

Granskningsutlåtande

**Detaljplan för
del av Krafslösa 1:2 med flera, Strängenäsvägen,
Vimpeltorpet**



Innehåll

Sammanfattning	3
Bebyggelse	3
Trafik.....	3
Inkomna synpunkter.....	4
Länsstyrelsen i Kalmar län	4
Lantmäterimyndigheten.....	4
Sakägare och övriga privatpersoner	5
Sakägare 1.....	5
Sakägare 2.....	7
Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag.....	9
Socialnämnden	9
PostNord.....	10
Ledningsägare, andra företag och myndigheter.....	10
Trafikverket	10
Följande har accepterat planförslaget skriftligt:.....	11
Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:.....	11

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.

Bebyggelse

En sakägare skickade in ett yttrande angående solförhållanden och att deras hus kommer att skuggas av den nya bebyggelsen. Till antagandet togs det fram en skuggstudie för att undersöka skuggförhållandena för de nya bostadstomterna och påverkan på närliggande bebyggelse. Skuggstudien visar tre olika tidsperioder: mars, juni och september år 2025. Bilderna visar också hur skuggförhållandena ser ut vid tre olika tider på dygnet, klockan 10.00, 13.00 samt 16.00. Skuggstudien visar att den befintliga bebyggelsen utmed Inspirationsvägen och Förnyelsevägen inte kommer att skuggas av ny bebyggelse och kommer fortsättningsvis att ha goda solförhållanden. För mer information se planbeskrivning på sida 39-41.

Trafik

En sakägare har lämnat in ett yttrande och önskar att Strängenäsvägen inte blir en väg för både biltrafik och gång- och cykeltrafikanter. Kommunen har gjort bedömningen att det inte är lämpligt med att ha genomfartstrafik (för motortrafik) från öst till väst längs Strängenäsvägen. Strängenäsvägen utgör idag en smal väg där delar är en gång- och cykelväg och delar består av blandtrafik. Det finns också stenmurar i direkt angränsning till vägen. Det är av flera skäl svårt att bredda Strängenäsvägen eftersom det kommer att behövas en bred sektion för att få plats med biltrafik och gång- och cykeltrafik. Höjdskillnader inom den nordvästra delen av området försvårar också en breddning. Lokalgatorna inom Vimpeltorpet är idag smala där fastigheterna ligger i direkt angränsning mot gatorna, vilket gör att vägarna inte är utformade för att få ett ökat trafikflöde. I plankartan är det också planlagt för att den nya gatan svänger in till de nya bostäderna och avslutas med en vändplan. Det kommer inte att vara möjligt att köra väster ut från de nya bostäderna. Gång- och cykelvägsförbindelsen på Strängenäsvägen bedömer kommunen fortfarande vara betydande. Detaljplanen möjliggör för en parallell gång- och cykelväg längs del av den nya gatan så att gång- och cykeltrafikanter kan färdas separerade från motortrafik.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Planförslaget har reviderats efter granskningen enligt följande:

Planbeskrivning

- *Till antagandet har en sol- och skuggstudie genomförts och planbeskrivningen har kompletterats med ett antal bilder under avsnittet 3.2 Planförslag sidorna 39-41.*
- *Redaktionella ändringar.*

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för småskalig bostadsbebyggelse som samspelar med den omgivande natur- och rekreationsmiljön. Syftet är också att säkerställa goda förbindelser till park, natur och service i området.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

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

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att Länsstyrelsen inte kan komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen

***Kommentar:** Noteras.*

Lantmäterimyndigheten

Efter genomgång av planens granskningshandlingar lämnas följande yttrande:

Ingen erinran.

Redaktionella synpunkter lämnas direkt till ansvarig planarkitekt.

***Kommentar:** Noteras.*

Sakägare och övriga privatpersoner

Sakägare 1

Hej!

Jag missade tyvärr informationstillfället 13:e februari rörande nya bostäder söder om Strängenäsvägen, men jag har tittat på de dokument som presenteras på er hemsida.

Jag vill börja med att säga att jag är väldigt glad och positiv till att ni har lyssnat på åsikter och idéer som har kommit in tidigare i denna process och gjort Anpassningar och justeringar utifrån dem. Tack för lyhördheten och Anpassningarna.

Några saker har dock inte ändrats och några andra saker har ändrats i en annan riktning än vad som var aktuellt tidigare.

Om jag förstår dokumenten rätt så har ni i nuvarande förslaget utökat och breddat remsan med bevarad stenvägg, natur och träd. Om det stämmer är det ett mycket bra beslut. Det som jag inte lyckas utläsa men skulle vilja veta är; hur bred denna remsa av bevarad natur längs med stenväggen är i nuvarande förslag? Som jag förstår det, är det ungefär lika många meter söder och norr om stenväggen, eller?

Något som inte har ändrats och som jag ställer mig mycket frågande och kritisk till är den tillåtna höjden för komplementbyggnader på 5 meter. Tillåtna höjden för komplementbyggnader är 3 meter för fastigheterna precis söder om det aktuella området, med fastighetsbeteckningar Hängmattan. Vad motiverar att de nya fastigheterna som redan från marknivån kommer ligga högre upp än åtminstone vår fastighet på Hängmattan 3 ska få bygga komplementbyggnader som är 2 meter högre än befintliga byggnader på grannfastigheterna? Höga garage och förrådsbyggnader riskerar att torna upp sig och skymma ännu mer av utsikt och visuell kontakt med Krafslösaskogen, som vi har idag från vår fastighet. För att få en samordning av området och ta höjdskillnaden mellan fastigheterna i beaktande föreslår jag att komplementbyggnader i den nya detaljplanen ska följa samma höjd som i detaljplanen söderom, som fastigheterna Hängmattan ingår i.

Tidigare har ni presenterat att ni planerade sutteränghus för att göra en mjuk övergång av den höjdskillnad som finns söderut mot bl.a. vår fastighet (Hängmattan 3). Nu tolkar jag dokumenten som att det planeras att bli en maximalt 1,2 meter hög stödmur? Utsikten från vår trädgård går då från ett grönt naturområde, till en smal remsa med träd följt av en betongmur. Finns det några planer på att få denna stödmur att smälta in i naturområdet på något sätt? Målas i i någon naturfärg t.ex? Vågar vi lita på att denna mur verkligen inte blir högre än 120cm?

I texterna om dagvattenhanteringen så pratas det om att underlätta för vattenflöde mot trumman under grusvägen västerut. Jag tolkar det som att det ska grävas ett dike norr om stenväggen. Om det behövs hoppas jag att detta görs varsamt så att träd och växtlighet inte skadas. Om en grävmaskin ska köra

fram och dessutom gräva ut ett dike, så förstörs troligen i stort sett all växtlighet norr om stenvuren.

Kommentar:

Naturyta i söder

Det stämmer att det är ungefär lika många meter norr och söder om befintlig stenvur och träd. Naturytan är sammanlagt tio meter.

Komplementbyggnad

I gällande detaljplan anges byggnadshöjd för komplementbyggnader, vilket innebär att komplementbyggnad i gällande plan kan få en högre nockhöjd än 3 meter beroende på takvinkel. Föreslagen nockhöjd på maximalt 5 meter i ny detaljplan bedöms motsvara samma förutsättningar som finns i gällande plan.

Stödmur

Höjdskillnaden mellan blivande allmän plats-gata och naturmark i söder är för låg för att bygga suterränghus. Inför granskningskedet ändrades både fastighetsstorlek och största tillåtna byggnadsarea för den nya kvartersmarken så att de blev mindre. Det medför att det kan innebära svårigheter att bygga en bostad med olika invändiga golvnivåer och samtidigt behålla nödvändiga funktioner för tillgänglighet i bostaden.

Marknivån för de nya bostäderna kommer att vara något högre än de befintliga bostäderna vid Lech Walesas gata. Inför detaljplanens granskningskede lades en n-bestämmelse till i plankartan med formuleringen "Stödmur eller mur får inte vara högre än 1,2 meter". Det innebär inte automatiskt att det kommer att skapas en stödmur eller mur. I planbeskrivningen på sida 38 visas en möjlig utveckling på hur det går att skapa en mur/stödmur och bilden visar en stödmur vars högsta punkt är 1,2 meter. Ett möjligt alternativ är också att fastigheterna enbart har en slänt med gräs mot naturytan i söder. Exakt utformning av slänter och stödmur utgör en fråga för bygglövet. Det krävs även marklov för uppfyllnad av mark vid mer än 0,5 meter, vilket säkerhetsställer att marken längs den södra sidan inte kommer att fyllas upp mer än vad behov finns. I planbeskrivningen på sida 48 har också syftet med n-bestämmelsen förtydligats där vikten av intresset för god helhetsverkan har beskrivits. Det innebär att frågor om höjdskillnader i området ska beaktas och tas hänsyn till vid genomförandet av detaljplanen och bygglövet.

Plankartan är det juridiskt bindande dokumentet där planbestämmelsens formulering är att stödmur eller mur inte får vara högre än 1,2 meter, vilket ska följas.

Dagvatten

Det finns redan idag ett befintligt grunt lågstråk norr om Hängmattan 1-7. Lågstråket kommer att vara kvar och om behov finns kan lågstråket behövas bli något djupare. Det finns tillräcklig yta så att grönska och träd hanteras varsamt. Frågan har samordnats med kommunens kommunekolog och Teknik och fastighetsförvaltning.

Sakägare 2

Hej!

Här kommer mina synpunkter på förslaget angående detaljplan Kraftlösa 1:2.

Ni skriver att det behövs fler bostäder i Kalmar men tittar man dagens datum 19/2 så är det 25 antal hus till salu i Kalmar tätort och 6 snart till salu på Hemnet, 26 st till salu och 25 st snart till salu på Booli. Det föds mindre antal barn de senaste åren och ser inte ut att ändras på. Vilka är bostäderna tänkta för? Ni ska ju även bygga om mellan Snurrom och Ljusstaden med väg och bostäder.

1. Bilväg önskas att komma från väster - där det idag redan används som bilväg.

- Om man vill knyta ihop Vimpeltorpet med Ljusstaden tycker jag att det bästa hade varit att göra det via Lech Walesas gata. Se ändringar på planritningen.

- Enligt planritningen är det en separat bilväg och gång/cykelväg men i texten skriver ni att det är en gemensam väg. Det kommer att öka risken för personskador och att man tar bilen istället för att gå eller cykla.

Cykel/gångvägen som är där idag nyttjas av många både för promenader i naturen samt till bussen vid Vimpeltorpet eller cykelvägen som går längs med Norra vägen in till centrum eller mot Snurrom, Lindsdal och sedan till förskolorna i Ljusstaden/Björkenäs och sedan till skolan i Norrlinden.

- Behov av gupp eller hinder av något slag så inte det blir en rakstrecka som bilar kör för att komma mellan de två områdena. Idag körs det en del bilar från väster till öster och ut på cykelvägen som mynnar vid Inspirationsvägen. Det är både personbilar och färdtjänst med mera. Skulle uppskattas om det sätts upp ett hinder så fordon inte kör där.

2. De två tänkta bostäder vid gruppboendet känns mycket onödiga att bygga. Detta då dagens cykelväg kommer nyttjas som bilväg samt kommer den lilla kvälsol som kommer till Inspirationsvägen idag blockas helt av dessa två hus. Idag är det ett stort dike där ni planerar bostäderna så ni behöver höja marken med ca 1,5 meter vilket även kommer påverka den lilla skogsutsikt som finns från Inspirationsvägen vilket gjorde att jag köpte det hus jag bor i. Valde att bo i utkanten och inte mitt ibland alla hus.

Finns även en stengärgård på den norra tilltänkta bostaden vilket gör att den infart som ni har tänkt inte går att bygga då jag förstår av länsstyrelsen att man inte får flytta gamla stengärdsgårdar.

Mitt önskemål av planritning



Det blå bilväg med farthinder, det gula hinder för att inte fordon ska komma på cykel/gångväg (hade varit bra med en sådan bom som sitter idag vid gruppboendet, bara en så att cykelvagnar/lådcyklar kan cykla) och de röda kryssen är att de två husen inte bebyggs.

Kommentar:

I samband med att Kalmar kommuns befolkning kontinuerligt växer ökar även behovet av varierade bostäder, god service och infrastruktur. Varje år de senaste 10 åren har staden vuxit med nästan 1 000 personer. Senaste året har antalet minskat något, men siffran är fortfarande hög. Översiktsplanen tar höjd för 25 000 nya invånare och 13 800 bostäder till år 2050, varav 10 000 av dessa beräknas ligga inom Kalmar tätort. Kommunen arbetar efter att skapa olika bostadsformer inom Kalmar och ser att småhus utgör en viktig boendeform för Kalmars långsiktiga bostadsförsörjning.

1.

Trafik och infrastruktur

Under planprocessen har flera olika alternativ för angöring till de nya bostäderna undersökts. Lech Walesas gata (nordvästra delen) är inte utformad som en uppsamlingsgata och bedöms inte lämplig för genomfartstrafik. Strängenäsvägen utgör idag en uppsamlingsgata med intilliggande separerad gång- och cykelbana och bedöms mest lämplig att utgå från som angöring för de nya bostäderna.

Kommunen gör bedömningen att det inte är lämpligt med att ha genomfartstrafik (för motortrafik) från öst till väst längs Strängenäsvägen. Strängenäsvägen utgör idag en smal väg där delar är en gång- och cykelväg och delar består av blandtrafik. Det finns också stenmurar i direkt angränsning till vägen. Det är av flera skäl svårt att bredda Strängenäsvägen eftersom det kommer att behövas en bred sektion för att få plats med biltrafik och gång- och cykeltrafik. Höjdskillnader inom den nordvästra delen av området försvårar också en breddning. Lokalgatorna inom Vimpeltorpet är idag smala där fastigheterna ligger i direkt angränsning mot gatorna, vilket gör att vägarna inte är utformade för att få ett ökat trafikflöde. I plankartan är det också planlagt för att den nya gatan svänger in till de nya bostäderna och avslutas med en vändplan. Det kommer inte att vara möjligt att köra väster ut från de nya bostäderna. Gång- och cykelvägsförbindelsen på

Strängenäsvägen bedömer kommunen fortfarande vara betydande. Detaljplanen möjliggör för en parallell gång- och cykelväg längs del av den nya gatan så att gång- och cykeltrafikanter kan färdas separerade från motortrafik. En form av ett hinder kommer att skapas så att bilar inte kör längs gång- och cykelvägen. Utformningen av gång- och cykelvägen och exakt utformning för val av hinder är en fråga som hanteras vid genomförandet av detaljplanen där trafiksäkerhet kommer att beaktas.

Det får inte förekomma bilar på gång- och cykelvägen i öst som går i nordsydlig riktning från Strängenäsvägen till Inspirationsvägen. Kommunen har skickat vidare frågan om önskemål om farthinder till projektenheten som arbetar med trafikfrågor på Teknik och fastighetsförvaltningen.

Bebyggelse, natur och skuggstudie

Ny föreslagen bebyggelse kan uppföras i två våningar med en högsta nockhöjd på 9 meter. Till granskningen lades det också till en bestämmelse om minsta takvinkel på 20 grader, vilket gör att ny bebyggelse kommer att ha liknande takutformning som befintlig bebyggelse i området. Syftet med bestämmelsen är också att det inte ska kunna göras platta tak, vilket kan skapa intrycket av ett högre hus. Syftet är att möjliggöra för friliggande villor, vilket också möjliggör för grönska i trädgårdarna. Det kommer att bidra till att två-fyra familjer kan flytta in i bostäderna, vilket kommunen bedömer som en mindre ökning i området.

Kalmar kommun ser att det finns ett behov av nya bostäder i form av småhus i form av friliggande villor. Markområdet inom den nya detaljplanen består idag av öppna ytor där vissa områden har träd och buskage, vilket bedöms som ett mer lämpligt område att föreslå ny bebyggelse inom än naturområdet som är i direkt anslutning norr om Strängenäsvägen. Det finns flera naturytor inom östra Vimpeltorpet i form av parker, lekplatser och skog. Det innebär att det fortsättningsvis kommer att finnas områden för rekreation, promenader, jogging och rörelse för boende och besökare att vistas inom.

Till antagandet har det tagits fram en sol- och skuggstudie för att undersöka skuggförhållandena för de nya bostadstomterna och påverkan på närliggande bebyggelse. Skuggstudien visar tre olika tidsperioder: mars, juni och september år 2025. Bilderna illustrerar också hur skuggförhållandena ser ut vid tre olika tider på dygnet, klockan 10.00, 13.00 samt 16.00. Resultatet visar att den befintliga bebyggelsen utmed Inspirationsvägen och Förnyelsevägen inte kommer att skuggas av ny bebyggelse och kommer fortsättningsvis att ha goda solförhållanden. För mer information se planbeskrivning på sida 39-41.

Stenmurar

Stenmurarna i området är inte skyddade eftersom de inte omfattas av det generella biotopskyddet (Miljöbalken 7 kap 11§, förordning 1998:1252).

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Socialnämnden

Socialnämnden har inga synpunkter på detaljplanen för del av Krafslösa 1:2 med flera, Strängenäsvägen, Vimpeltorpet.

Kommentar: Noteras.

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 utdelningsförbättringar@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:** Noteras.*

Ledningsägare, andra företag och myndigheter

Trafikverket

Granskningsyttrande

Trafikverket har mottagit rubricerat ärende. Syftet med planförslaget är att möjliggöra för bostadsbebyggelse. Trafikverket har 2023-09-07 (TRV 2023/93994) yttrat sig i samrådsskedet.

Trafikverkets synpunkter

Planförslaget berör inte statlig infrastruktur. Trafikverket har inget att erinra mot förslaget.

***Kommentar:** Noteras.*

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

-

Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Samråd

Sakägare 1

Sakägare 2

Sakägare 3

Sakägare 4

Sakägare 5

Sakägare 6

Sakägare 7

Sakägare 8

Granskning

Sakägare 1

Sakägare 2

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2025-02-07

Evelina Abrahamsson

Planarkitekt