

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Krafslösa 4:33 med flera, Björkudden



Innehåll

Sammanfattning	3
Mindre justeringar inför antagande	4
Inkomna synpunkter.....	5
Länsstyrelsen i Kalmar län	5
Lantmäterimyndigheten	6
Sakägare och övriga privatpersoner	6
Sakägare 1	6
Sakägare 2	6
Sakägare 3	8
Sakägare 4	9
Sakägare 5	14
Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag.....	15
Räddningstjänsten Sydost	15
Ledningsägare, andra företag och myndigheter.....	15
Kretslopp sydost	15
PostNord	15
Trafikverket	15
Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda	16

Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan var under perioden 13 juni–4 juli 2025 ute för granskning och skickades till berörda myndigheter, föreningar, förvaltningar och fastighetsägare. Information om granskningen publicerades i Barometern och på kommunens digitala anslagstavla, och planhandlingarna fanns tillgängliga på projektets webbsida.

Under granskningsperioden inkom elva yttranden. Synpunkterna avsåg främst bebyggelsens höjd och placering, bevarande av natur, fastighetsstorlekar och avstånd till befintlig bebyggelse i öster samt lämpligheten av radhusbebyggelse. Därutöver framfördes synpunkter rörande dagvattenhantering, trafiksäkerhet och gatans lokalisering.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen har beaktat tidigare synpunkter och ser inga skäl till överprövning av detaljplanen. Lantmäteriet och övriga remissinstanser har inget att erinra mot planförslaget och lämnar endast upplysningar inför genomförande och bygglovsprövning.

Planförslaget har justerats med anledning av inkomna synpunkter. Möjligheten till radhus- och kedjehusbebyggelse har tagits bort och planen medger endast villor och parhus. Ändringar i plankartan syftar till att skapa en bättre avvägning mellan efterfrågan på ny bostadsbebyggelse och hänsyn till områdets befintliga miljö och villakaraktär. Bland annat har en bestämmelse om minsta fastighetstorlek införts, vilket begränsar antalet möjliga bostadsfastigheter inom planområdet. Bestämmelser har även tillkommit för att säkerställa goda livsförutsättningar för den större ek som finns i områdets sydvästra del.

Mindre justeringar inför antagande

En bestämmelse om minsta fastighetsstorlek har lagts till för att motverka en alltför hög exploateringsgrad inom området. Utformningsbestämmelsen har justerats genom att parhus lagts till, i syfte att tydliggöra vilka typer av småhus som möjliggörs inom planområdet. Bestämmelsen anger därmed att endast friliggande en- och tvåbostadshus eller parhus får uppföras, vilket innebär att radhus- och kedjehusbebyggelse inte längre är möjlig. De två egenskapsbestämmelser som vid granskning reglerade nyttjandegrad och maximal byggnadsarea har omformulerats till en gemensam bestämmelse som gäller för samtliga tre större områden med användningen bostäder. I kombination med övriga planbestämmelser bidrar detta till tydlighet kring vilka ramar som gäller för bebyggelsens omfattning och utformning. Bestämmelserna sammantaget syftar till att möjliggöra en anpassning till den befintliga villabebyggelsen i omgivningen och till att bevara områdets karaktär.

Två egenskapsbestämmelser har införts vid den större eken i områdets sydvästra del i syfte att skapa goda förutsättningar för trädets långsiktiga bevarande och utveckling.

Nya bestämmelser:

- **b₂**, Lägsta schaktningsnivå är +2,1 meter över nollplanet.
- **n₁ +2,7**, Markens höjd får inte vara högre än angivet värde i meter över nollplanet.
- **d₁**, Minsta fastighetsstorlek är 600,0 m².

Omformulerade bestämmelser:

- **e₁**, Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet, dock max 250 m² per fastighet.
- **f₁**, Endast friliggande en- och tvåbostadshus eller parhus.

Sammanfattningsvis innebär ändringarna att den större eken, som har betydelse för områdets karaktär och är tydligt synlig vid entrén till det nya området, ges goda förutsättningar att bevaras och utvecklas. De bostäder som planen möjliggör utgörs av villor och parhus. Genom reglering av minsta fastighetsstorlek begränsas även det maximala antalet möjliga fastigheter, vilket bidrar till att exploateringsgraden hålls på en nivå anpassad till omgivande villabebyggelse.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Kommunen har hörsammat Länsstyrelsens påpekanden från samrådsskedet. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas av länsstyrelsen.

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

Kommunen har hörsammat Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet angående historisk inventering.

Dagvatten

I dagvattenutredningen framgår att dagvattenmagasinet bör ha en lagringsvolym på cirka 450 m³. I plankartan har minsta fördröjningsvolym för dagvatten reglerats till 380 m³. Kommunen behöver motivera bedömningen att 380 m³ är en tillräcklig fördröjningsvolym.

Övriga synpunkter

Havsnivåhöjning

I plankartan har kommunen reglerat att byggnader ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +2,8 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadernas konstruktion. Länsstyrelsen Kalmar län utgår sedan juni 2024 från ett riktvärde på +3,05 meter över nollplanet (RH2000). Länsstyrelsen rekommenderar därför Kalmar kommun att planera utifrån denna nivå för att på rätt sätt klimatanpassa byggnaderna och för att säkerställa människors hälsa och säkerhet.

Kommentar:

En ny beräkning gällande fördröjningsvolym har utförts eftersom planförslaget ändrats sedan den första dagvattenutredningen togs fram. Volymen som ska fördröjas (380m³) är hämtad från "PM dagvatten" som finns bland planhandlingarna.

Angående havsnivåhöjning så har gatan projekterats och lämpliga markhöjder anges i plankartan. De flesta tomternas marknivå bedöms klara +3,05 meter. Västerut mot Sjösala vägen är tomterna lägre för att anpassas till befintlig miljö. Kommunen anser att det är lämpligt att anpassa på detta sätt. Om åtgärder på grund av havsnivåhöjningen behövs så berörs den omgivande miljön utanför planområdet först, eftersom rinnvägarna inte går från havet till planområdet utan från havet genom befintlig bebyggelsemiljö och sedan vidare till planområdet.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Noterat

Sakägare och övriga privatpersoner

Sakägare 1

Som vi tidigare påvisat och som det står skrivet på sidan 20 i planbeskrivningen att "planförslaget skapar förutsättningar för en gestaltningsmässig variation vilket knyter an till omkringliggande bebyggelses varierade karaktär" stämmer endast delvis. Husen närmast vattnet i omkringliggande bebyggelse är friliggande enbostadshus med ennockhöjd på 4,5 meter.

För att säkerhetsställa att detaljplanen stämmer till fullo så skall det till en utformningsbestämmelse (F2) så att bebyggelsen närmast vattnet hålls nere till friliggande enbostadshus med ennockhöjd på 4,5 meter. Då stämmer syftet med detaljplanen och omkringliggande bebyggelse som det ser ut idag.

På detta sätt anpassas även detaljplanen till de tillkommande fastigheterna bakom så att utblickar mot vattnet blir möjligt även för dessa.

Kommentar:

Den föreslagna detaljplanen innehåller bestämmelser som styr placering och storlek på bebyggelsen som möjliggörs. Kommunen understryker att nockhöjden är den högsta som får byggas och att det fortfarande är möjligt att uppföra hus i 1–1,5 våning. Kommunen bedömer att bestämmelserna som anges i plankartan är lämpliga med hänsyn till planens syfte och platsens förutsättningar.

Sakägare 2

Utblickar

Följande synpunkt redovisas för detaljplan Krafslösa 4:33 med flera, Björkudden. Dnr 2018–2117. Planförslag upprättad 2024-05-25, reviderad 2025-06-12.

Som vi tidigare påvisat och som det står skrivet på sidan 20 i planbeskrivningen att "planförslaget skapar förutsättningar för en gestaltningsmässig variation vilket knyter an till omkringliggande bebyggelses varierade karaktär" stämmer endast delvis. Husen närmast vattnet i omkringliggande bebyggelse är friliggande enbostadshus med ennockhöjd på 4,5 meter.

För att säkerställa att detaljplanen stämmer till fullo så skall det till en utformningsbestämmelse (F2) så att bebyggelsen närmast vattnet hålls nere till friliggande enbostadshus med ennockhöjd på 4,5 meter. Då stämmer syftet med detaljplanen och omkringliggande bebyggelse som det ser ut idag.

På detta sätt anpassas även detaljplanen till de tillkommande fastigheterna bakom så att utblickar mot vattnet blir möjligt även för husen längre upp och för husen i det västra kvarteret. Dvs utblickar mot norr och nordost. Även husen på Trubadurensväg kan få utblickar mot nordväst.

Beskuggning

Då fastigheterna Mary 1–4 ligger tätare än andra hus i området yrkar vi på att det i planen skrivs in att huvudbyggnader inte får byggas närmare än 10 m från fastighetsgräns i öst för att säkerställa icke oönskad beskuggning.

Insyn & Personlig

Integritet Fastigheterna Mary 2–4 har stora fönster samt uteplatser som vetter mot den nya bebyggelsen. Vi vill därför att planen ska innehålla en bestämmelse eller riktlinje som säkerställer att hänsyn tas till befintlig bebyggelses behov av skydd mot insyn, särskilt med tanke på personlig integritet och trivsel.

Vi yrkar på att planen kompletteras med en formulering i stil med:

”Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till omkringliggande bostäder för att minska insyn och värna om personlig integritet, exempelvis genom placering av fönster, avstånd mellan byggnader och skyddande åtgärder som vegetation, skärmar eller orienterade fasader.”

Kommentar:

Den föreslagna detaljplanen innehåller bestämmelser som styr placering och storlek på bebyggelsen som möjliggörs. Kommunen understryker att nockhöjden är den högsta som får byggas och att det fortfarande är möjligt att uppföra hus med 1–1,5 våning.

Inför antagande har en minsta fastighetstorlek lagts till i plankartan, vilket innebär att antalet fastigheter som kan bildas inom planområdet begränsas. Vidare har utformningsbestämmelsen justerats och anger att endast friliggande en- och tvåbostadshus eller parhus får uppföras, vilket innebär att radhus- och kedjehusbebyggelse inte längre är möjlig. I öst går det som mest att bilda tre fastigheter, i den tidigare illustrationen vid granskning föreslogs fyra fastigheter och plankartan innehöll ingen minsta fastighetstorlek.

Viss skuggning från ny bebyggelse är dock normalt förekommande i tätbebyggda områden och anses acceptabelt. Kommunen bedömer att bestämmelserna som anges i plankartan är lämpliga med hänsyn till planens syfte och platsens förutsättningar.

Sakägare 3

Vi tycker att större hänsyn bör tas till de redan boende på platsen och vill framföra följande synpunkter på planförslaget:

1. Avstånd till befintlig bebyggelse

Då fastigheterna Mary 1–4 längs Trubadurens vägs västra sida ligger tätare än andra hus i området och dessutom har sina trädgårdar med uteplatser samt stora fönster mot den föreslagna bebyggelsen, är det angeläget att den inte kommer för nära. För att bevara privatlivet, minska insyn och undvika skuggning föreslår vi ett skyddsavstånd om minst 10 meter från de nya byggnaderna till fastighetsgränserna i öst – alltså mot fastigheterna längs Trubadurens väg.

2. Bygghöjd och anpassning

Nya hus bör begränsas till en våning i detta område. Vår fastighet (Mary 3) är redan inramad av tvåplanshus på båda sidor – och har utblick mot vattnet i denna riktning. Ytterligare ett högt hus på den tredje sidan vore oproportionerligt och en kraftig försämring. Så bygger man ingenstans.

3. Områdets karaktär och trivsel

Den täta placeringen av nya tomter riskerar att förändra områdets öppna karaktär, påverka djurlivet negativt och försämma de boendes livsmiljö. Ett friväxande grönområde med befintlig vegetation bör bevaras längs östra gränsen, vilket även föreslogs i tidigare planförslag.

4. Illustrationsplan och gatustruktur

En illustrationsplan med alternativ husplacering bör tas fram. En förskjutning av lokalgatan längre västerut skulle ge bättre förutsättningar för både grönstråk och avstånd till befintliga hus.

5. Placering av tvåplanshus

Om tvåplanshus tillåts bör dessa förläggas till planområdets västra del, där bebyggelsen får större avstånd till befintliga bostäder och mindre påverkan på insyn och ljusförhållanden.

Kommentar:

Den föreslagna detaljplanen innehåller bestämmelser som styr placering och storlek på bebyggelsen som möjliggörs. Kommunen understryker att nockhöjden är den högsta som får byggas och att det fortfarande är möjligt att uppföra hus med 1–1,5 våning.

Inför antagande har en minsta fastighetstorlek lagts till i plankartan, vilket innebär att antalet fastigheter som kan bildas inom planområdet begränsas. Vidare har utformningsbestämmelsen justerats och anger att endast friliggande en- och tvåbostadshus eller parhus får uppföras, vilket innebär att radhus- och kedjehusbebyggelse inte längre är möjlig. I öst går det som mest att bilda tre fastigheter, i den tidigare illustrationen vid granskning föreslogs fyra fastigheter och plankartan innehöll ingen minsta fastighetstorlek. Kommunen bedömer att bestämmelserna som anges i plankartan är lämpliga med hänsyn till planens syfte och platsens förutsättningar.

Vidare innehåller planförslaget allmän platsmark med användningen natur, vilket bidrar till att säkerställa områdets karaktär där de tre skyddsvärda ekarna är tydligt framträdande och synliga. Kommunen har bedömt att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan, vilket även länsstyrelsen instämmer i.

Sakägare 4

Planområdet ägdes tidigare av en privatperson som sommartid vistades i bostaden. Det var en plats för avkoppling och rekreation med en omgivande natur som fick vara orörd och en plats med ett rikt växt- och djurliv.

Till historien hör också att Kalmar kommen i mitten på 1960-talet i den tidiga planeringen av Björkudden ansåg att det vackert vildvuxna området med varierande vegetation skulle avsättas till bad och rekreationsområde. Området skulle vara tillgängligt för allmänheten och tillgodose behovet av allmän platsmark för invånarna i staden. I planeringsprocessen drev kommunens politiker frågan att i planerna få inta området som ”naturpark, allmän plats” ända till högsta instans som då var Kungl. Maj: t.

Nu präglas planförslaget av en inriktning att bortse från övergripande mål och riktlinjer och ta bort så mycket som möjligt av naturlig miljö och med mycket liten hänsyn och anpassning till den omgivande bebyggelsen.

Inom Björkudden finns ett 70-tal fastigheter med tomtor som varierar mellan 1000–2000 kvm och ett antal äldre fastigheter med ännu större tomtor. Planförslaget med 14 tomter inplanerade har en genomsnittlig tomtor på 700 kvm.

Skövlingen av träd och inplanering av för många bostäder med liten tomtor är en alltför kraftig exploatering som starkt avviker mot den övriga bebyggelsen.

Några år efter att de nya fastighetsägarna övertagit fastigheten Kraftlösa 4:33 påbörjades och genomfördes avverkning i det natursköna området.

Idag 5 år efter skövlingen av träd består området mest av uppväxande sly. Tidigare var här ett naturskönt område med en stor variation av träd och undervegetation och rikt med fåglar, djur, insekter och växter. Allt försvann och förändrades med skövlingen.

Stora och små träd av varierande slag sågades ner och området blev ett kalhygge. Många 100-åriga ekar fälldes i den omfattade avverkningen. Protester framfördes till kommunen men avverkningen gick inte att hejda. Kommunens svar blev;

”Här kommer information om avverkningen. De särskilt skyddsvärda träden ska lämnas och eventuellt lämnar de ytterligare några stora träd. Remsan mot Sjösalavägen är kommunens mark och den får de inte röra”.

Kommunen lämnade senare besked om att länsstyrelsen medgett att 8 skyddsvärda träd ska bevaras och som ritats in på karta. Därefter har ytterligare avverkning av ekar gjorts och på fastighetsägarnas område finns det nu totalt 3 träd kvar.

I planförslaget saknas en ordentlig beskrivning av byggnadsområdet. Det gäller såväl inventering av träd och vegetation som de inom området förkommande lämningarna som finns vad gäller rösen och

rester av stensättningar etc. Bedömningen av skyddsvärda träd har i planförslaget endast omfattat fastighetsägarnas markområde och inte de delar som är kommunens mark.

Längs med Sjösalavägen finns ett naturområde som en lummig trädridå som ägs av Kalmar kommun. Här finns ett varierat trädbestånd av björk, ek, al, rönn, sälk, asp, gran och en undervegetation av främst hassel och en rik flora av olika blommor och växter. Här finns natur som har varit orörd i cirka 50 år.

Området längs Sjösalavägen är sedan tidigare planlagt och avsatt som naturområde men fastighetsägarna vill göra omfattande förändringar. Nu vill man med planförslaget totalt omvandla området längs Sjösalavägen och ta bort alla träd och förstöra vegetationen. Det rör sig om 1950 kvm stort område av unik miljö och biologisk mångfald som förslås genomgå en total omvandling. Vi motsätter oss ett sådant allvarligt ingrepp av naturen i ett område som tillhör kommuninvånarna.

Två viktiga fakta har undanhållits i planförslaget, dels information om befintlig väg till fastigheten Krafslösa 4:33 och dels tidigare beslutsunderlag vad gäller röd begränsningslinje mellan naturområdet vid Sjösalavägen och fastigheten Krafslösa 4:33.

Det finns en befintlig väg/gata som leder in från Sjösalavägen till bostaden på fastigheten Krafslösa 4:33. Från Sjösalavägen och fram till tomtgränsen är gatan belagd med asfalt. Gatan är planlagd och finns med på kartbilden som visar gällande planer inom och kring det aktuella planområdet (sidan 8, Gällande detaljplaner).

I tidigare beslutsprocesser och i arbetet med övergripande planer i kommunen finns angivet på kartor att området avgränsat med röd begränsningslinje vid Sjösalavägen ska utgöra naturområde och har så varit i många år.

I planförslaget läggs förslag om att totalt omvandla naturområdet som ägs av Kalmar kommun.

Det lämnas förslag att ansluta bebyggelsen med ny väg. Befintlig väg/gata som leder in från Sjösalavägen till bostaden på fastigheten Krafslösa 4:33 kan mycket väl användas. Att skapa en egen väg/gräddfil för ett tiotal bostäder rakt igenom ett naturskönt område är en dålig lösning. I stället för natur och lummig grönska blir det hårda ytor med asfalt. Enligt planförslaget rör det sig om cirka 60 fordons-rörelser per dag. Beräknat på dagtid så blir det i genomsnitt en bil i kvarten i fordonsrörelse.

Planförslag visar att bebyggelsen ansluts med Sjösalavägen mittemot in/utfart till Rönnerdahlsvägen och innebär att det bildas en farlig fyrvägs korsning. Det finns flera exempel i Kalmar som visar att fyrvägs korsningar är farliga och att det sker olyckor. Kommunen försöker också med olika hinder såsom gupp och liknande få ner hastigheten i korsningen utan att lyckas få bort olycksrisken. Ytterligare steg som införts i kommunen är stopp i fyrvägs korsning. Vi motsätter oss en sådan lösning.

Befintlig väg/gata som leder in från Sjösalavägen till bostaden på fastigheten Krafslösa 4:33 kan mycket väl användas. Gatan är planlagd. Från Sjösalavägen och fram till tomtgränsen är gatan belagd med asfalt och kan mycket enkelt anslutas till den kommande bebyggelsen. Träd och övrig vegetation berörs inte alls och det blir en orörd natur. Denna tillfartsväg till området har även flitigt använts vid pågående om/påbyggnad av angränsande bostad på fastigheten Krafslösa 4:75. I planförslaget har helt bortsetts från den befintliga vägen till fastigheten Krafslösa 4:33, vilket vi finner anmärkningsvärt.

Det finns också ett förslag att förvandla naturområdet vid Sjösalavägen som ägs av kommunen till att ta hand om regnvatten som ska föras vidare via ledningar ut i Krafslösaviken. Ett cirka 1000 kvm stort område tas i anspråk för regnvatten-hanteringen. Planförslaget innebär att träd kommer att skövlas och all växtlighet kommer att tas bort. Några träd är riktigt gamla. Här finns bland annat en ek som har ett omfång av 3 meter i brösthöjd och har en trolig ålder av cirka 125 år. Efter genomförd skövling av träd och växtlighet gräver man en stor grusgrop som ska utgöra fördämningsdamm. Schaktmassorna motsvarar cirka 100 fullastade lastbilar. En sådan omvandling av naturen är ett allvarligt ingrepp och helt oacceptabelt.

Frågan om fördämningsdamm vad gäller placering och utformning anser vi ska lösas på annat sätt. I planförslaget är dammen placerad utanför själva området för bostadsbyggandet och innebär ett omfattande ingrepp i naturen. Genomförs planförslaget så förstörs nuvarande lummiga naturområde med träd, buskar och varierande växtlighet. Det blir en stor och djup grusgrop i botten fylld med makadam och uppväxande vass och ett stort område av kommunens mark som inte alls blir tillgängligt för kommuninvånarna.

Vi anser att fördämningsdammen mycket väl kan placeras inom fastighetsägarnas område för bostadsbyggande och att det görs en förskjutning av dammens placering med cirka 30 meter till plats öster om trädridån vid Sjösalavägen och i en kombination med trädridån kan få en bättre utformning.

Trädridån längs Sjösalavägen är ett viktigt område för att ta hand om regnvatten. Den ligger högre än asfaltytan på Sjösalavägen och bildar därigenom en barriär mot byggnadsområdet och att regnvatten sugs upp av naturområdets träd och mark. Vi ser också andra möjligheter till regnvattenuppsamling som används där växter suger upp vatten eller att använda regnvatten för bevattning av gräsmattor. Ytterligare andra områden är att utforma tak och garageuppfarter så att regnvatten tas tillvara. Regnåtervinning är ett bra sätt att hushålla med resurserna av vatten i stället för att använda dricksvatten till bevattning.

Kommunen bör i planeringen av det nya bostadsområdet ställa krav på återvinning av regnvatten. Med en kombination av lösningar kan regnvattnet tas om hand och minimalt eller inget vatten alls behöver föras vidare ut i Krafslösaviken. Ett första steg för att ta tillvara på regnvattnet är bevarandet av trädridån vid Sjösalavägen.

I planförslaget finns ett område på 100 m² för elförsörjning/transformator, varav 20 m² utgörs av byggnad/takyta och 80 m² beläggs med asfalt. Området är placerat inom den kommunalt ägda marken. I stället för natur och lummig grönska blir det hårda ytor med asfalt. Byggnaden kan med fördel placeras inom fastighetsägarnas område för bostadsbyggande.

Det föreligger redan nu ett ianspråktagande av den kommunala marken för andra ändamål. Angränsande privata fastighet har på eget bevåg tagit över en del av kommunens mark. Ett sådant förfarande leder normalt till åtgärder från kommunens sida, men så har inte skett.

Inom fastigheten Krafslösa 4:33 pågår en utfyllnad av marken med jordmassor, sten och diverse annat material. Även strandområdet fylls ut och den naturliga miljön och strandvegetationen förstörs och försvinner.

Trådridån vid Sjösalavägen med dess mångfald utgör ett värdefullt skydd mot nordostliga vindar och ger ett mildare klimat och det blir mindre blåsigt. Vid vindar från havet läär trådridån. Den kyleffekt och vindavkylning som uppstår med vinden gör att det känns kallare än den faktiska temperaturen och tas träden bort blir det mindre behagligt för boenden i området.

Sjösalavägen utgör huvudstråk för att komma från de centrala delarna i Kalmar till olika aktiviteter och naturområden norr om staden. Det rör sig om motion, vandring, utflykter, friluftsliv och till områden som Kalmar golfklubb, Björkenäs, Värnsnäs etc. Det är också många äldre från bl a sjukhem och äldreboende som på sina dagliga turer får njuta av naturen. Det är barn och ungdomar från skolorna, vandrande på leder etc. som passerar och stannar till och njuter av naturen och årstidens skiftningar. Här finns skydd för vindar, skugga vid promenader och möjligheter att njuta av växt- och djurliv och få upplevelser av en varierande natur. Sjösalavägen har numera blivit en rikt trafikerad cykelled och ett betydelsefullt promenad- och vandringsstråk.

Efter all skövling av träd och vegetation med biologisk mångfald och omfattande ingrepp i ett kommunalt ägt naturområde är det en klen tröst att i planförslaget läsa att nya träd sannolikt kommer planteras i de trädgårdar som bildas.

Kommentar:

Planförslaget har tagit utgångspunkt i den fördjupade översiktsplanen Norrliden strand (2011) och översiktsplanen (2023). De övergripande planerna uttrycker kommunens långsiktiga vilja för utvecklingen av mark- och vattenområden. Planförslaget överensstämmer med dessa övergripande planeringsunderlag. Nedan redovisas de huvudsakliga förutsättningarna och ställningstagandena i planarbetet.

I dagsläget ägs marken intill Sjösalavägen av kommunen och det finns ingen gällande detaljplan för detta område. Merparten av planområdet (villatomten/ Krafslösa 4:33) är privatägt och omfattas av en detaljplan som anger att området är lämpligt för bostadsändamål.

I början av planarbetet undersökte kommunen hela planområdet, både den kommunala marken och den privatägda fastigheten. Fem skyddsvärda träd noterades och mättes in. Samtliga träd fanns på den privata fastigheten Krafslösa 4:33. Åtgärder som väsentligt påverkar särskilt skyddsvärda träd kräver samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. För att klargöra förutsättningarna lät kommunen fastighetsägarna genomföra ett samråd med Länsstyrelsen i Kalmar län innan arbetet med detaljplanen fortsatte. Länsstyrelsen beslutade att två träd fick tas ner, vilket också har skett. Tre skyddsvärda träd finns kvar och dessa ska bevaras. Kommunen föreslår allmän platsmark med användningen natur där de tre skyddsvärda ekarna står. Två av ekarna finns i norr intill Krafslösaviken och den tredje eken står mer i sydväst, en bit in från Sjösalavägen. De skyddsvärda ekarna är markerade med en särskild symbol i plankartan och illustrationsplanen.

Enligt Riksantikvarieämbetets karttjänst Fornsök finns inga registrerade fornlämningar eller kulturbistoriska lämningar inom planområdet. Den befintliga stenmuren omfattas inte av biotopskydd, och påverkan eller flytt bedöms inte behöva utredas vidare.

Den nya gatans sträckning har planerats för att ge god tillgänglighet för den nya bebyggelsen och samtidigt minska genomfartstrafik för befintlig bebyggelse i största möjliga mån. Den föreslagna fyrvägs korsningen Sjösalavägen/Rönnerdahlsvägen bedöms få en låg trafikmängd och kommer fortsatt ha en låg hastighetsbegränsning. Utformningen bedöms därmed lämplig. När det gäller trafiksäkerhet är det dock alltid viktigt att trafikanter samspelar och anpassar sin körning efter rådande trafiksituation.

När det gäller den föreslagna dagvattendammen anser kommunen att denna har utretts enligt gällande normer och regler samt att utformningen är lämplig utifrån platsens förutsättningar och planens syfte. Kommunen håller med om att återvinning av regnvatten är ett bra sätt att hushålla med resurser. Detaljplanen utgör inget hinder för detta. Kommande fastighetsägarna kan återanvända regnvatten för bevattning.

Den nya detaljplanen föreslår allmän platsmark i form av natur, gata samt gång- och cykelväg. Vid ett genomförande av planen kommer den allmänna platsmarken att ägas och skötas av kommunen, vilket gör mer mark åtkomlig och tillgänglig för allmänheten än i dagsläget.

Kommunen har undersökt alternativa placeringar av transformatorstationen men bedömt att den nuvarande placeringen är mest lämplig. Området kommer inte att asfalteras, men en mindre yta intill transformatorstationen kan komma att grusas för att underlätta åtkomst och skötsel.

Gällande bostadsbebyggelsen styrs byggnadernas placering och storlek genom planbestämmelser. En bestämmelse om minsta fastighetstorlek har lagts till inför antagande av detaljplanen och utformningsbestämmelsen omformulerats så att endast villor eller parhus får byggas i området. Kommunen anser att de bestämmelser som anges i plankartan styr den nya bebyggelsens skala och struktur på ett sätt som tar hänsyn till den omgivande miljön.

Sammantaget har kommunen beaktat allmänna och enskilda intressen och undersökt hur befintlig och ny bebyggelse kan samverka för att säkerställa en god bebyggd miljö.

Sakägare 5

Hej.

Med anledning av granskningen av detaljplanen för Krafslösa 4:33 så har jag följande synpunkter:

Dagvattenhantering:

Anser att hanteringen av dagvattnet i området har en del tveksamheter.

Det ser inte ut som om det gjorts någon besiktning av befintliga dagvattenledningar. Om de nuvarande ska hantera ytterligare mängder vatten bör det säkerställas att de med det skick de är i idag klarar av det i praktiken. Inte bara teorin.

Avrinningen mot granntomter tycker jag inte heller är betryggande. Det kommer att ske en betydande landhöjning av tomten där det idag är lägre marknivå än kringliggande tomter. Dessutom kommer stora delar att hårdgöras. Det nämns att effekten kan bli översvämningar som "påverkar tillgängligheten till området". Det låter inte alls som om dagvatten tas om hand på ett tillfredsställande sätt. Hur påverkar detta exempelvis kringliggande bostäder med källare?

Bebyggnad:

Jag anser att radhus inte är lämplig bebyggnad i området.

Kommentar:

Inom planområdet föreslås en ny dagvattendamm dit vatten som planområdet ger upphov till kan rinna, fördröjas och renas. Till dammen kommer nya ledningar finnas. Planområdet ingår i så kallat verksamhetsområde för dagvatten och kommer anslutas till ledningsnätet. Kalmar vatten har i samband med projekteringen bedömt att befintligt dagvattensystem inte belastas utöver dess funktionella kapacitet, då ökade flöden ombändertas inom planområdet. Kommunens bedömning är att dagvattenhanteringen är utredd enligt gällande normer och regler samt att detaljplanen är genomförbar.

Plankartan har justerats så att endast villor och parhus är möjliga att uppföra inom planområdet. Det innebär att möjligheten till radhus- och kedjehusbebyggelse har tagits bort.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten Sydost

Räddningstjänsten har inget att tillägga utöver det yttrande som lämnades i samrådsskedet.

Kommentar: Noterat

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

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 i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

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

Kommentar: Noterat

Trafikverket

Planförslaget berör inte statlig infrastruktur. Trafikverket har därmed inga synpunkter.

Kommentar: Noterat

Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda

Följande sakägare har inte fått sina synpunkter tillgodosedda vid granskning:
Sakägare 1–4

Följande sakägare har inte fått sina synpunkter tillgodosedda vid samrådet:
Sakägare 1–5

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2025-06-12

Linda Almljung Törngren
Planarkitekt