

Handläggare
Sunna Milosevic

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-09-28

Ärendebeteckning
SBN 2022/0144

Samhällsbyggnadsnämnden

Beslut om förhandsbesked för nybyggnad av 2st enbostadshus med garage samt 1st flerbostadshus med komplementbyggnad, Vassmolösa 7:33 (2022-4388)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger negativt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med var sitt garage och ett flerbostadshus med en komplementbyggnad på fastighet Vassmolösa 7:33 med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att avgiften är 2 415 kronor i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige 2011-03-28 med senaste revidering antagen av kommunfullmäktige 2020-09-28.

Bakgrund

Ärendet gäller ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med var sitt garage och ett flerbostadshus med en komplementbyggnad. Flerbostadshuset avses bestå av fyra lägenheter. Flerbostadshuset önskas utföras i ett plan och enbostadshusen önskas utföras i ett och ett halvt plan. Enligt ansökan har man för avsikt att stycka av den befintliga fastigheten i tre delar.

Ansökt åtgärd är placerad inom den inre skyddszonen i vattenskyddsområdet för kommunens viktigaste grundvattentäkt.

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten men inte för dagvatten.



Fastigheten består idag av ung tall- och ekskog utan kända naturvärden men är en del av ett större rekreativområde.

In- och utfart avses bli gemensam för tre tomter och angöras via Karlskronavägen. Det är en befintlig anslutning som avses användas.

Fastigheten har ett positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och carport som är gällande fram till 2024-06-08 (se dnr 2022-1349).

Skäl till beslut

Ett förhandsbesked innebär att samhällsbyggnadsnämnden prövar om den tilltänkta åtgärden kan tillåtas på platsen. Lämplig lokalisering är alltså en grundläggande princip. Bebyggelse som får betydande påverkan på omgivningen innebär att kommunen behöver detaljplanera området (4 kap. 2 § PBL). Genom en detaljplan bestämmer kommunen på vilket sätt mark- och vattenområden ska användas och hur bebyggelse ska se ut.

Den befintliga bebyggelsen i området ligger utmed Karlskronavägen och består främst av enbostadshus. Byggnadsplanen (Vassmolösa Stationssamhälle 08-LJU-950) som angränsar till denna fastighet har framför allt framkommit för att skydda vattentäkten, som är Nybroåsen, eftersom den har en regional betydelse för vattenförsörjningen. Byggnadsplanen har även framkommit i syfte att förbättra trafiksäkerheten. Byggnadsplanen syftade föreslå parallella bostadsgator för att kunna begränsa utfart från tomtplatserna direkt på huvudvägen som är Karlskronavägen.

Aktuell fastighet ligger inom inre skyddszon i vattenskyddsområdet för kommunens viktigaste grundvattentäkt. Jordart i området är klassat som isälvsediment och är mycket genomsläppligt för vatten men även föroreningar vilket innebär att platsen är väldigt sårbar för eventuella utsläpp som denna typ av bebyggelse kan medföra.

In- och utfart till tomterna bör regleras i ett större sammanhang. Dels för att angränsande befintlig byggnadsplan begränsar angöringar mot huvudleden, dels för att eventuell förlängning av Brinckmansväg, som fastigheten också angränsar till, bör föregås av planläggning.

I den befintliga byggnadsplan (Vassmolösa Stationssamhälle 08-LJU-950) som fastigheten angränsar till syns tydligt att området för ansökan är en del av ett större sammanhang som möjliggör utveckling av Vassmolösa. Det finns två noder i planen som visar på en möjlig förlängning av Brinckmansväg. Ett flerbostadshus som ansökan avser innebär även en avvikelse från den befintliga bebyggelsens sammansättning som i huvudsak består av enbostadshus. Planbestämmelsen för bostadsändamål reglerar att huvudbyggnader max får inrymma två bostadslägenheter.

Enligt Plan- och bygglagens (2010:900) 2 kap. 1 §, PBL ska det alltid vid prövning av frågor enligt lagen tas hänsyn till både allmänna och enskilda intressen. Den grundläggande principen är att bedömningar i olika frågor enligt

plan- och bygglagstiftningen ska utgå från vad som är en från allmän synpunkt lämplig markanvändning, så ska även hänsyn alltså alltid tas till enskilda berörda intressen. Detta är ett uttryck för den så kallade proportionalitetsprincipen som innebär att det alltid ska finnas en balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen. (prop. 2009/10:170 s. 160). I gällande ansökan bedömer samhällsbyggnadskontoret att det allmänna intresset att samordna regleringen av ny bebyggelse väger tyngre än det enskilda intresset om att få bygga på fastigheten.

Sammantaget gör samhällsbyggnadskontoret bedömningen att ansökt tillkommande bebyggelse får betydande påverkan på området vilket kräver en större samlad prövning av markområdets lämplighet för denna typ av bebyggelse. Denna prövning görs genom en detaljplan varför förhandsbesked inte kan medges.

Utifrån åtgärdens påverkan på omgivningen bedömer samhällsbyggnadskontoret att tillkommande bebyggelse behöver regleras och utredas genom detaljplan enligt 4 kap. 2 § PBL.

Planförutsättningar och fastighetsuppgifter

Enligt kommunens gällande översiktsplan från 2013 finns inga ställningstaganden för platsen med undantag för prioriterad gång- och cykelvägsutbyggnad längst med Karlskronavägen. I kommunens förslag till översiktsplan (granskningsförslag maj 2022) beskrivs att stora delar av Vassmolösa omfattas av vattenskyddsområde vilket gör att det inte är lämpligt med någon större utbyggnad av ny bebyggelse. En viss komplettering av bostadsbebyggelse kan ske längs befintliga vägar vilket bidrar till att stärka orten. Översiktsplanen tydliggör även att det finns ett behov av att komplettera villabebyggelsen med andra boendeformer som flerbostadshus både i Vassmolösa och Hagby.

De generella ställningstagandena i översiktsplanen är att vattenförsörjningsintresset ska ha högsta prioritet inom fastställda vattenskyddsområden. Särskilt ska Nybroåsen och Hagbyån värnas. Exploatering ska undvikas i dessa områden.

Fastighetsarea: 5 056 kvadratmeter

Fastigheten angränsar till planlagt område. Del av fastigheten berörs av byggnadsplanen Vassmolösa Stationssamhälle (08-LJU-950) som anger vägmark.

Yttranden

Ärendet har remitterats till E.ON., Trafikverket och Kalmar Vatten AB.

Följande synpunkter inkom:

Trafikverket yttrade att byggnadsfritt avstånd om 12 meter ska respekteras samt att inga fysiska hinder får förekomma 7 meter från väggkant. De yttrar även att riktvärden för buller ska följas. Trafikverket informerar även om att

förändringar för befintlig anslutning till väg 570 behöver ansökas om på deras hemsida.

Kalmar vatten AB:s yttrande bifogas i sin helhet. De har bland annat yttrat att den ansökta bebyggelsen innebära en risk för omgivande yt- och grundvattenkvalité och bör inte tillkomma i denna omfattning. Sökandens bemötande bifogas även det i sin helhet. Sökanden menar att riskerna som Kalmar Vatten AB belyser inte har någon koppling till detta projekt.

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av Vassmolösa 5:1, Vassmolösa 7:21, Vassmolösa 7:12, Vassmolösa 7:13, Vassmolösa 7:18, Vassmolösa 5:13, Vassmolösa 7:17, Vassmolösa 5:6, Vassmolösa 7:22, Vassmolösa 5:9, Vassmolösa 5:10, Vassmolösa 5:11, Vassmolösa 5:12, Vassmolösa 5:14, Vassmolösa 5:16, Vassmolösa 5:19.

Ärendet har varit ute på grannhörande i två omgångar. Efter första omgången ville sökanden bemöta de negativa yttrandena genom att ändra in- och utfart från Brinckmansväg till Karlskronavägen. Följande synpunkter har inkommit efter att detta förslag skickats till fastighetsägarna:

Fastighetsägare till Vassmolösa 5:19 yttrar att den tilltänkta in- och utfarten inte är anpassad för mer trafik och att det ligger inom det inre vattenskyddsområdet.

Fastighetsägare till Vassmolösa 5:13 yttrar att det är oklart vart trafiken ska gå samt att det kommer bli jobbigt med byggtrafik. Fastighetsägaren undrar även hur Kalmar Vatten AB kan godkänna detta.

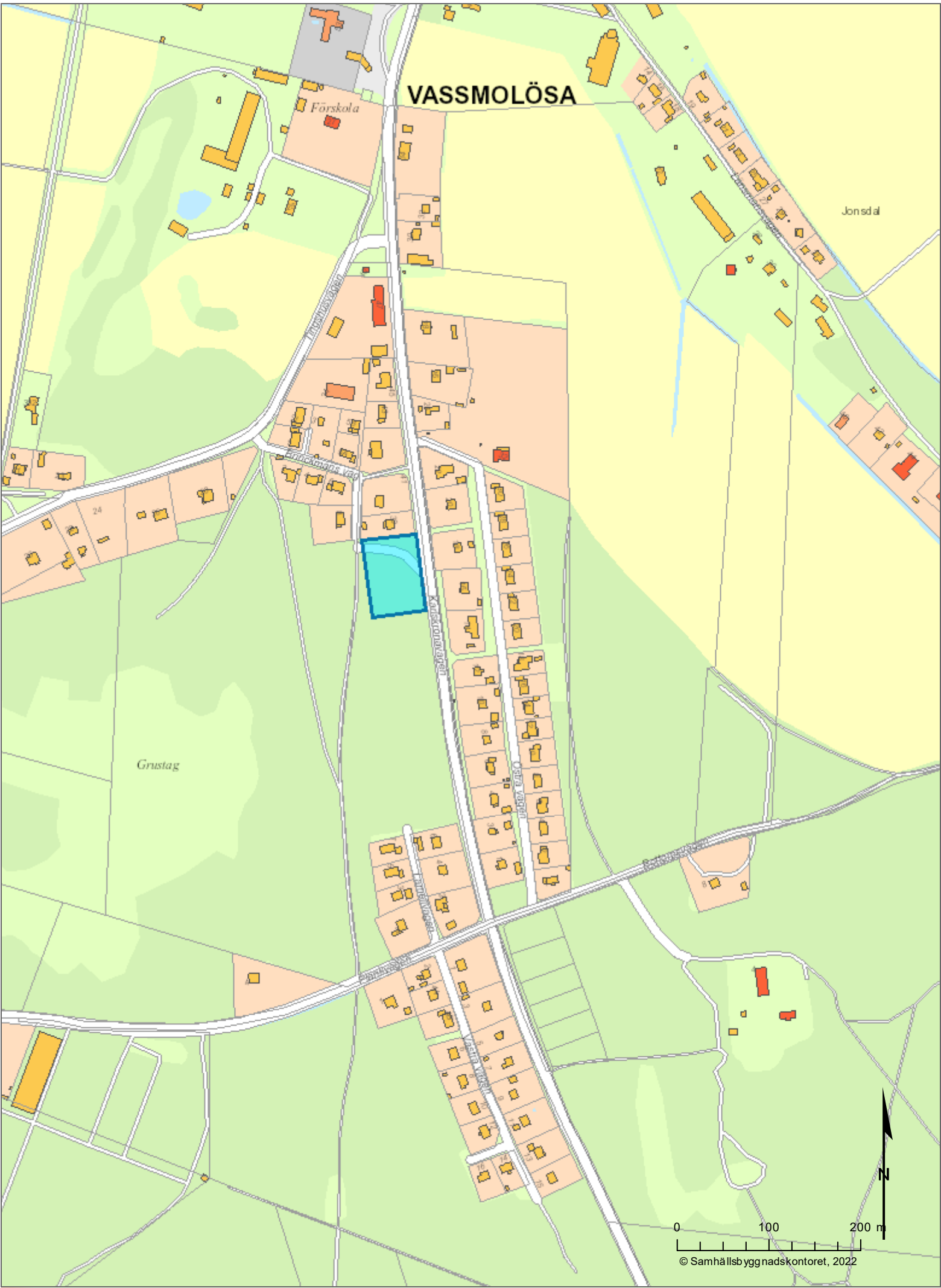
Fastighetsägare till Vassmolösa 7:22 yttrar att ansökt åtgärd inte är lämplig eller önskvärd. De köpte sitt hus här för att det ligger på ett lantligt och lugnt område. Trafiken som kommer uppstå med detta bygge kommer skapa ett alldeles för stort tryck på Brinckmans väg. De yttrar även att platsen ligger mitt i ett vattenskyddsområde och tycker det är konstigt med rådande vattenbrist och äventyra kvalitén på grundvattnet.

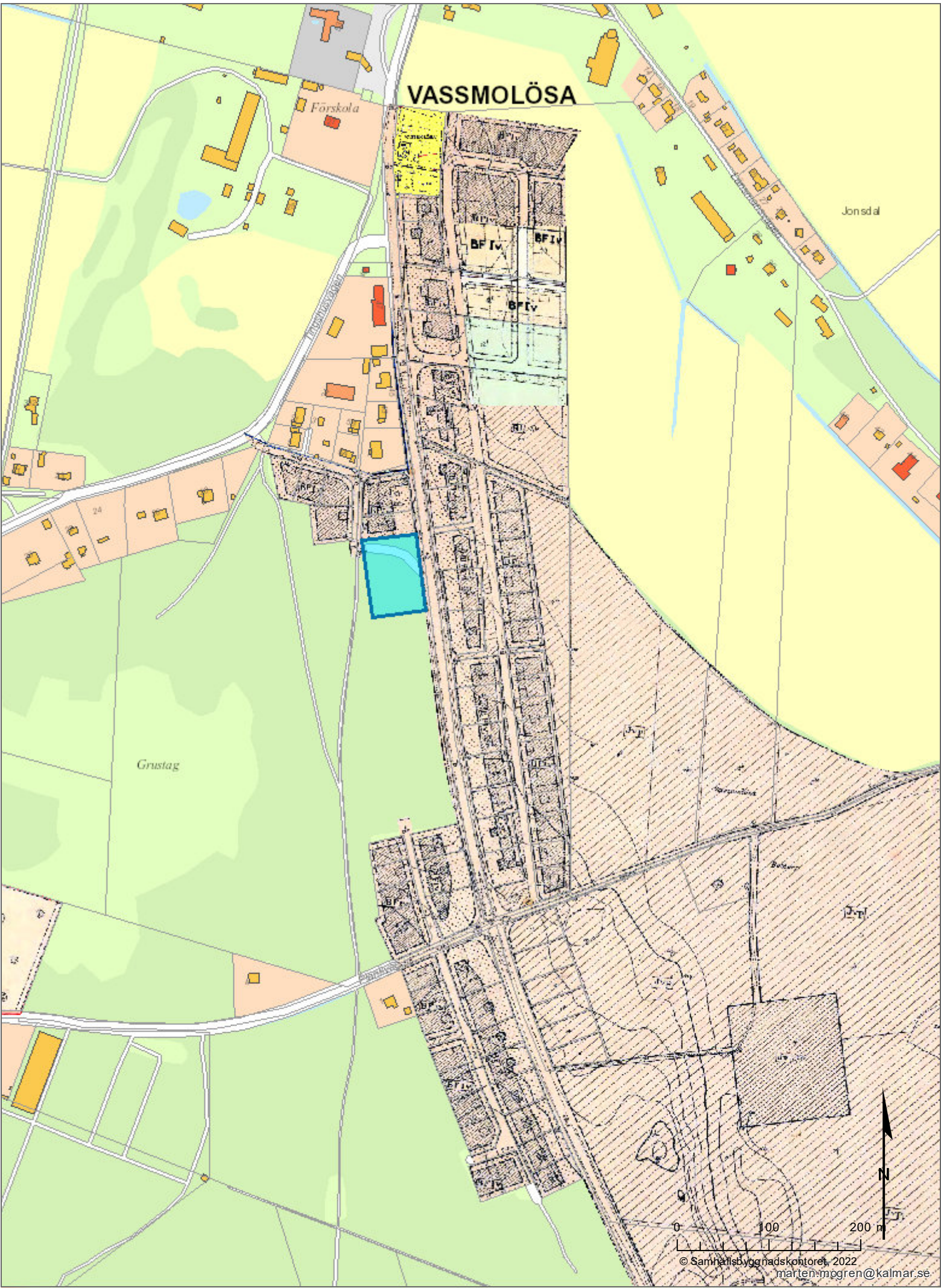
Upplýsningar

Detta beslut kan överklagas, se bilaga *Hur man överklagar*.

Bilagor

- Situationsplan 2022-09-07
- Fasadritning flerbostadshus 2022-09-12
- Sökandens motivering 2022-09-07
- Granneyttrande Vassmolösa 5:19 2022-09-15
- Granneyttrande Vassmolösa 5:13 2022-09-22
- Granneyttrande Vassmolösa 7:22 2022-09-23
- Remissvar från Kalmar Vatten AB 2022-09-22
- Sökandens bemötande av KVAB:s yttrande 2022-09-29





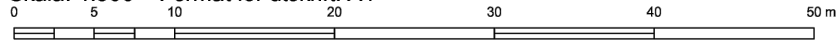
Utdrag över

VASSMOLÖSA 7:33

i Kalmar kommun

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret/
verksamhet stadsingenjör 2022-08-23

Skala: 1:500 Format för utskrift: A4

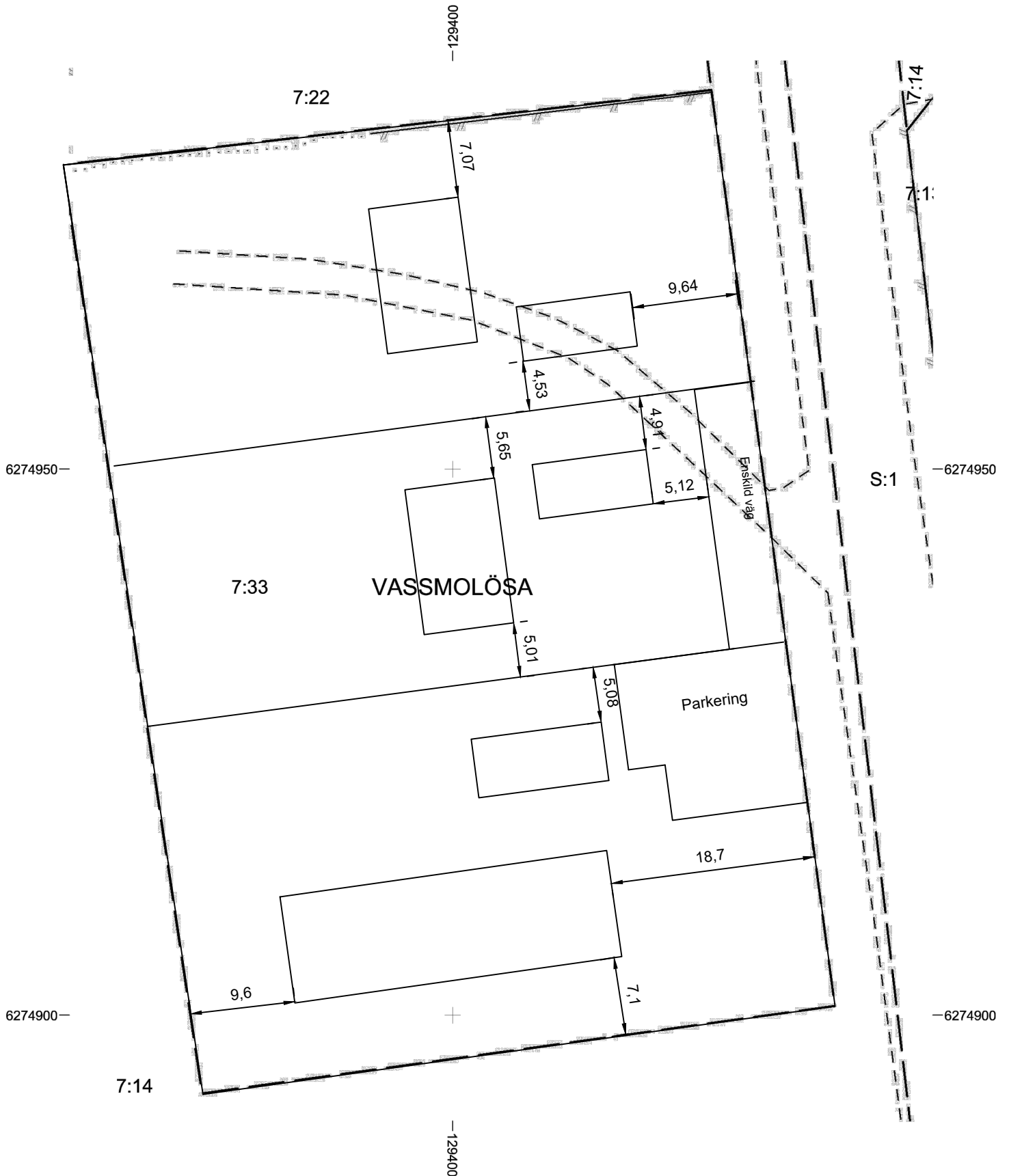


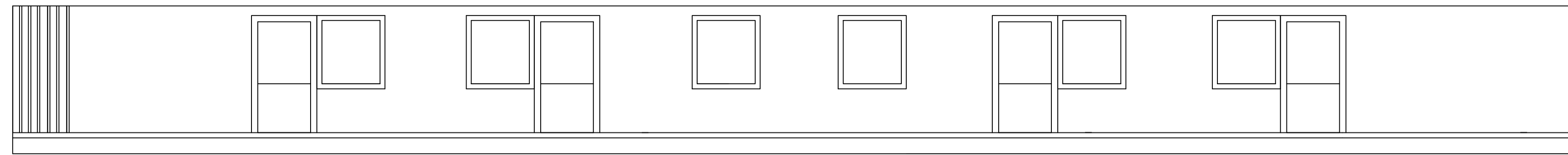
OBS!

EJ KONTROLLERAD PÅ MARKEN.

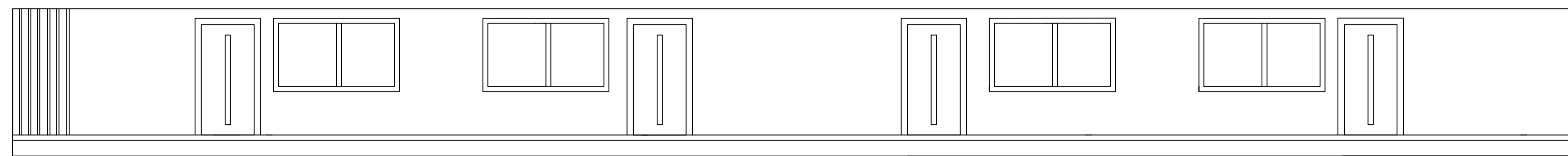
Fastighetsgränser i kartan är översiktliga och saknar rättsverkan, jämför beslut i lantmäterihandlingar och fastighetsrättslig karta. Mindre avvikelser från byggnaders och andra objekts exakta läge kan förekomma då inmätning på marken ej skett.

EVENTUELLA LEDNINGAR REDOVISAS EJ.

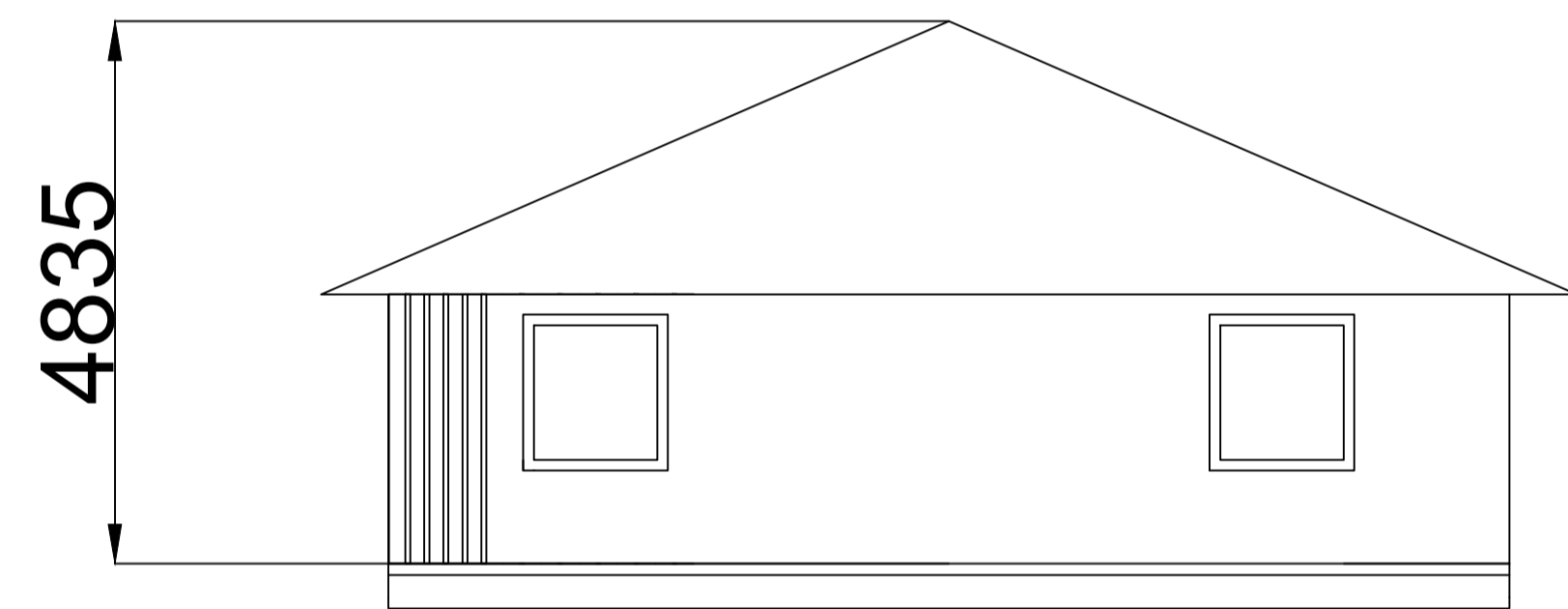




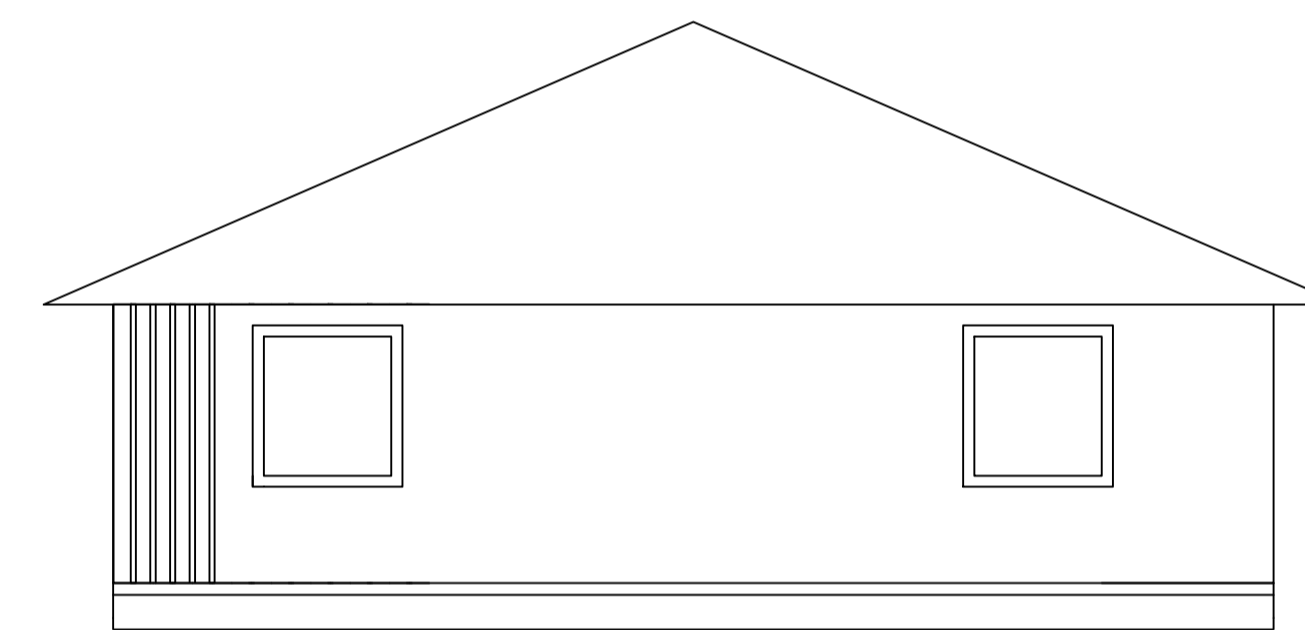
Fasad Söder



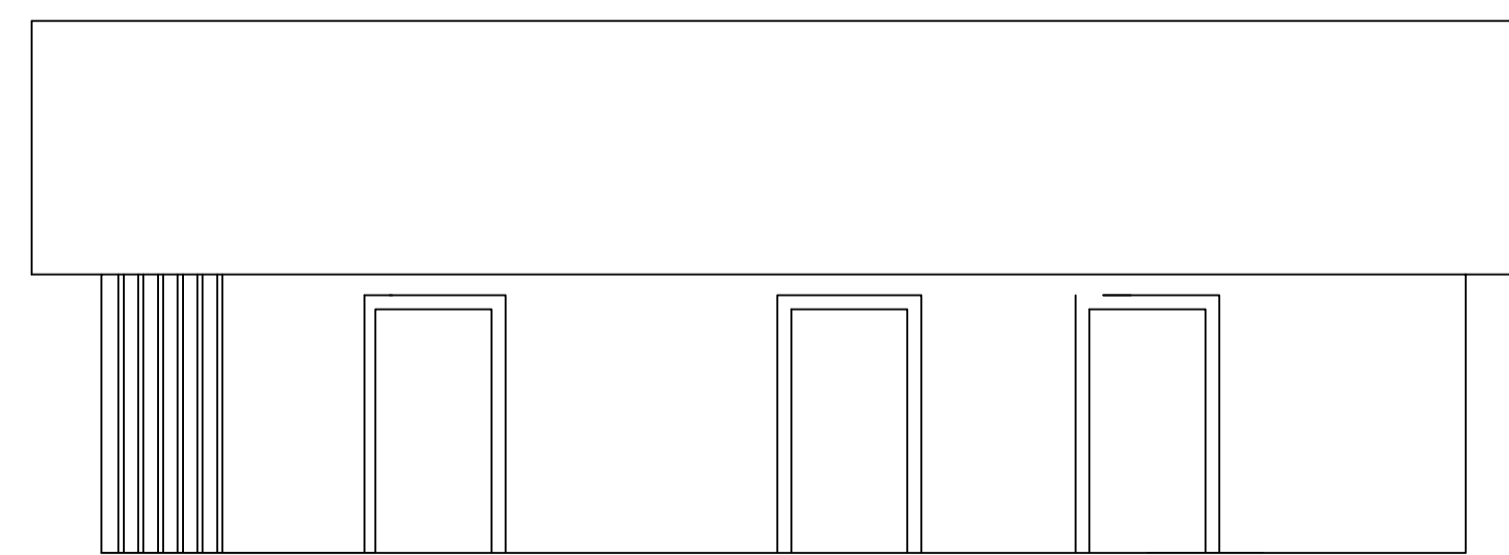
Fasad Norr



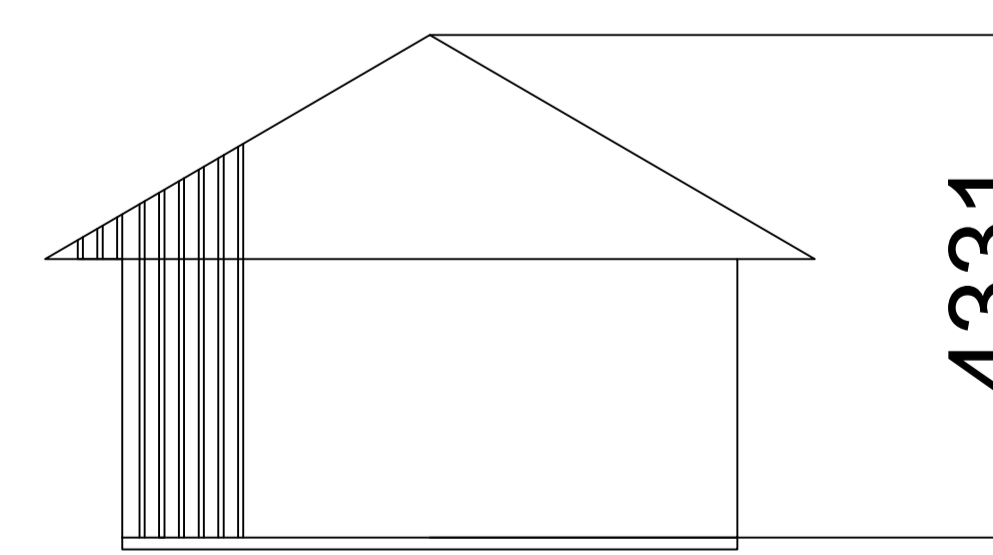
Fasad Öst



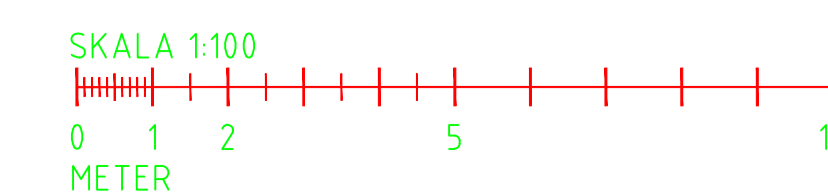
Fasad Väst



Förråd



4331



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
FÖRSLAGSHANDLING 2022-09-09				
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE		
DATUM	DE	D ENGD AHL		
2022-09-09				
VASSMOLÖSA 7:33, KALMAR DA FÖRVALTNING I KALMAR AB NYBYGGNAD AV FLERBOSTADSHUS FÖRRÅDSBYGGNAD SEKTIONER & FASADER				
SKALA	RITNINGNUMMER	I BET		
A1-1100/A3-1200	ARKITEKTRITNING			

Från: Daniel Engdahl <daforvaltning@gmail.com>
Skickat: 2022-09-07 07:29
Till: Sunna Milosevic <sunna.milosevic@kalmar.se>
Ämne: Re: SBK-2022-4388
Bilagor: Vassmolösa 7_33_060922.pdf

Hej,

Återkopplar med anledning av inkomna synpunkter från grannar kring Vassmolösa 7:33. Där merparten av synpunkterna berör ökad trafik inom Brinckmans väg. Efter samtal med handläggare så bifogas en revidering av situationsplanen, där omfattningen har minskats mot tidigare förslag.

Inom bifogad situationsplan över Vassmolösa 7:33 så används och anpassas befintlig utfart mot Karlskronavägen. Antal flerbostadshus har minskats till en huskropp med 4 lägenheter. Ny bebyggelseutformning inom fastigheten speglar området väl, villorna är i 1,5 plan och flerbostadshuset i 1 plan.

Trafikverkets krav med byggfritt mått från Karlskronavägen uppfylls med god marginal.

VA avses förläggas i västra gränsen av aktuell fastighet och anslutas mot Kalmar vattens ledningssystem.

Renhållning är avstämt med leverantör av tjänst.

Med anledning av ovan och tidigare godkända bygglov inom orten Vassmolösa, till bland annat flerbostadshus utanför planlagt område så är förhoppningarna att förhandsbeskedet blir positivt i detta ärende.

Mvh Daniel

DA Förvaltning i Kalmar AB

Den ons 31 aug. 2022 kl 08:24 skrev Sunna Milosevic <sunna.milosevic@kalmar.se>:

Hej Daniel!

Enligt gällande översiktsplan (ÖP 2013) finns inga särskilda ställningstaganden, med undantag för prioriterad gc-utbyggnad längs Karlskronavägen.

Enligt granskningsförslag till ny ÖP (maj 2022) redovisas: ”Stora delar av Vassmolösa omfattas av vattenskyddsområde vilket gör att det inte är lämpligt med någon större utbyggnad av ny bebyggelse. En viss komplettering av bostadsbebyggelse kan ske längs befintliga vägar vilket bidrar till att stärka orten.”

Redovisad bebyggelseutveckling inom avstyckad fastighet bedöms utgöra komplettering av bebyggelse enligt ÖP-förslaget, men är av sådan omfattning (flertal boende och trafikrörelser på förhållandevis stor tomtareal) och utformning som anses föranleda krav på planläggning.

Både angöringen och bebyggelseutformningen behöver utredas för att kunna trygga en god bebyggelsemiljö med hänsyn till nuvarande bebyggelsestruktur och nuvarande boende som berörs, avstånd till vältrafikerade Karlskronavägen. Skyddsbestämmelser för vattenskydd kräver särskilt hänsynstagande och utredning vad gäller dagvattenhantering, byggnationer och markförändringar.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Genom en detaljplan bestämmer kommunen på vilket sätt mark- och vattenområden ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Plankravet blir aktuellt när flera frågor behöver regleras i ett sammanhang och när samhället behöver inflytande över bebyggelsen, t.ex. gator, vatten/avlopp och kultur- och miljövärden. Bedömningen är att bebyggelsetrycket är högt i Vassmolösa och att utvecklingen måste ske samordnat då det finns många värden att ta hänsyn till.

Här är hela 4 kap. § 2 Plan och bygglagen som reglerar detaljplanekravet:

Krav på reglering med detaljplan

2 § Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,

2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt,

3. en åtgärd som kräver bygglov,
a) om åtgärden innebär att ett område kan tas i anspråk för, eller om den vidtas i ett område som redan har tagits i anspråk för, att anlägga

- ett industriområde,*
- ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt,*
- en skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar,*
- en hamn för fritidsbåtar,*

- ett hotellkomplex eller en fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse,
 - en campingplats,
 - en nöjespark, eller
 - en djurpark, och
- b) om åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan,
4. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a §, och
- a) byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller
- b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och
5. en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Första stycket 3 gäller inte åtgärder som enligt föreskrifter meddelade med stöd av 16 kap. 1 § 1 inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Trots första stycket 4 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked. Lag (2021:785).

Vänliga hälsningar

Sunna Milosevic

Handläggare

Telefon: 0480-45 03 04

sunna.milosevic@kalmar.se

Kalmar kommun | Samhällsbyggnadskontoret

Box 611 | 391 26 Kalmar

www.kalmar.se

Från: Daniel Engdahl <daforvaltning@gmail.com>

Skickat: den 30 augusti 2022 09:23

Till: SBK-Epostresurs-Sambyggnadskontoret <sam.byggnadskontoret@kalmar.se>

Ämne: SBK-2022-4388

WARNING: Det här mejlet kommer från en avsändare utanför Kalmar kommuns organisation. Om du inte känner till avsändaren eller väntar dig detta mejl, klicka inte på länkar eller öppna bifogade filer.

Hej,

Återkopplar med anledning av inkomna synpunkter från grannar kring Vassmolösa 7:33. Där merparten av synpunkterna berör ökad trafik inom Brinckmans väg.

Därför bifogas ny situationsplan över Vassmolösa 7:33 där befintlig utfart anpassas och användas mot Karlskronavägen.

VA avses förläggas i västra gränsen av aktuell fastighet och anslutas mot Kalmar vattens ledningssystem.

Renhållning är avstämt med leverantör av tjänst.

Mvh Daniel

DA Förvaltning i Kalmar AB

Från: [REDACTED]
Skickat: 2022-09-15 19:36
Till: sam.byggnadskontoret@kalmar.se
Ämne: överklagan bygglov vassmolösa 7:3

WARNING: Det här mejlet kommer från en avsändare utanför Kalmar kommuns organisation. Om du inte känner till avsändaren eller väntar dig detta mejl, klicka inte på länkar eller öppna bifogade filer.

Jag och min sambo [REDACTED] står fast vid våra åsikter om att inte bevilja bygglov för vassmolösa 7.3 då vi anser att vägen till den tilltänkta fastigheten ej är anpassad för varken mer trafik och definitivt inte för byggt transporter då detta skulle innebära störningar det ligger även inom det inre vattenskyddsområdet samt att det var ej detta som vi godkände från börja då var det en villa som skulle byggas inte ett bostadsområde så nej vi kan inte godkänna detta.

[REDACTED]

Från: [REDACTED]
Skickat: 2022-09-22 19:44
Till: sam.byggnadskontoret@kalmar.se <sam.byggnadskontoret@kalmar.se>
Ämne: Sv: SBK-2022-4388

WARNING: Det här mejlet kommer från en avsändare utanför Kalmar kommuns organisation. Om du inte känner till avsändaren eller väntar dig detta mejl, klicka inte på länkar eller öppna bifogade filer.

Hej igen jag tycker fortfarande likadant och har samma invändningar som tidigare men nu tycker jag att vägar är väldigt oklart. Det jag tycker är jobbigast är att trafiken ska upp på vår lilla väg (särskilt byggtrafiken som blir) det är ju i nuläget svårt när en lastbil ska upp här .Har Kalmar Vatten godkänt ? [REDACTED]

Från: [REDACTED]
Skickat: den 7 augusti 2022 18:33
Till: sam.byggnadskontoret@kalmar.se <sam.byggnadskontoret@kalmar.se>
Ämne: SBK-2022-4388

Hej jag har fått underrättelse om bygglov samt grannhörande då det kommer att påverka mej väldigt mycket så är jag starkt emot att det byggs så här nära oss på Brinckmans väg. Då det har varit återvändsgränd här kommer det att påverka barnen och djuren som är vana vid att det är bilfritt. Fler små barn kommer snart att födas på gatan.Vi har flera rådjur som går på gatan och i trädgårdarna vilket jag värnar om. Mycket fåglar som bygger bo här utanför. Sen har man ju hört så mycket om vattentäckten ,Kalmar vatten vill ju bara ha ngn enstaka villa här ej flerfamiljehus På ett möte i våras med Kalmar vatten bl.a sa Harald upprepade gånger att flerfamiljehus så nära vattentäckten var inte förenligt med deras verksamhet . Har dom ändrat sej ? Sen men inte minst all byggtrafik ska köra på denna lilla väg.
NEJ OCH ÅTER NEJ [REDACTED]

Från: [REDACTED]
Skickat: 2022-09-23 10:46
Till: sam.byggnadskontoret@kalmar.se <sam.byggnadskontoret@kalmar.se>
Ämne: VB: Ärendeförteckning: SBK-2022-4388

WARNING: Det här mejlet kommer från en avsändare utanför Kalmar kommuns organisation. Om du inte känner till avsändaren eller väntar dig detta mejl, klicka inte på länkar eller öppna bifogade filer.

Skickades från [E-post](#) för Windows

Från: [REDACTED]
Skickat: den 7 augusti 2022 19:25
Till: sam.byggnadskontoret@kalmar.se
Kopia: [kammestra](#)
Ämne: Ärendeförteckning: SBK-2022-4388

Här kommer vårt skriftliga yttrande (vi bor på Brinckmans väg 11) gällande bygglovsansökan med ärendebeteckning SBK-2022-4388.

Först och främst vill jag föra fram att jag köpte huset på Brinckmans väg 11 delvis pga. att det ligger på en återvändsgata där det inte kör några bilar samt att det ligger i ett lantligt och lugnt område med få grannar inpå. Utöver detta har vi, Anna och Tobias, ett antal punkter som ligger till grund till varför vi anser att de byggnationer som nämns i SBK-2022-4388 inte är lämpliga eller önskvärda. Ovan nämndes att vårt hus ligger längst ner på en återvändsgata.

Våra barn har kunnat cykla och leka riskfritt där sedan vi köpte huset. Även mina och grannarnas katter är vana vid att vägen inte är trafikerad annat än av oss

och vid några tillfällen av närmaste grannen. Att denna återvändsgata skulle göras om till en väg för fler är vi starkt emot.

Vi önskar också påpeka att vi är starkt emot en eventuell byggtrafik med buller allt som tillkommer vid en nybyggnad. Byggnationer av den omfattning som

SBK-2022-4388 innebär skulle innebära mycket störningar och hinder för oss, vilket vi motsätter oss starkt. Vägen här utanför är också en del av en mycket populär promenadsträcka som leder in i skogen här, där det är många som promenerar dagligen. Området här bredvid, som delvis berörs av SBK-2022-4388, är en vattentäkt och vi kan inte se att en så omfattande nybyggnation som SBK-2022-4388 avser skulle vara till gagn för en vattentäkt. Utöver detta så finns

en mängd olika vilda djur och fåglar i området som delvis innefattas av SBK-2022-4388. Vi har exempelvis sett flera hackspettar, både små och stora.

I det stora hela anser vi också att just flerfamiljshus skulle vara väldigt malplacerade i den miljö och det område vi valt att bosätta oss i.

Enligt SBK-2022-4388 skulle en av villorna ha sin ingång 4,5 meter från vår tomtgräns, vilket vi är medvetna om att vi inte skulle råda över,

däremot vill vi vara tydliga med att vi valde detta huset bland annat av de anledningar som nämns ovan och att flera av dessa skulle försvinna vid ett godkännande av den bygglovsansökan som SBK-2022-4388 innebär. Vi är alltså helt emot de byggnationer som SBK-2022-4388 innefattar.

[Redacted]

Brinckmans väg 11

Hej!

Vi skickar in samma invändningar i detta grannehörande.

Men vi vill trycka extra på ett par punkter. Trafiken som kommer uppstå med detta bygge från röjning av träd och alla massor som ska forslas bort och till platsen med lastbil och andra maskiner kommer skapa ett alldeles för stort tryck på vägen (Brinckmans väg) och kommer både vara störande och full av risker för alla boende på gatan. Särskilt för barn och djur. Och även efter all konstruktion kvarstår faktum att trafiken kommer öka på gatan, till allas missnöje i området. Det andra är att platsen för bygget ligger mitt i ett vattenskyddsområde och vi tycker det är konstigt med rådande vattenbrist som varat i flera år, att placera nybyggen i dessa områden och äventyra kvalitén i grundvattnet. Det finns bättre områden att bygga i, och att låta landsbygden få vara landsbygd tycker vi ska vägas in. Folk flyttar hit för att slippa trafik och för mycket rörelse. Ingen på gatan är positivt inställd till detta bygge eller något annat bygge i framtiden på platsen 7:33.

[Redacted]

Samhällsbyggnadskontoret
Kalmar kommun

Yttrande angående ansökan om förhandsbesked gällande Vassmolösa 7:33 (SBK-2022-4388)

Samhällsbyggnadsnämnden i Kalmar kommun har fått in en ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus plus garage och ett flerbostadshus (4 lgh) på fastigheten Vassmolösa 7:33. Kalmar Vatten har beretts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Detta yttrande avser förhållandet att fastigheten ligger i vattenskyddsområde.

Bakgrund

Aktuell fastighet ligger inom inre skyddszon i vattenskyddsområde för kommunens viktigaste grundvattentäkt. Markmaterialet i området är klassat som isälvsmaterial i Sveriges Geologiska Undersöknings jorddatabas, d v s jordmaterialet är mycket genomsläppligt för vatten och föroreningar (extremt sårbart).

I Kalmar kommuns översiktsplan avseende Vassmolösa-Hagby står bl a

”Nybroåsen är Kalmars viktigaste dricksvattentäkt, det är därför viktigt att utvecklingen av Hagby och Vassmolösa inte ger några negativa konsekvenser på vattentäkten. Endast begränsad byggnation är därmed aktuell inom vattenskyddsområdet.”

Allmänt står i översiktsplanen:

”Vattenförsörjningsintresset har högsta prioritet jämfört med konkurrerande intressen inom utpekade områden för vattenskydd”

Aktuell fastighet ligger inom sådant utpekat område.

Kalmar Vattens synpunkter

Inom aktuellt vattenskyddsområde bör inriktningen vara att generellt minimera verksamheter som kan innebära risk för att omgivande yt- och grundvattens kvalitet påverkas negativt med avseende på möjligheterna att använda vattnet till dricksvattenförsörjning. Risker förknippade med bostadsbebyggelse kan t ex vara

- Ökad trafik med ökad risk för olyckor
- Läckage från parkerade fordon
- Tvätt av fordon
- Kemikaliehantering i trädgård och vid husunderhåll (t ex bekämpningsmedel)
- Kemikaliehantering kopplad till uppvärmning (t ex olja, kollektorvätska)
- Haverier i samband med byggnation eller annan maskinanvändning
- Verksamheter som tas med hem till bostaden (t ex arbetsfordon)
- Läckage i spillvattenledningar
- Hårdgjorda ytor som kan minska grundvattenbildningen (minskad vattentillgång)

Ur ett vattenskyddsperspektiv är det således att föredra att inte ytterligare bebyggelse tillkommer inom vattenskyddsområdet. Detta är särskilt angeläget i inre skyddszon.

I inre skyddszon bör således ingen ny bebyggelse tillåtas. Om det finns särskilda skäl kan det vara acceptabelt att tillåta enstaka ny bebyggelse i yttre skyddszon och då främst på platser med mindre genomsläppligt material och där grundvattenströmningen vid normal drift i vattentäkten inte är direkt riktad mot vattentäkten.

Varje enskilt nytt hus innebär en liten ökad risk för påverkan på kommunens vattentäkt. Kommunen bör därför vara restriktiv med bygglov i känsliga delar av vattenskyddsområden. Om det successivt skulle bli fler och fler hus inom mer centrala delar av vattenskyddsområdet och på genomsläppligt material är det en tydligt negativ utveckling för vattenskyddet.

Det är därför önskvärt att kommunen tar fram ett policydokument om hur eventuell exploatering i vattenskyddsområden ska utredas, hanteras och bedömas. Ett exempel på detta antogs år 2018 i Halmstad kommun (*"Övergripande riktlinjer för exploatering inom vattenskyddsområde Halmstads kommun, 2017-11-07"* – Antaget av Kommunfullmäktige 2018-02-13 § 3)

När önskemål om byggnation av mer än något enstaka hus i vattenskyddsområde kommer bör en detaljplan upprättas i de fall en byggnation anses acceptabel.

Om kommunen vid en sammanvägd bedömning anser att det är möjligt med en exploatering på aktuell fastighet bör den begränsas till en mindre exploatering (en enfamiljsbostad) och så långt möjligt villkoras med krav på anslutning till kommunalt VA (ligger i verksamhetsområde för VA), täta VA-ledningar på fastigheten, för vattenskyddet miljövänlig uppvärmning (ej oljeeldning eller jord-/bergvärme) och att för vattenskyddet olämplig verksamhet inte lokaliserar till fastigheten (d v s endast bostadsändamål).

Kalmar Vatten arbetar med en revidering av aktuellt vattenskyddsområde. I framtaget arbetsmaterial ligger aktuell fastighet i sekundär skyddszon men precis på gränsen till primär skyddszon. I arbetsmaterialet föreslås vidare tillståndsplikt för byggnation i vattenskyddsområdet. Det går i dagsläget inte att säga hur ett kommande vattenskyddsområde exakt kommer att se ut.

Kalmar Vatten AB
Avdelning Vatten

Harald Persson

Från: Daniel Engdahl <daforvaltning@gmail.com>
Skickat: 2022-09-29 20:15
Till: Sunna Milosevic <sunna.milosevic@kalmar.se>
Ämne: SBK-2022-4388

WARNING: Det här mejlet kommer från en avsändare utanför Kalmar kommuns organisation. Om du inte känner till avsändaren eller väntar dig detta mejl, klicka inte på länkar eller öppna bifogade filer.

Återkoppling på Kalmar Vattens yttrande inom aktuellt ärende.

Projektets omfattning har minskats för att bemöta tidigare kommentarer. Där vissa ansåg att det bla var för många bostäder inom fastigheten.

Vassmolösa 7:33 ligger inom vattenskyddsområde och i ytterkanten av idag kallad "inre skyddszon". Enligt Kalmar vatten själva så revideras just nu aktuellt vattenskyddsområde. Där aktuell fastighet hamnar i "sekundär skyddszon" (ny benämning, vilket i praktiken betyder yttre skyddszon), vilket innebär att kraven är lägre än den inre skyddsزونen.

Kalmar vatten omnämner att markförhållandena i "området" är av isälvsmaterial med god genomsläpplighet. Det framgår inte i yttrande från Kalmar vatten om "området" gäller aktuell fastighet.

Med anledning av pågående revidering av aktuellt vattenskyddsområde, där aktuell fastighet har hamnat i den sekundära skyddsزونen. Så borde det innebära att fastigheten i fråga inte har så "bra" genomsläpplighet eller inte så stor påverkan på dricksvattnet som Kalmar vatten tidigare trott.

Mellan åren 1946-1976 så bedrevs det ett sågverk väldigt nära gränsen mellan idag kallat inre och yttre vattenskyddsområde. Under ovan tidsperiod användes bla dopningsmedel för att bevara virket och motverka angrepp av svamp. Inom sågverkets tidigare arbetsområde har det på senare tid identifierats mycket höga halter av föroreningar.

Kalmar kommun skriver på sin hemsida "Att marken där Vassmolösa ångsåg bedrivits är förorenad medför på lång sikt en risk för spridning till grundvattentäkten. På vissa platser inom det gamla barkutfyllnadsområdet finns det dessutom så pass höga halter av föroreningar att det är olämpligt att vistas där". Den mängd förorenade massor som har sanerats är ca 30 000 Ton (ca 2 000 lastbilar), från området som var olämpligt att vistas vid.

Kalmar vatten hävdar i sitt yttrande att bebyggelse kan medföra bla ökad mängd trafik, läckage, att olja används till uppvärmning, hårdgjorda ytor kan minska grundvattentillförseln. I detta projekt anses inget av ovan vara en risk för grundvattnet. Risker med trafiken och där till hörande läckage finns redan idag då gamla E22:an går genom det inre vattenskyddsområdet. Vidare så sker idag i samhället en omställning till elektrifierad drift av fordon. Att använda olja som uppvärmning eller kollektorvätska till uppvärmning är inte aktuellt. Någon hårdgjord gåyta till exempelvis husen kan omöjligt ha någon negativ påverkan av tillförseln av vatten till grundvattnet.

Ovan summerat:

Markförhållandena inom "området" har mycket god genomsläpplighet, vilket är en risk för att eventuella föroreningar kan hamna i grundvattnet. De sanerade massorna från tidigare sågverket, där halterna var så pass höga att det var olämpligt att visas på platsen har varit kontaminerade med doppningsmedel i ca 75 år.

Trots denna långa tid, god genomsläpplighet i marken och en enorm mängd om 30 000 ton så omnämns inte (på Kalmar kommuns hemsida) att några spår av att föroreningar identifierats i grundvattnet. Man har endast ansett att kontaminerade massor kan vara en risk över tid. (Vill poängtera att undertecknad på något sätt inte är negativ till att kontaminerade massor har sanerats).

De punkter som Kalmar Vatten belyser som "risker" vid bebyggelse är av generell karaktär. Flera av dessa risker har ingen koppling till detta projekt.

Daniel

DA Förvaltning i Kalmar AB