

Detaljplan för **Vesholmarna 1 med flera fastigheter (Kalmarsundsverket)** i Tegelviken, Kalmar kommun

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2018-05-25 – 2018-06-28. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Under granskningstiden inkom nio yttranden, varav framförallt Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten och E.ON hade synpunkter på planförslaget. Länsstyrelsen menar att kommunen ska ställa högre krav på avhjälpande av markföroreningar, att skyddsvall mot översvämning ska regleras på plankartan, samt att planbeskrivningen ska utvecklas gällande miljö kvalitetsnormer för vatten. Lantmäterimyndigheten hade främst synpunkter på bestämmelser som var otydligt formulerade medan E.ON. hade synpunkter på kostnad för flytt av ledningar. Förutom dessa har sex yttranden inkommit.

Justeringar efter granskning

De åtgärder som vidtagits efter granskning för att svara mot de inkomna yttrandena är:

Detaljplanen har kompletterats med en bestämmelse om att vall, mur eller motsvarande får uppföras som skyddsåtgärd för stigande vattennivåer. Detaljplanens genomförandedel kompletteras avseende ansvar för uppförande av denna skyddsåtgärd.

Plankartan förtydligas avseende strandskydd, marklov kopplat till den skogsdunge som ska bevaras, villkor för startbesked avseende föroreningar samt kompletteras med ett u_1 - område för en befintlig ledningsrätt.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2014-0949

Planbeskrivningen och miljökonsekvensbeskrivningen förtydligas avseende miljö kvalitetsnormer för vatten och förtydligas avseende saneringsmålen på platser där nya byggnader ska uppföras samt genom att beskriva åtgärder i form av utgrävning och vidare hantering av förorenade massor.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens synpunkter under *hälsa och säkerhet* samt *miljö kvalitetsnorm för vatten* 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.

Kontroll enligt 11 kap. PBL

- *Hälsa och säkerhet*
- *Miljö kvalitetsnorm för vatten*

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Länsstyrelsen påpekade i samrådsyttrandet (2018-01-18) att kommunen i detaljplanen ska ange hur de kända föroreningarna i marken ska saneras. Lämplighetsprövningen inom ramen för PBL genom detaljplaner innebär att frågor om bland annat föroreningar i mark och vatten ska vara utredda innan detaljplanen kan antas. Att tänkt verksamhet också kräver tillstånd enligt miljöbalken innebär inte att saneringsfrågan kan hänskjutas till den kommande prövningen.

Länsstyrelsens bedömning kvarstår därför. Ska marken kunna anses lämplig för planerad markanvändning ska sanering ske till framtagna platsspecifika riktvärden eller MKM under byggnader, bassänger och ledningsgravar så långt det är möjligt rent tekniskt.

Länsstyrelsens bedömning i ärendet är i linje med Naturvårdsverkets riktlinjer för efterbehandling, Naturvårdsverkets rapport 5977, praxis, nationella vägledningar om fysisk planering och förorenade områden samt statens geotekniska institut.

Planbeskrivningen ska därför uppdateras med de platsspecifika riktvärden som ska gälla för planområdet. Nu finns planbestämmelsen på plankartan att markens lämplighet har säkerställts genom att markförorening har avhjälpes, vilket även är ett villkor för startbesked för bygglov. Bestämmelsen är dock verkninglös då varken MKM eller platsspecifika riktvärden anges i planbeskrivningen som saneringsmål. Det måste också tydligt framgå i detaljplanen att föroreningar har lämnats kvar och att detta kan innebära restriktioner, som till exempel att kvarlämnade föroreningar inte får byggas över.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2014-0949

Eftersom byggrätten för det nya reningsverket inte är utpekad till en specifik plats inom användningsområdet E1 ska sanering ske inom hela området. Det samma gäller för E2 samt E3. Alternativt ska byggnaders och dammars placering begränsas inom planområdet.

Innan detaljplanen antas bör kommunen även i en åtgärdsutredning ha utrett hur man ska åtgärda föroreningen och vad det kommer att kosta. Avhjälpan åtgärderna behöver vara så preciserade att det går att bedöma om det är realistiskt och rimligt att genomföra dem. Det är först då det framkommer om marken kan bli lämplig för ändamålet eller inte. I praktiken innebär det att det behöver göras en enklare form av riskvärdering innan detaljplanen kan antas.

Kommentar: Vid planläggning ska mark endast tas i anspråk för att bebyggas om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet. Kommunen anser att detta måste utgöra utgångspunkten för bedömningen av i vilken utsträckning föroreningar i mark och vatten måste undersökas och avhjälpas inom ramen för antagandet av en ny detaljplan enligt plan- och bygglagstiftningen. Kommunen förstår därmed att plan- och bygglagstiftningen i vissa avseenden kan kräva att mer omfattande åtgärder vidtas än vad som kan bedömas skäligt enligt miljöbalkens bestämmelser om avhjälpande av förorenings-skador. Kommunen anser dock att plan- och bygglagstiftningen aldrig kan kräva mer än att förorenings-situationen utreds och åtgärdas i den utsträckning som krävs för säkerställande av markens lämplighet för det avsedda ändamålet.

Mot bakgrund av ovanstående ifrågasätter inte kommunen vad länsstyrelsen anger om att lämplighetsprövningen enligt plan- och bygglagen bland annat kräver att frågor om föroreningar i mark och vatten ska vara utredda innan detaljplanen antas. Kommunen bedömer dock att dessa frågor är väl utredda i förevarande ärende och att den aktuella marken är, eller i vart fall med tillämpning av den aktuella planbestämmelsen kommer att vara, lämplig för den planerade bebyggelsen.

Kommunen vidhåller den bedömning som gjorts med stöd av omfattande miljötekniska undersökningar och uppföljning över tid av förorenings-situationen i det utfyllda området; att det inte föreligger några oacceptabla risker för människors hälsa eller för miljön. Fyllnadsmassor från området kan lämnas kvar utan risk för negativa effekter på människors hälsa eller på markmiljön. Det föreligger inte heller någon risk för oacceptabel spridning av föroreningar från det aktuella området eftersom föroreningarna ligger så hårt bundna i marken.

Planen avser ändå att marken under den nya bebyggelse som tillkommer, där människor kommer att vistas under arbetstid, ska åtgärdas genom att massor schaktas ur, kontrolleras med avseende på föroreningar och att förorenade massor forslas bort till godkänd mottagare. Planen innehåller för detta bestämmelsen d¹: "startbesked får inte ges för ny- och tillbyggnad förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markförorening har avhjälpats". Förslag till plats-specifika riktvärden har tagits fram och planbeskrivningen kompletteras med en tabell som visar detta. Sanering kommer alltså att ske under byggnader, bassänger och ledningsgravar ned till plats-specifika riktvärden. Länsstyrelsen anser att eftersom ingen exakt byggrätt har angivits så ska sanering ske i hela området. Kommunen förstår inte detta och bedömer inte att detta är nödvändigt för att säkerställa markens lämplighet för den avsedda bebyggelsen. Den exakta utbredningen av byggrätten kan bara anges efter det att en projektering av anläggningen gjorts. Planbestämmelsen innebär att oavsett var byggrätten slutligen hamnar inom E1-området så ska en sanering av underliggande mark ske. E1-områdets möjliga exploatering avgränsas genom en högsta utnyttjandegrad om 50 % av bruttoarea per

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2014-0949

fastighetsarea inom egenskapsområdet det vill säga att endast halva ytan får bebyggas och att där det byggs saneras marken. Bestämmelsen som gäller för ny bebyggelse över hela E1-området innebär dessutom det som länsstyrelsen efterfrågar: att kvarlämnade föreningar inte får byggas över utan sanering. Detta innebär att så fort en exploatering ska ske finns ett krav på att markens lämplighet ska säkerställas och att markföreningarna ska avhjälpas. Området som saneras kommer att mätas in och markeras på en karta så att det lätt går att se de områden där föreningar lämnats kvar. Länsstyrelsen anser att bestämmelsen borde finnas även inom användningarna E2 och E3. Enligt 4 kap 14 § PBL får bestämmelser om att startbesked inte får meddelas förrän markföreningar har avhjälppts dock endast föreskrivas inom områden som får väsentligen förändrad markanvändning, vilket varken E2 eller E3 får.

Kommunen anser att det ligger på tillsynsmyndigheten att avgöra vad det innebär att "säkerställa markens lämplighet" och att "förening avhjälppts". Planbeskrivningen kommer dock att kompletteras något enligt länsstyrelsens önskan under rubrik "Planförslag/ Ändrade mark- och vattenförhållanden", med ett förtydligande om vilka saneringsmålen är där kommande nya byggnader ska uppföras och genom att kort beskriva åtgärderna i form av utgrävning och vidare hantering av föreningade massor för att nå dessa (det sista är redan beskrivet i planbeskrivningen under rubrik "Konsekvenser av planens genomförande/ Mark och vattenförhållanden"). Kalmar Vatten AB har i samverkan med Kalmar kommun även tagit fram en åtgärdsutredning och en enklare riskvärdering.

Sammanfattningsvis bedömer kommunen att föreningensfrågan är väl utredd och att markens lämplighet för den planerade bebyggelsen med god marginal säkerställs genom de åtgärder som planeras inom ramen för detaljplanens genomförande. Ytterligare åtgärder är inte påkallade med anledning av detaljplanen och den planerade bebyggelsen.

Klimatanpassning

Plankartan anger att ny eller tillbyggnad ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till +2,8 meter över nollplan (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion. Överkant på bassäng ska ha en höjd på lägst +3.15 meter över nollplanet. Dock så behöver den långsiktiga hanteringen av dagvatten och klimatanpassning säkerställas. Enligt planbeskrivningen kan befintlig vall vid bassängen behöva höjas i framtiden på grund av stigande havsnivåer. Plankartan ska därför kompletteras med skyddsbestämmelse om vall. Vilken höjd vallen ska ha ska också tydligt framgå. Genomförandebeskrivningen ska också kompletteras med vem som ansvarar för att åtgärden genomförs samt när den ska vara genomförd.

Kommentar: Planbeskrivningen visar att den befintliga vallen vid dagvattenbassängen fortfarande har marginal kvar i förhållande till de högsta högvattenstånd som har inträffat i dagsläget, att det finns markutrymme att höja vallen samt att kommunen äger marken och har rådighet över frågan. Beskrivningen förklarar att det eventuella behovet av en högre skyddsvall ligger en bit in i framtiden. Innan en vall verkligen projekteras är det svårt att säga vilken utbredning och utformning den ska ha. Trots detta och för att gå Länsstyrelsen till mötes så förses plankartan med en bestämmelse på kvartersmark att översvämningskydd i form av mur, skyddsvall eller motsvarande får uppföras till en lägsta höjd av +3,15 meter över nollplanet. Denna bestämmelse är redovisad inom de båda E3-områdena samt i en angränsande yta inom bestämmelsen E1. Kapitlet "Genomförande och konsekvenser" kompletteras på lämpligt ställe med uppgiften att Kalmar Vatten AB är ansvarigt för projektering och uppförande av översvämningskyddet när det behövs.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2014-0949

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten samt dagvattenhantering

Det är bra att den vid samrådet efterfrågad dagvattenutredning har gjorts som visar hur dagvatten ska hanteras, renas och fördröjas innan det går ut i slutrecipient Västra sjön/Östersjön.

När det gäller markvattnet finns fortfarande en risk, om inte förorenad mark saneras i tillräcklig omfattning, att mark-grundvatten långsamt kan laka ur föroreningar ut i kustvattnet. Även om kommunen påstår att det är hårt partikelbundna föroreningar, finns det alltid en risk med utlakning eftersom föreslaget planområde ligger så nära havet. Det bästa är att minimera denna risk, och därigenom inte försämra MKN vatten, genom att sanera bort de miljö- och hälsofarliga ämnena i marken och inte kapsla in onödiga mängder under de nya byggnationerna. Här måste försiktighetsprincipen råda. Frågan kompliceras ytterligare av stigande havsnivåer och den höjning av grundvatten som detta innebär vilket kommer påverka föroreningarna och dess möjliga spridning. Denna fråga tas dock inte upp i vare sig planbeskrivning eller MKB. Se vidare avsnittet om förorenad mark i detta granskningsyttrande. Innan planen antas ska MKB samt planbeskrivning kompletteras med uppgifter om hur havsnivåhöjning samt grundvattenhöjning kan påverka kända föroreningars spridning till recipienten.

Kommentar: De miljötekniska utredningar som gjorts till planen berör frågan om vad eventuellt stigande havsnivå betyder för spridning av föroreningar. Den sammanfattande bedömningen i Structors PM (180523) är att en ökad havsnivå med sannolikehet inte har någon betydelse av flera skäl. Bland annat ligger större delen av de förorenade massorna redan under grundvattenytan. Ett särskilt PM avseende MKN Vatten har tagits fram efter detaljplanens granskning. Planbeskrivningen och MKB:n kompletteras med dessa bedömningar.

Oavsett bedömning om hurvida en höjning av havsnivån ökar risk för urlakning av föroreningar eller inte så medför ett genomförande av planen inte några tillkommande föroreningar från den situation som gäller i dag. Planens genomförande kommer tvärtom minska föroreningarna genom att en viss mängd förorenade massor åtgärdas. En eventuell framtida urlakning som försämrar statusen i Västra Sjön/Östersjön beror alltså inte på om planen genomförs eller inte. Planens genomförande försämrar inte förhållandena.

Ett otillåtet äventyrande kan föreligga först om planens genomförande omöjliggör eller allvarligt försvårar en sanering av kvarlämnade föroreningar och om kvarlämnandet av dessa föroreningar samtidigt innebär en oacceptabel risk för att god status i vattenförekomsten inte kan uppnås. Om det, trots plangenomförandet, finns möjlighet att åtgärda urlakningen, till exempel genom inkapsling eller delvis sanering, eller om urlakningen inte bedöms påverka den ekologiska statusen, föreligger enligt Kalmar kommuns bedömning inte något otillåtet äventyrande. Kalmar vatten kommer att ta bort förorenade massor utifrån platspecifika riktvärden under nya bassänger, byggnader och ledningsgravar trots att det inte behövs ur ett miljö- och hälsoperspektiv. Kalmar kommun anser därmed att försiktighetsprincipen är uppfylld.

Upplysningar

Plankarta

Plankartan saknar höjdangivelser för marken.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2014-0949

Planbeskrivning

Beskrivningen av MKN vatten är mycket bra i miljökonsekvensbeskrivningen. Den texten (på sida 21) ska kopieras och ersätta den text som nu står i planbeskrivningen (på s 46). Texten om MKN vatten i planbeskrivningen är olyckligt formulerad och där står heller inte beskrivet vilka kustvattenförekomster som kan drabbas, vilka ska uppnå god ekologisk status till 2021, allra senast till år 2027.

Kommentar: Plankartan kompletteras med höjdangivelser. Planbeskrivningen förtydligas avseende MKN vatten.

Lantmäterimyndigheten

Strandskyddsbestämmelsen är otydligt formulerad och behöver förtydligas.

Egenskapsbestämmelsen n_1 borde vara kopplad till marklov.

Bestämmelsen a_1 saknas i plankartan.

Bestämmelsen u_1 saknas inom ett område på Vesholmarna 2 för befintlig ledningsrätt.

Redaktionella ändringar lämnas direkt till handläggaren.

Kommentar: Strandskyddsbestämmelsen justeras så att det är tydligt att upphävandet omfattar kvartersmark samt allmän plats NATUR med bestämmelsen gång.

Skogsdungen som ska bevaras (bestämmelsen n_1) kompletteras med en bestämmelse om utökad lovplikt (a_1).

Markeringen av bestämmelse a_1 placeras på plankartan inom användningsområde för reningsverk E_1 .

Område med befintlig ledningsrätt inom kvarteret Vesholmarna 2 kompletteras med bestämmelsen u_1

Sakägare

Sakägare 1

Jag har tagit del av förslaget och vad jag har förstått kommer inte den verksamhet vi bedriver att drabbas på något vis, varken på Fastighet 1 (egen fastighet) eller Fastighet 2 (upplåten tank). Vår infrastruktur påverkas inte heller varför jag inte har några övriga synpunkter.

Kommentar: Noteras.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag**Kalmar Brandkår**

Kalmar brandkår lämnar följande synpunkter:

Metangasproduktion

Åtgärder ska vidtas för att minimera risker som kan uppstå efter produktion, spridning och ansamling av metangas. Kalmar brandkår anser att de åtgärder som presenteras i kapitel 8 i rapporten ”Rapport Tegelviken Kalmar – utredning av deponigassituation” ska genomföras fullt ut i det aktuella detaljplaneområdet, detta eftersom det inte går att utesluta risker kopplade till deponigasproduktionen.

Biogasanläggningen

Man skall beakta den befintliga biogasanläggningen som finns i närheten. Därför skall slutsatsen i rapporten ”PM RISK – Behov av riskutredning, Reningsverk intill biogasanläggning, Kalmar”, beaktas.

Kommentar: Planens utformningsbestämmelse att ”Byggnader, anläggningar och ledningar ska utföras så att risker från gas minimeras” innebär att biogasanläggningen beaktas.

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden är fortsatt positiva till den utveckling av planområdets rekreations- och friluftsområde som lyfts upp som ett av planens syften.

Inom området förekommer tung trafik och det är viktigt att det görs tryggt och säkert för oskyddade trafikanter att ta sig till och från både friluftsområdet och Södra utmarkens idrottsplats, både under byggnationen av reningsverket samt efter färdigställandet av detsamma. Att skapa trygghet och säkerhet för oskyddade trafikanter gäller även för en eventuell ny sträckning av Kalmarsundsleden samt för de utvecklingsplaner som finns för idrottsplatsen.

För att så långt som möjligt förhindra spridningen av aerosoler till idrottsplatsen bör bassängerna placeras enligt den optimala verksamhetslogistiska placeringen som omnämns i planbeskrivningen.

Kommentar: Noteras.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter**Kalmar energi**

I planbeskrivningen står det att område 7 kan avstyckas från Vesholmarna 1 eller upplåtas med ledningsrätt.

Kalmar Energi Elnät AB vill inte äga den marken. Vi vill ha ledningsrätt för området.

Kommentar: Noteras.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2014-0949

Kalmar vatten

Kalmar Vatten AB har inga synpunkter på granskningshandlingen.

Kommentar: Noteras.

EON

E.ON Biofor noterar att det i samrådsredogörelsen står att "Ledningen är markerad som u-område i plankartan men kommer att behöva flyttas".

För att detaljplanen skall vara godtagbar ur vårt perspektiv måste vi kunna förutse planens ekonomiska konsekvenser och även bekräfta rimligheten av dessa. Om befintlig gasledning måste flyttas eller ändras till följd av planläggningen ska avtal tecknas samt att föranledda kostnader inklusive de kostnader som uppkommer till följd av ansökan om ny ledningsrätt eller omprövning av befintlig ledningsrätt betalas av den part som begär eller förorsakar åtgärden. Av denna anledning måste utredningen om kostnadsfördelning vara förankrat med oss samt avtal har tecknats innan detaljplanen kan antas.

Det är viktigt att ett detaljerat samråd med oss äger rum redan i tidigt projekteringskede.

För övrigt förutsätter vi att man tar hänsyn till tidigare yttrande vid genomförande av planen.

Kommentar: Befintlig gasledning behöver flyttas helt eller delvis för att möjliggöra det nya reningsverket och granskningshandlingen har därför inte haft kvar samrådshandlingens u-område över ledningen eller markerat ett nytt läge. Ett sådant blir en följd av senare projektering. Flytt av ledning betalas av den som orsakar flytten (planbeskrivning sidan 38) Det är exploatören Kalmar Vatten ABs ansvar att förhandla och avtala detta vidare med E.ON. Denna typ av antal kring kostnad för omläggning av teknisk infrastruktur är inte villkor för planens antagande bland annat därför att det förutsätter en detaljprojektering som sker först efter planens antagande.

Intresseorganisationer och övriga

Hyresgästföreningen

Vi tillstyrker förslaget till detaljplan och skickar med följande synpunkter i granskningsstadiet:

- I planbeskrivningen sägs bl.a. att "Byggtrafik för reningsverket kommer pågå under flera års tid och skapa störningar på Ståthållaregatan samt innebära ökade riskmoment för fotgängare och cyklister vid Vesholmsvägen". Hyresgästföreningen anser det nödvändigt att erforderliga skyddsåtgärder vidtas för att i så stor utsträckning som möjligt eliminera de störningar och säkerhetsrisker som byggtrafiken orsakar.
- Kalmarsundsleden ska enligt detaljplanen dras om, och vi ser positivt på förslaget att låta den gå längs kusten istället och på så sätt skapa ett tydligare grönt stråk förbi reningsverket och tillgängliggöra annars ganska svåråtkomliga områden. Vi vill poängtera vikten av att man i det arbetet tar största möjliga hänsyn till naturvärdena i området och att leden blir en

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2014-0949

väl fungerande plats för människors rekreation och upplevelser av djur och natur. Vi vill gärna också påminna om att alla berörda kartor snarast möjligt bör uppdateras när nya sträckningen är klar.

Kommentar: Noteras.

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2018-05-23.

Jonas Hallberg
Planarkitekt