunen ser gärna att frågan regleras nu, eftersom en ny utfart kräver fastighetsrättslig reglering. Överenskommelse om detta söks mellan parterna inför planens antagande. Se vidare om utfartsfrågan i planbeskrivningen, s 31 och 34-35.

Boende och fastighetsägare vid Konstruktörsvägen

Vi är på många sätt positiva till utvecklingen i Fjölebro. Vi tycker till exempel det är trevligt att entrén till Fjölebro kommer att göras mer attraktiv, att parkmiljön ska utvecklas med lekmöjligheter och att det finns planer på ett centralt beläget torg med servicemöjligheter.

Vi funderar dock över den ökade trafiken i området som den nya huvudgatan Förman svägen kommer att medverka till. I den till planen bifogade trafikutredningen går det att läsa:

” Korsningen Nils Holgerssons väg/Lindsdalsvägen uppges i dagsläget lida av kapacitetsbrist. Då Förman svägen är tänkt att till stor del ersätta Nils Holgerssons vägen finns risk för en liknande situation i korsningen mellan Förman svägen/Lindsdalsvägen. ... Innan genomfartstrafik tillåts på Förman svägen bör man utreda den faktiska problematiken vid Lindsdalsvägens korsningspunkt med Nils Holgerssons väg. En snabb överslagsräkning med dagens trafiksiffror ger en belastningsgrad på 0,7, vilket kan räknas som god framkomlighet. Vid en årlig trafikökning på 0,5 % blir belastningsgraden 0,77 om 20 år, vilket fortfarande ligger inom ramen för god framkomlighet. Därmed kan det vara så att behovet av genomfart på Förman svägen inte är så stort”.

Trafikutredningen pekar alltså på att belastningsgraden idag inte är överbelastad vid korsningspunkten Lindsdalsvägen - Nils Holgerssons väg utan ligger inom ramen för god framkomlighet. Vi undrar därför mer kring syftet av att dra om huvudleden? Vi vet inte när i tiden det är tänkt men enligt de beräkningar som redovisas i den bifogade Trafikutredningen så kan tillkommande bebyggelse samt omfördelning av trafik från Lindsdalsvägen på sikt leda till en ökning med närmare 5000 fordonsrörelser per dygn i området. Det är en avsevärd ökning av trafikbelastningen speciellt med tanke på att husen på Konstruktörsvägen, Teknikervägen, Montörvägen och Reparätörsvägen redan ligger i ett bullerutsatt läge. Vi undrar därför vad den nya huvudleden får för ytterligare konsekvenser när det kommer till buller? Vi

Datum
2017-09-19

Ärendebeteckning
2016-2424

undrar också över vad hastigheten kommer att bli på Förmansvägen? (Vi önskar att man håller hastigheten till max 40 km/h på Förmansvägen eftersom vägen går igenom ett bostadsområde med många barn).

Vi skulle därför önska en ny bullerutredning för denna del av området och med beräkningar som utgår utifrån de förutsättningar och trafikmängder som lyfts i Trafikutredningen.

Befintlig trafik bostäder: 320 fordonsrörelser/dygn

Befintlig trafik industri/verksamhet: 650 fordonsrörelser/dygn

Totalt: 970 fordonsrörelser/dygn

Tillkommande:

Nya bostäder: 1450 fordonsrörelser/dygn

Ny industri/verksamhet: 1100 fordonsrörelser/dygn

Omfördelning av trafik: 2400 fordon per dygn

utmed Nils Holgerssons väg

Totalt: 4950 fordonsrörelser/dygn

Kommentar:

Trafikstruktur

Det har varit en utgångspunkt sedan länge i planeringen av Fjölebro-området att en ny huvudgata, Förmansvägen, ska avleda trafik till östra Lindsdal. Detta för att främja sambandet mellan ursprungliga Lindsdal och Fjölebro, genom att trafiken minskar avsevärt på den sträcka av Nils Holgerssons väg som ligger norr om idrottsplatsen och förskolan. Det gör det också enklare att i framtiden omvandla Lindsdalsvägen och utveckla sambanden med Västerslät-området, när inte all trafik söderut samlas upp i Lindsdalsvägen. Det handlar alltså inte enbart om kapaciteten i gator och korsningar, utan även om trafiksäkerhet och önskad stadsstruktur. Kvarteren i norra Fjölebro är planerade utifrån den trafikstrukturen, även vad gäller bullerpåverkan (trafikbullerutredning daterad 2007-05-30 i gällande detaljplan 0880K-P08/02).

Trafikbuller

Skillnaden mellan trafiksiffror i trafikutredning (5 600 ÅDT) och trafikbullerutredning (5 000 ÅDT) i det aktuella planförslaget är marginella och påverkar inte bullerpåverkan i någon väsentlig utsträckning. Trafiksiffrorna hänvisar också till två olika saker, trafikutredningen till trafik i korsningen med Lindsdalsvägen, och trafikbullerutredningen till trafiken längs sträckan utmed bostäderna.

Tidigare trafikbullerutredning för norra Fjölebro (daterad 2007-05-30) har en trafiksiffra på 3 500 ÅDT och hastighet på 50 km/h. Skillnaden mellan bullerutredningarna förklaras delvis av generellt ökad trafik och att trafiken minskar norrut, eftersom trafikflödet huvudsakligen riktar sig söderut till E22 och resten av staden. Kommunen har ingen anledning att tro att planeringen av södra Fjölebro har väsentligt förändrat de bedömningar som gjordes i planeringen av den norra delen.

Hastighet på Förmansvägen

Datum
2017-09-19

Ärendebeteckning
2016-2424

När det gjordes en hastighetsöversyn av Lindsdalsområdet togs inte Förmansvägen med i prövningen av nya hastigheter. I samband med genomförandet av nya anslutningar till Förmansvägen kommer Samhällsbyggnadskontoret vid behov göra en prövning av hastighetsändring utifrån vägens roll, närhet till bebyggelse med mera. Synpunkten om önskad hastighet noteras och vidarebefordras till kommunens trafikplanerare. Hastighet regleras inte genom planbestämmelser.

Anläggarna AB (Ritaren 1)

Gällande detaljplan; Fjölebro arbetsplatsområde Kläckeberga socken Kalmar kommun Kalmar län. Förslag till stadsplan omfattar större delen av det föreslagna detaljplaneområdet. Stadsplanen fastställdes av Länsstyrelsen i Kalmar län 1988-04-22.

Av fastställelsebeslutet anges att avståndet mellan befintliga bostäderna i sydväst och industri- och handelsområdet (nu kv. Ritaren) är endast ca 60 meter. Länsstyrelsen säger att verksamheter som förorsakar buller, rök eller lukt inte bör placeras alltför nära befintlig bostadsbebyggelse samt att det bör övervägas att mellan den nya industrigatan (nu Fjölebrovägen) och bostäderna utlägga en avskärmande, planterad bullervall.

Vår verksamhet alstrar tidvis buller,(s.k. intermittant buller), från tunga maskiner och lastbilar t.ex. i samband med tippning, lastning och lossning av sten, betongsten och massor . Tillfälligt buller alstras även vid bearbetning av olika produkter. Avståndet från fastigheten Ritaren 1 till närmaste bostäder är ca 190 meter. Vi har bedrivit vår anläggnings- och försäljningsverksamhet på Ritaren 1 sedan 2008. Den är enligt gällande planen avsedd för industri och tillhörande handel. Fastigheten har ett mycket bra läge för bolagets verksamhet. Den är belägen ca 190 meter från befintliga bostäder. Vi har inte haft någon erinran mot verksamheten, varken från boende, grannfastigheter eller myndigheter.

Vi ser gärna att det byggs flera nya bostäder. De får dock inte placeras så att de boende störs av verksamheten på vår industrifastighet Ritaren 1. Vi vill inte riskera bolagets verksamhet eller vårt och våra anställdas arbete.

Bostadsbyggnader ska lokaliseras, utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt för att förebygga olägenhet för människors hälsa, i fråga om omgivningsbuller. Planförslaget tillåter enbostadshus endast 30 meter från, och 5- vånings flerbostadshus bara 15 meter från bolagets fastighet. Avståndet är alldeles för litet för att förebygga risk för störande buller från verksamheten. Intermittent kraftigt buller kan vara mycket obehagligt för känsliga personer och för äldre och påverka deras hälsa.

Det finns stor risk för befogade klagomål till kommunen och oss om buller från verksamheten. Enligt Miljöbalken är det verksamheten som då måste ändras, flyttas eller avvecklas.

Lämpligt avstånd till nya bostäder kan inte avgöras utan en utredning på plats, av inverkan av hur buller som förekommer, inverkar på omgivningen. Planen ska utformas med hänsyn till resultatet.

Ytterligare ändringar av planen som är negativa för verksamheten:

Datum
2017-09-19

Ärendebeteckning
2016-2424

- Teknikervägen utmed och söder om Ritaren 1 tas bort. Vi har en för verksamhetens logistik viktig infart från den vägen. Utställningen av produkter ligger även i söder vid vägen. Det innebär att vi skulle få bygga om utställningen och anlägga 50 meter väg för att komma till infarten väster om huvudbyggnaden. Det kan ev. lösas om Ritaren 1 tillförs lite mer mark i sydost längs och väster om Förmansvägen.
- Användningssättet för Ritaren ändras från industri och tillhörande handel till bygg, hantverkar och anläggningsverksamhet. Byggrätten minskas och handelsändamål finns inte med. Vi godtar inte ändringarna. Den begränsar fastighetens användningssätt och verksamhet.
- Bestämmelse ml och al införs : "verksamheten får inte vara störande för omkringliggande bostäder vad gäller störande buller, damm och partiklar". De bestämmelserna får inte användas då de strider mot tydlighetskravet i PBL 4 kap §32.
- 3 meter i norra delen av Ritaren ska läggas till gatumarken. Den är idag 9 meter vilket räcker väl till GC-väg och två filer. Så är det på Lindsdalsvägens bro över E22. Om det är önskvärt med en bred skiljeremsa, så kan breddningen göras närmare torget. För verksamheten skulle in-trånget på fastigheten medföra onödiga kostnader, arbete med att flytta stängsel, omdisponera lager, och minska lagerutrymmet. Det vill vi inte.
- Bestämmelsen n2 bör ändras till : parkeringsplatser med direktut-fart mot vägen får ej anordnas.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget i sin nuvarande utformning skulle inverka mycket negativt på verksamheterna på industrifastigheten Ritaren 1. Det skulle hämma eller förhindra en positiv utveckling av bolaget. Det skulle även medföra en betydande planskada. Det kan vi inte godta. Vi önskar få ett möte där vi kan framföra vår syn på hur en del av området för den gällande detaljplanen, kan ändras till bostadsändamål.

Kommentar: Planförslaget har föregåtts av en bullerutredning och innehåller bestämmelser som ska möjliggöra en samexistens mellan verksamheter och bostäder. Den gällande planen för Fjölebro togs fram i en tid när städer planerades med en långt driven funktionsseparering för att undvika konflikter mellan olika typer av markanvändning. Nackdelen med den typen av planering är ett ineffektivt markanvändande med långa avstånd mellan stadens olika delar, vilket har slagit sönder många städers rumsliga sammanhang och kontinuitet. Översiktsplanen för Kalmar har en tydlig målsättning att stärka sambandet mellan Lindsdal och övriga staden, Fjölebro är en viktig länk för att åstadkomma detta.

Planbestämmelserna förtydligas vad gäller bullerskärmens höjd mot bostäderna och högsta tillåtna bullernivåer för verksamheten. Dessutom justeras byggnadshöjden ner för bostäderna väster om Ritaren 1 och de flyttas längre västerut för att möjliggöra mer skog mellan verksamheten och bostäderna. Skogen har en viktig roll som visuell avskärm-

Datum
2017-09-19

Ärendebeteckning
2016-2424

ning, därför är bullervall en mindre lämplig lösning. Kommunen studerar för närvarande lämplig avskärmningstyp. Bostadskvarteret söderut flyttas något längre bort från verksamheten och delen närmast Ritaren 1 får en lägre höjdreglering. Den södra delen av Ritaren 1 har också en utformning och användning som inte är störande idag, utan tvärtom är en tillgång för omgivningen.

Enligt Naturvårdsverkets vägledning om omgivningsbuller (Rapport 6538, april 2015) ska de bullernivåer som anges i planärendet vara styrande för framtida miljöprövning av verksamheter. Vägledningen togs fram efter proposition 2013713:128 om Samordnad prövning av buller enligt Miljöbalken och Plan- och bygglagen. Se utdrag nedan:

”Ny bostadsbebyggelse

Från och med 2 januari 2015 gäller:

att om det i planbeskrivningen till detaljplan eller bygglov har angetts beräknade värden för omgivningsbuller enligt 1 kap. 4 § plan- och bygglagen får tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken 26 kap. 9a § inte besluta om förelägganden eller förbud med anledning av buller så länge värdena innehålls. Endast om det finns synnerliga skäl med hänsyn till de boendes hälsa får tillsynsmyndigheten besluta om sådana förelägganden eller förbud. Förelägganden eller förbud som avser omgivningsbuller vid ett komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4a § plan- och bygglagen (s.k. Attefallshus) får inte beslutas.”

Breddningen av Teknikervägen och intrånget på fastigheten tas bort ur planförslaget. Utökningen söderut justeras så ytan blir mer användbar. Användningsbestämmelsen kompletteras med att tillhörande handel är tillåten inom området. Bestämmelsen om byggrätt tas bort men ersätts med en reglering av högsta nockhöjd.

Bestämmelsen n2 ändras enligt förslag, kommunen tackar för en klok formulering. Ett möte har också hållits inför att planen går ut på granskning. Fastighetsägaren har efter samrådstiden inkommit med kompletterande skrivelser som har beaktats genom justeringar inför granskning av planförslaget.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kultur och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden tycker förslaget är positivt främst vad gäller grönområdet och möjligheten till rekreation. Det centrala torget ses som en bra samlingspunkt för invånarna att ha olika möten, både kulturella och spontana. Vi önskar att närliggande föreningar samt fritidsutvecklarna får vara delaktiga i processen med parkområdet och de olika aktivitetsmöjligheterna som skapas. Vi är positiva till skapandet av både utegym och hinderbana för att främja rörelse, lek och aktivitet utomhus.

Grillplatsen bör byggas så att den kan användas året om.

Vidare önskas att en procentregeln tillämpas vid nybyggnationen.

Kommentar: Noteras. En procentregeln avser att en procent av ett projekts budget ska gå till konstnärlig utsmyckning. Planförslaget innehåller ett torg där ett konstnärligt inslag ska ingå som en integrerad del av torgutformningen. Torget har ännu inte förprojekterats men ett konstverk finns med i genomförandebudgeten.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Kalmarsundsregionens Renhållare (KSRR)

Ksrr har tagit del av ovanstående detaljplan och förutsätter vid eventuell ombyggnation och förändring av området att Ksrr:s regler och krav gällande avfallshämtning tillgodoses. Vi rekommenderar användandet av gemensamma underjordsbehållare för mat / hushållsavfall.

Kommentar: Noteras. Vissa justeringar görs på plankartan för att möjliggöra platser för avfallshantering med tillräcklig närhet till entréer.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är bl a att möjliggöra bostäder i småskalig stadsmiljö och att närmast E22 möjliggöra för verksamheter.

Vägar

Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg E22 öster om planområdet. E22 är av riksintresse.

Byggnadsfritt avstånd (från vägområdesgräns) är 50 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. Eftergivliga anordningar så som staket kan tillåtas.

Planförslaget medger bebyggelse från ett avstånd av 50 meter från beläggningskan-ten, vilket Trafikverket kan acceptera.

Dagvattenhantering får inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till väg E22. Trafikverkets vägdiken ska endast hantera vatten från vägen. Dagvattenlösningar för planområdet får inte heller äventyra E22 dess bärighet eller försämra avledningen av vägvatten från vägområdet.

Behov av åtgärder på det statliga vägnätet till följd av exploateringen av planområdet ska bekostas av kommunen/exploatören.

Luftfart

Detaljplanen medger ingen byggnation som är högre än 20 meter.

Höjdgränsen 20 meter är i närhet till en flygplats och beroende av läge påverkansgränsen för stöd- och hjälputrustning för flyget.

Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Datum
2017-09-19

Ärendebeteckning
2016-2424

Kommentar: Noteras. Det finns inga planer på att släppa ut dagvatten på diken tillhöriga motorvägen. Vattnet leds genom kulvertar under motorvägen. Fördröjningsytor är inplanerade med hänsyn till kulvertarnas ledningskapacitet.

Bestämmelse om högsta tillåtna totalhöjd 20 m över markytan förs in på plankartan.

Polisen

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

Skanova

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

Kommentar: Noteras.

E.ON

E.ON Elnät noterar att u-område, prickmark samt allmän platsmark (vägmark, natur) har lagts ut vid vissa av högspänningsmarkkablarna. E.ON Elnät yrkar i första hand att följande formulering tas med i planbestämmelserna vid beteckningen u: *"Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivnas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar"*. I andra hand yrkar vi att formuleringen tas upp i planbeskrivningen.

Vissa 0,4 kV respektive 10 kV markkablar som idag ligger i gatumark kommer att hamna inom kvartersmark utan u-område i föreslagen detaljplan. E.ON Elnät fastslår att det är av yttersta vikt att ett nära samarbete etableras tidigt mellan kommunen och E.ON Elnät i den fortlöpande detaljplaneprocessen för att kunna komma fram till en möjlig lösning. E.ON Elnät förutsätter att överenskommelse träffas kring villkor och omfattning för erforderliga ledningsflyttningar. Exploatören får stå för de kostnader som uppstår i samband med de ombyggnader av E.ON Elnäts ledningar som krävs för att detaljplanen skall kunna genomföras. Sker ingen flytt av de 10 kV markkablar som hamnar inom kvartersmark yrkar E.ON Elnät att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område för dessa ledningar, med jordkabeln i mitten.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

Transformatorstation

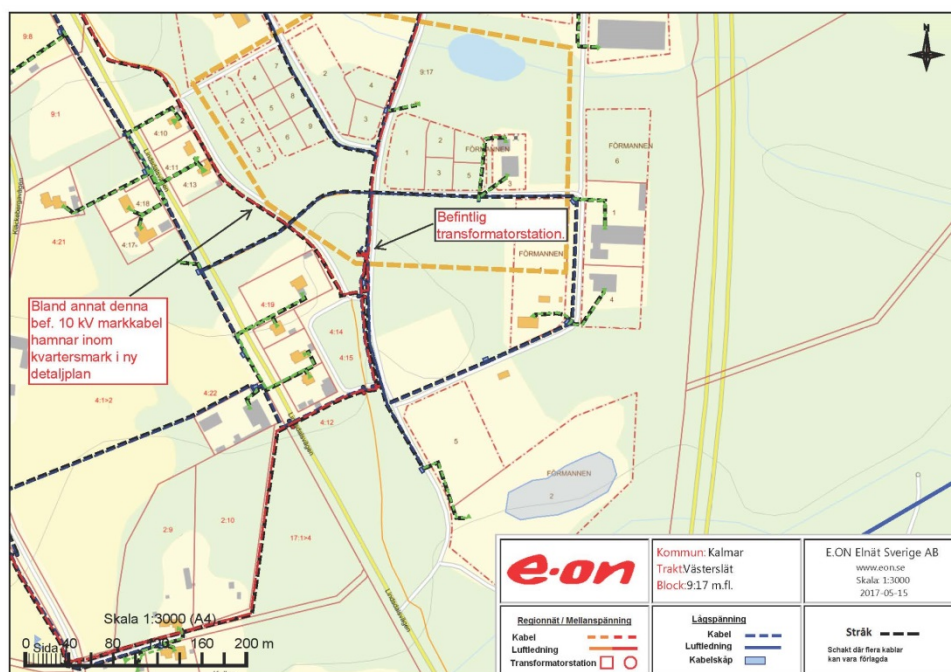
Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt

Datum
2017-09-19Ärendebeteckning
2016-2424

tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

E.ON Elnät noterar att ett E-område har utlagts i plankartan för befintlig transformatorstation. Enligt nya riktlinjer i Boverkets allmänna råd och planbestämmelser kan E-områden preciseras så att våra transformatorstationer får beteckningen E₁, vilket vi yrkar görs i detta fall. E.ON Elnät yrkar dessutom att ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

E.ON Elnät förutsätter att ovan restriktioner efterlevs samt att den kommande byggnationen inte orsakar att våra anläggningar inte längre uppfyller starkströmsföreskrifterna.



Kommentar: Noteras. Det är aktuellt med ledningsflytt där ledningar ligger på framtida kvartersmark och inget u-område föreslås. Vidare dialog om detta behövs därför mellan ledningsägare och kommun. Ett så kallat u-område är avsett för att möjliggöra en ledningsrätt där det regleras vad man får göra och inte göra med marken. För att säkra ledningens fortbestånd är det alltså viktigt att ledningsrätten genomförs fastighetsrättsligt, antingen i samband med övriga förrättningar i området eller på initiativ av ledningsägaren. U-området är i planförslaget kombinerat med byggnadsförbud, så kallad prickmark.

Bestämmelserna kring nätstationen har justerats utifrån synpunkterna.

Datum
2017-09-19

Ärendebeteckning
2016-2424

Intresseorganisationer och övriga

Hyresgästföreningen Kalmar – Torsås - Öland

Hyresgästföreningen ser positivt på utbyggnaden i området, men vill framföra följande:

- Vi förutsätter att minst 50 % av lägenheterna som kommer att byggas i området blir hyresrätter. Allt för många hyresrätter har omvandlats till bostadsrätter och i bostadsbristens Sverige har långt ifrån alla råd med att köpa eget. Det gäller framför allt ungdomar, vilket är inte minst viktigt i en stad som Kalmar med en expansiv satsning på högskola och andra utbildningsverksamheter.
- Vi menar att närhet till lättillgänglig och god närmiljö och rekreation måste garanteras i området.
- Enligt gjorda mätningar kan vissa fastigheters utemiljö i området komma att utsättas för oacceptabelt buller från trafik och industri. Här bör åtgärder vidtas så att en god utemiljö utan bullerstörningar kan säkerställas.
- Cykelleden mot Kalmar får anses vara av god kvalitet, men den bör rätas ut och förses med belysning.
- Att nya bostadsområden förses med tillfredsställande bilparkering får anses som givet, och vi anser det vara lika givet att fastigheterna i detta område ska förses med lättillgängliga och tillräckliga förvaringsplatser för cyklar inomhus. Detta tillsammans med en förbättring av cykelleden underlättar för cykelpendling till Kalmar tätort och bidrar därmed till en bättre miljö.

Kommentar: Noteras, synpunkten om upplåtelseform vidarebefordras till Kommunledningskontoret som ansvarar för försäljning av kommunal mark, detta kan inte regleras i planen. Kommunen strävar generellt efter en blandning av upplåtelseformer och bostadstyper, planen innehåller därför en blandning mellan småhus och flerbostadsbus.

Fjölebro-områdets viktigaste rekreationsområde är området kring Fjölen och dagvattenstråket, vilket utgör en lättillgänglig och attraktiv miljö. Detta område är planlagt som park. Det finns även kopplingar till större naturområden och kulturlandskap över Vesslöbron och väster om Lindsdalsvägen.

Bullerutredningar är gjorda för planområdet både vad gäller trafik- och industribuller. Planförslaget innehåller bullerskyddande åtgärder och uppfyller de riktvärden som finns för bostadsbebyggelse.

Kalmar kommun har generella riktlinjer för både cykel- och bilparkering. Att de uppfylls kontrolleras i samband med bygglovsprövningen. Planförslaget innehåller en upprustning av gång- och cykelnätet i området, kommunen vill självklart främja ett hållbart resande. Den befintliga hållplatsen på Lindsdalsvägen ingår inte i planområdet men förutsätts också rustas upp när fler flyttar in i området.

Datum
2017-09-19

Ärendebeteckning
2016-2424

Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Fastighetsägare vid Lindsdalsvägen
Anläggarna AB (Ritaren 1)

Emil Stille
Planarkitekt