

Detaljplan för **Krattan 1 och del av Hagbygärde 2:2** Hagbygärde

Samrådsredogörelse

Planförslaget har varit på samråd under tiden 2020-06-25 – 2020-08-14. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Dagvatten och MKN för vatten

Dagvattenutredningen har reviderats gällande faktafel och planbeskrivning gällande MKN enligt synpunkter.

För att sätta in aktuellt planområde i ett större sammanhang har Kalmar Vatten AB simulerat framtida scenarier med 20-, 50- respektive 100-års regn med klimatsfaktor 1,25 för det berörda avsnittet. Simuleringen utgår från ett framtida nu-läge med en planerad exploatering och åtgärder i samband med Bergkristallen, samt ett framtida läge där även planerad exploatering och damm vid Krattan ingår. Se bilaga *Dagvattenutredning (2020-05-08, rev. 2021-03-30)*, samt *Dagvattensimulering Hagbygdediket (2021-02-18)* för mer detaljerad beskrivning.

Sammanfattningsvis kan konstateras att efter exploatering och genomförande av föreslagna åtgärder förbättras situationen vid E22. Enligt simulering klarar vägavsnittet på E22 minst ett 50-års scenario utan översvämning. Det framgår även att den planerade exploateringen vid Krattan inte påverkar vägavsnittet negativt.

Förorenad mark

Kommunen har reviderat planbeskrivningen med ställningstaganden kring närliggande områden, samt tagit fram en markmiljöutredning för att utreda föroreningshalter inom planområdet.

Trafik

Synpunkter gällande påverkan på trafiksäkerhet i form av skyltar och belysning har framkommit. Revideringar har gjorts i planbeskrivning för att belysa vikten av en trafiksäker utformning av skyltar och belysning med mera.

Natur- och kulturvärden

Anmälan om fällning av skyddsvärt träd på Krattan 1 delgavs ett negativt beslut från Länsstyrelsen efter samrådstidens slut. Eftersom en flytt av trädet inte bedöms vara lämplig har kommunen anpassat förslaget för att skydda trädet. Utöver kravet på anmälan om samråd enligt miljöbalken 12 kap. 6 § har kommunen även lagt till en reglering i plankartan om att marklov krävs för påverkan av skyddsvärt träd.

Naturområdet kring alléträden utmed Erik Dahlbergs väg har utökats norrut i plankartan för att ge mer utrymme för alléträden att växa.

Inkomna synpunkter**Länsstyrelsen i Kalmar län**

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 möjligheten att genomföra planen. Dessa upplysningar rör bland annat dispenser som behöver sökas innan markarbeten påbörjas i planområdet.

Kontroll enligt 11 kap. PBL

- MKN för vatten samt dagvatten
- Hälsa och säkerhet

MKN för vatten samt dagvatten

Detta planförslag måste sättas in i ett större sammanhang. Hagbygärdesdiket avvattnar flera uppströms liggande områden bland annat Oxhagenområdet och övergång E22an. Stora översvämningsproblem finns redan i dagsläget och flera exploateringar är på gång med ytterligare hårdgjorda ytor som följd. Länsstyrelsen och kommunen har sedan tidigare diskuterat och varit överens om att nya dagvattenlösningar måste till för att klara t ex översvämnningar men också för rening och fördröjning kring Hagbygårde. Detta ska ske innan vattnet fortsätter

Datum
2021-04-28

Ärendebeteckning
2016-5324

ut i Törnebybäcken (otillfredsställande ekologisk status samt ej god kemisk status) och vidare till slutrecipient Östersjön (bland annat måttlig ekologisk status). Detta för att klara MKN vatten och icke-försämringskravet. Även grundvatten kan komma att påverkas. Det föreslagna planområdet har pekats ut som en viktig punkt för ytterligare dagvatteninsatser.

Nyligen antog kommunen en detaljplan som innebär förtätning av Oxhagen området. Genomförandet av den detaljplanen innebär att mer dagvatten kommer ledas under E22 till Hagbygärdesdiket. Är dessa volymer med i beräkningarna för de dagvattenlösningar som den aktuella planen föreslår?

I dagvattenutredning finns en felaktig uppgift i stycke 2:3 ”*Det finns ingen direkt överledning via kulvert eller dike mellan Trafikverkets uppsamlingsystem och Hagbygärdesdikedet, då det i nuläget är en ”klack” mellan lågområden på Trafikverkets avfart och Hagbygärdesdikedet*”. Trafikverket har en ledning som går från diket utmed E22 till Hagbygärdesdikedet. Ledningens utlopp ligger under vatten om det är höga nivåer i Hagbygärdesdikedet, vilket innebär att vägdayvattnet hindras att rinna vidare. Trafikverket ersätter KVAB för omhändertagande av vägdayvatten.

E22 genom Kalmar är utsatt för risk för översvämningar vid skyfall och vägavsnittet vid planområdet hör till de mest utsatta platserna, med återkommande problem i samband med ymnig nederbörd. Trafikverket kan inte acceptera planförslag som ökar risken för översvämningar av vägen eller att vatten tränger in i vägkroppen och påverkar vägens bärighet. Mot bakgrund av pågående klimatförändringar och att berört avsnitt av E22 redan i dag är översvämningsskänslig i samband med skyfall måste kommunen dock noga följa upp funktionaliteten i planerade dagvattendammar och diken samt vara beredd att åtgärda brister i dagvattenhanteringen som kan påverka E22.

En fortsatt dialog mellan kommunen och Trafikverket om hur risken för översvämningar kan minskas ytterligare måste ske. I och med nuvarande planförslag minskas de fysiska ytorna för att förbättra dagvattenhanteringen som finns i området. De ökade hårdgjorda ytor som planen medför får inte ytterligare öka översvämningrisken utan detta dagvatten måste tas om hand på plats eller ledas bort. Åtgärder för att minska översvämningriskerna kan också ske genom t.ex. pumpanläggning utanför planområdet.

I planområdet är inte infiltration möjlig främst på grund av tät botten. Området kan innehålla föroreningar och andelen hårdgjord yta föreslås ligga på hela 90% inom område utpekad för verksamheter, handel och kontor. En torrdamm inom naturområdet föreslås. Men det är inte tydligt att endast en torrdamm är tillräcklig när planen sätts in i ett större sammanhang. Vilka andra typer av dagvattenlösningar behövs för att planen ska kunna genomföras? Utveckla och förtydliga i planbeskrivningen samt gör motsvarande nödvändiga regleringar i plankartan.

Även MKN vatten inklusive statusklassning ska beskrivas mer detaljerat på sidan 33 i planbeskrivningen under rubriken Vatten.

Kommentar: För att sätta in aktuellt planområde i ett större sammanhang har Kalmar Vatten simulerat framtida scenarier med 20-, 50- respektive 100-års regn med klimatfaktor 1,25 för det berörda avsnittet. Simuleringen utgår från ett framtida nuläge med en planerad exploatering

Datum
2021-04-28

Ärendebeteckning
2016-5324

och åtgärder i samband med Bergkristallen, samt ett framtida läge där även planerad exploatering och damm vid Krattan ingår. Se bilaga Dagvattenutredning (2020-05-08, rev. 2021-03-30) samt Dagvattensimulering Hagbygärdediket (2021-02-18) för mer detaljerad beskrivning.

Simuleringen visar att det inom planområdet går att ta hand om dagvatten från föreslagen exploatering utan att det påverkar hanteringen av dagvatten från E22. Detaljplanen kan därför inte antas ge någon negativ påverkan på E22. Det framkommer även att översvämningsproblematiken för vägvsnittet på E22 förbättras genom den exploatering och de åtgärder som planeras i samband med Bergkristallen och Krattan. Utifrån simuleringen klarar vägvsnittet i framtiden minst ett 50-års scenario utan översvämning.

Längs med Hagbygärdediket har mycket riktigt ett område som är möjligt att använda för utjämning av dagvattenflödet i Hagbygärdediket identifieras, se dagvattenutredning. I övrigt har planområdet en för hög marknivå för att kunna nyttjas på ett bra sätt, samt innehåller större ledningar som skulle hindra en utgrävning av marken. En utveckling av den befintliga pumpstationen anses även vara viktig att genomföra vilket möjliggörs genom den nya detaljplanen. Därmed är inte hela planområdet är lämpligt för att hantera dagvatten från andra områden så som Bergkristallen och området kring E22. Den torrdamm som planeras i anslutning till verksamhetsmarken kommer enbart att hantera dagvatten för planområdet.

Dagvattenutredningen visar att den torrdamm som föreslås är tillräcklig för att fylla reningsbehovet som uppstår i samband med den nya detaljplanen.

Dagvattenutredningen har reviderats angående felaktig uppgift i stycke 2:3. Det är KVAB som är verksamhetsutövare för dagvatten och ansvarar för funktionaliteten i kommunala dagvattendammar och diken.

Planbeskrivningen har reviderats på sidorna 35–36 angående MKN vatten.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Länsstyrelsen ser det som positivt att kommunen har angett vilka föroreningsnivåer som ska gälla inom planområdet och vad som kommer att göras om en förorening påträffas.

Länsstyrelsen har inga uppgifter om att marken kan vara förorenad. Detta betyder inte att föroreningar inte kan finnas inom planområdet. Det är inte ovanligt att mark i samhällen är utfyllda med förorenade massor eller att det på mark i närheten av samhällen har skett dumpning av förorenat avfall.

Enligt 4 kap 14 § 4 punkt PBL måste markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpits eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på fastigheten. För ett sådant åtagande krävs bland annat att marken är undersökt, kostnader har beräknats och markens lämplighet kan garanteras. Kommunen behöver redovisa uppgifter från de miljötekniska undersökningar och annan dokumentation som håller på att utföras inom området samt i närliggande områden som kan påverka planområdet.

Kommunen behöver konkretisera och motivera ställningstagen som görs, till exempel att närliggande förorenade områden inte påverkar planområdet.

Datum
2021-04-28

Ärendebeteckning
2016-5324

Kommentar: Kommunen har reviderat planbeskrivningen med ställningstaganden kring närliggande områden, se sidorna 16–17. En markteknisk undersökning har tagits fram för att utreda föroreningshalter inom planområdet, se bilaga ”Markmiljöutredning”, samt planbeskrivning sidorna 23–24.

Betydande miljöpåverkan

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

Kommentar: Noteras.

Upplysningar

Naturvärden

Bra att allén sparas och placeras i naturmarken. Kommunen behöver dock vid planering av bebyggelse ta höjd för att träden växer och blir större. Eftersom detaljplanen tas fram efter att biotopskyddet inträdde så gäller inte undantaget enligt 8 § förordning om områdesskydd enligt miljöbalken.

Kommentar: Noteras. Naturområdet kring alléträden har utökats norrut i plankartan för att ge mer utrymme för alléträden att växa.

Skyddsvärt träd

Kommunen har lämnat in en anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken för avverkning av den skyddsvärda eken (525-6999-20). Länsstyrelsen har begärt kompletteringar i ärendet. Kommunen behöver redogöra för varför industriverksamheten måste ligga på en sådan plats att skyddsvärda träd påverkas negativt. Utveckla motivering till varför det inte är möjligt att anpassa detaljplanen så att trädet hamnar i naturmark. Kommunen ska också svara på om det finns något alternativ som gör att trädet hamnar i kvartersmark men att byggnationen och verksamheterna anpassas så att trädet kan stå kvar med en skyddszon på 15 x stamdiametern och skyddas med marklov i detaljplanen. Om det inte är möjligt att anpassa detaljplanen finns det i så fall möjlighet att bevara eken levande på något sätt, tex genom att flytta trädet som man gör i bland annat Göteborg.

Enligt den illustration över planområdet som finns med i planbeskrivningen så ser det ut som att det anläggas parkeringsplatser där den skyddsvärda eken står. Det borde vara möjligt att placera parkeringsplatser på annan plats i planområdet och på det viset skydda trädet. Kommunen behöver därför redogöra för möjligheten att placera parkeringen på annan plats inom planområdet. Det finns inga andra kända naturvärden i området mer än ett antal mindre träd.

Datum
2021-04-28

Ärendebeteckning
2016-5324

På sidan 10 i planbeskrivningen skriver kommunen att eken har en omkrets på över en meter. Med tanke på att de anger att det är ett så kallat jätteträd antar länsstyrelsen att kommunen menar att trädet är över en meter i diameter. Texten behöver ändras så att det blir rätt.

Kommentar: Kommunen har fått ett negativt beslut angående nedtagning av skyddsvärt träd från Länsstyrelsen efter samråd tidens slut. Kommunen bedömer inte en flytt av trädet vara lämpligt, varpå bebyggelsen behöver anpassas efter en skyddszon på 15 gånger stamdiametern kring trädet. Utöver miljöbalken 12 kap. 6 §, har kommunen valt att peka ut trädet som särskilt skyddsvärt och reglerat trädet med bestämmelsen att marklov krävs för ingrepp. Planbeskrivningen har reviderats, se sida 11.

Plankartan

Användningsområde E2-pumpstation saknar exploateringsgrad, placeringsbestämmelser samt totalhöjd eller liknande för att reglera byggnadshöjd.

Plankartan saknar höjdangivelser för marken.

Kommentar: Plankartan har reviderats enligt ovanstående synpunkter.

Planbeskrivningen

Stycket om Ekonomiska konsekvenser för kommunen, bör kompletteras med kostnader för anläggandet av dagvattendamm.

Uppgift om att eventuella höga skyltar ej får placeras närmare väg/ramp till E22 är 1,5 gånger skyltens höjd bör tillföras planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen har reviderats under rubriken "Ekonomiska konsekvenser" sida 32 vad gäller kostnader, samt under "Ny bebyggelse" sida 21 gällande skyltar. Kostnad för anläggandet av dagvattendamm tillfaller dock Kalmar vatten AB.

Lantmäterimyndigheten

Plankarta med bestämmelser

Ingen anmärkning

Planbeskrivning

Avsnitt under Ekonomiska frågor behöver förtydligas.

I övrigt inga anmärkningar

Kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats under "Ekonomiska frågor" sida 32.

Datum
2021-04-28

Ärendebeteckning
2016-5324

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kalmar vatten AB

Kalmar Vatten AB godkänner planförslaget.

Kalmar energi elnät

Vi behöver ha ledningsrätt för de kablar som hamnar inne på fastigheten Krattan 1.

Det behövs ett U-område och ledningsrätt för den kabel som går nedanför vår nätstation.

För vårt område E1 vill vi ha en ledningsrätt. Vi vill inte ha E1 som en fastighet.

Vi har fått uppgiften av handläggaren för det här ärendet att vår kabel som kommer att gå genom område E2, måste flyttas. Den som begär flytten av kabeln får stå för kostnaderna för kabelflytten.

Jag har haft mejlkonversation med Daniela Edvinsson under tiden jag har gått igenom Kungörelsen för DP Krattan 1.

Det Daniela och jag har kommit överens om via mejlen, hoppas jag att det också beaktas i Kungörelsen.

Om våra synpunkter beaktas, godkänner vi Kungörelsen för Detaljplanen Krattan 1 och del av Hagbygårde 2:2

Kommentar: Kommunen har reviderat plankartan vilket innebär att ledningen i det sydvästra hörnet hamnar i naturmark och behöver därför inget u-område i plankartan. Även planbeskrivningen har reviderats med informationen att ni önskar att söka ledningsrätt för den befintliga transformatorstationen, se sida 32. Notera att det är ni som ledningsägare som ansvarar för att ansöka om ledningsrätt i samband med detaljplanens laga kraft.

Gällande kostnader för flytt av ledningar i samband med uppförandet av ny pumpstation behöver detta förhandlas mellan Kalmar energi och Kalmar vatten AB. Mark- och exploateringsenheten på kommunen finns till hands under genomförandet.

Kalmar Brandkår

Följande behöver beaktas i samband med framtagandet av den nya detaljplanen.

1. Med anledning av områdets närhet till farligt godsleden E22 anser Kalmar brandkår att Länsstyrelsernas riktlinjer för säkerhetshöjande åtgärder inom 150 meter ska följas då byggnaden kan komma att användas till handel. Detta innebär följande åtgärder:

Datum
2021-04-28

Ärendebeteckning
2016-5324

- a. Ventilationsintag placerade bort från farligt gods led med möjlighet till avstängning.
- b. Primär utrymningsväg och uppsamlingsplats placerad bort från farligt gods led.

Kommentar: Planbeskrivningen har reviderats enligt ovanstående synpunkter, se sida 23.

2. För att säkerställa möjligheten till effektiv brandsläckning ska ett utbyggt brandpostnät enligt VAV P 76, Vatten för brandsläckning samt VAV P83 Allmänna vattenledningsnät anordnas med erforderligt antal brandposter och med vattenflöden och tryck i enlighet med dessa. I dagsläget är det mer än 75 meter till närmaste användbara brandpost.

Kommentar: Brandpostnätet är inget som regleras i plankartan och är en genomförandefråga som ligger utanför detaljplanens process. Planbeskrivningen har reviderats med tillägget att möjligheten till en effektiv brandsläckning behöver säkras i samband med detaljplanens genomförande enligt gällande policy för brandposter, se sida 31.

3. Rubriken Tillsynsobjekt, under Störning och risk, bör förtydligas. I nuläget är det oklart utifrån vilken lagstiftning dessa verksamheter är tillsynsobjekt. Kopplat till risker finns det minst tre olika lagstiftningar som kan vara relevanta i samband med planärenden – Miljöbalken, Lagen om skydd mot olyckor samt Lagen om brandfarliga och explosiva varor.

Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats angående miljöfarliga verksamheter, se sidorna 15–16 och 22–23. Kommunens bedömning utgår från miljöbalken.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Trafikverket

Planområdet ligger i anslutning till E22 som utgör Riksintresse för transportinfrastruktur. Kring E22 gäller ett utökat byggnadsfritt avstånd om 50 meter. Planerade byggnationer ligger utanför detta avstånd och även minst 20 meter från närmaste ramp vid Trafikplats Kalmar C. E22 genom Kalmar är utsatt för risk för översvämningar vid skyfall och vägavsnittet vid planområdet hör till de mest utsatta platserna, med återkommande problem i samband med ymnig nederbörd. Trafikverket kan inte acceptera planförslag som ökar risken för översvämningar av vägen eller att vatten tränger in i väggroppen och påverkar vägens bärighet. Trafikverket ställer därför samma krav på redovisning av vattenhantering som för detaljplanen för Bergkristallen 2, Topasen 1, Del av Oxhagen 2:1 m.fl., Mot bakgrund av pågående klimatförändringar och att berört avsnitt av E22 redan i dag är översvämningsskänslig i samband med skyfall måste kommunen dock

Datum
2021-04-28

Ärendebeteckning
2016-5324

noga följa upp funktionaliteten i planerade dagvattendammar och diken samt vara beredd att åtgärda brister i dagvattenhanteringen som kan påverka E22. En fortsatt dialog mellan kommunen och Trafikverket om hur risken för översvämningar kan minskas ytterligare måste ske. I och med nuvarande planförslag minskas de fysiska ytorna för att förbättra dagvattenhanteringen som finns i området. De ökade hårdgjorda ytor som planen medför får inte ytterligare öka översvämningensrisken utan detta dagvatten måste tas om hand på plats eller ledas bort. Åtgärder för att minska översvämningensriskerna kan också ske genom t.ex. pumpanläggning utanför planområdet.

Kommentar: Se svar till Länsstyrelsen ovan.

Trafikverket har vid granskning av dagvattenutredning funnit följande fel i handlingarna i stycke 2:3 ”Det finns ingen direkt överledning via kulvert eller dike mellan Trafikverkets uppsamlingsystem och Hagbygärddediket, då det i nuläget är en ”klack” mellan lågområden på Trafikverkets avfart och Hagbygärddediket”. Trafikverket har en ledning som går från diket utmed E22 till Hagbygärddediket. Ledningens utlopp ligger under vatten om det är höga nivåer i Hagbygärddediket, vilket innebär att vägdagvattnet hindras att rinna vidare. Trafikverket ersätter KVAB för omhändertagande av vägdagvatten.

Kommentar: Dagvattenutredningen har reviderats enligt ovanstående kommentar. För övriga synpunkter, se svar till Länsstyrelsen ovan.

Verksamhetens läge i förhållande till E22 och dess ramper medför att skyltning, ljussättning och liknande ej får förekomma på ett sätt som riskerar att distrahera trafikanter. Eventuella höga skyltar får ej placeras närmare väg/ramp än 1,5 gånger skyltens höjd.

Kommentar: Noteras, planbeskrivningen har reviderats med ovanstående synpunkter, se sida 21.

Polismyndigheten

Polismyndigheten har tagit 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.

Kommentar: Noteras.

Intresseorganisationer och övriga**Hyresgästföreningen Kalmar Torsås Öland**

Hyresgästföreningen har tagit del av rubricerad detaljplan och har inget att erinra. Vi tillstyrker planen.

Kommentar: Noteras.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

- Kalmar vatten AB
- Hyresgästföreningen Kalmar Torsås Öland

Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Daniela Edvinsson
Planarkitekt