

Handläggare
Linda Almljung Törngren
010-352 07 63

Datum
Upprättad 2025-05-02

Ärendebeteckning
2022–2800

1(28)

Beslut:
Antagen av SBN 2025-05-22 § 115
Fått laga kraft 2025-10-15 /VP

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Skäppslandet 15 med flera, Krafslösa



Kalmar kommun

Planeringsenheten | Samhällsbyggnadskontoret
Adress Box 611, 391 26 Kalmar | Besök Storgatan 35 A
Tel 010-352 00 00 vx | sam.byggnadskontoret@kalmar.se

Innehåll

Sammanfattning	3
Inkomna synpunkter	4
Länsstyrelsen i Kalmar län	4
Lantmäterimyndigheten	5
Sakägare och övriga privatpersoner	5
Sakägare 1-6 och privatperson 1-3	5
Sakägare 7	18
Sakägare 8	20
Sakägare 9 och 10	26
Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag	27
Socialnämnden	27
Serviceförvaltningen	27
Ledningsägare, andra företag och myndigheter	27
Kretslopp sydost	27
Trafikverket	27
Sakägare och likställda som inte fått sina synpunkter tillgodosedda	28

Sammanfattning

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2025-02-07 – 2025-02-28. Förslaget har sänts till berörda myndigheter, förvaltningar, föreningar och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Planhandlingarna fanns tillgängliga på kommunens webbplats: kalmar.se/detaljplaner.

Totalt har 10 yttranden inkommit under granskningsperioden. På kommande sidor finns de inkomna skriftliga synpunkterna redovisade och kommunens kommentarer till dessa.

Länsstyrelsen framhåller att bestämmelserna gällande dagvatten är otydliga. Sakägare och privatpersoner i närområdet lyfter hantering av planprocessen, bebyggelsens utformning och anpassning till omgivande miljö samt natur- och kulturmiljövärden. De anser att bebyggelsens påverkar befintliga bostäder för mycket, att mer behöver utredas och att planområdet ska vara ett grönområde. Serviceförvaltningen framför att det är av vikt att vändzonen är tillräckligt stor så lastbilar kan vända. Övriga parter som yttrat sig har inget att erinra.

Ändringar inför antagande

Endast mindre justeringar i syfte att tydliggöra planbestämmelser har skett. I plankartan har de två planbestämmelserna som anger villkor för startbesked omformulerats. I bestämmelsen som gäller dagvattenfördröjning har ordet lämplig bytts ut till likvärdig. I bestämmelsen som gäller markföroreningar har hänvisningen till Naturvårdsverkets definition tagits bort. I övrigt har motivet till planbestämmelsen för markreservat för underjordiska ledningar (u1) utvecklat i planbeskrivningen. I planbeskrivningen har även mindre redaktionella justeringar gjorts, till exempel så har byggnaden som fanns på fastighet Skäppslandet 15 rivits och därav har en del text omformulerats.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens synpunkter - provningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa och säkerhet ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Dagvatten

Kommunen har reglerat underjordiskt magasin på två sätt. Det ena sättet är genom markreservat för allmännyttig underjordisk ledning. Länsstyrelsens bedömning är att det underjordiska magasin som avses inte är en ledning. Det underjordiska magasinet är en teknisk anläggning och ska därför regleras som detta med kommunalt huvudmannaskap.

Den andra planbestämmelsen som avser underjordiskt magasin är ”startbesked får inte ges för bostadsbyggnation förrän dagvattenfördröjning om minst 45 m³ eller annan lämplig åtgärd som VA-huvudman finner lämplig har kommit till stånd”. Länsstyrelsens bedömning är att denna planbestämmelse är för otydlig. Planbestämmelsen behöver vara mer precis. Dagvattenutredningen föreslår en fördröjning om minst 45m³ och det är detta som ska regleras.

Kommentar:

Kommunen bedömer att ett underjordiskt dagvattenmagasin som ingår i det allmänna VA-nätet kan vara ett sådant tillbehör till en ledning som avses i 3§ Ledningsrättslagen och det därmed är möjligt att använda ledningsrätt för att säkerställa rättighet även till det underjordiska dagvattenmagasinet. Enligt Boverkets vägledning ska användningen tekniska anläggningar användas ifall området tas i anspråk på ett mer omfattande sätt. Det exempel som anges i vägledningen är transformatorstation. (Markreservat för allmännyttiga ändamål - PBL kunskapsbanken - Boverket) Området utlagt för allmännyttiga underjordiska ledningar i planförslaget är reglerat med användningen bostäder (B) och består av prickmark och är även reglerat som markreservat för gemensambetsanläggning för tillfart. Ett dagvattenmagasins påverkan i och över marknivån är liten eller obefintlig. I det nu aktuella fallet kan marken, trots det underjordiska magasinet, användas till det i planen angivna ändamålet. En reglering med markreservat för underjordisk ledning är på grund av detta möjlig att använda även för det underjordiska dagvattenmagasinet. Att kombinera användningarna teknisk anläggning och bostad på samma område är olämpligt bland annat på grund av inlösenreglerna i Plan- och Bygglagen (PBL). En tredimensionell reglering med användningen teknisk anläggning som enbart omfattar dagvattenmagasinet blir med hänsyn till den detaljprojektering som krävs, anläggnings art och planens syfte en mer detaljerad och ingående reglering än vad som krävs och skulle därmed inte vara förenlig med 4 kap. 32§ 3st. PBL. En tredimensionell reglering skulle också låsa fast en exakt volym på magasinet och då även omöjliggöra att det görs större om det skulle visa sig lämpligt.

Motivet till planbestämmelsen som reglerar markreservat för underjordiska ledningar (u1) har utvecklats i planbeskrivningen.

Planbestämmelsen som villkorar startbesked har omformulerats, ordet lämplig har bytts till likvärdig för att vara tydligare. Formuleringen möjliggör för fler åtgärder än det dagvattenmagasin som undersökts i planarbetet. Dagvattenmagasinet har bedömts lämpligt och fungera utifrån platsens kända förutsättningar. Om annan åtgärd som motsvarar behovet av fördröjning kan ske eller om ledningsnätets förutsättningar förändras går det att uppfylla planbestämmelsen utan att göra ett dagvattenmagasin. Motivet till planbestämmelsen har utvecklats i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten

Efter granskning av handlingarna till detaljplanen Skäppslandet 15 med flera har inte lantmäterimyndigheten någon erinran.

Kommentar: Noterat.

Sakägare och övriga privatpersoner

Sakägare 1-6 och privatperson 1-3

1. Bristande miljöbedömning och markföroreningar

Enligt 11 kap. 10–11 §§ Plan- och bygglagen (2010:900) har länsstyrelsen rätt att överpröva detaljplaner där hälsa och säkerhet påverkas. Inom planområdet har markföroreningar identifierats, där halter av oljekolväten, metaller och pesticider överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM).

I Provtagning och analys av grundvatten 2.10.4 Markmiljö i planbeskrivning hänvisar man till en rapport DGE har utfört. I DGEs rapport 3.1 Provtagning av jord Provtagning av jord genomfördes den 25 januari 2023 genom handgrävning av provgropar. Provgropar grävdes i 5 delområden, se situationsplan bilaga 1. 10-15 delprover blandades till ett samlingsprov per delområde. Provtagning utfördes inledningsvis i marknivå 0-0,2 meter under markytan (m u my) i samtliga delområden.

Jag anser inte att man har tagit hänsyn till områdets storlek och förväntade föroreningar. Att ta för få prover kan ge en missvisande bild av markens tillstånd. Det är viktigt att ta tillräckligt många prover för att få en representativ bild. Fler prover behövs för att få en rätt bedömning. Provtagning kan även ha gjorts under fel tidpunkt, till exempel under eller efter kraftig nederbörd, kan påverka provets sammansättning och ge felaktiga resultat. Då man enligt flera relevanta källor se nedan bör ta flera prover på detta område. Här är några generella riktlinjer jag anser att min inte tagit hänsyn till: Områdets storlek, tidigare markanvändning (då området tidigare har använts för verksamhet som kan ha orsakat föroreningar), förväntade föroreningar.

Enligt riktlinjer från miljöenheter bör prover tas med hänsyn till jordlagerföljd och i halvmetersintervall i homogena jordlager med en större mäktighet än 0,5 meter. Djupet bör som minst sträcka sig till 0,5 meter under planerade arbeten eller ner i naturlig jord. Prover har endast tagit på flertalet ställen på 0,2meters djup vilket kan ge en felaktig bild på markvärden. Jag anser markmiljön behöver fler provtagningspunkter, då jag anser att man inte har gjort en sannolikhetsbaserad provtagning där man bör ta ett prov per 100-200 m². För ett

område på 5400 m² skulle detta innebära mellan 27 och 54 prover. Om finns specifika föroreningskällor eller hotspots, kan man behöva ta fler prover i dessa områden. Jag anser att man inte har säkerställt att alla potentiellt förorenade områden täcks och kan behöva ett större antal prover för att säkerställa marken.

Källor:

Statens geotekniska institut (SGI)

Naturvårdsverket

SGI - Provtagning och fältundersökning

Enligt Miljöteknisk markundersökningsrapporten är endast Skäpplandet 15 provtaget, på den kommunala marken 2:4 har inte någon provtagning skett.

2.1 Områdesbeskrivning



Figur 1. Aktuell undersökningsområde är markerat med blå linje i översiktskartan. Infällt i flygfotots övre vänstra hörn ses ett ortofoto med aktuellt område markerat.

Sanering

Trots detta har kommunen inte föreslagit att saneringen ska genomföras innan detaljplanen antas, vilket innebär att marken i nuläget inte är lämplig för bostadsändamål enligt 2 kap. 5 § PBL. Enligt praxis bör förorenad mark saneras innan planen fastställs. Avsaknaden av en tydlig tidsplan för saneringen gör att planen strider mot miljöbalkens krav på en långsiktigt hållbar utveckling.

En riskanalys för sanering saknas, vilket är en viktig process för att säkerställa att arbetet utförs på ett säkert och ansvarsfullt sätt. Som sakägare är jag orolig för att felaktig hantering av farligt avfall kan leda till förorening av mark och vatten på mina ägor. Under rubriken "Betydande miljöpåverkan" är det inte tydligt att man inkluderat barn och vuxna i hälsoriskerna vid sanering av jord. På grund av sanering (schaktsanering) kan partikelbunden förorening i jord transporteras via damm och vind till pool, jacuzzi och gräsmattan på området, vilket

kan leda till direkt och indirekt intag eller negativ påverkan av alla organiska och oorganiska ämnen.

Begäran:

- Fler markprover tas minimum 27 prover.
- Provtagning på kommunal mark Krafslösa 2:4 bör tas. Ingen markundersökning redovisad på de delar av Krafslösa 2:4 som planförslaget innefattar
- Djupare markprover 0,5meter för att få en mer sannolikhetsbaserad provtagning.
- Att planen inte antas innan en fullständig sanering genomförts och godkänts av tillsynsmyndigheten.
- Att en ny miljökonsekvensbeskrivning (MKB) genomförs enligt 6 kap. miljöbalken för att säkerställa att föroreningar inte sprids till intilliggande mark och grundvatten.
- Att en riskanalys utförs för saneringen där man kartlägger potentiella faror och risker som kan uppstå under saneringsarbetet, såsom kemiska, fysiska, biologiska och miljömässiga risker. Det är viktigt att inkludera spridning via luft och vatten för att säkerställa att föroreningar inte sprids till omgivande områden och påverkar människors hälsa och miljön.

2. Otillräcklig bullerutredning och påverkan på boendemiljön

Planen tillåter bostadsbebyggelse inom ett område där bullernivåerna från E22 riskerar att överstiga riktvärden enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Kommunen har endast utgått från en bullerkartläggning från 2022 och inte gjort en framtida bullerprognos till 2040, vilket krävs enligt Boverkets riktlinjer.

Detta innebär att bullernivåerna vid planerad bebyggelse kan komma att överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, vilket strider mot Plan- och bygglagens krav på en god bostadsmiljö (2 kap. 6 § PBL).

Begäran:

- Att en ny bullerutredning genomförs med framtida trafikprognoser enligt Boverkets riktlinjer.
- Att krav på bullerskyddsåtgärder införs i planen, såsom bullerplank eller placering av bebyggelse för att skapa en skyddad sida.

3. Bostadsbehov och utformning

I planbeskrivningen 3.2.2 "Ny bebyggelse" anges att den nya bebyggelsens skala och volym har anpassats till den kringliggande omgivningen och bebyggelsen. Bostadshuset kan ha sadeltak eller snedtak och får uppföras i högst två våningar. Den högsta nockhöjden är 8,5 meter och den minsta takvinkeln är 22 grader.

Som sakägare anser jag att denna detaljplan, med en nockhöjd på 8,5 meter skymmer utsikten och påverkar oss grannar negativt vad gäller vår integritet. Enligt bestämmelserna ska nya byggnader inte påverka grannarnas integritet negativt och bidra till en välplanerad och trivsamt miljö. Detta har inte beaktats

i denna detaljplan, då endast 1 av 8 byggnader har denna nockhöjd. Om nockhöjd på angränsande tomters hus är taget från Krafslösa 2:14 så är detta en felaktig bedömning. Denna fastighet ligger på en tomt på över 3000 kvm. Detta är inte proportionellt till andra tomter i området och heller inte till tomter i planområdet och bör därför inte beaktas i ett genomsnittligt höjdvärde.

Ändringar av marknivån runt byggnaden kan påverka byggnadshöjden och måste beaktas vid beräkning av höjden. Eftersom marknivån är sluttande, referenspunkten från den marknivån som uppmätts? Detaljplanen bör ta hänsyn till områdets befintliga bebyggelse och karaktär för att säkerställa att nya byggnader passar in i omgivningen.

En detaljplan måste enligt Plan- och bygglagen (PBL) ta hänsyn till omgivningen. Enligt 2 kap. 5 § PBL ska kommunen pröva ett mark- eller vattenområdets lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning och inverkan på omgivningen. Det innebär att en detaljplan inte får utformas utan att beakta hur den påverkar den befintliga miljön och de människor som bor där. Det är viktigt att säkerställa att nya byggnader harmoniserar med den befintliga bebyggelsen och att de inte orsakar negativa effekter på grannarnas utsikt, integritet eller livskvalitet.

Begäran:

- Ange den referenspunkt från vilken marknivån har mätts. Ändringar av marknivån runt byggnaden kan påverka byggnadshöjden och måste beaktas vid beräkning av höjden. Om marknivån är högre än den angivna referenspunkten, kan detaljplanen inte korrekt beakta befintliga bebyggelser.
- Utför en ny beräkning av det genomsnittliga höjdvärdet? Den nya bebyggelsens skala och volym har inte anpassats till den kringliggande omgivningen och bebyggelsen. För att bättre harmonisera med den befintliga bebyggelsen och minimera påverkan på grannarnas utsikt och integritet föreslås att den högsta nockhöjden sänks till medelnockhöjden för de befintliga grannhusen.

4. Bristande hänsyn till kulturmiljövärden

Enligt 3 kap. 6 § miljöbalken ska kulturhistoriskt värdefulla miljöer skyddas. Stenmurar och trädridåer i planområdet är en del av den historiska landskapsbilden och nämns uttryckligen i den gällande detaljplanen från 1990. Kommunen har dock föreslagit att delar av stenmurarna ska kunna rivas, vilket strider mot tidigare rekommendationer från Kalmar Läns museum.

Kommunen har heller inte utrett om det finns fornminnen eller biotopskyddade strukturer i området, vilket är ett krav enligt 2 kap. 3 § PBL och Kulturmiljölagen (1988:950).

Ingen redogörelse har lämnats för att planförslaget följer rekommendationerna i Kalmar läns kulturhistoriska utredning (Antikvarisk rapport 2019:07). Utredningen rekommenderar att ny bebyggelse i direkt anslutning till Runnehällsvägen bör förläggas till redan bebyggda områden söder om Krafslösavägen och att fastighetsindelningen bör ta hänsyn till historiska vägsträckningar och

skiftesindelningen. Planförslaget går emot dessa rekommendationer genom att inkludera både ny bebyggelse och rivning av stora delar av bevarade stenmurar.

Begäran:

- Att en ny kulturhistorisk utredning genomförs innan planen antas.
- Att rivningsförbudet utökas till att omfatta samtliga stenmurar och träridåer i området.
- Ingen redogörelse har lämnats angående att planförslaget går emot rekommendationer, Kalmar läns kulturhistoriska utredning (Antikvarisk rapport 2019:07). Planförslaget går direkt emot dessa rekommendationer med både bebyggelse samt rivning av stora delar av bevarade stenmurar.

5. Bristande samrådsprocess och otillräcklig information till sakägare

Enligt 5 kap. 11 § PBL har kommunen en skyldighet att informera alla berörda fastighetsägare och sakägare om planförslaget. Flera fastighetsägare i närområdet har inte blivit kallade till samrådet, vilket innebär en brist i samrådsprocessen.

Vidare har kommunen inte tillräckligt beaktat inkomna synpunkter, särskilt gällande dagvattenhantering, naturvärden och trafikpåverkan. Enligt 5 kap. 12 § PBL ska kommunen redovisa hur inkomna synpunkter påverkat det slutliga planförslaget, men flera invändningar har avfärdats utan tillräcklig motivering.

Det råder även viss tveksamhet från samhällsbyggnadskontorets sida när det gäller att lämna ut offentliga handlingar. För mig som invånare är det anmärkningsvärt att den nya ägaren av marken, som köpt marken för ett betydande belopp, inte har fått något förhandsbesked. Handläggaren X har endast kunnat delge ett mail där den nya ägaren kallats till ett möte, men inga mötesprotokoll eller agenda har kunnat redovisas. Detta påvisar att utlämnande av all offentligt tillgänglig information gällande detta projekt inte har skett på ett transparent sätt.

Enligt Tryckfrihetsförordningen (1949:105) 2 kap. 1 § samt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) 2 kap. 1 §, är kommunen skyldig att tillhandahålla offentliga handlingar på begäran, vilket i detta fall inte verkar ha efterlevts.

Begäran:

- Att samrådsförfarandet görs om med en ny inbjudan till berörda fastighetsägare.
- Att en kompletterande samrådsredogörelse upprättas.
- Att alla relevanta offentliga handlingar i ärendet skyndsamt görs tillgängliga.

6. Synpunkt artinventering inte utförd

En artinventering är en viktig del av processen när man tar fram en ny detaljplan. Det innebär att man kartlägger och dokumenterar förekomsten av olika arter inom det aktuella området. Syftet är att identifiera skyddsvärda arter och deras livsmiljöer för att kunna ta hänsyn till dem i planeringen. Detta anser jag inte att man har gjort. En artinventering för att identifiera förekomsten av fladdermöss bör göras i området.

Fladdermöss är skyddade enligt artskyddsförordningen, och deras livsmiljöer måste beaktas i planeringen av ny detaljplan. Risken finns att man missar fler arter som finns i området när man inte gjort en artutredning för denna detaljplan.

Begäran:

- Artutredning saknas, enligt ASF 2007:845 bör en artskyddsutredning utföras.
- Fältinventering bör utföras.
- Fladdermöss utredning bör utföras.

7. Upplåtande av kommunal mark.

Upplåtande av kommunal mark Krafslösa 2:4. Kommunen har inte varit transparent med uppgifter om försäljning av denna kommunala mark, inklusive priset som köparen har betalat för tomten. Enligt kommunallagen och EU:s regler om statligt stöd ska försäljning av kommunal mark ske till marknadspris.

Kommunen har inte redovisat dessa uppgifter i detaljplanen, och grannfastigheter samt allmänheten har inte inkluderats i processen. Trots flera försök att få ut handlingar finns det ingen dokumentation som jag som sakägare har fått ta del av, vilket påvisar att kommunen inte har varit transparent i denna försäljning. Enligt kommunallagen och EU:s regler ska jag som sakägare ha rätt att få ta del av dokumentation kring försäljningen av kommunal mark. Denna brist på information tyder på brister i kommunens informationshantering.

Om kommunen har brutit mot offentlighetsprincipen kommer en anmälan till JO att utföras.

Begäran:

- Har försäljningen eller upplåtelsen av delar av Krafslösa 2:4 följt statsstödsreglerna och skett till marknadsmässigt pris? Om så är fallet, vilket pris har fastställts?

8. Handelsträdgård grönområde

I planbeskrivning står det att handelsträdgården inte är ett grönområde vilket jag som sakägare tycker att ni bedömer fel. Handelsträdgårdar kan ibland räknas som grönområden, men det beror på hur de används och hur de klassificeras i den lokala planeringen.

Denna handelsträdgård har under flera år erbjudit gröna ytor och frodig växtlighet, och har inte varit i aktiv i sin användning på decennier. Den har fungerat som en rekreationsplats där människor kan njuta av naturen, vilket bidrar till både ekologiska och estetiska värden i området.

Begäran:

- Omklassificering av det aktuella området till ett grönområde. Med tanke på dess nuvarande användning och de ekologiska fördelarna det erbjuder, anser jag att en officiell omklassificering till grönområde är både lämplig och nödvändig. Detta skulle säkerställa att området bevaras och fortsätter att tjäna som en värdefull resurs för närområdet.

9. Avloppsplanering ej redovisad

Avloppsplanering är en viktig del av en ny detaljplan för att säkerställa att avloppssystemet är effektivt och hållbart. Kartläggning av befintliga system bör ske och identifiering om befintliga avloppssystem och deras kapacitet (inkluderar både spillvatten och dagvatten) klarar den nya detaljplanen.

Jag som sakägare har ett intresse av att få information att den nya detaljplanen innefattar tillräcklig kapacitet i avloppssystemet för att hantera både nuvarande och framtida behov och att detta inkluderar att ta hänsyn till befolkningstillväxt och klimatförändringar. Samt att man säkerställer att avloppsplaneringen uppfyller gällande miljökrav och regler, inklusive EU:s avloppsdirektiv och nationella bestämmelser.

Begäran:

- Redovisa avloppsplanering. Involvera berörda parter, inklusive fastighetsägare, myndigheter och allmänheten, i planeringsprocessen för att säkerställa att alla synpunkter och behov beaktas. Genom att noggrant planera avloppssystemet i en ny detaljplan ska man säkerställa en hållbar och effektiv hantering av avloppsvatten, vilket är viktigt för både miljön och människors hälsa.

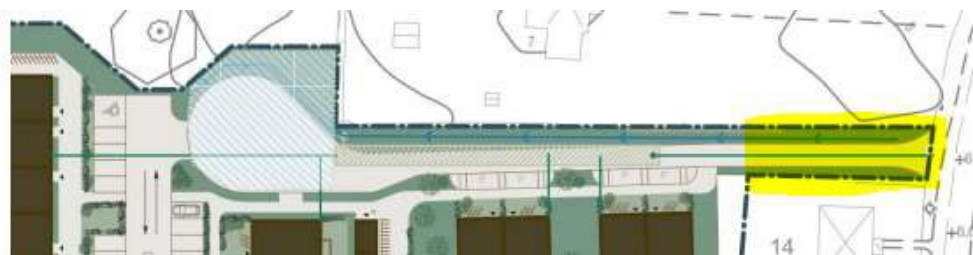
10. Hantering av dagvatten

Hantering av dagvatten ska ske i ett dike längs med nordöst. Det finns en oro eftersom detta är ett väldigt smalt område som ska innefatta både väg och dike för dagvattenshantering. Diket bör dimensioneras för att kunna hantera den maximala mängden dagvatten som förväntas under kraftiga regn. Detta innebär att bredd och djup måste anpassas efter lokala förhållanden och hydrologiska beräkningar. Ett dike bör vara mellan 0,5 och 1,5 meter brett och 0,5 till 1 meter djupt. Trafikförordningen innehåller regler om hur vägar ska utformas, och lokalgator i denna detaljplan bör vara mellan 6 och 9 meter breda enligt Kalmar kommuns riktlinjer.

I samrådsredogörelsen nämns att plankartan också reglerar att "färdig golvhöjd för huvudbyggnad ska vara minst 0,7 meter ovan gatunivå", dagvatten. 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.

Begäran:

- Vänligen verifiera att diket med tillräcklig kapacitet och vägen får plats inom det angivna området. Se markeringen på den bifogade bilden för detaljerad placering.



- Tydliggör länsstyrelsens påminnelse för att säkerställa korrekt utformning av bebyggelse med avseende på dagvattenhantering och skyfall. Ingen information om byggnadens övriga konstruktioner och hur den hanterar vattenflöden och skyfall. Det är viktigt att beakta hela byggnadens konstruktion och dess förmåga att hantera vatten för att undvika översvämningar och andra problem.

11. Behovsanalys och ”Ny detaljplan” upprättas

Begäran:

- Fortfarande ingen redovisad behovsanalys för behovet av bostäder i detta område.
- Ingen analys är redovisad på ”Ny detaljplan”, Kalmar Kommun, 2023”. Kalmar kommun skriver att dom alltid skall vid ny bebyggelse analysera ny detaljplan ur ett helhetsperspektiv för att områdets unika värden ska tas till vara.

Sammanfattning av begäran mot detaljplan för Skäppslandet 15:

- Fler markprover tas minimum 27 prover.
- Provtagning på kommunal mark Kraflösa 2:4 bör tas. Ingen markundersökning redovisad på de delar av Kraflösa 2:4 som planförslaget innefattar
- Djupare markprover 0,5meter för att få en mer sannolikhetsbaserad provtagning.
- Att planen inte antas innan en fullständig sanering genomförts och godkänts av tillsynsmyndigheten.
- Att en ny miljökonsekvensbeskrivning (MKB) genomförs enligt 6 kap. miljöbalken för att säkerställa att föroreningar inte sprids till intilliggande mark och grundvatten.
- Att en riskanalys utförs för saneringen där man kartlägger potentiella faror och risker som kan uppstå under saneringsarbetet, såsom kemiska, fysiska, biologiska och miljömässiga risker. Det är viktigt att inkludera spridning via luft och vatten för att säkerställa att föroreningar inte sprids till omgivande områden och påverkar människors hälsa och miljön
- Att en ny bullerutredning genomförs med framtida trafikprognoser enligt Boverkets riktlinjer.
- Att krav på bullerskyddsåtgärder införs i planen, såsom bullerplank eller placering av bebyggelse för att skapa en skyddad sida.

- Ange den referenspunkt från vilken marknivån har mätts. Ändringar av marknivån runt byggnaden kan påverka byggnadshöjden och måste beaktas vid beräkning av höjden. Om marknivån är högre än den angivna referenspunkten, kan detaljplanen inte korrekt beakta befintliga bebyggelser.
- Utför en ny beräkning av det genomsnittliga höjdvärdet? Den nya bebyggelsens skala och volym har inte anpassats till den kringliggande omgivningen och bebyggelsen. För att bättre harmonisera med den befintliga bebyggelsen och minimera påverkan på grannarnas utsikt och integritet föreslås att den högsta nockhöjden sänks till medelnockhöjden för de befintliga grannhusen.
- Att en ny kulturhistorisk utredning genomförs innan planen antas.
- Att rivningsförbudet utökas till att omfatta samtliga stenmurar och träridåer i området.
- Ingen redogörelse har lämnats angående att planförslaget går emot rekommendationer, Kalmar läns kulturhistoriska utredning (Antikvarisk rapport 2019:07). Planförslaget går direkt emot dessa rekommendationer med både bebyggelse samt rivning av stora delar av bevarade stenmurar.
- Att samrådsförfarandet görs om med en ny inbjudan till berörda fastighetsägare.
- Att en kompletterande samrådsredogörelse upprättas.
- Att alla relevanta offentliga handlingar i ärendet skyndsamt görs tillgängliga.
- Artutredning saknas, enligt ASF 2007:845 bör en artskyddsutredning utföras.
- Fältinventering bör utföras.
- Fladdermöss utredning bör utföras.
- Har försäljningen eller upplåtelsen av delar av Krafslösa 2:4 följt statsstödsreglerna och skett till marknadsmässigt pris? Om så är fallet, vilket pris har fastställts.
- Omklassificering av det aktuella området till ett grönområde. Med tanke på dess nuvarande användning och de ekologiska fördelarna det erbjuder, anser jag att en officiell omklassificering till grönområde är både lämplig och nödvändig. Detta skulle säkerställa att området bevaras och fortsätter att tjäna som en värdefull resurs för närområdet.

- Redovisa avloppsplanering. Involvera berörda parter, inklusive fastighetsägare, myndigheter och allmänheten, i planeringsprocessen för att säkerställa att alla synpunkter och behov beaktas. Genom att noggrant planera avloppssystemet i en ny detaljplan ska man säkerställa en hållbar och effektiv hantering av avloppsvatten, vilket är viktigt för både miljön och människors hälsa.
- Vänligen verifiera att diket med tillräcklig kapacitet och vägen får plats inom det angivna området. Se markeringen på den bifogade bilden för detaljerad placering.
- Tydliggör länsstyrelsens påminnelse för att säkerställa korrekt utformning av bebyggelse med avseende på dagvattenhantering och skyfall. Ingen information om byggnadens övriga konstruktioner och hur den hanterar vattenflöden och skyfall. Det är viktigt att beakta hela byggnadens konstruktion och dess förmåga att hantera vatten för att undvika översvämningar och andra problem.
- Fortfarande ingen redovisad behovsanalys för behovet av bostäder i detta område.
- Ingen analys är redovisad på ”Ny detaljplan”, Kalmar Kommun, 2023”. Kalmar kommun skriver att dom alltid skall vid ny bebyggelse analysera ny detaljplan ur ett helhetsperspektiv för att områdets unika värden ska tas till vara.

Kommentar:

1. Bristande miljöbedömning och markföroreningar

Kommunen bedömer fortsatt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, en miljökonsekvensbeskrivning (enligt Miljöbalkens 6 kapitel) krävs därför inte. I Länsstyrelsens yttrande vid samrådet framgår att även de bedömer att en miljökonsekvensbeskrivning inte krävs.

När en detaljplan arbetas fram ska det tas ta reda på om planerad markanvändning är lämplig för sitt ändamål med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet. I det här fallet är den planerade markanvändningen bostäder (B). Syftet med den miljötekniska markundersökningen har varit att översiktligt bedöma om planområdet är förorenat eller ej.

Inför en miljöteknisk undersökning görs en bedömning kring om det funnits någon som bedrivit en verksamhet på den aktuella platsen. På historiska flygfoton syns det att det funnits en handelsträdgård inom planområdet på fastigheten Skäppslandet 15 och verksamheten har varit där sedan minst 1939. Odling i växthus och på friland har skett inom fastigheten. Ingen annan verksamhet har noterats på fastigheterna Skäppslandet 15 och Krafslösa 2:4. På fastigheten Skäppslandet 15 fanns det i början av planarbetet rester av växthusen och en tillhörande byggnad. I byggnaden fanns en vedeldad panna samt en oljepanna med oljetank. Det är troligt att lastningen har skett vid östra gaveln på byggnaden.

Vid nedlagda handelsträdgårdar förekommer det generellt förorening av organiska bekämpningsmedel och i vissa fall metaller. Det finns inga uppgifter om vilka bekämpningsmedel eller pesticider som har använts på handelsträdgården. Föroreningar påträffas huvudsakligen i markens översta skikt, där odling skett. Vid provtagning tas därmed prov på den ytliga

jorden för att se om det finns rester av bekämpningsmedel. Strategin är att slå samman stickprover till samlingsprover över en större yta för att se om ett område är förorenat. Blandning av prover görs omsorgsfullt för att analysresultatet ska kunna representera alla de ingående stickproverna. Provpunkterna kan fördelas riktat om det finns förväntade punktkällor. En riktad provtagning gjordes vid oljetanken.

Enligt SGUs jordartskarta består jordarterna inom planområdet av sandig morän. Enligt den provtagning som genomförts på området består den översta jorden av sandig mulljord om cirka 30-40 centimeter och därefter kommer en grusig sandig siltig morän, och på något ställe en siltig lera. Störst risk för föroreningar är det vid växthusen. Där utfördes provtagning 0-20 centimeter och 20-40 centimeter under markytan. I övriga områden med odlingsbar mark (i den västra delen) utfördes provtagning 0-20 centimeter under markytan. På platsen fanns det även en hög med jordmassor som provtogs. Prov uttogs även som stickprov med handborr i nivån 0-50 centimeter under markytan på platsen där eldningsoljetanken fyllts på. Om det vid provtagningen funnits en tydlig lukt eller något annat avvikande så hade djupare prov tagits på platsen. Efter genomförd provtagning utvärderas resultaten. Om resultaten av proverna visar sig vara över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning, bostäder, kan exploatören komma att behöva göra en noggrannare undersökning inför sanering. Resultaten har visat att de generella riktvärdena för känslig markanvändning överskrider i vissa delområden. Vid växthusen visade resultaten från analys av jordprover att föroreningshalterna överskrider de generella riktvärdena för känslig markanvändning och i några delområden även mindre känslig markanvändning. Resultaten innebär att en sanering måste ske. Det översta jordlagret i samtliga delområden, utom området i väster (där frilandsodling tidigare skett), samt jordbögen ska schaktas upp och transporteras till en godkänd mottagningsanläggning. Efter bortforslandet av de förorenade jordmassorna ska en miljökontroll genom provtagning av schaktbotten och schaktväggar utföras för att säkerställa att föroreningen är borta. Plankartan har en bestämmelse (a1) som säkerställer att markföroreningar ska anhjälpas innan startbesked för bostadsbyggnation i östra planområdet får ges. Detta innebär att området måste saneras innan bostadsbyggnation kan ske. Saneringen genomförs efter att detaljplanen fått laga kraft.

Innan en sanering kan genomföras ska en anmälan om sanering lämnas in till tillsynsmyndigheten, kommunens miljöenhet. Då ska de föroreningar som påträffats vara utredda så att det visar hur stort område som ska saneras och till vilket djup. I anmälan ska det beskrivas vilken metod som ska användas vid sanering och vilka risker det finns för spridning av föroreningar under saneringen. Skyddsåtgärder som behöver göras för att förhindra spridning av föroreningar ska också beskrivas.

2. Otillräcklig bullerutredning och påverkan på boendemiljön

Kommunens bedömning är att den bullerkartläggning som finns sedan 2022 och den beräkning som gjorts gällande framtida omgivningsbuller (enligt Boverkets och SKL:s skrift "Hur mycket bullrar vägtrafiken") utgör tillräckligt underlag för kommunens bedömning gällande buller. I plankartan finns bestämmelser som säkerställer en god ljudnivå. I västra delen av planområdet finns en bestämmelse om byggnaders placering. Byggnaders långsida ska placeras mot väst för att skärma av buller från E22, byggnaden kommer på så sätt fungera som bullerskydd för miljön öster om byggnaden. Om en bostad har en eller flera uteplatser så ska minst en av dessa placeras där 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider.

3. Bostadsbehov och utformning

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 befintliga bostäder i närområdet. Kommunen

bedömer därmed att en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen har gjorts. I en stad får boende räkna med att det kan ske en förtätning som kan medföra att nya byggnader placeras nära befintlig bebyggelse. Förtätning inom staden görs för att dra nytta av den infrastruktur som finns, öka kundunderlag och skapa en effektiv markanvändning och på så sätt bidra till en hållbar utveckling. Planområdet anses lämpligt för bostäder då det finns infrastruktur, natur och service i omgivningen och närhet till stadens varierade utbud av nöjen, idrotts- och kulturupplevelser. Kommunen är medveten om att nockhöjden är något högre än andra bostäder i närheten, med höjden bedöms vara lämplig utifrån områdets karaktär. Detaljplanen bedöms inte medföra fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenheter på annat sätt.

4. Bristande hänsyn till kulturmiljövärden

Kommunen anser att kulturmiljövärdet har beaktats i förslaget till detaljplan. Runnehällsvägen sträckning, den småskaliga bebyggelsen och det öppna landskapet är mycket karaktärs- skapande 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 skada de skyddsvärda ekarna eller kulturmiljön som helhet. När det gäller den kulturhistoriska utredningen som togs fram i samband med planprogrammet för Snurrom så ingår inte planområdet i utredningen (gränsen går i Runnehällsvägen). Endast delar av Krafslösa ingår i planprogrammet för Snurrom. Detta har förtydligats i planbeskrivningen. I det aktuella detaljplanarbetet har både natur- och kulturmiljövärden utgjort förutsättningar som påverkat hur planområdesgränsen har föreslagits och vilka planbestämmelser som finns i plankartan.

5. Bristande samrådsprocess och otillräcklig information till sakägare

Inför samråd, granskning och antagande har en fastighetsförteckning upprättats av Lantmäterimyndigheten. Fastighetsförteckningen är kommunens bedömning av vilka som är sakägare i planärendet. Kommunen skickar brev via post till de som finns med i denna fastighetsförteckning. Vidare har kommunen informerat och bjudit in till samråd via annons i ortstidningen Barometern och information på kommunens digitala anslagstavla (webbplats). De handlingar som tillhör detaljplanen finns tillgängliga på kommunens webbplats (kalmar.se/detaljplaner). Alla med intresse har således erbjudits tillfälle till samråd och kunnat ta del av planhandlingarna, dock är det upp till berörda att avgöra hur och om de vill utnyttja det tillfälle som kommunen informerar och bjuder in till.

I ett förhandsbesked utreds det om det är lämpligt att bebygga platsen, i detta fall utreds detta i detaljplanearbetet. Förhandsbesked kan göras om det är osäkert om bygglov kan beviljas och är ett sätt att utreda lokaliseringen utan att behöva ta fram alla ritningsunderlag som behövs vid ett bygglov. I planbeskrivningen under rubriken Planbesked och Bakgrund framgår att det finns ett planbesked som den tidigare fastighetsägaren sökte 2021. Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2021-06-15 att detaljplanearbete skulle påbörjas.

När det gäller offentliga handlingar så är de handlingar som ska diarieföras enligt kommunens informationshanteringsplan diarieförda. Kommunen följer Tryckfrihetsförordningen (1949:105) samt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) och lämnar ut offentliga allmänna handlingar på begäran. Om den efterfrågade handlingen inte finns hos myndigheten eller är ett arbetsmaterial och därmed inte är en allmän handling finns möjligheten att överklaga beslutet om varför handlingen inte utlämnats.

6. Synpunkt artinventering inte utförd

Fastighetsägaren har undersökt den byggnad som nyligen rivits innan den revs och konstaterat att fladdermöss inte övervintrade i byggnaden. Vidare har kommunen vid platsbesök noterat att det inte finns några hålträd inom planområdet. Kommunen gör därför bedömningen

att det inte finns några boplatser för fladdermöss inom området och att det inte finns skäl för att göra en artskyddsutredning.

7. Upplåtande av kommunal mark

Försäljning av mark sker om detaljplanen får laga kraft, kommunen och fastighetsägaren till Skäppslandet 15 är överens om att det är lämpligt att pröva marken för bostadsändamål i detaljplanen.

8. Handelsträdgård grönområde

Kommunens bedömning är fortsatt att området är lämpligt för småskalig bebyggelse. Området har avgränsats för att inte påverka de större ekarna som finns norr om planområdet.

9. Avloppsplanering ej redovisad

Kalmar vatten som är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar har deltagit i planarbetet och genomfört en förprojektering av vatten- och avloppsledningar för att säkerställa att planförslaget går att genomföra. Angivna markhöjder (+0,0) i plankartan säkerställer marknivån på platser som är viktiga ur vatten-, spill- och dagvattensynpunkt.

10. Hantering av dagvatten

I östra delen av planområdet, där området angörs från Runnebällsvägen, är det inte tänkt att fördröjning av dagvatten ska ske. Den fördröjningen som föreslås är ett underjordiskt dagvattenmagasin. Magasinet föreslås placeras mellan vändzonen och den smalare delen av planområdet, vid Runnebällsvägen. Inför granskning sågs bebyggelseförslagen över och Kalmar vatten genomförde en förprojektering av vatten- och avloppsledningar (inklusive dagvatten) för att säkerställa täckning och höjdsättning. Fördröjning av dagvatten i form av ett underjordiskt magasin bedömdes som en lämpligare och mer platsanpassad lösning än ett öppet dike. Magasinet som redovisas i planförslaget får plats inom det område som i plankartan har reserverats för gemensambetsanläggning för väg (g1) och allmännyttiga underjordiska ledningar (u1). När det gäller bredd på den privata tillfartsvägen så styr inte kommunen eller detaljplanen den exakta utformningen. Tillfartsvägen är planlagd som kvartersmark med användningen bostäder (B), kommunen kommer inte äga vägen. I planarbetet har dock åtkomst för lastbilar och räddningsfordon setts över och plankartan säkerställer erforderligt utrymme för dessa fordon.

I plankartan finns flera bestämmelser som tillsammans säkerställer en god dagvattenhantering. Vid kraftiga regn ska vattnet rinna mot nordväst, detta säkerställs med bestämmelser som anger marknivå och lutningsförhållanden på olika platser inom planområdet. En planbestämmelse om lägsta marknivå intill huvudbyggnader säkerställer att de nya bostäderna inte svämmas över.

11. Behovsanalys och "Ny detaljplan" upprättas

Innan detaljplanen påbörjades sökte den dåvarande fastighetsägaren ett planbesked, vilket kommunstyrelsen gav positivt besked till år 2021. Varje halvår sker också en politisk prioritering kring vilka planer som samhällsbyggnadskontoret ska arbeta med. I arbetet med planbesked och prioritering av detaljplaner undersöks platsens förutsättningar och besluten tar utgångspunkt i kommunens långsiktiga viljeriktning om den fysiska miljön och de behov som finns. Kommunens sammantagna bedömning är att planområdet utgör en lämplig komplettering till den befintliga bebyggelsen och bidrar till en hållbar utveckling av området.

Sakägare 7

Synpunkter för granskningshandlingar Skäppslandet 15.

- Ingen markundersökning är redovisad på de delar av Kraflösa 2:4 som planförslaget innefattar

- Byggnad på 8,5m är integritetskränkande mot angränsande grannar då byggnadens höjd kommer vara nästan dubbelt så hög som närliggande bostäder. Maxhöjden bör sänkas till medelnockhöjd för de angränsande grannhusen.

- Fortfarande ingen redovisad behovsanalys för behovet av bostäder i detta område.

- Ingen tilltänkt metod och ingen riskanalys för saneringen av förorenad mark är redovisad. Detta skall ingå då partikelbunden spridning via framför allt damm och vind kan ha direkta hälsofarlig inverkan på närboende.

- Markprovtagningen som är gjord är inte representativ pga provtagningsdjup på 0,2m är för grunt samt för få provtagningspunkter i förhållande till storleken på de uppdelade provtagningsområdena tex 10-15 punkter på område ST22J02 är för få enl. riktlinjerna.

- Om maximal nockhöjd för byggnader inom planområdet är taget från maxhöjden på angränsande tomters hus så är detta en felaktig bedömning. Om måttet är taget från fastighet på Kraflösa 2:14 så ligger denna fastighet på en tomt på över 3000 kvm. Detta är inte proportionellt till andra tomter i området och heller inte till tomter i planområdet och bör därför inte beaktas i ett genomsnittligt höjdvärde.

- Enligt ”Ny detaljplan”, Kalmar Kommun, 2023” skall alltid ny bebyggelse analyseras ur ett helhetsperspektiv för att områdets unika värden ska tas till vara. Ingen analys är redovisad.

- Har upplåtelsen/försäljningen av delar av Kraflösa 2:4 följt statsstödsreglerna och överlåtit/sålts till marknadsmässigt pris? Och i sådant fall vilket pris?

- Ingen redogörelse har lämnats angående att planförslaget går emot tidigare rekommendationer: ”Ny bebyggelse i direkt anslutning till Runnehällsvägen bör i första hand förläggas till redan bebyggda områden söder om Kraflösavägen.” ”Fastighetsindelningen bör ta hänsyn till och utgå från historiska vägsträckningar och skiftesindelningen.” från Området Snurrom, Kalmar kn, Kalmar län Kulturhistorisk utredning, ANTIKVARISK RAPPORT 2019:07. Som utförts av Byggkult på uppdrag av Kalmar kommun och samhällsbyggnadskontoret.

Planförslaget går direkt emot dessa rekommendationer med både bebyggelse samt rivning av stora delar av bevarade stenmurar.

- Ingen markprovtagning utförd söder om provtagningsområde ”ST22J04” och ”ST22J05” i miljöteknisk markundersökning.

Kommentar:

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 befintliga bostäder i närområdet. Kommunen bedömer därmed att en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen har gjorts. I en stad

får boende räkna med att det kan ske en förtätning som kan medföra att nya byggnader placeras nära befintlig bebyggelse. Förtätning inom staden syftar till att dra nytta av den infrastruktur som finns, öka kundunderlag och skapa en effektiv markanvändning och på så sätt bidra till en hållbar utveckling. Planområdet anses lämpligt för bostäder då det finns infrastruktur, natur och service i omgivningen och närhet till stadens varierade utbud av nöjen, idrotts- och kulturupplevelser. Kommunen är medveten om att nockhöjden är något högre än andra bostäder i närheten, med höjden bedöms vara lämplig utifrån områdets karaktär.

Gällande den kulturhistoriska utredningen som togs fram i samband med planprogrammet för Snurrom så ingår inte planområdet i utredningen (gränsen går i Runnehällsvägen). Endast delar av Krafslösa ingår i planprogrammet för Snurrom. Detta har förtydligats i planbeskrivningen. I det aktuella detaljplanarbetet har både natur- och kulturmiljövärden utgjort förutsättningar som påverkat hur planområdesgränsen har föreslagits och vilka planbestämmelser som finns i plankartan.

När en detaljplan arbetas fram ska det tas ta reda på om planerad markanvändning är lämplig för sitt ändamål med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet. I det här fallet är den planerade markanvändningen bostäder (B). Syftet med den miljötekniska markundersökningen har varit att översiktligt bedöma om planområdet är förorenat eller ej. Inför den miljötekniska undersökning gjordes en bedömning kring om det funnits någon som bedrivit en verksamhet på den aktuella platsen. Det har sedan 1939 funnits en handelsträdgård, odling har skett i växthus och på friland. Ingen annan verksamhet har noterats på fastigheterna Skäpplandet 15 och Krafslösa 2:4. Vid nedlagda handelsträdgårdar förekommer det generellt förorening av organiska bekämpningsmedel och i vissa fall metaller. Föroreningar påträffas huvudsakligen i markens översta skikt där odling skett. Vid provtagning tas därmed prov på den ytliga jorden där odling har skett för att se om det finns rester av bekämpningsmedel. Strategin är att slå samman stickprover till samlingsprover över en större yta för att se om ett område är förorenat. Blandning av prover görs omsorgsfullt för att analysresultatet ska kunna representera alla de ingående stickproverna. Provpunkterna kan fördelas riktat om det finns förväntade punktkällor. En riktad provtagning gjordes vid oljetanken. Störst risk för föroreningar är det vid växthusen. Där utfördes provtagning 0-20 centimeter och 20-40 centimeter under markytan. I övriga områden med odlingsbar mark (i den västra delen) utfördes provtagning 0-20 centimeter under markytan. På platsen fanns det även en hög med jordmassor som provtogs. Provtogs även som stickprov med handborr i nivån 0-50 centimeter under markytan på platsen där eldningsoljetanken fyllts på. Om det vid provtagningen funnits en tydlig lukt eller något annat avvikande så hade djupare prov tagits på platsen. Om resultaten av proverna visar sig vara över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning, bostäder, kan exploatören komma att behöva göra en noggrannare undersökning inför sanering. Resultaten har visat att de generella riktvärdena för känslig markanvändning överskrids i vissa delområden. Det innebär att en sanering måste ske. Plankartan har en bestämmelse (a1) som säkerställer att markföroreningar ska avhjälpas innan startbesked för bostadsbyggnation i östra planområdet får ges. Detta innebär att området måste saneras innan bostadsbyggnation kan ske. Saneringen genomförs efter att detaljplanen fått laga kraft.

Innan saneringen kan genomföras ska en anmälan om sanering lämnas in till tillsynsmyndigheten (kommunen). I anmälan ska saneringsmetoden, vilka risker det finns för spridning av föroreningar och de skyddsåtgärder som behövs för att förhindra spridning av föroreningar beskrivas. Efter bortforslandet av de förorenade jordmassorna ska en miljökontroll genom provtagning av schaktbotten och schaktväggar utföras för att säkerställa att föroreningen är borta.

Försäljning av mark sker om detaljplanen får laga kraft, kommunen och fastighetsägaren till Skäppslandet 15 är överens om att det är lämpligt att pröva marken för bostadsändamål i detaljplanen.

Kommunens bedömning är att användningen bostäder (B) är lämplig inom planområdet och att plankartans bestämmelser säkerställer lämpligheten. Kommun anser att detaljplanen har utrett platsens förutsättningar tillräckligt och att inga ytterligare utredningar behöver tas fram.

Sakägare 8

Synpunkter på och invändningar mot detaljplan för Skäppslandet 15.

Jag, X som berörd sakägare/boende i området, önskar härmed lämna in synpunkter och invändningar mot den föreslagna detaljplanen för Skäppslandet 15. Min uppfattning är att planen innehåller flera juridiska och sakliga brister som gör att den inte bör antas.

Nedan följer mina huvudsakliga invändningar

1. Bristande miljöbedömning och markföroreningar

Enligt 11 kap. 10–11 §§ Plan- och bygglagen (2010:900) har länsstyrelsen rätt att överpröva detaljplaner där hälsa och säkerhet påverkas. Markföroreningar har identifierats inom planområdet, där oljekolväten, metaller och pesticider påträffats i halter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM)

Trots detta har kommunen inte föreslagit att saneringen ska genomföras innan detaljplanen antas, vilket innebär att marken i nuläget inte är lämplig för bostadsändamål enligt 2 kap. 5 § PBL. Enligt praxis bör förorenad mark saneras innan planen fastställs. Avsaknaden av en tydlig tidsplan för saneringen gör att planen strider mot miljöbalkens krav på en långsiktigt hållbar utveckling.

Begäran:

- Att planen inte antas innan en fullständig sanering genomförts och godkänts av tillsynsmyndigheten.
- Att en ny miljökonsekvensbeskrivning (MKB) genomförs enligt 6 kap. miljöbalken för att säkerställa att föroreningar inte sprids till intilliggande mark och grundvatten.

2. Bristande hänsyn till kulturmiljövärden

Enligt 3 kap. 6 § miljöbalken ska kulturhistoriskt värdefulla miljöer skyddas. Stenmurar och träridåer i planområdet är en del av den historiska landskapsbilden och nämns uttryckligen i den gällande detaljplanen från 1990. Kommunen har dock föreslagit att delar av stenmurarna ska kunna rivras, vilket strider mot tidigare rekommendationer från Kalmar Läns museum

Kommunen har heller inte utredning om det finns fornminnen eller biotopskyddade strukturer i området, vilket är ett krav enligt 2 kap. 3 § PBL och Kulturmiljölagen (1988:950).

Begäran:

- Att en ny kulturhistorisk utredning genomförs innan planen antas.
- Att rivningsförbudet utökas till att omfatta samtliga stenmurar och träridåer i området.

3. Otilräcklig bullerutredning och påverkan på boendemiljön

Planen tillåter bostadsbebyggelse inom ett område där bullernivåerna från E22 riskerar att överstiga riktvärden enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Kommunen har endast utgått från en bullerkartläggning från 2022 och inte gjort en framtida bullerprognos till 2040, vilket krävs enligt Boverkets riktlinjer.

Detta innebär att bullernivåerna vid planerad bebyggelse kan komma att överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, vilket strider mot Plan- och bygglagens krav på en god bostadsmiljö (2 kap. 6 §PBL).

Begäran:

- Att en ny bullerutredning genomförs med framtida trafikprognoser enligt Boverkets riktlinjer.
- Att krav på bullerskyddsåtgärder införs i planen, såsom bullerplank eller placering av bebyggelse för att skapa en skyddad sida.

4. Bristande samrådsprocess och otilräcklig information till sakägare

Enligt 5 kap. 11 § PBL har kommunen en skyldighet att informera alla berörda fastighetsägare och sakägare om planförslaget. Flera fastighetsägare i närområdet har inte blivit kallade till samrådet, vilket innebär en brist i samrådsprocessen.

Vidare har kommunen inte tillräckligt beaktat inkomna synpunkter, särskilt gällande dagvattenhantering, naturvärden och trafikpåverkan. Enligt 5 kap. 12 § PBL ska kommunen redovisa hur inkomna synpunkter påverkat det slutliga planförslaget, men flera invändningar har avfärdats utan tillräcklig motivering.

Det råder även viss tveksamhet från samhällsbyggnadskontorets sida när det gäller att lämna ut offentliga handlingar. För mig som invånare är det anmärkningsvärt att den nya ägaren av marken, som köpt marken för ett betydande belopp, inte har fått något förhandsbesked. Handläggaren X har endast kunnat delge ett mail där den nya ägaren kallats till ett möte, men inga mötesprotokoll eller agenda har kunnat redovisas. Detta påvisar att utlämnande av all offentligt tillgänglig information gällande detta projekt inte har skett på ett transparent sätt.

Enligt Tryckfrihetsförordningen (1949:105) 2 kap. 1 § samt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) 2 kap. 1 §, är kommunen skyldig att tillhandahålla offentliga handlingar på begäran, vilket i detta fall inte verkar ha efterlevts.

Begäran:

- Att samrådsförfarandet görs om med en ny inbjudan till berörda fastighetsägare.
- Att en kompletterande samrådsredogörelse upprättas.

- Att alla relevanta offentliga handlingar i ärendet skyndsamt görs tillgängliga.

Sammanfattning av begäran:

Att detaljplanen inte antas innan fullständig sanering genomförts.

Att kulturhistoriska värden skyddas bättre.

Att en ny bullerutredning genomförs.

Att samrådsförfarandet görs om.

5. Jag har tagit del av samrådsredogörelsen och planbeskrivningen för detaljplanen Skäppslandet 15 med flera. I den kulturhistoriska utredningen som genomfördes i samband med planprogrammet för Snurrom rekommenderas att ny bebyggelse i direkt anslutning till Runnehällsvägen bör lokaliseras till redan bebyggda områden söder om Kraflösavägen.

Jag kan dock inte se att denna rekommendation har besvarats eller beaktats i planförslaget. Jag skulle därför vilja begära ett förtydligande kring varför denna rekommendation inte har följts och hur kommunen resonerar kring bevarandet av de kulturhistoriska värdena i området.

Begäran: Svar på frågan varför man frångått rekommenden att ny bebyggelse i direkt anslutning till Runnehällsvägen bör lokaliseras till redan bebyggda områden söder om Kraflösavägen.

Tillägg av miljöteknisk undersökning:

Efter att ha granskat den miljötekniska markundersökningen för Skäppslandet 15 har jag identifierat flera brister som vi anser behöver åtgärdas innan området kan anses lämpligt för planerad bostadsbebyggelse.

Identifierade brister:

1. **Undersökningsområdet täcker inte hela planområdet** – Det framgår inte att hela det aktuella området har provtagits, vilket skapar osäkerhet kring föroreningsituationen i de östra och nordöstra delarna.





2. **Otillräcklig provtagningsdjup och metodik** – Provtagning har skett på ett djup av 0,2–0,4 meter, vilket innebär att djupare liggande föroreningar kan ha missats.

3. **Överskridna riktvärden** – Förhöjda halter av pesticider (DDT, DDE, DDD), PAH och tungmetaller har påträffats i vissa områden, där vissa halter till och med överskrider gränsen för mindre känslig markanvändning (MKM).

4. **Brist på konsekvensbedömning för dagvatten och grundvatten** – Föroreningar har påträffats i grundvattnet, men det finns ingen tydlig bedömning av risken för spridning vid exploatering.

5. **Avsaknad av detaljerad saneringsplan** – Det framgår att schaktning av förorenad jord rekommenderas, men det saknas en plan för hur detta ska genomföras och följas upp.

6. **Otillräcklig analys av historiska föroreningar** – Det saknas en detaljerad redogörelse för vilka kemikalier som använts tidigare, vilket gör det oklart om alla relevanta ämnen har analyserats.

Rekommenderade åtgärder:

- Genomföra kompletterande undersökningar i de delar av området som inte täckts av den nuvarande provtagningen.
- Utföra djupare provtagning för att säkerställa att eventuella föroreningar under 0,4 meter identifieras.
- Genomföra en mer detaljerad riskbedömning för spridning av föroreningar via grundvatten och dagvatten.
- Ta fram en mer detaljerad saneringsplan som tydligt specificerar bortforsling och hantering av förorenade massor.
- Genomföra en utökad historisk inventering av tidigare kemikalieanvändning för att säkerställa att samtliga relevanta föroreningar har identifierats.

Den nuvarande undersökningen är otillräcklig för att garantera att marken är säker för bostadsbebyggelse utan ytterligare åtgärder.

Vill även tillägga:

Om en detaljplan medför en **väsentlig ändring av markanvändningen**, kan kommunen ställa **särskilda krav** på sanering, dagvattenhantering, geoteknik, radonskydd, bullerskydd, bevarande av natur- och kulturvärden samt trafikåtgärder.

Tacksam för bekräftelse på att mina synpunkter mottagits och kommer att beaktas i det fortsatta arbetet.

Kommentar:

1. Bristande miljöbedömning och markföroreningar

Plankartan blir juridiskt bindande när detaljplanen (beslutet om antagande) får laga kraft. Plankartan har bestämmelser som säkerställer att marken ska saneras innan byggnation får ske. Detaljplanen säkerställer på så sätt att marken blir lämplig för bostäder.

2. Bristande hänsyn till kulturmiljövärden

Kommunens bedömning är att det inte behöver göras någon kulturbeskrivning. 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 kulturbeskrivningar.

3. Otillräcklig bullerutredning och påverkan på boendemiljön

Kommunens bedömning är att den bullerkartläggning som finns sedan 2022 och den beräkning som gjorts gällande framtida omgivningsbuller (enligt Boverkets och SKL:s skrift "Hur mycket bullrar vägtrafiken") utgör tillräckligt underlag för kommunens bedömning gällande buller. I plankartan finns bestämmelser som säkerställer en god ljudnivå. I västra delen av planområdet finns en bestämmelse om byggnaders placering. Byggnaders långsida ska placeras mot väst för att skärma av buller från E22, byggnaden kommer på så sätt fungera som bullerskydd för miljön öster om byggnaden.

4. Bristande samrådsprocess och otillräcklig information till sakägare

Inför samråd, granskning och antagande har en fastighetsförteckning upprättats av Lantmäterimyndigheten. Kommunen skickar brev via post till de som finns med i denna fastighetsförteckning. Vidare har kommunen genomfört en kungörelse (vid samråd) och en underrättelse (vid granskning) enligt plan- och bygglagen. Detta innebär att information om detaljplanen har funnits i ortstidningen Barometern och på kommunens digitala anslagstavla (webbplats) vid både samråd och granskning. De handlingar som tillhör detaljplanen finns tillgängliga på kommunens webbplats.

I ett förhandsbesked utreds det om det är lämpligt att bebygga platsen, i detta fall utreds lämpligheten i detaljplanearbetet. Förhandsbesked kan göras om det är osäkert om bygglov kan beviljas och är ett sätt att utreda lokalisering av bebyggelse utan att behöva ta fram alla ritningsunderlag som behövs vid ansökan om bygglov. I planbeskrivningen under rubriken Planbesked och Bakgrund framgår att det finns ett planbesked som den tidigare fastighetsägaren sökte 2021. Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2021-06-15 att detaljplanearbete skulle påbörjas.

När det gäller offentliga handlingar så är de handlingar som ska diarieföras enligt kommunens informationshanteringsplan diarieförda. Kommunen följer Tryckfrihetsförordningen (1949:105) samt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) och lämnar ut offentliga allmänna handlingar på begäran. Om den efterfrågade handlingen inte finns hos myndigheten eller är ett arbetsmaterial och därmed inte är en allmän handling finns möjligheten att överklaga beslutet om varför handlingen inte utlämnats.

5. Kulturbistoriska värden

Kommunen anser att kulturmiljövärdet har beaktats i förslaget till detaljplan. 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 skada de skyddsvärda ekarna eller kulturmiljön som helhet. När det gäller den kulturbistoriska utredningen som togs fram i samband med planprogrammet för Snurrom så ingår inte planområdet i utredningen (gränsen går i Runnehällsvägen). Endast delar av Krafslösa ingår i planprogrammet för Snurrom. Detta har förtydligats i planbeskrivningen. I det aktuella detaljplanarbetet har både natur- och kulturmiljövärden utgjort förutsättningar som påverkat hur planområdesgränsen har föreslagits och vilka planbestämmelser som finns i plankartan.

Miljöteknisk markundersökning och sanering

När en detaljplan arbetas fram ska det tas ta reda på om planerad markanvändning är lämplig för sitt ändamål med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet. I det här fallet är den planerade markanvändningen bostäder (B). Syftet med den miljötekniska markundersökningen har varit att översiktligt bedöma om planområdet är förorenat eller ej.

Inför den miljötekniska undersökning gjordes en bedömning kring om det funnits någon som bedrivit en verksamhet på den aktuella platsen. På historiska flygfoton syns det att det funnits en handelsträdgård inom planområdet på fastigheten Skäppslandet 15 och verksamheten har varit där sedan minst 1939. Odling i växthus och på friland har skett inom fastigheten. Ingen annan verksamhet har noterats på fastigheterna Skäppslandet 15 och Krafslösa 2:4. På fastigheten Skäppslandet 15 fanns det i början av planarbetet rester av växthusen och en tillhörande byggnad. I byggnaden fanns en vedeldad panna samt en oljepanna med oljetank. Det är troligt att lastningen har skett vid östra gaveln på byggnaden.

Vid nedlagda handelsträdgårdar förekommer det generellt förorening av organiska bekämpningsmedel och i vissa fall metaller. Det finns inga uppgifter om vilka bekämpningsmedel eller pesticider som har använts på handelsträdgården. Föroreningar påträffas huvudsakligen i markens översta skikt, där odling skett. Vid provtagning tas därmed prov på den ylliga jorden för att se om det finns rester av bekämpningsmedel. Strategin är att slå samman stickprover till samlingsprover över en större yta för att se om ett område är förorenat. Blandning av prover görs omsorgsfullt för att analysresultatet ska kunna representera alla de ingående stickproverna. Provpunkterna kan fördelas riktat om det finns förväntade punktkällor. En riktad provtagning gjordes vid oljetanken.

Enligt SGUs jordartskarta består jordarterna inom planområdet av sandig morän. Enligt den provtagning som genomförts på området består den översta jorden av sandig mulljord om cirka 30 -40 centimeter och därefter kommer en grusig sandig siltig morän, och på något ställe en siltig lera. Störst risk för föroreningar är det vid växthusen. Där utfördes provtagning 0-20 centimeter och 20-40 centimeter under markytan. I övriga områden med odlingsbar mark (i den västra delen) utfördes provtagning 0-20 centimeter under markytan. På platsen fanns det även en hög med jordmassor som provtogs. Prov uttogs även som stickprov med handborr i nivån 0-50 centimeter under markytan på platsen där eldningsoljetanken fyllts på. Om det vid provtagningen funnits en tydlig lukt eller något annat avvikande så hade djupare prov tagits på platsen. Efter genomförd provtagning utvärderas resultaten. Om resultaten av proverna visar sig vara över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning, bostäder, kan exploatören komma att behöva göra en noggrannare

undersökning inför sanering. Vid växthusen visade resultaten från analys av jordprover att föroreningshalterna överskrider de generella riktvärdena för känslig markanvändning och i några delområden även mindre känslig markanvändning. Resultaten innebär att en sanering måste ske. Det översta jordlagret i samtliga delområden, utom området i väster (där frilandsodling tidigare skett), samt jordhögen ska schaktas upp och transporteras till en godkänd mottagningsanläggning. Efter bortforslandet av de förorenade jordmassorna ska en miljökontroll genom provtagning av schaktbotten och schaktväggar utföras för att säkerställa att föroreningen är borta. Plankartan har en bestämmelse (a1) som säkerställer att markföroreningar ska avhjälpas innan startbesked för bostadsbyggnation i östra planområdet får ges. Detta innebär att området måste saneras innan bostadsbyggnation kan ske. Saneringen genomförs efter att detaljplanen fått laga kraft.

Innan en sanering kan genomföras ska en anmälan om sanering lämnas in till tillsynsmyndigheten, kommunens miljöenhet. Då ska de föroreningar som påträffats vara utredda så att det visar hur stort område som ska saneras och till vilket djup. I anmälan ska det beskrivas vilken metod som ska användas vid sanering och vilka risker det finns för spridning av föroreningar under saneringen. Skyddsåtgärder som behöver göras för att förhindra spridning av föroreningar ska också beskrivas.

Sakägare 9 och 10

Vi som bor i direkt anslutning till tomten anser att ni ska beakta efterfrågan. Ni beskriver idag att nästan hela området består av villor- låt det förbli så!

Låt det förbli ett lugnt o trivsamt område med villor. Enplans villor för att folk ska kunna ha råd med tanke på inflationen och byggpriserna för nybyggnation.

Titta själva på hur många tomma lägenheter det finns på andra sidan norra vägen (hemvägen) (Snurrom).

Efterfrågan för bostadsrätter/hyresrätter/parhus/kedjehus finns inte. Kolla Hemnet hur mycket i just denna kategori som ligger ute.

Låt det förbli ett villaområde!!!!

Stenmuren är katastrof och mer eller mindre nedgången bakom oss. Vi ser ingen anledning till att ha kvar den hos oss så ett rivningsförbud förpestar. Om ni ska besluta om detta så ska ni bekosta uppbyggnad av den!

Vi har även vid flera tillfällen sett fladdermöss som är fridlysta, vi ser självklart att ni gör en gedigen utredning och tar reda på var de bor.

1. Endast villor
2. Stenmuren är inte i gott skick- åtgärd måste ske
3. Fladdermöss

Kommentar:

Kommunen har i plankartan styrt bebyggelsens utformning och skala genom bestämmelser om högsta nockhöjd, minsta takvinkel och största byggnadsarea (fotavtryck på marken). Kommunen anser att en småskalig bebyggelse oavsett bostadstyp är lämplig. Detaljplanen kan ej styra upplåtelseformer (hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt).

Gällande stenmurar så är det fastighetsägarna som ansvarar för skötsel av dessa. Ligger fastighetsgränsen i stenmuren är det samtliga fastighetsägare i gränsen som tillsammans ansvarar för stenmurens skötsel.

Fastighetsägaren till Skäppslandet 15 undersökte byggnaden som fanns i planområdet innan den revs. Fastighetsägaren konstaterade att fladdermöss inte övervint-rade i byggnaden. Vidare har kommunen vid platsbesök noterat att det inte finns några hålträd inom planområdet. Kommunen gör därför bedömningen att det inte finns några boplatser för fladdermöss inom området och att det inte finns skäl för att göra en artskyddsutredning.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Socialnämnden

Socialnämnden har inga synpunkter på detaljplan för Skäppslandet 15 med flera.

Kommentar: Noterat.

Serviceförvaltningen

Serviceförvaltningen vill uppmärksamma att vändplanen behöver vara tillräckligt stor för att det ska vara möjligt att vända med större fordon.

Kommentar: Vändplanen är dimensionerad för lastbil (Lbn).

Ledningsägare, andra företag och myndigheter

Kretslopp sydost

Vid fortsatt planering för ombyggnation och förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfallshantering i enlighet med gällande renhållningsförordning. Önskvärt är att vi får ta del av Ritningar innan bygglov sökes. Så vi kan se att man tagit hänsyn till Renhållningsordningen och Avfall Sveriges handbok.

Kommentar: Noterat.

Trafikverket

Planförslaget berör inte statlig infrastruktur men hänvisar till skrivningen om buller i tidigare yttrande. Trafikverket har i övrigt inget att erinra.

Kommentar: Noterat.

Sakägare och likställda som inte fått sina synpunkter tillgodosedda

Följande har inte fått sina synpunkter på granskningsförslaget tillgodosedda:

Sakägare 1-10

Privatpersoner 1-3

Följande har inte fått sina synpunkter på samrådsförslaget tillgodosedda:

Sakägare 1-11

Privatpersoner 1-6

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2025-01-30.

Linda Almljung Törngren

Planarkitekt