

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Skäppslandet 15 med flera, Krafslösa



Innehåll

Sammanfattning	3
Inkomna synpunkter.....	4
Länsstyrelsen i Kalmar län	4
Lantmäterimyndigheten	6
Sakägare och övriga privatpersoner	7
Bostadsbehov och utformning.....	7
Trafik.....	7
Buller.....	8
Mindre attraktivt område och värdeförluster.....	8
Störningar och risk	9
Radon och markprover	10
Natur- och kulturvärden	10
Översiktsplan	13
Rekreation och lek	13
Undersökning om betydande miljöpåverkan	14
Kommunala bostäder	15
Närliggande fastigheter som ej blivit kallade	15
Övrigt	16
Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag	17
Räddningstjänst sydost.....	17
Ledningsägare, andra företag och myndigheter	18
Postnord.....	18
Skanova (Telia Company) AB.....	18
Trafikverket	19
Region Kalmar län	19
Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:	19

Sammanfattning

Planförslaget har varit utställt för samråd under tiden 2023-12-01 – 2024-01-07. Förslaget har sänts till berörda myndigheter, förvaltningar, föreningar och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Ett samrådsmöte hölls den 12 december i kommunens sammanträdesrum Magistern, på Storgatan 35 B. Planhandlingarna fanns tillgängliga på kommunens webbplats: kalmar.se/detaljplaner.

Samrådsredogörelsen redovisar de skriftliga synpunkter som kom in under samrådet, kommunens kommentarer till dessa samt de förändringar och bearbetningar som synpunkterna har föranlett. Inkomna synpunkter från sakägare och privatpersoner är sammanfattade, synpunkter finns i sitt originalutförande i kommunens diariesystem.

Totalt har 11 sakägare, 6 privatpersoner och 7 myndigheter och företag yttrat sig. Antalet totala yttranden är 65. Sakägarna och privatpersonerna har tillsammans skickat in 58 yttranden. Sammanfattningsvis undrar sakägarna och privatpersonerna om det finns ett behov av ytterligare bostäder och menar på att platsen bör bevaras som grönområde, vidare lyfts platsens natur- och kulturvärden samt ökande trafik och buller. Länsstyrelsen synpunkterna gäller föroreningar, buller och dagvatten. Lantmäteriet tar upp behov av förtydligande i planbeskrivningen och förslag på planbestämmelser. Räddningstjänsten skickar med information om räddningsvägar och brandposter samt tar upp risk på grund av E22. Två ledningsägare skickar med en önskan om tidig kontakt innan byggnation och två myndigheter har inget att erinra.

Planbeskrivningen och plankartan med tillhörande planbestämmelser har genomgått en del förändringar i syfte att tydliggöra förutsättningar, bedömningar och planbestämmelser som reglerar att marken används på ett lämpligt sätt. Framför allt har skyfall, hantering av dagvatten och markhöjder studerats ytterligare inför granskning. I planbeskrivningen har framför allt avsnitten gällande dagvatten och skyfall uppdaterats samt att ett stycke om risk för olyckor har lagts till.

Plankartan har ändrats enligt följande:

- Plankartans egenskapsområden har justerats i syfte att förenkla och tydliggöra de egenskapsbestämmelser som föreslås. De egenskapsbestämmelser som gäller all kvartermark (hela planområdet) har inga symboler i kartbilden längre.
- Markhöjder har justerats för att säkerställa befintliga förhållanden och erforderlig lutning vad det gäller ledningar och vattens avrinning.
- Gemensamhetsanläggning för vatten- och avlopp har tagits bort och ersatts med markreservat för underjordiska ledningar (u_1).
- Utnyttjandegraden har justerats, byggnadsarean har avrundats.
- Villkor för startbesked (a_1) gällande sanering av förorening har lagts till i ett egenskapsområde.
- Villkor för startbesked gällande dagvattenhantering och skyfall har omformulerats, en minsta fördröjningsvolym anges.
- Färdig golvhöjd har tagits bort och en lägsta marknivå vid byggnad lagts till.
- Marklov för att fälla ekar med en stamdiameter över 0,5 meter på 1,3 meters höjd över markytan har lagts till.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens synpunkter gällande Hälsa och säkerhet måste beaktas för att planförslaget ska anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas.

Kontroll enligt 11 kap. PBL

- Hälsa och säkerhet

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

I planbeskrivningen redogörs för områdets historiska verksamhet som handels-trädgård. I redovisningen framkommer att det funnits växthus inom planområdet som åtminstone delvis värmts med oljeeldning. Vidare beskrivs att det förekommit frilandsodling inom planområdets västra del.

Länsstyrelsen bedömer att den historiska inventeringen i planbeskrivningens som god i förhållande till områdets förutsättningar och har inga synpunkter på dess omfattning. Inom planområdet har det genomförts en miljöteknisk markundersökning. Resultat från undersökningen redovisas i planbeskrivningen. En miljöteknisk undersökningsrapport har även bifogats i dess helhet.

Olika typer av pesticider, metaller och oljekolväten har återfunnits inom de östra delarna av planområdet i halter över naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) respektive mindre känslig markanvändning (MKM). Inom den västra delen av planområdet där det bedrivits frilandsodling har inga föroreningar över känslig markanvändning påträffats. I plankartan har planbestämmelse a1 införts för planområdets östra egenskapsområde för bostäder med följande lydelse: ”Startbesked får inte ges för bostadsbyggnation förrän markförorening avhjälpats inom användningsområdet för att uppfylla riktvärdena för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets definition.”

De avhjälpandeåtgärder som krävs för att göra marken lämplig för detaljplanens ändamål bör i första hand genomföras innan detaljplanen antas så att marken vid antagandet är lämplig för det ändamål som anges. Det finns möjlighet att villkora beslut om bygglov och startbesked genom bestämmelser i 4 kap. 12 § punkt 1 och 14 § punkt 4 PBL för detaljplaner som avser väsentligt ändrad markanvändning. För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § punkt 4 PBL ska det vara säkerställt, genom undersökningar eller liknande, att marken genom de avhjälpandeåtgärder som anges i villkoret blir lämplig för sitt ändamål samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara.

Länsstyrelsen bedömer att det inte finns skäl att ifrågasätta möjlighet att avhjälpna påträffade föroreningar inom bostadsmarken. Länsstyrelsen bedömer dock att det finns behov att avhjälpna föroreningar även inom mark som ska nyttjas för lokalgata för att undvika spridningsrisk och för att ett planområde i huvudsak ska ha samma föroreningsnivåer.

Dagvatten

Kommunen har reglerat höjd på kvartersmark samt höjden och lutning på den nya gatan vilket är bra. Enligt dagvattenutredningen behövs det inom planområdet åtgärder för att hantera dagvatten samt skyfall. Ett svackdike med en fördröjningsvolym på cirka 45 kubikmeter föreslås norr om den nya lokalgatan för hantering av dagvatten. I plankartan saknas dock tydlig reglering av svackdiket. Bestämmelsen i plankartan ”Anläggning för hantering av dagvatten och skyfall ska finnas exempelvis infiltration-, magasin- eller fördröjningsanläggning.” uppfyller inte tydlighetskravet. Tekniska anläggningar som exempelvis dagvattenmagasin ska dessutom inte uppföras på kvartersmark utan på allmän platsmark. Även villkor för startbesked blir ottydligt formulerad eftersom det inte tydligt framgår hur eller var åtgärder ska vara genomförda.

Plankartan reglerar också att ”Färdig golvhöjd för huvudbyggnad ska vara minst 0,7 meter ovan gatunivå”. Länsstyrelsen vill påminna om att färdig golvnivå inte kan användas för att reglera hur bebyggelse ska utformas i förhållande till dagvattenhantering eller skyfall. Eftersom golvnivån inte beskriver något om byggnadens konstruktion i övrigt.

För hantering av skyfall rekommenderas ett avskärande skyfallsstråk längs planområdets södra och västra gräns. Reglering i plankartan för att detta ska genomföras saknas.

Eftersom det huvudsakliga syftet med regleringen är att säkerställa en god dagvattenhantering så krävs en tydligare reglering i plankartan samt ansvarsfördelning mellan vad som är kommunens eller enskildas skyldigheter. När syftet är dagvattenhantering så ska det regleras som exempelvis ”fördröjningsyta med minsta volym x kubikmeter”.

Buller

I planbeskrivningen finns en redogörelse för beräknad omgivningsbullerexponering till planområdet avseende trafik. Bullerberäkningen kommer från kommunens kommunövergripande bullerkartläggning år 2022. I redovisningen finns kartutsnitt avseende ekvivalent och maximalt buller från bullerkartläggningen. Det har gjorts ett ställningstagande om redovisade tillämpbara bullerriktvärden innehålls inom planområdet vid nuvarande trafikflödet.

Den bullerkartläggning som kommunen refererar till utgår från uppmätt och beräknat trafikflöde i samband med kartläggningens framtagande år 2022. En bedömning av omgivningsbuller för en detaljplan ska utgå från så väl nuvarande trafikmängder som trafikutveckling inom överblickbar framtid, vilket i nuläget bedöms vara cirka år 2040.

Kommunen har i planbeskrivningen redovisat för beräknad uppräknad trafikmängden på E22 till år 2040. Det har dock inte gjorts något ställningstagande kring hur den ökande trafikmängden kommer att påverka bullerspridning till planområdet och om riktvärdena kommer att innehållas även vid år 2040.

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:

Förorenade områden

I plankartan har egenskapsbestämmelsen (a1) som handlar om att markföroreningar ska avhjälpas innan bostadsbyggnation lagts till i ett område där den tänkta angöringsvägen kommer att finnas.

Dagvatten

Planbeskrivningen och plankartans har justerats, ett PM gällande skyfall har tagits fram och ett PM gällande dagvatten har ersatt tidigare dagvattenutredning. Villkor för startbesked gällande dagvatten och skyfall har omformulerats och gemensambetsanläggningen för vatten- och avlopp (g2) har tagits bort och ersatts med markreservat för underjordiska ledningar (u1).

Buller

Planbeskrivningen har kompletterats och uppdaterats. Trafikmängden år 2040 bedöms inte påverka bullerspridning till planområdet, bullernivåerna kommer vara under gällande riktvärden även vid år 2040.

Lantmäterimyndigheten

Plankarta med bestämmelser

Markreservat behövs för allmännyttiga ledningar (u-område) på område med beteckningen ”g1”. Flera olika allmännyttiga ledningar kommer att behövas på området, tex fiber el med mera.

Om området indelas i flera fastigheter behöver ledningsrätt bildas för fastigheternas tekniska försörjning. Samtidigt kan övervägas ifall bestämmelsen g2 kan utgå.

Planbeskrivning

Avsnittet om fastighetsrättsliga konsekvenser behöver justeras. Lantmäterienheten kan hjälpa till med detta.

Under rubriken ekonomiska frågor:

Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll ska beskrivas här i planbeskrivningen eller hänvisas till stycket under organisatoriska frågor. I avsnitt 5.3.1, där exploateringsavtal nämns, kan en hänvisning göras till avsnitt 5.4.1 där exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll ska beskrivas. Texten om markköp bör flyttas till 5.4.1 för att samla det som beskriver exploateringsavtalet på samma ställe.

Texten om ekonomiska konsekvenser för rättighetshavare bör kompletteras med att kommunen och övriga ledningshavare får kostnader för säkerställande av ledningar i samband med bildade av ledningsrätter. Avsnitt 5.5.3 om vatten och avlopp bör justeras för att anpassas till gällande rättspraxis. Det kan komma att behövas flera anslutningspunkter om fastigheten delas i flera.

Kommentar:

Plankartan har justerats enligt önskemål, g2 har tagits bort och u-område har lagts till. I planbeskrivningen har de fastighetsrättsliga- och ekonomiska konsekvenserna justerats.

Sakägare och övriga privatpersoner

Bostadsbehov och utformning

Sakägare 1-11 och privatperson 1-2

Synpunktslämnarna tycker inte att det finns skäl till att förtäta det befintliga vil-
laområdet. De anser att behovet av planen inte överväger de negativa följderna
som de menar att planen leder till.

Vidare lyfter de att det finns utrymme för att växa i Snurrom då ett planpro-
gram finns. De menar att 1100 bostäder borde vara tillräckligt för kommunens
befolkningsutveckling i området.

Några påtalar också att planförslagets alternativ med flerbostadshus har en be-
tydande negativ effekt på stads- och landskapsbild i området och omgivningen.

Kommentar:

*Planprogrammet visar stadsdelens översiktliga struktur och målbilden för utveck-
lingen. Syftet med planprogrammet är underlätta påbörjade och framtida detaljpla-
ner och deras genomförande samt skapa en gemensam grund för dialog och förstå-
else. Det är när ett område detaljplaneläggs som markens lämplighet prövas. När
en detaljplan får laga kraft blir bestämmelserna i plankartan juridiskt gällande
och bygglov prövas utifrån detaljplanens bestämmelser.*

*Kommunen bedömer att detaljplanens utformning balanserar behovet av både bostadsutveck-
ling och skydd av viktiga natur- och kulturvärden. Vid prövningen av frågor enligt plan- och
bygglagen ska kommunen ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen. I plankartan
finns bestämmelser som reglerar byggnaders placering, höjd och omfattning med hänsyn till be-
fintliga bostäder i närområdet. Kommunen bedömer därmed att en avvägning mellan all-
männa och enskilda intressen har gjorts. Detaljplanen bedöms inte medföra fara för männi-
skors hälsa och säkerhet eller betydande olägenheter på annat sätt.*

*Ett flerbostadshus i samma storlek som radhus möjliggörs i den västra delen av planområdet.
Byggnaden ska ligga med sin långsida mot väst där det är natur, på så vis kan byggnaden
fungera bullerdämpande och fasadlängden mot grannarna i söder minimeras. Genom att
möjliggöra för olika bostadstyper inom samma bostadsområde kan samhällsplaneringen bidra
till valfrihet för olika önskemål, behov och betalningsförmågor. Detaljplanen styr dock inte
boendeform (hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt).*

Trafik

Sakägare 1-10 och privatperson 1-2

Synpunktslämnarna påtalar att en ny utfart och mer trafik på Runnehällsvägen
kommer att påverka området. Några anser att 24% ökning av fordonstrafiken
på Runnehällsvägen bör anses ge direkta konsekvenser för området och att en
utredning bör göras gällande den tomt som på södra sidan får upp till 50 for-
don per dygn.

Kommentar:

*Trafiken kommer att öka, men ökningen bedöms inte vara betydande. Runnehällsvägen har
idag en mycket låg trafikmängd och bedöms klara den trafikmängd som genereras och gäl-
lande bullerriktvärden kommer inte att överskridas. Vidare uppskattas tillkommande tra-
fik att öka med 15–50 fordon per dygn. Runnehällsvägen har enligt trafikmätning utförd
2023 en trafikmängd på cirka 210 fordon per dygn.*

Buller

Sakägare 1-8,11 och privatperson 1-2

Synpunktslämnarna undrar när bullerutredningen är utförd och under vilka förutsättningar den är utförd. De framhåller att ljudnivåerna är olika beroende på förutsättningar såsom tidpunkt på dygnet, året, om det finns snö eller löv på träden. Synpunktslämnarna lyfter att flera studier visar att vegetation har förmågan att dämpa buller från trafik och att det kan ske i form av vegetationsbeklädda skärmar, vallar, gröna tak och fasader. I synpunkterna framhålls även att personbilars dubbdäck är det dominerande bullret på vägar med 50 km/tim eller mer.

Några framhåller att en konsekvensutredning för bullerpåverkan för närliggande bostäder och nya bostäder ska tas fram när vegetation som kommer att tas ner är nedtagen.

Vidare tar synpunktslämnarna upp att olika bullerkartläggningar finns i planbeskedet och planbeskrivningen. Det lyfts vidare att förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger att 60 dBA ekvivalent ljudnivå inte bör överskridas vid en bostadsbyggnads fasad. De menar att detta riktvärde enligt planbeskedet överskrids för Skäppslandet 15 och Skäppslandet 14.

Kommentar:

Kommunens trafikbullerkartläggning har utförts enligt vedertagna metoder. På grund av osäkerheter och den marginella effekten tas ingen hänsyn till vegetationsdämpning i de vedertagna bullerberäkningsmodeller som används i Sverige. I stället används mjuk eller hård mark i bullerberäkningarna. Marktypen mellan E22 och planområdet kommer inte att förändras i och med planens genomförande. Den bullerkartbild som finns med i planbeskedet visar att planområdet är under ljudnivån 60dBA. Sedan planbeskedet togs fram så har en ny bullerkartläggningen utförts. Den senaste bullerkartläggningen är daterad 2022. Vidare har två egenskapsbestämmelser föreslagits i syfte att förbättra ljudnivån för de nya bostäderna, placering av långsida mot väst och placering att minst en uteplats (om sådan ordnas) ska placeras där 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids.

Mindre attraktivt område och värdeförluster

Sakägare 1-7 och privatperson 1-2

I yttrandet anses följande bidra till att området blir mindre attraktivt och minskar i värde:

- vegetation och stenmurar tas bort
- utsikt försämras
- buller från E22, vegetation och stora träd som idag används som ljudabsorbenter försvinner
- sanering och byggnation kommer att störa omgivning under lång tid
- kulturvärden minskar och försvinner
- ej hänsyn till omgivning
- otrygghet

När det gäller otryggheten finns en oro för att de brott som förekommit i norra Kalmar och fått medial uppmärksamhet ska sprida sig till det idag lugna området i Krafslösa.

Kommentar:

Planområdet ligger i Kalmar tätort och del av området har ingått som område för utredning av bostäder i kommunens översiktsplan under många år. Fastigheten Skäppslandet 15 är ianspråktagen och består av kvartersmark för handelsträdgård i gällande plan. I den nya detaljplanen som föreslås har byggrätterna begränsats med egenskapsbestämmelser som styr höjd, storlek och placering av bebyggelsen. Bland annat så finns prickmark närmast grannfastigheterna i söder och en högsta nockhöjd är satt till 8,5 meter. Maximalt möjliggörs att cirka 20 % av marken inom planområdet kan bebyggas. Kommunen bedömer att detaljplanens utformning balanserar behovet av både bostadsutveckling och skydd av viktiga natur- och kulturvärden.

Störningar och risk

Sakägare 1-8 och privatperson 1-2

Synpunktlämnarna framhåller att sanering och byggnation kommer störa be-fintliga bostäder. Störningar som tas upp handlar om ljus, vibrationer, trafikflöden och att markgifter kan sprida sig till mark och vatten i omgivningarna. Vi-dare framhålls att det inte tagits fram någon utredning gällande de ljusförore-ningar planförslaget kommer medföra på kringliggande park-, natur- och rekre-ationsområdet.

Synpunktlämnarna skriver att tidigare försök att nyttja detta område för bostä-der har fått nej på grund av att infartsvägen inte varit lämplig för räddningsfor-don. De undrar om Räddningstjänsten har gjort något utlåtande.

Kommentar:

Vad det gäller störningar under byggnation så kommer dessa vara under en begränsad tid och av sådan karaktär att grannar bedöms tåla dessa. Kommunens bedömning är att an-vändningen bostäder är av sådan karaktär att det inte ger uppbav till ljusföroreningar i sin omgivning och att det därmed inte behöver utredas vidare.

Räddningstjänsten har yttrat sig i samrådet och skickat med information om hur en rädd-ningsväg ska vara utformad, plankartan innehåller bestämmelser som möjliggör för en sådan typ av väg inom planområdet.

Radon och markprover

Sakägare 1-7 och privatperson 1-2

I yttrandet skriver synpunktslämnarna att det saknas en hänvisning till utredning för radonmätning inom området.

Synpunktslämnarna undrar om det finns något provtagningsprogram framtaget och om riskbedömning kring miljöpåverkan utifrån svar från provtagning av marken skett.

Kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om radon.

Ytterligare undersökning inklusive provtagningsplan och riskbedömning av marken sker i genomförandet av detaljplanen, efter att detaljplanen fått laga kraft. Den miljötekniska markundersökningen ligger till grund för kommunens bedömning att sanering behöver utföras och ska vara gjord innan planområdet börja byggas. Saneringen är säkerställd med en bestämmelse i plankartan.

Natur- och kulturvärden

Sakägare 1-8, 11 och privatperson 1-2

Synpunktslämnarna framhåller att bostäderna som kommer att byggas medför en stor effekt på närmiljön, både vad gäller naturen och människors upplevda tillgång till naturområden. De betonar att skogsområdet och stenmurarna är en stor del av områdets karaktär och stad- och landskapsbild. De menar att den nya detaljplanen gör att området förändras och endast blir ett i mängden bland kommunens många andra tätbebyggda karaktärlösa nya områden. I yttrandena framhålls att den nya bebyggelsens skala och volym inte har anpassats tillräckligt då stenmurar och natur kommer påverkas och rivs enligt förslaget. Synpunktslämnarna anser att det kulturhistoriska värdet försvinner och att planförslaget strider mot Miljöbalken.

Naturinventering

I yttrandet tar de upp att en naturinventering och utredning gällande ekarna inom planområdet borde göras.

Sandödlor

Synpunktslämnarna anser att en artskyddsutredning gällande sandödlor ska göras och refererar till den artskyddsinventering som gjorts i samband med planprogrammet för Snurrom. De lyfter att gamla murar och stenblock fungerar som gömställen och boende påståtts settas ödlor. Vidare påtalar de att ny bebyggelse och vägar kan leda till habitatförlust, försämring av habitatets kvalitet och barriäreffekter. De framhåller att exploateringen kommer att bidra till att livsmiljöer försvinner snabbare än de skulle gjort om området lämnats. I yttrandet skriver de att närområdet kommer att påverkas av störningar som inte är gynnsam för arten, det kan vara skötsel av tomt- och naturmark, hundar och katter som stör eller dödar arten eller användning av park- och naturmark som utgör en risk för arten (till exempel terrängcykling).

Kulturmiljö

Synpunktslämnarna framhåller att kulturmiljön är en mångsidig resurs i samhällsutvecklingen som har stor betydelse för till exempel folkhälsa, friluftsliv,

hållbarhet och tillväxt i hela landet. De skriver att det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda kulturmiljön, såväl enskilda som myndigheter ska visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön. De påtalar att den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas. Vidare refererar de även till Naturvårdsverkets sju biotyper som är skyddade i hela landet och till miljöbalkens kapitel ett som handlar om mål och tillämpningsområde, kapitel fyra som handlar om särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden och kapitel sex som handlar om miljöbedömningar.

I yttrandena framhåller synpunktslämnarna att det i arbetet med planprogrammet för Snurrom utfördes en kulturhistorisk utredning i vilken det rekommenderas att ny bebyggelse i direkt anslutning till Runnehällsvägen skall lokaliseras till redan bebyggda områden söder om Krafslösavägen. De undrar varför den nya detaljplanen inte följer denna rekommendation. Vidare skriver de att Kalmar läns museum lyfter vikten av att bevara träridåer och stenmurar i den gällande detaljplanen (antagen 1990), vilket de menar att den nya detaljplanen inte kommer att kunna efterleva. De skriver att planområdet har utökats sedan planbeskedet och att kommunen i och med detta inte tar hänsyn till kulturhistoriska värden.

Stenmurar

Synpunktslämnarna skriver att muren i väst kommer ta skada när de sex ekarna tas bort. De håller med om att det ska vara prickmark (ej bebyggelse) utmed muren i väst, men undrar över måtten och om dagvattendiket kan finnas på annan plats så att det inte hotar att försämra natur- och kulturvärdena.

Synpunktslämnarna skriver att det saknas hänvisning till utredning om fornlämningar och refererar till länsstyrelsens skrift ”Stenmurar i Kalmar län En kulturhistorisk sammanställning”. De undrar varför det inte är rivningsförbud på den norra delen av stenmuren. Vidare anser de att nedtagning av del av stenmuren medför en betydande olägenhet eftersom den är väl synlig från fönster och uteplatser hos flera fastigheter och promenadstråk i området. I yttrandet skriver de att rivningen av över 70 meter av norra muren gör att befintlig inhägnad försvinner och att stenmuren i sin helhet förlorar sin kulturhistoriska karaktär. De vill att en kulturhistorisk värdering ska göras för att bedöma om stenmuren kan rivas. De framhåller att det finns flera lagar som berör stenmurar: kulturmiljölagen, miljöbalken, plan och bygglagen, skogsvårdslagen samt väglagen.

Kommentar:

Upprättandet av en detaljplan syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till dess beskaffenhet, läge och behov. Vid detaljplaneläggning behöver avvägningar mellan olika intressen göras, både allmänna och enskilda. Ett huvudsyfte med plan- och bygglagen (PBL) är att den till sin helhet ska sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling. Det aktuella planområdet planläggs för användningen bostäder och omfattar till stor del mark som redan idag är i anspråktagen (en förfallen handelsträdgård) och ligger i direkt närhet till infrastruktur och service. Ett mindre område befintlig natur tas i anspråk, området har inventerats och planområdets gräns har anpassat utifrån de två större ekarna som finns i det befintliga naturområdet (utanför planområdet i norr). De bestämmelser som föreslås i plankarta reglerar de nya bostädernas placering och utformning, att del av marken inte får hårdgöras och att stenmurarna i söder och väst inte får rivas.

Kommunens sammantagna bedömning är att det allmänna intresset bostadsförsörjning bedöms lämpligt på platsen.

Naturinventering

Naturen öster om gång- och cykelvägen (del av fastighet Krafslösa 2:4) har inventerats av kommunens tjänstepersoner. Skyddsvärda träd och andra strukturer och arter som indikerar höga naturvärden har eftersökts. Eftersom området är så pass litet anser inte kommunen att någon separat naturvärdesinventering behövs. Kommunen gör bedömningen att ekarna utanför planområdet är av den karaktär att de kan utvecklas till särskilt skyddsvärda träd (enligt Naturvårdsverkets definition) och ska bevaras. Planområdet har avgränsats med hänsyn till detta, ekarna ingår inte i planområdet.

Sandödla

Kommunen har gjort ett utdrag i artportalen. Det finns inget rapporterat fynd av någon naturvårdsintressant art inom planområdet. I närområdet finns ett fynd av en sandödla i ett växthus 2015. Kommunens bedömning är att planområdet inte utgör en typisk livsmiljö för sandödlor.

Kulturmiljö

Kommunen anser att ekarna intill muren i väst har betydelse för upplevelsen av området och dess karaktär eftersom de är väl synliga från grusvägen som binder samman bostadskvartaren i området. I plankartan har en ny bestämmelse lagts till för att säkerställa att de största ekarna utmed muren inte tas ner.

De kulturmiljövärden som lyfts är framför allt den gamla Riksvägen, numera Runnehällsvägen, med bebyggelse och lövträskantade stenmurar utmed vägen som mjukt placerats i landskapet. Den detaljplan som finns sedan tidigare omfattar ett större geografiskt område jämfört med den detaljplan som planläggs nu. Runnehällsvägen sträckning, den småskaliga bebyggelsen och det öppna landskapet är mycket karaktärsskapande och väsentliga element som bidrar till förståelsen och läsbarheten av områdets historia. Den gamla Riksvägen påverkas inte av den nya detaljplanen, endast angöringen till planområdet gränsar mot Runnehällsvägen. Den föreslagna detaljplanen bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan, skada de skyddsvärda ekarna eller kulturmiljön i omgivningen.

Stenmurar

Stenmurarna i södra och västra fastighetsgränsen för fastighet Skäppslandet 15 ska bevaras, det finns en bestämmelse om rivningsförbud i plankartan. När det gäller prickmarken i väst så börjar den vid fastighetsgränsen, vid muren, och sträcker sig 6 meter åt öst. Prickmarken i söder och norr är 4 meter från planområdesgränsen. I norr finns det en ej sammanhängande stenmur i fastighetsgräns. Den del av muren som utgör gräns mellan Skäppslandet 15 och Krafslösa 2:14 (östra stenmuren i norr) bedöms inte påverkas av detaljplanen. Det är fastighetsägarna, som äger marken där stenmuren står, som är ansvariga för stenmuren. Den stenmur som finns i norr mellan Skäppslandet 15 och Krafslösa 2:4 kommer behöva rivas, eller flyttas, om bostadsbebyggelsen maximeras. Ingen av stenmurarna som omfattas av detaljplanen är biotopskyddade eller registrerade i Riksantikvarieämbetets söktjänst Fornsök som innehåller information om alla kända registrerade fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om detta.

Översiktsplan

Sakägare 1-8, delvis 11 och privatperson 1-2

I yttrandena framhålls översiktsplanens principer om hållbart byggande och en funktionsblandning där bebyggelse och grönområden samspelar och stärker varandra. Synpunktslämnarna anser att den nya detaljplanen går emot Kalmar kommuns principer om hållbart byggande eftersom närliggande bostäders enda direkta grönområde försvinner. De framhåller att rekreationspotentialen för närboende och andra som vistas i området försämras påtagligt.

Några anser att för lite av översiktsplanernas innehåll tas upp i planbeskrivningen. De tycker inte att detaljplanen stämmer överens med översiktsplanerna (2011 och 2023) och de skrivelser som finns. Vidare anges att ny bebyggelse, enligt översiktsplanen (20232), ska analyseras ur ett helhetsperspektiv för att områdets unika värden ska tas tillvara. De menar att ingen analys är utförd och bör göras.

Vidare frågar de varför cirka halva området inte anses vara värdefullt natur- och rekreationsområde, såsom mark- och vattenanvändningskartan i översiktsplanen och grönstrukturplanens karta med särskilt värdefulla rekreationsområden visar.

Kommentar:

I översiktsplanen uttrycks kommunens långsiktiga viljeinriktning med grova penseldrag. De gränser som finns mellan olika användningar i mark- och vattenanvändningskartan är ungefärliga. Det är i detaljplaneläggningen som mark- och vattenområden utreds mer detaljerat och dess lämplighet prövas. Att bygga vidare på befintliga strukturer och komplettera i befintlig bebyggelse innebär generellt goda förutsättningar för minskad klimatpåverkan samt hushållning med naturresurser och kommunala resurser. Kommunens sammantagna bedömning är att planområdet utgör en lämplig komplettering till den befintliga bebyggelsen och bidrar till en hållbar utveckling av området.

Rekreation och lek

Sakägare 1-8 och privatperson 1-2

Synpunktslämnarna anser att hänsyn enbart är tagen till parkområden och inte till rekreationsområden eller naturområden som beskrivs i Grönstrukturplanen. I yttrandet efterfrågas en hänvisning till var i Grönstrukturplanen det står att rekreationsområde, som är särskilt värdefullt i stora delar, är områden som är flexibla och i viss mån kan anpassas till andra intressen. Vidare anser synpunktslämnarna inte att rekreationsvärden, övriga gröna värden samt konsekvenserna av andra alternativ är utredda. De menar att den nya detaljplanen strider mot kommunens egen bedömning som redovisas i Grönstrukturplanen och att den inte tillgodose det som står i grönpolicyn. Vidare refererar dem till följande inriktningar i grönpolicyn för Kalmar: 1. Biologisk mångfald, 2. Rekreation och sociala värden, 3. Övergripande grönstruktur, 4. Kulturhistoriska värden och 7. Närhet till kust-, natur och kulturlandskap.

Några påtalar att en av de tre beskrivna lekplatserna i omgivningen uppges kunna läggas ner. De anser att det skapar mindre tillit till planprojektet eftersom de attraktiva platser som finns idag beskrivs, men kan komma att tas bort.

Kommentar:

Kommunen anser att en bedömning av den natur som finns inom förslaget har skett enligt innehållet i Grönstrukturplanen, även om ingen separat utredning har sammanställts. Skäppslandet 15 är en privatägd fastighet där en förfallen handelsträdgård står idag, fastigheten utgör merparten av planområdet. Kommunens bedömning är att den del av naturområdet som tas i anspråk för bostäder, både till innehåll och storlek, är av sådan karaktär att den inte bedöms påverka naturområdet nämnvärt ur socialt, kulturhistoriskt-, eller biologiskt perspektiv. De två större ekarna som är mycket betydelsefulla för biologisk mångfald har sparats, och ligger utanför planområdet. Naturen har inventerats av kommunens ekolog i starten av arbetet och ekologen har även ingått i arbetsgruppen som arbetat med detaljplaneförslaget. Bilagorna i Grönstrukturplanen ska läsas tillsammans med övrig text i Grönstrukturplanen. Sida 37 och kartbilaga 4 beskriver och redovisar särskilt värdefulla rekreationsområden.

Frågan kring vilka lekplatser som eventuellt kommer att avvecklas hanteras inte inom ramen för den aktuella detaljplanen. Grönstrukturplanen antogs 2010 efter det så har ett program för lek- och aktivitetsmiljöer arbetats fram (2023). I lek- och aktivitetsmiljöprogrammet föreslås en handlingsplan tas fram för att se över hur prioritering av utveckling och avveckling av kommunens lek- och aktivitetsmiljöer ska ske.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Sakägare 1-8, 11 och privatperson 1-2

Synpunktslämnarna tycker inte att den samlade bedömningen om betydande miljöpåverkan går att göra eftersom ingen naturvärdesinventering, artinventering eller kulturhistoriskutredning är gjord. De håller inte med om att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Vidare framhåller de att naturområdet är till 100 % i direkt anslutning till 8 bostäder och att förändringen som föreslås leder till en betydande olägenhet. Synpunktslämnarna påtalar att checklistan inte har någon beskrivning av hur rekreationsvärden och övriga gröna värden påverkas. De framhåller att området som berörs är ett grönskande skogsområde med ett rikt djurliv (fågel, gnagare, insekter, ödlor och rådjur) och kulturhistoriskt värde.

Kommentar:

Skäppslandet 15, som gränsar till 8 bostadsfastigheter, är idag planlagd som handelsträdgård och därmed inte planlagt som natur eller annat allmänt grönområde.

I den övergripande miljöbedömningen av en detaljplan så görs en undersökning för att bedöma om detaljplanens genomförande antas leda till betydande miljöpåverkan. Om planen antas leda till betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Dokumentet "Undersökningen av betydande miljöpåverkan" har utförts enligt kommunens gällande praxis. Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, en miljökonsekvensbeskrivning (enligt Miljöbalkens 6 kapitel) krävs därför inte. I Länsstyrelsens yttrande framgår att de håller med kommunen om att en miljökonsekvensbeskrivning inte krävs.

Kommunala bostäder

Sakägare 1-7 och privatperson 1-2

Synpunktslämnarna undrar om olika kommunala boenden så som ålderdomshem, behandlingshem och boende med stöd av socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade (LSS) räknas som verksamhet eller boende.

Kommentar:

I användningen Bostäder ingår olika former av boende av varaktig karaktär (ej tillfällig övernattnings såsom hotell och vandrabem). Vanligen ingår bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder i användningen. Även gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Avgörande för om boendeformen ingår i användningen Bostäder är inslaget av vård och vilken omgivningspåverkan verksamheten förväntas ha. Om det huvudsakliga ändamålet med verksamheten är behandling och inte boende räknas bostadstypen som vård och inte som bostäder. Ett visst vårdinslag, till exempel föräldraliknande omsorg kan, enligt praxis, rymmas inom användningen Bostäder. Gruppboendestäder och träningsbostäder där boendet kräver ständig tillsyn av personal kan därför ingå i Bostäder. Enligt plan- och bygglagen kan inte kommunen ställa krav på hyresnivåer eller form av boende (hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt).

Närliggande fastigheter som ej blivit kallade

Sakägare 1-7 och privatperson 1-6

I synpunkterna framhålls att det finns fastigheter i anslutning till allmän platsmark, vilken kommunen äger, som ej blivit kallade till samråd. Vidare framhålls att de omkringliggande fastigheternas utsikt och insyn kommer att påverkas, att bullernivåerna och trafiken kommer att öka, att det kommer vara störningar i form av ljud och vibrationer under byggnationstiden och att synliga naturvärden såsom stenmur och träd kommer att försvinna.

Några av synpunktslämnarna skriver att grannhörande ej har skett i tillräcklig mån då tomtägaren med störst angränsande tomtyta ej kallats till samråd.

Kommentar:

Alla som vill är fria att lämna synpunkter vid samråd och granskning. Information om samråd och inbjudan till samrådsmötet annonserades i Barometern och på Kalmar kommuns digitala anslagstavla/webbplats. De fastighetsägare som har en fastighetsgräns intill planområdet bedöms vara så kallade sakägare och har även fått en inbjudan via post.

Övrigt

Sakägare 1-8, 11 och privatperson 1-2

Synpunktslämnarna skriver att Kalmar kommun lovat tidigare husköpare på Skålpundsvägen att ingen bebyggelse skulle uppföras på Skäppslandet 15 som nu planläggs.

Kommentar:

Information som ges utgår från det som kommunen har kännedom vid det aktuella tillfället. Den gällande detaljplanen från 1990 medger handelsträdgård på fastighet Skäppslandet 15, bebyggelsens omfattning inom användningen är inte reglerad i planen.

Sakägare 1-8 och privatperson 1-2

Synpunktslämnarna undrar vilka ”med flera” i rubriken ”Detaljplan för Skäppslandet 15 med flera” betyder.

Kommentar:

Detaljplanens namn innehåller namn på fastigheter, när flera fastigheter ingår i ett planområde så skrivs inte alla ut. I det aktuella fallet syftar ”med flera” på att del av fastigheten Krafslösa 2:4 och del av fastigheten Skäppslandet 14.

Sakägare 1-7 och privatperson 1-2

Synpunktslämnarna undrar vilket område som avses i planbeskrivningen där det står att markvegetationen är svårgenomtränglig.

De undrar även varför tomtgränsen är ritad i södra kanten av stenvuren i söder och påtalar att den ligger i mitten.

Kommentar:

Kommunen menar att det område som omfattas av planen idag till stor del består av sly och upplevs igenväxt. Även naturen öster om den befintliga gång- och cykelvägen har tät vegetation.

Gällande stenvurens placering så följer kartbilderna och illustrationerna den inmätta stenvurens utbredning och gällande fastighetsgräns.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Räddningstjänst sydost

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 bärlighet 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 körbanebredd 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.
- i. bör ha angöringen i anslutning till byggnadens adress.

Brandposter

3. Brandpostnätet ska uppfylla gällande normer.

Utredning om risker

4. E22 gör rekommenderad farligt gods-led (enligt Trafikverkets nationella trafikdatabas, NVDB, 2023-12-14). Räddningstjänsten anser därför att en utredning om risker ska genomföras innan detaljplanen antas. Riskutredning bör belysa vilken typ av farligt gods-transporter som förekommer på aktuell sträcka, vilka risker och vilka konsekvenser det kan innebära för planområdet. Riskutredningen bör även vid behov föreslå riskreducerande åtgärder för planområdet.

Kommentar:

Åtkomst för räddningstjänsten är noterad, den lokala vägen och vändplatsen som illustrerats i bilderna över tänkbar bebyggelse är dimensionerad för lastbil (Lbn).

Brandposter hanteras i genomförandet av detaljplanen.

Kalmar kommun bedömer att det inte föreligger skäl till att ta fram en riskutredning eftersom fastigheten Skäppslandet 15 är redan ianspråktagen och detaljplaneområdet är över 100 meter från E22 (farligt godsleden). Inga säkerhetsförhöjande åtgärder kopplat till farligt gods är nödvändiga och den tillkommande bebyggelsen kommer inte begränsa framkomligheten längs farligt godsleden, E22. Planbeskrivningen har uppdaterats med ett stycke med rubriken Risk för olyckor som handlar om bedömning kring påverkan från E22 utifrån att vägen är en farligt godsled.

Ledningsägare, andra företag och myndigheter

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Noterat.

Skanova (Telia Company) AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

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

<https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För flytt av ledningar eller samordning gå in på

[Flytta kabel eller anmäl skadad kabel - Telia.se](#)

Kommentar: Noterat.

Trafikverket

Planförslaget berör inte statlig infrastruktur.

Under förutsättning att gränsvärden för buller inte överskrids har Trafikverket inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noterat.

Region Kalmar län

Region Kalmar län har ingen erinran

Kommentar: Noterat.

Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Sakägare 1-11

Privatpersoner 1-6