Detaljplan för del av

Sandås 2:7 m. fl.

i Tegelviken, Kalmar kommun

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2018-11-30 – 2018-12-21. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Under granskningstiden har endast ett fåtal synpunkter inkommit. Inkomna synpunkter är från två sakägare (bostadsrättsföreningar norr om planområdet). Därtill har samrådsinstanser såsom länsstyrelsen i Kalmar län, kultur- och fritidsnämnden och KSRR yttrat sig.

Sakägarna vidhåller främst sina synpunkter från samrådet avseende trafiksituationen på Idungatan, skuggpåverkan från planerad bebyggelse samt omvandling av grönytan till kvartersmark.

Länsstyrelsen har lämnat synpunkter kring miljökvalitetsnormer för vatten och dagvattenhantering samt utformningsbestämmelser.

Inför antagandet har gjorts förtydliganden i planhandlingar avseende utformning av entrévåning, takterrass och dagvattenhantering. På plankartan har följande justeringar gjorts:

- *Tidigare utformningsbestämmelse f_2 har ersatts med formulering som följer Boverkets rekommendationer och Allmänna Råd: f_2 "Entrévåning ska vara förhöjd jämfört med ovanliggande våningar (4 kap. 16 § p. 1)". Som ett förtydligande kombineras f_2 med bestämmelsen v_2 "I entrévåning ska lägsta våningshöjd vara 3,30 meter." (4 kap. 11 §). Förtydligandet är av stor vikt för att kunna trygga planförslagets syfte att möjliggöra för*

framtida centrumändamål i bottenplan och för en god gestaltning av bebyggelsen som bidrar till en trygg upplevd miljö i dess omgivning, även om det i första skede anordnas lägenheter i bottenvåning. Detta har även förtydligats i planbeskrivningen.

- *Planbestämmelse f_5 har förtydligats: Takterrass om minst 75 m^2 ska anordnas för utomhusvistelse.*

- *Egenskapsgräns för östra del av bostadshuset har anpassats och justerats cirka 2 meter söderut så att även planerade loftgånger mot söder ingår. Denna justering sker endast inom tidigare redovisad sammanlagda byggnadsarean.*

- *Egenskapsgräns för området för takterrass, f_5, har justerats cirka 1meter söderut, för att anpassa till framtida byggnad med takterrass.*

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens synpunkter miljökvalitetsnormer för vatten (MKN) samt dagvatten måste beaktas för att planförslaget ska kunna anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsens synpunkter under upplysningar bör beaktas då de kan påverka genomförandet av detaljplanen.

Kontroll enligt 11 kap. PBL

- *miljökvalitetsnormer för vatten (MKN) samt dagvatten*

Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten

Kommunen har föreskrivit fastighetsägaren att på angiven kvartersmark anlägga dagvattenlösning för minst 10m3 dagvatten, förslagsvis som dagvattenkassetter.
Eftersom dagvattenlösningen krävs för att marken ska vara lämpligt att bebygga borde startbesked vara villkorat med att dagvattenlösningen finns innan huset byggs.
Alternativt ska andra lösningar redovisas.

Länsstyrelsen utgår ifrån att kommunen kommer vara delaktigt för hur denna dagvattenlösning genomförs. Det krävs för att dagvattenlösningen ska bli rätt dimensionerad till angiven påkopplingspunkt där kommunen övertar ansvar för dagvattenhanteringen. Ledningsnätet är som kommunen påpekar redan i dagsläget högt belastat och underdimensionerat. Det är också viktigt att dagvattenlösningen uppförs i samband med grävningar och byggnation av huset samt att dagvatten kan passera parkeringsgaragets infart utan att detta vattenfylls.

Genomförandebeskrivningen bör innehålla en kostnadskalkyl för föreslaget dagvattenmagasin.

Upplysningar

Plankarta

Att eftersträva god arkitektur vid nybyggnation och förtätning är lovvärt men det gäller att göra det på rätt sätt och många delar går inte att reglera genom planbestämmelser. Detaljplaner ska utreda och säkerställa mark- och vattenanvändningen. I plan- och bygglagens (2010:900) fjärde kapitel regleras vad kommunerna ska och får bestämma i en detaljplan.

F_2 Att reglera rumshöjd är generellt inte möjligt med planbestämmelse om det inte är med hänsyn till befintlig kulturmiljö eller liknande.

F_5 Att taket ska kunna användas som terrass och utomhusvistelse är en otydlig bestämmelse. Avser kommunen att neka bygglov om ansökan inte innebär att taket är tillgängligt? Hur ska taket vara tillgängligt, hur stor yta etc?

F_8 Vad som menas med att ”fasad ska utformas med särskild stor omsorg avseende gestaltning och ge möjlighet tillvisuell kontakt mellan ute och inne” är en otydlig bestämmelse. Varsamhet gäller alltid, innebär bestämmelsen att det ska finnas fönster?

Ovanstående bestämmelser saknar lagstöd.

Att reglera både nockhöjd samt totalhöjd för samma egenskapsområde kan innebära svårighet att tyda vad som gäller.

Kommentar:

Dagvatten: I planbeskrivningen redogörs för att dagvattenfrågan behöver lösas i ett större sammanhang och att planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Rutiner för omhändertagandet av dagvattnet, anslutning av fastigheter till huvudmannens anslutningspunkter och – serviser återfinns i den kommunala VA-plan (tillägg till översiktsplanen). Planområdet utgör inget riskområde för översvämning på grund av höga nederbördsmängder så att marknivå behöver regleras. Dagvattenutredningen redogör för erforderliga utjämningsvolymer för tre delområden. Det ges även förslag att fördela dessa volymer proportionellt inom dessa delområden. Med tanke på bebyggelsens täthet som kräver underjordiskt garage så är inte infiltration möjligt att ställa som krav. Om exploateringsgraden i ett av de analyserade exploateringsområdena, inklusive planområdet, förändras, uppstår förändrat utjämningsbehov generellt. Det är därför inte heller praktiskt möjligt att anlägga dagvattenanläggning innan bebyggelsen. Markens utformning och utförande är en del av tekniska samrådet och prövas i samband med start- och slutbesked. Genom BBR, jordabalken och LAV säkerställs att frågor kring markavvattning som kan likställas med omhändertagandet av dagvatten, ska bevakas och beaktas. Genom att plankartan redovisar dagvattenanläggningens fysiska utbredning, kan förutsättningarna för att klara ett visst dagvattenflöde indirekt regleras. Planförslaget redogör för <u>en</u> möjlighet att omhänderta dagvattnet inom planområdet och redovisar ett markområde i sydost där anordnandet av dagvattenkassett möjliggörs. I planbeskrivningen redogörs vidare att markanvisningsavtal har tecknats mellan exploatör och Kalmar kommun som omfattar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder som berör kvartersmarken. I detta avtal ingår rutiner för omhändertagandet av dagvatten inom fastigheten. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft, avses köpekontrakt tecknas. I detta köpekontrakt kommer att upplyses köparen om att åta sig åtgärder för omhändertagandet av dagvatten och uppfyller kravet att följa Kalmar kommuns dagvattenpolicy. Planbestämmelse n_1 kvarstår.

Plankarta:
Rumshöjd; Tidigare utformningsbestämmelse f_2 har ersatts med formulering som följer Boverkets rekommendationer och Allmänna Råd: ”Entrévåning ska vara förhöjd jämfört med ovanliggande våningar (4 kap. 16 § p. 1)”. Som ett förtydligande kombineras f_2 med bestämmelse v_2 ”I entrévåning ska lägsta våningshöjd vara 3,30 meter.” (4 kap. 11 §). Förtydligandet är av stor vikt för att kunna trygga planförslagets syfte att möjliggöra för framtida centrumändamål i bottenplan och för en god gestaltning av bebyggelsen som bidrar till en

trygg upplevd miljö i dess omgivning, även om det i första skede anordnas lägenheter anordnas i bottenvåning.
Detta har även förtydligats i planbeskrivningen.

Taket som terrass och utevistelse; Planbestämmelse f_5 har förtydligats. Takterrass om minst 75 m^2 ska anordnas för utomhusvistelse.

Fasadgestaltning; Planbestämmelser f_6 och f_8 syftar till att åstadkomma för de fasader som vetter mot publika stråk och bostadslägenheter i norr olika typer av fasadutsmyckningar och kulörer på byggnadsverk, varierad materialval där exempelvis ej genomsiktlig material varvas med genomsiktligt material såsom glas. I planens syfte påpekas tydligt att det är viktigt att bebyggelsen får en god gestaltning och att den ska bidra till en upplevd trygg miljö i dess omgivning. Fasadmaterial som exempelvis glas kan göra det möjlighet att en visuell kontakt kan uppstå mellan personer som passerar byggnaden och de som finner sig i byggnaden, vilket höjer trygghetsupplevelsen.
Reglering av byggnadshöjd och nockhöjd har sin förklaring i att det i planerad byggnad avses kunna byggas takkupor, men att det ska kunna utläsas takytan ovanför fasaden.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten lämnar inga ytterligare synpunkter under granskningen.

Kommentar: Noteras.

Boende och fastighetsägare

Sakägare 7

Sakägare 8

XXX är fastighetsägare till Oljeväxten 1 norr om planerad bebyggelse. XXX är fastighetsägare till Tulpanen 7 även den näraliggande detaljplanen. I detta yttrande önskar vi gemensamt framföra de synpunkter som vi anser är kvarvarande sen samrådet och som vi fortfarande anser medför påtaglig skada för våra fastigheter och våra medlemmar.

Trafiksituationen på den trånga Idungatan upplevs redan idag belastad vilket framfördes i samrådet. Detta kommer att förändras negativt vid ett högre antal lägenheter att försörja. I samrådsyttrandet angavs det att det inte var ett problem med snöröjningen, men det gavs inga tydliga förklaringar av hur det skulle lösas och inte heller planbeskrivningen är uppdaterad.

Vi hävdar fortsatt att byggnationen i planförslaget är antingen för hög eller ligger för nära intilliggande bebyggelse. Vi hävdar fortsatt att bebyggelsen kommer att skugga våra fastigheter och minska de soltimmar som vi har i våra lägenheter. Vi är positiva till att det förtydligats i planförslaget att bebyggelsen ska ligga 4 meter från fastighetsgräns. Vi önskar fortsatt en solstudie där ett hus

med byggnadshöjden 13 meter och nockhöjden 16 meter, som enligt gällande förslag kan vara 16 meter för ett pulpettak mot vår fastighet, placeras 4 meter från gata mellan fastigheterna. Då det i flygfotot överst på plankartan tydligt syns att träden placerade en bit in på fastigheten skuggar del av vår fastighet är det rimligt att anta att en byggnad om 16 meter betydligt närmre oss skulle ge större påverkan av skuggning än vad studien redovisar. Bifogat finns fotografier av skuggbildningen av dessa träd i september.
Då vår fastighet är byggd enligt Miljöbyggnad nivå silver där dagsljusinsläpp är en parameter är det extra viktigt för oss att säkerställa att en byggnation i vår närhet inte påverkar vår fastighet på ett sådant sätt att miljöcertifieringen inte längre klaras.

Fortsatt gäller att vi i huvudsak motsätter oss bebyggelse på grönytan i kvarteret. Att bygga bort grönytor i staden istället för att fokusera på gråytor som redan tagits i anspråk är negativt både ur miljöperspektiv och för den sociala hållbarheten. Grönytorna bjuder in till träning, lek och umgänge. Öppnar upp för sociala möten utanför de sociala kontexterna. Grönytorna är även stadens potential till att nå miljömålen, se till att hot-spots undviks, att den naturliga dagvattenreningen fungerar. Bygg inte bort denna potential, fokusera hellre på att se över parkeringssituationen och frigör gråytor för ny bebyggelse.

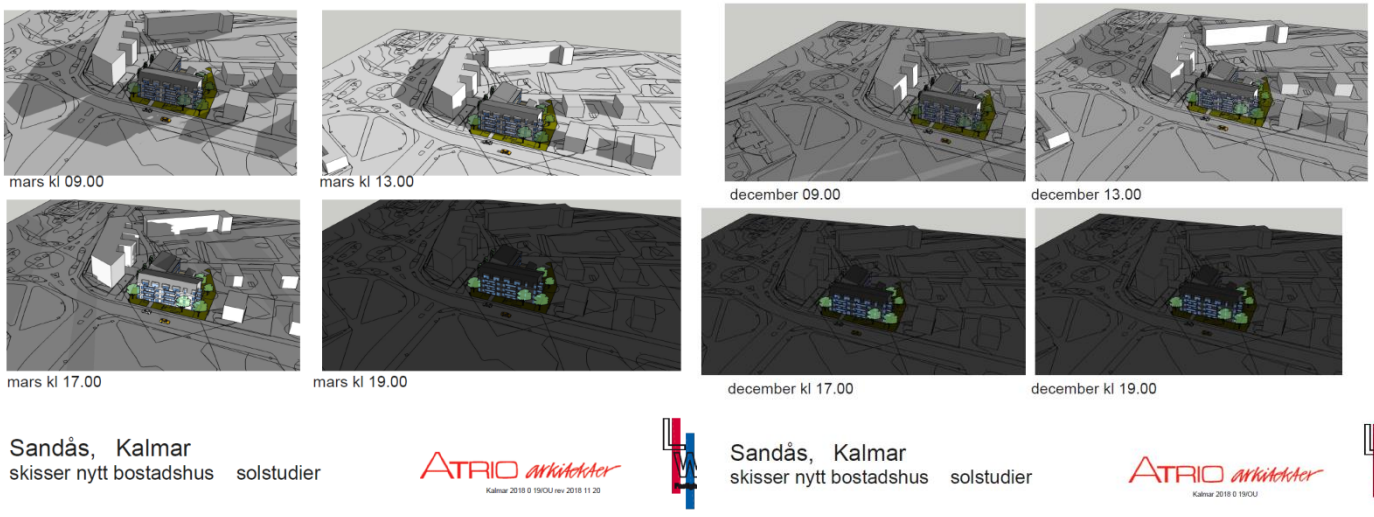
Bilaga 1: Bild från skuggstudien aug månad med inklistrade bilder och där man ser att fel bilder har använts kl 09:00 och kl 17:00

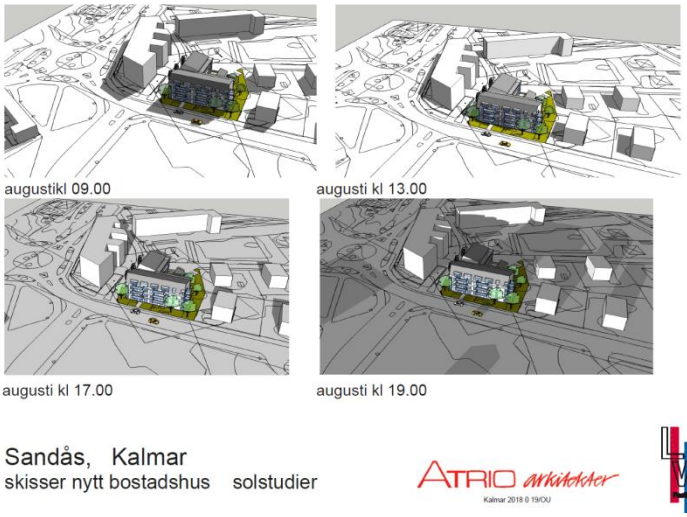
Bilaga 2: Bild tagen den 8 sep 2018 kl 13:37 där man tydligt ser skuggans längd är längre än i skuggstudien.

Bilaga 3: Ännu en bild tagen den 8 sep 2018 kl 13:38 där man också ser skuggans längd.

Bilaga 4: Bild på en full parkeringsplats vid Folkets Park tagen den 11 dec 2018 kl 09:15

Kommentar: Det har tyvärr publicerats fel version på hemsidan av de till granskningen framtagna skuggstudier. De aktuella skuggstudierna som funnits med som beslutsunderlag för granskningsbeslut i SBN den 21 november 2018 visar någon marginell större skuggpåverkan kl 13 i mars och kl 9 i december. Skuggstudien redovisar dock vidare att det inte sker någon skuggpåverkan alls av planerad byggnad på er bostadsbyggnad i månad augusti. Se utsnitt nedan.





Kommunen håller fast vid sitt ställningstagande och kommentarer i samrådsredogörelsen. Kommunen bedömer att planens tillkommande bebyggelse får anses vara en acceptabel förtätning i detta centrala läge. Skuggstudier visar begränsad påverkan på kringliggande bebyggelse. Vidare regleras genom bestämmelser i plankartan ett minsta avstånd mot bebyggelsen på fastigheten Oljeväxten 1 samt utformningen av fasad mot er fastighet.

Vad gäller grönytor, håller kommunen fast vid sitt tidigare ställningstagande under samrådet: Det större kvarter av bostäder som bildas av kringliggande gator innehåller en sedan tidigare planlagd park längs Idungatan i sin mitt som är kvarterets huvudsakliga område för närrekreation. Folkets Park på västra sidan Stensbergsvägen är också allmänt tillgänglig. Redan när fastigheten Oljeväxten 1 bebyggdes fanns det planer att bebygga det aktuella området i planprogram för Folkets Park som antogs 2005 med revidering 2007.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kultur- och fritidsnämnden

Planområdet har kopplingar till tre rekreationsområden, vilka alla är viktiga att de behålls och inte förvanskas eller påverkas negativt av planförslaget. Folkets Park fungerar som ett rekreationsområde för boende i närområdet samt har stora kulturhistoriska värden. Det är viktigt att platsen inte får negativ påverkan av planförslaget samt att det parkeringsbehov som kommunen ska uppfylla för Folkets Park även fortsättningsvis hålls.

Kommentar: Noteras.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Kalmarsundsregionens Renhållare (KSRR)

Vi konstaterar att det är ett bra val av avfallssystem och bifogar lite förhållningsregler gällande underjords behållare.

Kommentar: Noteras.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

Kalmar Vatten AB

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

Sakägare 1

Sakägare 2

Sakägare 3

Sakägare 4

Sakägare 5

Sakägare 6

Sakägare 7

Sakägare 8

Följande personer har under samrådet inkommit med skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda, men som inte bedömts vara sakägare.

Privatperson 1

Privatperson 2

Privatperson 3

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2018-11-21

Birgit Endom

Planarkitekt