

Handläggare
Freja Råberg
Tel. 0480-450395
Jonas Hallberg
Tel. 0480-450085

Datum
Upprättad 2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

1(14)

Detaljplan för Del av Rinkaby 6:46 mfl. (Södra staden etapp 2) Rinkabyholm, Kalmar kommun

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2018-10-29 – 2018-11-19. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Under granskningen av detaljplanen inkom 14 yttranden varav framförallt 2 remissinstanser har synpunkter på detaljplanen: Länsstyrelsen och Lantmäteriet. 19 sakägare har skrivit en gemensam skrivelse varav en av dessa sakägare även skrivit ett eget yttrande. Ytterligare en sakägare har inkommit med ett yttrande, liksom LRF Sydost. Planbeskrivningen har förtydligats på ett antal punkter utifrån Länsstyrelsens och Lantmäteriets synpunkter.

Plankartan har justerats för att förtydliga dagvattenhanteringen. Fyra höjdpunkter i dagvattensystemet har reglerats med en minsta markhöjd för att säkerställa lutningar. Inom det område där dagvattendammen ska anläggas har bestämmelserna ”fördröjning” och ”vall” tillkommit, vilka reglerar att dagvattendammen ska ha en *”minsta volym dagvatten som får fördröjas är 1500 kubikmeter”*, samt att *”vall, stenmur eller motsvarande ska uppföras med en höjd om lägst +2,8 meter över nollplanet”*. Plankartan har även förtydligats genom att alléträden redovisas i grundkartan. Slutligen har plankartan förtydligats rittekniskt.

Planbeskrivningen har justerats genom att frågor om dagvatten, rödlistade arter och markföroreningar har förtydligats.

Utöver detta har redaktionella ändringar gjorts.



Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens synpunkter under hälsa och säkerhet samt miljökvalitetsnormer måste beaktas för att planförslaget ska kunna anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsens synpunkter under upplysningar bör beaktas.

Hälsa och säkerhet

1. För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma om marken är lämplig för föreslaget ändamål behöver plankartan kompletteras med de uppgifter som framfördes i samrådet. ”De centrala delarna av planområdet föreslås fyllas upp då det idag inte är byggbar mark i relation till föreslagen markanvändning. Även andra områden kan behöva fyllas ut då det är låglänt och att det riskerade att översvämmas såväl från havet som vid skyfall. Enligt dagvattenutredningen, som i stora delar är tydlig och bra, ska vatten ledas ut från planområdet mot öster. I plankartan finns dock inga föreskrivna höjder på vare sig kvartersmark eller gator och inte heller någon föreskriven lutning för att dagvattnet ska kunna ledas i tänkt riktning, mot dammen. Risk finns också att dagvatten negativt påverkar befintlig bebyggelse eller angränsande fastigheter. Plankartan ska därför kompletteras med dessa bestämmelser eller liknande som säkerställer en god hantering av dagvattnet i planen.” (Länsstyrelsens samrådsyttrande daterat 2017-08-23). Bakgrunden till synpunkterna är att de centrala delarna är cirka 2–3 meter lägre belägna i jämförelse med omgivande kullar. Markförhållandena är också sådana att infiltrationen är dålig i detta område. De centrala delarna behöver därför förstärkas och höjas för att skapa en lutning så att dagvatten leds vidare åt öster och sydväst. Kommunen har i granskningshandlingarna motiverat beslutet att inte ange höjder i plankartan med att ”kommunen vill undvika att reglera marknivån i en detaljplan som innebär att jungfrulig mark ska bebyggas. Det eftersom det kan skapa problem vid genomförandet ifall marknivån behöver justeras på något ställe.” (sid 34 planbeskrivningen). Länsstyrelsen anser att kommunens motivering är ogrundad och menar att höjdangivelser för mark och lutningar för gator måste anges för att säkerställa ändamålet bostäder samt en god dagvattenhantering.

Kommentar: Inför beslut om godkännande har en minsta markhöjd för höjdpunkterna i de centrala delarna av planområdet tagits fram och lagts till i plankartan.

2. Plankartan saknar också höjdangivelser för marken vilket gör det svårt för läsaren att utläsa områdets förutsättningar för en god dagvattenhantering. Plankartan ska också specificera vilken typ av

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

dagvattenlösning som ska användas samt dess ungefärliga utbredning, djup på diken, volymer etc ska tydligt framgå.

Kommentar: Inför beslut om godkännande tydliggörs höjdangivelserna för marken i grundkartan. Planbestämmelse som reglerar en minsta volym dagvatten på 1500 kubikmeter som ska fördröjas i planerad dagvattendamm läggs till.

3. Innan planen antas ska beslut om att planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp, enligt lagen om allmänna vattentjänster, skickas till Länsstyrelsen.

Kommentar: Efter dialog med Länsstyrelsen efter detaljplanens granskning är kontentan att beslut om verksamhetsområde kan tas inför exploatering i och med att frågan är beskriven i plan- samt genomförandebeskrivningen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten samt dagvatten

4. Kommunen har i stort bemött frågorna från Länsstyrelsens samrådsyttrande avseende dagvatten och MKN vatten. I dagvattenutredning har det tagits fram olika alternativ till dagvattenlösning för Södra staden etapp 1 och 2 samt delar av Rinkabyholm. Det är alternativ 3, Rinkaby 15:11, som efter bedömning blev huvudalternativet, främst därför att kommunen äger denna fastighet samt att området är beläget på något högre nivå än övriga alternativ. Dock saknas fortfarande uppgifter hur denna dagvattendamm, som prövats enligt 11 kap. miljöbalken, ska kunna klimatanpassas. Dammen föreslås ligga på cirka 2 meters höjd över havet vilket föranleder frågor hur den långsiktigt kan säkerställa fördröjning och rening av dagvatten med hänsyn till havsnivåhöjning. Kommunen behöver visa hur detta ska åtgärdas och eventuella vallar eller andra anordningar ska redovisas i plankartan.

Kommentar: Inför godkännande har planbestämmelse som säkerställer att planerad dagvattendamm inom etapp 2 klimatanpassas: bestämmelsen "vall" som innebär "vall, stenmur eller motsvarande ska uppföras med en höjd om lägst +2,8 meter över nollplanet".

5. På sida 35 i planbeskrivningen står att ” [d]elar av marken som diket är planerat inom ägs i dagsläget av en privat fastighetsägare. Kommunen avser att överta marken antingen genom förhandling eller inlösen i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.”. Länsstyrelsen kräver att detta är löst redan innan planen antas, eftersom det inte beskrivs några alternativa lösningar och att det diket krävs för att klara dagvattenhanteringen för området.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Kommentar: Efter dialog med Länsstyrelsen efter detaljplanens granskning är kontentan att det är möjligt att lösa in marken i samband med att detaljplanen vinner laga kraft enligt 6 kap 13 § och 14 kap 14 § PBL.

Upplysningar, rådgivande för annan prövning, 11 kap miljöbalken

6. När det gäller etapp 3 och norra delen av Rinkabyholms dagvattenhantering så föreslår dagvattenutredningen ett objekt, Ramsö dämme på cirka 2,3 ha, som alternativ för rening av dagvatten. Detta alternativ ska först utredas och sedan prövas av mark- och miljödomstolen (MMD) eftersom den räknas som tekniska anläggning i vatten över 3000m². MMD prövar då även strandskyddsdispensen. Bygget av föreslagna vallar är att beteckna som markavvattning och den dispensen samt tillstånds-prövningen görs av Länsstyrelsen eller MMD. Länsstyrelsen önskar se andra alternativ utanför strandskyddet längre upp på land och då minst på +2,8 m.ö.h med hänsyn till säkerställandet av dammens möjlighet att rena och fördröja dagvatten. Dammen ska kunna avvattna ett stort område som innefattar norra delen av Rinkabyholm samt föreslagen exploatering från etapp 3. Förslaget Ramsö dämme ligger dessutom i ett klass 1 område för våtmarker och har alltså höga naturvärden.

Kommentar: Kommunen är medveten om ovanstående problematik och har möjliggjort för att ytterligare dagvatten ska kunna fördröjas inom planerad dagvattendamm i etapp 2. Frågan tas med till uppstarten av etapp 3.

7. Enligt planbeskrivningen kommer vissa ingrepp krävas i stenmurar för genomförandet av planen (7 kap miljöbalken). Dispens söks hos Länsstyrelsen och ska finnas innan planen antas.

Kommentar: Dispens för ingrepp i biotopskydd har sökts och beviljats av Länsstyrelsen.

8. Fastighetsbeteckning Rinkaby 15:11 för föreslagen dagvattendamm har fått fel beteckning i sista stycket på sida 23 samt andra stycket sida 24 i dagvattenutredning. Motsvarande fel finns i planbeskrivningen på sida 36, första stycket.

Kommentar: Inför godkännande har detta justerats.

9. Kommunen behöver också skriva något om biotopskyddet i planbeskrivningen och att de har ansökt eller avser att ansöka om dispens.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Kommentar: Det finns redan i planbeskrivningen under rubriken "Natur och kultur" under rubriken "Planförslag".

10. Alléerna behöver markeras in på plankartan med information om att de är skyddade enligt 7 kap. 11 § miljöbalken.

Kommentar: Alléträden har markerats på plankartan och kopplats till informationen om att de är skyddade i en upplysning.

11. Det finns inga uppgifter om exakt var de rödlistade arterna som nämns i planbeskrivningen har hittats. Däremot finns samtliga av de arterna strax söder om det aktuella planområdet enligt artportalen. Det är viktigt att kommunen lämnar områden som kan fungera som spridningskorridor mellan det södra området och det som ingår i planområdet och vidare norrut. Området behöver också skyddas och skötas i planen på ett sådant sätt att arterna gynnas. Åtgärder i dessa områden som kan påverka arterna negativt kräver anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Kommentar: Planbeskrivningen har justerats och förtydligats.

12. Kommunen behöver ha en plan för hur eventuellt uppkomna föroreningar ska hanteras. Dessa ska motiveras och konkretiseras i planhandlingarna. Det behöver framgå i planhandlingar vilka föroreningsnivåer som ska gälla på samtliga delar av planområdet. Vedertagna nivåer för bostäder är känslig markanvändning, KM, enligt naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden. Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas. En anmälan måste då inkomma till tillsynsmyndigheten.

Kommentar: Planområdet utgörs jungfruelig mark. Inga förorenande verksamheter eller utfyllnader har kunnat konstateras inom planområdet och det bedöms inte vara förorenat. En beskrivning om hur kommunen tar hand om eventuellt uppkomna föroreningar har lagts till i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten

1. På ett par av de bebyggda fastigheterna längs Dunövägen finns en del märkliga gränser som avstannar abrupt. De ser ut som egenskapsgränser och bör tas bort. I detta område finns även en administrativ gräns med fel utseende.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Kommentar: Plankartan har justerats inför godkännande.

2. Fastighetsbeteckningen Hossmo 1:53 3 är otydlig och bör flyttas i båda plankartor.

Kommentar: Plankartan har justerats inför godkännande.

3. I planbestämmelserna finns två rubriker med texten "utfart" som innehåller bestämmelser gällande förbud mot utfart och krav på stängsel etc. Dessa kan och bör samlas under samma rubrik och kallas "Stängsel och utfart". Eftersom de berör både kvartersmark och allmän plats räcker det att de finns på ett ställe.

Kommentar: Rubriken "utfart" för bestämmelsen som berör staket, häck eller liknande avgränsning ändras till att få rubriken "staket".

Boende och fastighetsägare

Sakägare 1

Dunö SFF är positivt inställd till att överlåta anslutningsväg, i huvudsak det som benämns GA1, till kommunalt huvudmannaskap. Tyvärr verkar det som om det i planprocessen skett en sammanblandning mellan föreningens administrativa gräns (GA1 och GA2) och planområdets utsträckning. Den för föreningen interna administrativa gränsen för GA2 sträcker sig cirka 50 meter utanför det redan tidigare detaljplanerade området. Detta i kombination med att Dunö SFF, vilket tidigare påpekats, inte beretts tillfälle till samråd har lett till en olycklig sammanblandning mellan administrativa gränser och kommunens detaljplaneområde. Detta har lett till att cirka 50 meter av vägen mellan nuvarande detaljplanområde "Dunö" och den nya planen "Etapp 2" förblir oplanerat och kvarstår i enskilt huvudmannaskap. Föreningen vill i detta sammanhang understryka att man inte emotsätter sig att den administrativa gränsen flyttas vid den lantmäteriförrättning som ska genomföras i samband med överlåtandet. I praktiken innebärande att den administrativa gränsen mellan GA1 och GA2 flyttas cirka 50 meter och planområdet utsträcks samma sträcka.

Det nuvarande förslaget som utskickats för granskning leder till flera allvarliga konsekvenser. I planförslaget ingår att vägen ska utökas med en GC-väg. Detta välkomnas av föreningen. Emellertid kommer GC-vägen som konsekvens av den olyckliga plangränsen att sluta mitt på anslutningsvägen där hastigheten är hög och möjligheten för de oskyddade trafikanterna att korsa vägen är högst begränsade. Följden blir att cyklister som färdas söderut på cykelbanan måste korsa vägen på ett synnerligen olämpligt ställe för att komma över på höger sida när cykelvägen plötsligt tar slut. För att sedan på andra sidan fortsätta

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

färden på den starkt trafikerade vägen cirka 50 meter. Alternativet är att cykla dessa 50 meter på vänster sida. För fotgängare blir det samma problem men med omvänd färdriktning eftersom de måste gå på vägens vänstra sida då gångväg saknas. En sådan ordning är inte bara olämpligt utan måste betraktas som direkt livsfarlig. Föreningen som skulle fortsatt ha ansvar för de 50 meter väg som utgör "glappet". Föreningen skulle ej heller ha möjlighet att utföra GC-väg de berörda 50 meter eftersom man inte äger den nödvändiga marken bredvid vägen. Det blir också mycket krångligt administrativt och praktiskt. Ett ansvar som omfattar allt från snöröjning underhåll, röjning av vägkanter, asfaltering med mera. Det finns inget skäl att lämna ett avstånd på 50 meter mellan två detaljplanerade områden som enskild väg.

Dunö SFF begär därför att planområdet utsträcks så att planområde "Etapp2" och planområde "Dunö" sammanfaller och att GC-vägen förlängs utmed hela sträckan till nuvarande 30 kilometer begränsat område. Vidare att gränsen mellan GA1 och GA2 i samband med det förrättningsbeslut som följer av planens genomförande flyttas till en punkt där GC-vägen kommer/bör sluta. Var denna punkt lämpligen bör ligga överlåter föreningen till kommunen att föreslå. Den bör lämpligen ligga inom det område på vägen som är begränsad till 30 km/h. Dunö SFF bistår och deltar gärna i samband med att fastställandet av en lämplig punkt.

Kommentar: Detaljplanen är avgränsad så att den sträcker sig till GA2 och en utökning av planområdet är inte möjligt inför antagande. I samband med detaljplanens genomförande kommer utformningen av gång- och cykelvägen liksom dess övergång till samfällighetens väg att studeras så att den utformas på ett trafiksäkert sätt.

Sakägare 2

Redan under 2016 när Kalmar kommun gjorde etapp 1 står det att dagvattnet ska ledas med hjälp av öppet dike som ligger på kommunal mark samt att man är överens med berörda markägare. Som markägare till Hossmo 1:53 hade jag i detta skede inte ens blivit tillfrågad men enligt kommunen skulle man självklart lösa detta innan man gick vidare. Nu 2 år senare och ett tiotal möte så är vi inte överrens. Man har från kommunen kommit med konstiga förslag om att kulvetera det men marken ovanför får man inte använda som jordbruksmark. Ständigt hör man att då får det bli tvångsinlösen på marken när jag som markägare inte går med på/vill diskutera vidare kommunens förslag. Jag som markägare av mark som ligger intill planområdet har heller inte blivit kontaktad eller på något sätt blivit informerad om vad som kommer gälla angående med gräsbevuxna skydds zoner vid diken, betande djur, spridning av stallgödsel samt växtskyddsmedel i området. Hur blir jag påverkad? Ska detta komma som ett krav i ett senare skede?

Är personalen som planlägger verkligen utbildade på de som jobbar med undrar man då?

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Kommentar: För både gödselspridning och spridning av bekämpningsmedel ska det finnas två meters skyddszon längs med öppna diken. I och med inlösen av mark för dagvattendike kommer denna yta om två meter att finnas på kommunens mark då den behövs för skötsel av diket. För resterande del av fastigheten Hossmo 1:53 är det således fortsatt möjligt med bete, liksom att bruka marken i övrigt.

Sakägare 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,14,15,16,17,18,19 och 20

I augusti 2017 inkom undertecknade med synpunkter på det planförslag som då presenterats för Södra Staden, Etapp 2.

1. Kommunen har inte på något sätt bemött de argument vi då åberopade för en bredare remsa av obebyggd mark bakom (norr om) fastigheterna med adress Dunövägen 11, 13, 15, 17, 19 samt 21. Eftersom det presenterade planförslaget är oförändrat avseende avståndet mellan dessa fastigheter och den planerade nybyggnation, så inkommer vi härmed med en överklagan, och åberopar samma argument fortsättningsvis. Den del i planen som överklagas är alltså raden av bebyggelse som föreslås närmast norr om Dunövägen 11, 13, 15, 17, 19 samt 21, dvs såsom det ser ut på kartan ett kedjehus (med fyra delhus), med 3+3 fristående villor till vänster respektive höger om detta kedjehus.

Kommentar: Under granskning hade ni möjlighet att lämna in synpunkter. Det är först när detaljplanen ska antas som besvärshänvisning skickas ut till de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda efter samrådet eller granskningen. Då har ni möjlighet att överklaga detaljplanen. Ni ska därför skicka in er överklagan när ni får besvärshänvisningen. Kommunen kommer därför behandla era synpunkter som synpunkter som inkommit under granskningen.

2. Som närboende på Dunövägen 11, 12, 13, 15, 17, 19, 21, 25, 27, 29 och 31 samt markägare från Hossmo Säteri, vill vi härmed skriftligen inkomma med synpunkter på planförslaget för Södra Staden etapp 2. Vi anser att planen bör justeras med ökat skyddsavstånd mellan befintlig bebyggelse på Dunövägen och planerad bebyggelse i skogsområdet norr om denna. Det finns flera möjliga alternativ där de tomter som nu planerats närmast bakom Dunövägen kan flyttas så att samma antal tomter ändå bibehålls, och där samma yta av tillgängliga grönområden bibehålls. Vid planering och medgivande av uppförande av nybyggnation tas ofta stor hänsyn för att minimera olägenheter för boende i befintliga hus. Som representativt exempel kan t.ex. nämnas de restriktioner som brukar tillämpas för att bevilja bygglov i anslutning till fastigheter med djurhållning. De olägenheter som anförs där är lukt, flugor och buller. I de fallen är ändå de som söker bygglov i allmänhet väl medvetna om förhållandena på platsen där de önskar bygga. Vid uppförande av större bostadsområden, som i fallet med Södra Staden, pågår markarbeten och byggnation ofta under många år, och

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

tidspanen då olägenheter förväntas förekomma är således inte ringa. I planbeskrivningen anges exempelvis en genomförandetid på 10 år (jämför exempelvis Ljusstaden). De olägenheter som är att vänta för närboende under en inte obetydande tid är således en förfölning av miljön (med uppställning av maskiner, högar med schaktmassor, upplag av byggnadsmaterial etc), buller och damning. I en tyst lantlig miljö måste samtliga dessa faktorer bedömas utgöra väsentliga olägenheter för närboende, då de markant avviker från de tidigare förhållandena. Som lagrum för detta kan hänföras bl.a. PBL 2 kap, 6a§, som säger att bostadsbebyggelse ska planläggas så att olägenheter orsakade av buller undviks. PBL 8 Kap, 9§, som säger att tomter ska bebyggas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till rådande landskapsbild, med hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen, och så att betydande olägenheter för omgivningen undviks. PBL 8 Kap, 15§, som säger att tomter ska hållas i vårdat skick för att inte orsaka betydande olägenheter för omgivningen.

I det första planförslaget hade en god marginal lämnats norr mellan befintlig och ny bebyggelse, vilket vi alla var nöjda med. I nu liggande förslag är avståndet väsentligt mindre, och ovanstående olägenheter kan därmed inte uteslutas. Risken för störningar ökar av att den aktuella skogen är i så dåligt skick (i princip samtliga granar är svårt angripna av barkborre) att samtliga granar inom kort tid behöver tas ner, och därmed kommer detta område att glesas ut. I och med att flertalet av de höga träden inte har många år kvar (en del tall och enstaka ek finns också) så kommer insynsskyddet bakom våra fastigheter inom några år att vara betydligt mindre än idag. Skyddet vi får avgöras därmed framför allt av avståndet till nybyggnationen.

Det vi vill är en flytt av de 6 fristående villorna samt radhuslängan som ligger närmast norr om Dunövägen. När dessa tomter flyttas försvinner dessutom vägen som ligger fram till dessa, vilket ger ytterligare några meters avstånd. De 6 villorna kan t.ex. med olika lösningar läggas i den gröna diagonalen norr om stenröset, så att den stora ytan vid Kullen ändå bevaras intakt. Förvisso kan det innebära att man bryter den gröna diagonalen som nu är inritad. Men det viktigaste bör vara att man bibehåller samma totala yta med lätt tillgängliga grönområden. Grönområdet bakom Dunövägen blir ju mer tillgängligt om det blir större. Olägenheterna för befintlig bebyggelse kan också minimeras genom att tomterna närmast norr om Dunövägen bara får bebyggas i ett plan. Det ger mindre insyn ner mot befintlig bebyggelse. Det har likaså lovats att nya tomter ska bebyggas med samma bostadslag som redan finns (exempelvis nya villor angränsande mot befintliga villor). Därmed bör inga radhus ligga så nära.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Kommentar: Noteras. Kommunen lämnar samma svar som efter samrådet. Olägenheterna som PBL syftar till i 2 kap 6a§, 8 kap 9§ och 8 kap 15§ är de framtida användningarna som planläggs i detaljplan eller godkänns i bygglov. Detaljplanen ska reglera med planbestämmelser så att de planerade användningarna inte bidrar med olägenheter för annan planerad bebyggelse och befintlig. Planläggs exempelvis en industriverksamhet som riskerar att bidra med olägenheter i form av buller ska detaljplanen regleras med egenskapsbestämmelser eller placering så att olägenheterna minimeras. PBL syftar därmed inte till genomförandeskedet av detaljplanen som pågår under en begränsad tid. Genomförandet av detaljplanen och byggarbeten som kommer att pågå regleras av andra lagar som syftar till att begränsa påverkan av byggarbetet för berörda. Naturvårdverkets allmänna råd (2004:15) är ett exempel som begränsar buller vid byggarbetsplatser både utifrån ljudnivå och tider. Miljöbalken reglerar också genomförande och eventuella konsekvenser. De lagar och regler som finns kring byggarbeten ska följas och ska därför begränsa genomförandet av detaljplanens påverkan på er.

Det tidigare sedda planförslaget var från ett tidigt skede i planprocessen där platsens förutsättningar inte var detaljstuderade. Under arbetets gång har vägen och bebyggelsen i östra delen av planområdet flyttats längre åt väster för att det tekniskt ska fungera med ledningar och sjühfall av vatten och dagvatten i planområdet. Det har inneburit att planerad bebyggelsen har kommit cirka 1 meter närmare befintlig bebyggelse på det närmast stället. I planförslaget är det nu 17 meter mellan fastighetsgräns vid befintligt och planerad bebyggelse på det närmaste stället. Det finns tyvärr inga alternativa platser för de planerade bostadshusen. Den gröna diagonalen pekades ut som en viktig grön koppling och korridor redan i arbetet med den fördjupade översiktsplanen som antogs 2015-02-23. Dels för att koppla det befintliga bostadsområdet i Rinkabyholm med Södra staden, men även för att stärka kopplingarna till Eköbadet och naturen. Den gröna diagonalen har utgjort en viktig grundpelare i arbetet med planförslaget. Både befintliga och planerade fastigheter är placerade med baksidorna mot varandra. Det innebär att den huvudsakliga rörelsen kommer att ske på framsidorna av fastigheterna. Insyn kommer förhoppningsvis inte vara ett stort problem eftersom det dessutom finns ett respektavstånd mellan befintliga och planerade bostäder på 17 meter på det närmaste stället vilket också minskar insyn. Det finns en del lövträd som inte är angripna av granbarksborre som kommer att finnas kvar. Längre fram finns det även möjlighet för fler lövträd att växa upp när platsen nås av dagsljus.

Radhusen har samma byggnadshöjd som villorna vilket innebär att de inte kommer att bli högre. Fastighetsgränserna är i samma gräns med villorna. Radhusen bedöms därmed inte påverka befintliga fastigheter annorlunda jämfört med villor.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kalmar Brandkår

Kalmar brandkår har inga synpunkter att tillägga sedan vårt yttrande i samband med samrådet (kommunledningskontorets dnr: KS 2017/0778).

Kommentar: Noteras.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Polisen

Polismyndigheten har tagit del av de inkomna handlingarna och har ingen erinran eller anledning till ytterligare kommentarer med hänssyn taget till de intressen som polismyndigheten har att tillvarata. I övrigt inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Kommunen är numera, i samband med att nya E22 öppnades för trafik, väghållare för "Riksvägen" tidigare väg E22. Vilket innebär att kommunen nu har full rådighet över vägen samt förhållanden som kan behöva kopplas till denna. Trafikverket vill påminna kommunen om att i genomförandeavtalet förbifart Rinkabyholm anges att det finns ett anpassningsbehov av nuvarande Riksvägen som kommunen ansvarar för. Området ansluter i söder till trafikplats Hossmo och i norr till trafikplats Karlsro. Planområdet berör således inte direkt statlig infrastruktur. I övrigt bedömer vi att kommunen tillgodosett de synpunkter som Trafikverket tidigare lämnat.

Kommentar: Noteras.

Kalmarsundsregionens Renhållare (KSRR)

Vid fortsatt planering av eventuell ombyggnation och förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfallshantering. Detta gäller så väl tillgänglighet och utformning av miljörum, uppställningsplatser för avfallkärl eller dylikt i enlighet med Ksrr:s renhållningsföreskrifter. Vi ser en stor fördel med gemensamhets lösningar som installeras på väl genomtänkta platser, som följer de boendes rörelse mönster. Detta gynnar alla miljöaspekter, minimerar körning med tunga fordon inne i bostads området, olycksrisker samt en effektivare och säkrare arbetsmiljö för hämtnings personalen.

Kommentar: Noteras.

Kalmar Vatten AB

I dagvattenutredningen är det "Plansch 4" och "Plansch 2" som redovisar dagvattenlösningen. I "Figur 20" på sidan 31 ligger dagvattendammen på fel plats.

Kommentar: Inför godkännande har detta justerats.

E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Vi noterar att våra tidigare synpunkter har blivit tillgodosedda i samrådsredogörelsen och planbeskrivningen och har därmed inget ytterligare att erinra över planförslaget.

Kommentar: Noteras.

Intresseorganisationer och övriga**Lantbrukarnas Riksförbund**

Lantbrukarnas Regionförbund, LRF Sydost, har beretts möjlighet att inkomma med synpunkter på detaljplanen Södra Staden i Kalmar kommun.

LRF är en medlemsorganisation på cirka 150 000 medlemmar som företräder de gröna näringarna och är indelad i 17 regioner. LRF Sydost är en av regionerna och har cirka 15 500 medlemmar i de tre länen Kalmar, Blekinge och Kronoberg. LRFs synpunkter beskrivs ur ett jord- och skogsbruksperspektiv där vikten av hållbarhet, livsmedelsproduktion i framtiden och landsbygdsutveckling är grunden.

LRF Sydost önskar att Mörbylånga ser över värdet av den jordbruksmark som föreslås tas i anspråk för bebyggelse. Området i detaljplanen berör ett riksintresse enligt 3 kap MB 4§. En kommun måste alltid anstränga sig för att hitta så bra alternativ som möjligt om tanken är att bygga på brukningsvärd jordbruksmark. Det är otroligt viktigt att vi i framtiden kan fortsätta bruka odlingsbar mark. För att förtydliga så anses mark vara brukningsvärd om den har brukats på ett eller annat sätt de senaste decennierna. Det vill säga bara för att en mark varit i träda ett par år anses den fortfarande som högt värdefull för framtida brukande. Många gånger vid en första anblick låter det väldigt lämpligt att bygga på jordbruksmark. Antingen en åkermark som är plöjd och används till odling, alternativt en betesmark som har bärande gräs och används till bete. Det är oftast platt, väl avdikad mark som synes väl lämpad för byggnation. Men allt är dessvärre inte så enkelt. Jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen, liksom att säkerhetsställa en lågsiktig hushållning. När en jordbruksmark bebyggs så går den också förlorad som en framtida möjlighet att odla. Detta bör Kalmar kommun ta hänsyn till och också reflektera över den nationella och regionala livsmedelsstrategier som antagits och bör beaktas. Där står det tydligt hur viktigt det är att bevara och ta hänsyn till jordbruksmarken.

Om kommunen efter överläggande anser ändå att jordbruksmarken behöver tas i anspråk ändå på grund av ett stort samhällsintresse, som väger över, så kräver LRF Sydost att kommunen håller en god och tidig dialog med berörda markägare. En dialog som ska resultera i att alla parter är överrens så att inget tvångsinlösen ska behövas.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Kommentar: Den fördjupade översiktsplanen för Södra staden är anpassad för att minimera intrången både på jordbruksmark och områden med höga naturvärden. Några mindre områden med jordbruksmark har dock bedömts vara lämpliga att exploatera när en avvägning mellan olika intressen har gjorts. Utvecklingen av en hel ny stadsdel bedöms vara ett sådant väsentligt samhällsintresse som avses i 3 kap 4 § miljöbalken. I den aktuella detaljplanen placeras anläggningar för dagvattenhantering på jordbruksmark. Platserna är valda med hänsyn till höjdförhållandena, så att vattnet kan avledas med självfall. Det finns även andra värden, exempelvis biotopskyddade alléer och stenmurar att ta hänsyn till. Anläggningarna har också utformats för att minimera intrånget på jordbruksmarken.

Kalmar kommun ser liksom LRF Sydost positivt på att Mörbylånga ser över värdet på den jordbruksmark som föreslås tas i anspråk för bebyggelse men föreslår att LRF Sydost företrädevis tar upp den frågan med Mörbylånga kommun och ej med Kalmar kommun.

Kalmar kommun noterar i övrigt att LRF Sydost vid en närliggande detaljplan på jordbruksmark av högre kvalitet än den i aktuell detaljplan ställde sig mycket positiv till exploatering.

Hyresgästföreningen Kalmar Öland Torsås

Hyresgästföreningen Kalmar Öland Torsås noterar med tillfredsställelse att kommunen lyssnat och noterat våra synpunkter och har inget i övrigt att framföra.

Kommentar: Noteras.

Kalmar Läns Museum

Länsmuseet har inga andra synpunkter att lämna än det som finns beskrivet i den kulturhistoriska utredningen som ligger som en bilaga till materialet som gick ut på samråd. Avser alltså Södra staden etapp 2.

Kommentar: Noteras.

Följande sakägare och likställda har senast under granskningstiden inkommit med skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda:

Sakägare 1

Sakägare 2

Sakägare 3

Sakägare 4

Sakägare 5

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Sakägare 6

Sakägare 7

Sakägare 8

Sakägare 9

Sakägare 10

Sakägare 11

Sakägare 12

Sakägare 13

Sakägare 14

Sakägare 15

Sakägare 16

Sakägare 17

Sakägare 18

Sakägare 19

Sakägare 20

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2018-10-25

Freja Råberg
Planeringsarkitekt

Jonas Hallberg
Planeringsarkitekt