

Detaljplan för **Vångerslät s:1, 7:87 med flera, (Mogatan)** i Läckeby, Kalmar kommun

Samrådsredogörelse

Planförslaget har varit på samråd under tiden 2019-03-04 – 2019-04-01. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Ett samrådsmöte hölls i Läckeby bygdegård 14 mars 2019. Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Trafik

Det har inkommit yttrande om infarten till Solhöjdens Handelsträdgård HB. Sakägare skriver att skicket på vägen behöver förbättras. Vägen som går upp till Solhöjdens Handelsträdgård HB kommer formellt att övergå till kommunen. Kommunen kommer att utföra förbättringsarbete på vägen och korsningen mot Mogatan för att förbättra vägens bärförmåga och siktförhållanden vid in- och utfart.

Dagvatten

Problemet med stående vatten utgör ingen fara för miljö och hälsa. Det tillkommer heller inga nya byggrätter med detaljplanen, utan syftet är i

Datum
2020-01-22

Ärendebeteckning
2016-1305

huvudsak att justera befintliga förhållanden. Efter samråd med Kalmar Vatten AB har dock båda parterna kommit fram till att problemet snarare handlar om en teknisk brist från en vattenförande ledning som inte ägs av VA-huvudmannen och inte om ytligt tillrinnande dagvatten. Problemet utgör därmed inte en fråga inom detaljplanen. Kommunen kommer dock tillsammans med Kalmar Vatten AB att hantera frågan med stående vatten i ett separat ärende utanför detaljplanen. Ärendet påbörjades i november år 2019.

Markföroreningar

Solhöjdens Handelsträdgård har undersökts genom ytlig markprovtagning inom tre stycken delområden intill det planerade planområdet. Samlingsproven från respektive delområde visar på låga till mycket låga halter av analyserade ämnen. I två av delområdena detekterades inga organiska bekämpningsmedel över laboratoriets rapporteringsgräns, medan det i delområdet närmast växthusen detekterades låga halter. Halterna av de organiska föreningar som påträffades är så låga att de inte utgör någon ökad risk för hälsa och miljö. Eftersom det inte har detekterats föroreningshalter över riktvärdet vid fastighetsgränsen inom handelsträdgårdens område, så gör kommunen bedömningen att inga halter över riktvärden heller kan ha spridits till planområdet i angränsande fastigheter.

Det har dessutom genomförts en undersökning för grundvattenavrinningen i området. Resultaten från undersökningen tyder på att det inte finns förutsättningar för grundvatten vid Läckeby parkett & Listfabrik att strömma västerut mot planområdet vid Mogatan. För vidare information se sida 2 och 3 i ”PM grundvattenavrinning norra Läckeby 190927”.

Natur- och kulturvärden

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att det borde införas utökad lovplikt, rivningsförbud och andra bestämmelser för bebyggelsen inom planområdet. I PBL 2 kap. § 6, 8 kap. § 13, 8 kap. § 14 samt 8 kap. § 17 regleras bland annat byggnader och bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden, medan kyrkogårdsmiljöer skyddas av Kulturmiljölagen kap. 4 – Kyrkliga kulturminnen. Kommunen gör den samlade bedömningen att bebyggelsen och bebyggelseomgivningens bestämmelser om förvanskning i PBL och Kulturmiljölagen utgör ett tillräckligt skydd.

Datum
2020-01-22

Ärendebeteckning
2016-1305

Planförslaget revideras efter granskningen enligt följande:

Planbeskrivning:

- *Till granskningen har en markundersökning genomförts och text har lagts till under rubriken "Markförhållanden; Markföreningar".*
- *Punkt nummer 6 på sida 17 har uppdaterats.*
- *Texten under rubriken "Teknisk försörjning; Dagvatten" har uppdaterats och förtydligats.*
- *Bild och tabell under "Genomförande och konsekvenser; Fastighetsbildning har uppdaterats.*
- *Rubriken "Ekonomiska frågor" har uppdaterats.*
- *Ett stycke under rubriken "Konsekvenser av planens genomförande; Mark- och vattenförhållanden; Masshantering och föreningar" har lagts till.*
- *Redaktionella ändringar.*

Plankarta:

- *Det har lagts till ett u-område inom fastigheterna Vångerslät 10:6, 10:14 samt 10:15.*
- *Det har lagts till ett prickat område i anslutning till Solhöjdsvägen inom fastigheterna Vångerslät 10:6, 10:14 samt 10:15.*
- *Den högsta nockhöjden som tidigare var 9.5 meter har ökats till 11.5 meter för att täcka in hela byggnadens höjd.*
- *Det finns ett förråd/ en vedbod som står en bit utanför fastighetsgränsen på fastigheten Vångerslät 10:3. Solhöjdsvägen har i den nya detaljplanen planlagts som "allmän plats – gata". Det finns ingen anledning att vedboden behöver rivas och avsikten är att den ska få stå kvar. Eftersom vedboden inte kan stå på allmän plats har det därmed lagts till en smal remsa som är planlagd som kvartersmark - BL. Det behöver planläggas för båda ändamålen B och L eftersom det i gällande byggnadsplan är planlagt för "LH – område för handelsträdgårdsändamål". Genom att planlägga för både B och L skapas det inga hinder i fastighetsregleringen. Bredden på Solhöjdsvägen räcker till för att klara kommunal standard.*
- *Gatorna inom planområdet kommer formellt att få kommunalt huvudmannaskap. På grund av säkerhetsynpunkt samt att försöka skapa bättre siktförhållanden har ett hörn på fastigheten Vångerslät 10:18 planlagts för. Hörnet har planlagts som "Allmän plats – gata" och kommer därmed få kommunalt huvudmannaskap. Det*

Datum
2020-01-22

Ärendebeteckning
2016-1305

planlagda hörnet motsvarar ungefär det hörn som finns på fastigheten Vångerslät 14:1.

- *Det finns ett antal planlagda vägar i byggnadsplanen från år 1956, men flera av vägarna har inte genomförts i praktiken. Det har lagts till ett prickat område för fastigheten Vångerslät 10:4 eftersom detaljplanens syfte är att bland annat släcka ut de vägar som inte har byggts ut.*
- *Det har lagts till tre u-områden för E.on:s ledningar inom fastigheten Åby-Kyrka 1:1.*
- *Texten till planbestämmelsen "M – Begravning" har justerats. Formuleringen är nu följande, "M – Begravning, ej gravsättning".*
- *Plankartan har till granskningen utökats i en mindre del till väster om området som har planlagts som "M-Begravning, ej gravsättning". Detta för att hela den nuvarande kyrkogårdsfastigheten ska täckas in i ändamålet begravning.*
- *Det har lagts till en placeringsbestämmelse som säger, "Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns" inom "M – Begravning, ej gravsättning".*
- *Prickmarken i norr inom fastigheterna Åby-Slät 1:12 samt 1:55 har tagits bort. Det har dock lagts till prickmark inom båda fastigheterna närmast Peter Jonssons väg. Anledningen till detta är på grund av att delar av vägen kommer att få kommunalt huvudmannaskap. Det är därmed viktigt med siktförhållanden. En fastighetsägare ska även kunna sköta sin fastighet inom den egna fastigheten och inte ta allmän plats i anspråk.*
- *Det har lagts till ett prickat område på den södra delen av fastigheten Vångerslät 7:7 eftersom det inte är lämpligt att placera en huvudbyggnad i en lågpunkt.*

Övrigt:

- *Dagvattenutredningen har kompletterats och justerats. Det finns tre bilagor. Bilaga 1 som visar en övergripande bild av hur dagvatten ytligt avrinner utanför planområdet. Bilaga 2 visar en karta från år 1960. Bilaga 3 visar en karta från år 2018.*
- *Till granskningen har en markundersökning med bilaga "PM MMU del av Solhöjdens handelsträdgård 191004 och Bilaga 1 Sammanställning samt analysrapport" samt en undersökning av grundvattenavrinningen i området "PM grundvattenavrinning norra Läckeby" tagits fram.*

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Rubricerat förslag har insänts till länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat planförande enligt PBL.

Handlingarna utgörs av:

Planbeskrivning med behovsbedömning, plankarta med bestämmelser samt dagvattenutredning.

Syftet med detaljplanen är att anpassa bestämmelser mer till dagens markanvändning och att ändra tidigare byggnadsplan i nordvästra delen av Läckeby där byggnadsplanens anvisningar till markanvändning inte överensstämmer med den verkliga användningen. Planen ska justera förhållandet mellan kvartersmark och gatumark i bebyggelsen närmast Mogatan. Planen ska reglera Mogatans sträckning och avgränsning där detta inte stämmer med tidigare plan. I övrigt ska planen bekräfta bestämmelser i byggnadsplanen och den bebyggelse de reglerar, dock med ett par justeringar där dagens förutsättningar motiverar det. Planen möjliggör ingen ny bebyggelse utöver det som redan kan byggas med befintlig detaljplan. Planen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

LÄNSSTYRELSENS SYNPUNKTER

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

En dagvattenutredning har tagits fram för föreslaget planområde men det saknas uppgift hur dagvatten rör sig in från intilliggande bostadsområde främst från öster. Avseende MKN vatten måste även det vatten som kommer in och eventuellt påverkar planområdet beskrivas samt vilka åtgärder som måste genomföras för att rena och fördröja detta vatten innan det går ut i närliggande recipient, Åbyån (med måttlig vattenstatus). Kompletteringar måste göras av dagvattenutredningen och förtydligas i planbeskrivningen. Tilläggas ska att Länsstyrelsen anser också att föreslaget planområde ska ingå i intilliggande verksamhetsområde för dagvatten. Verksamhetsområdet bör uppdateras så att föreslaget planområde ingår och förtydligar kommunens ansvar avseende dricks- och spillvatten likväl som dagvatten i föreslaget planområde. Dagvattenutredning informerar även om de tidigare utredningar som gjorts för de

Datum
2020-01-22

Ärendebeteckning
2016-1305

två fastigheterna belägna i södra delen av planområdet. Länsstyrelsen menar att yttersta ansvaret ska ligga på kommunen och VA-huvudmannen (Kalmar Vatten) att lösa situationen för dessa två fastigheter som drabbas av översvämningar. Det finns ett pågående ärende hos Länsstyrelsen (vilket beskrivs i planbeskrivningen) kring dessa frågor.

I område markerat begravningsområde på plankartan ska det förtydligas att gravsättning inte är tillåtligt. Den intilliggande fastigheten med bostadshus drabbas ofta av översvämningar och är även den en lågvattenpunkt. Bostadsfastigheten är med stor förmodan drabbad av översvämningar från dagvatten från öster likväl som från dikningsföretag samt gamla ledningar, vilket delvis beskrivs i dagvattenutredningen. Det finns också risk för att det finns föroreningar i närliggande mark som via grundvatten och dagvatten eventuellt kan förorena även dessa lågvattenpunkter inom föreslaget planområde, vilket också kan komma att behöva åtgärdas. Kommunen behöver redogöra för anledningen till att planområdets södra delar drabbas av översvämningar och vidta åtgärder som säkerställer att föreslagna ändamål är lämpliga.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

I närheten av planområdet på fastighet Åby-Slät 1:51 finns en identifierad industritipp kallad Läckeby Industritipp i Länsstyrelsernas databas över potentiellt förorenade områden, EBHstödet. Deponin är inte inventerad och har därmed ingen riskklass. På fastigheterna Åby-Slät 1:51 och 1:125 finns även objektet Parkett & Listfabrik i Läckeby registrerat i EBH-stödet där Länsstyrelsen har uppgifter om att spill och skräp från verksamheten hälldes i en brunn på verksamhetsområdet. Verksamheten beskrivs som en nedsmutsande industri. Brunnen asfalterades över och träden växer konstigt på marken enligt en källa. Tinner har tidigare enligt uppgift fränt sönder ledningarna på ett hyreshus på andra sidan vägen. Parkett & Listfabrik i Läckeby har inte inventerats och saknar riskklass. Föroreningar kan spridas långa sträckor med grundvatten, vilket man bör ha i beaktande.

De tre plantskolorna som omnämns i planbeskrivningen tillhör riskklass 2 - stor risk för människors hälsa och miljön. En av plantskolorna, Solhöjdens Handelsträdgård, ligger i direkt anslutning till planområdet. Kommunen behöver ta ett helhetsgrepp om området där även Solhöjdens plantskola och uteslutna närliggande fastigheter inkluderas i planområdet. Sammantaget delar inte Länsstyrelsen kommunens bedömning att riskerna kan avföras utan en vidare utredning. Det krävs provtagning av mark och grundvatten innan riskerna kan avföras. Vid antagande av en ny detaljplan görs en ny bedömning av markens lämplighet. Att marken sedan tidigare används för bostadsändamål påverkar inte Länsstyrelsen bedömning. Kommunen har ett långtgående ansvar för att föroreningssituationen är tillräckligt väl utredd när detaljplanen ska antas.

Det behöver framgå i planhandlingar vilka föroreningsnivåer som ska gälla för samtliga delar av planområdet. Vedertagna nivåer för bostäder är känslig

Datum
2020-01-22

Ärendebeteckning
2016-1305

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.

Lika skydds nivåer 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.

Kommunen behöver även ha en plan för hur eventuellt uppkomna föroreningar ska hanteras i samband med exempelvis schakt eller grävarbeten inom planområdet. Vid misstanke eller upptäckt av förorening måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas. En anmälan måste inkomma till tillsynsmyndigheten.

Upplýsingar

Kulturmiljö

Länsstyrelsen konstaterar att ett markområde tillförts fastigheten Åby kyrka 1:1 år 2001, så att det nu är att betrakta som en del av kyrkogården. Planförslaget formaliserar detta och ger området markanvändningsbeteckning M, begravningsändamål, vilket är bra. Länsstyrelsen anser dock att området för begravningsändamål (tillika planområdet) i en mindre del borde utökas mot väster, så att det täcker in den lilla del av den nuvarande kyrkogårdsfastigheten som i byggnadsplanen anges som ”park eller plantering”. Därmed kommer fastigheten i sin helhet vara planlagd för begravningsändamål (K enligt byggnadsplanen + M enligt detaljplanen). Enligt Kulturmiljölagens 4 kap krävs Länsstyrelsens tillstånd för att utvidga begravningsplats. Länsstyrelsen har informerat Ryssby-Åby pastorat om att de skall ansöka om tillstånd för utökning av kyrkogården med det område som i planen får beteckningen M.

Datum
2020-01-22

Ärendebeteckning
2016-1305

Kulturvärden, befintlig bebyggelse

I planbeskrivningen konstateras att miljöerna kring Åby kyrka tillhör samhällets äldsta delar och att bebyggelsen längs Mogatan har rötter i 1700-talet. Länsstyrelsen förmodar därför att det finns höga kulturmiljövärden i områdets befintliga bebyggelse. Dessa värden borde beskrivas och behandlas mer ingående av planen. Troligen finns det i området kulturhistoriska värden som borde skyddas i detaljplanen genom begränsningar i bygg rätt, utökad lovplikt, rivningsförbud eller särskilda bestämmelser. Risken är annars hög att dessa värden går förlorade i lovskedet.

Kommentar: Till granskningen har en markundersökning "PM MMU del av Solhöjdens handelsträdgård 2019-10-04" samt ett "PM för grundvattenavrinning norra Läckeby 2019-09-27" tagits fram. Solhöjdens Handelsträdgård har undersökts genom ytlig markprovtagning inom tre stycken delområden intill det planerade planområdet. Samlingsproven från respektive delområde visar på låga till mycket låga halter av analyserade ämnen. I två av delområdena detekterades inga organiska bekämpningsmedel över laboratoriets rapporteringsgräns, medan det i delområdet närmast växthusen detekterades låga halter. Halterna av de organiska föreningar som påträffades är så låga att de inte utgör någon ökad risk för hälsa och miljö. Eftersom det inte har detekterats några farliga ämnen vid fastighetsgränsen så bedömer kommunen att inga ämnen har spridits och att det således inte förekommer några markföroreningar i angränsande fastigheter. Eftersom det inte har detekterats föroreningshalter över riktvärdet vid fastighetsgränsen inom handelsträdgårdens område, så gör kommunen bedömningen att inga halter över riktvärden heller kan ha spridits till planområdet i angränsande fastigheter.

Det har dessutom genomförts en undersökning för grundvattenavrinningen i området. Resultaten från undersökningen tyder på att det inte finns förutsättningar för grundvatten vid Läckeby parkett & Listfabrik att strömma västerut mot planområdet vid Mogatan. För vidare information se sida 2 och 3 i "PM för grundvattenavrinning norra Läckeby 2019-09-27".

Dagvattenutredningen har till granskningen kompletterats och justerats. Det finns även lagts till tre bilagor. Bilaga 1 visar en övergripande bild av avrinningsområden och lågpunkter. De kompletterande uppgifterna visar på att området till öster inklusive industriområdet i nordöst om planområdet inte bedöms påverka planområdet. Det har dessutom genomförts en analys av topografien i närområdet av lågpunkten som inkluderar fastigheterna Vångerslät 7:7 och Åby-Kyrka 1:1. En profil för markens nivåer och Mogatan har tagits fram och resultatet visar även här att dagvatten inte kan rinna på ytan över Mogatan och ned mot lågpunkten. Se sida 5-7 i "Vångerslät dagvattenutredning 190116 rev. 191031" för vidare information.

Det går inte i en detaljplan att reglera om verksamhetsområde för dagvatten ska utökas. Utökning av verksamhetsområde utgör därmed ingen detaljplane fråga. Problemet med stående vatten utgör ingen fara för miljö och hälsa. Det tillkommer heller inga nya bygg rätter med detaljplanen, utan syftet är i huvudsak att justera befintliga förhållanden. Efter samråd med Kalmar Vatten AB har dock båda parterna kommit fram till att problemet snarare handlar om en teknisk brist från en vattenförande ledning som inte ägs av VA-huvudmannen och inte om ytligt tillrinnande dagvatten. Problemet utgör därmed inte en fråga att hantera inom detaljplanen. Det har dock i plankartan lagts till ett prickat område vid

Datum
2020-01-22

Ärendebeteckning
2016-1305

den södra delen av Vångerslät 7:7 eftersom det inte är lämpligt att placera en huvudbyggnad i en lägpunkt. Kommunen har därmed så långt som det är möjligt inom detaljplanen hanterat frågan. Kommunen kommer därutöver tillsammans med Kalmar Vatten AB att hantera frågan med stående vatten i ett separat ärende utanför detaljplanen. Ärendet påbörjades i november år 2019. I "Vångerslät dagvattenutredning 190116 rev. 191031" har det förtydligats vad verksamhetsområde för dagvatten innebär.

Texten till planbestämmelsen "M – Begravning" har justerats. Formuleringen är nu följande: "M – Begravning, ej gravsättning". Detta är på grund av att marken inte är lämplig för gravsättning.

Plankartan har till granskningen utökats i en mindre del till väster om området som har planlagts som "M-Begravning, ej gravsättning". Detta för att hela den nuvarande kyrkogårdsfastigheten ska täckas in i ändamålet begravning. Den mindre utökningen har inte inneburit i att fler sakägare berörs.

Det finns ett antal planlagda vägar i byggnadsplanen från år 1956, men flera av vägarna har inte genomförts i praktiken. Detaljplanen handlar därmed i huvudsak om att justera befintliga förhållanden. Om rivningsförbud, utökad lovplikt samt andra bestämmelser med mera skulle införas så skulle det resultera i en strikt reglerad detaljplan för den enskilde fastighetsägaren och kommunen blir därmed kompensationskyldig. I PBL 2 kap. § 6, 8 kap. § 13, 8 kap. § 14 samt 8 kap. § 17 regleras bland annat byggnader och bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden, medan kyrkogårdsmiljöer skyddas av Kulturmiljölagen kap. 4 – Kyrkliga kulturminnen. Kommunen gör den samlade bedömningen att bebyggelsen och bebyggelseomgivningens bestämmelser om förvanskning i PBL och Kulturmiljölagen utgör ett tillräckligt skydd.

Lantmäterimyndigheten

Efter genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2019-02-21) lämnas följande yttrande:

Läget för ledning respektive ledningsrätten för tele över Vångerslät 7:7 och Åby kyrka 1:1 behöver inför granskningen klaras ut, så att u-område anges i rätt läge i planen. (Ledningsrätt 08-ÅBY-1084.1).

Några redaktionella synpunkter lämnas underhand till planhandläggaren.

Kommentar: Inför granskningen genomfördes en ny ledningskoll och u-områdena för Skanovas ledningar har justerats i plankartan.

Boende och fastighetsägare

Sakägare 1

Här kommer våra Synpunkter på ny detaljplan med Ärendebeteckning: 2016-1305.

1. Mark nära kyrkan överfördes år 2001 till Åby församling som mark för kyrkoändamål i en lantmäteriförrättning. Denna plan bekräftar detta och användningen föreslås bli M för begravnin.

Synpunkt på punkt 1.

Vi vill att mark som har fått användnings område M för begravnin ändras till Parkmark. Området lämpar sig inte för begravnin pga. att marken är sank och vi har inget behov av mer begravningsmark. Utan vi förespråka att marken får benämning som Parkmark istället.

Kommentar: Området behöver ha planbestämmelsen M – Begravnin eftersom marken idag tillhör Svenska Kyrkan Rysby-Åby pastorat. Ändamålet blir därmed M- Begravnin och inte parkmark. Inom användningen "M - Begravnin" inrymmer områden som behövs för begravningsändamål. Texten till planbestämmelsen har dock justerats. Formuleringen är nu följande: "M – Begravnin, ej gravsättning". Detta är på grund av att marken inte är lämplig för gravsättning.

Sakägare 2 och 3

Ny detaljplan för Vångerslät (Mogatan)

Infarten mot fastigheten Vångerslät 10:4, Solhöjdens Handelsträdgård

Vi önskar att det går att köra upp till handelsträdgården med en normalstor lastbil. Om det skulle behövas att en brandbil kan komma upp till fastigheten.

Enligt planen blir det trångt i hörnet mot tomten 10:18 om det skulle bli en 90° sväng mot Mogatan. Svängen mot 10:18 fungerar som det ser ut idag. Mot 14:1 är det elskåp som man ska ta hänsyn till.

Det har varit tujahäckar på var sida om vägen, häckarna har avslutats med träd. Träden behöver tas bort. Det är stor risk att man kör in i dom när man ska svänga ut mot Mogatan. Vi vet inte vems mark träden står på.

Den sidan av vägen som är mot 14:1, där det har varit en häck är stensatt, det är risk att en tyngre bil sjunker ner och trycker ut stenarna om man kommer för nära kanten. Framförallt om det blir för snäv sväng mot Mogatan.

Datum
2020-01-22

Ärendebeteckning
2016-1305

Kommentar: Träden som ni skriver om i yttrandet står idag inte på kommunal mark, utan ett träd står på fastigheten Vångerslät 10:18, medan det andra trädet står placerat på fastigheten Vångerslät 14:1. Kommunen kan därmed inte ta ned något av träden, utan det är upp till respektive fastighetsägare att avgöra om träden ska vara kvar.

Vägen som går upp till Solhöjdens Handelsträdgård HB kommer formellt att övergå till kommunen. Kommunen kommer att utföra förbättringsarbete på vägen och korsningen mot Mogatan för att förbättra vägens bärförmåga och siktförhållanden vid in- och utfart. Ett hörn på fastigheten Vångerslät 10:18 har planlagts för "allmän plats – gata" och motsvarar ungefär det hörn som finns på fastigheten Vångerslät 14:1. Det kommer därmed vid korsningen mot Mogatan att behöva breddas, vilket kommer att ge plats för en lastbil att kunna svänga in till handelsträdgården. Det kommer i samband med detta även behövas ny skyltning upp till Solhöjdens Handelsträdgård HB.

Sakägare 4 och 5

Hej!

Vi har tagit del av detaljplanen och godkänner förslaget. Vi äger fastighet Vångerslät 7:91.

Vi äger även fastighet 7:7 där vi har problem m översvämning av dagvatten av och till. Lösningen av detta problem kom tyvärr inte med i nya detaljplanen, men det ärendet ligger hos Länsstyrelsen för vidare utredning.

Kommentar: Noteras. Kommunen har tillsammans med Kalmar Vatten AB bedömt att problemet snarare handlar om en teknisk brist än om dagnattenproblem. Frågan utgör därutöver ingen detaljplanefrågan, utan frågan kommer att behandlas utanför detaljplanen som ett separat ärende.

Sakägare 6 och 7

Synpunkt på ny detaljplan för Vångerslät S:1, 7:87 med flera, Mogatan, Läckeby

Vi vill härmed lämna vår synpunkt angående den sydvästra delen av Mogatan där en utbuktning finns som utgörs av gatans äldre sträckning.

Vårt önskemål är att denna yta får behålla sin nuvarande utformning och att användningen medger parkering av bilar. Vår stenmur mot gatan gör det svårt att ta upp en väg upp från gatan och in på tomten.

Stenmurarna och träden ger en bra inramning åt Mogatans tidigare sträckning, vi tycker att det passar in i denna äldre del av Läckeby.

Kommentar: Mogatan och utbuktningen kommer att planläggas som "Allmän plats - gata" och kommer därmed få kommunalt huvudmannaskap. Det finns däremot inget beslut angående parkeringsreglering. Parkering regleras inte i detaljplanen, men det hindrar inte i sig parkering.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kultur och fritidsnämnden

Planförslaget syftar till att anpassa bestämmelser till dagens markanvändning och justera förhållandet mellan kvartersmark och gaturmark i bebyggelsen närmast Mogatan med mera, i Läckeby. Planen möjliggör ingen ny bebyggelse utöver det som redan kan byggas med befintlig detaljplan.

Kultur- och fritidsnämnden har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Noteras.

Kalmar Brandkår

Kalmar Brandkår lämnar följande yttrande:

Åtkomlighet för räddningstjänsten:

1. För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadernas entréer att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 m. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 m om nödutrymning avses ske med bärbara stegar.
2. Räddningsväg ska anordnas om det befintliga gatunätet inte ger tillräcklig åtkomlighet för räddningsinsats eller för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning.

En räddningsväg:

- a. Ska ha en fri höjd på minst 4 meter
- b. Ska ha bärighet motsvarande angränsande vägnät eller tåla ett axeltryck av 100 kN
- c. Bör vara försedd med ett hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. Hårdgjorda gräsmattor rekommenderas inte.
- d. Ska ha en körbandbredd på minst 3 meter på raksträckor
- e. Ska ha en längslutning på max 8 %, tvärfall 2 % och vertikalradien (konkav eller konvex) minst 50 meter.
- f. Ska ha en inre radie i kurvor på minst 7 meter och det bör finnas sådan breddökning och hinderfritt sidoområde före, genom och efter kurvan så att stegfordon kan framföras.
- g. Ska markeras med standardiserad skylt
- h. Ska underhållas och snöröjas. Exempel på underhåll är skötsel av träd som kan hindra stegresning.

Datum
2020-01-22

Ärendebeteckning
2016-1305

- i. Bör ha angöringen i anslutning till byggnadens adress
3. För de utrymmen där alternativ utrymningsväg utgörs av fönster med hjälp av räddningstjänsten och där avståndet mellan mark och fönsterkarm överstiger 11 m krävs maskinstege. I dessa fall ska uppställningsplats för stegfordon anordnas enligt nedan:

En uppställningsplats för stegfordon:

- a. Ska inte luta mer än 8,5 % i någon riktning
 - b. Ska vara förlagd utanför ytterkant av balkonger som ska kunna nås med maskinstege, dock högst 9 meter från husväggen.
 - c. Ska vara minst 5 meter bred och 12 meter lång
 - d. Underhållas och snöröjas på samma sätt som räddningsvägen.
 - e. Ha samma bärighet som räddningsvägen
4. Utrymning med hjälp av maskinstege bör inte genomföras om avståndet mellan mark och karmunderstycke överstiger 23 meter. Detta bör beaktas i bygglovsskedet för att säkerställa säker utrymning.

Brandposter:

5. Brandpostnätet ska uppfylla gällande normer.

Kommentar: Noteras.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

E.ON

Yttrande över samråd av detaljplan för Vångerslät S:1, 7:87 m.fl. (Mogatan) i Läckeby, Kalmar kommun. Ärendenr 2016-1305. E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom planområdet har E.ON ett befintligt elnät som består av markförlagda låg- och mellanspänningskablar samt kabelskåp, se bifogad karta. Vilket bör framgå i planbeskrivningen under stycket ”Teknisk försörjning”.

För vår markförlagda mellanspänningskabel har E.ON avtals servitut med akt.nr 88/2388 och för våra lågspänningsanläggningar grundar vi vår rätt med de allmänna avtalsvillkoren som gäller mellan nätägare och kunder som är anslutna till elnätet.

E.ON noterar att det i planbeskrivningen under rubriken ”Fastighetsbildning” och i kolumnen ”Rättigheter som ska nybildas” att ”Ny ledningsrätt för

Datum
2020-01-22

Ärendebeteckning
2016-1305

elledningar ska bildas för E.ON inom u-område på Vångerslät 7:7 (över hörnan mot vägen, om det behövs)". E.ON avser att förvärva erforderliga rättigheter för bibehållande av våra anläggningar i första hand genom servitutsavtal, ledningsrätt ansöker vi endast i undantagsfall. Därför bör texten ändras till att "Ny ledningsrätt eller servitutsavtal för elledningar kan bildas för E.ON inom u-område på Vångerslät 7:7 om det behövs".

Markkablarna är inte inmätta. E.ON har beställt inmätning för mellanspänningskabeln som går över Åby Kyrka 1:1. Vi återkommer så fort inmätningen är klar med en ny karta, vilket tyvärr kan dröja.

Men oavsett om markkablarna är inmätta eller ligger i osäkert läge så måste man innan markarbete påbörjas beställa kabelvisning i fält för att säkerställa kablarnas exakta läge. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

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.

För att befintliga mellanspänningskabel ska vara förenliga med detaljplanen så kommer E.ON att yrka på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten, i den mån kabeln är lokaliserad i kvartermarken. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivna verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar".

Skulle det visa sig efter utsättning av markkabeln att kommande markanvändning eller liknande kommer i konflikt med vår markförlagda markkabel måste kontakt tas med E.ON för att träffa överenskommelse om ledningsflytt samt ta fram ett kostnadsförslag.

E.ON noterar även att det i planbeskrivningen under stycket "Kostnader" står att "E.ON får kostnader för skapande av ledningsrätt". E.ON förutsätter att våra befintliga anläggningar kan vara kvar. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, varav texten bör ändras.

Kommentar: Noteras. Placeringen på mellanspänningskabeln som går över Åby-Kyrka 1:1 har mottagits som dwg-fil och plankartan har justerats. U-områden har lagts till för E.ON:s ledningar som går över fastigheten Åby-Kyrka 1:1. Plankartan kommer fortsätta

Datum
2020-01-22

Ärendebeteckning
2016-1305

att ha standardtexten "Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar" för u-område.

Angående E.ON:s synpunkt gällande "Rättigheter som ska nybildas". Det är inget som hindrar att avtal om servitut istället träffas om parterna är överens om det. Det som beskrivs i planbeskrivningen är det rättsliga genomförandet som planen möjliggör oavsett om överenskommelse träffas eller ej.

Kalmar Vatten AB

Hej,

U-område saknas i plankartan för kommunala va-ledningar på fastigheterna Vångerslät 10:6, 10:14 och 10:15.

Kommentar: Noteras. Plankartan har justerats.

Skanova

Bakgrund

Skanova har tagit del av ansökan till bygglov enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har kabelanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i detaljplanen.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Karta på Skanova anläggning bifogas.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kommentar: Noteras.

Datum
2020-01-22

Ärendebeteckning
2016-1305

Mokällan Fiber Ekonomisk förening

Synpunkter gällande ny detaljplan och efterföljande process för Vångerslät S:1 7:87 med flera.

Från Mokällan Fiber ekonomisk förening vill vi uppmärksamma till den planprocess som nu pågår gällande Vångerslät S:1 att vi innehar markavtal med delägarna för Vångerslät S:1 för den fiberkanalisation som ligger nedgrävd i vägkanten. Då vi förstår att planarbetet inte omfattar hela Vångerslät S:1 så är det önskvärt att nytt markavtal upprättas för fiberkanalisationen med kommande ägare av för de vägvsnitt som berör fiberkanalisationen. Avtalets utformning ska vara likalydande med det för dagen befintliga avtal med S:1.ans delägare.

Bifogar registreringsbevis för fiberföreningen.

Kommentar: Noteras. Kommunen kommer att bli huvudman för gatorna inom planområdet. Rättighet för fiberkanalisationen kommer lösas i samband med att kommunen löser in marken och i lantmäteriförrättningen.

Kalmarsundsregionens Renhållare (KSRR)

Ksrr har tagit del av ovanstående detaljplan.

Vid fortsatt planering för eventuell ombyggnation och förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfallshantering. Detta gäller så väl tillgänglighet och utformning av miljörum, uppställningsplatser för avfallskärl eller dylikt i enlighet med Ksrr:s renhållningsföreskrifter.

Kommentar: Noteras.

Polismyndigheten

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

I övrigt inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Följande har tagit del av eller accepterat planförslaget skriftligt:

Sakägare 8

Sakägare 9

Sakägare 10

Sakägare 11

Privatperson 1

Privatperson 2

Privatperson 3

Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Sakägare 1

Sakägare 2

Sakägare 3

Evelina Abrahamsson

Planarkitekt