

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Krafslösa 4:33 med flera, Björkudden



Kalmar kommun

Innehåll

Sammanfattning	3
Inkomna synpunkter	4
Länsstyrelsen i Kalmar län	4
Lantmäterimyndigheten	6
Sakägare och övriga privatpersoner	6
Sakägare 1	6
Sakägare 2	7
Sakägare 3	9
Sakägare 4	10
Sakägare 5	13
Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag	14
Räddningstjänst sydost	14
Kultur- och fritidsförvaltningen	15
Ledningsägare, andra företag och myndigheter	15
Kretslopp sydost	15
Trafikverket	15
Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda	15

Sammanfattning

Planförslaget har varit utställt för samråd under tiden 2024-05-06 – 2024-06-02. Förslaget har sänts till berörda myndigheter, förvaltningar, föreningar och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Kungörelse (meddelande till allmänheten) om samråd gavs via annons i Barometern och anslag på kommunens digitala anslagstavla. Ett samrådsmöte hölls 15 maj i två systrars kapell, Norrlidens centrum. Totalt kom 12 personer till mötet, nio var sakägare.

I denna samrådsredogörelse finns de synpunkter som inkom skriftligt under samrådsperioden och kommunens kommentarer till dessa redovisade. Även de förändringar som synpunkterna föranlett finns redovisade.

Totalt har 11 yttranden inkommit, fem från sakägare. Synpunkterna berör till stor del skalan på den nya bebyggelsen som möjliggörs, dess höjd och placering i förhållande till befintliga bostadshus i planområdets direkta närhet. Länsstyrelsen har påtalat att en volym angående dagvatten ska anges i plankartan och att det inte finns någon beskrivning kring föroreningar i marken.

Inför granskning har plankartan setts över och planbeskrivningen uppdaterats så dessa dokument stämmer överens. Det är främst bostadstyper, placering av bebyggelse (huvudbyggnad och komplementbyggnader) och gränser mellan användning för natur och bostäder som setts över. I enlighet med Länsstyrelsens yttrande så har bestämmelsen om dagvatten omformulerats så en minsta volym anges och planbeskrivningen har uppdaterats med information och ställningstagande om föroreningar. Vidare har infrastruktur förprojekterats för att säkerställa angivna höjder och utrymmesbehov i plankartan.

I användningsområdet för bostäder närmast Trubadurens väg har användningsgränsen mot norr och ett antal egenskapsbestämmelser justerats. Detta i syfte att reglera byggnationens placering och utformning med hänsyn till den något mer tätbebyggda bostäderna utmed Trubadurens väg. Egenskapsbestämmelsen f_1 har lagts till i det östra användningsområdet för bostäder, och placeringsbestämmelser samt prick-och plusmark justerats och omformulerats för att det ska vara tydligare. Detta innebär att friliggande en- och tvåbostadshus möjliggörs, ej radhus eller kedjehus som var möjligt att uppföra enligt samrådsförslaget. Ändringarna innebär också att huvudbyggnader har ett minsta avstånd på 6 meter till fastighetsgränsen i öst (i samrådsförslaget var det 4 meter), komplementbyggnader får dock placeras närmare.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsens synpunkter vad gäller hälsa och säkerhet måste beaktas för att planförslaget ska anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsen har även rådgivande synpunkter som redovisas som upplysningar vilka kan påverka genomförandet av planen.

Hälsa och säkerhet

Dagvatten

Dagvattenutredningen föreskriver att fördröjningsytan för dagvatten behöver en volym om cirka 450 m³. På plankartan regleras dock bara "dagvatten". För att säkerställa att ytan får rätt kapacitet ska bestämmelsen förtydligas med den volym som avses.

Förorenade områden

I planbeskrivningen finns ingen beskrivning eller ställningstagande om att marken bedöms lämplig för ändamålet med avseende på risker kopplade till förorenade områden.

Delar av planområdet är sedan tidigare exploaterat och andra delar är sedan tidigare oexploaterade. Vid antagande av en detaljplan behöver kommunen säkerställa att så väl tidigare exploaterade som oexploaterade områden är lämpliga för sitt ändamål med avseende på risker kopplade till förorenade områden.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver genomföra en historisk inventering av potentiella föroreningskällor inom planområdet. Denna inventering behöver bland annat omfatta nuvarande och tidigare

- Bebyggelse
- Markutfyllnader och eventuell tippning av avfall
- Vägar och annan infrastruktur.

Om den historiska inventeringen visar på att det förekommer risk för föroreningar som skulle kunna innebära en risk för människors hälsa eller miljön behöver en översiktlig miljöteknisk undersökning genomföras för utredning av föroreningssituationen.

Om kommunen, efter en historisk inventering, bedömer att någon miljöteknisk undersökning inte behövs för att säkerställa markens lämplighet behöver ett sådant ställningstagande motiveras i planbeskrivningen.

Mer information om undersökning av förorenade områden i detaljplaneprocesser finns på EBH-portalen: Fysisk planering och förorenade områden – EBH-portalen.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljövärden

Kommunen skriver på sidan 10 och 18 i planbeskrivningen att de har haft samråd med länsstyrelsen enligt 6 kap. 12 § miljöbalken. Det är fel och texten behöver rättas så att det i stället står 12 kap. 6 § miljöbalken.

Kommunen hänvisar till samrådet med länsstyrelsen och godkännande att avverka vissa skyddsvärda träd. De två besluten med diarienummer 525-3724-22 och 525-7685-23 behöver bifogas detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Gång- och cykelväg I anslutning till Trubadurens väg i öst behöver utformas i samråd med räddningstjänsten eftersom den ska kunna användas som alternativ vid extrema vattenstånd. Gång- och cykelvägen behöver utformas med tillräcklig bredd för utryckningsfordon, bommar och andra anordningar bör inte användas för att hindra framkomligheten.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

Dagvatten

Plankartans egenskapsbestämmelse gällande dagvatten har omformulerats, en minsta volym anges.

Förorenade områden

Planbeskrivningen har uppdaterats med information och ställningstagande kring förorenad mark.

Naturmiljövärden

Planbeskrivningen har justerats, beslutens diarienummer är inskrivna och beslutens försiktighetsmått framgår. Kommunen anser inte att besluten ska utgöra bilagor till planhandlingarna.

Hälsa och säkerhet

Gång- och cykelvägen kommer utformas enligt Räddningstjänstens behov. Inom användningen för gång-och cykelväg finns erforderligt utrymme för utryckningsfordon.

Lantmäterimyndigheten

Det saknas information i planbeskrivningens genomförandedel om hur den/de bryggor som planen medger är tänkta att utföras och förvaltas.

Redovisning av beräknad kostnadsnivå för utförandet av de allmänna platserna saknas i planbeskrivningen.

Kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om bryggan och kostnadsuppskattning för allmän platsmark.

Sakägare och övriga privatpersoner

Sakägare 1

Som berörda grannar till rubricerat planområde lämnar vi här våra synpunkter på samrådshandlingarna för detaljplan för Krafslösa 4:33 m.fl. Björkudden som vi tagit del av via utskick och samrådsmöte 14/5.

1. Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplanen. Detta står att läsa i planbeskrivningen.

Vi anser att en bestämmelse om indelning i fastigheter (fastighetsindelningsbestämmelser) krävs för att kunna garantera att det nybildas 14 nya tomter enligt den illustrationsplan som finns i planhandlingarna. Detta för att säkerställa att det kommer att bli småhustomter för bostadsändamål friliggande, radhus, parhus eller kedjehus. Även friliggande hus bör kunna vara möjliga i hela planområdet inte bara i det västra kvarteret. Detta kan inte skjutas till en framtida planändring om behov uppstår som det står i handlingarna.

2. Den strandnära kommande bebyggelsen bör hållas lägre än övrig bebyggelse ovanför. Eftersom planområdet österut har en lägre angränsande bebyggelse i ett plan ser vi detta som nödvändigt. En lägre nockhöjd så att det blir hus i ett plan eftersträvas.

Det innebär också att en egenskapsgräns behövs som avgränsning mellan hus i ett resp. två plan.

3. Bestämmelsen med prickmark (Marken får inte försees med byggnad) är i planförslaget ställt till 4 meter. Detta är ett för litet avstånd med hänsyn på att de angränsande fastigheterna i kvarteret Mary och Fritiof har sina uteplatser på ytorna som ligger närmast planområdet. Även stora fönster med utblickar mot vattnet finns i denna riktning. Större hänsyn måste tas. Det är då önskvärt att detta avstånd utökas till 10 meter för att säkerställa insynsskydd m.m. Det skulle vara bra om man kan framställa en illustrationsplan med alternativa placering av husen t.ex. med lokalgatan placerad längre västerut.

4. Tvåvåningshus bör placeras i det västra kvarteret. Detta ter sig lämpligt då Sjösalavägen tillsammans med dämnet skapar ett större avstånd till bebyggelsen väster om Sjösalavägen med mindre insyn.

Kommentar:

Kommunen har reviderat planbestämmelserna så att endast en- och tvåbostadshus är möjliga att uppföra i det östra området med användningen bostäder (B), i närheten av Trubadurens väg. Tidigare kunde även radhus och kedjehus uppföras i detta område. I ett av de tre områdena med användningen bostäder (B) är det fortfarande möjligt att uppföra kedjehus och radhus.

Det krävs inte fastighetsindelningsbestämmelser för att bilda nya fastigheter. Plankartan innehåller bestämmelser som säkerställer en högsta byggnadsarea (husens avtryck på marken), högsta nockhöjd och placering i förhållande till fastighetsgränser, gator och gång- och cykelväg.

Kommunens bedömning är att det utifrån den omgivande miljön är lämpligt med bebyggelse i upp till två våningar. I ett av de tre områdena med användningen bostäder är dock den närliggande bebyggelsen tätare, husen är högre och tomterna mindre än i övriga i omgivningen. I området närmast Trubadurens väg i öst har därför plankartans bestämmelser setts över och justerats. Endast friliggande en- och tvåbostadshus möjliggörs i området närmast Trubadurens väg (i samrådsförslaget var det även möjligt att bygga radhus och kedjehus). Den tidigare prickmarken på 4 meter har justerats till plusmark på 6 meter. Detta innebär att huvudbyggnader, som får uppföras i två våningar, får byggas på ett avstånd som är minst 6 meter från fastighetsgränsen i öst. Komplementbyggnader, som möjliggörs i en våning, får byggas närmare och intill fastighetsgränsen i öst. Detta eftersom dessa är lägre och kan skapa viss avskärming mellan tomterna så dessa upplevs mer privata.

Kommunen anser att de bestämmelser som föreslås i plankartan är tillräckliga för att säkerställa en lämplig skala och placering av den nya bebyggelsen som möjliggörs inom planområdet.

Sakägare 2

Som berörda grannar till rubricerat planområde lämnar vi här våra synpunkter på samrådshandlingarna för detaljplan för Krafslösa 4:33 m.fl. Björkudden som vi tagit del av via utskick och samrådsmöte 14/5.

1. Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplanen. Detta står att läsa i planbeskrivningen. Vi anser att en bestämmelse om indelning i fastighetsindelningsbestämmelser krävs för att kunna garantera att det nybildas 14 nya tomter enligt den illustrationsplan som finns i planhandlingarna. Detta för att säkerställa att det kommer att bli småhustomter för bostadsändamål friliggande, radhus, parhus eller kedjehus. Även friliggande hus bör kunna vara möjliga i hela planområdet inte bara i det västra kvarteret. Detta kan inte skjutas till en framtida planändring om behov uppstår som det står i handlingarna.

2. Den strandnära kommande bebyggelsen bör hållas lägre än övrig bebyggelse ovanför. Eftersom planområdet österut har en lägre angränsande bebyggelse i ett plan ser vi detta som nödvändigt. En lägre nockhöjd så att det blir hus i ett plan eftersträvas. Det innebär också att en egenskapsgräns behövs som avgränsning mellan hus i ett resp. två plan.

3. Då fastigheterna Mary 1-4 längs Trubadurens västra sida ligger tätare än andra hus i området och dessutom har sina uteplatser med stora fönster mot den föreslagna bebyggelsen, är det angeläget att den föreslagna bebyggelsen inte kommer för nära. Fastigheterna har också utblickar mot vattnet i denna riktning. Bestämmelsen med prickmark är i planförslaget ställt till 4 meter. Detta är ett för litet avstånd och större hänsyn måste tas. Tomter kloss i kloss med befintliga tomter skulle innebära att områdets karaktär och landskapsbild skulle ändras alltför drastiskt – både med hänsyn till djurlivet och de boendes trivsel. En bebyggelse nära inpå skulle även innebära en integritetskränkning med insyn samt en beskuggning av de redan boendes fastigheter. Vi föreslår att det lämnas en remsa på cirka 10 meter för att säkerställa insynsskydd längs hela östra gränsen – alltså mot fastigheterna längs Trubadurens väg. Detta blir ett mindre område med friväxande grönområde med befintlig vegetation av träd och buskar – så som föreslagits i en tidigare detaljplan för området. Det skulle vara bra om man kan framställa en illustrationsplan med alternativ placering av husen t.ex. med lokalgatan placerad längre västerut.

4. Tvåvåningshus kan med fördel placeras i det västra kvarteret och inte mot östra gränsen mot Trubadurens väg. Detta ter sig lämpligt då Sjösalavägen tillsammans med dämnet skapar ett större avstånd till bebyggelsen väster om Sjösalavägen med mindre insyn.

Kommentar:

Kommunen har reviderat planbestämmelserna så att endast en- och tvåbostadshus är möjliga att uppföra i det östra området med användningen bostäder (B), i närheten av Trubadurens väg. Tidigare kunde även radhus och kedjehus uppföras i detta område. I ett av de tre områdena med användningen bostäder (B) är det fortfarande möjligt att uppföra kedjehus och radhus.

Det krävs inte fastighetsindelingsbestämmelser för att bilda nya fastigheter. Plankartan innehåller bestämmelser som säkerställer en högsta byggnadsarea (husens avtryck på marken), högstanockhöjd och placering i förhållande till fastighetsgränser, gator och gång- och cykelväg.

Kommunens bedömning är att det utifrån den omgivande miljön är lämpligt med bebyggelse i upp till två våningar. I ett av de tre områdena med användningen bostäder är dock den närliggande bebyggelsen tätare, husen är högre och tomterna mindre än i övriga i omgivningen. I området närmast Trubadurens väg i öst har därför plankartans bestämmelser setts över och justerats. Endast friliggande en- och tvåbostadshus möjliggörs i området närmast Trubadurens väg (i samrådsförslaget var det även möjligt att bygga radhus och kedjehus). Den tidigare prickmarken på 4 meter har justerats till plusmark på 6 meter. Detta innebär att huvudbyggnader, som får uppföras i två våningar, får byggas på ett avstånd som är minst 6 meter från fastighetsgränsen i öst. Komplementbyggnader, som möjliggörs i en våning, får byggas närmare och intill fastighetsgränsen i öst. Detta eftersom dessa är lägre och kan skapa viss avskärmning mellan tomterna så dessa upplevs mer privata.

Kommunen anser att det bestämmelser som föreslås i plankartan är tillräckliga för att säkerställa en lämplig skala och placering av den nya bebyggelsen som möjliggörs inom planområdet.

Sakägare 3

Som berörda grannar till rubricerat planområde lämnar vi här våra synpunkter på samrådshandlingarna för detaljplan för Krafslösa 4:33 m.fl. Björkudden som vi tagit del av via utskick.

1. Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplanen. Detta står att läsa i planbeskrivningen. Vi anser att en bestämmelse om indelning i fastighetsindelningsbestämmelser krävs för att kunna garantera att det nybildas 14 nya tomter enligt den illustrationsplan som finns i planhandlingarna. Detta för att säkerställa att det kommer att bli småhustomter för bostadsändamål friliggande, radhus, parhus eller kedjehus. Även friliggande hus bör kunna vara möjliga i hela planområdet inte bara i det västra kvarteret. Detta kan inte skjutas till en framtida planändring om behov uppstår som det står i handlingarna.

2. Den kommande bebyggelsen bör hållas lägre än befintlig bebyggelse Vår fastighet, Trubadurens väg 13 (Mary 3) är det enda huset i området som har ett två plans hus på vardera sida endast någon meter ifrån Ett högt hus även på den tredje sidan om huset skulle bli katastrofalt så byggs det ingenstans.

Liksom våra grannar som gränsar till planområdet österut ser vi det som nödvändigt med en låg bebyggelse. En lägre nockhöjd så att det blir hus i ett plan eftersträvas. Det innebär också att en egenskapsgräns behövs som avgränsning mellan hus i ett respektive två plan.

3. Då fastigheterna Mary 1-4 längs Trubadurens västra sida ligger tätare än andra hus i området och dessutom har sina uteplatser med stora fönster mot den föreslagna bebyggelsen, är det angeläget att den föreslagna bebyggelsen inte kommer för nära. Fastigheterna har också utblickar mot vattnet i denna riktning. Bestämmelsen med prickmark är i planförslaget ställt till 4 meter. Detta är ett för litet avstånd och större hänsyn måste tas.

Tomter kloss i kloss med befintliga tomter skulle innebära att områdets karaktär och landskapsbild skulle ändras alltför drastiskt – både med hänsyn till djurlivet och de boendes trivsel. En bebyggelse nära inpå skulle även innebära en integritetskränkning med insyn samt en beskuggning av de redan boendes fastigheter. Vi föreslår att det lämnas en remsa på cirka 10 meter för att säkerställa insynsskydd längs hela östra gränsen – alltså mot fastigheterna längs Trubadurens väg. Detta blir ett mindre område med friväxande grönområde med befintlig vegetation av träd och buskar – så som föreslagits i en tidigare detaljplan för området. Det skulle vara bra om man kan framställa en illustrationsplan med alternativ placering av husen t.ex. med lokalgatan placerad längre västerut.

4. Tvåvåningshus kan med fördel placeras i det västra kvarteret och inte mot östra gränsen mot Trubadurens väg. Detta ter sig lämpligt då Sjösalavägen tillsammans med dämnet skapar ett större avstånd till bebyggelsen väster om Sjösalavägen med mindre insyn.

Kommentar:

Kommunen har reviderat planbestämmelserna så att endast en- och tvåbostadshus är möjliga att uppföra i det östra området med användningen bostäder (B), i närheten av Trubadurens väg. Tidigare kunde även radhus och kedjehus uppföras i

detta område. I ett av de tre områdena med användningen bostäder (B) är det fortfarande möjligt att uppföra kedjehus och radhus.

Det krävs inte fastighetsindelningsbestämmelser för att bilda nya fastigheter. Plankartan innehåller bestämmelser som säkerställer en högsta byggnadsarea (husens avtryck på marken), högstanockhöjd och placering i förhållande till fastighetsgränser, gator och gång- och cykelväg.

Kommunens bedömning är att det utifrån den omgivande miljön är lämpligt med bebyggelse i upp till två våningar. I ett av de tre områdena med användningen bostäder är dock den närliggande bebyggelsen tätare, husen är högre och tomterna mindre än i övriga i omgivningen. I området närmast Trubadurens väg i öst har därför plankartans bestämmelser setts över och justerats. Endast friliggande en- och tvåbostadshus möjliggörs i området närmast Trubadurens väg (i samrådsförslaget var det även möjligt att bygga radhus och kedjehus). Den tidigare prickmarken på 4 meter har justerats till plusmark på 6 meter. Detta innebär att huvudbyggnader, som får uppföras i två våningar, får byggas på ett avstånd som är minst 6 meter från fastighetsgränsen i öst. Komplementbyggnader, som möjliggörs i en våning, får byggas närmare och intill fastighetsgränsen i öst. Detta eftersom dessa är lägre och kan skapa viss avskärmning mellan tomterna så dessa upplevs mer privata.

Kommunen anser att de bestämmelser som föreslås i plankartan är tillräckliga för att säkerställa en lämplig skala och placering av den nya bebyggelsen som möjliggörs inom planområdet.

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. I februari 2020 skövades i stort sett all skog. Idag finns endast ett litet antal utsprida träd och med 14 tomter inplanerade kommer inte ett enda träd att finnas kvar inom det som tidigare var ett så naturskönt område.

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

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

Planförslaget präglas av en inriktning att ta bort så mycket som möjligt av naturlig miljö och med mycket liten hänsyn och anpassning till den omgivande bebyggelsen.

I plandokumentet ligger ett förslag att ansluta bebyggelsen med ny väg. Att skapa en egen väg/gräddfil för ett tiotal bostäder rakt igenom ett naturskönt område är ingen bra planering. I stället för natur och lummig grönska blir det hårda ytor med asfalt.

Dessutom finns det redan två alternativa vägar till det nya bostadsområdet, dels en lokalgata i östra delen med färdigbyggd asfalterad anslutning och dels den väg i norra delen som har varit infart till den befintliga bostaden på fastigheten Krafslösa 4:33. Denna tillfartsväg till området har även flitigt använts vid pågående om/påbyggnad av angränsande bostad på fastigheten Krafslösa 4:75

I stället för de två redan anlagda vägarna till området läggs förslag om en helt ny väg till området. Enligt planförslaget rör det sig om cirka 60 fordonsrörelser per dag. Beräknat på dagtid så blir det i genomsnitt en bil i kvarten i fordonsrörelse.

I plandokumentet redovisas ett förslag att ansluta bebyggelsen med ny väg till Sjösalavägen mitt emot in/utfart till Rönnerdahlsvägen. Förslaget 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. Man 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 förslaget att ansluta bebyggelsen med ny väg och säger nej till fyrvägs korsning.

Ett fåtal träd har sparats inom byggnadsområdet efter skövlingen av området. 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.

Längs med Sjösalavägen finns ett naturområde som en lummig trädrida som ägs av Kalmar kommun. Här finns ett varierat trädbestånd av björk, ek, al, rönn, sälg, 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.

I planförslaget läggs nu förslag om att förutom en ny asfalterad väg rakt genom naturen även att förvandla naturområdet 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 regnvattenhanteringen. 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. Dammen är placerad utanför själva området för bostadsbyggandet och innebär ett omfattande ingrepp i naturen. Genomförs planförslaget så ersätts nuvarande lummiga naturområde med träd, buskar och varierande växtlighet med en stor och djup grusgrop i botten fylld med makadam.

Hanteringen av regnvatten bör utgå från gröna lösningar nära källan för att behålla de naturliga förutsättningarna för omhändertagande av regnvatten. Det finns en svacka i mitten av byggnadsområdet som är en naturlig plats för att ta hand om regnvattnet och det finns en naturlig avrinning inom området till denna del.

Vid besiktning på plats kan man se ett bestånd med flertal träd som trivs vid vatten som blivit nedsågade och som tidigare tjänat som naturlig uppsamlingsplats och sugit upp regnvattnet.

Trädridan längs Sjösalavägen är ett viktigt område för att ta hand om regnvatten. Trädridan ligger högre än asfaltytan på Sjösalavägen och bildar därigenom en barriär mot byggnadsområdet och att regnvatten sugas 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 trädridan vid Sjösalavägen.

Kommentar:

Särskilt skyddsvärda träd har mätts in och fastighetsägarna har haft samråd med länsstyrelsen om dessa och fått besked om att två kunde tas ner (dessa är nedtagna). I plankartan föreslås allmän plats med användningen natur där områdets kvarvarande tre särskilt skyddsvärda träd finns. Två av de skyddsvärda ekarna finns i norr mot Krafslösaviken och en i väst vid Sjösalavägen.

Den nya gatans sträckning har planerats för att ge en god tillgänglighet för den nya bebyggelsen och minska genomfartstrafik för befintlig bebyggelse i största möjliga mån. Att ansluta planområdet via Trubadurens väg i öst skulle innebära en ökad genomfartstrafik, både vid den nya bebyggelsen i planområdet och vid den befintliga bebyggelsen vid Trubadurens väg. Varken den nya gatan som föreslås eller Trubadurens väg är lämpliga för genomfartstrafik då de har funktionen som lokala mindre bostadsgator. Det är lämpligt att separera dessa två områden och inte koppla samman gatorna. 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 alltid viktigt med samspel trafikanter emellan och anpassning av körningen efter rådande trafiksituation.

Inför granskning har en förprojektering gällande gator, gång- och cykelvägar samt vatten- och avloppsledningar genomförts. Planområdet ingår i ett verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att huvudmannen för verksamhetsområdet enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV) ansvarar för att ordna de allmänna vattentjänster som behövs för att ta hand om dagvattnet. Det är Kalmar vatten AB som är huvudman och har ansvar att ordna de tekniska installationer som behövs. Dagvattenhantering kommer likt innan att fördröjas och renas i området med användningen natur (NATUR) och egenskapsbestämmelsen dagvatten. Utformningen av dagvattendammen bestäms i genomförandeskedet när detaljprojektering sker. I genomförandeskedet tas en skötselplan fram, det är Kalmar vatten AB som kommer sköta dagvattendammen.

Gällande återanvändning av regnvatten så kan kommande fastighetsägare använda regnvattnet till sådant som inte kräver dricksvattenkvalitet, det finns inget hinder i detaljplanen för detta. En detaljplan får inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte.

Sakägare 5

Tack för ett informativt möte.

Här kommer några synpunkter med anledning av förslag till ny detaljplan för Krafslösa 4:33 med flera, Björkudden

Vid bebyggelse bör tomten bebyggas med fristående villor. Radhus, parhus eller kedjehus passar inte in i miljön. Inga närliggande byggnader är av denna typ.

Det bör övervägas att förlänga Trubadurens väg och ansluta den med Sjösalavägen för biltrafik, i stället för som förslaget anger cykelväg mellan Trubadurens väg och ny gata. Detta då det antagligen skulle minska biltrafiken på Björkuddevägen, som idag är väldigt trafikerad.

Det finns en fladdermuskoloni i närområdet. Det bör beaktas att inte den finns i det område som ska bebyggas.

I den undersökning av dagvattenhantering tycks det saknas uppgifter om kapacitet och belastning av befintliga ledningar. Hur är det säkerställt att dessa inte riskerar att överbelastas? Dagvattenmagasinet som ska byggas kommer så vitt vi förstår att buffra nederbörd, men är i sin tur anslutet till dagvattenledningarna och kommer då att tillföra vatten dit.

Det saknas även redogörelse för hur detta dagvattenmagasin ska skötas. Hur det ska förhindras att detta blir till sumpmark med medföljande lukt och insektsproblem redogörs inte.

Kommentar:

Kommunen har reviderat planbestämmelserna så att endast en- och tvåbostadshus är möjliga att uppföra i det östra området med användningen bostäder (B), i närheten av Trubadurens väg. Tidigare kunde även radhus och kedjehus uppföras i detta område. I ett av de tre områdena med användningen bostäder (B) är det fortfarande möjligt att uppföra kedjehus och radhus. Att möjliggöra för olika typer av bostäder bidrar till att främja social hållbarhet. Kommunen bedömer att den föreslagna bebyggelsen i enlighet med plankartan har en lämplig skala och täthet utifrån bostadsbehov och platsens förutsättningar.

Den nya gatans sträckning har planerats för att ge en god tillgänglighet för den nya bebyggelsen och minska genomfartstrafik för befintlig bebyggelse i största möjliga mån. Att ansluta planområdet via Trubadurens väg i öst skulle innebära en ökad genomfartstrafik, både vid den nya bebyggelsen i planområdet och vid den befintliga bebyggelsen vid Trubadurens väg. Varken den nya gatan som föreslås eller Trubadurens väg är lämpliga för genomfartstrafik då de har funktionen som lokala mindre bostadsgator. Det är därför lämpligt att separera dessa två områden och inte koppla samman gatorna. Björkuddevägen har funktionen som uppsamlingsgata vilken ska samla trafik till, från och mellan områden.

Planområdet ingår i ett verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att huvudmannen för verksamhetsområdet enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV) ansvar för att ordna de allmänna vattentjänster som behövs för att ta hand om dagvattnet. Det är Kalmar vatten AB som är huvudman och har ansvar att ordna de tekniska installationer som behövs. Dagvattenhantering kommer likt innan att fördröjas och renas i området med användningen natur (NATUR) och egenskapsbestämmelsen dagvatten1. Utformningen av dagvattendammen bestäms i genomförandeskedet när detaljprojektering sker. I genomförandeskedet tas en skötselplan fram, det är Kalmar vatten AB som kommer sköta dagvattendammen.

Fastighetsägarna har undersökt fastigheten och inte funnit några tecken på fladdermöss i befintliga byggnader. Vidare finns det ej hålträd i området. Fladdermöss behöver håligheter, naturliga i träd eller konstgjorda i byggnadernas tak framför allt, för att övervintra och skydda sina ungar. Kommunen har inga uppgifter som tyder på att det finns fladdermöss som bor inom planområdet och kommer därför inte undersöka detta vidare i planarbetet.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Räddningstjänst sydost

Räddningstjänsten Sydost lämnar följande yttrande:

Åtkomlighet för räddningstjänsten:

1. För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadernas entréer att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 m. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 m om nödutrymning avses ske med bärbara stegar.
2. Räddningsväg ska anordnas om det befintliga gatunätet inte ger tillräcklig åtkomlighet för räddningsinsats eller för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning.

En räddningsväg:

- a. ska ha en fri höjd på minst 4 meter.
 - b. ska ha bärighet motsvarande angränsande vägnät eller tåla ett axeltryck av 100 kN.
 - c. bör vara försedd med ett hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. Hårdgjorda gräsmattor rekommenderas inte.
 - d. ska ha en körbanebredd på minst 3 meter på raksträckor
 - e. ska ha en längslutning på max 8 %, tvärfall 2 % och vertikalradien (konkav eller konvex) minst 50 meter.
 - f. ska ha en inre radie i kurvor på minst 7 meter och det bör finnas sådan breddökning och hinderfritt sidoområde före, genom och efter kurvan så att stegfordon kan framföras.
 - g. ska markeras med standardiserad skylt.
 - h. ska underhållas och snöröjas. Exempel på underhåll är skötsel av träd som kan hindra stegresning.
 - i. bör ha angöringen i anslutning till byggnadens adress.
3. För de utrymmen där alternativ utrymningsväg utgörs av fönster med hjälp av räddningstjänsten och där avståndet mellan mark och fönsterkarm överstiger 11 m krävs maskinstege. I dessa fall ska uppställningsplats för stegfordon anordnas enligt nedan:

En uppställningsplats för stegfordon:

- a. ska inte luta mer än 8,5 % i någon riktning.
- b. ska vara förlagd utanför ytterkant av balkonger som ska kunna nås med maskinstege, dock högst 9 meter från husväggen.

- c. ska vara minst 5 meter bred och 12 meter lång.
 - d. ska underhållas och snöröjas på samma sätt som räddningsvägen.
 - e. Ska ha samma bärighet som räddningsvägen.
4. Utrymning med hjälp av maskinstege bör inte genomföras om avståndet mellan mark och karmunderstycke överstiger 23 meter. Detta bör beaktas i bygglovsskedet för att säkerställa säker utrymning.

Brandposter:

- 5. Brandpostnätet ska uppfylla gällande normer.

Kommentar: Noterat.

Kultur- och fritidsförvaltningen

Kultur- och fritidsförvaltningen har inga synpunkter på detaljplanen.

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.

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:
Sakägare 1-5

Linda Almljung Törngren
Kalmar, planarkitekt