

Handläggare
Linda Törngren Almljung
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2024-04-05

Ärendebeteckning
SBN 2022/0075

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Krafslösa 4:33 mfl, Björkudden. Beslut om samråd (2018-2117)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning krävs.

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan för samråd.

Beskrivning av ärendet

Det föreslagna bebyggelseområdet har under en längre tid varit inkluderat i planer för bostadsbebyggelse. Kommunstyrelsens planutskott gav positivt planbesked 2016-08-30. Arbetet med detaljplanen startade 2019-01-23 då ett startbeslut gavs. I kommunens översiktsplaner anges området som lämplig att studera för framtida bostadsbebyggelse. Planeringsdokumenten fastställer även att stranden och kusten ska tillgängliggöras för allmänheten.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostäder i direkt närhet till Krafslösaviken, att säkra tillgängligheten till viken och att öka möjligheterna för rekreation vid vattnet.

Kommunen har gjort en undersökning och i den bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

Bilagor

Planbeskrivning 2024-04-25

Plankarta 2024-04-25

Illustrationsplan 2024-04-25

Undersökning om betydande miljöpåverkan 2024-04-25

Dagvattenutredning Björkudden 2022-05-31

Geoteknisk okulärbesiktning 2020-11-05



GRUNDKARTA INNEHÅLLSFÖRTECKNING

dnr: 2021-2083

GRUNDKARTA över Krafslösa 4:33 med flera Kalmar kommun

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN: Utdrag ur Kalmar kommuns baskarta, samt kontroll med nymätning.

Koordinatsystem SWEREF 99 16 30. Höjdsystem RH 2000.

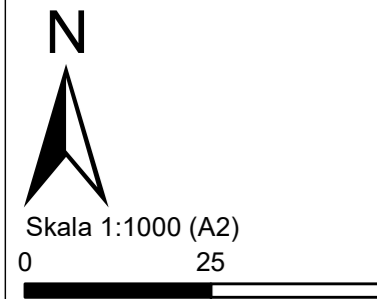
Samhällsbyggnadskontoret, Kalmar kommun ansvarar ej för bifogande ledningar.

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret, verksamhet stadsingenjör 2024-04-01.

Ronny Liljesson Kartingenjör Jane Strimfors Kartingenjör

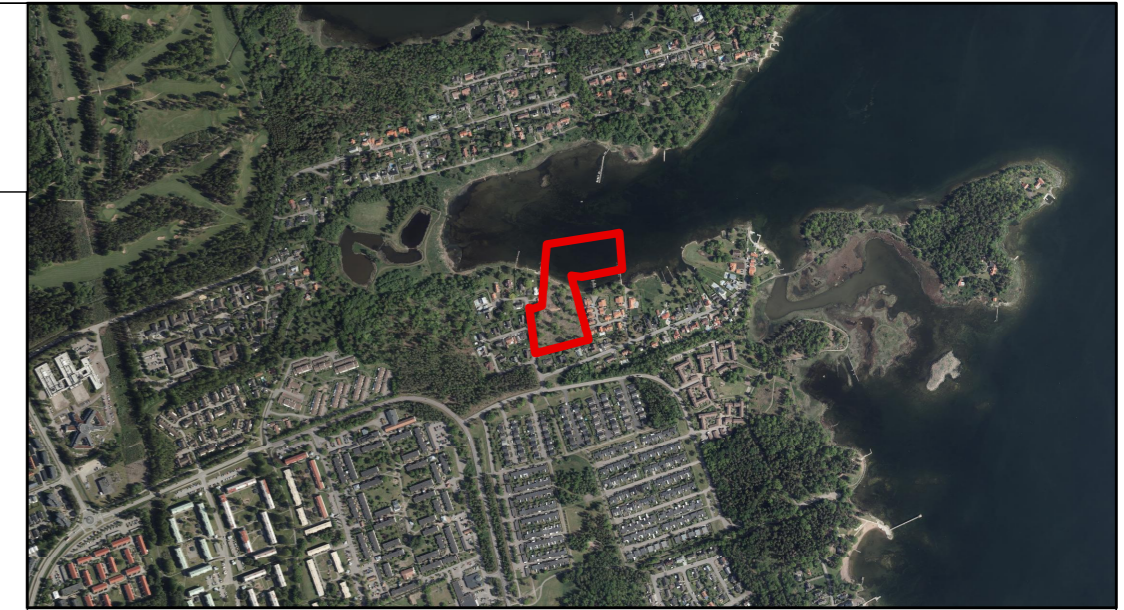
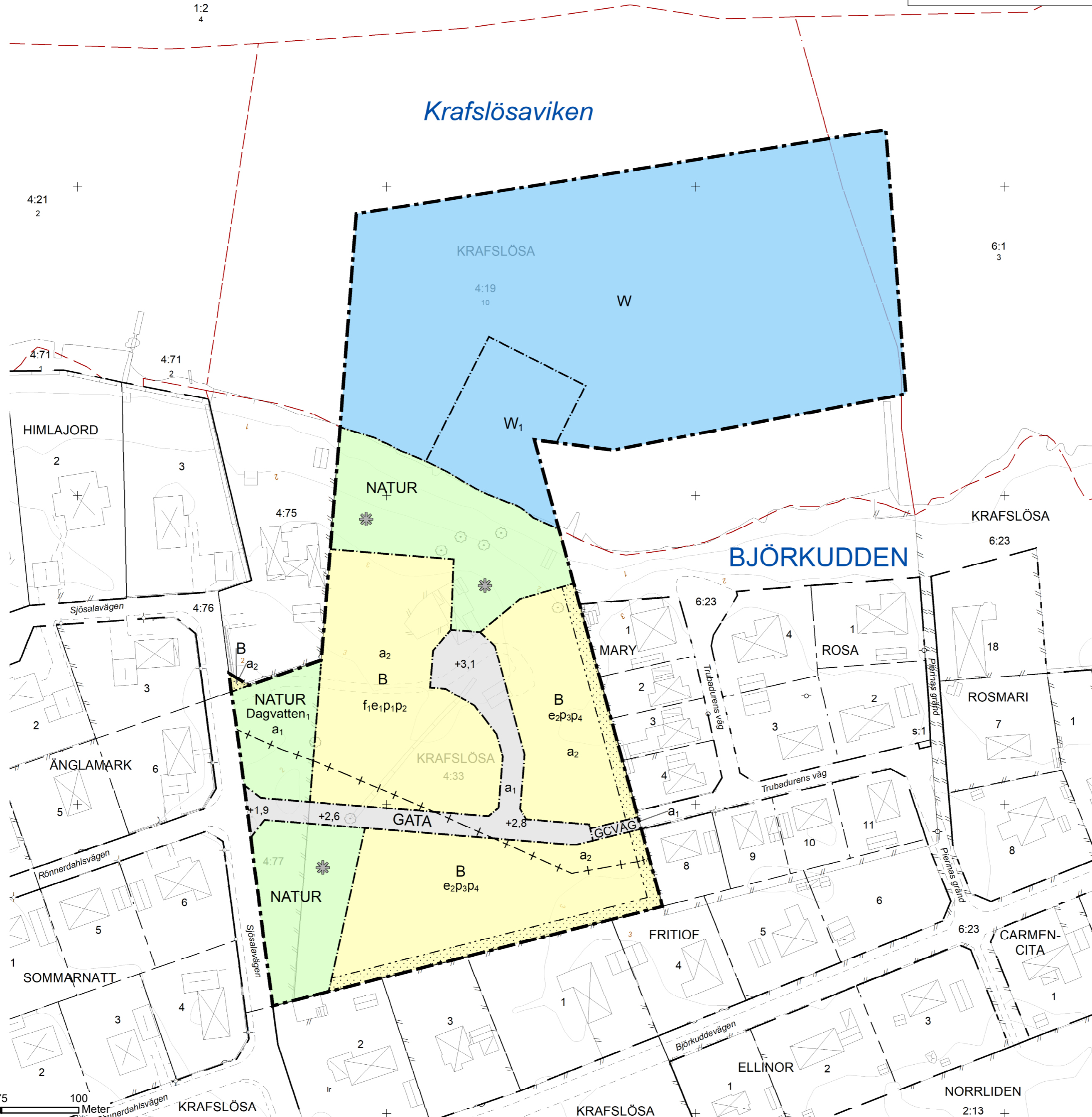
Teckenförklaring

- Traktgräns
Fastighetsgräns
osäker Traktgräns
osäker Fastighetsgräns
Rättighetsgräns
Traktnamn/kvartersnamn
Fastighetsbeteckning
Ledningsrätt
Samfällighet
Bostadshus, fasadlinjen redovisad
Bostadshus, takkonturen redovisad
Uthus, fasadlinjen redovisad
Uthus, takkonturen redovisad
Byggnad i allmänhet, fasadlinjen redovisad
Byggnad i allmänhet, takkonturen redovisad
Skärmtak
Transformatorbyggnad
Staket
Stödmur/Kaj
Höjdkurvor
Häck
Mur
Slant
Vattendrag/dike
Vattendrag/dike
Järnväg
Kantsten
Anläggning
Cykel/gångväg
Väggkant
Portgång
Anläggning under mark
Ägostagsgräns
Fast fornlämning
Teleledning
Brygga
Trappa
Barrträd
Lövträd
Skyddsvärda träd
Fast fornlämning
Brunn
Belysningsstolpe
Elstolpe/telestolpe
Miljöstation
Mark- och gathöjder
Gatunamn



Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun

Aktbet:.....



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata
NATUR Natur
GCVÄG Gång- och cykelväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

- W Vattenområde
W1 Bryggor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd

- a1 Strandskyddet är upphävt (Begränsas av sekundär egenskapsgräns).

Utformning av allmän plats

- Dagvatten: Dagvattenhantering ska finnas
+0,0 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

- Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8,5 meter
Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns
Sekundär egenskapsgräns

Upphävande av strandskydd

- a2 Strandskyddet är upphävt (Begränsas av sekundär egenskapsgräns).

Utformning

- f1 Endast friliggande en- och tvåbostadshus

Utnyttjandegrad

- e1 Största byggnadsarea är 25% av fastighetsaren inom användningsområdet, dock max 200 m² per fastighet

- e2 Största byggnadsarea är 30% av fastighetsaren inom användningsområdet, dock max 150 m² per fastighet

Placering

- p1 Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
p2 Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns eller placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.
p3 Byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns eller placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.
p4 Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från gata och gång- och cykelväg. Komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från gata och gång- och cykelväg.

Utförande

- Byggnader ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +2,8 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadernas konstruktion
Källare får inte finnas.

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.



Detaljplan för Krafslösa 4:33 med flera, Björkudden

Table with planning details: SAMRÅDSHANDLING, Beslutsdatum, Instans, Antagande, Upprättad, Reviderad, Laga kraft, Linda Almljung Törngren, Planarkitekt, Använd lagstiftning PBL (2010:900) jan 2015, Diarienummer: 2018-2117, Använda allmänna råd BFS 2020:5

Planbeskrivning för Krafslösa 4:33 med flera, Björkudden

Samrådshandling



Översiktsbilden visar den aktuella detaljplanens läge i Kalmar tätort, detaljplanen har markerats ungefärligt med en röd ring.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Inledning	5
Bakgrund	5
Syfte med detaljplanen	5
Plandata	6
Planförfarande och tidsplan	6
Nuläge	7
Gällande detaljplaner	8
Socioekonomiska förutsättningar	8
Mark- och vattenförhållanden	9
Natur och kultur	10
Bebyggelse	12
Tillgänglighet och trafik	13
Service	14
Teknisk försörjning	15
Störning och risk	15
Planförslag	16
Ändrade mark- och vattenförhållanden	17
Natur och kultur	18
Ny bebyggelse	18
Tillgänglighet och trafik	19
Förändring av teknisk försörjning	19
Behov av åtgärd mot störning och risk	19
Beskrivning och motivering av planbestämmelser	20
Genomförande och konsekvenser	25
Organisatoriska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	26
Tekniska frågor	30
Ekonomiska frågor	32
Konsekvenser av planens genomförande	33
Tidigare ställningstaganden	34
Överkommunala beslut	34
Översiktsplaner	35
Kommunala program och beslut i övrigt	36

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Till planen hör också:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk okulärbesiktning

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av samhällsbyggnadskontoret och kommunledningskontoret, i samarbete med Atrio Arkitekter i Kalmar.

Linda Almljung Törngren

Planarkitekt, Kalmar kommun

Sammanfattning

Planförslaget skapar förutsättningar för bostadsändamål i ett attraktivt läge på Björkudden och ökar möjligheterna för rekreation vid Krafslösaviken. Kvartersmark för bostäder, anpassad för framtida havsnivåhöjning, möjliggör bebyggelse i form av villor, radhus, parhus och kedjehus i upp till två våningar. Allmän naturmark vid vattnet tillgängliggör Krafslösaviken. En ny lokalgata ansluter till Sjösalavägen i planområdets västra gräns, intill Sjösalavägen finns naturmark på var sida av den nya gatan. Den nordvästliga naturmarken utgör områdets lägsta punkt och nyttjas för dagvattenhantering. I sydöst finns en gång- och cykelväg som binder samman det nya området med Trubadurens väg.

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan och i den bedömt att utförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostäder i direkt närhet till Krafslösaviken, att säkra tillgängligheten till viken och att öka möjligheterna för rekreation vid vattnet.

Inledning

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan ska vara vägledande vid tolkning av detaljplanen.

I planbeskrivningen används benämningen ”Planförslag”. Det innebär att planen beskriver förslag till möjlig utveckling. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft gäller planförslaget.

Bakgrund

Det föreslagna bebyggelseområdet har under en längre tid varit inkluderat i planer för bostadsbebyggelse. Kommunstyrelsens planutskott gav positivt planbesked 2016-08-30. Arbetet med detaljplanen startade 2019-01-23 då ett startbeslut gavs. I kommunens översiktsplaner anges området lämpligt att utreda för bostadsändamål, även naturen längs med kusten och allmänhetens tillgång och möjlighet till rekreation vid kusten och omgivande grönområden lyfts fram som bevarandevärt.

Syfte med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostäder i direkt närhet till Krafslösaviken, att säkra tillgängligheten till viken och att öka möjligheterna för rekreation vid vattnet.

Plandata

Planområdet är beläget på Björkuddens västra del, i norra Kalmar tätort. Området innefattar den privatägda fastigheten Krafslösa 4:33 som utgör merparten av området samt delar av de kommunalt ägda fastigheterna Krafslösa 4:77 och Krafslösa 4:76. Planen inkluderar även ett vattenområde i Krafslösaviken bestående av del av de kommunalägda fastigheterna Krafslösa 4:19 och Krafslösa 6:1. Totalt har området en areal på cirka 32 250 kvadratmeter, varav cirka 15 700 kvadratmeter utgörs av vattenområdet.



Kartbilden visar detaljplanens avgränsning med en svart streckad linje och anger de fastigheter som ingår i planområdet.

Omgivande bebyggelse består av privatägda bostadsfastigheter. Kommunen äger marken utmed vattnet öster om planområdet. Vägarna runt området ägs och sköts av kommunen.

Planförfarande och tidsplan

Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner som påbörjas efter 1 januari 2015 enligt så kallat standardförfarande. Plankartan är utformad enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan. Den preliminära tidplanen nedan förutsätter att inkomna synpunkter under remisskedan eller nya förutsättningar under planprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete.



Nuläge

Björkudden är ett område cirka 6 kilometer norr om centrala Kalmar, nordöst om Norrlidsvägen och söder om Krafslösaviken. Björkudden är ett mycket attraktivt område för bostäder, med goda förbindelser kombinerat med direkt närhet till vattnet och den omkringliggande naturen. Områdets egenskaper och tillgång till rekreation, friluftsliv och aktiviteter gör att det lämpar sig väl för bostadsändamål.

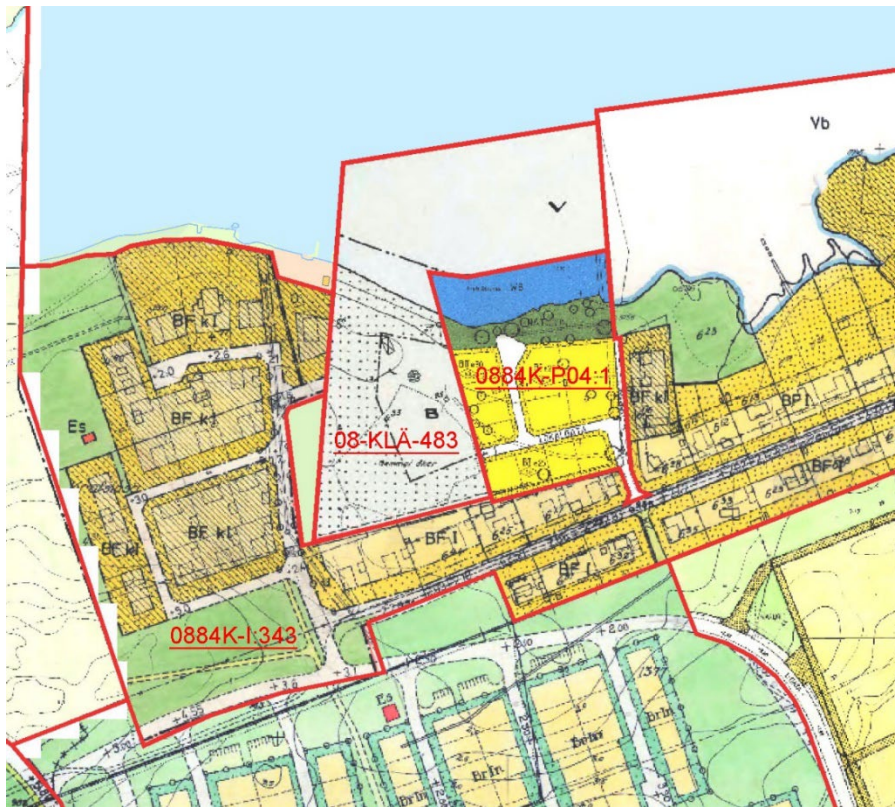


Flygfotot visar planområdet med omgivningarna.

Det aktuella planområdet omges av befintlig bostadsbebyggelse och består till stor del av låg vegetation och blandade träd samt vatten. Fastigheten Krafslösa 4:33 utgör merparten av planområdet, med ett bostadshus och två kompletteringsbyggnader. Fastigheten omfattas av en befintlig detaljplan för bostäder. Del av fastigheten Krafslösa 4:77 är icke-planlagd kommunal naturmark. Del av fastigheten Krafslösa 4:76 är kommunal mark, dock ianspråktagen av angränsande privatägda fastighet. Det vattenområde som innefattas i planområdet består av fastigheterna del av Krafslösa 4:19 och del av Krafslösa 6:1.

Den omgivande bebyggelsen består av enfamiljshus, med något mindre tomter öster om planområdet.

Gällande detaljplaner



Kartbilden visar gällande planer inom och kring det aktuella planområdet.

Fastigheten Krafslösa 4:33 innefattas av byggnadsplanen 0880K-II:50 för del av Krafslösa by från 1965. Omkringliggande områden var också inkluderade i ovan nämnda byggnadsplan men har sedan dess planlagts på nytt. Byggnadsplanen inkluderar även ett vattenområde i Krafslösaviken. Det nya planområdet följer byggnadsplanens gällande gränser och inkluderar den del av fastigheten Krafslösa 4:77 som idag inte är planlagd. Vid antagande av den aktuella detaljplanen upphävs således byggnadsplanen 0880K-II:50.

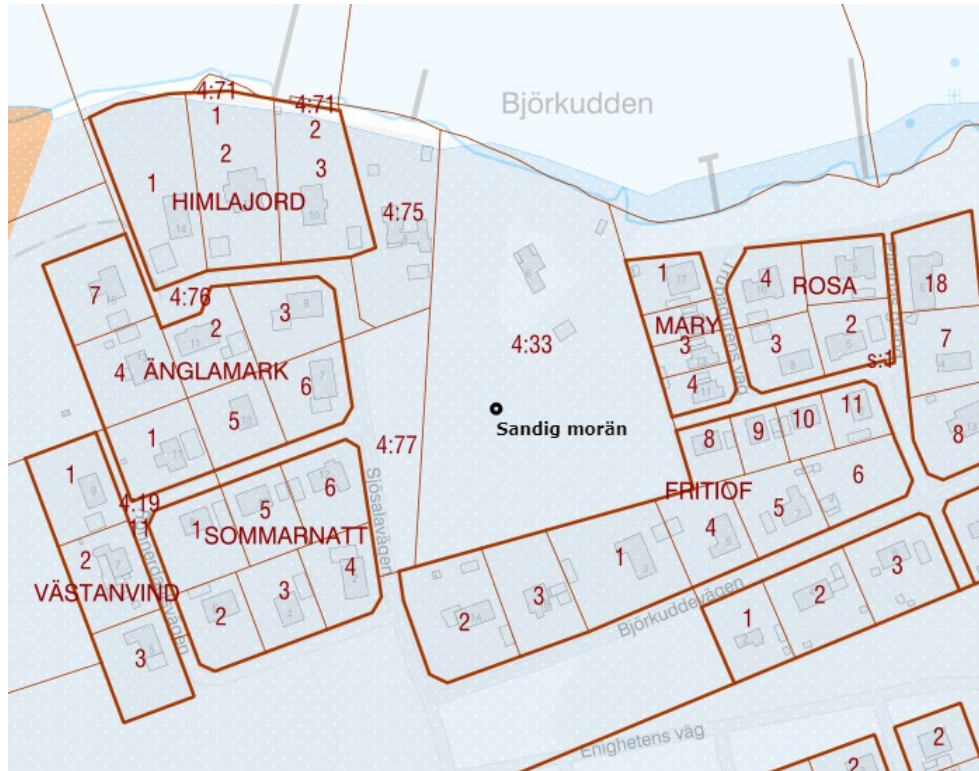
Områdena söder och väster om planförslaget inbegrips av stadsplanen för Björkudden 0884K-I:343, antagen 1975. Öster om planförslaget utgör 0884K-P04/1 Detaljplan för Krafslösa 4:11, en uppdatering av den ursprungliga byggnadsplanen. Antagande av detaljplanen för Krafslösa 4:11 skedde 2003.

Socioekonomiska förutsättningar

Björkudden är ett attraktivt bostadsområde med närhet till vatten och natur. Medianinkomsten, andelen förvärsarbetande och utbildningsnivån är hög. Det bor knappt 200 invånare på Björkudden. År 2022 fanns det cirka 70 bostäder på Björkudden, var på alla utom en (hyresrätt) bestod av äganderätter. Hushållens storlek varierar mellan en person upp till över fem personer. Hushåll med två personer är vanligast i området (cirka 42%). Statistikuppgifterna är hämtade från statistiska centralbyrån och gäller år 2022.

Mark- och vattenförhållanden

Planområdet är relativt låglänt, marknivån varierar från cirka 1,5 till 3,5 meter över havet. Områdets lägsta delar finns i strandkanten i norr och i väst vid Sjösalavägen.



Markbeskaffenhet, källa SGU.

Enligt den geotekniska okulärbesiktning som genomförts bedöms jordlagren inom större del av området utgöras av morän. Inom lägre belägna partier kan moränen vara överlagrad av jordlager av finsediment lera och silt, vilka är mycket tjälfarliga. Mängden finsediment bedöms som måttlig, med ett uppskattat djup på cirka 1–2 meter. För byggnader inom de områden där finsediment kan förekomma kan utgrävning av dessa jordlager och återfyllning med bärkraftig friktionsjord eller bergmaterial erfordras. I övrigt bedöms byggnader, vägar, övriga hårdgjorda ytor samt ledningar i mark kunna grundläggas med konventionella metoder utan grundförstärkning.

Vattenförhållanden i området bedöms i stort styras av vattenståndet i Kalmar-sund med fördröjning beroende på jordlagrens genomsläpplighet. Med hänsyn till detta kan tillkommande byggnader utföras med normala dräneringsåtgärder som avleds så att dämning ej uppstår i dräneringssystemet.

Huvudsaklig vattenavrinning sker idag i öst-västlig riktning mot Sjösalavägen. Viss avrinning sker även från fastigheterna söder om planområdet.

Natur och kultur

Björkudden kännetecknas av bostäder i lummiga kvarter med närhet till vatten. Området i stort definieras av en tall- och björkskog i väst, växtlighet med olika typer av träd och buskar i söder, Krafslösaviken i norr och Svartön i öst. Innan byggnadsplanens antagande 1965 bestod området främst av fritidsbebyggelse och var en del av Krafslösa by, dåvarande Dörby kommun. Sedan dess har området nyttjats för bostadsändamål.



Krafslösaviken, vy från planområdet.

Inom planområdet finns ett obebott bostadshus, ett garage och en sjöbod. I övrigt är tomten obebyggd med flertalet höga lövträd. Planområdets västra del mot Sjösalavägen ägs av kommunen. Enligt fornminnesregistret finns inga kända fornlämningar inom planområdet.



Befintligt garage och sjöbod på fastigheten Krafslösa 4:33

Närheten till Krafslösaviken och den omgivande naturen utgör en mycket positiv verkan på området. Möjligheterna till rekreation är goda i anslutning till planområdet. Öster om planområdet finns ett cirka 30 meter brett strandområde som är allmän platsmark och området i stort är väl förbundet med naturen via cykelstråk i både väst och öst.

Grova, gamla eller ihåliga träd är ovanliga i vardagslandskapet och har en mycket stor betydelse för fauna och flora. Inom planområdet finns tre ekar som uppfyller kriterierna för skyddsvärda träd. En av ekarna står på kommunal mark och två står på den norra delen av den privata fastigheten. Samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalken 6 kapitel 12 § har genomförts. I samband med samrådet inventerades fem skyddsvärda träd, två av de fem träden har nyligen avverkat i enlighet med länsstyrelsens beslut.



Skyddsvärd ek i planområdets nordvästra del.



Bilden visar natur i omgivningen, öster om aktuell detaljplan.

Bebyggelse

Bebyggelsen på Björkudden består uteslutande av bostäder. Stadsplanen från 1975 utgör byggnadsstrukturen för större delen av det aktuella planområdets omgivningar. Framför allt väster om planområdet kännetecknas många av husen av den tidstypiska 1,5-plansvillan med bred gavel och stort sadeltak. Generellt finns emellertid en bred variation i byggnadsstil som följer olika byggnadsår och renoveringar.



Omgivande bebyggelse, Sjösälavägen till vänster och Trubadurens väg till höger.

Öster om planområdet ansluter byggnadsutformningen till omgivande byggnadsstil, men med ett nutida uttryck, främst till följd av en ljusare färgsättning och något mindre huskroppar. Detaljplanen från 2004 för Krafslösa 4:11 medger hus med två våningar i dess västra del som gränsar till det aktuella planområdet.



Befintligt bostadshus och skyddsvärt träd, bilden till höger är tagen mot Krafslösaviken i norr.



Tråvåningshus på Trubadurens väg till höger, vy från planområdet och österut.

Tillgänglighet och trafik

På Björkudden finns småhusbebyggelse med närhet till natur och vatten, förutsättningarna för att uppleva en trygg och tillgänglig livsmiljö är goda. Strandskanten i aktuellt planområde är för närvarande otillgänglig för allmänheten eftersom den privata tomten omgärdas av staket. En båtbygga för att fritidsbåtar ska kunna förtöja vid Krafslösa 4:33 håller på att uppföras i området. Det finns tillstånd för vattenverksamhet från länsstyrelsen och bygglov för byggnad. Fritidsbåtarna kommer angöra via vattnet. Uppställningsplats (vinterförvaring på land) finns på Kullö och T-bryggan. Sjösättning och upptagning kan ske på Ångö eller vid T-bryggan där det finns båtkranar.



Flygfotot visar gator, avstånd till Kalmar C och E22 samt gång- och cykelvägar och närmaste busshållplats.

Den huvudsakliga trafiken på Björkudden utgörs av transporter till och från bostäderna. Bostadsgatorna har hastighetsbegränsningen 30 km i timmen och ett litet trafikflöde. Genomfartstrafik existerar inte mer än med cykel eller till fots.

Björkudden angörs från Enighetens väg via Sjösalavägen och Björkuddevägen. Bebyggelsen är dels placerad utmed Björkuddevägen i öst-västlig riktning, dels som mindre kvarter norr om Björkuddevägen mot Krafslösaviken, på var sida om det aktuella planområdet. Öster om planområdet leder gatorna ned mot vattnet, vilket de inte gör väster om planområdet. Fastigheten Krafslösa 4:33 som utgör merparten av planområdet består till stor del av växtlighet och träd, vilket avskiljer de två intilliggande områdena.

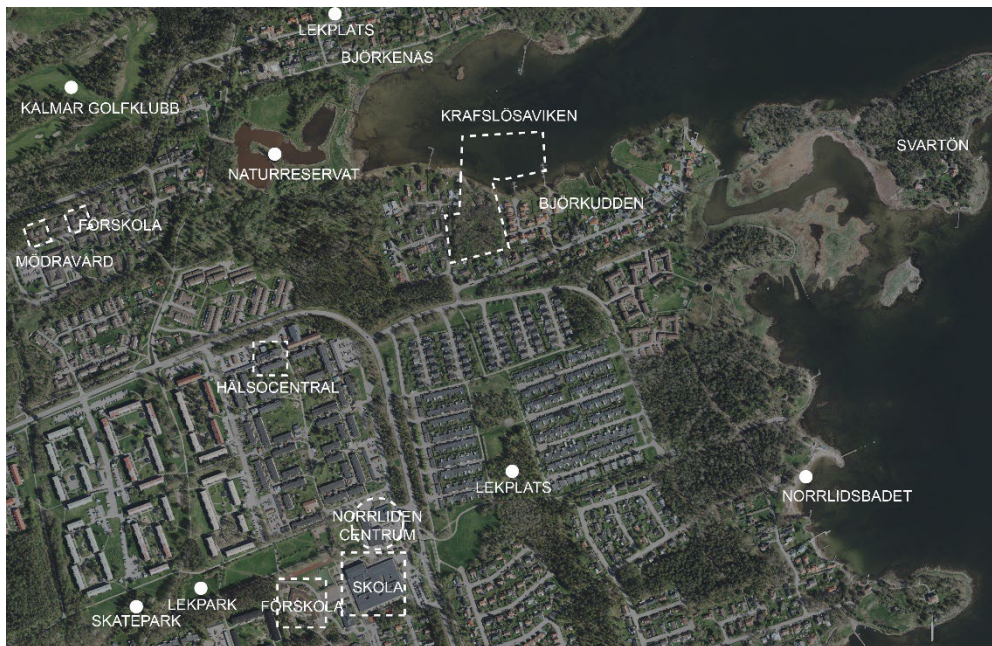
Förbindelserna till Björkudden är goda. Norrlidsvägen förbinder området med centrala Kalmar i söder och med E22:an i väst. Närmaste busshållplats är Smålands Lejons väg på Norrlidsvägen, cirka 450 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av busslinje 405 med avgång var tionde minut under pendlings-tid.



Björkuddevägen till vänster och Trubadurens väg som leder ned till vattnet till höger.

Gång- och cykelvägar i väst, söder och vidare österut förbinder Björkudden med den omkringliggande naturen. Längs Björkuddevägen finns en zon reserverad för gångtrafikanter och utmed Sjösalavägen löper en trottoar. Gatornas hastighetsbegränsning är 30 km i timmen och parkering sker på fastigheterna.

Service



Service och rekreation i närområdet.

Möjligheterna för friluftsliv, aktiviteter och rekreation är ansenlig i närområdet. Bland annat Krafslösadämet, Norrlidsbadet med belyst motionsspår och Kalmar Golfklubb finns att tillgå i omgivningarna. Närmaste lekplats finns söderut cirka 700 meter från planområdet vid Tre vänners väg. Ytterligare en lekplats finns norr om planområdet i Björkenäs. Det finns även en större lekplats och skatepark väster om Norrliden centrum. Fritidsaktiviteter såsom fotboll går att nå från området via cykelvägar.

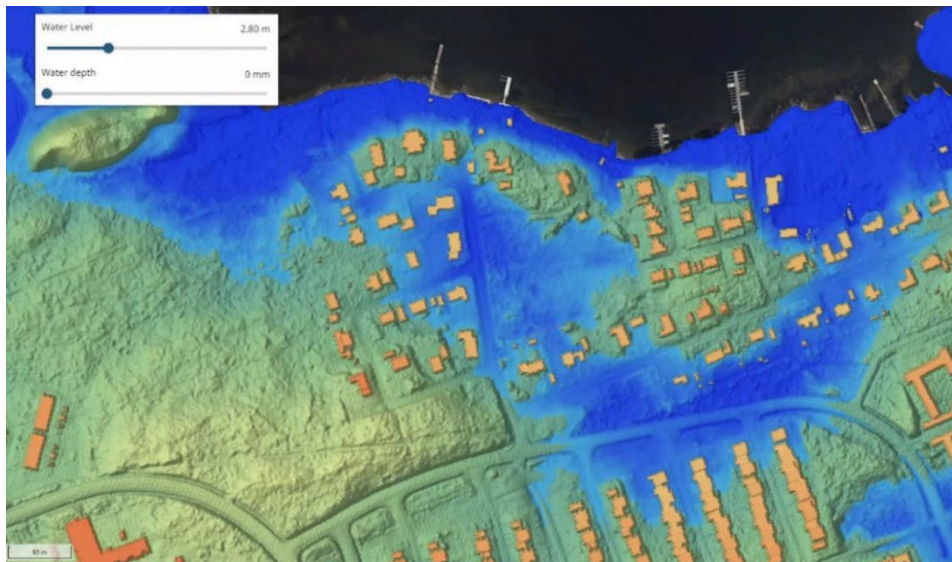
Det är cirka 800 meter från planområdet till Norrliden centrum med både offentlig och kommersiell service i form av livsmedelsbutik, restauranger, frisör, Kalmarsundsskolan, bibliotek, Nova fritidsgård, förskolan Ögonstenen och Två systrars församling. Även förskolan Björkenäs och Ljusstadens förskola kan enkelt nås från planområdet via cykelvägen västerut. Norrliden hälsocentral är närmaste vårdcentral, cirka 800 meter sydväst om området.

Teknisk försörjning

Området ingår i de kommunala verksamhetsområdena (fastighet och gata) för vatten, spillvatten och dagvatten. Dagvattenledningar finns i den i väster belägna Sjösalavägen. Dagvattnet från denna del av planområdet avleds via två kommunala dagvattenledningar till Krafslösaviken. Vid Trubadurens väg finns en tillsynsbrunn. Skanova har en teleledning i nord-sydlig riktning som ansluter till det befintliga bostadshuset samt ett skåp på den kommunala marken vid korsningen Sjösalavägen/Rönnerdahlsvägen. Bostadshuset är även kopplat till ledning i öst-västlig riktning ägd av Kalmar Energi.

Störning och risk

Hantering av skyfall och högt vattenstånd ska hanteras så att skador ej uppstår på byggnader och så att tillgängligheten till byggnader säkras. Högvattenstånd upp till +2,8 meter kan inte anses vara osannolika i framtiden.



Simulering av havsvattennivå +2,8 meter.

För att föregå stigande havsnivåer bör nya byggnader utformas så att konstruktionen ej skadas vid översvämning. Det vattennära läget kräver att stigande vattennivåer kan hanteras. Kalmar läns regionala rekommendationer för fysisk planering i strandnära läge är att nybyggnationer och samhällsviktiga funktioner ska anläggas minst 280 centimeter över medelvattennivån i RH 2000. Rekommendationerna är samma som Boverkets. I planområdets norra del skapar topografin en naturlig översvänningsbarriär cirka 3 meter över havet. Simuleringar genomförda i Scalgo visar dock att vid förutsedd framtida havsnivåhöjning kan området översvämmas genom inträngande vatten från väst och söder.

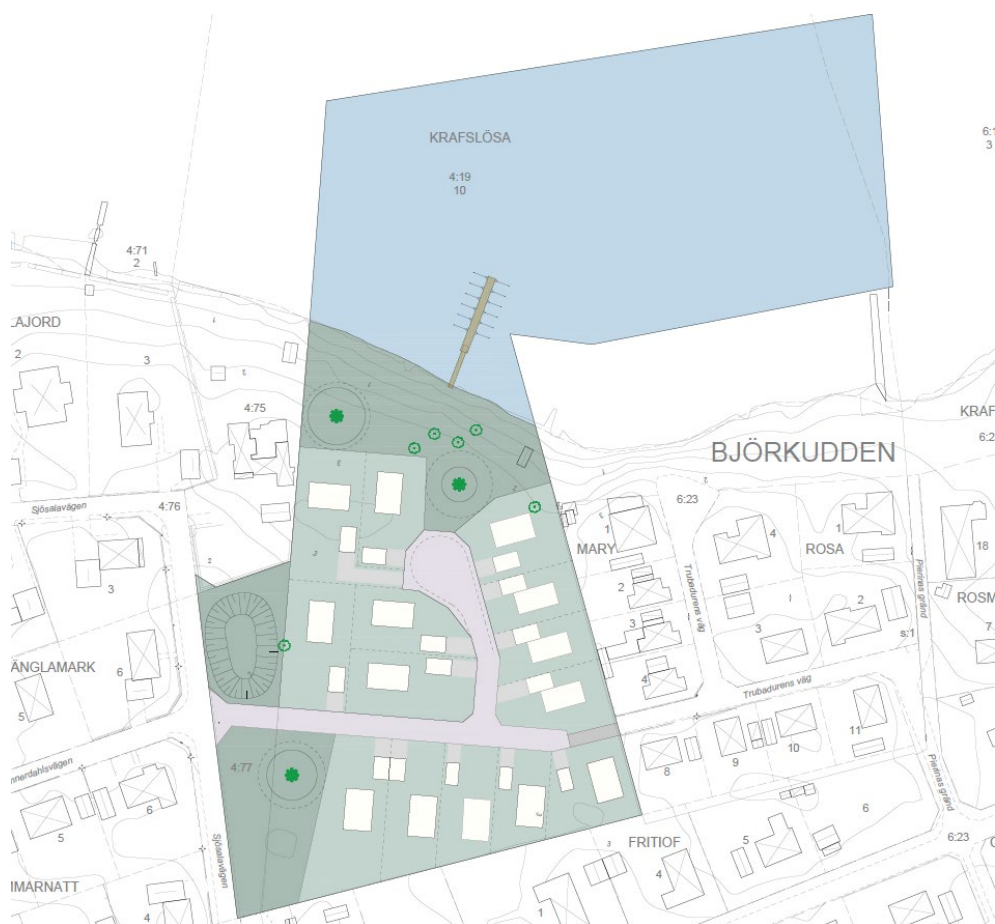
Ljudnivåer från trafik regleras från och med 2015 i förordningen (2015:216) om trafikbuller. I förordningen anges att 60 dBA inte bör överskridas vid en bostadsbyggnads fasad eller 50 dBA ekvivalent ljudnivå/70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Trafiken i och omkring planområdet bedöms sådan att specifika bulleråtgärder ej är nödvändiga.

Planområdet befinner sig inom normalriskområde för radon.

Planförslag

Planförslaget möjliggör friliggande en- och tvåfamiljshus eller en kombination av friliggande villor, rad-, par- och kedjehus. Illustrationsplanen nedan visar en möjlig utformning med 14 olika fastigheter med villor. På den södra och östra kvartersmarken möjliggörs även rad-, par- och kedjehus. Att möjliggöra för så många bostäder som möjligt samtidigt som områdets naturkaraktär och allmänhetens tillgänglighet till naturen och Krafslösaviken säkerställs har varit vägledande för utformningen.

Naturmarken vid Krafslösaviken ökar tillgängligheten till vattnet och ansluter till den allmänna platsmarken öster om planområdet. Naturmarken nås via en ny lokalgata från Sjösalavägen. En gång- och cykelväg i öst kopplar samman planområdet med Trubadurens väg samtidigt som motorburetrafik mellan områdena undviks.



Illustrationsplanen visar ett exempel på hur området kan utvecklas med bostadsbebyggelse enligt de bestämmelser som finns i plankartan.

Ändrade mark- och vattenförhållanden

När området byggs ut ökar andelen hårdgjorda ytor. Naturmarken i nordväst utgör planområdets lägsta del och har planbestämts för hantering av dagvatten, vidare har den nya lokalgatans höjd över havets angivits för att garantera en god vattenavrinning. Fördrojning och rening av dagvatten föreslås genomföras med öppet magasin.



Illustrationen visar ett förslag på hur markhöjder kan anpassas till omgivningarna, skrafferat i grått visar kvartersmark som behövs höjas till +2,8 meter över havet.

Planförslaget har utformats för anpassning till stigande havsnivåer. Kvartersmarken med bostadsändamål är placerad så att utfyllnad av marken upp till +2,8 meter över havet är möjlig. Den nordvästra kvartersmarken kan fyllas ut med slänt mot naturmarken i väst. Den södra kvartersmarken kan höjas och anpassas till omgivningen via slänt mot söder och väst. Den östra kvartersmarken kan också fyllas upp, gränsen mot öst ligger till stor del redan på erforderlig höjd, men i det nordöstra hörnet behövs en slänt för att anpassning till omgivningen. Höjsättning av golv och mark bör utföras med god vattenavledning från byggnaderna.

Natur och kultur

Den igenvuxna natur som idag utgör merparten av planområdet utvecklas till förmån av bostadsbebyggelse kombinerat med allmän naturmark vid Krafslösaviken och naturmark i planförslagets västra del vid Sjösalavägen. Ny bebyggelse kommer att ha kontakt och tillgång till vattnet och den förbättrade tillgängligheten till Krafslösaviken gör att landskapet blir en tydlig del av området.

Inom planområdet finns tre ekar som uppfyller kriterierna för skyddsvärda träd, samtliga kommer att bevaras. Fastighetsägarna har genomfört ett samråd med länsstyrelsen, detta enligt 6 kapitlet 12 § miljöbalken. Länsstyrelsen har förbjudit grävning, körning och upplag av massor under ekarnas trädkronor samt förbud att utföra grävning, körning och upplag av massor närmare än 10 meter från dessa träd. Vidare ska riktlinjer enligt skriften Skydda träden vid arbete (Publicerad 2014 av Länsstyrelsen) följas vid grävning inom 15 gånger stamdiametern.

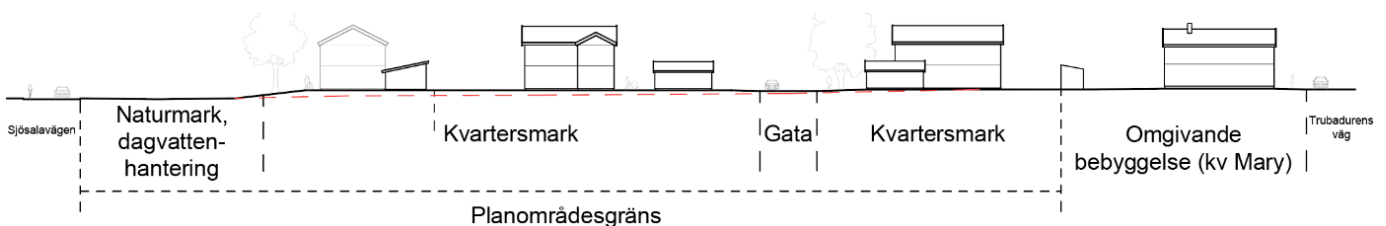
De tre skyddsvärda ekarna inom planområdet kommer att stå på allmän platsmark som planläggs för användningen natur. På naturmarken intill vattnet, vilken planläggs som allmän platsmark, finns ett flertal yngre träd som tillsammans med de skyddsvärda ekarna utgör en positiv del av området som helhet, ur både miljö- och trivselmässig synvinkel.

Ny bebyggelse

Planförslaget medger byggnation för bostadsändamål. Det befintliga bostads- huset och tillhörande garage rivs för att lämna plats åt nya småhus och tillgäng- liggöra naturen närmast Krafslösaviken. Småhusbebyggelse i upp till två vå- ningar med en största byggnadsarea på 150 eller 200 kvadratmeter per fastighet föreslås. Byggnadsarea är arean som en byggnad upptar på marken, inklusive utkragande byggnadsdelar utan hänsyn till antal våningar eller höjd. Även skärmtak och carport räknas in i byggnadsarean.

På den nordvästra kvartersmarken tillåts friliggande en- och tvåfamiljsbostäder. Placeringsbestämmelserna på den södra och östra kvartersmarken är formule- rade för att möjliggöra såväl friliggande en- och tvåfamiljsbostäder som rad-, par- och kedjehus. Det medger flexibilitet i byggnadsutformningen, likt bebyg- gelsen öster om planområdet. Planförslaget möjliggör således att villabebyggel- sen som finns idag kan kompletteras och blir mer varierad genom att rad-, par- och kedjehus är möjliga att uppföra.

Planförslaget skapar förutsättningar för en gestaltningsmässig variation vilket knyter an till omkringliggande bebyggelses varierade karaktär.



Sektionen visar en genomskärning av planområdet, från Sjösalavägen i väst till Trubadurens väg i öst. Den streckade röda linjen visar nuvarande marknivå, vilken kommer att höjas i delar av planområdet.

Tillgänglighet och trafik

Tillgängligheten till Krafslösaviken ökar tack vare lokalgatan som leder ned till vattnet. Där lokalgatan möter naturmarken har en vändplats dimensionerats för backvändning med normallastbil (Lbn). De tillkommande bostäderna och tillgängliggörandet av Krafslösaviken gör att fler människor förväntas röra sig inom, samt till och från, området. Antalet ökade transportrörelser bedöms dock som marginell, uppskattningsvis cirka 60 fordonsrörelser per dygn. Lokal-gatan i området ansluter till befintligt gatunät med hastighetsbegränsningen 30 kilometer i timmen. Parkering sker på fastigheterna och ska uppfylla parke-ringsefterfrågan för Kalmar Zon C enligt riktlinjer för parkering i Kalmar kom-mun.

Planförslaget ökar tillgängligheten till Krafslösaviken och framkomligheten till naturen både inom planområdet och i dess närhet. Från planområdet finns även god tillgång till rekreationsmöjligheter i närliggande områden.

Den nya lokalgatan förbinds med en gång- och cykelväg i öst så att förflyttning genom området i öst-västlig riktning är möjlig till fots eller med cykel. Gång- och cykelvägskopplingen kan även fungera som räddningsväg om behov skulle uppstå.

Förändring av teknisk försörjning

Nya anslutningar till vatten- och avlopp, VA, genomförs där planförslagets lokalgata möter Sjösalavägen och byggs ut längs lokalgatans sträckning.

Enligt den dagvattenutredning som genomförts kan flödet från området hanteras i det kommunala dagvattensystemet. Innan dagvattnet avleds till det kommunala dagvattenledningarna kommer ett öppet fördröjnings-/infiltrationsmagasin på den nordvästra naturmarken passeras. Syftet med detta magasin är att erhalla en renings- och fördröjningseffekt. Lagringsbehovet vid ett 20-års regn är cirka 200 m³. Det föreslagna dagvattenmagasinet har en lagringsvolym på cirka 450 m³.

Ett 100-års regn får inte medföra skada på byggnader eller försvåra tillgängligheten inom området. Dagvattenutredningen visar att risk för skada på byggnader ej föreligger i och med föreslagna åtgärder. Dock behöver tillgängligheten till området säkras för blåljusfordon. Tillgängligheten uppfylls genom gång- och cykelvägen med anslutning österut som kan nyttjas som räddningsväg.

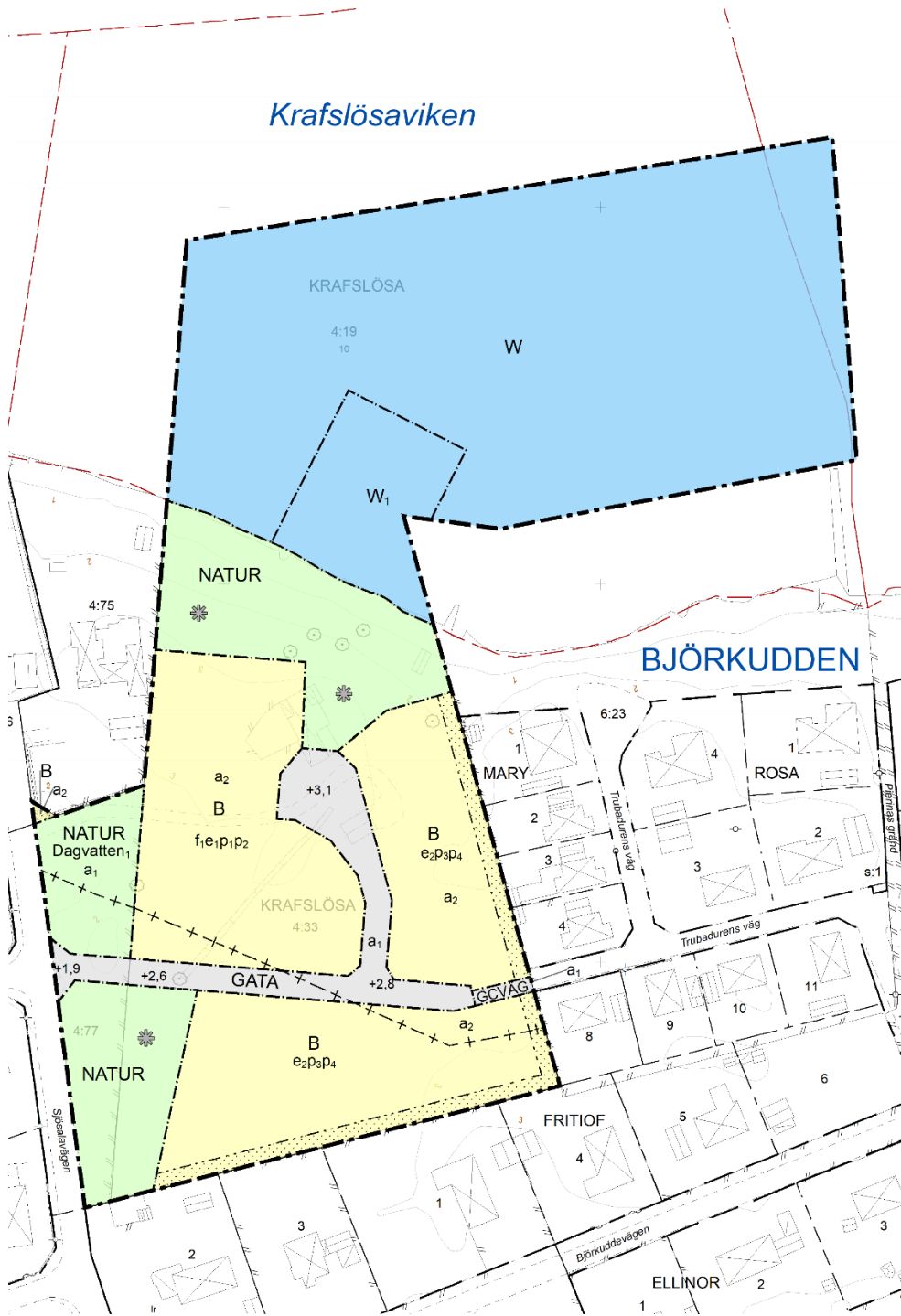
Där den nya lokalgatan möter Sjösalavägen står idag ett tele-skåp som behöver flyttas. Vid exploatering ska detta ske genom konsultation med Skanova.

Behov av åtgärd mot störning och risk

Planområdet inkluderar delar av Krafslösaviken och berör marknivåer som är lägre än rekommenderad säkerhetsnivå för fysisk planering i strandnära läge. Planförslaget har därför anpassats så att bostäder är möjlig att utföra på ett sådant sätt att naturligt översvämmande vatten upp till +2,8 meter ej skadar byggnadernas konstruktion. Vid extrema vattenstånd ska blåljusfordon kunna angöra området, vilket är möjligt via gång- och cykelvägen i öst.

Byggnader ska utföras radonskyddade, vilket erhålls med normal grundläggning. Rör genomföringar mot mark ska radontätas.

Beskrivning och motivering av planbestämmelser



Utsnitt ur plankarta.

Allmän platsmark

GATA

Gata

En ny lokalgata möjliggör anslutning till och från de nya bostäderna och säkerställer tillgänglighet till naturmarken vid Krafslösaviken i norr. Gatan ansluter via Sjösalavägen, vid korsningen med Rönnerdahlsvägen, och löper genom områdets mitt och avslutas med en vändplats i norr.

NATUR

Natur

Naturmarken i norr bevarar områdets naturkaraktär och säkerställer allmänhetens tillgänglighet till Krafslösaviken. När planen antas återinträder strandskyddet inom naturmarken i norr. I väst syftar naturmarken till att hantera dagvatten och bevara natur, ett skyddsvärt träd finns på den sydvästra naturmarken.

GCVÄG

Gång- och cykelväg

I anslutning till Trubadurens väg i öst placeras en gång- och cykelväg i syfte att knyta samman planområdet med omgivande kvarter och på så sätt öka åtkomsten till området för gående och cyklister.

Egenskapsbestämmelser för allmänna platser

a₁

Strandskyddet är upphävt (Begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Strandskyddet upphävs enligt miljöbalken 7 kapitlet 18 c § punkt 1, området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, och punkt 5, området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (användningen NATUR och egenskapsbestämmelsen dagvatten).

Dagvatten₁

Dagvattenhantering ska finnas

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god hantering av dagvatten.

+0,0

Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter

Bestämmelsen används för att säkerställa gatans lutning så att dagvatten kan hanteras på ett lämpligt sätt.


Vattenområde

- W** **Vattenområde**
Vattenområdet är anpassat för att släcka ut byggnadsplan 0880K-II:50. När planen antas återinträder strandskyddet inom vattenområdet.
- W₁** **Bryggor**
Vattnet är lämpligt för placering av en båtbygga vilken tillgängliggör Krafslösaviken och främjar båt- och friluftslivet. Bestämmelsen bidrar till att planens syfte att säkra tillgängligheten till viken och att öka möjligheterna för rekreation vid vattnet uppfylls.

Kvartersmark

- B** **Bostäder**
Användningen möjliggör för bostäder och att detaljplanens syfte kan uppnås.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

-  **Marken får inte förses med byggnad**
Bestämmelsen används vid kvartersmarkens södra och östra gräns för att säkerställa att ny bebyggelse inte uppförs i fastighetsgräns mot omkringliggande bebyggelse.
- Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8,5 meter**
Bestämmelsen gäller all kvartersmark och möjliggör bebyggelse i upp till två våningar. Egenskapsbestämmelsen syftar till att anpassa skalan på ny bebyggelsen till omgivande bebyggelse.
- Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter**
Bestämmelsen gäller all kvartersmark och möjliggör komplementbyggnader i en våning. Egenskapsbestämmelsen syftar till att anpassa skalan på ny bebyggelsen till omgivande bebyggelse.
- a₂** **Strandskyddet är upphävt (Begränsas av sekundär egenskapsgräns)**
Strandskyddet upphävs enligt miljöbalken 7 kapitlet 18 c § punkt 1, området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

- f₁** **Endast friliggande en- och tvåbostadshus**
Planbestämmelsen möjliggör friliggande en- och tvåbostadshus och utgör en anpassning till de friliggande villorna väster om planområdet.
- e₁** **Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet, dock max 200 m² per fastighet**
Bestämmelsen används på kvartersmarken där endast friliggande en- och tvåbostadshus tillåts. För fastigheter mindre än 800 m² är följaktligen största tillåtna byggnadsarea 25 procent av fastighetsarean. För fastigheter större än 800 m² är största tillåtna byggnadsarea 200 m². Bestämmelsen anges för att området ska anpassas till den omgivande bebyggelsen.
- e₂** **Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet, dock max 150 m² per fastighet**
Bestämmelsen är anpassad för den kvartersmark där såväl friliggande en- och tvåbostadshus som par-, rad- och kedjehus möjliggörs. För fastigheter mindre än 500 m² är största tillåtna byggnadsarea 30 procent av fastighetsarean och för fastigheter större än 500 m² är största tillåtna byggnadsarea 150 m². Bestämmelsen anges för att området ska anpassas till den omgivande bebyggelsen.
- p₁** **Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns**
Bestämmelsen gäller för den nordvästra kvartersmarken och syftar till att nyttja kvartersmarken väl samtidigt som ett minsta avstånd mellan de friliggande en- och tvåbostadshusen säkerställs.
- p₂** **Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns eller placeras minst 1 meter från fastighetsgräns**
Bestämmelsen gäller den nordvästra kvartersmarken för bostäder där endast friliggande en- och tvåbostadshus medges. Placeringsbestämmelsen syftar till att nyttja kvartersmarken väl, exempelvis garage kan sammanbyggas eller placeras 1 meter från fastighetsgräns för att underlätta underhåll av byggnaden.
- p₃** **Byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns eller placeras minst 1 meter från fastighetsgräns**
Bestämmelsen gäller den östra och södra kvartersmarken där olika typer av småhus möjliggörs. Placeringsbestämmelsen syftar till att nyttja kvartersmarken väl, huvudbyggnader och komplementbyggnader kan sammanbyggas eller placeras 1 meter från fastighetsgräns för att underlätta underhåll av byggnaderna.

p4

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från gata och gång- och cykelväg.

Bestämmelsen gäller den östra och södra kvartersmarken där olika typer av småhus möjliggörs. Placeringsbestämmelsen säkerställer fria siktlinjer utmed den nya gatan och gång- och cykelvägen.

Komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från gata och gång- och cykelväg.

Bestämmelsen gäller all kvartersmark för bostäder och säkerställer att det är möjligt att parkera en bil framför garage/carport och att sikten ej skymms vid in- och utfart samt gång- och cykelväg.

Byggnader ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +2,8 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadernas konstruktion

Bestämmelsen gäller all kvartersmark för bostäder och syftar till att säkerställa rekommendationer för fysisk planering i strandnära läge.

Källare får inte finnas

Bestämmelsen gäller all kvartersmark för bostäder, markbeskaffenheten är sådan att källare inte är lämplig.

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år (120 månader) från den dag planen får laga kraft. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för underhåll och skötsel av dessa områden.

Regler och tillstånd

Om åtgärder som väsentligt påverkar särskilt skyddsvärda träd behöver genomföras så ska en anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken göras till Länsstyrelsen i Kalmar län. Även skyddsvärda träd kan kräva samråd.

Föravtal

Ett föravtal har upprättats mellan Kalmar kommun och exploatören Sjösala Mark i Kalmar AB. Föravtalet syftar till att tidigt lyfta genomförande frågor som är att vänta vid genomförandet av detaljplanen. Föravtalet ersätts av ett exploateringsavtal i samband med att detaljplanen antages. Avtalets syfte är att klargöra kommunens och exploatörens åtaganden och ansvar enligt beskrivning nedan.

Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll:

- Exploatören ska vid detaljplanens genomförande bekosta samtliga åtgärder som krävs för att iordningsställa allmän platsmark. Detta inkluderar utredningar, projektering såväl som anläggande av allmän plats, gator och dagvattenanläggning inkluderat. Exploatören ska lämna en ekonomisk säkerhet som uppgår till den beräknade kostnaden för fullgörande av åtagandet.
- Exploatören bekostar och genomför samtliga åtgärder som krävs för att iordningsställa kvartersmarken för dess ändamål. Exploatören ansöker och bekostar kommande fastighetsbildning och fastighetsreglering. Exploatering genomförs i ett samlat grepp utan etappindelning.
- Exploatören ska utan ersättning överlåta mark avsedd för allmän plats samt allmänna anläggningar till kommunen eller av kommunen godkänt kommunalt bolag. Förrättningskostnader som uppkommer som följd av detta bekostas av exploatören.
- Kalmar Vatten ansvarar för utbyggnad av VA genom projektering i samförstånd med exploatör.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av tabell och karta nedan. Ungefärliga arealuppgifter för respektive område kan avläsas i särskild tabell nedan.

Fastighetsregleringarna genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna som grund. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Mark för allmän plats enligt detaljplanen har kommunen både rättighet och skyldighet att lösa in, eftersom kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Detta genomförs enklast genom att marken överförs genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning. I första hand tas besluten om fastighetsreglering med stöd av överenskommelser mellan kommunen och berörda markägare. I överenskommelsen regleras även vilken ersättning som kommunen ska betala till fastighetsägarna, när det är aktuellt. Finns det ingen överenskommelse, beslutar lantmäterimyndigheten om marköverföring och ersättningar enligt lagregler och praxis. (Alternativet till lantmäteriförrättning är annars att inlösen av mark för allmän plats enligt plan- och bygglagen beslutas efter en process i domstol.)

Fastighetsindelingsbestämmelser

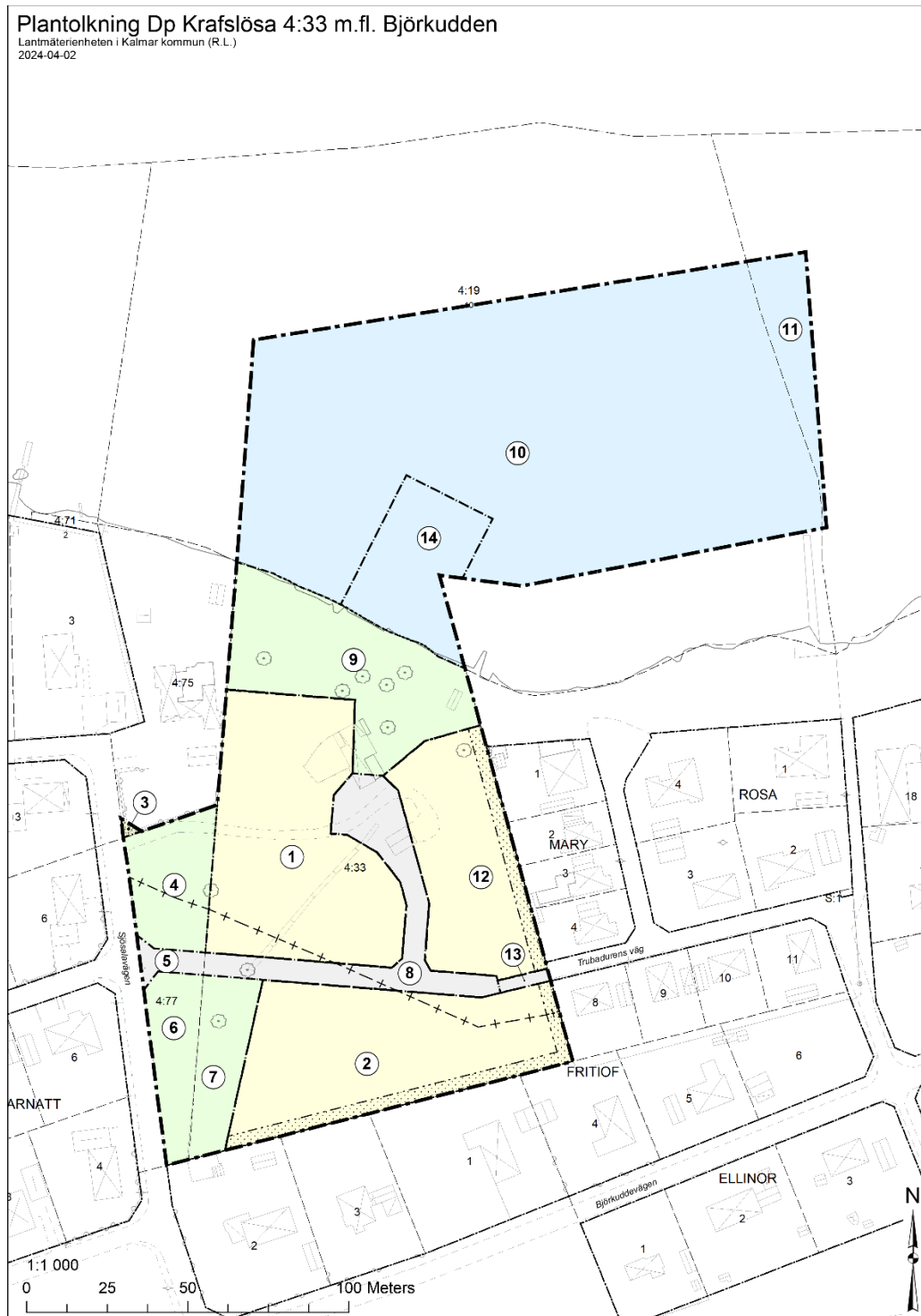
Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelingsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår kan fastighetsindelingsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

Fastighetsbildning

I tabellen nedan framgår tillsammans med en karta vilka fastighetsrättsliga åtgärder detaljplanen medför för de berörda fastigheterna. Ungefärliga arealer för de beskrivna ytorna framgår av en särskild tabell nedan.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Krafslösa 4:19	Område 10 och 14 ska ligga kvar på kommunala fastigheten Krafslösa 4:19 för vattenändamål.
Krafslösa 4:33	Område 1, 2 och 12 ska ligga kvar på Krafslösa 4:33 och avstyckas till en eller flera fastigheter för bostadsändamål. Från Krafslösa 4:33 ska område 7 och 9 överföras till kommunala fastigheten Krafslösa 4:77 för naturändamål. Från Krafslösa 4:33 ska område 8 överföras till kommunala fastigheten Krafslösa 4:77 för gatuändamål. Från Krafslösa 4:33 ska område 13 överföras till kommunala fastigheten Krafslösa 4:77 för gång- och cykelvägsändamål.

Krafslösa 4:75	Från Krafslösa 4:76 ska område 3 överföras till Krafslösa 4:75 för bostadsändamål.
Krafslösa 4:76	Från Krafslösa 4:76 ska område 3 överföras till Krafslösa 4:75 för bostadsändamål.
Krafslösa 4:77	<p>Från Krafslösa 4:33 ska område 7 och 9 överföras till kommunala fastigheten Krafslösa 4:77 för naturändamål.</p> <p>Från Krafslösa 4:33 ska område 8 överföras till kommunala fastigheten Krafslösa 4:77 för gatuändamål.</p> <p>Område 5 ska ligga kvar på Krafslösa 4:77 för gatuändamål.</p> <p>Område 4 och 6 ska ligga kvar på Krafslösa 4:77 för naturändamål.</p> <p>Från Krafslösa 4:33 ska område 13 överföras till kommunala fastigheten Krafslösa 4:77 för gång- och cykelvägsändamål.</p>
Krafslösa 6:1	Område 11 ska ligga kvar på kommunala fastigheten Krafslösa 6:1 för vattenändamål.



Karta som tillsammans med tabellen nedan visar detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser.

Områdesfigur	Areal, kvm	Nuvarande fastighet	Markanvändning enligt detaljplaneförslaget
1	3929	Krafslösa 4:33	Bostäder
2	3583	Krafslösa 4:33	Bostäder
3	18	Krafslösa 4:76	Bostäder
4	989	Krafslösa 4:77	Park
5	166	Krafslösa 4:77	Gata

6	755	Krafslösa 4:77	Park
7	813	Krafslösa 4:33	Park
8	1387	Krafslösa 4:33	Gata
9	2571	Krafslösa 4:33	Natur
10	13445	Krafslösa 4:19	Vattenområde
11	754	Krafslösa 6:1	Vattenområde
12	2338	Krafslösa 4:33	Bostäder
13	64	Krafslösa 4:33	GC-väg
14	1427	Krafslösa 4:19	Bryggör

OBS. Arealuppgifterna är ungefärliga.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En dagvattenutredning, daterad 2022-05-31, och en geoteknisk okulärbesiktning, daterad 2020-11-05, är genomförda.

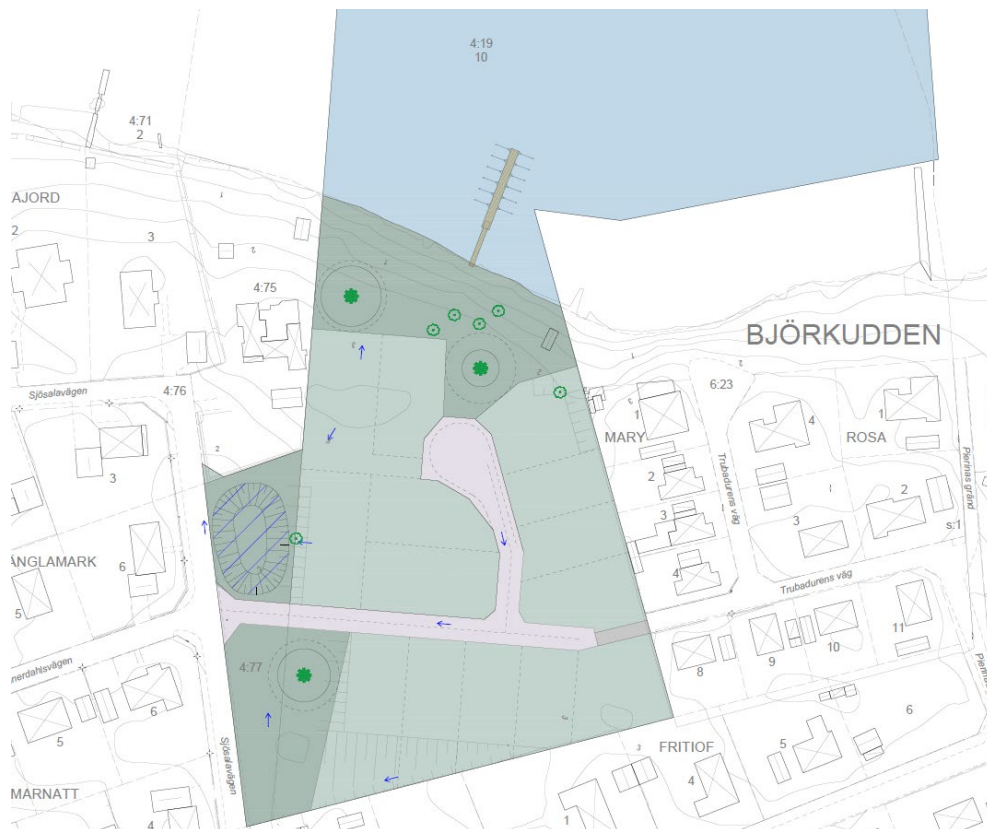
Dagvattenutredningen gör gällande:

- Området ingår i de kommunala verksamhetsområdena (fastighet och gata) för vatten, spillvatten och dagvatten. Dagvattenledningar finns i den i väster belägna Sjösälavägen. Dagvattnet från denna del av planområdet avleds via 2 kommunala dagvattenledningar till Krafslösaviken.
- Takavvattning bör utformas så att avledningen i första hand sker mot tomtens grönytor så att en fördröjning och reningseffekt erhålls.
- Innan vattnet avleds till det kommunala dagvattensystemet kommer ett öppet magasin på planområdets nordvästra parkmark passeras. Syftet med detta magasin är att dels erhålla en fördröjningseffekt, dels en reningseffekt.
- Flödet från området kan hanteras i det kommunala dagvattensystemet.
- För att skydda bebyggelse mot extrema vattenstånd bör marken inom exploaterat område vara cirka +2,8 meter. Mark som idag ligger under +2,8 meter bör fyllas upp.
- Vid ett 100-års regn medför exploateringen inte någon ökad risk för skada på omkringliggande bebyggelse, men för att säkra tillgängligheten till området för blåljusfordon bör angöring vara möjlig via Trubadurens väg i öst, vilket uppfylls med hjälp av GC-vägen.
- Exploateringen försvårar sannolikt inte framtida reningsåtgärder för att uppnå god ekologisk och kemisk status i S n Kalmarsund.

Den geotekniska okulärbesiktningen gör gällande:

- Byggnader och övriga anläggningar såsom gator övriga hårdgjorda ytor samt ledningar i mark kan grundläggas med konventionella metoder utan grundförstärkning.
- Inom delar av området där finsediment kan förekomma kan urgrävning av dessa jordlager erfordras och återfyllning utförs med bärkraftig friktionsjord eller bergmaterial.
- Byggnader ska utföras radonskyddande, vilket uppnås med normal grundläggning samt att rörgenomföringar mot mark radontätas.
- Med hänsyn till vattenförhållandena utförs normala dräneringsåtgärder som avleds så att dämning ej uppstår i dräneringssystemet.
- Höjdsättning av golv och mark utförs så att en god vattenavledning sker från byggnaderna.

Tekniska anläggningar



Schematisk redovisning av vattenavrinning (blå pil) och placering av fördröjnings- och infiltrationsmagasin (skrafferat i blått). El- och VA-ledningar kommer att följa den nya gatan och kopplas samman med befintliga ledningar i Sjösalavägen.

De tekniska anläggningar som behöver tillskapas för planens genomförande är:

- Gata som förbinds med Sjösalavägen i väst (utanför planområdet) och sträcker sig norrut mot naturmarken och avslutas med vändplats.
- VA-ledningar, vilket inkluderar spillvatten-, dricksvatten- och dagvattenledningar. Ledningarna kopplas till de kommunala VA-ledningarna vid Sjösalavägen och följer den nya gatan med anslutningar till nya fastigheter.
- Elanslutningar föreslås följa VA-ledningarnas sträckning.
- Teleskåp där gatan möter Sjösalavägen behöver flyttas.
- Yta för öppet fördröjnings- och infiltrationsmagasin på den nordvästra naturmarken. Ytan har en lagringskapacitet på 450 m³ vilket uppfyller lagringsbehovet vid ett 20-års regn. Placeringen följer platsens topografi för att säkerställa vattenavrinning mot fördröjningsytan. En reningseffekt erhålls i fördröjningsmagasinet. Anslutning till de kommunala dagvattenledningar som leder vattnet till Kraftlösaviken efter fördröjning behöver upprättas.

Ekonomiska frågor

Kommunen bedömer att planen är ekonomiskt genomförbar. Exploatören har ekonomisk samt organisatorisk förmåga att genomföra exploateringen enligt de krav som planen ställer.

Ekonomiska konsekvenser:

- Detaljplanearbete bekostas av exploatören genom upprättat plankostnadsavtal med kommunen och genom egen konsult.
- Kostnader som uppstår i plangenomförandet bekostas av exploatören, exklusive utbyggnad av VA vilket bekostas av Kalmar Vatten.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ekonomiska konsekvenser för kommunen, förväntade kostnader och intäkter:

Kostnader

Exploateringsavtal kommer att tecknas med exploatören i samband med att detaljplanen antages. Kommunen får inga kostnader för genomförandet av detaljplanen.

- Serviceförvaltningen får ökade drifts- och skötselkostnader för gata, gång- och cykelväg och natur.

Intäkter

- Kommunen erhåller intäkter vid fastighetsreglering av cirka 18 kvadratmeter från Kraflösa 4:76 till Kraflösa 4:75.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare till Kraflösa 4:33 (exploatören)

Kostnader

- Exploatören ska bekosta samtliga åtgärder som krävs för att iordningsställa allmän platsmark samt kvartersmark för dess ändamål. Allmän platsmark inom planområdet består av gata, gång- och cykelväg, dagvatendamm och natur (kostnader för natur gäller exempelvis återställande om den påverkas under genomförandet). Kostnaderna för iordningställande av allmän platsmark kommer att specificeras ytterligare inför granskning.
- Förrättningskostnader (fastighetsbildning och fastighetsreglering) som uppkommer vid detaljplanens genomförande bekostas av exploatören.

Intäkter

- Exploatörerna får intäkter vid markförsäljning av framtida byggrätter inom sin fastighet Kraflösa 4:33.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare till Kraflösa 4:75

Kostnader

- Fastighetsägaren ersätter Kalmar kommun vid fastighetsreglering av ca 18 kvadratmeter från Kraflösa 4:76 till Kraflösa 4:75.

- Fastighetsägaren står för förrättningskostnader för ovanstående fastighetsreglering.

Intäkter

- Inga intäkter med anledning av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för rättighetshavare

Kostnader

- Kalmar Vatten bekostar utbyggnad av VA.

Intäkter

- Kalmar Vatten erhåller intäkter från i taxa fastställda anslutningsavgifter

Planavgift

Planavgift ska inte utgå vid bygglov, eftersom plankostnaden regleras i ett särskilt avtal.

Konsekvenser av planens genomförande

Strategisk miljöbedömning

När en plan upprättas eller ändras ska kommunen enligt Miljöbalken 6 kap 5 § genom en undersökning bedöma om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska en strategisk miljöbedömning göras enligt Miljöbalken 6 kap 3 § och 9 §. En miljökonsekvensbeskrivning skall då upprättas i enlighet med Miljöbalken 6 kap 11 §.

Undersökning

Kommunen har sammanställt en undersökning och i den bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Undersökningen fastställer att inga riksintressen berörs, trafiksituationen är god avseende buller, trafikmängd och hastighet ringa, höjd- och markförhållandena bedöms som gynnsamma och att tillgängligheten till strand- och naturmark inom området ökar. En strategisk miljöbedömning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Strandskydd

För fastigheten Krafslösa 4:33 upphäver byggnadsplanen för del av Krafslösa by från 1957 (0880K-II:50) strandskyddet. För del av fastigheterna Krafslösa 4:76 och Krafslösa 4:77 upphäver stadsplanen för Björkudden 0884K-I:343 från 1975 strandskyddet.

Miljö kvalitetsnormer

Regeringen har fastställt riktlinjer för utomhusluft, omgivningsbuller (ej aktuellt i Kalmar) och vatten, dessa normer är huvudsakligen baserade på krav i EU-direktiv och syftar till att skydda människors hälsa och miljön.

Utomhusluft

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft omfattar kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bens(a)pyren och ozon. I Kalmar mäts partikelhalter och kvävedioxid sedan år 2020. Mätningarna samordnas av Kalmar läns luftvårdsförbund enligt en gemensam kontrollstrategi för Kalmar läns kommuner. Mätningarna från år 2020–2022 visar att miljö kvalitetsnormerna (gränsvärdena) inte överskrids.

Resultaten från år 2023 är inte validerade och inväntas. Mätning av partikel- och kvävedioxidhalter kommer fortgå även under 2024. Under 2023 har nio av tolv kommuner i Kalmar län mätt halterna av kvävedioxid. Fem av tolv kommuner i länet har också mätt flyktiga organiska kolväten (VOC), resultatssammanställning inväntas under första kvartalet 2024.

Vatten

Planområdet påverkar vattenförekomsten S n Kalmarsund. S n Kalmarsund har idag Måttlig ekologisk status och uppnår ej God kemisk status. Enligt miljö kvalitetsnormen ska vattenförekomsten uppnå God ekologisk status 2039 och God kemisk ytvattenstatus. Mindre stränga krav finns för bromerade difenyleter och kvicksilver. Gränsvärdet för bromerade difenyletrar och kvicksilver överskrids i alla Sveriges vattenförekomster och det bedöms vara tekniskt omöjligt att åtgärda detta. Ämnena transporteras lång väg via luft för att sedan deponeras i våra vatten. Halterna får dock inte öka.

S n Kalmarsund har problem med övergödning, där halterna för både kväve och fosfor överskrids. Jordbruk, enskilda avlopp och omgivande vattenförekomster bedöms ha betydande påverkan.

Förutom bromerade difenyletrar och kvicksilver överskrids även halterna av tributyltenn. Det är inte klarlagt var ifrån tributyltennet kommer, men ämnet har tidigare använts i båtbottnfärger.

Planområdet ligger ovanför grundvattenförekomsten Kalmarkustens sandsformation. Vattenförekomsten har otillfredsställande kemisk status och otillfredsställande kvantitativ status. Vattenförekomsten har problem med att

saltvatten tränger in i brunnar i Blekinge län, vilket indikerar ett överuttag av vatten. Man har även noterat sjunkande grundvattennivå under vinterhalvåret. Miljökvalitetsnormen är God kemisk grundvattenstatus och God kvantitativ status. Ett mindre strängt krav finns för klorid fram till 2027.

Översiktsplaner

Ny översiktsplan

Den nya översiktsplanen antogs 2023 (är överklagad). I den nya översiktsplanen pekats planområdet ut för komplettering i befintlig bebyggelse och utredningsområde för bostäder och samhällsservice. Krafslösaviken som inkluderas i planområdet är utpekad som hav och kust. Vidare lyfts att rekreation och friluftsliv längs kusten ska främjas, med varsamhet och omsorg om naturmiljön och det marina växt- och djurlivet, samt att Kalmarsunds potential för båtliv ska tas till vara. Nya eller utökade bryggor ska vara förenliga med strandskyddets syften och inte utestänga allmänheten från strandområdet.



Utsnitt ur mark- och vattenanvändningskartan. (Översiktsplanen, 2023)

Översiktsplan (2013)

Planområdet innefattas i det som kallas för Norra Staden i översiktsplanen från 2013. Förutsättningar och mål relevanta för detaljplanen är att attraktionskraften med boendemiljöer i närhet av Innerstaden samt kust- och rekreationsområden är utgångspunkten för planeringen av nya bostäder och att kopplingar mot Kalmarsund ska bevaras och stärkas. Fler ska kunna bo och arbeta vid Kalmarsund och det ska vara lätt att ta sig till och mellan olika grönområden. Planförslaget som möjliggör för bostadsändamål och ökade tillgänglighet till Krafslösaviken stämmer väl överens med översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan (2011)

Planområdet innefattas av den fördjupade översiktsplanen för Norrliden strand, antagen 2011-12-12.

Det aktuella planområdet anges som område som studeras för framtida bostadsbebyggelse. Inom framtida bostadsbebyggelse kan såväl byggnader som grönytor inrymmas. I nordsydlig riktning pekats ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik ut och den kommunala fastigheten Krafslösa 4:77 i planområdets västra del pekats ut som park- och rekreationsområde. Vidare lyfts att Norrliden strands kustnära identitet ska tas till vara och utvecklas.

Stråk för gång och cykeltrafik anses uppfyllas eftersom tillgängligheten till stranden ökar, gång och cykeltrafik möjliggörs i blandtrafik på en bostadsgata med låg hastighet och få bilar. Ett naturområde in till Krafslösaviken planläggs och en båtbygga för fritidsbåtar håller på att byggas i området. Sammantaget tillgodoser planförslaget således den fördjupade översiktsplanens övergripande mål för området.



Utdrag ur Fördjupad översiktsplan Norrliden strand. Huvudstråk för gång- och cykeltrafik markerat med grön pil och område som studeras för framtida bostadsbebyggelse i violett.

Kommunala program och beslut i övrigt

Grönstrukturplan

Enligt grönstrukturplanen (2010) finns det ekskog med höga naturvärden på den kommunala fastigheten i väst, del av Krafslösa 4:77. I grönstrukturplanen har lövskog generellt markerats som höga naturvärden. I det aktuella området finns endast ung skog med begränsade naturvärden. Området kommer att planläggas som naturmark, som fortfarande delvis blir trädbevuxen. Därmed bedöms planförslaget vara förenligt med grönstrukturplanen. Sammantaget är bedömningen att planförslaget är förenligt med de beskrivningar av värden och möjligheter som beskrivs i grönstrukturplanen.

Handläggare
Linda Almljung Törngren
010-352 07 63

Datum
2024-04-25

Ärendebeteckning
2018-2117

1(9)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplan för Krafslösa 4:33 med flera, Björkudden



Kalmar kommun

Planeringsenheten | Samhällsbyggnadskontoret
Adress Box 611, 391 26 Kalmar | Besök Storgatan 35 A
Tel 010-352 00 00 vx | sam.byggnadskontoret@kalmar.se

Innehåll

Information om planen	3
Detaljplanens syfte	3
Nuvarande markanvändning	3
Planerad markanvändning	3
Överensstämmelse med översiktsplan	3
Upprättad	3
Samlad bedömning	3
Att studera vidare	3
Checklista 1	4
Förordnanden, skydd och tillståndskrav	4
Checklista 2	5
Riksintressen	5
Nationella miljökvalitetsmål	5
Naturvärden	6
Djur- och växtliv	7
Rekreation och rörligt friluftsliv	7
Kulturmiljö	7
Stads- och landskapsbild	8
Transporter och kommunikationer	8
Mark och vatten	8
Klimatförändringar	8
Hushållning och resurser	9
Hälsa och säkerhet	9

Information om planen

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostäder i direkt närhet till Krafslösaviken, att säkra tillgängligheten till viken och att öka möjligheterna för rekreation vid vattnet.

Nuvarande markanvändning

Området består till största delen av en privat fastighet som är omgärdad av stängsel, fastigheten är planlagd för bostäder. Det finns tre byggnader inom fastigheten; en villa, ett garage och ett båthus i mindre gott skick. Planområdet omfattar även Krafslösaviken i direkt anslutning till den privata fastigheten. Vattnet som ingår i planen är planlagt som vattenområde och vattenområde som får överbryggas. En mindre fastighet i väst ingår också i planområdet, fastigheten är kommunal och består av natur som inte är planlagd.

Planerad markanvändning

Det aktuella området föreslås planläggas för användningarna vattenområde, bryggor, natur, gata, gång- och cykelväg och bostäder.

Överensstämmelse med översiktsplan

I kommunens översiktsplan (Unika Kalmar 2013) och den fördjupade översiktsplanen Norrliden strand (2011) är planområdet utpekade som utredningsområde för bostadsbebyggelse, ett mindre område som park och ett gång- och cykelstråk i nordsydligriktning. I dessa planeringsdokument står även att stranden och kusten ska vara allmänt tillgängliga. Aktuell detaljplan överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen. I den nya översiktsplanen som antogs i juni 2023 (är överklagad) pekas området ut som utredningsområde för bostäder och samhällsservice och som område som kan prövas för komplettering med ytterligare bostäder och samhällsservice.

Upprättad

2024-04-25

Samlad bedömning

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras gör kommunen en undersökning för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om de verksamheter och förändringar som planeras att ske bedöms medföra en betydande miljöpåverkan innebär det att planen ska miljöbedömas och konsekvenser beskrivas.

Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalkens 6 kapitel behöver därför inte göras.

Att studera vidare

Vattenområde som får överbryggas och goda förutsättningar för att bevara de skyddsvärda träden ska beaktas under det kommande planarbetet.

Checklista 1

Bedömningsgrunder för miljöpåverkan som alltid ska antas vara betydande. Miljöbedömning och beskrivning ska därför göras enligt miljöbalken.

Påverkan	Nej	Ja	Kommentar
Förordnanden, skydd och tillståndskrav			
MILJÖFARLIG VERKSAMHET OCH HÄLSOSKYDD			
Medger planen/ändringen miljöfarlig verksamhet som kräver tillstånd enligt 9 kap MB. (Gäller även tillstånd att inrätta enskilda avlopp om det finns betydande risk för olägenhet för människors hälsa och för miljön.)	X		
MKB FÖR VERKSAMHETER OCH ÅTGÄRDER			
Omfattar planen/ändringen verksamheter eller åtgärder som nämns i 3 § eller bilaga 3 Fo (1998:905) om MKB.	X		
VATTENVERKSAMHET			
Medger planen/ändringen verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd för vattenverksamhet eller markavvattning enligt 11 kap miljöbalken?	X		
SKYDD AV OMRÅDEN			
Medger planen/ändringen verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd eller dispens enligt 7 kap 28 a (Natura 2000) i miljöbalken?	X		
MILJÖKVALITETSNORMER			
Riskerar planen/ändringen att bidra till att en miljökvalitetsnorm; Utomhusluft (2010:477), Vatten (2001:554, 2004:660, 2010:1341), Omgivningsbuller (2004:675) överskrids i eller utanför planområdet?	X		

Om tillstånd behövs för någon verksamhet eller förändring inom planområdet så ska den myndighet som ansvarar för tillståndsgivandet kontaktas. Kan inte de tillstånd som de verksamheter och förändringar som planen föreslås ges så kan inte dessa genomföras även om planen blir antagen och fått laga kraft.

Kommunen har möjlighet att motivera avsteg från bedömningsgrunderna (för miljöpåverkan som alltid ska antas vara betydande) enligt de kriterier som finns i MKB-förordningens bilagor två och fyra.

Checklista 2

Bedömningsgrunder för att avgöra möjlig miljöpåverkan samt om påverkan kan antas vara betydande (BM).

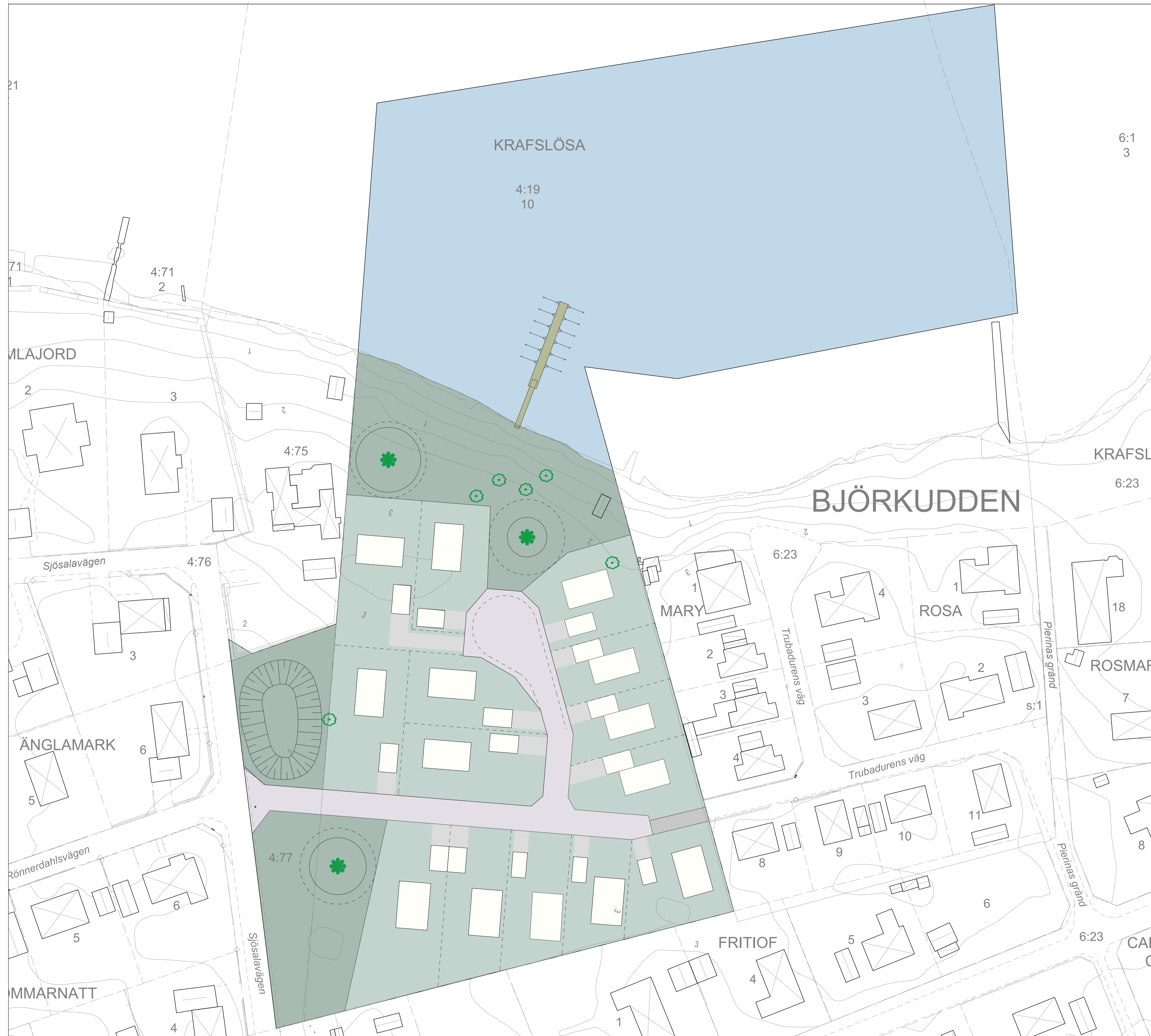
Påverkan	Nej	Ja	BM	Kommentar
Riksintressen				
Påverkar planen riksintresse för:				
Natura 2000	X			
kulturmiljövård	X			
naturvård	X			
friluftsliv	X			
jord- och skogsbruk	X			
flyg		X		Detaljplanen ligger inom influensområdet för flyghinder med höjdbegränsning av byggnadsverk. Bebyggelsen som planeras är låg och berörs därför inte av höjdbegränsningen.
järnväg	X			
väg	X			
hamn och sjöfart	X			
yrkesfiske	X			
energianläggning (vindkraft)	X			
Försvarmakten	X			
stora mark- och vattenområden som är obetydligt påverkade	X			
särskilda bestämmelser för fritidsbebyggelse enligt MB 4 kap. 4§	X			
Nationella miljö kvalitetsmål				
Påverkar planen mål för:				
begränsad klimatpåverkan	X			
frisk luft	X			
bara naturlig förurning	X			
giftfri miljö	X			
skyddande ozonskikt	X			
säker strålmiljö	X			
ingen övergödning, levande sjöar och vattendrag	X			

Påverkan	Nej	Ja	BM	Kommentar
grundvatten av god kvalitet	X			
myllrande våtmarker	X			
levande skogar	X			
ett rikt odlingslandskap	X			
god bebyggd miljö	X			
ett rikt växt- och djurliv		X		Den tidigare privata fastigheten kommer förändras och delas upp i flera olika mindre fastigheter samt att delar av fastigheten blir allmän platsmark, natur och gata främst. Utvecklingen av området kommer medföra en förändring av naturen, men bedöms fortsatt kunna ge förutsättningar för ett rikt växt- och djurliv.
Naturvärden				
Påverkar planen:				
naturreservat	X			
strandskydd		X		Strandskydd gäller inte idag eftersom området omfattas av en äldre detaljplan. Strandskyddet behöver dock upphävas i delar av området i samband med att den nya planen antas eftersom strandskydd återinträder vid planläggning. Strandskyddet upphävs enligt miljöbalken 7 kapitlet 18 c § punkt 1, området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
länsstyrelsens (Natur i östra Småland) eller kommunens naturvårdsprogram	X			
nyckelbiotop- eller sumpskogsinventering	X			
kommunens gröstrukturplan		X		Enligt gröstrukturplanen finns det lövskog (ekskog med gräsriktyp) med höga naturvärden på den kommunala fastigheten i väst, del av Kraflösa 4:77. Vid platsbesök konstaterades det att naturtypen inte överensstämmer med beskrivningen, naturen upplevs inte som en skog. Det finns tre skyddsvärda träd på den privata fastigheten, Kraflösa 4:33.
ängs- och betesmarksinventering	X			
värdefulla naturområden	X			

Påverkan	Nej	Ja	BM	Kommentar
Djur- och växtliv				
Påverkar planen:				
djur- och växtskyddsområden	X			
rödlistade, fridlysta eller sällsynta arter	X			
skyddsvärda träd		X		Inom planområdet finns tre ekar som uppfyller kriterierna för skyddsvärda träd. Ekarna finns på den privata fastigheten, vilken i dagsläget är planlagd som kvartermark för bostäder. Samråd med länsstyrelsen enligt MB. 6 kap. 12 § har genomförts. Träden har inventerats och bedömts av en arborist. I samrådet med Länsstyrelsen förbjöds grävning, körning och upplag av massor under ekarnas trädkronor samt förbud att utföra grävning, körning och upplag av massor närmare än 10 meter från dessa träd. Vid grävning inom 15 gånger stamdiametern ska riktlinjer enligt skriften Skydda träden vid arbete (Publicerad 2014 av Länsstyrelsen) följas. Marken där träden står föreslås planläggas som allmän plats, natur.
möjlighet för rörelse mellan områden av flora och fauna samt flyttfågelsträck				
Rekreation och rörligt friluftsliv				
Påverkar planen:				
det rörliga friluftslivet		X		Strandområdet tillgängliggörs för allmänheten.
motionsspår/promenadstråk		X		Nya promenadstråk möjliggörs genom allmän gata och natur.
lekmöjligheter	X			
park eller annan rekreationsanläggning	X			
Kulturmiljö				
Påverkar planen:				
kulturresevat	X			
forminne	X			
industriarv	X			

Påverkan	Nej	Ja	BM	Kommentar
skyddsvärt kulturlandskap/plats	X			
äldre vägar	X			
byggnadsminne	X			
värdefulla byggnadsmiljöer	X			
Stads- och landskapsbild				
Påverkar planen:				
betydelsefulla utsikter eller siktlinjer	X			
områdets skala och struktur	X			
Transporter och kommunikationer				
Påverkar planen:				
motorburen trafik		X		De nya bostäderna medför ökad trafik till och från området, vilken bedöms vara ringa. Cirka 60 fordonsrörelser per dygn via Sjösalavägen.
kollektivtrafik	X			
gång- och cykeltrafikanter		X		En gång- och cykelvägskoppling i öst bidrar till nya möjligheter för gående och cyklister att röra sig genom området.
barriäreffekt	X			
parkeringsmöjligheter	X			
transportsystem	X			
Mark och vatten				
Påverkar planen:				
andelen hårdgjord markyta		X		Både användningen gata och bostäder medför en ökande andel hårdgjord markyta jämfört med nuläget.
massbalans		X		Marken inom området behöver fyllas upp.
dricksvattentäkt	X			
grundvatten	X			
dagvatten		X		I nordväst inom allmän plats, natur, ska dagvatten från området fördröjas och renas genom infiltration i marken.
Klimatförändringar				
Medför planen:				
högre klimatrelaterad risk	X			
försämrad möjlighet att hantera höga skyfall	X			

Påverkan	Nej	Ja	BM	Kommentar
försämrad möjlighet att hantera höjd havsnivå	X			
risk för ras, skred eller erosion	X			
ökning av växthusgaser	X			
negativ påverkan på biologisk mångfald		X		Ett område som tidigare varit av naturkaraktär (den privata fastigheten).
försämrad livsmedelsproduktion	X			
Hushållning och resurser				
Medför planen:				
att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk (MB 3:4)	X			
att brukningsvärd skogsmark tas i anspråk	X			
behov av ny samhällsservice (till exempel skola)	X			
behov av ineffektiva transporter	X			
Hälsa och säkerhet				
Medför planen risker för:				
förorening i mark	X			
explosion	X			
transport av farligt gods	X			
utsläpp av hälso-/miljöfarliga ämnen	X			
elektromagnetiska fält	X			
radon		X		Normalriskområde, byggnader ska utföras radonskyddade vilket erhålls med normal grundläggning.
att sårbara system eller ett strategiskt mål för terrorangrepp skapas	X			
nya ljussken som kan vara bländande	X			
strålning	X			
störande vibrationer	X			
obehaglig lukt	X			
allergener (ex djurhållning)	X			
trafiksäkerhet	X			
buller	X			

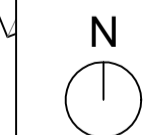


ILLUSTRATIONSPLAN

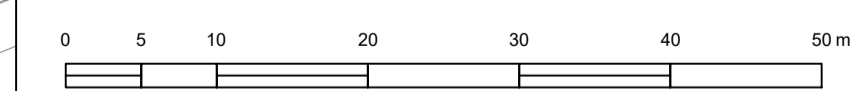
Illustrationsplanen visar ett exempel på hur området kan bebyggas utifrån detaljplanens bestämmelser.

Teckenförklaringar

- Plangräns
- Användningsgräns
- Möjlig fastighetsgräns
- Gata
- Gång- och cykelväg
- Natur
- Vattenområde
- Kvartermark för bostäder
- Illustration hus
- Träd
- Särskilt skyddsvärd ek
- Skyddszon träd
- Backvändning, LBN-fordon
- +2,8 Markhöjd gata
- Dagvattenmagasin



skala 1:500 (A1 L)



Detaljplan för
Krafslösa 4:33 m.fl., Björkudden
 i Kalmar, Kalmar kommun

Illustrationsplan
 Samrådshandling

Atrio arkitekter
 Erika Bäckman Arkitekt SAR/MSA

2024-04-25



**DAGVATTENUTREDNING
BJÖRKUDDEN,
KRAFSLÖSA 4:33
KALMAR KOMMUN.**

2022-05-31

Innehåll

Sammanfattning	3
Syfte	3
Bakgrund	3
Planerad förändring	3
Avrinningsområde	3
Tekniska och geohydrologiska förhållanden	3
Status och miljö kvalitetsnormer	4
Kommunalt verksamhetsområde VA	4
Kalmars dagvattenpolicy	5
Dagvattenavledning	5
Avrinningsförhållande	5
Dimensionering	5
Beräkning av dimensionerande framtida och nuvarande dagvattenflöden	6
Beräkning av regnintensiteten	6
Avrinningskoefficienter för respektive marktyp	6
Nuvarande flöde inom kvartersmark	6
Framtida flöde inom kvartersmark som sker mot dagvattenmagasin	7
Fördröjning- och infiltrationsmagasin	7
Infiltration	8
Översvämningsrisker	8
Extremt vattenstånd	8
100-årsregn	8
Tillgänglighet	9
Föroreningar	9
Slutsats	10

Sammanfattning

Ett detaljplaneförslag från Atrio Arkitekter AB för Krafslösa 4:33 är under framtagande. Markkonsult AB har fått i uppdrag att ta fram en dagvattenutredning för planområdet. Syftet med dagvattenutredningen är att utreda vilken påverkan genomförande av detaljplanen skulle medföra ur flödes- och föroreningspunkt.

Projektet ska ge möjlighet till husbyggnation. I dagsläget är marken skogbevuxen. För att möta kraven på fördröjning och rening, föreslås det ett fördröjnings- och infiltrationsmagasin i områdets västra del. Detta magasin ska klara av ett 20-års regn.

Syfte

Syftet med denna utredning är att beskriva de förändringar som en ändrad byggnation på fastigheten Krafslösa 4:33 och omgivande marker skulle medföra för dagvattenhanteringen.

Bakgrund

Området ligger i norra delarna av Kalmar tätort inom stadsdelen Norrliden och är i dag obebyggt. Detaljplaneområdet gränsar i norr mot Krafslösaviken, i öster mot villatomter, i söder mot villaområden och i väster mot Sjösälavägen. Marknivån inom det område som planeras att bebyggas varierar mellan 2.0 och 3.0 meter över havet.

Planerad förändring

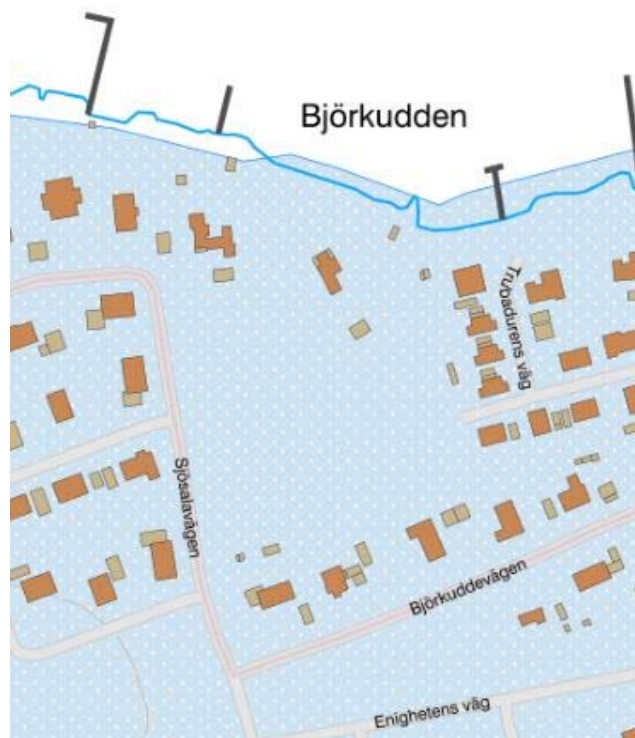
Förändringen innebär möjlighet till bostadsbyggnation. Den totala kvartersmarken är cirka 10 500 m². Takyterna bedöms utgöra cirka 1850 m², asfaltyterna för gata och GC-väg bedöms uppgå till cirka 1700 m².

Avrinningsområde

Huvuddelen av dagens avrinning sker i öst-västlig riktning mot den kommunala vägen Sjösälavägen. Viss avrinning sker från de fastigheter som är belägna söder om den planerade exploateringen mot exploateringsområdet. I Sjösälavägen finns det 2 stycken dagvattenledningar som mynnar i Krafslösaviken.

Tekniska och geohydrologiska förhållanden

Marken består huvudsakligen av sandig morän enligt utdrag från SGU:s jordartskarta. Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts. Infiltrationsförmågan bedöms vara medelmåttlig



Utdrag från SGU jordartskatering

Status och miljö kvalitetsnormer

Det finns fastställda miljö kvalitetsnormer (MKN) för samtliga vattenförekomster i Sverige. För det aktuella objektet är Krafslösaviken recipient. Denna vik ingår i S n Kalmarsund vattenförekomst. Ytvattenförekomsten är statusklassad med avseende på ekologisk och kemisk status.

God ekologisk status bedöms vara uppfylld till år 2027.

Kemisk status uppnår ej beteckningen god. God kemisk ytvattenstatus uppnås om mindre stränga krav ställs på kvicksilver (Hg) och Bromerade difenyletrar (PBDE). Diffus spridning av Hg sker via varor som innehåller Hg i samband med avfallshantering och industriutsläpp. Utsläpp av PBDE sker oftast via flamskyddsmedel i isoleringsmaterial, textilier, elektronik m.m.

Planområdet ligger ovanför grundvattenförekomsten Kalmarkustens sandstensformation. Denna har god kemisk status och otillfredsställande kvantitativ status. Den kvantitativa statusen beror på saltvatteninträngning i Blekinge län. Kvalitetskraven är god kemisk status och god kvantitativ status.

Kommunalt verksamhetsområde VA

Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för VA. Dagvattenledningar finns i den i väster belägna Sjösälavägen. Dagvattnet från denna del av planområdet avleds via 2 stycken kommunala dagvattenledningar till Krafslösaviken.

Kalmars dagvattenpolicy

Kalmar kommun har tagit fram dokumentet *Vatten och avlopp, Tematiska tillägg till översiktsplanen, Kalmar kommun, antagen av kommunfullmäktige 25 januari 2016.*

- Angrip föroreningskällorna.
- Minska andelen hårdgjorda ytor vid exploateringen utifrån platsens förutsättningar.
- Öka andelen grönytor utifrån platsens förutsättningar för att skapa möjlighet för infiltration av dagvatten.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten där så är möjligt utifrån platsens förutsättningar.
- Eftersträva öppen dagvattenhantering.
- Rena dagvatten när det behövs.

Lokalt omhändertagande innebär att dagvatten tas omhand nära källan. Även där lokal fördröjning av dagvatten har tillämpats kan ytterligare avledning behövas. I dessa fall bör öppen dagvattenhantering eftersträvas i form av så kallad trög avledning, exempelvis via svackdiken och kanaler. Om befintliga förhållanden medför att en dagvattenledning är enda alternativet vid källan, ska möjligheterna att övergå till öppen dagvattenhantering längre ner i systemet eftersträvas.

Dagvattenavledning

Dagvatten definieras som ”Tillfälligt förekommande, avrinnande vatten på ytan av mark eller konstruktion, t ex regnvatten, smältvatten, spolvatten, framträngande grundvatten”. Dagvatten som leds från detaljplanerat område klassas enligt miljöbalken som avloppsvatten om avledningen inte gäller för enbart en eller några fastigheters räkning. Det exakta innehållet i dagvattnet kan inte anges generellt. I detta fall kommer troligen föroreningarna från punktutsläpp från hårdgjorda ytor som tak och gator. Det kan även förekomma diffusa utsläpp såsom atmosfäriska nedfall. De vanligaste utsläppen består av metaller och kolväteföreningar och är oftast bundna till partiklar.

Den främsta föroreningskällan för denna typ av område är trafikerade ytor. Inom området kommer sådan trafik att vara begränsad och därför bedöms föroreningsmängden vara låg.

Takavvattningen bör där det är möjligt utformas så att avledningen sker mot tomtens grönytor så att en fördröjning och reningseffekt uppnås. Ett öppet magasin föreslås. Magasinet planeras inom den mark i väster som har avsatts till parkmark.

Vid exploatering av nya områden bör man eftersträva att utflödet inte är större än befintligt flöde vid kraftiga regn.

Avrinningsförhållande

Huvuddelen av dagens avrinning sker i öst-västlig riktning mot den kommunala vägen Sjösalavägen.

Dimensionering

Minimikraven på återkomsttider för regn dimensioneras enligt tabell 2.1, Svenskt Vatten, P110

Nya duplikatsystem	VA-huvudmannens ansvar		Kommunens ansvar
	Återkomsttid för regn vid fylld ledning	Återkomsttid för trycklinje i marknivå	Återkomsttid för marköversvämning med skador på byggnader
Gles bostadsbebyggelse	2	10	> 100 år
Tät bostadsbebyggelse	5	20	> 100 år
Centrum- och affärsområden	10	30	> 100 år

Det aktuella området bedöms ligga närmast tät bostadsbebyggelse.

Beräkning av dimensionerande framtida och nuvarande dagvattenflöden

För att beräkna dimensionerande dagvattenflöden från området före och efter exploatering används rationella metoden:

$$q_{d \text{ dim}} = A \cdot \varphi \cdot i(t_r) \cdot k_f$$

där:

$q_{d \text{ dim}}$ är det dimensionerande flödet (l/s)

A är avrinningsområdets area (ha)

φ är avrinningskoefficienten

$i(t_r)$ är den dimensionerande nederbördsintensiteten (l/s, ha)

t_r är regnets varaktighet (min)

k_f är klimatfaktorn

Beräkning av regnintensiteten

	Z-värde	Återkomsttid månader	Varaktighet minuter	Regnintensitet l/s ha
Beräkning av regnintensiteter med Z-värden. Ange Z-värde, återkomsttid och ev varaktighet	18	240	10	282,28

Avrinningskoefficienter för respektive marktyp

Marktyp	Avrinningskoefficient
Tak	0,9
Asfalt	0,8
Tomtmark	0,4

Nuvarande flöde inom kvartersmark

Ytslag	Area	Avrinningskoeff	A red	Regnintensitet	Klimatfaktor	Flöde l/s
Vegetation	14500	0,1	1450	283	1,25	51

Framtida flöde inom kvartersmark som sker mot dagvattenmagasin

Ytslag	Area	Avrinningskoeff	A red	Regnintensitet	Klimatfaktor	Flöde l/s
Takavattning	1800	0,9	1620	283	1,25	57
Gatumark	1700	0,8	1360	283	1,25	48
Tomtmark hårdgjord	5500	0,4	2200	283	1,25	77
Tomtmark ytavrinning jord	5500	0,2	1100	283	1,25	38
SUMMA						220

Inom det aktuella området kommer det att ske en kombination av yt- och ledningsavrinning. Hur stor avrinningsmängden kommer att bli beror främst på mängden takavvattning som sker till ledningssystemet. Det bedöms att utflödet till den kommunala ledningen tidvis kommer att vara begränsat. Detta innebär att lagringsbehovet vid ett 20-års regn kan vara upp till cirka 200 m³.

Fördröjning- och infiltrationsmagasin

Det föreslås ett öppet dagvattenmagasin med infiltrationsmöjlighet vid lågflöden. Magasinet bör ha en lagringsvolym på cirka 450 m³. Utloppet bör förses med bakvattenlucka för att eliminera att inflöde sker från den kommunala dagvattenledningen.



Illustrationsplan

Infiltration

Enligt SGU jordartskartering består jorden av sandig morän. Permeabiliteten, jordens förmåga till genomsläpplighet, varierar för denna jordart mellan 10^{-6} – 10^{-8} meter per sekund. Detta gör att det finns möjlighet till infiltration vid lågflöden. Det föreslås därför magasinet förses med ett makadamdike där en större mängd vatten ska hinna infiltreras.

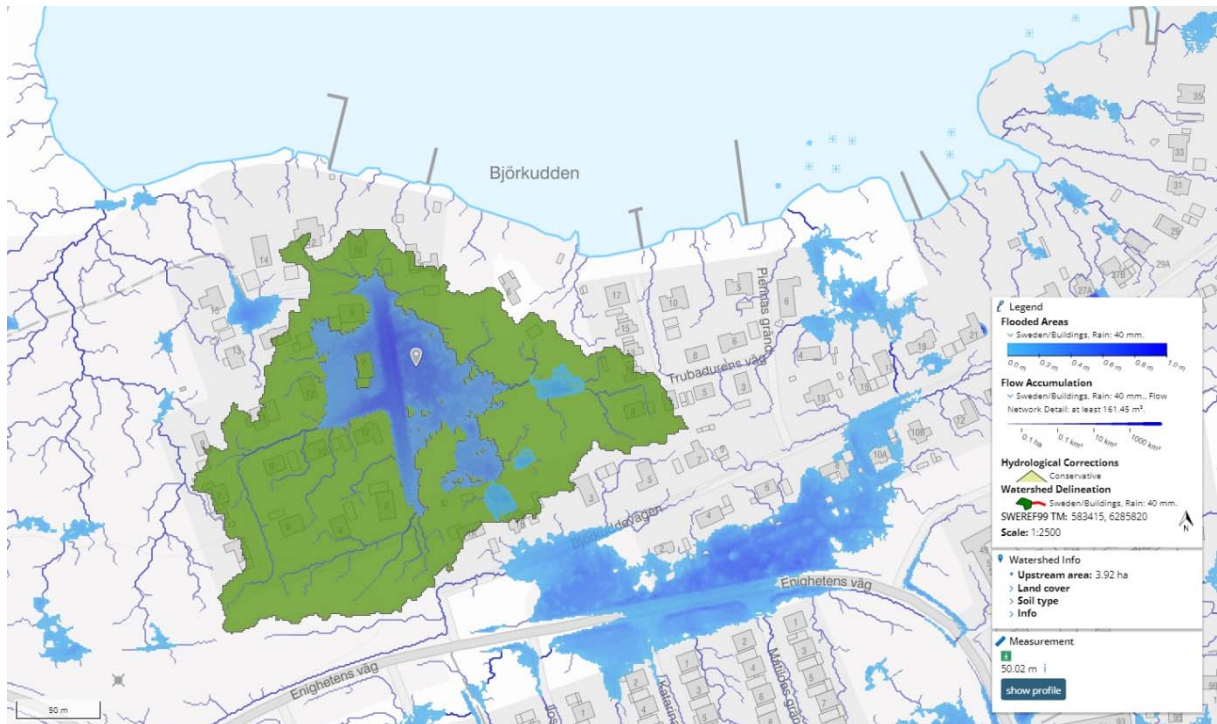
Översvämningrisker

Extremt vattenstånd

Ett högvattenstånd är beroende av dels medelvattenståndet, ett genomsnittligt vattenstånd för en viss tidperiod, ofta under en till några veckor, och dels en kortvarig händelse som beror på en tillfällig vädersituation under några dagar, ofta ett lågtryck med tillhörande kraftiga vindar. Detta kan göra att vattenstånd på upptill +2.80 meter inte kan anses vara osannolika i framtiden. Landhöjningen i Kalmar är 2 mm/år. För att få ett skydd mot extrema vattenstånd bör marken inom exploaterat område vara cirka +2.80 meter. Mark som idag ligger på en lägre nivå bör fyllas upp.

100-årsregn

Ett 100 års regn får inte medföra någon skada på byggnader eller försvåra tillgängligheten inom området. Enligt nedan, som är en simulering av ett 100-års regn med ett fungerande dagvattennät med nuvarande marknivåer, så kommer vissa delar av Sjösalavägen att stå under vatten. Inom det tänkta exploateringsområdet finns det lokala svackområden där vattnet samlas under ett 100-års regn. Vid en markhöjning till ca 2,80 m kommer dessa ytor att fyllas upp och därmed kommer vattnet att rinna mot Sjösalavägen. Volymen för detta vatten uppgår till cirka 100 m³. Ett tillskott till vattensamlingen i Sjösalavägen skulle innebära en höjning med 10 cm inom den redovisade ytan. Ytan kommer dock inte att höjas så mycket då tillskottet skulle innebära att ytan blir större. Slutsatsen blir att ett 100-års regn inte innebär någon skada på omkringliggande byggnader. Däremot påverkar det tillgängligheten till området.



Tillgänglighet

För att området vid extrema vattenstånd ska vara nåbart för blåljusfordon bör det finnas en angröping i öster mot Pierinas gränd.

Föroreningar

Beräkningen nedan grundar sig på schablonvärden utifrån tidigare projekt som har hämtats ur värden från StormTac. Detta gör att värdena inte bör ses som exakta värden utan som en indikation på föroreningsbelastningens förändring efter byggnation enligt plan. Nationella gränsvärden saknas för närvarande. Nedan redovisas Riksvärdesgruppens riktvärde för utsläpp till dagvattennät eller recipient.

Föroreningshalter µg/l											
Föroreningar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja
Nuläge	40	750	6	6,5	15	0,2	0,5	0,5	0	34000	0
Efter exploatering innan rening	120	1200	8,3	14,7	37,3	35	3,6	3,1	0,017	52000	222
Efter exploatering efter rening	100	900	5	10,3	26,1	0,2	2,2	2,2	0,015	26000	111
Riksvärdesgruppens riktvärde	160	2000	8	18,0	75	0,4	10	15,0	0,03	40000	400
Beräknade föroreningar (kg/år)											
Föroreningar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja
Efter exploatering och rening	2	19	0,1	0,2	0,6	0,004	0,05	0,05	0,0003	552	2,3

Slutsats

Inom planerat exploaterat område finns det ytor där magasinering/fördröjning kan ske. Detta gör att flöden från området kan hanteras i det kommunala dagvattensystemet. Genom att avvattningen sker via ytavrinning, infiltration och fördröjning i dagvattenmagasinet, kommer exploateringen rimligtvis inte att försvåra framtida reningsåtgärder för att uppnå god ekologisk och kemisk status i S n Kalmarsund och fortsatt grundvattenbildning.

Kalmar 2022-05-31

Anders Elm

**KRAFSLÖSA 4:33, BJÖRKUDDEN, KALMAR
PLANERADE ENBOSTADSHUS
DETALJPLAN**

GEOTEKNISK OKULÄRBESIKTNING

ORIENTERING

Undertecknad har på uppdrag av OBOS MARK AB genom Johan Lunde Atrio i Kalmar utfört geoteknisk okulärbesiktning samt geoteknisk rådgivning i samband med upprättande av förslag till detaljplan.

Området avses utbyggas med 15 enbostadshus med tillhörande garage. Som underlag till föreliggande utredning har Plankarteutkast i skala 1:1000 daterat 2020-10-28 funnits.

Inom området finns inga kända geotekniska undersökningar.

I detta uppdrag har nedanstående resultat och geotekniska synpunkter baserats på av undertecknad utförda platsbesök i juni respektive november månader 2020 samt av tidigare geotekniska erfarenheter i närområden. För att erhålla säkrare information erfordras att fältundersökningar utförs omfattande exempelvis provgrovsgrävning, sonderingar, provtagningar.

RESULTAT

Geotekniska förhållanden:

Området består av före detta skogsmark och överst utgörs jordlagren av organisk jord, vegetations- och humuslager troligen 0,2-0,5 m tjockt. Under ytlagren bedöms jordlagren inom större delen av området utgöras av fast friktionsjord som mestadels utgörs av morän. Moränen är normalt tjälfarlig. Inom delar av området då främst inom områdets lägre belägna partier kan moränen överlagras av jordlager av finsediment lera och silt vilka är mycket tjälfarliga. Mäktigheten av finsedimenten bedöms som måttliga och uppgår troligen till cirka 1-2 m.

Vattenförhållanden:

Området är beläget nära Kalmarsund och vattenförhållanden bedöms i stort styras av vattenståndet i Kalmarsund dock med fördröjning beroende på jordlagrens genomsläpplighet. För närvarande uppgår högsta högvattenyta i Kalmarsund till cirka +1,5 m (RH 2000).

Markradonförhållanden:

Området bedöms utgöras av normalradonmark.

GEOTEKNISKA SYNPUNKTER

Med utgångspunkt från ovanstående antagande kan byggnader och övriga anläggningar såsom gator övriga hårdgjorda ytor samt ledningar i mark grundläggas med konventionella metoder utan grundförstärkning. För planerade byggnader inom delar av området där finsediment kan förekomma kan urgrävning av dessa jordlager erfordras och återfyllning utförs med bärkraftig friktionsjord eller bergmaterial.

UPPDRAGNR: 20 027

Datum:2020-11-05

**KRAFSLÖSA 4:33, BJÖRKUDDEN, KALMAR
PLANERADE ENBOSTADSHUS
DETALJPLAN**

GEOTEKNISK OKULÄRBESIKTNING

Byggnader utförs radonskyddande vilket uppnås med normal grundläggning samt att rör genomföringar mot mark radontätas.

Med hänsyn till vattenförhållandena utförs normala dräneringsåtgärder som avleds så att dämning ej uppstår i dräneringssystemet.

Höjdsättning av golv och mark utförs så att en god vattenavledning sker från byggnaderna.

Torbjörn Johansson