

## Detaljplan för Tranan 4 samt del av Malmen 2:2, Gamla Liljas, Norrgård

### Samrådsredogörelse

Planförslaget har varit på samråd under tiden 2020-02-20 – 2020-03-12. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

### Sammanfattning

Planförslaget har reviderats genom att en utförligare del skrivits om dagvattenhantering i planbeskrivningen med tillhörande bilaga. Det har även förtydligats vilka värden som ska gälla för markmiljön (KM). På plankartan har bullerbestämmelsen har delats upp i två separata bestämmelser ( $m_1$  och  $m_2$ ) och placerats ut på plankartan istället för att vara allmän för hela planområdet. Även bestämmelser om hårdgjordyta har införts på plankartan. I övrigt har redaktionella ändringa skett.

Totalt inkom det 14 svar och synpunkter

Länsstyrelsen anser inte att planförslaget är förenligt med 11 kapitlet i PBL MKN vatten samt dagvatten och Hälsa och säkerhet. Detta gör att planförslaget riskerar att överprövas. Vad gäller undersökningen delar inte länsstyrelsen kommunens bedömning om att planförslaget inte kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan, med anledning av att föroreningsituationen inte är helt känd och att frågan om hur dagvatten ska lösas inte är klarlagt.

## Inkomna synpunkter

### Länsstyrelsen i Kalmar län

#### LÄNSSTYRELSENS SYNUNKTER

Länsstyrelsens synpunkter gällande Miljö kvalitetsnorm (MKN) för vatten samt Hälsa och säkerhet måste beaktas för att planförslaget ska anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsen har även rådgivande synpunkter som redovisas som upplysningar vilka kan påverka genomförandet av planen.

#### Kontroll enligt 11 kap. PBL

MKN för vatten samt dagvatten

Hälsa och säkerhet

#### MKN för vatten samt dagvatten

Dagvattenhanteringen är inte utredd utan är enbart beskriven i planbeskrivningen. Dagvattnet kommer att ledas bort via ledningar (slutna system) och vidare ut i Lindöfjärden. En dagvattenutredning behöver tas fram som besvarar frågor som hur dagvattnet kommer att renas och fördröjas innan det går ut i Lindöfjärden/Östersjön. Dagvattenhantering inom planområdet avses göras via fördröjning på gröna ytor samt med genomsläppligt material på parkeringsyta. Detta regleras i plankartan via n1 och n2. Hur och vem ska ta ansvar för att föreslagna dagvattenåtgärder genomförs inom kvartersmark? Hur kommer detta att säkerställas? Enligt planbeskrivningen kommer en övergripande dagvattenhantering kring Lindöfjärden att utredas inom ett par år, då större dagvattenåtgärder kommer att genomföras av Kalmar Vatten för en mer långsiktig dagvattenhantering. Föreslaget planområde är alltså en del av denna framtida dagvattenutredning. Det är bra att Kalmar Vatten ser över hanteringen i ett större perspektiv men det behöver fortfarande tas fram en dagvattenutredning inom föreslaget planområde. I dagvattenutredningen ska den nuvarande och tänkta dagvattenhanteringen utförligt beskrivs, i text och med illustration, med flödeslinjer, vattendelare osv. En översiktlig bild behövs också för att visa vilket dagvatten som går in i planområdet, var det går ut i Lindöfjärden samt hur och vem som genomför nödvändiga fördröjningsåtgärder inom planområdet. Marken inom planområdet är dessutom förorenad och kommer att saneras, så yt- och grundvatten måste hanteras i samband med sanering. Detta måste tydligare beskrivas under avsnittet kring förorenad mark och framtida sanering.

*Kommentar: Det är Kalmar vatten AB som är huvudman för verksamhetsområdet för dagvatten och således har huvudansvaret för rening och fördröjning av dagvatten via befintliga anslutningar och ledningssystem. Föreslaget planområde är inte en del av framtida utredning som ska utföras av huvudmannen för verksamhetsområdet. Planförslaget syftar till att lokalt fördröja och eventuellt rena dagvatten inom fastigheten Tranan 4 innan anslutning sker till ledningsnätet.*

*En dagvattenutredning för detaljplanen har tagits fram till planens granskningskede och den visar förändringen i föroreningar för slutrecipienten när detaljplanen är genomförd. De åtgärder som föreslås på fastighetsmark regleras i och med plankartan, där en yta för möjlig fördröjning har reglerats samt att parkeringsplatser ska utföras med genomsläppliga material. Det är fastighetsägaren som ansvarar för de åtgärder som syftar till att lokalt ombänderta*

Datum  
2020-05-04

Ärendebeteckning  
2018-2120

*dagvatten. Den större ytan som är planlagd som fördröjningsyta säkerställs genom att enbart en begränsad bygg rätt tillåts samt för att ytterligare förtydliga detta har en reglering av andel hårdgjord yta införts*

*Utöver utredningen som är kopplad till planförslaget ska som tidigare nämnts en utredning för hela avrinningsområdet tas fram av Kalmar vatten AB, dock är det inget som planförslaget har rådighet över varvid det inte går att ställa krav på den enskilda fastighetsägaren, som ingår i verksamhetsområdet för dagvatten, att vidta åtgärder som huvudmannen i frågan ansvarar för. Utredningen ska ge förslag på hur dagvattnet ska renas innan det når slutrecipienten, det vill säga en samlad lösning utanför planområdet.*

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till att förebygga bullerstörningar. Inom befintliga tätortsområden kan kommunen ändå bli tvungen att använda exponerade platser för bostäder. För att detta ska vara möjligt krävs ofta reglering av byggnadsverkens placering och utformning för att användningen ska bli lämplig. Om inte detta är tillräckligt kan det vara nödvändigt att också ställa krav på skyddsåtgärder för att skapa en hälsosam och säker miljö.

Resultaten av bullerutredningen visar att ljudnivåerna inom det aktuella området blir som på fasader ut mot Norra vägen och Galggatan. Mot Norra vägen uppgår de ekvivalenta ljudnivåerna till som högst 64 dBA och mot Galggatan till som högst 62 dBA. Mot Norra vägen får samtliga våningsplan ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA. Fasader på byggnaderna mot Galggatan samt punkthuset får ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA på de nedre våningsplanen men på de övre våningsplanen uppfyller man riktvärdet.

Inga byggnader längs de övriga gatorna får några ljudnivåer som överskrider riktvärdet vid fasad. Förordningen om trafikbuller anger att om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider vid fasaden. De byggnader som har ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA har på den motsatta skyddade sidan ljudnivåer som uppfyller detta krav.

Således kan kommunen med genomgående lägenheter och korrekta planlösningar kunna uppfylla förordningen för samtliga bostäder. Svårast att uppfylla godkända planlösningar är troligtvis för punkthuset.

Riktvärdet 65 dBA för smålägenheter (<35 m<sup>2</sup>) uppfylls för hela planområdet och kan således byggas enkelsidiga.

Kommunen har en allmän bestämmelse Störningsskydd – ”om ekvivalent ljudnivå vid en bostadsfasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA. För bostad med en boarea på maximalt 35m<sup>2</sup> får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå”.

Datum  
2020-05-04

Ärendebeteckning  
2018-2120

Eftersom en bullerutredning tagits fram så vet kommunen att samtliga fasader som är riktade mot Norra vägen och Galggatan utsätts för buller över riktvärdena. Trots detta har kommunen valt att införa en bestämmelse som enligt länsstyrelsen saknar lagstöd och dessutom är för otydlig för att någon sakägare ska kunna förstå vad som avses. En bestämmelse kan inte formuleras som ”om...” eftersom kommunen vet vilka användningsområden för bostäder som inte klarar riktvärdena.

*Kommentar: Genom detaljplanearbetet har kommunen gjort bedömningen att marken är lämplig att bebygga med bostäder enligt 1 kap. 1-2 §.*

*I gällande översiktsplan ”Unika Kalmar” (2013) finns området med som en del av innerstaden där en förtätning inom hela innerstaden förespråkas:*

*”Principen är att växa inom de fysiskt givna ramarna för att nå en hållbar utveckling av Kalmar stad. Vi skapar då en tätare och mer koncentrerad stad med ännu högre livsqualität och där mark som redan varit bebyggd kan användas på ett mer effektivt sätt. En tätare och vidgad stadskärna kan på lång sikt omfatta hela innerstadsområdet. Det ökar stadens attraktionskraft för både människor, företag och institutioner.”*

*I översiktsplanen visar kommunen därmed sina intentioner. Enligt 1 kap, 2 § är det kommunen som har beslutanderätt över den markanvändning som ska tillåtas. Det innebär som utgångspunkt att kommunen själv, inom vida ramar, avgör hur bebyggelsemiljön ska utformas.*

*Detaljplanens syfte knyter an till översiktsplanen genom att utveckla och förstärka innerstaden med fler bostäder och en tätare bebyggelse som används på ett mer effektivt sätt. Det stärker även intentionerna med stråket Norra vägen.*

*I detaljplanearbetet har kommunen identifierat att planområdet är bullerutsatt i den östra och norra delen på grund av närhet till Norra vägen och Galggatan. Kommunen har därför genomfört en omfattande bullerutredning (4 kap. 33a §) baserat på den byggrätt som planen medger enligt plankartan. Bullerutredningens resultat visar att det är möjligt att bebygga marken med hänsyn till att förebygga olägenheter för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Enligt 2 kap. 5 § PBL ska planläggning av bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig, bl.a. med hänsyn till människors hälsa och möjligheter att förebygga bullerstörningar. Byggrätterna är i plankartan således placerade längs med bullerkällorna för att möjliggöra till en skyddad sida med maximalt 55 dBA ekvivalent ljudnivå ska kunna uppnås. I den centrala delen av kvartersmarken har ett område sparats ut med plusmark och en begränsad byggrätt för att den bullerutsatta bebyggelsen ska kunna vända sig mot en generös grönyta mot innergården.*

*För att säkerställa att bebyggelsen inom byggrätten får en lämplig utformning (2 kap. 5 § PBL) har kommunen reglerat bebyggelsen med en allmän planbestämmelse under skyddsbestämmelser. (Reviderad till m1 och m2 i granskningshandlingarna):*

*”Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA. För bostad med en boarea på maximalt 35m<sup>2</sup> får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa placeras där högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Då planområdet är utsatt för trafikbuller, krävs reglering för att säkerställa att trafikbullerförordningen uppnås inom planområdet.”*

Datum  
2020-05-04

Ärendebeteckning  
2018-2120

*Bestämmelse om trafikbuller har omformulerats och delats upp i två där den ena reglerar fasadbuller:*

*m1 - Där ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA. För bostad med en boarea på maximalt 35m<sup>2</sup> får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA.*

*Och den andra delen reglerar uteplatser om sådana ska annordnas:*

*m2 - Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa placeras där högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.*

*Genom införandet av planbestämmelsen, med hänvisning till 4 kap. 12 § PBL, har kommunen därmed säkerställt att bostadsbyggnader ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenheter för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, samt utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till detta enligt 2 kap. 5 §, 2 kap. 6a§ se även MÖD P 5134-18.*

*Möjligheterna att förebygga olägenheter för människors hälsa (2 kap. 5 § 4, 2 kap. 6a §) framgår tydligt i bullerutredningen och i planbeskrivningen samt regleras på plankartan*

En bestämmelse som formuleras som ”om...” antyder också att kommunen överlämnar frågan till senare prövning vilket inte är möjligt. Förordningen är inte tillämplig för bygglov som ska prövas inom en detaljplan. I detaljplaner ska markens lämplighet för bebyggelse, bland annat när det gäller bullerfrågan, redan vara prövad för den byggrätt som planen medger.

*Kommentar: Noteras, se ovan.*

I 9 kap. 30 § PBL finns ingen hänvisning till den nya paragrafen 2 kap 6a §. Eftersom 9 kap. 30 § reglerar vad som ska beaktas vid en prövning av bygglovsansökningar inom planlagt område ska ingen prövning göras enligt 2 kap. 6 a § PBL. Av det följer då också att förordningen inte kan tillämpas, eftersom den är kopplad till 2:6a § PBL.

*Kommentar: Det är inte förordningen som prövas i bygglovsskedet utan en planbestämmelse, skyddsbestämmelsen m<sub>1</sub> och m<sub>2</sub> (tidigare allmän bestämmelse under rubriken skyddsbestämmelse).*

*Det är alltså inte en fråga om en hänvisning till annan lagstiftning/förordning likt följande planer:*

*Kalmar län*

*Västervik:*

*- Rosenstenen 2 laga kraft 2019-09-26*

*- Geten 14 Lagakraft 2018-09-21*

Datum  
2020-05-04

Ärendebeteckning  
2018-2120

*"Vid byggande av bostäder inom planområdet gäller "Förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" och förordning om ändring av förordningen (SFS 2017:359) (Se planbeskrivning)*

*Blekinge län*

*Karlskrona:*

*- Del av Torstäva 14:15 m. fl Laga kraft 2019-05-02*

*"m1 Bebyggelse ska placeras på ett sådant vis att gällande riktvärden för buller inte överskrids, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.*

*m2 Uteplatser ska placeras på ett sådant vis att gällande riktvärden för buller inte överskrids, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p"*

*Kalmar kommun vill därför förtydliga att det i detta fall handlar om en planbestämmelse som hänvisar till 4 kap. 12 § och inte till någon annan förordning/lagstiftning.*

Kommunen har i bullerutredningen utgått från ett utbyggnadsalternativ snarare än att utgå från platsens förutsättningar. Det är viktigt att komma ihåg att detaljplanen möjliggör för flera olika exploateringar över tid. Det är därför viktigt att de bostäder som utsätts för buller har korrekta bestämmelser för att säkerställa en god bebyggd miljö. Vidare förutsätts att vissa byggnader byggs först, och att dessa agerar bullerdämpande, för att skapa en god miljö för andra bostäder och uteplatser. Därför ska dessa bostäder också omfattas av ändrad lovplikt där så behövs.

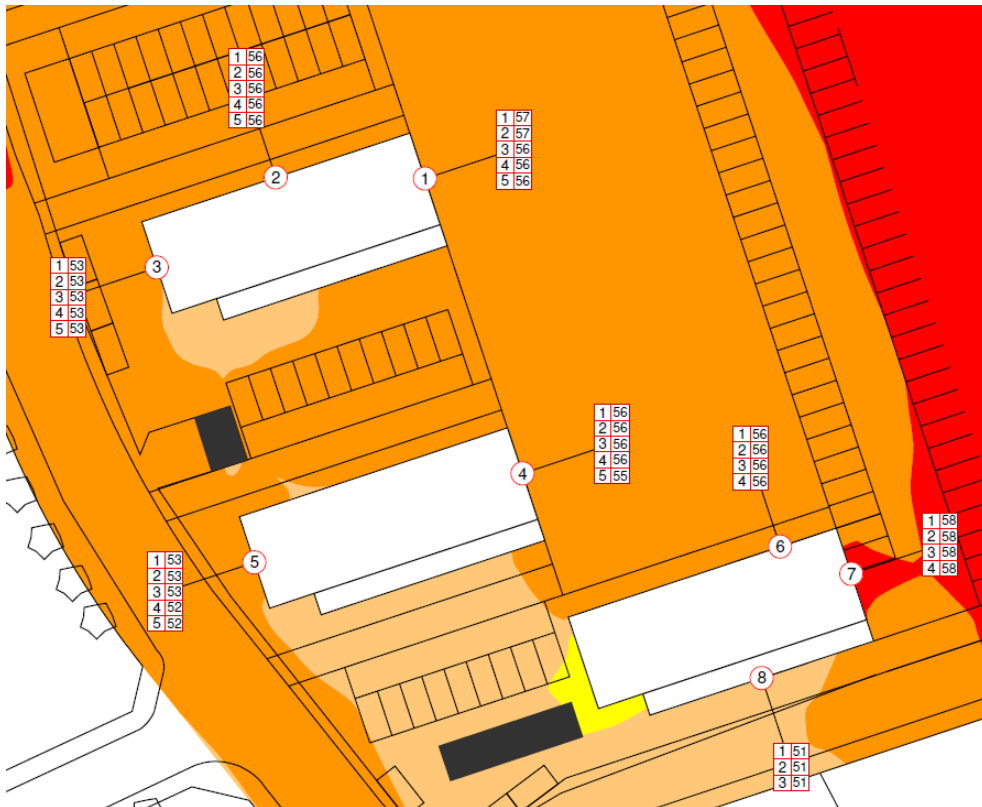
*Kommentar: En ändrad lovplikt är inte lämplig att använda i denna detaljplanen då genomförbarheten kraftig reduceras och begränsar exploatörens möjligheter att på ett rationellt sätt bebygga fastigheten med komponenterna byggnader, parkeringsgarage, fördröjning av dagvatten, friyta samt angöring till fastigheten och parkeringsgarage. Utöver detta ska all den befintliga bebyggelsen rivs och hela kvartersmarken saneras från föroreningar.*

*En kompletterande PM till bullerutredningen har tagits fram för att bevisa att det inte förutsätts att vissa byggnader byggs först och att planen inte behöver omfattas av ändrad lovplikt.*

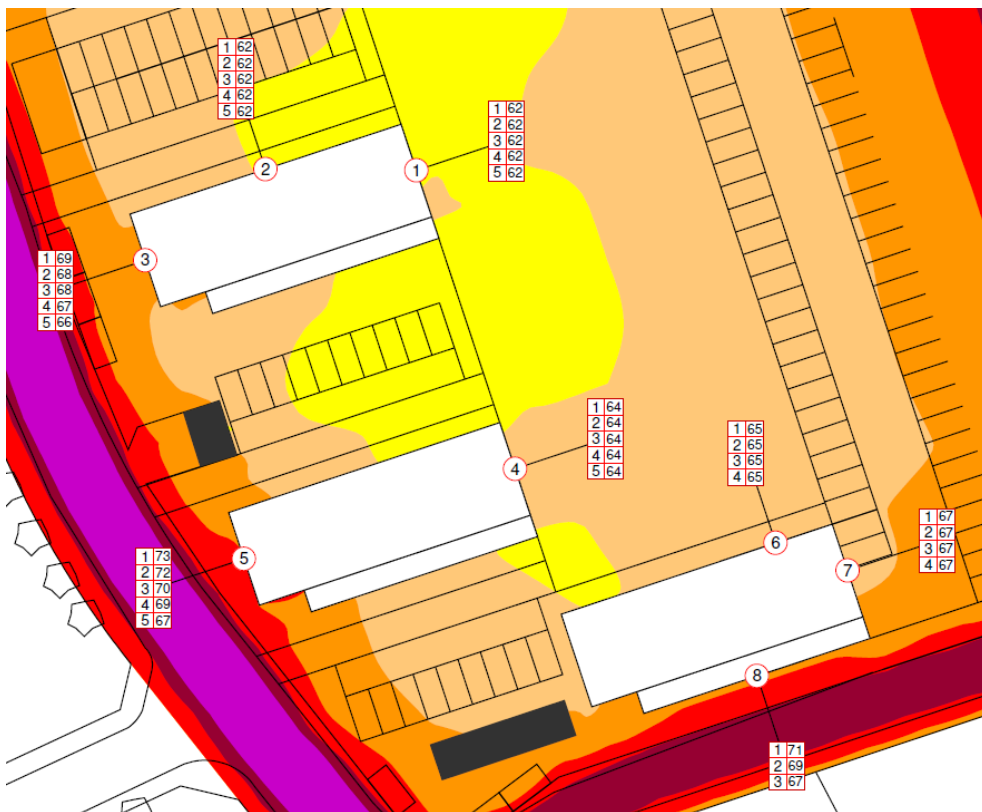
*Det som undersöks vad gäller buller är mycket riktigt ett utbyggnadsalternativ då det skulle vara en omöjlighet att utreda alla tänkbara möjligheter det går att bebygga fastigheten med. Genom att utreda ett förslag visar kommunen att det är möjligt att bebygga marken utifrån plankartan och samtidigt klara andra krav som ställs på bebyggelsen. De fasader som utsätts för överskridande bullervärden regleras med en bestämmelse som säkerställer en god bebyggd miljö över tid.*

Datum  
2020-05-04

Ärendebeteckning  
2018-2120



Ekvivalent ljudnivå med endast gårdshuset, framtidsprognos 2040



Maximal ljudnivå med endast gårdshuset, framtidsprognos 2040

Datum  
2020-05-04

Ärendebeteckning  
2018-2120

*Inga fasader får ekvivalent ljudnivå över 60 dBA och kräver därmed ingen särskild reglering enligt trafikbullerförordningen. Om uteplats ska anordnas kan det krävas lokala avskrämmningar vid gemensam uteplats, men det finns en möjlig placering väster om den södra volymen som klarar riktvärdet. Gårdshuset regleras därför fortsättningsvis med den separata bestämmelsen m2 – ”Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa placeras där högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.”*

Kommunen ska visa att marken är lämplig för ändamålet bostäder och reglera med planbestämmelser där det krävs enligt förordningen.

*Kommentar: Kommunen anser sig ha visat att marken är lämplig för bostäder genom bullerutredning, planbeskrivningen samt reglering i plankarta.*

### Förorenad mark

Det framgår bland annat av bilagd miljöteknisk markundersökning att det finns ämnen som överskrider KM inom området. Undersökningen är översiktlig och begränsad till sådana ytor som varit tillgängliga för provtagning dvs. har ingen provtagning genomförts under befintliga byggnader, betongplattor eller inom den drivmedelsstation som är i drift.

På grund av detta kan det inte uteslutas att området är mer förorenat än vad som framgår i undersökningen. Detta gör det än mer viktigt att hela området undersöks detaljerat när till exempel byggnader är rivna och att sanering utförs där det är förorenat.

*Kommentar: Provtagning har skett där tidigare verksamhet misstänks ha förorenat marken. Planbeskrivningen har förtydligats gällande avsnitt om förorenad mark: ”Fastigheten har undersökts genom en översiktlig miljöteknisk markundersökning. Marken är delvis påverkad av tidigare verksamhet och halten av vissa tungmetaller överstiger enligt provtagningen generella riktvärdet för känslig markanvändning, KM (Kobolt och Kviksilver) och klarar därmed inte Naturvårdsverkets riktvärden för bostadsbyggande.*

*En mer omfattande och mer detaljerad markmiljöundersökning behöver göras efter det att den befintliga bebyggelsen har rivits innan ny exploatering kan ske. Exploateringen på kvarteretsmark belastas med ett villkor i plankartan att markföroreningar måste vara anbjälpta innan startbesked kan ges. Kvarteretsmarken ska därmed saneras till riktvärde KM innan startbesked för bostäder får ges.”*

*Ytterligare information i frågan om provtagning är att bensinstationen så sent som 2016 undergick omfattande renoweringar för att leva upp till dagens krav efter 25 år i drift, vid det arbetet påträffades inga förorenade massor eller misstankar kring frågan, varvid området inte innefattas av den översiktliga undersökningen. Fastigheten har under historiens gång varit bebyggd på flera olika delar där det idag finns ett större parkeringsgarage under en stor del av fastigheten, vid anläggandet av detta på 1990-talet torde marken under befintliga byggnaderna grävts ur ner till berggrunden för att göra plats för parkeringsgaraget. Dock krävs en mer detaljerad undersökning när bebyggelsen har rivits samt villkor om startbesked.*

*Innan den befintliga bebyggelsen rivs är det inte möjligt att undersöka marken i sin helhet varvid det inte går att fastslå markens föroreningsnivå i detalj. Efterföljande undersökningar och behov av sanering kommer att kontrolleras av tillsynsmyndigheten, miljö- och*



Datum  
2020-05-04

Ärendebeteckning  
2018-2120

*hälsoskyddsarbeten på Kalmar kommun. Speciellt när det kommer till avvecklandet av befintlig drivmedelsstation.*

Det behöver framgå tydligt i planhandlingar vilka föroreningsnivåer som ska gälla för samtliga delar av planområdet. Vedertagna nivåer för bostäder är känslig markanvändning, KM enligt naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden. Om vedertagna nivåer inte ska användas måste detta motiveras i planbeskrivningen så länsstyrelsen kan göra en bedömning av dessa. För att området ska vara lämpligt för vald markanvändning behöver kommunen säkerställa att inga föroreningar inom planområdet överskrider angivna riktvärden, detta gäller inte bara på områden som ska bebyggas utan på hela området.

*Kommentar: Skyddsnivåerna som gäller för hela planområdet har förtydligats i planbeskrivningen.*

Lika skyddsnivåer bör eftersträvas inom ett område som totalt sett har samma typ av markanvändning, exempelvis ett bostadsområde. Detta för att främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser (vilket uttrycks bland annat i miljömålet God bebyggd miljö och PBL). Riskerna med kvarlämnade föroreningar kan vara svårbedömda i ett långtidsperspektiv (användning av marken i ett område kan ändras, förutsättningarna för spridning kan förändras och föroreningar kan flyttas vid grävarbeten). I praktiken kan det också vara svårt att hantera olika restriktioner för mindre volymer eller ytor, vilket medför att risken ökar för felaktig hantering i framtiden.

Naturvårdsverkets utgångspunkter för efterbehandlingsarbetet i Sverige är formulerade utifrån långsiktighet och hållbarhet i syfte att skydda hälsa, miljö och naturresurser nu och i framtiden. De avspeglas i den utredningsmetodik som Naturvårdsverket förordar samt i Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark. Utgångspunkterna bör vara vägledande i arbetet med efterbehandling av förorenade områden. Bedömning av miljö- och hälsorisker vid förorenade områden bör göras i såväl ett kort som långt tidsperspektiv. Planerad markanvändning är vanligen överblickbar i mindre än 100 år. Mycket kan också hända i längre tidsperspektiv (100-tals till 1000 år) med kvarlämnade föroreningar.

*Kommentar: Skyddsnivåerna som gäller för hela planområdet har förtydligats i planbeskrivningen.*

### **Betydande miljöpåverkan**

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte.

Med anledning av att föroreningssituationen inte är helt känd och att frågan om hur dagvatten ska lösas inte är klarlagt kan inte länsstyrelsen med

Datum  
2020-05-04

Ärendebeteckning  
2018-2120

tillgängligt underlag hålla med kommunen i bedömningen om betydande miljöpåverkan.

*Kommentar: Planbeskrivningen har reviderats för att förtydliga behovet av efterföljande undersökningar samt nivåer som ska uppnås enligt gällande riktvärden. Plankartan regleras med villkor om starbesked för markföreningar. En dagvattenutredning har tagits fram till granskningsskedet som visar hur dagvatten ska hanteras i området, vilket även regleras i plankartan. Dagvattenutredningen visar på att den totala belastningen för slutrecipienten minskar efter att detaljplanen har genomförts samt att det inte föreligger någon översvämningsproblematik.*

## Upplysningar

### Infrastruktur

Kalmar stad har i huvudsak 3 betydande infarter, Södra vägen, Erik Dahlbergs väg och Norra vägen. I takt med Kalmars positiva tillväxt har belastningen på samtliga vägar ökat samtidigt som ett flertal byggnationer tillkommit mycket nära vägarna. På sikt finns en risk att tillgängligheten till stadens centrala delar, Kvarnholmen, Hamnen, universitet m.m. begränsas genom tillkommande verksamheter nära dessa vägar, samtidigt som möjligheten att bygga om/ut dessa vägar kraftig begränsas. Strategier för Kalmar stads viktigaste infartsvägar bör därför behandlas på en strategisk nivå i kommande översiktsplan som är påbörjad.

Norra vägens status som en viktig led kommer fortsatt att öka i trakt med tankarna på exploatering i norra Kalmar, kring Snurrom. Vägen kommer att få ökad betydelse som kollektivtrafikstråk men även övrig trafik kan tänkas öka mot bakgrund av den positiva utvecklingen i norra Kalmar.

Mot bakgrund av ovanstående anser Länsstyrelsen att det är viktigt att kommunen tar höjd för framtida behov på stadens huvudstråk och att intilliggande nybyggnationer planeras med möjlighet att utveckla infrastrukturen samt medger bostadsmiljöer som på lång sikt medger goda livsmiljöer i relation till buller och luftföreningar.

*Kommentar: Detaljplanen säkerställer att de från kommunen uppsatta mått och funktionsbeskrivningar gällande Norra vägen. Bebyggelsen hindrar inte en framtida utveckling för den viktiga leden. Bullerutredningen är framtagen med en uppräknings av trafikflödet till år 2040.*

### Naturvärden

Det är bra om kommunen kan spara de träd som finns i inom området och att man tar höjd för att de växer när man planerar bebyggelsen. Om träden ska sparas är det viktigt att det inte sker några åtgärder inom 15 x stamdiameterna från träden eftersom rötterna då riskerar att skadas och trädet kan bli en framtida säkerhetsrisk.

*Kommentar: Eftersom det krävs omfattande arbete med marken inom detaljplanen när; befintlig bebyggelse rivs, marken saneras samt ny bebyggelse med garage under mark ska*

Datum  
2020-05-04

Ärendebeteckning  
2018-2120

*uppföras, kommer det enligt kommunen inte vara möjligt att spara något av de fyra träden som idag finns inom fastigheten Tranan 4.*

## Plankartan

Bestämmelse f2 - Portik eller visuellt släpp ska anordna, är otydlig och bör ersättas.

*Kommentar: Bestämmelsen har omformulerats. Planbeskrivningen har utvecklats så att tydligheten kring nämnd bestämmelse ökar.*

## Lantmäterimyndigheten

Efter genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2019-12-04/2020-01-30) lämnas följande yttrande:

### Plankarta med bestämmelser

Ingen anmärkning.

### Planbeskrivning

Tydliggörande behövs under rubriken Ekonomiska frågor. Närmare bestämt beskriva kommunens bedömning att planen är ekonomisk genomförbar t.ex. bedömd kostnad för utbyggnad av ny gc-väg (allmän plats).

### Övriga frågor

I övrigt har Lantmäterimyndigheten ingen erinran.

*Kommentar: Avsnittet om ekonomiska frågor kommer att förtydligas till antagande handlingarna när exploateringsavtalet är färdigförhandlat samt när gång och ckelvägen är förprojekterad och kostnadsberäknad.*

## Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

### Kalmar Brandkår

#### Kalmar Brandkårs bedömning

Brandkåren har granskat riskanalysen som är bifogad förslaget till detaljplan och anser att vissa skyddsåtgärder behöver regleras i planförslaget på grund av närheten till drivmedelsstationen.

Brandkåren vill förtydliga att det generellt är ett problem att bebyggelse förtätas kring riskobjekt, såsom en drivmedelsstation, då det komplicerar en insats och en eventuell utrymning av området. Det kan också innebära hårdare krav på riskobjektet via tillsynsprocessen.

Datum  
2020-05-04

Ärendebeteckning  
2018-2120

### Förtydliganden i planförslaget:

#### Behov av åtgärd mot störning och risk

Bostadsbyggnad inom 75 meter från riskkälla ska utformas med:

- Minst en utrymningsväg som mynnar bort från riskkällan. Det rekommenderas att denna utrymningsväg utgörs av ”normal” entré för att på så sätt ta hänsyn till personers benägenhet att utrymma samma väg som de kom in. Om huvudentréer skulle planeras mot riskkällan så är det viktigt att utrymningsvägarna bort från riskkällan är mycket lätta att identifiera och nyttja.
- Särskild hänsyn ska tas i placeringen av friskluftsintag. Beroende på hur byggnaden utformas i detalj under bygglovskedet är det viktigt att särskilt undersöka hur och vart friskluftintaget kan placeras för att undvika påverkan från en olycka vid riskkälla.
- Fönsteröppningar mot riskkälla ska utformas för att bättre stå emot brand- och explosionspåverkan så att risken för personskada begränsas. Om det sker en explosion ska byggnadens öppningar in till bostäderna klara en eventuell tryckvåg.
- Ej brännbar fasad
- Ej balkonger mot riskkällan

#### Tekniska anläggningar

För att säkerställa möjligheten till effektiv brandsläckning ska ett utbyggt brandpostnät enligt VAV P 76, Vatten för brandsläckning samt VAV P83 Allmänna vattenledningsnät anordnas med erforderligt antal brandposter och med vattenflöden och tryck i enlighet med dessa.

#### Räddningstjänstens insatsmöjlighet

Tillgängligheten för räddningstjänstens fordon måste garanteras så att utrustning för livräddning och/eller brandsläckning ej behöver bäras längre än 50 meter. Avståndet gäller även inom kvartersmark och medför i förslaget till detaljplan att räddningsvägar måste anordnas inom kvarteret. Detta medför även krav på att lokalgator och anslutningsgator har erforderlig bredd för att räddningstjänstens fordon kan ta sig fram utan att hindras av parkerade fordon, snövallar, träd, lyktstolpar eller andra hinder samt att rundkörning och/eller vändning är möjliggjord genom väl tilltagna gatuhörn och/eller vändplatser.

#### Övrigt

Om befintlig nätstation på Malmen 2:2 innehåller en oljefylld transformator så behöver riskerna av en brand i denna beaktas i de närstående bostadsbyggnadernas utformning och placering.

*Kommentar: Den riskbedömning som tagits fram till detaljplanen har följande slutsats:*

Datum  
2020-05-04

Ärendebeteckning  
2018-2120

*"Föreslagen detaljplan uppfyller de krav på skyddsavstånd som listas MSB:s handbok "Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer". Dock underskrids de generella avstånd som rekommenderas av Länsstyrelsen i Stockholm vid nyplanering. De olyckor som bedöms kunna uppkomma inom drivmedelsanläggningen har konsekvensavstånd som understiger aktuella skyddsavstånd varvid denna riskpåverkan betraktas som acceptabel. Likaså har en överslagsberäkning gällande olyckor med drivmedelsleveranser till anläggningen visat på acceptabla risknivåer.*

*Sammanfattningsvis bedöms risknivåerna för föreslagen detaljplan kunna accepteras utan tillkommande krav på riskreducerande åtgärder."*

*Planförslaget möjliggör bebyggelse där avståndet till pumparna är cirka 50 meter och till tankfordonets lossningsplats cirka 80 meter. Samhällsbyggnadskontoret ser därför inte några anledningar till att ifrågasätta utförd utredning eller dess slutsats varvid inga ytterligare regleringar krävs i detaljplanen. Vissa av de föreslagna åtgärderna i yttrandet regleras i bygglovsskedet när dels en exakt utformning av bebyggelsen kan fastslås, men dels när bedömningen görs enligt 8 kap § 4 PBL byggnadsverks tekniska egenskaper samt 3 kap § 8-10PBF.*

*Vad gäller avsnitten om "tekniska anläggningar" samt "Räddningstjänstens insatsmöjligheter" är det inget som regleras i detaljplanen utan säkerställs i bygglovet.*

*Riskerna för en brand i befintlig nätstation har beaktats genom att plankartan har ett 5 meter brett område runt transformatorstationen där bebyggelseförbud råder.*

### **Kultur- och fritidsnämnden**

Kalmars gröna miljöer är viktiga för folkhälsa och som fritidsmiljöer. Planområdet ligger nära Norra kyrkogården som ligger i ett stråk mellan olika stadsdelar som gör att många både rör sig genom området men också inom den naturliknande parkmiljön med olika delar; norra kyrkogården med kapell, skogskyrkogården och en ny del som ska bli naturkyrkogård. Det pågår mycket utvecklingsidéer, upprustning av byggnader och utökat kyrkogårdsområde med naturkaraktär och miljötema.

Lindö ligger nära planområdet och ingår i Malmfjärden runt, där man också passerar både Fredriksskans, Ängö och norra Kvarnholmen. Området är ett omtyckt promenadstråk i centrala stadskärnan och viktigt rekreativområde i Kalmar som målpunkt för hela staden. Det är viktigt att Malmfjärden där Lindö ingår verkligen känns nära och tillgängligt för de boende och allmänheten.

Vi ser positivt på att området utvecklas och förespråkar goda kopplingar för gående och cyklister till rekreation i de gröna närområdena.

I övrigt har kultur och fritidsnämnden inget att erinra på planförslaget.

*Kommentar: Noteras.*

## Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

### Kalmarsundsregionens Renhållare (KSRR)

Ksrr har tagit del av ovanstående detaljplan.

Ksrr ser positivt på att det pratas underjords behållare ( UWS ). Det vi särskilt vill lyfta fram är vikten av att behållarnas ( 3st 5m3 om vi får bestämma ) placering är väl genomtänkt gällande angöring för avfallsfordonet. Angöringsplatsen ska vara i utkant av området så att arbetsmiljö samt boende miljö gynnas. Det samma gäller för etablering av ”Miljörum”, ( rum för återvinningsmaterial ). Vi ser fram emot en dialog där vi gemensamt hittar den bästa lösningen i ett tidigt skede.

*Kommentar: Noteras.*

### Post Nord

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

*Kommentar: Noteras.*

### Region Kalmar län

Region Kalmar län har inget att erinra mot den föreslagna bebyggelsen på fastigheten Tranan 4.

Vid all förtätning längs Norra vägen är det viktig att beakta vägbredden för att möjliggöra för ett framtida BRT-koncept längs Norra vägen.

*Kommentar: Noteras.*

## Intresseorganisationer och övriga

### Kalmar läns museum

Klm noterar att det finns en ambition att delvis anpassa den nya bebyggelsen till kringliggande äldre bebyggelse i området, vilket är positivt. Byggnadsvolymer placeras som enskilda byggnader med viss luftighet och med gröna ytor på gård i mitten av området. Material och takutformning föreslås också följa befintlig bebyggelse. Den storlek och höjd på byggnader som tillåts, speciellt med det högre hörnhuset, kommer dock att innebära en stor visuell förändring i området, vilket också planförfattarna beskriver.

I planbeskrivningen finns kulturhistoriska värden nämnda som berör den intilliggande Norra kyrkogården och en känd fornlämning intill planområdet. Dock saknas en beskrivning av vilka kulturhistoriska värden själva planområdet har. Här finns idag bebyggelse som behöver få en kulturhistorisk beskrivning och

Datum  
2020-05-04

Ärendebeteckning  
2018-2120

värdering i planbeskrivningen, särskilt eftersom förslaget till detaljplan förutsätter en rivning av bebyggelsen.

*Kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats gällande beskrivning av befintlig bebyggelse.*

## Hyresgästföreningen Kalmar Torsås Öland

### 1. Buller

Vid flera nybyggnationer, med förtätning i centrala lägen med tät trafik, har kommunen använt sig av möjligheten att använda paragraf 4 i bullerförordningen då gränsvärden överskrids. Norra vägen är en av Kalmars mest trafikerade kommunikationsleder med beräkningar på nästan 14000 ÅDT 2040. För Galggatan beräknas 8000 ÅDT. Krav kommer enligt detaljplanen ställas på att mindre lägenheter placeras ut mot Norra vägen eller att minst hälften av bostadsrummen placeras mot en tyst sida. Hyresgästföreningen känner stor tvekan inför ett så stort bostadsområde vid en av Kalmars mest trafikerade korsningar. Vi förutsätter, om planen genomförs, att detaljplanens förslag genomförs fullt ut.

### 2. Drivmedelrisk

Mitt emot bostadsområde, med Norra vägen som skiljelinje. Ligger bensinmacken Q8. Kommunen har låtit konsultföretaget WSP göra en riskbedömning. Och kommunens slutsats är; Bedömningen kommer fram till att avståndet till riskkällan samt risknivåerna betraktas som acceptabla. Därav behövs inte några speciella plan- bestämmelser eller riskreducerande åtgärder för byggnationen ur risksynpunkt. Notera som acceptabla.

Går man till WSP:s rapport kan man läsa följande:

Riskbedömningar av detta slag är alltid förknippade med osäkerheter, om än i olika stor utsträckning. Osäkerheter som påverkar resultatet kan vara förknippade med bl.a. det underlagsmaterial och de beräkningsmodeller som analysens resultat är baserat på... Detta innebär att det finns en osäkerhet kring hur väl vägledningarna uppfyller de krav som ställs i PBL.

Hyresgästföreningen anser att stadsbyggnadskontorets slutsats ovan är förhastad. Vi föreslår att man överväger följande som riskminimering:

- Entréer bör om möjligt vetta bort från bensinstationen.
- Inom 40 meter från bensinstationen (fastighetsgräns) skall utrymning bort från bensinstationen vara möjlig.
- Fasadkrav för ny bebyggelse (fram till 40 meter från bensinstation, fastighetsgräns):

Alla fasader inklusive tak som vetter mot bensinstationen skall utformas med ytskikt i obrännbart material. Eventuella fönster ska vara E30-klassade men får vara öppningsbara.

Datum  
2020-05-04

Ärendebeteckning  
2018-2120

### 3. Säker övergång

Eftersom områdets lekplats kommer att ligga på andra sidan tättrafikerade Norra vägen, i förhållande till bostadsområdet, bör en trafiksäker övergång planeras.

4. Hyresgästföreningen förordar en blandad upplåtelseformer med 50% hyresrätter.

### 5. Laddstolpar och funktionshindrade

Bostadsområdet bör förses med laddstolpar för bilar och handikappfordon liksom p-platser för funktionshindrade med fordon.

#### *Kommentar:*

- 1. Buller, Kalmar utvecklas och förtätas, speciellt attraktivt är förtätning i innerstaden vilket även medges och förespråkas i översiktsplanen från 2013. Den nuvarande fastighetsägaren riksborgen vill förtäta och utveckla sin fastighet med bostäder, något kommunen ser positivt på. Vad gäller buller klarar bebyggelsen av rikstaden uppsatta mål för buller genom trafikbullerförordningen.*
- 2. Drivmedelsrisk, Kommunen har inte någon anledning att ifrågasätta en riskebedömning som är utförd och internt kvalitetsgranskad av, från utredningen sett, frikopplad person. Båda personerna som är inblandade i bedömningen är brandingenjör/ Civilingenjör riskhantering. Det finns alltid med osäkerheter i alla riskutredningar som tas fram, då de är bedömningar av olika scenarion som kan inträffa, men som standard brukar en överdimensionering av riskerna ske för att ta höjd för detta. Vissa av de föreslagna åtgärderna i yttrandet regleras i bygglövsskedet när dels en exakt utformning av bebyggelsen kan fastslås, men dels när bedömningen görs enligt 8 kap § 4 PBL byggnadsverks tekniska egenskaper samt 3 kap § 8-10PBF.*
- 3. Säker övergång, En säker övergång finns i planområdets nordöstra hörn i form av befintlig ljusreglerad korsning. Notera att detta är en allmän lekplats, med största sannolikhet kommer lekutrustning att finnas på innergården som tillhör bebyggelsen.*
- 4. Upplåtelseform Detta är ej något som går att reglera i detaljplan och inte heller genom avtal när kommunen inte äger fastigheten. Kringliggande områden är till stor del hyreslägenheter ägda av mindre privata värddar.*
- 5. Laddstolpar och funktionshindrade, Detta är ej något som regleras i detaljplanen utan säkerställs i bygglövsskedet*

### **Följande har accepterat planförslaget skriftligt:**

Kalmar vatten AB

Luftfartsverket

Kifab i Kalmar AB

Polismyndigheten



Datum  
2020-05-04

Ärendebeteckning  
2018-2120

**Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:**

Kalmar Brandkår

Hyresgästföreningen Kalmar Torsås Öland