



Samhällsbyggnadsnämnden

§ 73

Detaljplan för Vångerslät S:1, 7:87 m.fl. i Läckeby, 2016-1305

Dnr SBN 2019/0063

Handlingar

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 31 mars 2020

Bakgrund

Syftet med planen är att anpassa bestämmelser till dagens markanvändning. 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.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet som kommunens och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan senast reviderad 2020-04-23.

Sekreterare

Monica Helgesson

Justeras

Peter Akinder
ordförande

Kristoffer Luthman

Handläggare
Evelina Abrahamsson
0480-45 00 82

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2020-03-31

Ärendebeteckning
SBN 2019/0063

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Vångerslät s:1, 7:87 med flera (Mogatan) i Läckeby, 2016-1305

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet som kommunens och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan senast reviderad 2020-04-23.

Bakgrund

Syftet med planen är att anpassa bestämmelser till dagens markanvändning. 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.

Evelina Abrahamsson
Planarkitekt



Bilagor:

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Undersökning

Vångerslät dagvattenutredning 2019-01-16 rev. 2020-03-03

Bilaga 1 Avrinningsområden 191030

Bilaga 2 1960

Bilaga 3 År 2018

PM MMU del av Solhöjdens handelsträdgård 2019-10-04

Bilaga 1 Sammanställning samt analysrapport

PM grundvattenavrinning norra Läckeby 2019-09-27

Samrådsredogörelse 2020-01-22

Granskningsutlåtande 2020-04-23

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

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2020-01-27 – 2020-02-17. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Dagvatten

Länsstyrelsen har skickat in yttrande om miljö kvalitetsnormer för vatten samt dagvatten. Länsstyrelsen skriver att kvalitén i recipienten påverkas negativt. Planområdet består av bostäder och gator med goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration. Enligt dagvattenutredningen innehåller dagvattnet låga mängder föroreningar och kan omhändertas lokalt genom infiltration utan att påverka Åbyån negativt. Länsstyrelsen skriver även att utökning av verksamhetsområde för dagvatten borde göras. Dagvattenutredningen visar på att det inte finns behov av att utöka verksamhetsområdet för dagvatten för den del av Läckeby som omfattas av detaljplanen. Detta då det inte finns risk för varken miljö eller hälsa. Avvattning av lågpunkten regleras av dikningsföretaget.

Datum
2020-04-23

Ärendebeteckning
2016-1305

Planförslaget revideras efter granskningen enligt följande:

Planbeskrivning:

- *Rubriken Teknisk försörjning har justerats. Sida 14.*
- *Rubriken Teknisk försörjning; Dagvatten har justerats. Sida 19-21.*
- *Rubriken Ekonomiska frågor; Kostnader, Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och rättighetshavare och Kostnader har justerats. Sida 35-36.*
- *Rubriken Tidigare ställningstaganden; Miljö kvalitetsnormer; Vatten har justerats. Sida 39.*
- *Redaktionella ändringar.*

Övrigt:

- *Figur 2 på sida fyra i Vångerslät dagvattenutredningen 2019-01-16 rev. 2020-03.03 har förtydligats.*

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens synpunkter gällande Miljökvalitetsnorm (MKN) för vatten 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

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten samt dagvattenhantering

Det föreslagna planområdets handlingar har kompletterats med bilagor kopplat till grundvattenhantering. Det har gjorts förtydligar gällande flödeslinjer för yt- och grundvattenavrinning. Dock kvarstår problemet gällande hur dagvattenhanteringen ska säkras innan dagvattnet når närliggande Åbyån och i förläningen Östersjön utan påverkan på MKN för vatten. Att enbart lösa dagvattenhanteringen genom att enskilda ska ta hand om dagvatten på sina respektive tomter kan innebära att kvalitén i recipienten påverkas negativt.

Kommunen borde se över sitt ansvar och utreda utökning av verksamhetsområdet för dagvattenhanteringen i Läckeby. Parallellt finns också ett ärende hos Länsstyrelsens där problematiken kring det befintliga diket ska utredas. Diket tillsammans med en äldre ledning som inte tillhör kommunen ledningsnät är bidragande orsaker till att minst en fastighet redan idag svämmas över. Vidare påpekar Kalmar vatten i sitt yttrande att problemen med översvämning kan bero på nyligen tillkommen bebyggelse utanför planområdet. Kommunen borde ta ansvar för dessa dagvattenproblem som finns inom planområdet och redan nu säkerställa att det finns ytor för att hantera dagvatten på allmän platsmark.

Upplysningar

Naturvärden

Det finns ett antal skyddsvärda träd vid kyrkan och på kyrkogården. Åtgärder som riskerar att skada träden kräver anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Datum
2020-04-23

Ärendebeteckning
2016-1305

Förorenad mark

Det är inte tydligt vilka föroreningsnivåer som ska gälla för samtliga delar av planområdet. Vedertagna nivåer för bostäder är KM, känslig markanvändning enligt naturvårdsverkets generella riktvärden. Framtagna undersökningar visar att föroreningar ligger under KM. Marken kan bedömas lämplig först när planbeskrivningen kompletteras med vilka föroreningsnivåer som ska gälla för planområdet.

Kommentar: Planområdet består av bostäder och gator med goda förutsättningar för lokalt ombändertagande av dagvatten genom infiltration. Enligt dagvattenutredningen innehåller dagvattnet låga mängder föroreningar och kan ombändertas lokalt genom infiltration utan att påverka Åbyån negativt.

Dagvattenutredningen visar på att det inte finns behov av att utöka verksamhetsområdet för dagvatten för den del av Läckeby som omfattas av detaljplanen. Detta då det inte finns risk för varken miljö eller hälsa. Avvattning av lågpunkten regleras av dikningsföretaget. Under november år 2019 genomförde Kalmar Vatten AB en grävning och en proppning av täckdikningsledningen. Ärendet gällande stående vatten har därmed hanterats och det krävs ingen yta för dagvatten på allmän plats. En upplysning; Kommunen har fått en kopia via mejl från länsstyrelsen att det parallella ärendet som har funnits hos länsstyrelsen har avslutats 2019-09-23.

Synpunkten gällande naturvärden noteras.

Kommunen utgår från naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning KM. Upptäcker kommunen några ämnen så kommer det att hanteras enligt gällande lagstiftning.

Boende och fastighetsägare

Sakägare 4 och 5

Hej!

Vi har tagit del av detaljplanen och godkänner den.

Kommentar: Noteras.

Datum
2020-04-23

Ärendebeteckning
2016-1305

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kultur och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden har inga synpunkter på detaljplan för Vångerslät s:1, m fl (Mogatan).

Enligt uppdrag.

Kommentar: Noteras.

Förpacknings & Tidnings insamlingen AB (FTI)

Hejsan.

Vi har inga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar: Noteras.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

E.ON

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och noterar i samrådsredogörelsen att inmätning av kablarna nu är gjord och att plankarta har justerats, vilket vi är tacksamma för.

E.ON noterar kommentaren om synpunkter gällande ”rättigheter som ska nybildas”, och har därför inget mer att erinra.

Kommentar: Noteras.

Kalmar Vatten AB

Kalmar Vatten AB har inga synpunkter utan godkänner planhandlingarna.

Kommentar: Noteras.

Datum
2020-04-23

Ärendebeteckning
2016-1305

Kalmar Energi Elnät AB

Hej!

Kalmar Energi Elnät har inga ledningar i Läckeby, så vi har inga synpunkter på det här ärendet.

Kommentar: Noteras.

Polismyndigheten

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

I övrigt inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Intresseorganisationer och övriga

Villaägarna i Kalmarbygden

Villaägarna i Kalmarbygden tackar för möjligheten att granska planförslaget. Vi har inga synpunkter på de föreslagna åtgärderna.

Kommentar: Noteras.

Datum
2020-04-23

Ärendebeteckning
2016-1305

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

Samråd

Sakägare 8

Sakägare 9

Sakägare 10

Sakägare 11

Privatperson 1

Privatperson 2

Privatperson 3

Granskning

Sakägare 4 och 5

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

Samråd

Sakägare 1

Sakägare 2

Sakägare 3

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2020-01-22

Evelina Abrahamsson

Planarkitekt

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.*

Datum
2020-01-22

Ärendebeteckning
2016-1305

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, EBH-stödet. 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 frätt 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.

Upplýsningar

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 detaljplanefråga. 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 begravning.

Synpunkt på punkt 1.

Vi vill att mark som har fått användnings område M för begravning ändras till Parkmark. Området lämpar sig inte för begravning 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 – Begravning eftersom marken idag tillhör Svenska Kyrkan Rysby-Åby pastorat. Ändamålet blir därmed M- Begravning och inte parkmark. Inom användningen "M - Begravning" inrymmer områden som behövs för begravningsändamål. Texten till planbestämmelsen har dock justerats. Formuleringen är nu följande: "M – Begravning, 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 bärformåga 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 kvartersmarken. 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

Handläggare
Evelina Abrahamsson
0480-45 00 82

Datum
Upprättad 2019-02-21
Senast reviderad 2020-04-23

Ärendebeteckning
2016-1305

1(40)

**Planbeskrivning för
Vångerslät s:1, 7:87 med flera, Mogatan
i Läckeby, Kalmar kommun
Antagandehandling**



Planbeskrivningens innehåll

Sammanfattning	4
Inledning	5
Bakgrund	5
Syfte med detaljplanen	7
Plandata	7
Planförfarande och tidsplan	8
Nuläge	9
Gällande detaljplaner	9
Markförhållanden	10
Natur och kultur	12
Bebyggelse	12
Tillgänglighet och infrastruktur	13
Service	13
Teknisk försörjning	13
Störning och risk	15
Planförslag	16
Förändringar inom bebyggelseområden	14
Teknisk försörjning	14
Natur och kultur	15
Ny bebyggelse	15
Bibehållna och ändrade planbestämmelser	15
Beskrivning av planbestämmelser	22
Administrativa bestämmelser	22
Genomförande och konsekvenser	27
Organisatoriska frågor	27
Fastighetsrättsliga frågor	27
Tekniska frågor	35
Ekonomiska frågor	35
Konsekvenser av planens genomförande	37
Tidigare ställningstaganden	39
Överkommunala beslut	39
Översiktsplaner	40
Kommunala program och beslut i övrigt	40

Planhandlingar

Planhandlingar består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Till planen hör också:

- Undersökning
- Vångerslät dagvattenutredning 2019-01-16 rev. 2020-03-03
- Bilaga 1 Avrinningsområden 191030
- Bilaga 2 1960
- Bilaga 3 år 2018
- PM MMU del av Solhöjdens handelsträdgård 2019-10-04
- Bilaga 1 Sammanställning samt analysrapport
- PM grundvattenavrinning norra Läckeby 2019-09-27
- Samrådsredogörelse 2020-01-22
- Granskningsutlåtande 2020-04-23

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av Evelina Abrahamsson, planarkitekt, Per Iwansson, arkitekt, Maria Houmann, stadsarkitekt, verksamhetschef samt tillförordnad planchef på uppdrag av Samhällsbyggnadskontoret på Kalmar kommun, i samråd med samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret och Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun. Arbetsgruppen har bestått av Gunilla Thorvaldsson, Joakim Sköldén, Anna Carnelius, Christian Sandholm och Samyar Ravanbakhsh.

Evelina Abrahamsson

Planarkitekt

Sammanfattning

Läckeby har sin markanvändning reglerad i huvudsak genom en byggnadsplan från år 1956. När planen upprättades reglerades i huvudsak redan befintlig bebyggelse nordväst om järnvägen och Läckebyvägen medan den också föreslog nya utbyggnadsområden i Läckeby's sydöstra delar.

I kvarteren nordväst om Mogatan reglerade byggnadsplanen några mindre lokalgator som ansluter till gatan. Dessa har inte genomförts i praktiken samtidigt som planen avsåg att andra använda angöringsgator skulle försvinna. Det innebär att det finns motsättningar mellan hur marken är reglerad och hur den i verkligheten används. Kommunen bedömer idag att en del anvisningar i byggnadsplanen inte ska genomföras i detta område. Denna detaljplan ändrar tidigare byggnadsplans reglering av markanvändning med avseende på gatumark i området nordväst om Mogatan och anpassar nuvarande markanvändning mer till rådande förhållanden. Planen upprepar för övrigt i huvudsak tidigare plans detaljerade reglering av hur kvartersmarken får bebyggas. Tidigare plan fortsätter också att gälla utanför det område som nu ändras.

Syftet med denna plan är att bekräfta dagens markanvändning och ändra tidigare byggnadsplan i nordvästra delen av Läckeby där byggnadsplanens anvisningar till markanvändning inte överensstämmer med den aktuella 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 förutsättningar för byggande är andra än när byggnadsplanen gjordes.

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

Inledning

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan ska vara vägledande vid tolkning av detaljplanen.

I planbeskrivningen används benämningen ”Planförslag”. Det innebär att planen beskriver förslag till möjlig utveckling. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft gäller planförslaget och är juridiskt bindande.

Bakgrund

Läckeby är ett samhälle med anor långt tillbaka i tiden. Miljöerna kring Åby kyrka tillhör samhällets äldsta delar. Längs Mogatan uppstod bebyggelse redan på 1700-talet. Efter järnvägens tillkomst i slutet av 1800-talet utvecklades Läckeby som ett servicesamhälle för kringliggande landsbygd och så småningom under 1900-talets första hälft till ett samhälle av villabebyggelse för arbetspendlare till Kalmar.

År 1956 reglerades befintlig bebyggelse och det skapades förutsättningar för ny bebyggelse i en byggnadsplan som omfattade hela samhället. Byggnadsplanen lade fast en kvarters- och gatustruktur och en bebyggelse bestående av friliggande hus i en till två våningar på relativt stora tomter. Läckeby delas i en diagonal av järnvägen. Byggnadsplanen reglerade i huvudsak redan befintlig bebyggelse nordväst om järnvägen medan den skapade nya bebyggelsemöjligheter sydväst om den och söder om Läckebyvägen.

Ett par planer har senare ersatt byggnadsplanen i några kvarter sydost om Mogatan, men med likartad reglering av bebyggelsen som byggnadsplanen har. Planerna har styrt tillväxten av Läckeby i dessa delar till att vara ett samhälle av i huvudsak friliggande villabebyggelse. Byggnadsplanen nämner som långsiktig utbyggnadsmöjlighet ett område nordväst om den på 1950-talet redan befintliga bebyggelsen längs Mogatan, men där utbyggnaden hindrades av att det inte fanns utbyggda avloppsledningar och av att man borde ta hänsyn till ett skogsparti norr om Åby kyrka. I byggnadsplanen finns ett antal lokalgator med anslutning till Mogatan som avsågs ansluta till en kommande utbyggnad.

I det aktuella planområdet har en del av det som i byggnadsplanen är allmän gatemark aldrig genomförts. Byggnadsplanens reglering av markanvändningen står i flera avseenden i motsats till hur marken används i verkligheten. Exempel på detta är lokalgator som genomförts enligt byggnadsplanen inte används som

Datum
Upprättad 2019-02-21
Senast reviderad 2020-04-23

Ärendebeteckning
2016-1305

6(40)

sådana. Det är till exempel att gator angivna i byggnadsplanen aldrig genomförts utan har förblivit kvartersmark. Fastighetsägare lever med en osäkerhet om sina rättigheter och använder ibland mark som formellt sett inte tillhör fastigheten. Det finns även ett par angöringsgator som fanns när byggnadsplanen gjordes, men som i den avsågs bli kvartersmark. I ett fall har en avvikelse från planens gatumark beslutats i samband med en avstyckning. Även andra justeringar av byggnadsplanen har gjorts i samband med fastighetsregleringar.

Idag bedömer kommunen inte att Läckeby ska expandera mot nordväst (se Översiktsplan för Kalmar kommun – Unika Kalmar) och därmed finns inte motivet bakom flera av byggnadsplanens angivna lokalgator kvar. Alla angivna lokalgator behövs inte utan gatumark kan återföras till kvartersmark.

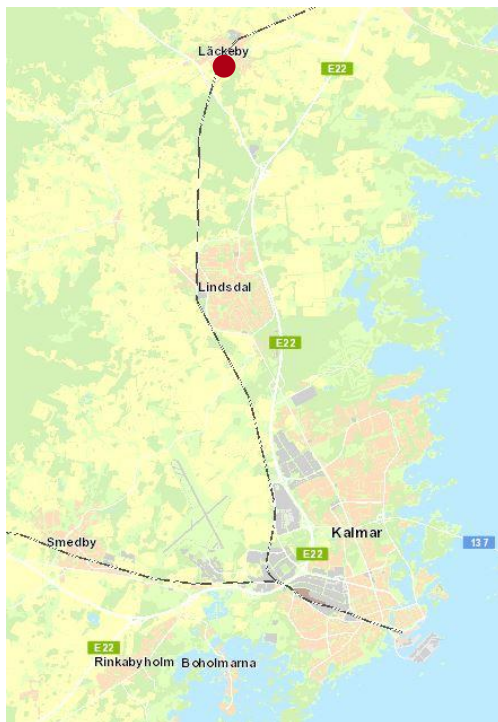
Mogatan har i sin sydvästra del inte byggts enligt någon plan och behöver få sin sträckning fastlagd. Det finns också andra mindre justeringar i planens förhållande till fastighetsgränser att göra så att den planerade markanvändningen stämmer med aktuella förhållanden.

Syfte med detaljplanen

Syftet med planen är att anpassa bestämmelser till dagens markanvändning. 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.

Plandata



Översiktskarta. Röd prick visar planområde.



Röd linje visar planområdesgräns.

Planområdet är beläget i Läckeby och är 5,7 ha. Marken inom planområdet är i huvudsak privatägd av enskilda personer och består av ett antal privata fastigheter. Gatunätet ägs av samfälligheter, Kalmar kommun och privatpersoner i ett bitvis komplicerat mönster. Mogatan omfattas till exempel i huvudsak av vägsamfälligheten s:3, men kommunen äger delar av vägmarken i sydväst och intill detta finns dessutom en remsa som är privatägd.

Planförfarande och tidsplan

Det finns två planförfaranden som kan användas vid framtagandet av en detaljplan, standard och utökat. Standardförfarandet kan användas om planförslaget

- är förenligt med översiktsplanen,
- är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande,
- inte är av betydande intresse för allmänheten,
- inte i övrigt är av stor betydelse och
- inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner som påbörjas efter 1 januari 2015 enligt så kallat utökat förfarande. Plankartan är utformad enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

Tidsplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskedan eller nya förutsättningar under planprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete. Planens preliminära tidsplan:



Nuläge

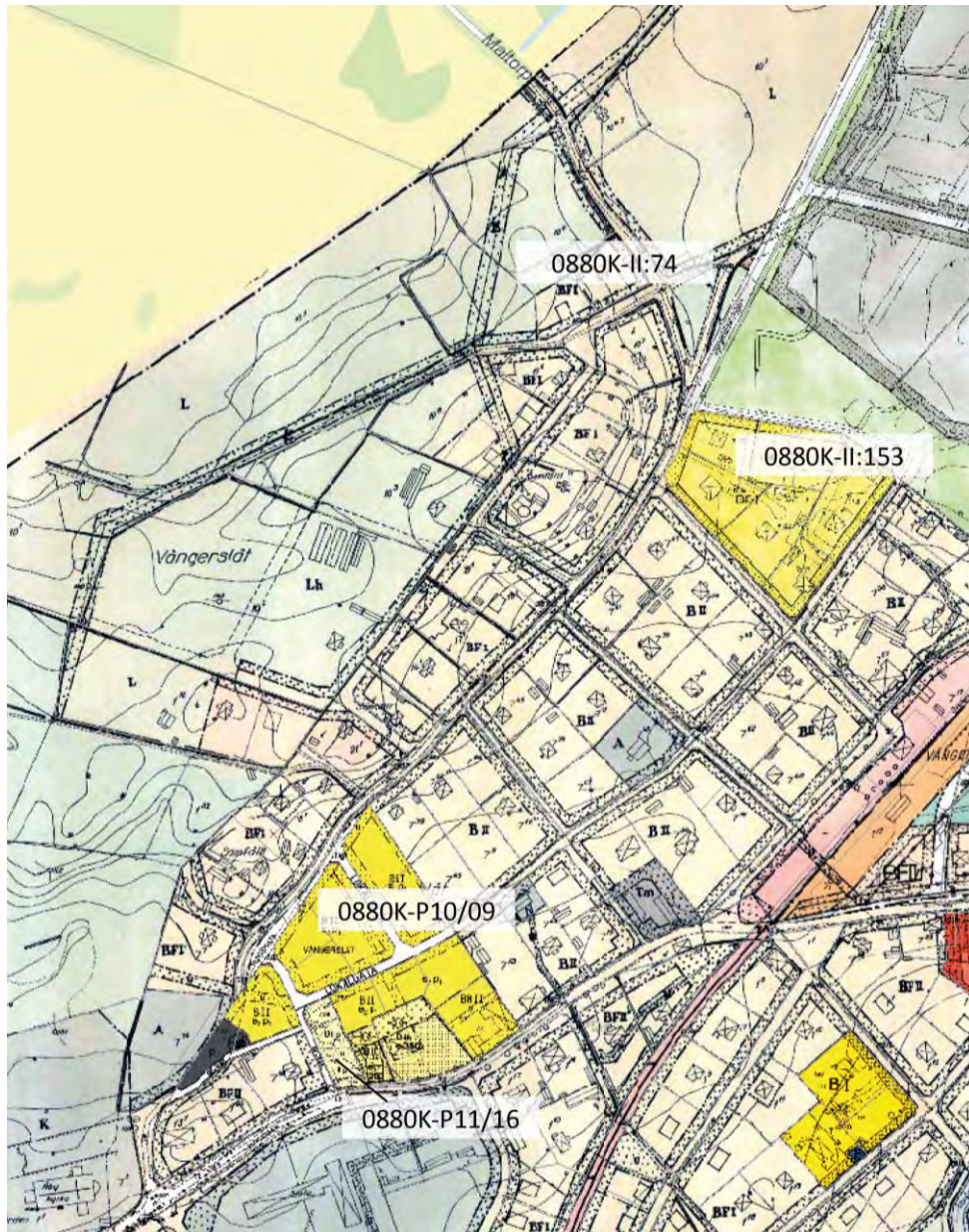
Längs Mogatan och anslutande lokalgator finns det bostäder. Nordväst om bostäderna används marken till jordbruk och handelsträdgård. I sydväst finns kyrka med kyrkogård.

Gällande detaljplaner

Planområdet har i sin helhet omfattats av Byggnadsplan Läckeby Stationssamhälle från år 1956; plan 0880K-II:74 som i huvudsak reglerar friliggande bostadsbebyggelse i ett och två plan över hela Läckeby (se bilder på sida 10). Utanför kvartersmarken för bostadsändamål reglerar byggnadsplanen mark för handelsträdgård, lantbruk, park och kyrkligt ändamål. I sin södra del har planområdet en liten del mark avsatt till allmänt ändamål i byggnadsplanen, men som vid en senare fastighetsreglering lagts till marken för kyrkoändamål.

På östra sidan av Mogatan ansluter planområdet i sin södra del till detaljplan Vångerslät 7:96, 7:8, m. fl i Läckeby 0880K – P10/09, från år 2010 och 0880K-P11/16 Vångerslät 7:96 m fl. från år 2011 samt i sin norra del till byggnadsplan 0880K-II:53 från år 1975. Planerna har ersatt planen från år 1956 i dessa delar. Den första planen reglerar bostadsbebyggelse i två våningar. Denna plan anvisar också en offentlig parkering på Mogatans sydöstra sida.

År 1956 hade Mogatan ett slingrande förlopp i sin södra del där den ansluter till Läckebylvägen som planen från år 1956 följde. Senare har Mogatan rätats ut utan stöd av någon plan. Planen från år 2010 bekräftar gatans södra användningsgräns. Planen från år 1975 reglerar friliggande bostadsbebyggelse i en våning närmast Mogatan och industribebyggelse längre norrut. Planen har lagt fast Mogatans fortsättning mot norr i ett annat läge än planen från år 1956.



Gällande detalplaner.

Markförhållanden

Enligt jordartskartan består marken i planområdet av morän. En markundersökning gjordes för ett angränsande område söder om Mogatan år 1979, där det konstaterades att moränen generellt sett var lämplig för bebyggelse och att grundläggning kunde ske med enkla metoder. Marken i området är småkuperad, men sluttar i stort från nordväst ner mot Mogatan med en höjdskillnad på cirka fem meter. Mogatan ligger på en höjd om +16 till +18 meter över havet. Nivåskillnader mot gator har ibland tagits upp i stenmurar.

Markföreningar

Det finns idag ett par handelsträdgårdar i Läckeby. Solhöjdens Handelsträdgård HB och Ådalens Handelsträdgård AB. Det har tidigare funnits en tredje handelsträdgård Erik Johanssons handelsträdgård, men denna är idag nedlagd.



Röd cirkel – Solhöjdens Handelsträdgård HB, Blå cirkel – Ådalens handelsträdgård HB, Grön cirkel – Erik Johanssons handelsträdgård (nedlagd).

Solhöjdens handelsträdgård HB har bedrivit odlingar och handelsträdgård på fastigheten sedan 1940-talet och med nuvarande verksamhetsutövare sedan 1960-talet. Enligt uppgift har det använts relativt lite bekämpningsmedel i verksamheten. Under 1940-1950-talet gasades växthusen med Nikotin som insektsbekämpning. Det har även används en mindre mängd Totex i samband med bekämpning av växtlighet vid grusgångar.

Solhöjdens Handelsträdgård har undersökts genom ytlig markprovtagning inom tre stycken delområden direkt angränsande till 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 kultur

I anslutning till planområdet i väster ovanför kyrkan finns ett större tallskogsparti med rekreativsvärde. Ett stigsystem och en cykelväg som är del av Peter Jonssons väg löper igenom området. På en av fastigheterna längs Mogatan finns välbevarade byggnader från en tidigare kvarnanläggning. Byggnaden är dock ombyggd från sin ursprungliga användning.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom och kring planområdet består i huvudsak av friliggande hus i en våning med inredda vindar. Flera hus har källarvåningar som ibland tar upp nivåskillnader i marken. Det finns ofta flera komplementbyggnader. Fastigheter är med något undantag större än 1000 kvm. Byggnadernas utformning varierar. Husen har i allmänhet sadeltak eller mansardtak. De har ofta entréverandor och/eller betonade frontespiser och takkupor. Vanlig fasadutformning är falurött eller ljus målat trä, men det finns också putsade hus och hus som fått klädsel av eternitplattor. Fastigheterna är avgränsade mot gaturummet av stenmurar, trästaket och häckar.

Infrastruktur

Trafik

Transporter

Läckeby trafikeras med stadsbuss 401 mot Kalmar centrum och Länssjukhuset. Resan tar cirka 20 minuter och frekvensen är var tionde minut under vardagar och var tjugonde minut lördag och söndag. Hållplatser finns längs Läckebyvägen. Mogatan är en gata med blandtrafik kantad av bostäder.

Service

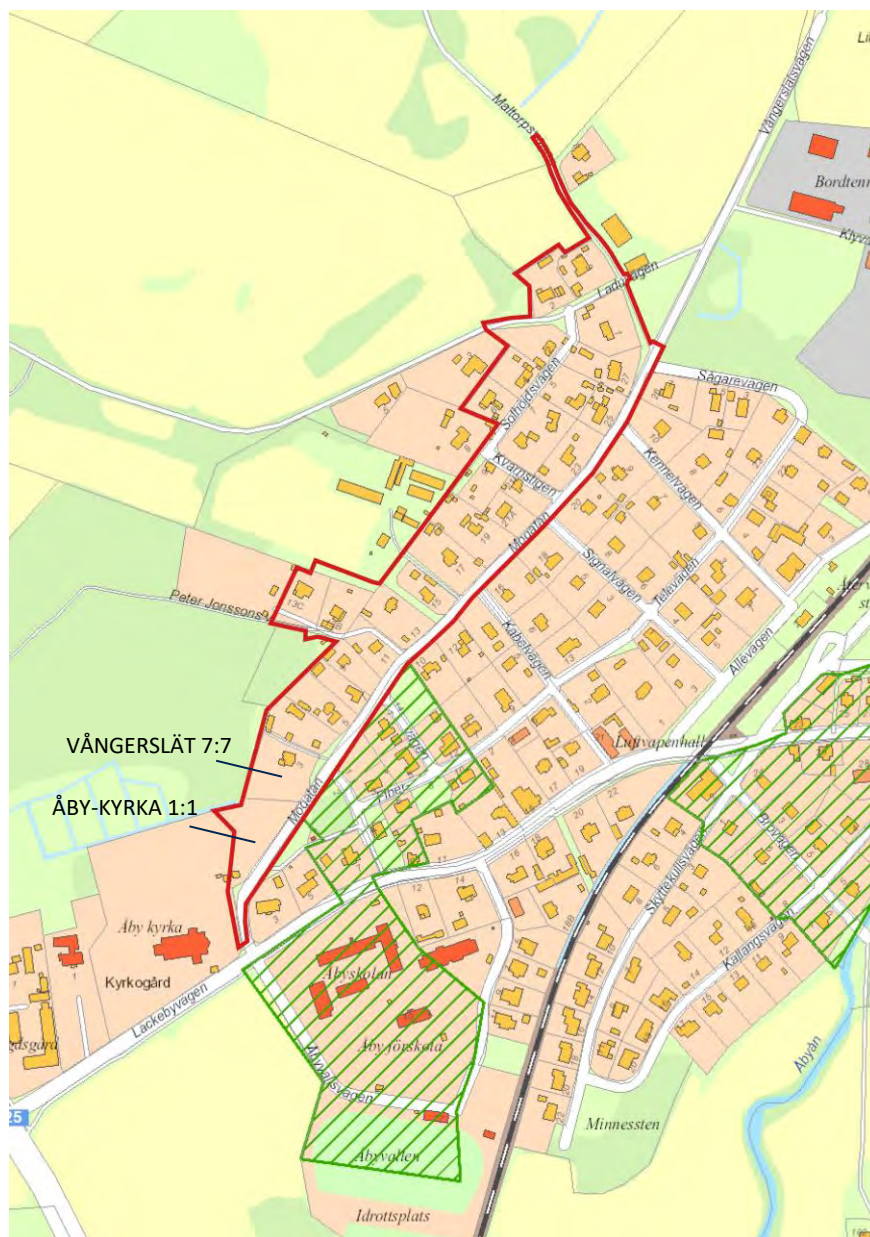
Läckeby har en F-6 skola och en förskola omedelbart sydväst om planområdet. Ytterligare en fristående förskola finns. Viss kommersiell service finns längs Läckebyvägen på mellan 100 och 300 meters avstånd från planområdet. Vid kyrkan finns lantbruks- och hembygdsmuseum.

Teknisk försörjning

Läckeby omfattas av kommunala verksamhetsområden för vatten och spillvatten. All befintlig bebyggelse inom planområdet är ansluten till ledningsnäten. Ledningar är ibland dragna så att de ligger över andra fastigheters mark. Vångerslät 21:1, 1:2 och 10:4 samt Åby-Slät 1:55 är till exempel anslutna via ledningar som från Mogatan dragits på servitutsväg på Vångerslät 7:87, i östra kanten av Vångerslät 1:55 och sedan i planens aldrig genomförda lokalgata på Vångerslät 10:4.

Inom planområdet har E.ON ett befintligt elnät som består av markförlagda låg- och mellanspänningskablar samt kabelskåp.

Planområdet omfattas inte av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten från bostadsområdet på den östra sidan av Mogatan påverkar inte planområdet. Det kommunala verksamhetsområdet omfattar delar av bostadsområdet på östra sidan av Mogatan.. Moränmarken i området ger goda förutsättningar för infiltration. Husen inom planområdet släpper takvatten via stuprörs utkastare på den egna tomten. Översvämningar har förekommit på fastigheten Vångerslät 7:7 och kyrkans anslutande mark söder om denna. Åbyån i samhällets södra del är recipient för dagvatten. Infiltration sker till mark och inget utsläpp sker direkt till Åbyån

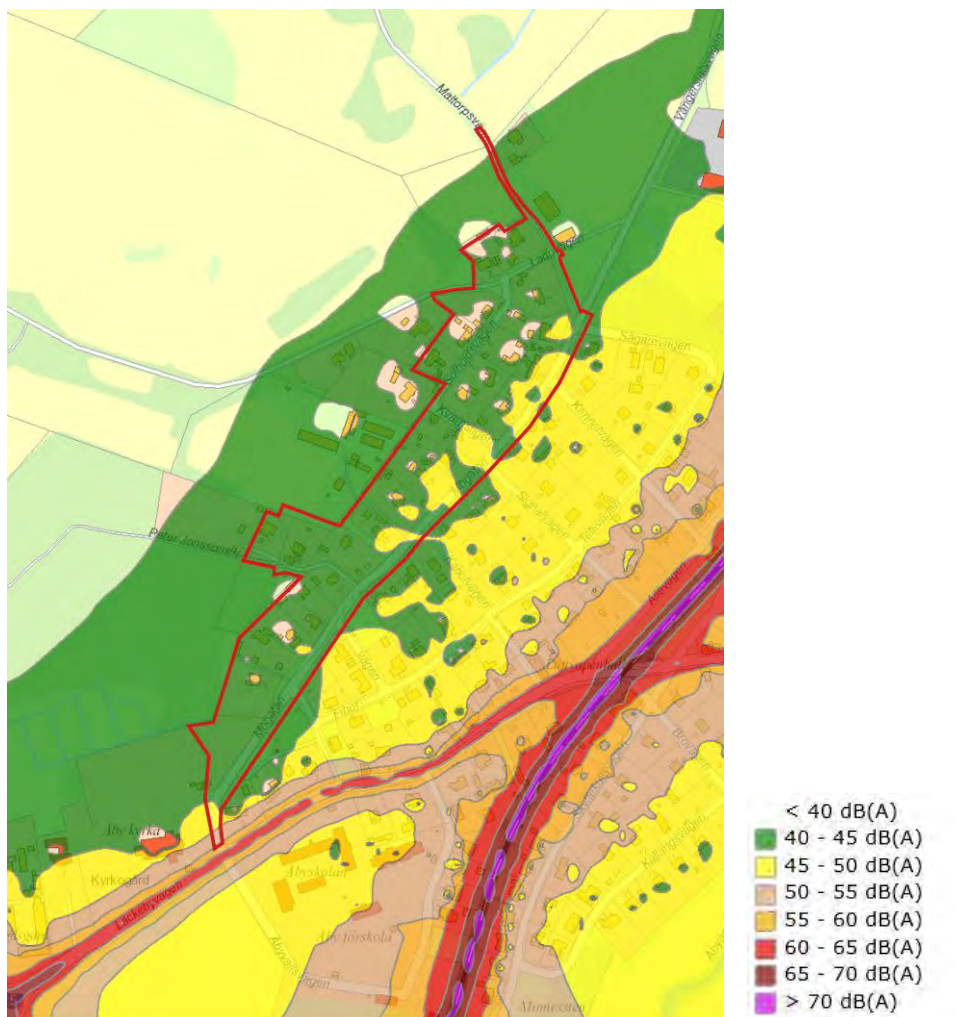


Verksamhetsområde för dagvatten. Planområdesgräns visas i rött.

Störning och risk

Buller

Ljudnivåer från trafik regleras från och med år 2015 i förordningen (2015:216) om trafikbuller, ändrad genom riksdagsbeslut i juli år 2016. I förordningen/beslutet anges att 60 dBA inte bör överskridas vid en bostadsbyggnads fasad eller 50 dBA ekvivalent ljudnivå/70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. I Läckeby är biltrafiken på Läckebyvägen och järnvägen genom samhället de huvudsakliga bullerkällorna. Mogatan har låg trafikintensitet och är hastighetsreglerad till 40 km/tim. Varken väg- eller tågtrafik ger upphov till bullerstörning i närheten av riktvärdena inom planområdet.



Karta över buller för väg och tågtrafik. Röd linje visar planområdesgräns.

Planförslag

Förändringar inom bebyggelseområden

Planen ändrar befintlig plan i följande avseenden.

Gatemark till kvartersmark och tvärtom

Planen hanterar ett antal delar av området där dagens markanvändning inte står i överensstämmelse med den gällande byggnadsplanen över området. I första hand handlar det om att ta bort planerade, men aldrig genomförda lokalgator och att ta bort genomförda lokalgator som inte används som sådana. I det första fallet förändras inte befintliga fastigheter, medan det andra fallet innebär ändrade fastighetsgränser när gatemark blir kvartersmark. I ett par fall bekräftar planen å andra sidan befintliga angöringar till fastigheter på samfällid och privat mark som byggnadsplanen avsåg att ersätta med lokalgator och göra dem till gatemark. Mindre stycken kvartersmark behöver regleras till gatemark för att bekräfta Mogatan som den är dragen. Med början söderifrån är åtgärderna följande.

1. Mark nära kyrkan, som i den äldre planen var avsett för ”allmänt ändamål” och ”park eller plantering”, och överfördes år 2001 till Åby församling som mark för kyrkoändamål i en lantmäteriförrättning. Denna plan bekräftar detta och användningen föreslås bli ”M - Begravning, ej gravsättning”.

2. Mogatans sträckning och anslutning till Läckebyvägen regleras till att bli ”allmän plats - gata” så som den byggts. Gatan får gräns mot kvartersmark på sydöstra sidan enligt detaljplan 0880K-P10/09 från år 2010 och på nordvästra sidan efter vad som avgränsats som gatemark enligt byggnadsplanen.

Mogatan går över det sydöstra hörnet på fastigheten Vångerslät 7:7 som kan bli ”allmän plats - gata”.

3. Byggnadsplanens icke genomförda lokalgata på Vångerslät 7:91 tas bort ur planen. Det har också beslutats som avsteg från plan i samband med avstyckning av fastigheten Vångerslät 7:91 från Vångerslät 7:7. Marken blir kvartersmark med användning till bostadsändamål.

4. Befintlig angöring via servitut till Peter Jonssons väg och fastigheterna Åby-Slät 1:12 och 1:55 över Vångerslät 7:87, blir ”allmän plats- gata” med avgränsning i gällande servitutsgränser och i konturen av den asfaltsyta med en mindre vändplan som sköts av kommunen. Det innebär att mindre delar av

berörda privata fastigheter som varit kvartersmark för bostad eller jordbruk blir gatumark.

5. Byggnadsplanens lokalgata som förlängning av Solhöjdsvägen parallellt med Mogatan och dess anslutning till Mogatan samt förlängning in på Vångerslät 10:4 tas bort. Det betyder att gatumark tillhörig samfälligheten s:1 tas bort på två sidor av Vångerslät 10:18 samt på norrsidan av Vångerslät 20:1 och kan föras till dessa fastigheter som kvartersmark för bostadsändamål. Vidare innebär det att gatumark som funnits i plan, men som inte genomförts på fastigheterna Vångerslät 14:1, Vångerslät 17:1 och Vångerslät 10:4 tas bort. Marken blir kvartersmark med användning för bostadsändamål.

6. Nordöst om Vångerslät 10:18 regleras den befintliga infarten till handelsträdgården från Mogatan som byggnadsplanen avsåg att ta bort till gatumark. Marken tillhör idag samfälligheten Vångerslät s:1. Vägen som går upp till Solhöjdens Handelsträdgård HB kommer formellt att övergå till kommunen. Kommunen planerar för 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”. Det kommer därmed vid korsningen mot Mogatan att behöva breddas, vilket innebär att mark från fastigheten Vångerslät 10:18 kommer att behöva överföras till ”allmän plats – gata”. I samband med detta behöver det även sättas upp ny skyltning som till exempel ”förbud mot motorfordonstrafik” i kombination med en tillägsskylt ”Gäller ej besökare och varutransporter” eller motsvarande. Dessa skyltar kommer att säkerställa att det är endast besökare och leveranser till handelsträdgården och inga andra former av trafik som till exempel genomfartstrafik.

7. Mogatans förlängning norrut anges i Byggnadsplanen från år 1956 i ett annat läge än den fått genom en senare byggnadsplan år 1975. Planen fastställer nuvarande läge. Mogatan går över det norra hörnet på Vångerslät 7:70 som kan ändras till ”allmän plats - gata”.

8. Planen gör några mindre justeringar av Mogatans allmänna gatumark och annan gatumarks avgränsning i plan så att den sammanfaller med omgivande fastighetsgränser. Mogatan och annan gatumark tillhör i huvudsak samfälligheterna Vångerslät s:1 (väg) och Vångerslät s:3 (grustag) och Kalmar kommun. En del av Mogatan och gator sydöst om denna tillhör också fastigheten Vångerslät 7:9.

9. Planen justerar gränsen för ”kvartersmark - bostäder” på fastigheten Vångerslät 10:12, som utökats i norr.

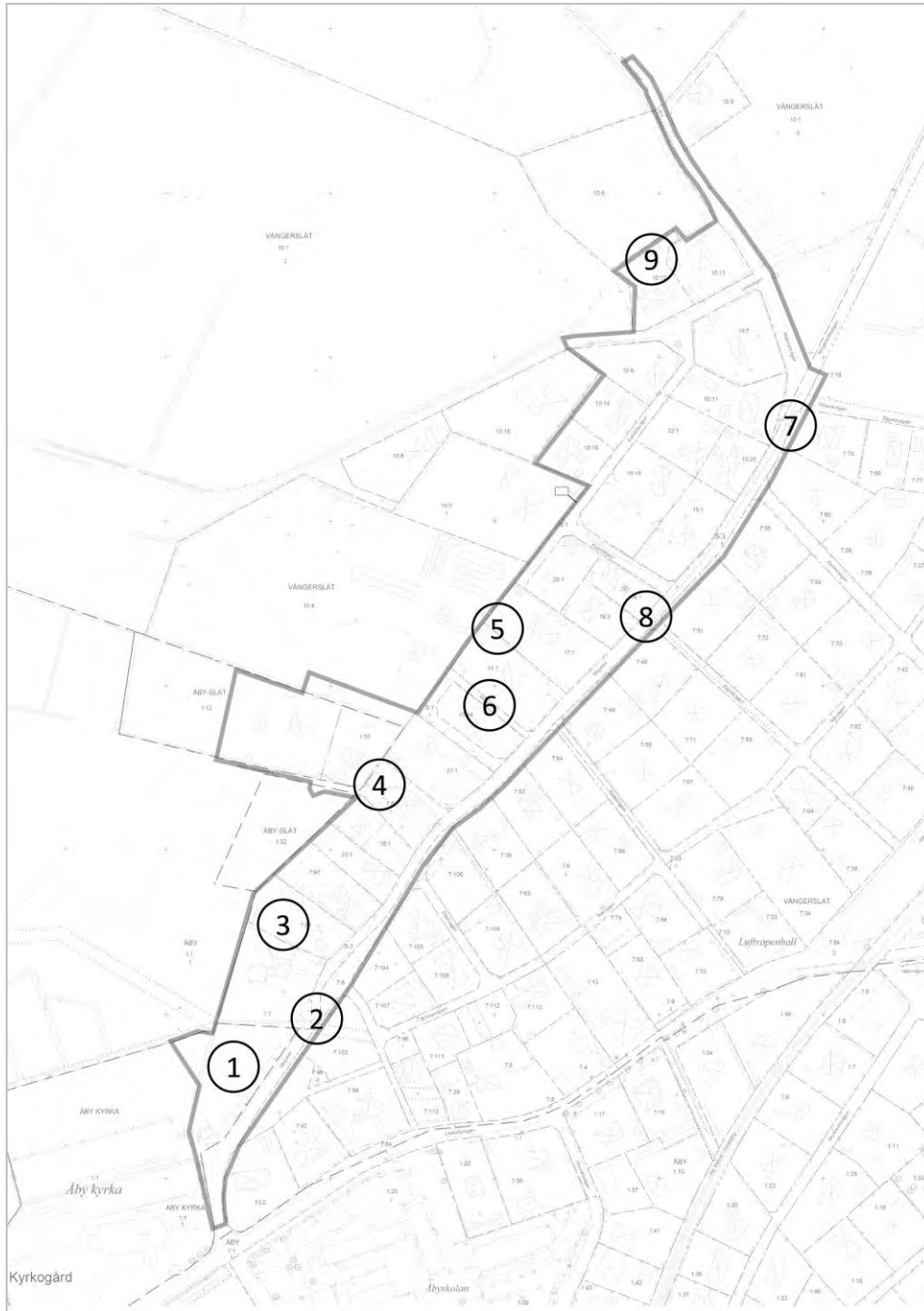


Bild som visar vilka områden som behöver regleras.

Teknisk försörjning

Planen innebär inga förändringar vad beträffar spill- och dricksvatten. Kommunen har låtit göra en utredning kring dagvatten dels för att få en förnyad bedömning av huruvida nuvarande förhållande, där dagvattnet på fastigheter och vägnät infiltrerar i marken, fungerar och dels för att utreda översvämningar på två av fastigheterna som ingår i planen samt föreslå åtgärder (Vatten och Samhällsteknik AB, Vångerslät dagvattenutredning 2019-01-16 rev. 2019-10-31). Utredningens syfte är att vara ett underlag för att bedöma om det föreligger behov av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten för planområdet.

Dagvatten

Dagvattenutredningen konstaterar att planområdet till större delen har goda förutsättningar för infiltration på de enskilda fastigheterna och en fungerande avvattning. Även gatunätets dagvatten inklusive Mogatans dagvatten leds över grönytor eller in i diken och infiltrerar på ett fungerande sätt. Den lokala infiltrationen innebär att påverkan av föroreningar på recipienten för ytvatten, Åbyån och på grundvattnet är försumbar. Det bedöms inte föreligga risk för varken miljö eller hälsa och därmed finns inget behov av att utöka det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

På två av planområdets fastigheter i planområdets sydvästra del, Åby-Kyrka 1:1 (kyrkans fastighet) och Vångerslät 7:7 uppstått ansamling av vatten i en lågpunkt. Vattennivån har varit så hög att det har bräddat ut över intilliggande tomtmark. Dagvattenutredningen konstaterar att huvudorsaken till problemet är terrängförhållanden i kombination med framträngande vatten, sannolikt från äldre täckdiktning. Området/Åby-Kyrka 1:1 är en del i ett större låglänt område som bedöms kunna vara ett utströmningsområde för markvatten. Lågpunkten omfattas av dikningsföretagets båtnadsområde.

Det finns ett dikningsföretag för dränering av kyrkogården och av jordbruksmark (strax väster om det översvämmade området) som avleder vattnet västerut till Åbyån. Fastigheten Vångerslät 7:7 är inte ansluten till dikningsföretaget utan endast Åby-Kyrka 1:1 som tillhör kyrkan. Om dikningsföretaget inte fungerar väl så blir vatten stående på Åby-Kyrka 1:1 och kan påverka också Vångerslät 7:7.

Förhållandena med periodvis framträngande vatten har alltid varit sådana, men mängden vatten som tränger fram har ökat de senaste åren enligt fastighetsägaren. Mest sannolikt beror detta på en teknisk brist på den äldre täckdiktning. Denna ledning har proppats (november år 2019)

Bostadshuset på fastigheten Vångerslät 7:7 ligger på fastighetens högre del, men vid extremt högt vatten kan vattnet stiga så högt som ett par meter från huset. Det har till exempel enligt uppgifter skett under våren år 2018.

Datum
Upprättad 2019-02-21
Senast reviderad 2020-04-23

Ärendebeteckning
2016-1305

20(40)

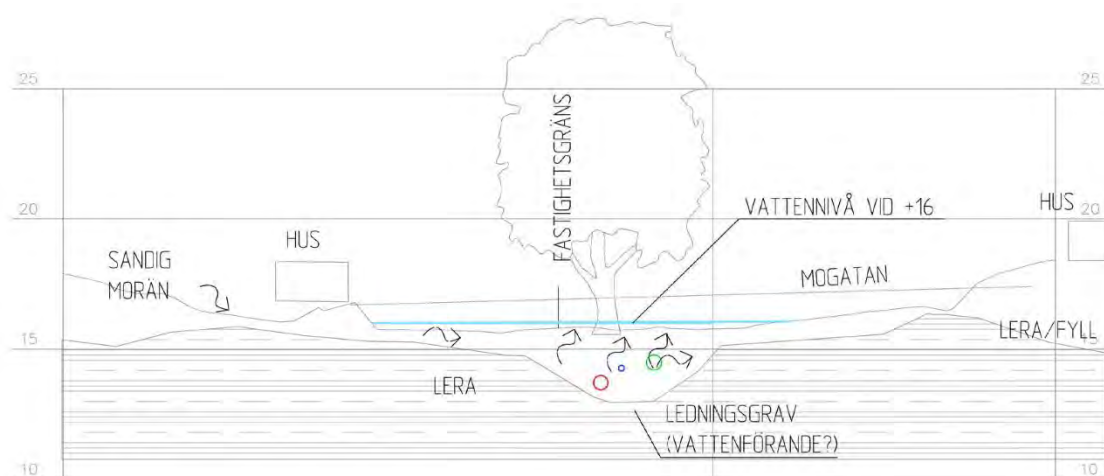


Bild: En principsektion från dagvattenutredningen som visar lågområdet. Figuren är höjdförställd.

I både dagvattenutredningen och Kalmar Vatten ABs utredning har områdets förutsättningar analyserats för att hitta orsaken till det framträngande vattnet. Utöver det äldre ledningsnätet har även intilliggande exploatering, övrigt ledningsnät och relining (fodring) av spillvattenledning utretts.

Utbyggnad har skett under 2010-talet av ett bostadsområde omedelbar öster om Mogatan, vilket har resulterat i ökad andel hårdgjord yta och minskad buffert mot avrinning i tidigare gröna områden samt när lågpunkter i terrängen här har fyllts upp. Området är anslutet till ett nytt dagvattennät med avrinning söderut till Åbyån och med det nya dagvattennätet ska området inte kunna påverka området på andra sidan om Mogatan.

Dagvattenutredningen har kompletterats och inkluderar 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 topografin 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 att vatten inte avrinner ytligt från fastigheterna på östra sidan av Mogatan till den aktuella lågpunkten. Se sida 5-7 i "Dagvattenutredning 190116" för vidare information.

Genom området löper en spillvattenledning. År 2004 fodrades denna och en eventuell tidigare oavsiktlig dränering av marken genom inträngande vatten i den gamla och otäta ledningen upphörde då. Ledningsgraven kan därmed ha blivit vattenförande och vatten stannat och trängt upp i lågpunktsområdet. Dock skedde denna relining cirka 10 år innan problematiken anmäldes och bedöms därmed inte vara orsaken.

Dagvattenutredningen diskuterar åtgärder för att minska utströmningen av vatten på Vångerslät 7:7 och åtgärderna kan vidtas utanför detaljplanarbetet.

Dikningsföretagets funktion som tidigare diskuterats också bör ses över.

Även mer genomgripande åtgärder i form av en ny förbindelsepunkt och dagvattenledning, möjligen med pumpning som ansluter till dagvattensystemet öster om Mogatan har utretts. Med en självfallsledning kan inte fastigheterna torrläggas, men en högsta nivå på vattnet skulle kunna säkerställas. Pumpning kan torrlägga marken, men är miljömässigt det sämsta alternativet då det är energikrävande.

På fastigheten Vångerslät 7:7 kan en vall anläggas för att stoppa översvämning från att nå tomtens högre delar och bostadshuset. Detta åtgärdar inte problemet, men en större del av tomten kan hållas torr.

Dagvattenutredningen visar på att det inte finns behov av att utöka verksamhetsområdet för dagvatten för den del av Läckeby som omfattas av detaljplanen. Detta då det inte finns risk för varken miljö eller hälsa. Avvattningsav lägpunkten regleras av dikningsföretaget.

Det går inte att reglera i en detaljplan om verksamhetsområde för dagvatten ska utökas. Utökning av verksamhetsområde utgör därmed ingen detaljplanefråga. Att ingå i verksamhetsområdet medför avgiftsskyldighet (anläggningsavgift och brukningsavgift, dag- och dränvattenavlopp från fastighet). Åtgärder inom fastigheten för att leda vattnet till förbindelsepunkten måste fastighetsägaren normalt själv utföra och bekosta. I ”Dagvattenutredning 190116 rev. 1911031” på sida 19 har det förtydligats vad verksamhetsområde för dagvatten innebär.

Planen gäller omreglering av redan tidigare planlagd mark och föreslår i princip ingen ny exploatering. Planen ändrar inte nuvarande förhållanden på Vångerslät 7:7 eller Åby-Kyrka 1:1 med avseende på markanvändning. Åtgärderna gentemot översvämning kan inte regleras genom planbestämmelser utan måste diskuteras vid sidan av planprocessen. Inga planbestämmelser med avseende på dagvatten bedöms därför behöva införas.

Bibehållna och ändrade planbestämmelser.

Tidigare byggnadsplans bestämmelser var anpassade till den bebyggelse som redan fanns när byggnadsplanen gjordes år 1956 och byggnader som tillkommit sedan dess enligt byggnadsplanen har inneburit en karaktär av småhusbebyggelse med varierad utformning i Läckeby. En syn på plats och jämförelse med karta visar att bestämmelserna från år 1956 i huvudsak har följts och kan antas ha fungerat väl. Nya bestämmelser följer i huvudsak de som gällt enligt byggnadsplanen från år 1956 dock med smärre justeringar av byggnaders storlek och höjd.

Beskrivning av planbestämmelser

Allmän platsmark

GATA - Gata.

Beteckningen används såväl för Mogatan som för de mindre angöringsgatorna.

Kvartersmark

B - Bostäder och komplementbyggnader, mindre verksamheter i anslutning till bostaden som inte stör omgivningen ingår i begreppet och får finnas. Tidigare plan hade anvisningen: ”där så provas lämpligt även handel och hantverk”.

M - Begravning. Ej gravsättning.

Mark som tillhör kyrkan. Ändrar tidigare plan där bestämmelsen A – mark för allmänt ändamål. Inom området får gravsättning ej ske.

L - Handelsträdgård.

Beteckningen används eftersom det i byggnadsplanen från år 1956 finns en planlagd väg. Denna släcks nu ut för den nya detaljplanen eftersom den inte kommer att kunna planläggas som det var tänkt för byggnadsplanen.

Det finns även 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 rivras 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.

e₁- Byggnadsplanen från år 1956 hade en bestämmelse om exploateringsgrad per fastighet på högst 20 procent (se tabell på sida 25). För att inte minska fastighetsägarens byggrätt behåller den nya planen denna bestämmelse.

d₁ och d₂ - För att inte minska fastighetsägarens byggrätt behåller den nya planen denna bestämmelse. Byggnadsplanen hade även en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek på minst 1000 kvadratmeter med 800 kvadratmeter som undantag. Alla fastigheter i det aktuella planområdet utom en är större än 1000 kvm. Den nya detaljplanen behåller samma bestämmelse för att behålla bestämmelserna från byggnadsplanen i så stor utsträckning som möjligt.

f₁ - Bostäder regleras till att vara friliggande.

Typiska husstorlekar har ökat sedan 1950-talet. Husägares önskemål och myndighetskrav har med tiden inneburit allt större bostäder. Ytterväggar och takskivor i hus är tjockare idag än vad de var då. Planen får till skillnad från den gamla planen ingen bestämmelse om våningstal. Den nya detaljplanen får en bestämmelse om en högsta nockhöjd på 8,5 meter istället för den gamla planens reglering av ”höjd” (vilket ska tolkas som byggnadshöjd). Höjder på befintliga hus har kontrollerats och de högsta nockhöjderna ligger på cirka 8 meters höjd. Den ombyggda kvarnen får dock en egenskapsbestämmelse om en högsta nockhöjd på 11,5 meter. Den gamla planens bestämmelse om högsta taklutning på 45 grader upprepas inte eftersom flera hus har mansardtak med delvis större taklutning och nya hus också bör kunna ha det.

p₁ - Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

Bebyggelsens omfattning och placering regleras vidare med en ”prickmarkszon” på i huvudsak 6 meter, där byggnad inte får uppföras längs gator och som upprepar hur samma zon angetts i den gamla planen. Zonen minskas och ”dras runt” större befintliga byggnader men gäller med avsikt över några befintliga komplementbyggnader som bedöms ligga alltför nära gator. Om dessa rivs får de alltså inte byggas upp på samma plats. Planen säger inget om byggnaders andra avstånd till grannfastigheter utan detta lämnas till bygglovsbedömningen. Den gamla planen gav möjlighet till att pröva den generella regeln om 4,5 meters avstånd genom att grannar kom överens i bygglovsförfarandet. Några befintliga huvudbyggnader ligger också närmare fastighetsgräns än fyra meter och befintliga komplementbyggnader ligger

ibland också i gränsen. En ny planbestämmelse om 4 meters avstånd skulle komplicera vid till- och ombyggnader.

Administrativa bestämmelser

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark - gata. Kommunen har också hanterat drift och skötsel sedan år 1985.

Fastighet	Storlek på fastighet i kvm	20% av fastigheten	Ungefärlig nockhöjd i meter	Huvudbyggnad
				OBS! Mycket ungefärliga arealstorlekar
Vångerslät 7:7	2810	562	8	109
Vångerslät 7:8	3544	708,8		
Vångerslät 7:9	2205	441		
Vångerslät 7:70	1515	303	5,4	100
Vångerslät 7:84	23377	4675,4		
Vångerslät 7:87	1411	282,2	5,5	80
Vångerslät 7:90	1609	321,8	6	145
Vångerslät 7:91	1741	348,2		
Vångerslät 10:1	1001850	200370	-	
Vångerslät 10:4	20720	4144	-	83
Vångerslät 10:6	1440	288	5,6	89
Vångerslät 10:7	2280	456	6,3	115
Vångerslät 10:11	1863	372,6	5,4	161
Vångerslät 10:12	1560	312	5,7	117
Vångerslät 10:13	1567	313,4	6,5	171
Vångerslät 10:14	1205	241	7,8	119
Vångerslät 10:15	1116	223,2	6,5	116
Vångerslät 10:18	1171	234,2	7	103
Vångerslät 10:19	2609	521,8	huvudbyggnad 7/kvarn 11,5	140
Vångerslät 10:20	1101	220,2	4,3	166
Vångerslät 12:1	1180351	236070,2	-	

Vångerslät 14:1	2160	432	5,2	131
Vångerslät 15:1	1880	376	5,2	129
Vångerslät 17:1	2380	476	5,4	135
Vångerslät 18:1	1170	234	6	75
Vångerslät 19:1	876	175,2	6,6	71
Vångerslät 19:2	1015	203	6,5	110
Vångerslät 20:1	1135	227	5,4	57
Vångerslät 21:1	1980	396	6,4	95
Vångerslät 22:1	1444	288,8	6	117
Vångerslät 23:1	1017	203,4	4,7	111
Vångerslät S:1	Saknas			
Vångerslät S:3	Saknas			
Åby kyrka 1:1	21517	4303,4		917
Åby-slät 1:12	7449	1489,8	5,9	157
Åby-slät 1:32	2750	550	-	
Åby-slät 1:55	1478	295,6	8	84

Tabell som visar planområdets fastigheter och huvudbyggnadens ungefärliga mått i areal ochnockhöjd. Detaljplanen har en bestämmelse om att 20 procent av fastighetsarean får bebyggas. Ovanstående tabellen visar även på ett ungefärligt sätt hur mycket 20 procent är av fastighetens storlek.

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Gatumarken i området ägs idag i huvudsak dels av kommunen och dels av enskilda fastigheter gemensamt beträffande samfälligheterna Vångerslät s:1 och s:3. Delar av gatumarken är också privatägd, något som är fallet även för andra gator i Läckeby. Vägöreningen är sovande och har inte varit aktiv på länge. Kommunen sköter gatorna med snöröjning, belysning etcetera i enlighet med ett beslut i gatunämnden från år 1985. Kommunen ska nu vara huvudman för allmän plats, det vill säga för gatorna inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av tabell och karta nedan. Ungefärliga arealuppgifter för respektive område kan avläsas i särskild tabell.

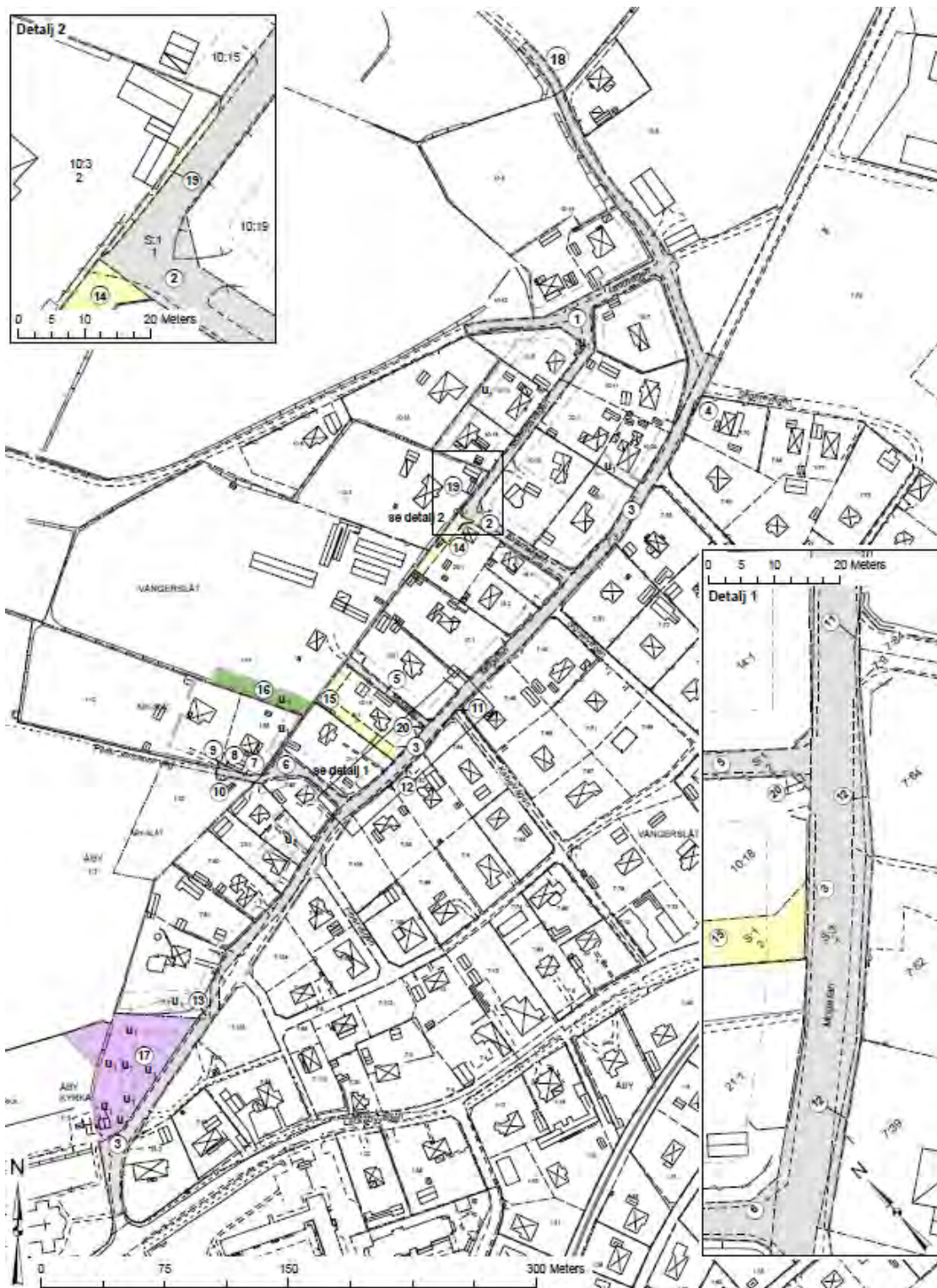
Fastighetsregleringarna genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna som grund. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Mark för allmän plats enligt detaljplanen har kommunen både rättighet och skyldighet att lösa in, eftersom kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Detta genomförs enklast genom att marken överförs genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning. I första hand tas besluten om fastighetsreglering med stöd av överenskommelser mellan kommunen och berörda markägare. I överenskommelserna regleras även vilken ersättning som kommunen ska betala till fastighetsägarna, när det är aktuellt. Finns det ingen överenskommelse, beslutar lantmäterimyndigheten om marköverföring och ersättningar enligt lagregler och praxis. (Alternativet till lantmäteriförrättning är annars att inlösen av mark för allmän plats enligt plan- och bygglagen beslutas efter en process i domstol.)

Kommunen bedömer inte att några fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov uppstår, kan sådana bestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan även under genomförandetiden.

Fastighetsbildning

Planen medför att ett antal förändringar ska göras av fastigheter enligt nedanstående tabell och kartbild



Karta som tillsammans med tabell nedan visar planens fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Vångerslät 7:7	<p>Från Vångerslät 7:7 ska område 13 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84.</p> <p>Fastigheten berörs av rättigheter, se under ”Befintliga rättigheter, Avtals servitut”, ”Ledningsrätter” ”Nyttjanderätter” och ”Rättigheter som ska nybildas”.</p>
Vångerslät 7:8	<p>Fastigheten behöver inte ändras. Ev. kan den ingå i fastighetsreglering tillsammans med kommunens fastighet Vångerslät 7:84, eller vara alternativ målfastighet för allmänplatsmark som ska överföras till kommunägd fastighet.</p> <p>Fastigheten berörs av rättigheter, se under ”Befintliga rättigheter, Avtals servitut”.</p>
Vångerslät 7:9	Från Vångerslät 7:9 ska område 12 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84.
Vångerslät 7:70	Från Vångerslät 7:70 ska område 4 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84.
Vångerslät 7:84	<p>Från Vångerslät 10:1 ska område 1 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84.</p> <p>Från Vångerslät s:1 ska område 2 och 5 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84.</p> <p>Från Vångerslät s:3 ska område 3 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84.</p> <p>Från Vångerslät 7:70 ska område 4 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84.</p> <p>Från Vångerslät 7:87 ska område 6 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84.</p> <p>Från Åby 1:1 ska område 7 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84.</p> <p>Från Åby-Slät 1:55 ska område 8 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84.</p> <p>Från Åby-Slät 1:12 ska område 9 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84.</p> <p>Från Åby-Slät 1:32 ska område 10 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84.</p> <p>Område 11 ska ligga kvar på Vångerslät 7:84.</p> <p>Från Vångerslät 7:9 ska område 12 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84.</p> <p>Från Vångerslät 7:7 ska område 13 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84.</p> <p>Från Vångerslät 10:18 ska område 20 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84.</p> <p>Fastigheten berörs av åtgärder med rättigheter, se under ”Befintliga rättigheter, Avtals servitut”, ”Ledningsrätter” ”Nyttjanderätter” samt ”Ej inskriven rättighet”.</p>

Vångerslät 7:87	Från Vångerslät 7:87 ska område 6 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84. Fastigheten berörs av rättigheter, se under "Befintliga rättigheter", Avtalsservitut.
Vångerslät 10:1	Från Vångerslät 10:1 ska område 1 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84. Fastigheten berörs av rättigheter, se under "Befintliga rättigheter, Avtalsservitut".
Vångerslät 10:3	Från Vångerslät s:1 ska område 19 överföras till Vångerslät 10:3. Angående ersättningar, se under "Ekonomiska konsekvenser".
Vångerslät 10:4	Vångerslät 10:4 ska behålla område 16. Fastigheten berörs av rättigheter, se under "Rättigheter som ska nybildas".
Vångerslät 10:6	Fastigheten berörs av rättigheter, se under "Rättigheter som ska nybildas".
Vångerslät 10:14	Fastigheten berörs av rättigheter, se under "Rättigheter som ska nybildas".
Vångerslät 10:15	Fastigheten berörs av rättigheter, se under "Rättigheter som ska nybildas".
Vångerslät 10:18	Från Vångerslät s:1 ska område 15 överföras till Vångerslät 10:18. Från Vångerslät 10:18 ska område 20 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84. Angående ersättningar, se under "Ekonomiska konsekvenser".
Vångerslät 10:20	Fastigheten berörs av rättigheter, se under "Rättigheter som ska nybildas".
Vångerslät 15:1	Fastigheten berörs av rättigheter, se under "Rättigheter som ska nybildas".
Vångerslät 18:1	Fastigheten berörs av rättigheter, se under "Rättigheter som ska nybildas".
Vångerslät 12:1	Från Vångerslät 12:1 ska område 18 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84.
Vångerslät 20:1	Från Vångerslät s:1 ska område 14 överföras till Vångerslät 20:1. Angående ersättningar, se under "Ekonomiska konsekvenser".
Vångerslät 23:1	Fastigheten berörs av rättigheter, se under "Befintliga rättigheter" och "Rättigheter som ska nybildas".
Åby 1:1	Från Åby 1:1 ska område 7 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84. Fastigheten berörs av rättigheter, se under "Befintliga rättigheter, Avtalsservitut" och "Nyttjanderätter".
Åby Kyrka 1:1	Område 17 ska ligga kvar på Åby kyrka 1:1. Fastigheten berörs av rättigheter, se under "Befintliga rättigheter, Avtalsservitut", "Ledningsrätter" och "Rättigheter som ska nybildas".
Åby-Slät 1:12	Från Åby-Slät 1:12 ska område 9 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84.

	Fastigheten berörs av rättigheter, se under ”Befintliga rättigheter, Avtalsservitut” och ”Rättigheter som ska nybildas”.
Åby-Slät 1:32	Från Åby-Slät 1:32 ska område 10 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84.
Åby-Slät 1:55	Från Åby-Slät 1:55 ska område 8 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84. Fastigheten berörs av rättigheter, se under ”Befintliga rättigheter, Avtalsservitut” och ”Rättigheter som ska nybildas”.
Samfälligheter	
Vångerslät s:1	Från Vångerslät s:1 ska område 2 och 5 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84. Från Vångerslät s:1 ska område 14 överföras till Vångerslät 20:1. Från Vångerslät s:1 ska område 15 överföras till Vångerslät 10:18. Från Vångerslät s:1 ska område 19 överföras till Vångerslät 10:3.
Vångerslät s:3	Från Vångerslät s:3 ska område 3 överföras till kommunens fastighet Vångerslät 7:84.
Rättighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Befintliga rättigheter	
Avtalsservitut	
Avtalsservitut 08-IM1-45/382.1 (E.ON)	Påverkas ej Belastar Vångerslät 7:90, till förmån för E.ON:s fastighet.
Avtalsservitut 08-IM1-50/778.1	Rätt till vattentäkt, påverkas ej. Behöver ev. förordnas fortsätta gälla vid fastighetsreglering med Vångerslät 7:87 och 10:1. Belastar Vångerslät 7:87, 10:1, 10:12. Till förmån för Vångerslät 7:102 och Åby-Slät 1:108.
Avtalsservitut 08-IM1-57/898.1	Rätt till väg. Området blir gata, kan upphävas i samband med fastighetsreglering med Vångerslät 7:87. Belastar Vångerslät 7:87. Till förmån för Vångerslät 7:56.
Avtalsservitut 08-IM1-68/1442.1	Rätt för avloppsledning mm. Påverkas ej. Behöver ev. förordnas fortsätta gälla vid fastighetsreglering med Vångerslät 7:87. Belastar Vångerslät 7:87. Till förmån för Örntorp 3:12.
Avtalsservitut 08-IM1-70/11122.1 (E.ON)	Behöver ev. förordnas fortsätta gälla vid fastighetsreglering med Vångerslät 7:87. Belastar Vångerslät 7:87, till förmån för E.ON:s fastighet.
Avtalsservitut 08-IM1-87/14904.1	Påverkas ej. Ev kan ledningsrätt istället bildas inom u-område på Åby Kyrka 1:1 samt på Vångerslät 7:8 i gatumark.

(E.ON)	Belastar Vångerslät 7:8 och Åby kyrka 1:1, till förmån för E.ON:s fastighet.
Avtalsservitut 08-IM1-88/2388.1 (E.ON)	Behöver ev. förordnas fortsätta gälla vid fastighetsreglering med Åby 1:1. Ev kan ledningsrätt istället bildas inom u-område på Åby Kyrka 1:1, samt på Åby 1:1 i gatumark. Belastar Åby 1:1 och Åby kyrka 1:1, till förmån för E.ON:s fastighet.
Avtalsservitut 08-IM1-94/4080.1	Rätt till väg. Området blir gata, kan upphävas i samband med fastighetsreglering med Vångerslät 7:87. Belastar Vångerslät 7:87. Till förmån för Åby-Slät 1:12 och 1:55.
Avtalsservitut 08-IM1-96/21498.1 (E.ON)	Behöver ev. förordnas fortsätta gälla vid fastighetsreglering med Vångerslät 10:1. Ligger i gatumark. Belastar Vångerslät 10:1, till förmån för E.ON:s fastighet.
Avtalsservitut 08-IM1-11104.1 (E.ON)	Rätt för transformatoriosk mm. Påverkas ej. Belastar Vångerslät 7:8, till förmån för E.ON:s fastighet.
Avtalsservitut 08-IM1-87/14911.1 (E.ON)	Rätt för stolptransformator mm. Påverkas ej. Belastar Vångerslät 7:8, till förmån för E.ON:s fastighet.
Avtalsservitut 08-IM1-12/19435.1	Rätt till brunn, ledning. Berörs inte inom planområdet. Belastar Åby 1:1, till förmån för kommunens fastighet.
Avtalsservitut 08-IM1-86/15565.1 (E.ON)	Behöver ev. förordnas fortsätta gälla vid fastighetsreglering med Åby 1:1. Ligger i gatumark. Belastar Åby 1:1, till förmån för E.ON:s fastighet.
Avtalsservitut 08-IM1-03/5710.1 (E.ON)	Behöver ev. förordnas fortsätta gälla vid fastighetsreglering med Åby 1:1. Ligger i gatumark. Belastar Åby 1:1, till förmån för E.ON:s fastighet.
Avtalsservitut 08-IM1-82/4567.1	Rätt till ledning mm. Påverkas ej. Alternativt kan ledningsrätt bildas inom u-område, se nedan under "Rättigheter som ska nybildas". Belastar Vångerslät 23:1, till förmån för kommunens fastighet.
Avtalsservitut 08-IM1-70/11126.2 (E.ON)	Behöver ev. förordnas fortsätta gälla vid fastighetsreglering med Vångerslät 7:87. Belastar Vångerslät 7:87, till förmån för E.ON:s fastighet.
Ej inskriven rättighet	Mokällan Fiber ek.för. har avtal för rättighet för fiberledning i norra delen av planområdet i område som i planen är gatumark samt Vångerslät 10:6. Avtal eller annan rättighet för fiberledningen bör hanteras i samband med att gatumarken överförs till kommunens fastighet. Berör kommunens fastighet Vångerslät 7:84 samt Vångerslät 10:6. Alternativt kan ledningsrätt bildas, se nedan under "Rättigheter som ska nybildas".

Befintliga rättigheter Ledningsrätter	
Ledningsrätt 0880K-11/20.1	Ledningsrätt för starkström, E.ON, ligger i gatumark, påverkas ej. Denna ledningsrätt behöver inte ändras.
Ledningsrätt 08-ÅBY-1084.1	Ledningsrätt 08-ÅBY-1084.1 för teleledning (Telia) gäller inom planområdet på Vångerslät 7:7 och Åby Kyrka 1:1. Denna ledningsrätt behöver ändras i sin sträckning, eftersom ledningskartan visar att den befintliga ledningen har en något annan sträckning än där ledningsrätten är uppläten. Alternativet är att ledningen flyttas till det läge där ledningsrätten upplätits.
Befintliga rättigheter Nyttjanderätter	
Nyttjanderätt tele 47/83	Behöver ev. förordnas fortsätta gälla vid fastighetsreglering med Vångerslät 7:87. Belastar Vångerslät 7:87.
Nyttjanderätt 62/1114	Påverkas ej. Avser troligen samma teleledning som ledningsrätt? Kan i så fall upphävas, alternativt ska ledningsrättens sträckning ändras. Belastar Vångerslät 7:7.
Nyttjanderätt tele 13/28262	Behöver ev. förordnas fortsätta gälla vid fastighetsreglering med Åby 1:1. Belastar Åby 1:1, troligen utanför planområdet.
Nyttjanderätt fiberkabel D-2017-00035262:1	Behöver ev. förordnas fortsätta gälla vid fastighetsreglering med Åby 1:1. Belastar Åby 1:1, troligen utanför planområdet.
Rättigheter som ska nybildas	Nya ledningsrätter ska bildas för kommunens befintliga vatten- och avloppsledningar inom u-område på Vångerslät 7:7, 10:4, 10:6, 10:14, 10:15, 10:20, 18:1, 23:1, Åby kyrka 1:1 och Åby-Slät 1:55. Ny ledningsrätt för elledning ska bildas för E.ON inom u-område på Vångerslät 7:7 (över hörnan mot vägen) och på Åby kyrka 1:1. Ny ledningsrätt för teleledning ska bildas för Skanova inom u-område på Åby kyrka 1:1. Ny ledningsrätt kan bildas som ersätter avtalsrättighet för Mokällan Fiber ek.för. Berör kommunens fastighet Vångerslät 7:84 samt Vångerslät 10:6. Alternativt kommer befintlig avtalsrättighet att förordnas i samband med att gatumarken överförs till kommunens fastighet, se ovan under ”Ej inskriven rättighet”.

Område nr	Nuvarande fastighet	Areal i kvm
1	Vångerslät 10:1	3092
2	Vångerslät s:1	1212
3	Vångerslät s:3	4938
4	Vångerslät 7:70	34
5	Vångerslät s:1	289
6	Vångerslät 7:87	488
7	Åby 1:1	103
8	Åby-Slät 1:55	23
9	Åby-Slät 1:12	6
10	Åby-Slät 1:32	22
11	Vångerslät 7:84	3
12	Vångerslät 7:9	85
13	Vångerslät 7:7	32
14	Vångerslät s:1	279
15	Vångerslät s:1	597
16	Vångerslät 10:4	598
17	Åby Kyrka 1:1	3009
18	Vångerslät 12:1	224
19	Vångerslät s:1	29
20	Vångerslät 10:18	4

OBS! Arealuppgifterna är ungefärliga

Ungefärliga arealer för områdena på kartan angivna i m²

Gemensamhetsanläggning med mer.

Läckeby vägförening ska omprövas så att vägar inom planområdet tas bort från vägföreningen. Detta sker genom en lantmåteriförrättning som kommunen ska ansöka om, eftersom planen innebär att kommunen blir huvudman för allmänna platser inom planområdet. Fastighetsreglering av områdena 14 och 15, som nu ska överföras till bostadsfastigheter, är inte beroende av att vägföreningen omprövas först, då dessa områden som tidigare var väg i byggnadsplanen ändå inte medtagits i vägföreningens vägar.

Läckeby vägförening (08-ÅBY-911, Åby ga:3) gäller numera som gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening, men väghållningen sköts i praktiken av kommunen sedan 1985. Då åtog sig kommunen att i praktiken ta över väghållningen genom ett beslut i dåvarande gatunämnden. Något formellt upphävande har dock inte skett. Formellt finns vägföreningen kvar, men är vad man brukar kalla ”sovande”. På sikt behöver planändring ske även för resten av vägföreningens vägar så att huvudmannaskapet för vägarna blir kommunalt, och kommunen blir väghållare även formellt sett.

Andra fastighetsrättsliga konsekvenser

Kommunen bedömer inte att några fastighetsindelingsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov uppstår, kan sådana bestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan även under genomförandetiden.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En dagvattenutredning har gjorts i samband med planarbetet. Det har även tagits fram en markundersökning samt en undersökning av grundvattenavrinningen i området.

Tekniska anläggningar

Inga nya tekniska anläggningar tillkommer.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Framtagandet av detaljplanen bekostas i sin helhet av kommunen och genererar inga intäkter då den enbart syftar till att fastställa nuvarande markanvändning inom planområdet utan att tillskapa några nya byggrätter.

Kostnader

Kommunen får en kostnad för framtagandet av detaljplanen. I genomförandet av den uppkommer förrättningskostnader och ersättningar för inlösen av kvartersmark, samfällid vägmark, iordningsställande av gata samt ökade drifts- och skötselkostnader för väg då vägmark som tidigare haft enskilt huvudmannaskap blir kommunal.

Kostnad för bildande av ledningsrätt för befintliga vatten- och avloppsledningar tillkommer också men betalas av Kalmar Vatten AB.

Kalmar kommun avser bekosta bildandet av ledningsrätt eller servitut för E.ON:s och Mokällan Fibers befintliga ledningar i området.

Intäkter

Kommunen får inga intäkter i och med detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och rättighetshavare

Vångerslät 10:18 och Vångerslät 20:1 får genom planändringen möjlighet att tillföra mark ifrån samfälligheten Vångerslät s:1 till sina respektive bostadsfastigheter.

Inlösen av allmän platsmark, gata kommer att ske från samfälligheten och enskilda till kommunen. Kommunen har sedan länge skött större delen av den gatumark som nu löses in. Ersättning för dessa marköverföringar kommer att bestämmas i särskilda avtal eller i lantmäteriförrättning och ska beakta detta förhållande.

Kostnader

Vill ägare av Vångerslät 10:18 eller Vångerslät 20:1 lösa in del av Vångerslät s:1 uppkommer kostnad för lantmäteriförrättning samt ersättning för marken.

Ägarna av Vångerslät 10:3 ges i och med detaljplanen möjlighet att köpa marken under sin bod som idag delvis ligger på vägmark. Kostnad uppstår för lantmäteriförrättning samt ersättning för marken.

Intäkter

Intäkt kommer att uppstå för ägaren av Vångerslät 7:87 i form av ersättning för den del av fastigheten som blir allmän platsmark, väg, i detaljplanen.

Intäkt uppstår också för ägaren av Vångerslät 10:18 i form av ersättning för den del av fastigheten som blir allmän platsmark, väg, i detaljplanen.

För delägare i Vångerslät s:1, och eventuellt Vångerslät s:3, uppstår en intäkt i form av markersättning för den vägmark som tas över med kommunalt huvudmannaskap, och för den tidigare vägmarken som blir utlagd som kvartersmark med bostadsändamål.

Inlösen

Planförslaget innehåller allmän plats, gata på mark som idag är privat ägd kvartersmark. Dessa markområden, som ligger på Vångerslät 7:87 och Vångerslät 10:18, kan lösas in av kommunen när planen vunnit laga kraft i det fall att överenskommelser om fastighetsregleringar inte kan nås. Allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap finns också på Vångerslät s:1 och Vångerslät s:3. De delar av dessa samfällt ägda fastigheter som blir allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap kommer att lösas in då detaljplanen vinner laga kraft.

Ersättning för marköverlåtelse

Ersättning för marköverlåtelse från privatägda fastigheter till kommunen ska bestämmas i lantmäteriförrättning eller enligt särskilt avtal. Kommunen står för alla förrättningskostnader rörande mark som förs till kommunala fastigheter.

Ersättning för marköverlåtelse från samfälld mark till privatägda fastigheter ska bestämmas i lantmäteriförrättning eller enligt särskilt avtal. Respektive

enskild fastighetsägare står för alla förrättningskostnader rörande mark som förs till privatpersoners fastigheter.

Planavgift

Samhällsbyggnadskontoret står för plankostnaden. Kommunen får endast ta ut planavgift i samband med bygglov om planen är till nytta för fastigheten. Planavgift ska därför ej tas ut.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt PBL 5:18 ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om ”detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

Miljökonsekvensbeskrivningen skall möjliggöra en samlad bedömning av en planerad anläggnings, verksamhets eller åtgärds inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten och andra resurser”. För att avgöra om en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas görs en undersökning med syfte att ta reda på om en betydande miljöpåverkan uppstår till följd av detaljplanen.

Undersökning

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte. Motiveringen är att planen i huvudsak handlar om att bekräfta en existerande markanvändning och att justera tidigare gällande byggnadsplan från år 1956 där den har angett gatumark som inte används som sådan. Planen innebär en liten utökning av mark för bostadsändamål. Tidigare plans reglering av bostadsbyggande till friliggande småhus på relativt stora tomter behålls. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

Sociala konsekvenser

Planens genomförande innebär att några markägare som levt med en osäkerhet kring vilka rättigheter de har haft att använda och bebygga mark som enligt plan varit allmän platsmark, gata men som upplevts som en del av den egna tomten får verklig rätt till marken. I några fall innebär planen att fastighetsägare kan överta tidigare planlagd gatumark.

Mark- och vattenförhållanden

Planen gäller omreglering av redan tidigare planlagd mark och föreslår i princip ingen ny exploatering. Planen ändrar inte nuvarande förhållanden på

Vångerslät 7:7 eller Åby-Kyrka 1:1 med avseende på markanvändning. Åtgärderna gentemot översvämning motiveras inte av planen utan måste diskuteras vid sidan av planprocessen. Inga planbestämmelser med avseende på dagvatten bedöms behöva införas.

Masshantering och föroreningar

Utifrån förslagen ändring av detaljplanen bedöms inte några större schaktarbeten krävas vid genomförandet av planen. Om eventuella markarbeten ska genomföras vid genomförandet av detaljplaneområdet, ska massorna kontrolleras med avseende på föroreningshalter. Om massor behöver omhändertas ska det göras enligt gällande lagstiftning och en anmälan inlämnas till tillsynsmyndigheten.

Natur och kultur

Läckeby och planområdet har en bebyggelse som är intressant i kraft av att det finns många enhetliga drag i hur hus placeras på tomten, i husens utformning, i avgränsningar med stenmurar och låga staket etcetera. Det finns också inom planområdet en kvarnbyggnad med äldre ursprung. Platsen och dess enskilda byggnader är dock inte så intressanta att planen ansetts behöva särskilda bevarandebestämmelser. Inga sådana har funnits i den tidigare äldre planen som ändå fungerat för att styra en enhetlig utveckling.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Planen berörs inte av några överkommunala beslut eller regleringar som riksintressen, fornminnesförekomst, strandskydd etcetera.

Miljökvalitetsnormer

Regeringen har fastställt riktlinjer för utomhusluft, omgivningsbuller (ej aktuellt i Kalmar) och vatten, dessa normer är huvudsakligen baserade på krav i EU-direktiv och syftar till att skydda människors hälsa och miljön.

Utomhusluft

Miljökvalitetsnormer (MKN) gäller för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bensen(a)pyren och ozon. I Kalmar genomfördes mätningar under 2003-2004 vilka sammanställts av Kalmar läns luftvårdsförbund. MKN överskreds inte för något utsläpp. Dock överskreds de nationella miljömålen för exempelvis bensen.

Vatten

För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljökvalitetsnormer för vatten (*Vattenförvaltningsförordningen 2004:660*). Vattenmyndigheterna har beslutat om de normer (=kvalitetskrav) som ska gälla för yt- och grundvatten. För vattenförekomsten Åbyån, som påverkas av planområdet så har måläret för miljökvalitetsnormen god ekologisk status flyttats fram från ursprungliga år 2015 till år 2021. Förekomsten har idag måttlig ekologisk status framför allt beroende på övergödning och morfologisk påverkan. Åbyån Uppnår ej god kemisk status på grund av ämnena Bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver. Värdena för dessa ämnen överskrids i alla Sveriges undersökta ytvatten och beror på atmosfärisk deposition. Urban markanvändning bedöms ha en betydande påverkan på Åbyån framförallt vad gäller fosfor.

Planområdet ligger också inom grundvattenförekomsten Kalmarkustens sandstensformation. Den har Otillfredsställande kvantitativ status och God kemisk status. Vattenförekomsten ska uppnå God kemisk grundvattenstatus och God kvantitativ status 2021. Att den kvantitativa statusen klassas som otillfredsställande beror på saltinträngning från Östersjön.

Föroreningshalterna i dagvattnet från planområdet bedöms som låga. En viss rening kommer att ske genom infiltration och fördröjning. Planen bedöms inte påverka vattenförekomsternas förmåga att uppnå God status.

Översiktsplaner

Översiktsplan Kalmar kommun

Planen är i enlighet med gällande översiktsplan. Läckeby ingår i vad som betecknas som kommunalt utvecklingsstråk Läckeby – Skäggenäs. Den närliggande byn Rockneby anges som servicecentrum där ett framtida tågstopp för pendeltåg bör utredas. Även Läckeby skulle kunna få ett framtida tågstopp. Översiktsplanen föreslår inte någon utvidgning av bebyggelse mot nordväst från det aktuella planområdet. Översiktsplanen anger Läckebyvägen som en central bygata att omgestalta och anvisar lägen för kommande bostäder i områden söder om vägen nära Åby-ån. Den visar tallskogen väster om det aktuella detaljplaneområdet som värdefullt rekreativområde.

Tematiskt tillägg till översiktsplanen

Punkter för en hållbar dagvattenhantering enligt VA-policyn i VA-planen antagen av kommunfullmäktige den 25 januari 2016.

- Dagvatten ska ses som en resurs i planering och stadsbyggande.
- Dagvattnet ska hanteras säkert för byggnader, övriga anläggningar samt värdefull natur- och kulturmiljö samt för biologisk mångfald.
- Dagvattnet ska tas om hand på ett för platsen lämpligt sätt från estetisk, biologisk och säkerhetssynpunkt.
- Föroreningar i dagvattnet ska förebyggas och begränsas vid källan. Reningsåtgärder ska sättas in så nära föroreningskällan som möjligt.
- Dagvattnets belastning på ledningssystem och recipienter ska minskas, både vad gäller föroreningar och flöde.

Hållbar dagvattenhantering är såväl säker som värdeskapande och miljömässig. Principen kännetecknas av en långsam avrinning, infiltration så långt som möjligt, stor kapacitet för extrema situationer och en höjdsättning som skyddar mot översvämningar.

Kommunala program och beslut i övrigt

Kommunen ansvarar sedan år 1985 för skötsel och underhåll av gator i området och Läckeby i övrigt enligt beslut i dåvarande gatunämnden.

Lägsta färdiga golvhöjd

I Samhällsbyggnadsnämnden fattades 2012-12-19 beslut om riktlinjen att lägsta färdiga golvhöjd för bostäder ska vara belägen minst 2,65 meter över nollplanet utifrån det nationella höjdsystemet RH2000. Marken i planområdet ligger så högt att ingen bebyggelse berörs av detta beslut.

GRUNDKARTA INNEHÅLLSFÖRTECKNING

dnr: 2016-1305

GRUNDKARTA över Vångerslät 7.87 m. fl. Kalmar kommun

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN: Utöring av Kalmar kommuns basikarta, samråd med myndigheter

Koordinatsystem: SWEREF 99 16 30. Höjdsystem RH 2000.

Samhällsbyggnadskontoret, Kalmar kommun ansvarar ej för bifogade ledningar.

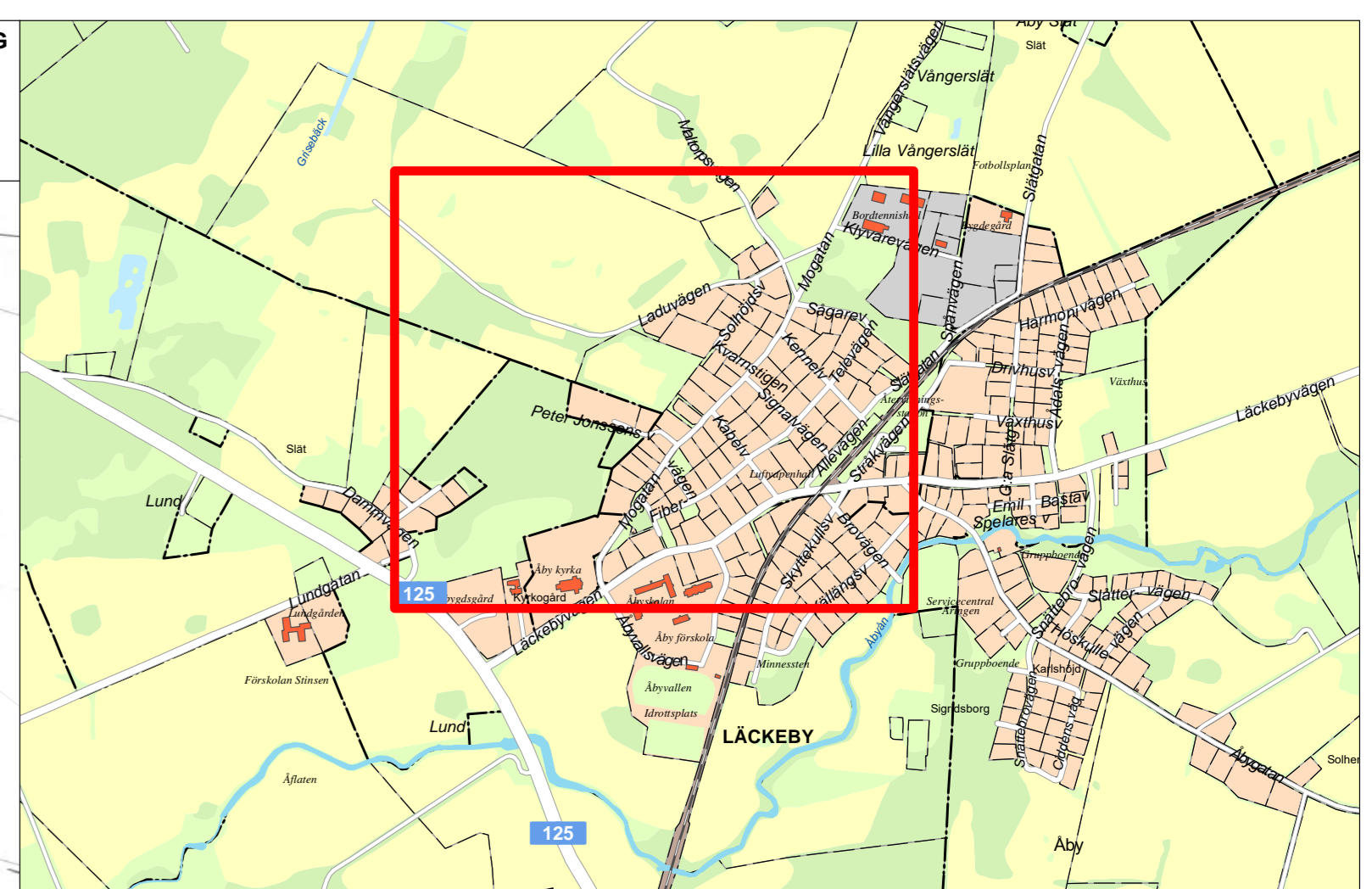
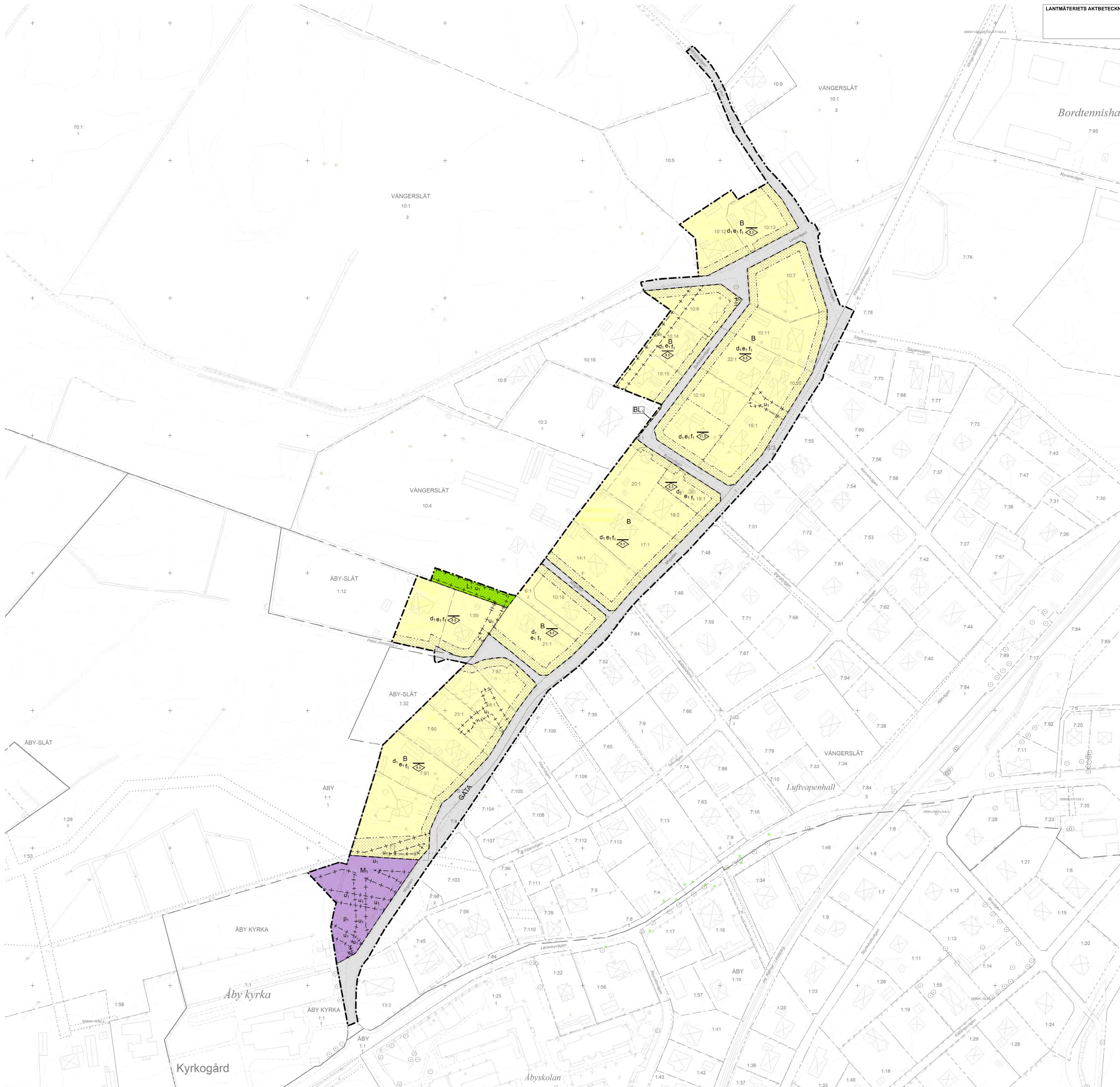
Upprättad på samhällsbyggnadskontoret, verksamhetsledningen 2020-01-08.

Ronny Liljeson Karttekniker

Maki Boterjic Karttekniker

Grundkartans beteckningar

- Föreläggning
- Naturminne
- Brunn
- Övrig kulturhistorisk lämning
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Rättighetsgräns
- VÅNGERSLÄT 7.87 m.fl. Traktnamn/kvartersnamn
- sv Servitut
- lr Ledningsrätt
- s:1 Samfällighet
- ga:1 Gemensamhetsanläggning
- Bostadshus, fasadlinjen redovisad
- Uthus, fasadlinjen redovisad
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Staket
- Stödmur/Kaj
- Höjdkurvor
- Häck
- Mur
- Slätt
- Vattendrag/dike
- Järnväg
- Kantsten
- Anläggning
- Cykelgångväg
- Vägkant
- Ägostagsgräns
- Eledning
- Anläggning under mark
- Brygga
- Trappa
- Barträd
- Lövträd
- Brunn
- Belysningsstolpe
- Elistolpe/telestolpe
- +0.00 Mark- och gatuhöjder
- Mogatan



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- L1 Handelsträdgård, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- M1 Begravnig, ej gravsättning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Omfattning**
 - e1 Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - e2 Högsta nockhöjd är 8,5 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - e3 Högsta nockhöjd är 11,5 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - e4 Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Fastighet**
 - d1 Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st
 - d2 Minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st

- Utformning**
 - f1 Endast friggande villor, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

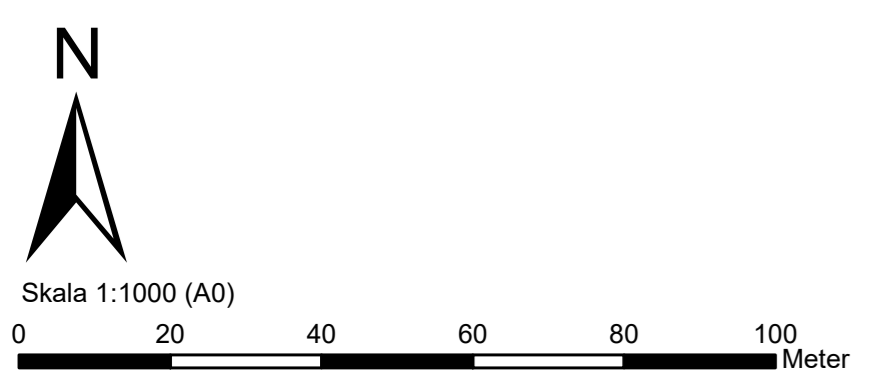
- Placering**
 - p1 Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §

Huvudmannaskap
Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats., PBL 4 kap. 7 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål
U1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §



Detailplan för Vångerslät s:1, 7.87 m.fl. (Mogatan) Kalmar kommun		
ANTAGANDEHANDLING	Del 1(1)	Beslutsdatum: Instans: Antagande:
Upprättad: 2019-02-21	Reviderad: 2020-04-23	Fästa kraft:
Evelina Abrahamsson Planarkitekt		Använd lagstiftning PBL (2010:900) jan 2010
Diarienummer: 2016-1305		Använda allmänna råd 6FS 2014:5 - DPB 1