



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

PLANPROGRAM

för Snättebro, Läckeby
Kalmar kommun

Mars 2009



INLEDNING	3
PROGRAMOMRÅDETS LÄGE	3
SYFTE och HUVUDDRAG	3
MILJÖUTREDNING	
UTREDNING	3
GÄLLANDE PLANER	3
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	3
FÖRUTSÄTTNINGAR och ANALYS	4
BEBYGGELSE	4
Kulturmiljö	
Bebyggelsens placering på tomt	
KOMMUNIKATION	6
LANDSKAP och NATUR	8
Mörebygden	
SERVICE	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
Vatten och avlopp	
Vattentäkt	
GEOTEKNIK	10
HÄLSA OCH SÄKERHET	10
Buller	
Översvämningsrisk	
ORTSANALYS	11
FÖRÄLDRAGRUPPSMÖTE	11
PROGRAMFÖRSLAG	13
ÖVERGRIPANDE STRUKTURER	14
LANDSKAP och VEGETATION	
Mötet med odlingslandskapet	
BEBYGGELSE	16
Villor och radhus	
Åbebyggelse	
Bybebyggelse	
KOMMUNIKATIONER och STRÅK	21
Ny vägförebindelse	
SERVICE	22
TEKNISK FÖRSÖRJNING	23
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	23
UTBYGGNADSORDNING	24
MEDVERKANDE	25

Bilagor

Programkarta

Miljöutredning



Programområdet samt markägoförhållanden

INLEDNING

Läckeby är lokaliserat i en gammal jordbruksbygd 15 km norr om Kalmar, i Åby socken. Samhället började växa efter att järnvägen anlades i slutet på 1800-talet. Idag har Läckeby drygt 900 invånare.

PROGRAMOMRÅDETS LÄGE

Programområdet, kallat Snättebro, är beläget i Läckebyns sydöstra del, söder om Åbygatan och öster om Åbyån. Området är ca 60 ha stort. Till vänster ses programområdet inom den röda linjen. Längst i norr finns även ett utredningsområde markerat där gällande detaljplan bör revideras i samband med Snättebroområdets utbyggnad.

SYFTE och HUVUDDRAG

Planprogrammet syftar till att ge övergripande riktlinjer för kommande detaljplanearbete. Detaljplaneringen kommer att delas in i flera etapper. Inom området förslås bostadsbebyggelse i form av friliggande villor/grändhus och radhus. Programmet utreder även översiktligt möjligheten att anlägga en vägförbindelse till lv 125.

MILJÖUTREDNING

Slutsatsen av miljöutredningen blir att programmets genomförande preliminärt inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan (se bilaga).

GÄLLANDE PLANER

I *Översiktsplan, Kalmar kommun*, antagen 1999-12-20, är norra delen av aktuellt programområde utpekad som nytt bebyggelseområde. En ny vägförbindelse mellan Åbygatan och lv 125 föreslås för att skapa en alternativ infart till Läckebyns östra delar. I programområdets norra del finns en reservvattentäkt med ett skyddsavstånd som anges till 200 meter. Området berörs inte av några riksintressen eller Natura 2000-områden. I översiktsplanen föreslås en pendeltågstation i Läckebyns centrala delar.

Dispositionplan för Läckeby 1977 beskriver efter vilka principer som utbyggnad av Läckeby bör ske fram till 1986. Aktuellt område är utpekad som utvecklingsområde för bostäder. Kring Åbyån finns ett utpekad riskområde för översvämning. Ny vägsträckning mellan Läckeby och länsvägen har studerats.

Detaljplaner som berör programområdet:

- 0880K-II (1956), programområdets nordvästra del, lantbruksändamål
- 0880K-I:386 (1980), programområdets nordöstra del, bostäder (ingen begränsad bygg rätt) och naturmark längs södra åstranden samt odling söder om bostäderna. En revidering bör göras (se utredningsområde på karta till vänster).

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken ägs till stora delar av kommunen, resterande delar är privatägda (se karta till vänster).

FÖRUTSÄTTNINGAR och ANALYS

Samhället Läckeby hette Åby fram till järnvägens utbyggnad år 1897. Det döptes då om efter stationen som uppkallats efter Läckeby gods. Platsen har varit bebodd under lång tid. Två stenåldersboplatser har hittats sydväst om samhället intill lv 125. Även lämningar från järnåldern har påträffats. Den idag äldsta byggnaden i Läckeby är tiondeladan vid kyrkan som tros vara byggd på 1400-talet. Det är också under mitten av 1400-talet som Åby träder fram i arkivhandlingarna.

Järnvägen var den faktor som gjorde att orten började växa och fram till 1920-talet skedde en snabb utbyggnad av det nya stations-samhället. Handeln och hantverkare etablerade sig och Läckeby blev ett servicesamhälle för den omgivande landsbygden. Under 1930-40-talet bosatte sig många industriarbetare i Läckeby för att sedan pendla till arbetet i Kalmar.

Läckebys egentliga centrum har alltid varit utspritt längs Läckebyvägen, med en koncentration kring kyrkan.

BEBYGGELSE

Fram till 1897, när järnvägen byggdes, bestod Läckeby av en radby kring kyrkans nuvarande läge samt utspridda gårdar längs vägarna till kringliggande byar. I samhället kan man urskilja tre äldre bebyggelsemiljöer före järnvägens tillkomst:

- Miljön kring kyrkan, prästgården och kyrkskolan som är de äldsta delarna av byn.
- Malmbebyggelsen som sträcker sig från kyrkan till nordost. Delar av bebyggelsen är från 1700-talet.
- Lantbruksbebyggelsen i samhällets utkanter. Gårdarna flyttades från tidigare plats kring kyrkan ut på utskiftade ägor.

Efter järnvägens tillkomst fram till 1920-talet koncentrerades ny bebyggelse längs de gamla byvägarna: Läckebyvägen, Slätgatan, Mogatan, Åbygatan och Dammvägen. Bebyggelsen bestod främst av stora villor med tillhörande byggnader för verksamheter. Under 1930-40-talet uppfördes bebyggelsen mellan de äldre vägarna. Bebyggelsen närmast järnvägen, i samhällets östra delar, uppkom under 1960-talet. Längst i öster finns den senaste utbyggnaden med villor från 80- och 90-talet.

Inom programområdet finns befintlig bebyggelse i form av ett par gårdsbildningar, Sigridsborg, samt en villa från början av 1900-talet.

Kulturmiljö

Läckeby pekas i översiktsplanen ut som en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Inom programområdet finns ett antal stenmurar och rösen. I *Dispositionsplan för Läckeby 1977* anges gården Sigridsborg som ”grupp av äldre välproportionerade byggnader”. Bebyggelsen i sig anses inte inneha kulturhistoriska värden och sedan 1977 har vissa komplementbyggnader rivits.



Malmgårdsbebyggelsen



Äldre bostadsbebyggelse, samtida med järnvägssamhället, tidigt 1900-tal



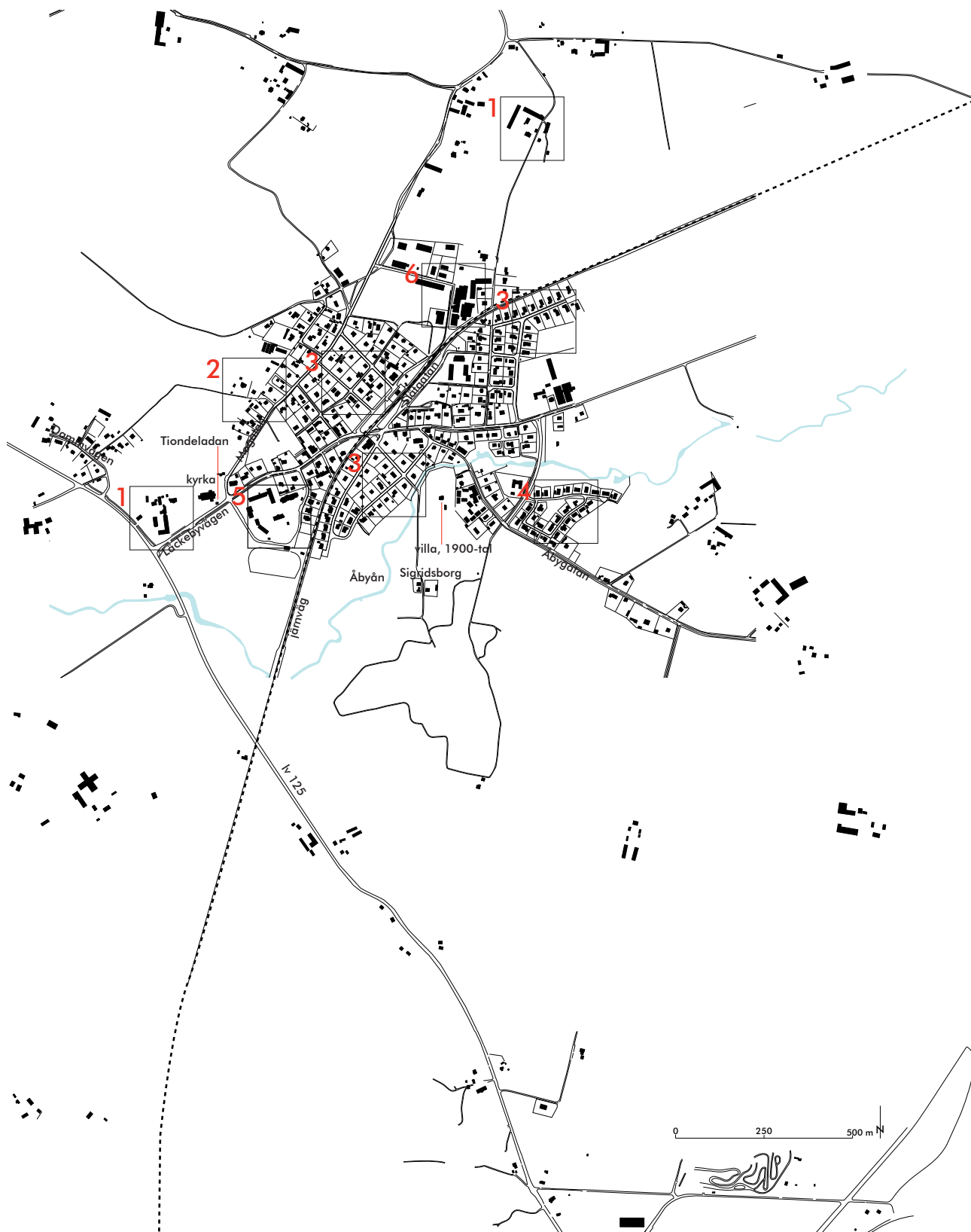
Äldre villabebyggelse, tidigt 1900-tal



Äldre villabebyggelse, 1940-tal

Äldre villabebyggelse, tidigt 1960-tal





1. GÅRDSBEBYGGELSE

friliggande gårdsbebyggelse, före 1900
1-2 vån

trä

Ligger ofta strax utanför tätortsgränsen
längs med vägen, sk lantbruksbebyggelse

2. ÄLDRE VILLABEBYGGELSE

friliggande villabebyggelse, 1900-30

1-2 vån

trä, puts

3. ÄLDRE VILLABEBYGGELSE

friliggande villabebyggelse, 1940-70

1-2 vån

trä, puts, tegel

4. NY VILLABEBYGGELSE

friliggande villabebyggelse, 80-90-tal

1-1½ vån

trä

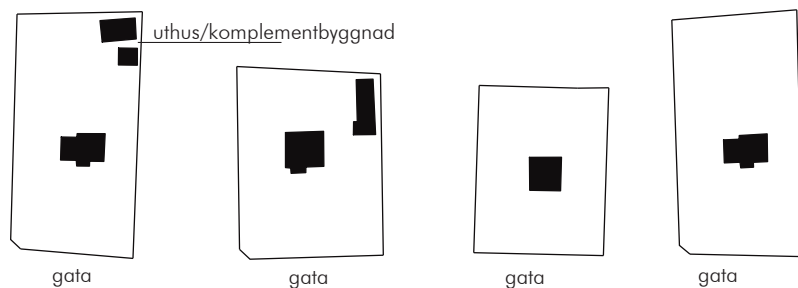
5. OFFENTLIGA BYGGNADER

skola

6. INDUSTRIBEBYGGELSE

Bebyggelsens placering på tomt

Byggnadsepokerna har haft lite olika utbyggnadssätt men de gemensamma dragen är tydliga. Nedan ses exempel på hur större delen av bebyggelsen är placerad på tomten. Karaktäristiskt är att huvudbyggnaden är placerad mitt på tomten och komplementbyggnader och garage i bakkant. De två till vänster är från tiden kring sekelskiftet 1800-1900-talet och de till höger kring 1900-talets mitt.



Komplementbyggnader (de två till vänster) placerade bakom huvudbyggnaden (till höger).

KOMMUNIKATION

Väster om Läckeby går lv 125 och det är från denna väg som huvudinfarten till samhället sker, via Läckebyvägen. Läckebyvägen går rakt igenom samhället. Från denna utgår de äldre byvägarna som leder till omkringliggande byar. Utefter och mellan byvägarna har samhället vuxit fram och nya gator har lagts till mellan de äldre.

De äldre vägarna kring och genom Läckeby har ett kulturhistoriskt värde då dess karaktär är välbevarad. Vägarna slingrar sig fram i landskapet och tar stöd i stenmurar och alléer och kantas av bebyggelsegrupper, ibland i form av radbyar och ibland av enskilda gårdsbildningar. Karaktäristiskt är det relativt smala och väldefinierade vägrummet. Kartan till höger illustrerar även en äldre vägdragning som försvann i samband med järnvägens utbyggnad. Vägen förband samhällets nordvästra delar med Åbyån och en plats där det tidigare låg en gammal kvarn.

Samhället genomkorsas av Stångåbanan, järnvägen mellan Kalmar och Linköping men inga tåg stannar i Läckeby. I nuläget trafikeras sträckan av persontåg ca 10 gånger/dag samt av godståg. En ny pendeltågstation kan på sikt bli aktuell vid den idag nedlagda stationen eller invid skolan.

Mellan Läckeby och Kalmar går kollektivtrafik med buss ungefär en gång i timmen. Turen tar ca 30 minuter. Från programområdet är det mellan 200 till 1000 m till närmaste busshållplats. Idag är emellertid bilen det främsta transportmedlet för resor utanför samhället. Detta kan komma att förändras om pendeltågstationen kommer till stånd.

Programområdet nås idag från korsningen Åbygatan-Snättebrovägen, via en smal gångväg samt med bil via Brovägen. Bron över Åbyån är idag enkel och tål ej några större trafikmängder.



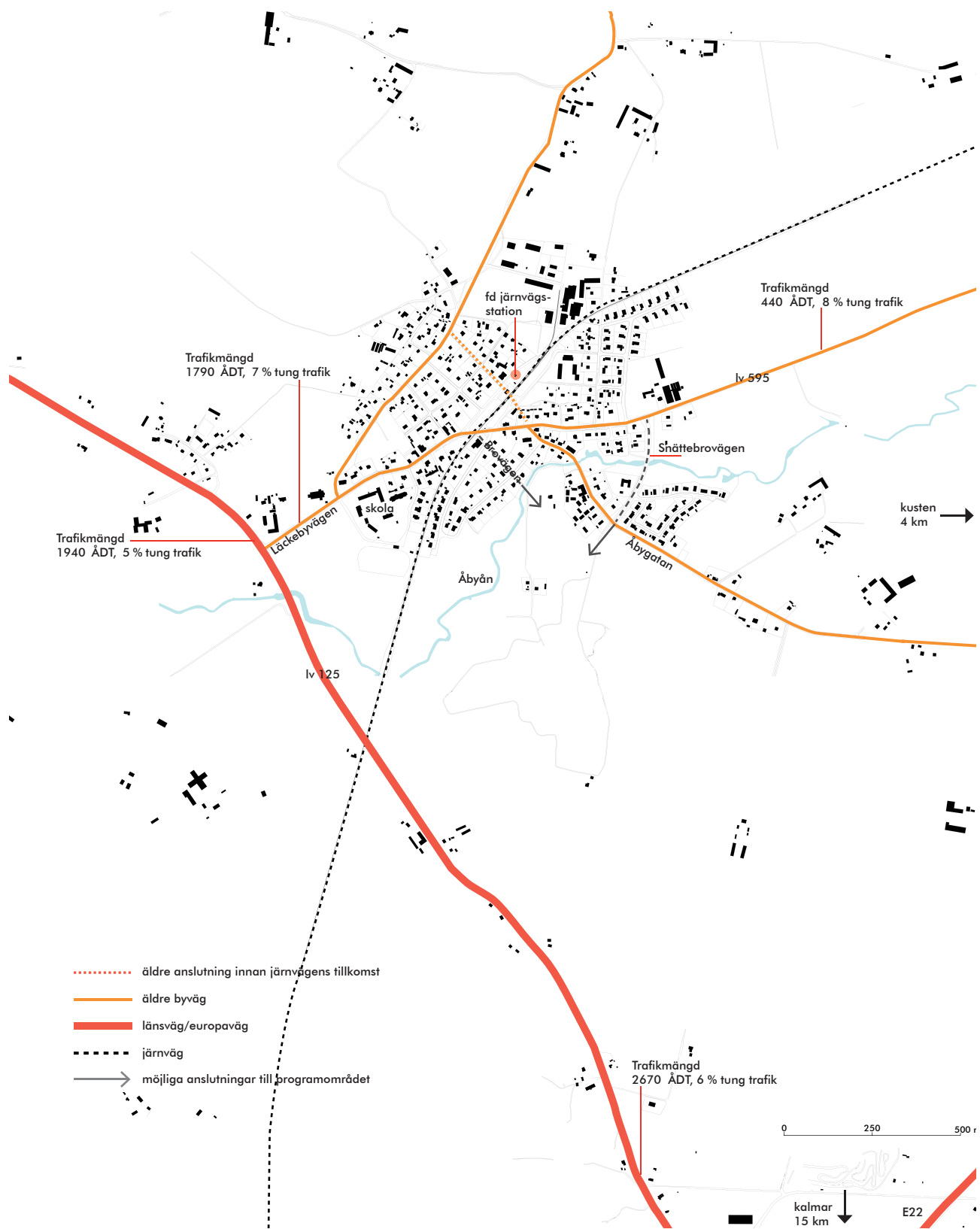
Allén längs Läckebyvägen är naturminnesmärkt.



Typisk väg som slingrar sig genom landskapet och tar stöd i stenmurar och alléer.



In-/utfartsvägarna går rakt ut ur samhället på ett för Läckeby typiskt sätt.



Ovan ses de större kommunikationslederna i och kring Läckeby. Kartan visar hur de äldre vägarna leder till byar runt om samhället och i öster ses Läckebys relation till E22:an. Kartan anger även trafikmängder i ett antal mätpunkter.

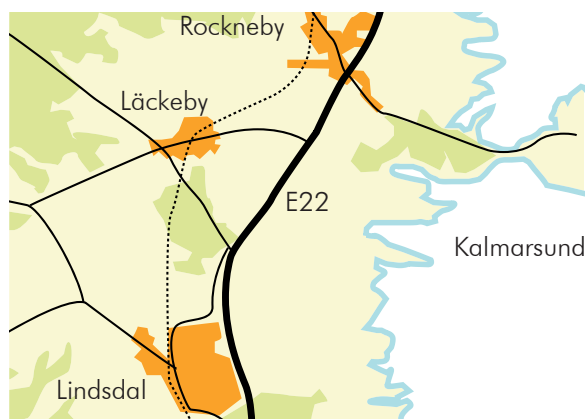
LANDSKAP och NATUR

Läckeby omges till stora delar av ett odlingslandskap med inslag av större och mindre skogspartier, bestående av löv- och barrskog. Skogspartierna har genom sin närhet till bebyggelsen ett stort rekreativvärde. Sydost om samhället finns ett större sammanhängande skogsområde, vilket enligt *Dispositionsplan för Läckeby 1977* är betydelsefullt ur klimat- och landskapsynpunkt. I samhällets östra delar rinner Åbyån, vilken har ett strandskydd på 100 meter. Större träd kantar ån och skapar ett tydligt vattenrum.

Marken inom programområdet består främst av odlingsmark av olika kvalitet. I nordsydlig riktning går även det större skogsområdet som nämns ovan. Öster om skogen finns ett typiskt odlingslandskap med flacka åkermarker som omgärdar enstaka åkerholmar med lövträd. Stora stenmurar bildar gränser mellan skogs- och odlingsmarken. Mellan Åbyån och skogsområdet användas marken för vallodling. Strax söder om Sigridsborg reser sig en mindre höjdrygg som delar Snättebro i en nordlig och en sydlig del.

Mörebygden

Läckeby är en del av Mörebygdens kustnära slättlandskap. Själva namnet Möre syftar troligen på de sankta strandängar som fanns utmed kusten. Karaktäristiskt för bygden är det nät av små gårdsbildningar och byar som är placerade utmed landsvägarna och som bildar en kontinuerlig bebyggelse mellan de större samhällena. Jordbrukslandskapets närvaro är påtaglig både genom utblickarna över landskapet men också genom stenmurar och trädrader. Åby socken är stor och sträcker sig från skogslandet i väster till Kalmarsund i öster. Avståndet till havet är bara ca 4 km och sambandet med kustlandskapet har tidigare varit viktigt. Idag har emellertid E22:ans sträckning skurit av det direkta sambandet.



SERVICE

Den offentliga servicen i Läckeby består av förskola, skola år f-6 och Åringens servicecentral med ett antal servicelägenheter. Förskolan har idag ej kapacitet för fler barn. I samhället finns fotbollsplan, motionsspår, bastu och skjuthall. Längs Läckebyvägen ligger en del mindre handel och annan kommersiell service koncentrerad. Från programområdet är det mellan 0,5-1 km till service.



Välbevarad stenmur i programområdets nordöstra del.



Inom programområdet finns tydliga landskapsrum vars väggar består av vegetation och stenmurar.



Utblick över odlingslandskapet åt sydost.

Åbyån bör lyftas fram och kanten och årummet tillgängliggöras.





TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Anslutningspunkt för vatten- och avlopp finns vid Snättebrovägen.

Vattentäkt

Inom Snättebroområdets norra del finns en bergborrad brunn med en kapacitet på ca 900 m³/d. Denna är reservvattentäkt och en del av ett reservsystem som i sin helhet är av betydelse om ordinarie vattentäkt skulle slås ut. Reservvattentäkten ska ersättas men tills alternativ finns måste den skyddas mot föroreningar och smutsigt dagvatten. Enligt uppgift från Kalmar Vatten AB kan skyddsavståndet minskas från 200 meter till 100 meter. Denna zon måste hållas fri från bebyggelse tills att reservvattentäkten ersatts. Ingen industriell verksamhet som kan innebära särskild risk för förorenad mark/vatten kan tillåtas i närheten av reservvattentäkten (mer än 100 meter).

GEOTEKNIK

Åkermarken består av finsediment, i huvudsak sand, mo och mjåla, och skogsmarken av morän. Ytterligare geoteknisk utredning bör göras i fortsatta arbetet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

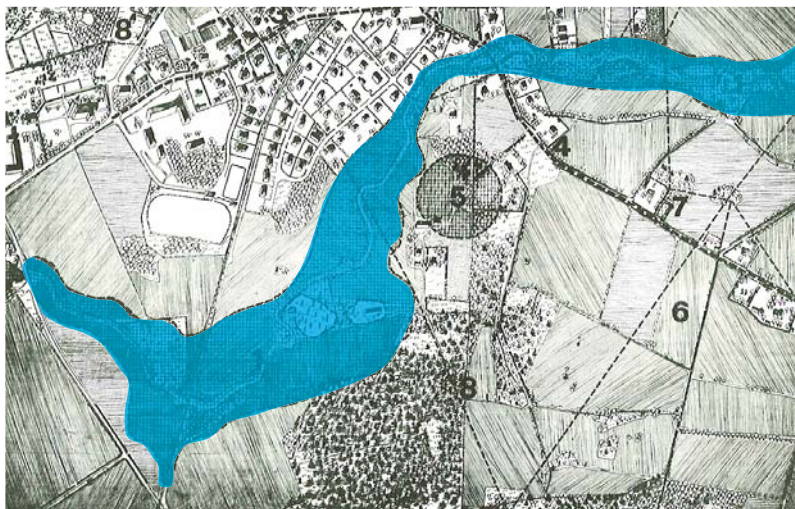
Buller

Översiktligt beräknade bullernivåer längs järnvägen visar att högsta ekvivalenta ljudnivå inom programområdet uppgår till 45-50 dBA. Maximala ljudnivån ligger som högst mellan 70-75 dBA. Gällande riktvärden bedöms kunna klaras för den tänka bebyggelsen.

Inom programområdet finns idag inga kända bullerstörande verksamheter. I samband med kommande detaljplaner utreds frågan vidare.

Översvämningsrisk

I *Dispositionspan för Läckeby 1977* anges ett område längs Åbyån som risk för översvämnning (se blåmarkerat område på bilden nedan). Avgränsningen bör aktualiseras eftersom klimatförändringar inte beaktats i utredningen.



Översvämningsrisk enligt Dispositionsplan för Läckeby 1977.

ORTSANALYS

En ortsanlys är under utarbetande av mark- och planeringsenheten. Arbetet påbörjades under 2007 med en utvecklingsdialog. Fokus låg på att diskutera ortens starka och svaga sidor vilket resulterade i en sk SWOT-analys (se nedan). SWOT-analysen syftar till att identifiera samhällets styrkor, svagheter, möjligheter och hot. De fem viktigaste frågorna enligt utvecklingsdialogen är framtagande av tomtmark för olika boendeformer: villor, lägenheter och äldreboende (såväl hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter), äldreomsorg, förbättrade kommunikationer, stöd till samlingslokal och hembygdsförening samt ungdomssysselsättning.

Styrkor (S) Stark "vi-känsla". Ett socialt litet samhälle Närheten till Kalmar Naturen Skolan Bra föreningsliv Levande landsbygd	Svagheter (W) Dåliga bussförbindelser. Oregelbundna avgångar och det tar lång tid in till Kalmar. Affären fungerar inte Brist på lägenheter och bostäder Brist på tomter att bygga på Stängning av fritidsgård
Möjligheter (O) Större inflyttning och fler barn ger bättre möjlighet för överlevnad för skola och föreningsliv. Förbättrade kommunikationer, både med buss och tåg. Pendeltrafik till Kalmar. Utbyggnad av bostäder för äldre. Bostäder till 55+ / Seniorbostäder Skapa fysiska förutsättningar för människor att flytta till Läckeby - det finns en efterfrågan. Fritidssysselsättning för ungdomar Tänka långsiktigt - Läckeby ska öka för att inte försvinna. Idrottshall Affären blir bättre Tomter - inventering God miljö, ekologisk inriktning, närheten till naturen Locka hit fler företag Ta vara på högkonjunkturen	Hot (T) Befolkningsminskning Skolan försvinner (till följd av ett sviktande elevunderlag) Brist på ålderdomshem/servicehem Nedläggning av fritidsgård

FÖRÄLDRAGRUPPSMÖTE

För att bredda kunskapsunderlaget hölls i februari 2008 ett möte med Åbyskolans brukarråd, där föräldrar från olika årskursklasser är representerade. Mötet bekräftade till stora delar det som framkom under utvecklingsdialogen, och underströk vikten av att det tillkommer nya bostäder i samhället. Även motionsspåret lyftes fram som en viktig kvalitet för de boende och förslag kom på att förlänga och utveckla stråket utmed ån. De flesta är positiva till en ny förbindelse mellan Läckeby och lv 125 men tror inte att den skulle förändra deras resmönster.



Programkarta

PROGRAMFÖRSLAG

Läckeby har idag karaktären av landsbygdsområde med omfattande inslag av jordbruk. En av utgångspunkterna i programförslaget är därför att ge förutsättningar för en önskvärd bebyggelseutveckling i syfte att stärka Läckeby som samhälle samtidigt som landsbygds-karak-tären bibehålls. Detta förutsätter bl a en nyanserad syn när det gäller närheten mellan bostäder och jordbruk/djurhållning.

Programmet föreslår en bostadsbebyggelse med ca 100 bostäder fördelade på friliggande villor på större tomter, grändhus på mindre tomter samt radhus. De befintliga husen integreras i strukturen. Bostadsbebyggelsen föreslås främst i de norra delarna, medan markanvändningen i de södra delarna i stort bevaras. Åbyån lyfts fram genom att bebyggelse placeras i dess närhet samt genom att ett nytt gångstråket ger möjlighet till vistelse längs åkanten.

Huvudelementet för vägstrukturen är Snättebrovägens förlängning vilken är tänkt att gå in i Läckeby liksom befintliga infartsvägar. Förebilden är vägarna omkring samhället. Intill vägen placeras stora villatomter med förgårdar, där entréer förläggs ut mot gaturummet. Mellan Snättebrovägen och Brovägen anläggs en förbindelse.



ÖVERGRIPANDE STRUKTURER

Förslaget har sin utgångspunkt i tanken om att skapa bättre balans mellan samhällets östra och västra delar. Samhällets olika delar kopplas genom Snättebroområdet samman med stråk och bebyggelse. Förslaget rör sig mellan det organiska, i form av Åbyåns meanderande och landsvägens slingrande former, och de kraftiga stenmurarnas rätvinklighet. Genom området löper tre större grönstråk som utgör stomme i den gröna strukturen: längs ån, genom det större skogsområdet och mellan bron och stenmuren i norr. Ett fjärde grönstråk föreslås korsa de befintliga stråken och löper mellan skolan och odlingslandskapet i öster.

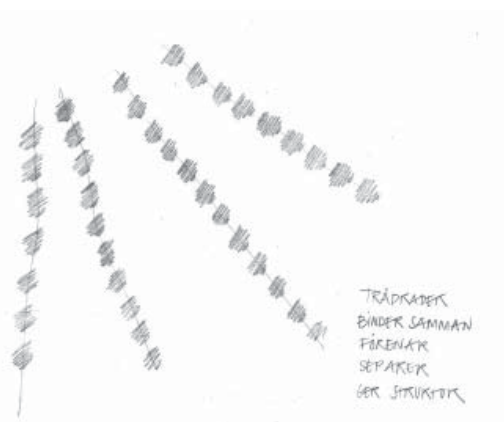


De grå pilarna illustrerar hur Läckebys befintliga struktur länkas samman genom den nya bebyggelsen. De gröna pilarna illustrerar de större gröna stråken som utgör stomme i den gröna strukturen.

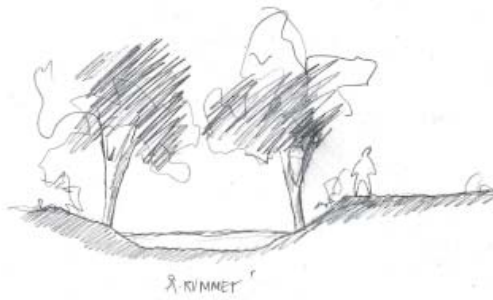
LANDSKAP och VEGETATION

Odlingslandskapet innehåller värdefulla landskapselement som omfattas av biotopskyddet, och som är viktiga för både flora och fauna. De biotopskyddade landskapselementen är alléer, åkerholmar, odlingsrösen, småvatten och våtmarker, öppna diken och stenmurar. Landskapselementen kan delas in strukturellt i linjeelement (alléer, gårdsgårdar, bruksvägar, stenmurar och öppna diken) samt som punktelement (fornlämningar, byggnadsgrunder, hamlade träd, odlingsrösen och åkerholmar). Inom programområdet finns flera av dessa landskapselement representerade, t ex stenmurar, alléer, odlingsrösen och åkerholmar. Det är viktigt att de bevaras och förstärks. Den nya bebyggelsen bör byggas upp och förankras genom dessa element.

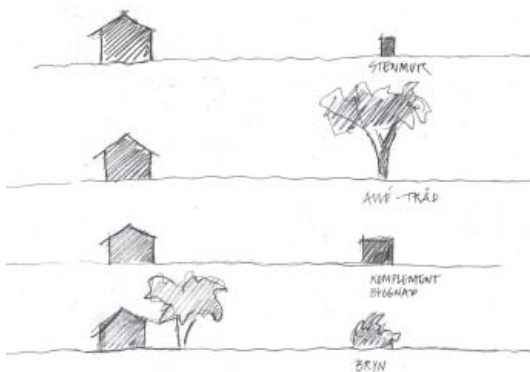
Landskapselementen ger både en historisk förankring till området, samtidigt som de bildar struktur till bebyggelsen. De förenar den nya bebyggelsen med omgivande odlingslandskap samt närliggande bebyggelse, och de bildar kommunikativa stråk. De större anslutande grönområdena bevaras och dessa omsluter bebyggelsen samtidigt



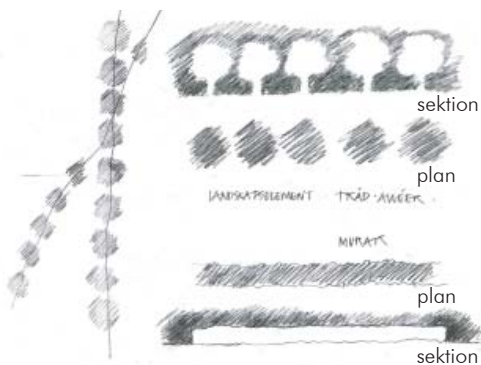
De tydligaste landskapselementen inom området idag är trädalléer och stenmurar. Inom det nya området kan även nya alléer och stenmurar skapas för att tydliggöra strukturer och stråk.



Sektion av årummet och gångstråket längs Åbyåns östra kant.



Bebyggelsens möte med odlingslandskapet.



Ovan ses typiska strukturella linjeelement som återfinns i Snättebro.

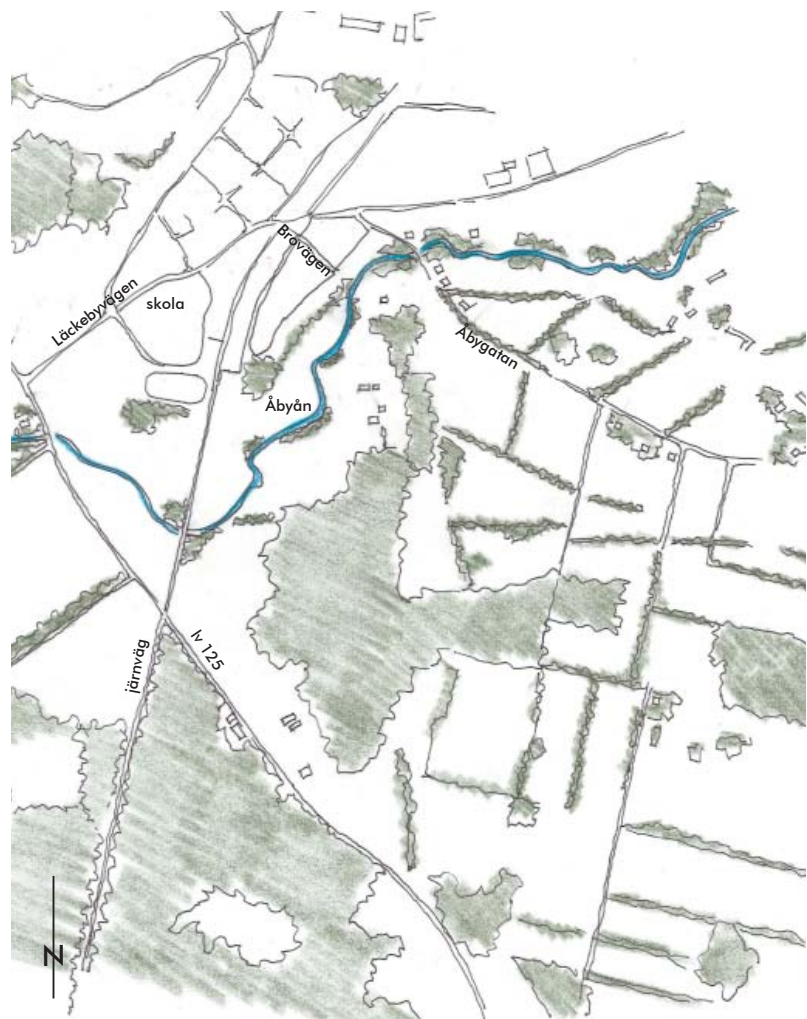
Tydliga landskapselement som trädrader, stenmurar och sammanhållna skogspartier delar in området i tydliga och välavgränsade rum.

som de bildar länkar mellan landskapsrummen och bebyggelsen. I anslutning till lövskogen ges möjlighet att skapa mer parklika gröna rum. De mest värdefulla utblickarna över åkermarken hålls fria från bebyggelse.

En annan viktig princip är att öppna upp och öka tillgängligheten till Åbyån. Ån förenar den befintliga delen av samhället med den planerade bebyggelsen. Man bör förstärka vattenrummet genom att bygga vidare på den befintliga vegetation av större träd. Samtidigt bör buskage och sly rensas upp för att öka tillgängligheten. Genom att anlägga ett gångstråk som följer ån och samtidigt förstärka det omgivande landskapet skapas ett attraktivt kommunikationsstråk som fungerar sammanhållande för samhället.

Mötet med odlingslandskapet

Mötet mellan den nya bebyggelsen och odlingslandskapet bör göras med hjälp av landskapselement eller mindre bebyggelse. Detta är ett möte som återfinns i den befintliga miljön. Se exempel till vänster.



BEBYGGELSE

Programområdet rymmer ca 100 bostäder i form av friliggande villor på större tomter, grändhus på mindre tomter samt radhus med eller utan tomt. Det bör även vara möjligt att inom den enskilda fastigheten bedriva icke störande verksamheter. En blandad bebyggelse skapar ett varierat område som kan vara attraktivt för boende med flera olika boendepreferenser. Bebyggelsens skala föreslås vara 1-2 våningar.

Följande kapitel kring de olika delområdena visar exempel på hur området kan tänkas gestaltas. I områdets mitt föreslås villabebyggelse lämpad för självbyggeri. I väster föreslås radhuslängor för att dels ta upp formspråket i en lantbruksmiljö med långsmala ladugårdar och ekonomibyggnader, dels skapa ett intimare gaturum. Alternativt kan villor förläggas även här. Längst i söder föreslås en bebyggelsegrupp likt de mindre byar som ligger längs med de äldre byvägarna. Karaktären och funktionen utnyttjar mötet med odlingslandskapet och ett lantligt boende med stor tomt ger möjlighet för mindre djurhållning. Som utbyggnadsreserver för bostäder i ett längre perspektiv, föreslås tre områden utanför programområdet. Dessa är lokaliserade längs ån i samhällets östra del (se utbyggnadsresurser för bostäder på programkarta s 12).

Åbyån är ett attraktionsskapande element varför även bebyggelse föreslås i dess närhet. Det vattennära läget erbjuder ett unikt boende som idag inte finns i Läckeby. Intentionen är att att bebyggelsen främst ska ha visuell kontakt med ån så att grönytor och promenadstråk förblir allmänna. Längst i norr föreslås en tätare struktur för att på så sätt möta upp befintlig bebyggelse och skapa en tätare struktur mot samhällets kärna. Strandskydd måste justeras för att delar av föreslagen byggnation längs ån ska vara möjlig.

tomtstorlek (ca kvm) och antal bostäder (ca)

	>800	800-1000	1000-1200	5000
villor			60	4
radhus	10-15	15		
grändhus		10		

totalt antal bostäder = ca 100



Bebyggelse med ett uttryck som liknar ladugårdsbyggnaderna i odlingslandskapet. Arkitekt och foto: Jordens Arkitekter



Villor och radhus

Centralt i området föreslås en struktur bestående av främst friliggande villor samt radhus längs gatan i väster. Villatomterna är ca 1000-1200 kvm och byggnadsarean föreslås till 120-160 kvm i upp till två våningar. Byggnaden bör placeras på tomten likt den struktur som finns i Läckeby idag, dvs huvudbyggnad placeras mitt på tomten och komplementbyggnad nära tomtgräns bakom bostaden. Radhusen föreslås som komplement till villabebyggelsen och dess stora tomter. Dessa bör uppfattas som en byggnadskropp där lador, som finns i odlingslandskapet, kan vara förebild för det arkitektoniska uttrycket. Byggnadsarean föreslås till 60-80 kvm och höjden till maximalt två våningar. Parkering anordnas mellan husen.

I vägkorsningen, i höjd med lekplatsen, skapas en mindre platsbildning för att göra möte mellan det gröna och gatumiljön mer harmoniskt. Platsen har sin inspiration från den gamla gårdsplanen.



Exempel på hur villabebyggelse och radhus i Snättebroområdets centrala delar kan gestaltas. Befintlig bebyggelse integreras i den nya strukturen.

Åbebyggelsen

Längs Åbyån placeras bebyggelse för att dels göra ån mer tillgänglig, dels skapa ett attraktivt boende. Generellt gäller att avståndet mellan ån och bebyggelsen ska vara så pass långt att bebyggelsen inte inskränker på promenad- och grönstråket.

Grändhus

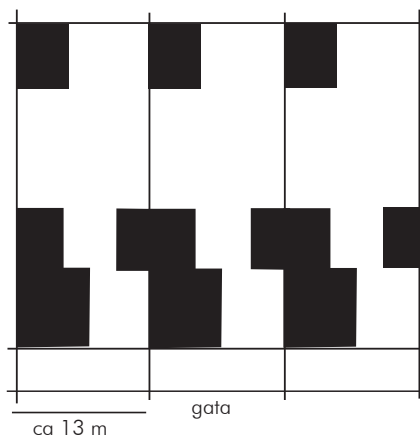
Längst i norr, intill brofästet, föreslås en grupp av grändhus. Denna tätare bebyggelsestruktur är tänkt att knyta an till den mer bylika karaktär som finns mellan broarna i samhället. Husgrupperna hålls ifrån det befintliga bostadshuset i söder. Tomterna är smala och relativt små och huvudbyggnaden placeras intill gatan. Byggnadsarean för huvudbyggnaden hålls relativt liten, 60-80 kvm i två våningar. Byggnadskroppar i en våning tillåts i tomtgräns för att skapa intima och insynsskyddade gårdar. Dessa kan både vara av enklare karaktär som komplementbyggnader och garage, men kan även innehålla bostadsrum.



Inspiration för grändhusbebyggelsen. Arkitekt Brunnberg & Forshed



Ovan ses exempel på hur åbebyggelsen i områdets västra delar kan gestaltas.



Förslag på grändbebyggelsens placering och tomtutformning.



Ovan: Hestra Parkstad, Borås. Arkitekt Vandkunsten Nedan: Opus (Ljunghusen), Falsterbo. Arkitekt FOJAB Malmö. Foto Nyréns Arkitektkontor



Pelarhus

Längs ån i söder föreslås radhus placerade på pelare för att dels klara de sämre markförhållandena och översvämningsrisken, dels skapa en lättare struktur. Bebyggelsen vänder sig mot ån och placeras så att utblickar mot ån och grönområdet fortsatt är möjligt även inifrån området. Tanken är att platsen mellan ån och bebyggelsen inte ska privatiseras helt utan ge möjlighet för mer allmän vistelse, ev i form av gemensamhetsanläggning.

Bostäderna kan angöras via en spång som ansluter till gatans nivå och generösa terrasser föreslås för att erbjuda fina uteplatser. Det är möjligt att genom att variera byggnadernas höjd även ordna takterrasser. Byggnadsarean föreslås till ca 80 kvm per radhusenhet i en till två plan. Tillgänglighetsfrågorna är av särskild vikt att lösa.

Parkeringsplatser anordnas i grupper intill vägen och placeras så att utblickar mot ån från de inre delarna av området skymms så lite som möjligt.



Ovan ses exempel på hur pelarhusen kan gestaltas. Bilden visar bland annat bostädernas gemensamma spång.



Illustrationen visar hur byggnaden kan placeras på pelare för att ge ett lätt och luftigt intryck. Bostäderna kan ges generösa terrasser med möjlighet att ta sig ner till marken.

Bybebyggelse

Längst i söder föreslås en samlad bebyggelsegrupp för att skapa en radbykaraktär i samhällets utkant. Här bör tomterna göras stora för att anknyta till den struktur dessa byar ofta har. Entrén ska förläggas mot gatan och placeringen bör följa de riktlinjer som angetts för övrig villabebyggelse. I öster föreslås djupa tomter med möjlighet för mindre djurhållning/odling, sk lantboende. De hydrologiska förhållandena bör studeras i vidare detaljplanearbete eftersom ett fuktstråk går genom området. Lantboende i övriga delar av området är inte utpekade i programmet men bör kunna prövas vid varje tillfälle beroende på hur bostadssituationen ser ut. En ny vägförbindelse till länsvägen är en förutsättning för bybebyggelsen.



Exempel på hur radbybebyggelsen i söder kan struktureras samt riktning för den eventuella vägförbindelsens fortsatta riktning. Bilden illustrerar även de skyddsavstånd på 50 m från bostad/uteplats till rasthagar samt 100 m från bostad/uteplats till stall/gödeselupplag som rekommenderas vid hästhållning.



Kläckeberga i Kalmar kommun - exempel på bybebyggelse/lantligt boende. Foto www.eniro.se



Lantboende

Bebyggelseutvecklingen i Snättebro föreslås bli inriktad mot ett lantligt boende där man som tänkt invånare gör ett medvetet val genom att bosätta sig där. I sydöst föreslås därför villabebyggelse där intentionen är att skapa möjlighet för odling eller djurhållning i mindre omfattning, ett temaboende med exempelvis privat hästhållning i mindre skala. Tanken är att boendeformen ska attrahera människor som vill kombinera ett fritidsintresse med sitt boende, med minskat resbehov som följd. Boendeformen medför också att landsbygdskaraktären bibehålls och utnyttjas för att skapa identitet och en unik charm åt Snättebro. Vid framför allt hästhållning är vägarna i odlingslandskapet en resurs med tanke på ridning. En särskild ridslänga kan skapas i skogen.

Lantboendet består av friliggande villor, med generösa tomtstorlekar med möjlighet att uppföra gårdsbebyggelse i form av privata eller gemensamma stallanläggningar/förråd och ytor för bete/odling och ridaktiviteter. Villorna bör ges en generös bygggrätt. Ev förråd/stallanläggningar placeras i tomtens bakkant, som ett naturligt avslut mot jordbrukslandskapet och för att klara skyddsavstånd mot bostäder.

Att bygga stall kräver i regel bygglov. För att minska eventuella störningar ska det mellan bostad/uteplats och stall/gödselupplag vara minst 100 meter och mellan bostad/uteplats och rasthagar vara minst 50 meter. De långstäckta tomterna gör det möjligt att hålla undan själva djurhållningen från bostäderna och på så vis uppnå en god boendemiljö. Vid hästhållning bör en gemensam paddock samt ängs- och betesmark skapas. Hästhållning är tillståndspliktigt. För riktlinjer och bedömningsgrunder kring hästhållning se länsstyrelsen i Skåne läns rapport *Hästar och bebyggelse* (2004:17).

KOMMUNIKATIONER och STRÅK

Snättebroområdet ansluts via Brovägen samt Snättebrovägens förlängning (se programkarta s 12). Snättebrovägens förlängning föreslås parallellt med stenmuren i nordost, och längsmed det större skogsområdets östra kant. En sammanbindande gata, en ögla, går mellan dessa anslutningar. Från gatan ansluter en säckgata som försörjer villor längre in. Bybebyggelsen i söder försörjs genom att förlängningen av Snättebrovägen fortsätter längs skogsområdet. Genom vägens placeringen längs skogskanten kan inverkan på landskapsbilden minimeras och utblickarna över åkerlandskapet bestå. Karaktären ska vara av en intim landsväg likt omkringliggande vägar.

Gång- och cykelstråk är i stort lokaliserade till befintliga grusvägar, vilka idag har koppling till omgivningen. Längs ån skapas ett nytt stråk som kopplas samman med stråk in i samhället och inom Snättebro. Gång- och cykelstråket utmed den stora stenmuren i nordost knyter ihop de norra och södra delarna (se s 22). Motionsslingan kan i stort ligga kvar som idag men kompletteras på vissa platser med koppling till bostadsområdena och åstråket. Som helhet skapar nya stråk förbindelse mellan Läckeby och Snättebroområdet, mellan bostäder och grönområden samt mellan motionsspåret och idrottsplatsen vid skolan.



Längs en del av åkanten samt som förlängning av motionsspåret föreslås nyanlagda gångvägar.

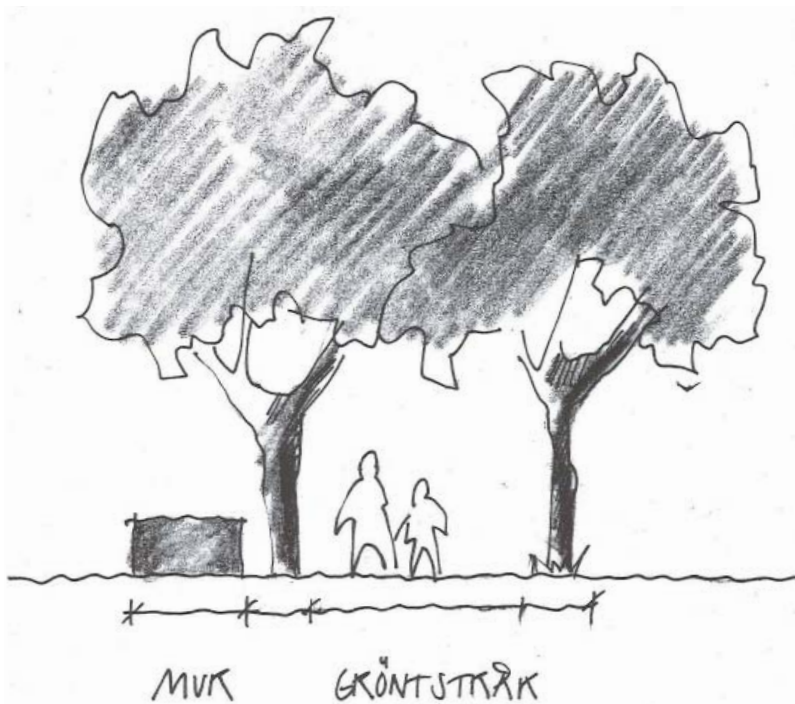


Illustration av föreslaget kombinerat grönstråk och gång-/cykelväg i nord-sydlig riktning vars rum avgränsas med hjälp av vegetation och befintlig mur.



Det nord-sydliga stråkets sträckning.

Ny vägförbindelse

En ny förbindelse mellan lv 125 och Läckeby kan avlasta samhällets centrala delar från trafik och därmed också minska belastningen på befintlig korsning mellan lv 125 och Läckebyvägen (se Utredning, ny vägsträckning mellan Snättebro, Läckeby och länsväg 125, Vectura Consulting AB, 2009). Den föreslagna vägsträckningen bedöms få en trafikmängd på ca 600 - 800 fordon. Gällande riktvärden för trafikbuller bedöms inte överskridas vid bebyggelse.

Den föreslagna vägsträckningen är i huvudsak till för boende i samhällets östra delar och dess angelägenhet är beroende av hur stor nyexploatering som kommer till stånd i Snättebro. Parallellt med vägen planeras en gång- och cykelbana vilket även skapar förutsättningar för en gång- och cykelförbindelse vidare ner mot Lindsdal. Vägen bör ta stor hänsyn till landskapet, genom att exempelvis följa befintliga höjder och bryn, så att åverkan på landskapsbilden minimeras.

SERVICE

Utbyggnaden av programområdet nödvändiggör även utbyggnad av samhällsservice i form av exempelvis förskola. Läckebyvägen ska även fortsättningsvis utgöra samhällets huvudgata och den gata som servicen är lokaliserad utefter. Goda kopplingar till Läckebyvägen, via exempelvis Brovägen, är en förutsättning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Det nya bostadsområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Anslutningspunkter finns i programområdets norra del vid ån, vid Snättebrovägen och i områdets östra del.

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska eftersträvas inom hela programområdet. I väster måste dagvattnet renas innan det når Åbyån och fördröjningsmagasin kan möjliggöras på marken innan ån. Även den nya vägen mellan Snättebro och länsväg 125 kräver någon form av dagvattenhantering.

Först när reservvattentäkten har ersatts kan föreslagen bebyggelse som ligger inom skyddszonen bebyggas. Till dess kan det bevaras som det är, alternativt utvecklas som parkområde.

Området är i behov av en ny transformatorstation.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Den föreslagna vägförbindelsen mellan Snättebro och länsväg 125 är möjlig att bygga ut i etapper (se karta under Utbyggnadsordning s 24) med en första etapp som anslutningsväg/lokalgata i Snättebrovägens förlängning. Andra etappen utgörs av förbindelsen ner till bybebyggelsen och vidare till länsvägen. Första etappen finansieras inom exploateringsramen, 1,5-2 miljoner av vägkostnaden som totalt är ca 15 miljoner. Resterande del skattefinansieras. Övriga exploateringskostnader utöver anslutningsväg ligger på ca 20 miljoner.

UTBYGGNADSORDNING

Programområdet förslås följande etappindelning (se karta nedan):

Etapp 1

- Villor i öster
- Första etappen av Snättebrovägens förlängning

Etapp 2a

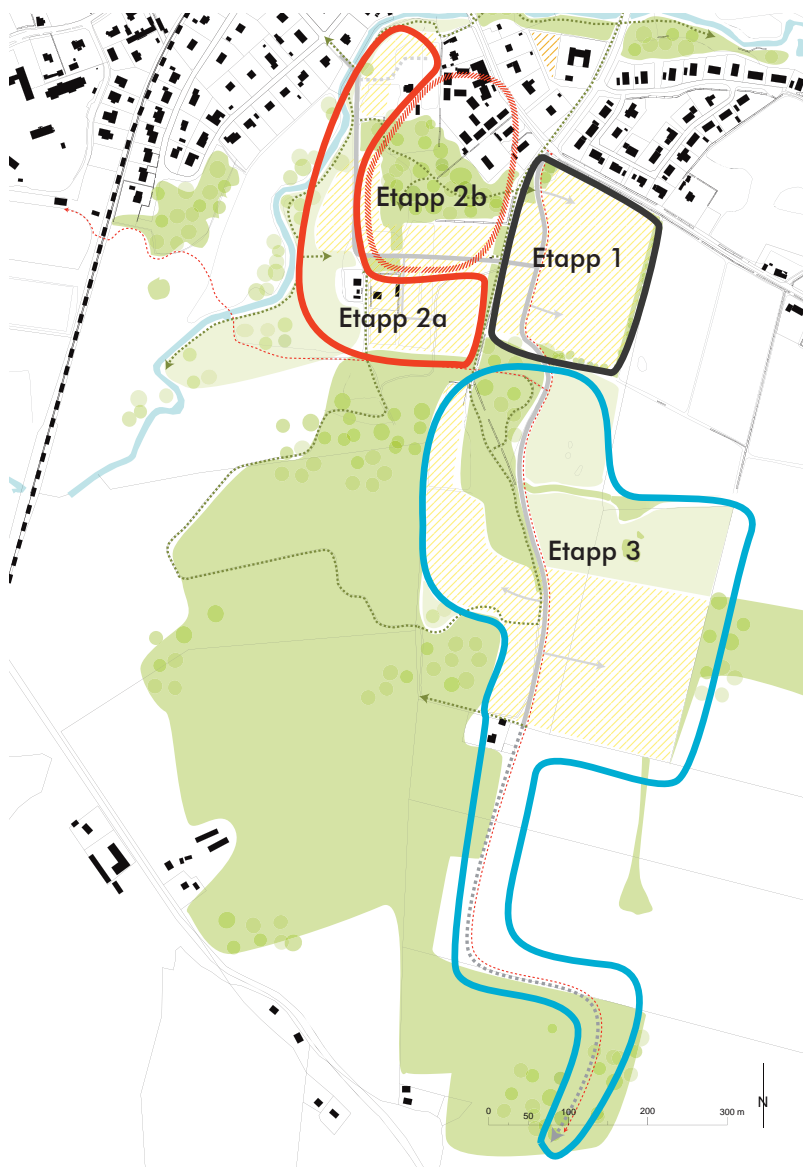
- Åbebyggelse i norr och väster
- Villabebyggelse invid Sigridsborg

Etapp 2b

- Radhusbebyggelse väster om och villabebyggelse söder om reservvattentäkten. Området ligger inom reservvattentäktens skyddszon. Först efter att den ersatts kan området bebyggas. Fram tills dess fungerar området som en del av ett större grönområde.
- Gällande detaljplan bör i samma etapp revideras för att anpassas till dagens förutsättningar.

Etapp 3

- Bybebyggelse och lantboende
- Anslutningsväg till länsvägen
- Betesmark/ängsmark



MEDVERKANDE

Programhandlingen har upprättats av samhällsbyggnadskontoret genom konsulterna Johanna Ljungdahl, Henrik Storm, Susanne Arvidsson, Peter Karlsson och Anna Frank på Nyréns Arkitektkontor.

Emil Andréasson
planhandläggare
Kalmar kommun

Johanna Ljungdahl
Nyréns Arkitektkontor