

Planbeskrivning

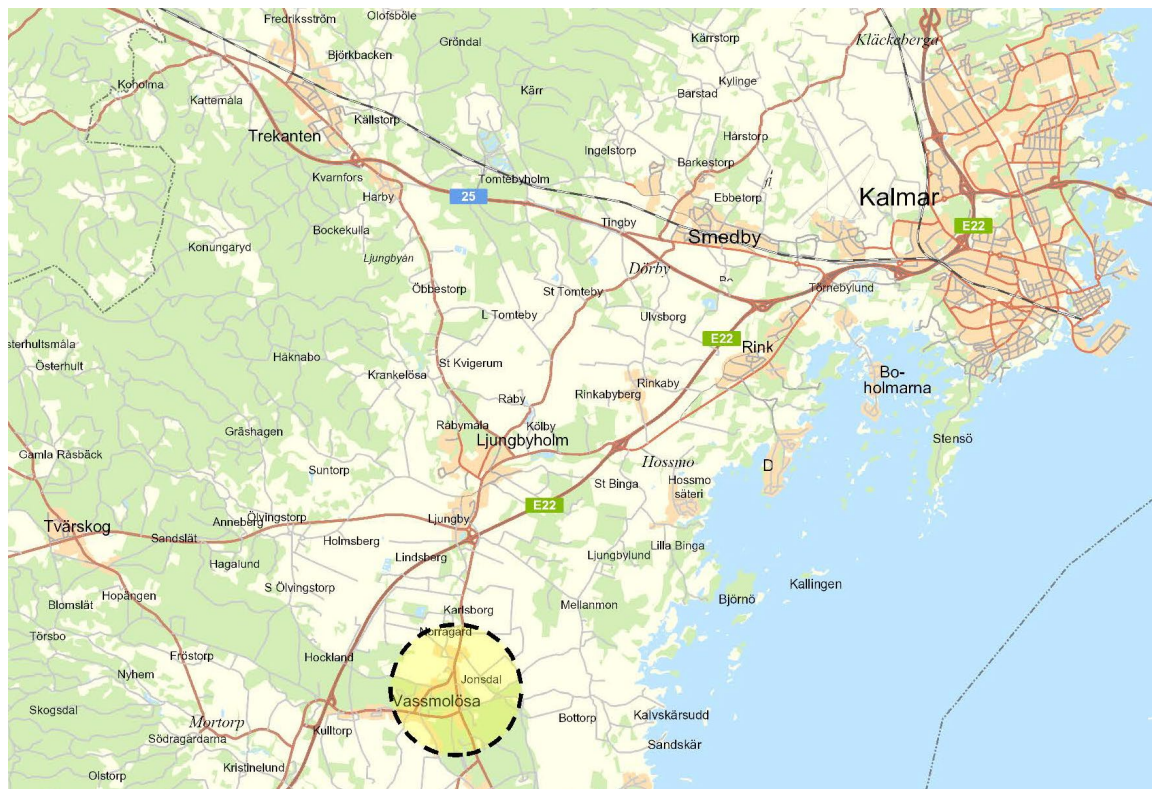
Vassmolösa 18:1 med flera fastigheter

Samrådshandling



Kalmar kommun

Planenheten | Samhällsbyggnadskontoret
Adress Box 611, 391 26 Kalmar | Besök Östra Sjögatan 18
Tel 010-352 00 00 vx | sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Översiktlig karta som visar var planområdet är beläget med gul färgmarkering

Planhandlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Bilagor till planhandlingar:

- Illustrationsplan
- Dagvattenutredning
- Markmiljöundersökning
- Geoteknisk utredning

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret.

Filippa Eriksson
Planarkitekt, Kalmar kommun

Sammanfattning

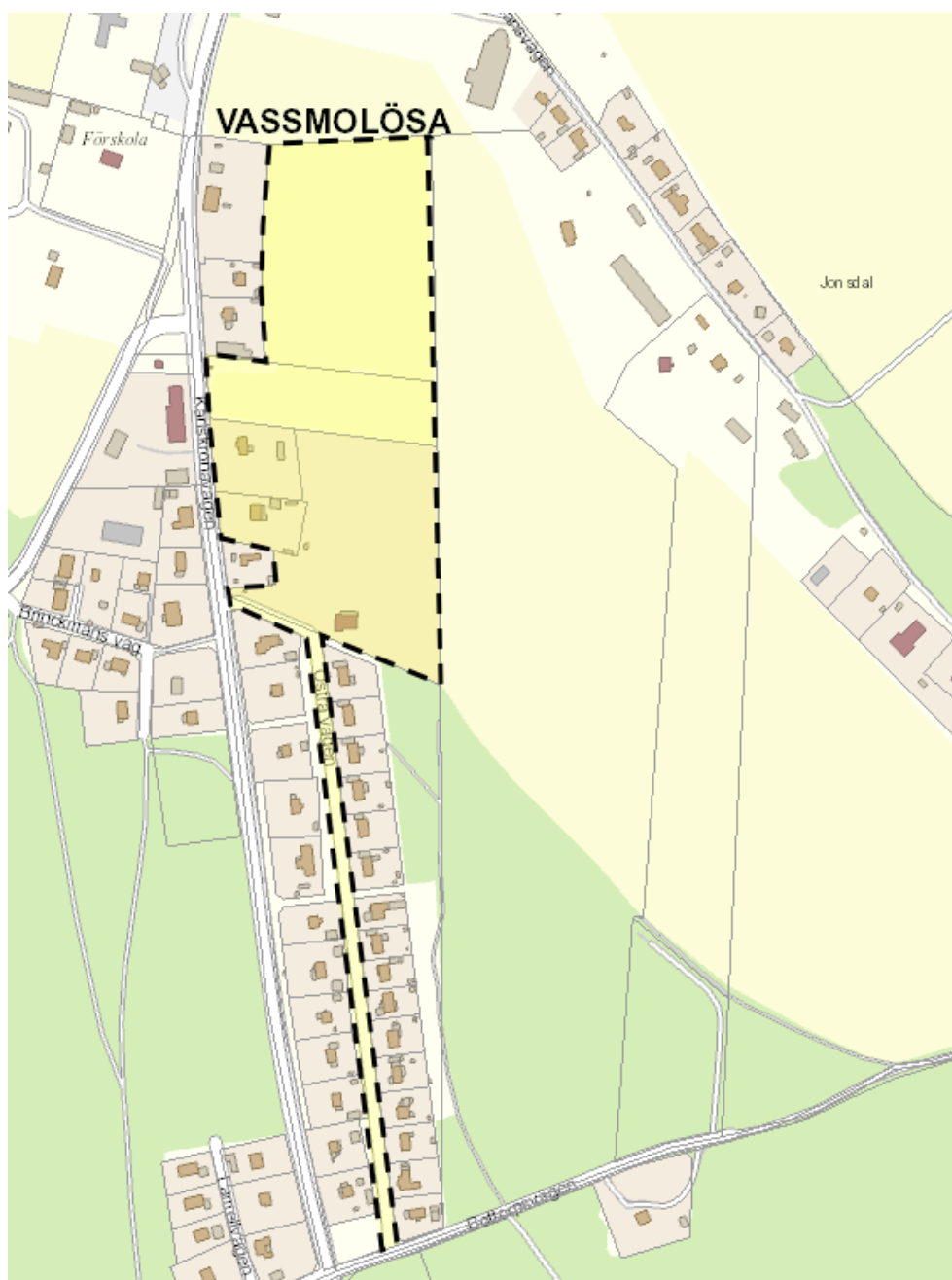
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse som harmoniserar med omgivande landsbygdsbebyggelse, *huvudsakligen* i form av småhus. Detaljplanen möjliggör även för andra former av bebyggelse (såsom radhus, parhus) eller boendearter (såsom LSS-boende). Den före detta klubblokalen planläggs för bostäder och centrum för att ge en flexibel användning för framtida bruk. Detaljplanen syftar även till att ändra huvudmannaskap på Östra vägen från enskilt till kommunalt huvudmannaskap, vilket är i linje med vägens skötsel och kommunens inriktning kring huvudmannaskap.

Planområdet är planlagt sedan tidigare. Syftet med denna nya detaljplan är även att se över gällande detaljplaner inom planområdet och på vissa platser justera vad som föreslås i gällande detaljplaner till hur det i verkligheten ser ut.

Planområdet ansluter till vägnätet vid Östra vägen. Etablerad vegetation inom planområdet, såsom en större ek vid områdets infart samt en uppvuxen läplantering utmed befintlig gräsplan bevaras i planen som mark för naturändamål. Mot norr och nordost sparas även naturområde för att skapa skyddsavstånd mot befintliga hästagar. Dagvatten filtreras lokalt på fastigheterna och för vägdagvattnet finns en nedsänkt parkyta i kombination med lek.

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.

Planen bedöms överensstämma med kommunens översiktsplan, antagen 2023.



Planområdets (ungefärliga) gränser med Östra vägen i söder.

Vad är en planbeskrivning?

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 fått laga kraft gäller planförslaget.

Planförfarande och tidplan

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med.

Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner som påbörjas efter 1 januari 2015 enligt så kallat standardförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen.

Plankartan är utformad enligt Boverkets föreskrifter om detaljplaner (2020:5) och allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (2020:6).

Planens preliminära tidplan:



Innehållsförteckning

1. Detaljplanens syfte	9
1.1 Syfte	9
2. Planeringsförutsättningar	9
2.1 Mellankommunala intressen	9
2.2 Kommunala planeringsförutsättningar	11
Översiktsplan	11
Planbesked	13
Fastigheter inom planområdet	14
2.3 Riksintressen	15
Totalförsvär	15
2.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken	15
Jordbruksmark	15
Oexploaterade områden	15
2.5 Miljökvalitetsnormer	15
Luft	16
Vatten	16
Buller	16
2.6 Fysisk miljö	16
Bebyggelse och omgivning	16
Service	17
Kulturmiljö	17
2.7 Trafik	19
2.8 Sociala förutsättningar	19
Mångfald	19
Vardagsliv och samvaro	20
Trygghet och mobilitet	20
2.9 Natur och miljö	20
Skyfall	20
Dagvatten	21
Natur- och grönområden	22
Natur- och artskydd	23
Landskapsbild	24
2.10 Geoteknik	25
2.11 Tekniska förutsättningar	26
2.12 Hälsa och säkerhet	27
Omgivningsbuller	27
Risk för olyckor	29
Risk för översvämning	30
Risk för erosion	30
Risk för skred	30
Risk för ras	30
Markmiljö	30
Radon	30
Luft och djurhållning	31
Magnetfält	34
3. Beskrivning av detaljplanen	34

3.1	Bakgrund	34
3.2	Planförslag	34
	Bebyggelse	35
	Utemiljö	36
	Trafik och angöring	36
3.3	Genomförandetid	38
3.4	Allmän plats	39
	Huvudmannaskap	39
3.5	Kvartersmark	39
4.	Motiv till detaljplanens regleringar	40
4.1	Motiv till regleringar	40
	Användning av allmän plats	40
	Användning av quartersmark	40
	Egenskapsbestämmelser för allmän plats	41
	Egenskapsbestämmelser för quartersmark	41
5.	Genomförandefrågor	45
5.1	Fastighetsrättsliga frågor	45
	Fastighetsindelningsbestämmelser	45
	Förändrad fastighetsindelning (fastighetsbildning)	45
	Gemensamhetsanläggning med mera	49
	Rättigheter	50
5.2	Mark- och utrymmesförvärv	50
	Skyldighet och rätt till inlösen	50
5.3	Ekonomiska frågor	51
	Planeekonomisk bedömning	51
	Ekonomiska konsekvenser för kommunen	51
	Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare	52
	Ekonomiska konsekvenser för rättighetshavare	52
	Planavgift	53
5.4	Organisatoriska frågor	53
	Exploateringsavtal	53
	Tidplan och etapper	53
5.5	Tekniska frågor	54
	Tekniska åtgärder	54
	Utbyggnad av allmän plats	55
	Utbyggnad av vatten och avlopp	55
5.6	Upplysningar och prövning enligt annan lagstiftning	55
6.	Konsekvenser	55
6.1	Mellankommunala frågor	55
6.2	Fastigheter och rättigheter	56
6.3	Riksintresse	56
	Totalförsvar	56
6.4	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken	56
	Jordbruksmark	56
	Skogsbruk	56
6.5	Miljö kvalitetsnormer	56

	Luft	56
	Vatten	56
6.6	Fysisk miljö	57
	Bebyggelse och omgivning	57
	Service	57
	Kulturmiljö	58
6.7	Trafik	58
6.8	Sociala konsekvenser	58
	Mångfald	58
	Vardagsliv och samvaro	59
	Trygghet	59
	Mobilitet	60
6.9	Natur och miljö	60
	Strategisk miljöbedömning	60
	Ställningstagande om betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	60
	Skyfall	61
	Dagvatten	61
	Natur- och grönområden	61
	Natur- och artskydd	62
	Landskapsbild	63
	Vattenskyddsområde	63
6.10	Geoteknik	63
6.11	Hälsa och säkerhet	65
	Omgivningsbuller	65
	Översvämning	65
	Olyckor	65
	Markmiljö	65
	Radon	65
	Luft och djurhållning	65
	Magnetfält	66
7.	Planeringsunderlag	67
7.1	Beslutsprotokoll	67
7.2	Kommunala	67
	Detaljplan	67
	Grundkarta	67
	Översiktsplan	67
	Undersökning om betydande miljöpåverkan, enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)	67
7.3	Utredningar	68
	Dagvattenutredning	68
	Geoteknisk utredning	68
	Markmiljöutredning	68
7.4	Annat underlag	68

1. Detaljplanens syfte

1.1 Syfte

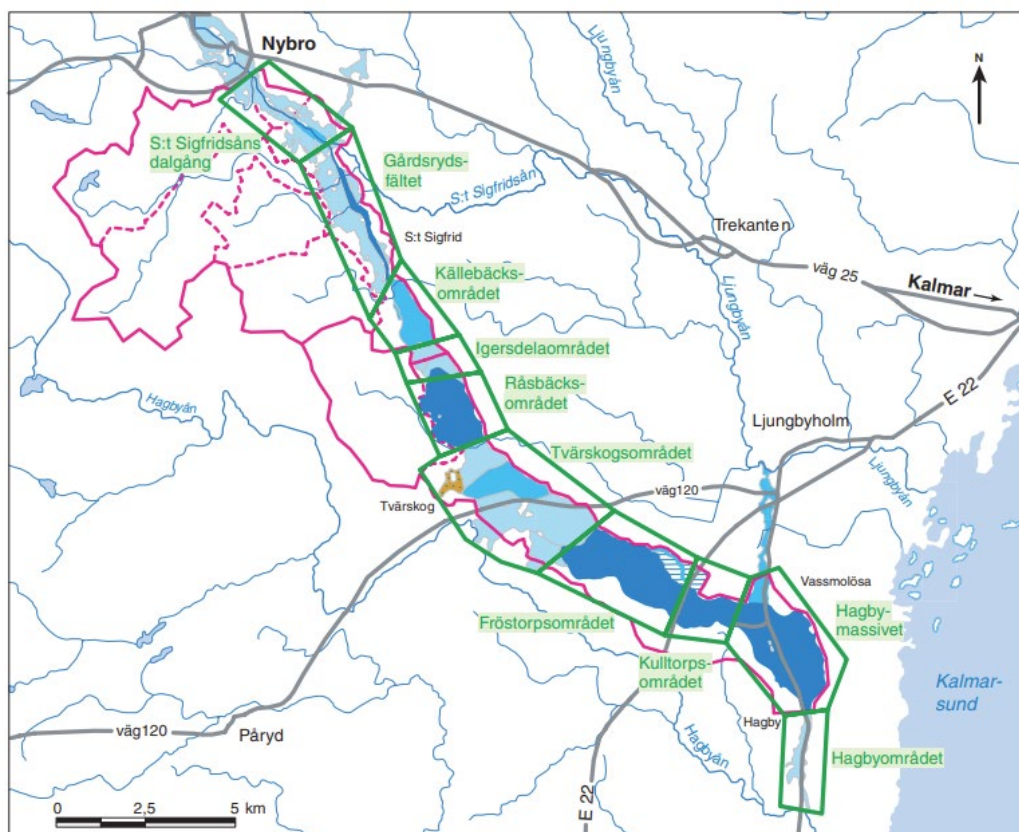
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse som harmoniserar med omgivande landsbygdsbebyggelse, huvudsakligen i form av småhus, längs en ny angöringsgata. Planen möjliggör även ny användning av den tidigare klubblokalen, ändrar huvudmannaskapet för Östra vägen till kommunalt samt säkerställer bevarande av värdefull natur och skyddsavstånd mot hästthagar.

Detaljplanen syftar också till att uppdatera och anpassa tidigare gällande detaljplaner inom området så att de överensstämmer med dagens förhållanden.

2. Planeringsförutsättningar

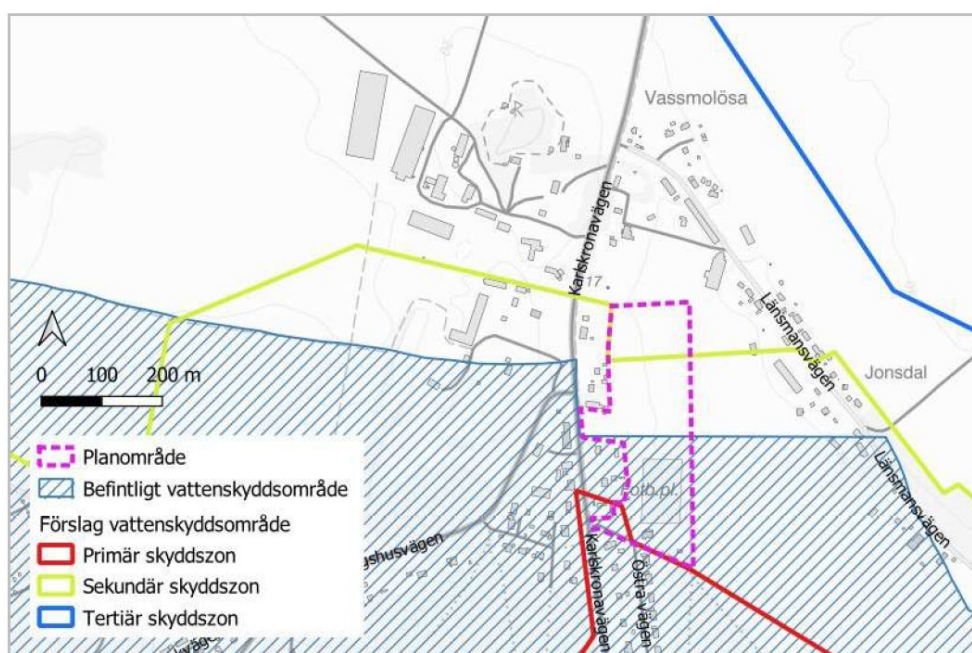
2.1 Mellankommunala intressen

Nybroåsen är en grundvattentäkt som sträcker sig över Nybro kommun och Kalmar kommun. Grundvattentäkten består av flera delområden, varav Hagbymassivet berör Vassmolösa. Enligt rapporten "Grundvattentillgångar i Nybroåsen" utgiven av SGU år 2004 har Nybroåsen mycket stora eller stora grundvattentillgångar och i regel utmärkta eller mycket goda uttagsmöjligheter samt mycket goda förutsättningar för konstgjord grundvattenbildning genom bassänginfiltration. Grundvattnet är därtill av god beskaffenhet. Nybroåsen pekas ut i "Regional vattenförsörjningsplan för Kalmar län 2024-2030" utgiven av Länsstyrelsen i Kalmar län 2024 som regionalt viktig.



Kartan visar delområden i Nybroåsen och är hämtad ifrån SGUs utredning "Grundvattentillgångar i Nybroåsen" (2004).

Planområdet är beläget inom Nybroåsens vattenskyddsområde. Utifrån planerat framtida vattenskyddsområde är Östra vägen i söder beläget inom primär zon. Större delen av planområdet är inom sekundär zon norr om Östra vägen. En mindre del i norra planområdet ingår i tertiär zon.



Kartan visar befintligt och planerat vattenskyddsområde.

2.2 Kommunala planeringsförutsättningar

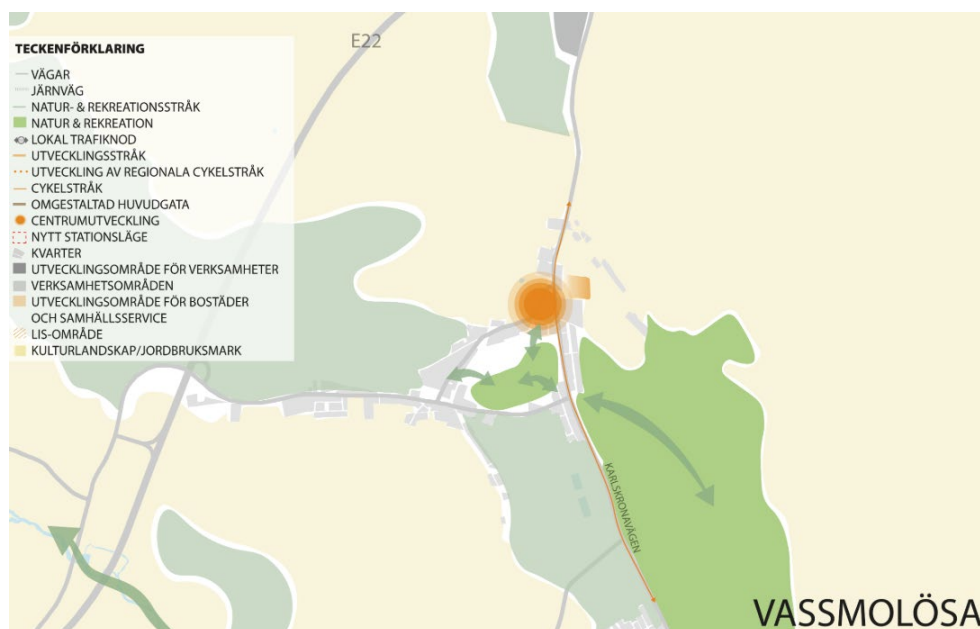
Översiktsplan

Kalmar kommuns översiktsplan antogs 2023. Här anges den långsiktiga viljeinriktningen för hur kommunen ska utvecklas.

För Vassmolösa anges att stora delar av Vassmolösa omfattas av vattenskyddsområde vilket gör att det inte är lämpligt med någon större utbyggnad av ny bebyggelse. En viss komplettering av bostadsbebyggelse kan ske längs befintliga vägar inom vattenskyddsområdets yttre skyddszon vilket bidrar till att stärka orten. I den norra delen av Vassmolösa är bebyggelseutveckling möjlig vilket skulle bidra till att tydliggöra ortens entré. Det finns ett behov av att komplettera villabebyggelsen med andra boendeformer som flerbostadshus.

De befintliga mötesplatserna som finns eller har potential att utvecklas till mötesplatser ska stärkas i samverkan med invånare och föreningsliv. Det gamla grustaget i Vassmolösa har potential att utvecklas som rekreationsområde. Rekreatiionsstråk till grustaget och naturområdet öster om Karlskronavägen behöver stärkas. Vassmolösa och Hagby ligger nära kusten och sambandet kan tydliggöras genom en säkrare passage över Karlskronavägen vidare på befintlig gång- och cykelväg till Kolboda.

Området kring Smedstorpsån kan utvecklas för rekreation om det tydliggörs och blir mer tillgängligt. Även entréområdet till motionsspåret i Vassmolösa och möjligheter för exempelvis terrängcykling vid motionsspåret kan utvecklas vidare.



Utdrag ur översiktsplanen för Vassmolösa,

Kommunens bedömning är att planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

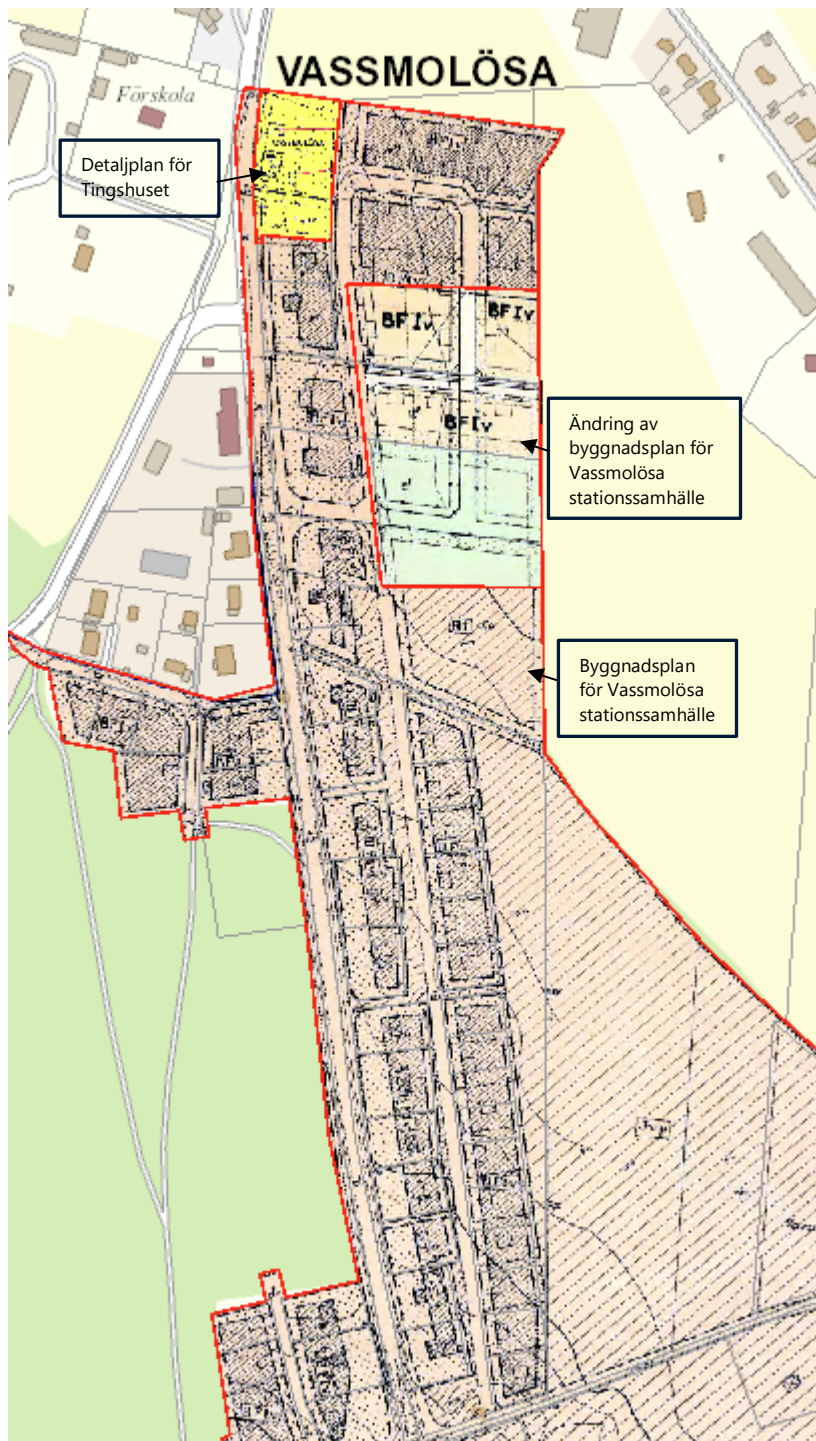
Gällande detaljplaner

För större delen av planområdet gäller Byggnadsplan för Vassmolösa stationssamhälle (0880K-II:87), antagen 1954. I denna byggnadsplan ges, inom nu aktuellt planområde, möjlighet till område för idrottsändamål i söder samt till ett bostadsområde norr därom. Bostadsområdet norr om befintlig gräsplan har ej realiserats. Bestämmelse BFlv anges här vilket betyder område för bostadsändamål, fristående hus, högst en våning, vind får inredas. Därtill anges i planbeskrivningen att högst en femtedel av fastigheten får bebyggas, där minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm, dock får en mindre areal om minst 800 kvm medgivas av byggnadsnämnden i undantagsfall. Endast en huvudbyggnad får finnas jämte erforderliga gårdsbyggnader. Huvudbyggnad får icke inrymma fler än två bostadslägenheter. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas. Byggnadshöjd är max 5,6 meter.

För byggnadsplaner gäller enskilt huvudmannaskap, det vill säga att det är någon annan än kommunen som ansvarar för allmänna platser såsom gator och naturområden.

Ändring av byggnadsplan för Vassmolösa stationssamhälle (0880K-II:92), antagen 1957, är framtagen då idrottsplatsens behov av utrymme icke tillräckligt beaktats. Därav planändringen som utökar område för idrottsändamål. Man tar i planbeskrivningen även upp att väganslutningen till den allmänna vägen (Karlskronavägen) icke nödvändigtvis behöver ändras, men att denna fråga bör upptagas i annat sammanhang. Den planlagda infartsvägen från Karlskronavägen är ej realiserad, utan är idag kvartersmark med bostäder.

Utanför planområdet finns detaljplan för Vassmolösa 13:2 m.fl. (tingshuset) (0880K-P10/19), antagen 2010. Denna ger tingshuset rätt att användas som bostad. I den tidigare byggnadsplanen hade tingshuset användningsbestämmelse allmänt ändamål. Med allmänt ändamål menas allmänna byggnader, såsom exempelvis skolor, där verksamheter bedrivs av stat, kommun eller landsting.



Gällande detaljplaner

Planbesked

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 15 november 2022 § 76 att detaljplanearbete ska påbörjas för fastighet Vassmolösa 12:2 och 18:1. (En beställning av detaljplan för den kommunala fastigheten Bottorp 2:24 gjordes 17 september 2024 av mark- och exploateringsenheten.)

Fastigheter inom planområdet

Planområdet är lokaliserat i norra delen av Vassmolösa, väster om Karlskronavägen. Planområdet utgörs av fastigheten Vassmolösa S:1. Kommunen äger fastigheten Bottorp 2:24 (arrenderad hagmark och Östra vägen). Vassmolösa 18:1 och Vassmolösa 12:2 ägs av ett privat fastighetsbolag (rc0 Property AB). Inom planområdet ingår även fastigheterna Vassmolösa 12:1, 7:9 och 7:5 som är privata fastighetstomter. Totalt är planområdet ca 7,7 ha stort.



Flygfoto som visar inkluderade fastigheter

2.3 Riksintressen

Totalförsvar

Vassmolösa ingår i ett av Försvarsmaktens påverkansområden för väderradar. Det innebär att alla plan- och bygglovsärenden ska samrådask med försvarsmakten för att undvika skada på riksintresset. Vissa åtgärder, även normalt befriade från bygglov, kan kräva prövning inom området.

2.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Jordbruksmark

Delar av planområdet, fastigheten Bottorp 2:24, är registrerad som lantbruk för skogsmark och övrig mark.

Markanvändningen ingår inte i begreppet jordbruksvärd mark och faller därmed inte inom hushållsreglerna för jordbruksmark, som bara får tas i anspråk om det finns väsentliga samhällsintressen.

Oexploaterade områden

Med hushållning av oexploaterade områden avses i planeringssammanhang ofta större mark- och vattenområden som är i stort sett opåverkade av bebyggelse och tekniska anläggningar. Kommunen bedömer att området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och är påverkat av både ledningar, fotbollsplaner och hagmark.

Mark och vatten ska användas långsiktigt och varsamt. I en detaljplan är det viktigt att väga de olika intressena mellan att bevara oexploaterade områden eller att exploatera.

Området är detaljplanelagt för bostäder sedan tidigare. I området finns inga höga värden för natur, rekreation eller kulturmiljö. Planområdets oexploaterade områden är idag otillgängliga på grund av hagmark med staket. Det finns möjlighet att spara värdefulla träd och anpassa byggnationen till att passa in i landskapet. Området ligger i anslutning till redan befintlig bebyggelse och infrastruktur.

I översiktsplanen har man prövat alternativa lokaliseringar för ny bebyggelse i kommunen. Detaljplanen har därmed stöd i gällande översiktsplan att det finns ett tydligt samhällsintresse för att ta marken i anspråk för exploatering.

2.5 Miljökvalitetsnormer

Regeringen har fastställt riktlinjer för utomhusluft, vatten och omgivningsbuller (riktlinjer för omgivningsbuller är endast aktuellt längs med statliga vägar med mer än tre miljoner fordon per år eller för kommuner med fler än 100 000 invånare),

dess normer är huvudsakligen baserade på krav i EU-direktiv och syftar till att skydda människors hälsa och miljön.

Luft

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft omfattar kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bensen(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 2020–2023 visar att miljökvalitetsnormerna (gränsvärdena) inte överskrids för något utsläpp.

Från och med 2022 mäts luften i Kalmar i realtid vid Södra vägen och redovisas på SMHI:s luftwebb. Mätningen, 2025-10-30, visade på låga halter av luftföroreningar med liten risk för att även känsliga personer får besvär.

Vatten

Miljökvalitetsnormerna för vatten ställer krav på att vattenförekomster ska uppnå en viss kvalitet vid en viss tidpunkt. En vattenförekomst är en specifik vattensamling i naturen av en viss geografisk storlek, till exempel ett vattendrag eller en vik. Grundkravet var tidigare att alla vattenförekomster skulle ha uppnått så kallad god status 2015. Det tidigare målet har bedömts tekniskt omöjligt att uppnå, därför har varje specifik vattenförekomst undantagsbeslut som innehåller senare tidpunkter för när god status ska uppnås.

Planområdet avvattnas till grundvattenförekomsten Nybroåsen vid Vassmolösa, som omfattas av miljökvalitetsnormer enligt EU:s vattendirektiv. Målet för grundvattnet är att uppnå och bibehålla god kemisk och god kvantitativ status. Grundvattenförekomsten har idag god status, även om vissa ämnen (tex bly, nitrat oc sulfat) vid enstaka tillfällen uppmätts i förhöjda halter. Detta påverkar dock inte statusklassningen. Miljökvalitetsnormerna ska beaktas vid framtagande av detaljplanen.

Buller

Miljökvalitetsnormerna i Kalmar kommun gäller endast områden som berörs av E22 och Ölandsleden och är därmed inte aktuellt inom planområdet.

2.6 Fysisk miljö

Bebyggelse och omgivning

Vassmolösa präglas av småskalig, utspridd landsbygdsbebyggelse med villor, gårdar och historiska byggnader längs Karlskronavägen och kring den äldre tingsplatsen. Orten har ingen tydlig centrumkärna utan består av flera mindre bebyggelsegrupper som följer vägarna och det öppna odlingslandskapet.

Bebyggelsen är gles och småskalig, huvudsakligen bestående av en- och tvåplansvillor. Husen ligger främst utmed Karlskronavägen, Länsmansvägen och Tingshusvägen, vilket skapar en linjär bystruktur. Tomterna är generellt stora, ofta med inslag av ekonomibyggnader, vilket speglar områdets lantliga karaktär. I anslutning till planområdet finns åkermark, hästhagar och öppna landskap, vilket gör övergången mellan bebyggelse och jordbruksmark tydlig.

Service

Tingshusgårdens förskola ligger centralt i Vassmolösa och utgör den primära barnomsorgen i området. Närmaste F–6-skola finns i Hagby, ca 3 km norrut. Äldre elever går vanligtvis i skolor i Kalmar.

Det finns ingen vårdcentral i Vassmolösa. Närmaste vårdcentraler finns i Hagby och Kalmar. Ingen särskild äldreomsorgsenhet finns i Vassmolösa, men hemtjänst täcker området från Kalmar kommun.

Det finns en mindre livsmedelsbutik (Ica nära) i Vassmolösa. Större livsmedelsbutiker finns i Kalmar. Det finns även några lokala verksamheter, bl.a. småföretag inom hantverk, VVS och service.

Det finns god tillgång till bussförbindelser längs Karlskronavägen (E22) med direktlinjer mot Kalmar och Torsås.

Mindre lektyor finns i anslutning till förskolan och bostadsområden. Området omges av åkermark, skogspartier och öppna landskap, vilket ger goda möjligheter till promenader och rekreation.

Kulturmiljö

Planområdets norra del ligger inom område som är utpekad i kulturmiljöportalen som särskilt intresse för kulturmiljö enligt nya PBL. Vassmolösa är även med i kommunens kulturmiljöprogram från 1994.

Värdelista för Vassmolösa: Kulturlandskapet - fornlämningar, vägkors med gammal vägsträcka, gästgiveriplan, storgårdslandskap, stora lövträd, hagmarker, mm. Bebyggelsen - häradscentrum med tingshus, gästgiveri, häradshövdingegård, länsmansgård, smedja mm.

Vassmolösa har en lång historia som tingsplats, vilket avspeglas i flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

- Gamla tingshuset i Vassmolösa och tingsklockstapeln vid Karlskronavägen.
- Häradshövdingehuset, en tvåvånings mangårdsbyggnad från 1700-talet, tidigare bostad för häradshövdingen.

Dessa byggnader utgör viktiga landmärken och bidrar till ortens identitet.

Det sista tingshuset i Vassmolösa, intill planområdet, byggdes öster om landsvägen mitt emot häradshövdingebostället år 1862, som varit tingshus fram till dess.

Arkitekturstilen i det sista tingshuset är återhållen nyrenässans med rusticerade byggnadshörn, tympanonfält som gavelrösten och frisformade överstycken vid fönstren och dörren. Den lilla byggnaden norr om tingshuset innehöll arrest och arkiv. Häradsrätten i Vassmolösa avvecklades 1966.



Utmed Karlskronavägen ligger en verkstadsbyggnad, som ursprungligen var kokhus vid exercisplatsen i Kulltorp väster om Vassmolösa. Byggnaden flyttades till landsvägen någon gång runt sekelskiftet 1900. Den har använts som smedja och bilverkstad. Idag nyttjas byggnaden som häststall.



Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar.

2.7 Trafik

Karlskronavägen utgör den centrala huvudtrafikleden genom Vassmolösa. Det är en statlig väg, vilket innebär att den är anpassad för genomfartstrafik och stort flöde. Skyltad hastighet är 60 km/h mellan 100m norr om Länsmansvägen och 50m söder om Bottorpsvägen. Utanför samhället gäller 80 km/h. Längs vägen finns en genom GCM-stöd avdelad gång- och cykeltrafik, som sträcker sig från Hagby och hela vägen upp till trafikplatsen vid E22an söder om Ljungbyholm.

Karlskronavägen är efter livsrumsmodellen en så kallad integrerat transportrum. Det betyder att transportfunktionen är prioriterat. Oskyddade trafikanter bör vara separerade från motortrafiken och deras korsningsbehov möjliggörs främst vid hållplatser eller i anslutning av andra gator. Detta ske oftast i form av en ordnad passage med pollare och förstärkt belysning. Karlskronavägen upplevs som en barriär och känns genom de högre hastigheterna otrygg att korsa.

Östra vägen fungerar som Lokalgata som leder trafiken från och till Karlskronavägen. Det är en enskild väg, men kommunen ansvarar för drift och underhåll. Skyltad hastighet är 50 km/h, men har en uppmätt medelhastighet på 25 km/h och en medeldygnstrafik på 43 bilar/dygn under vardagar. Längs vägen sker gång- och cykel i blandtrafik, vilket innebär att alla trafikslag delar samma yta.

Busstrafiken i området är koncentrerad till Karlskronavägen. Här går regelbundna turer med busslinjerna 121, 122 och 123 som går med jämna mellanrum till Kalmar centralstation och Bergkvara hamn, Halltorp samt Gunnarstorp vsk. Högst turtäthet sker under morgon och kväll när många pendlar. Under kvällar och helger är kollektivtrafiken mer gles, vilket är vanligt för regionala busslinjer. För boende i området finns en genväg i form av en stig från fotbollsplanen, vilket gör det lättare att nå busshållplatsen till fots eller med cykel.

Området anses ha goda förutsättningar för hållbart resande, även om Vassmolösa ligger utanför Kalmar kommuns större tätorter. E22:an går att nå både i norr och söder vilket är en viktig transportled för bilburen trafik.

2.8 Sociala förutsättningar

Mångfald

Bebyggelsen i Vassmolösa består nästan uteslutande av småhus i privat ägo. Det finns mycket få hyresrätter och inga flerbostadshus. Upplåtelseformen är därför dominerande äganderätt, vilket ger låg variation i boendeformer. Boendekostnaderna är generellt lägre än i Kalmar tätort, vilket gör området attraktivt för hushåll som söker större tomter och lägre prisnivåer.

Vassmolösa är liten och relativt homogen, vilket innebär att segregation främst handlar om brist på variation i bostadsutbudet. Avsaknaden av hyresrätter och flerbostadshus gör att unga vuxna, låginkomsthushåll och ensamstående har svårt att etablera sig i området. Kvarteren är likartade småhusområden, vilket förstärker den sociala homogeniteten. Det finns inga tydliga fysiska barriärer inom orten, men E22 fungerar som en regional barriär som delar landskapet och påverkar rörelsemönster.

För barn finns det lektyr vid förskolan och närhet till natur för spontanlek. För vuxna finns det möjlighet till friluftsliv, ridning och promenader. Det finns ett begränsat utbud av organiserade aktiviteter på orten

Vardagsliv och samvaro

Vassmolösa erbjuder bostadsområden med förskola och mindre verksamheter/småföretag, medan mer omfattande service finns i närliggande orter eller i Kalmar. Orten är attraktiv för barnfamiljer och personer som uppskattar natur och lugn miljö. Det finns god tillgång till natur, men saknar utvecklade parker.

Trygghet och mobilitet

Området domineras av bostäder i form av friliggande villor och saknar i stort andra funktioner såsom handel, arbetsplatser eller fritidsverksamheter. Det innebär att området främst används under kvällar och helger, medan det är relativt folktomt dagtid.

Trots detta upplevs området som tryggt. Bebyggelsen är orienterad mot gatan med entréer och fasader vända mot det offentliga rummet, vilket bidrar till god översikt och social kontroll. Livsrummet är tydligt och lätt att orientera sig i, och belysning längs vägarna skapar trygghet under mörka timmar.

Inga särskilt otrygga platser eller stråk har identifierats och området har generellt ett gott rykte utan kända problem med brottslighet eller olyckor. Trafiksystemet är tydligt utformat med lättbegriplig hierarki mellan trafikslag, vilket bidrar till ett ordnat gaturum.

Längs Karlskronavägen finns goda bussförbindelser en separat gång- och cykelväg, vilket är positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Vägen har dock relativt höga hastigheter och högre trafikmängder än lokalgatorna, vilket kan påverka trygghetsupplevelsen. Närliggande bostadsbebyggelse bidrar samtidigt till översikt och viss social kontroll.

2.9 Natur och miljö

Skyfall

Planområdet har en svag lutning mot öster, från Karlskronavägen med nivå +18 m ö h till områdets östra kant med nivå +16 till +13,5 m ö h. Områdets lägsta punkt ligger i nordöst.

Modelleringen av skyfall visar att ytavrinning sker österut mot

åkermarken och att det kan uppstå vattensamlingar vid åkermarkens östra kant. Det förekommer inga instängda områden vid bebyggelse och det är ingen risk för skada på byggnader.



Resultat Scalgo live, 50 mm regn.

Dagvatten

Vassmolösa omfattas inte av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och det finns inget utbyggt dagvattensystem. Dagvattnet från befintlig bebyggelse och befintliga vägar omhändertas lokalt (LOD) via infiltration på respektive fastighet.

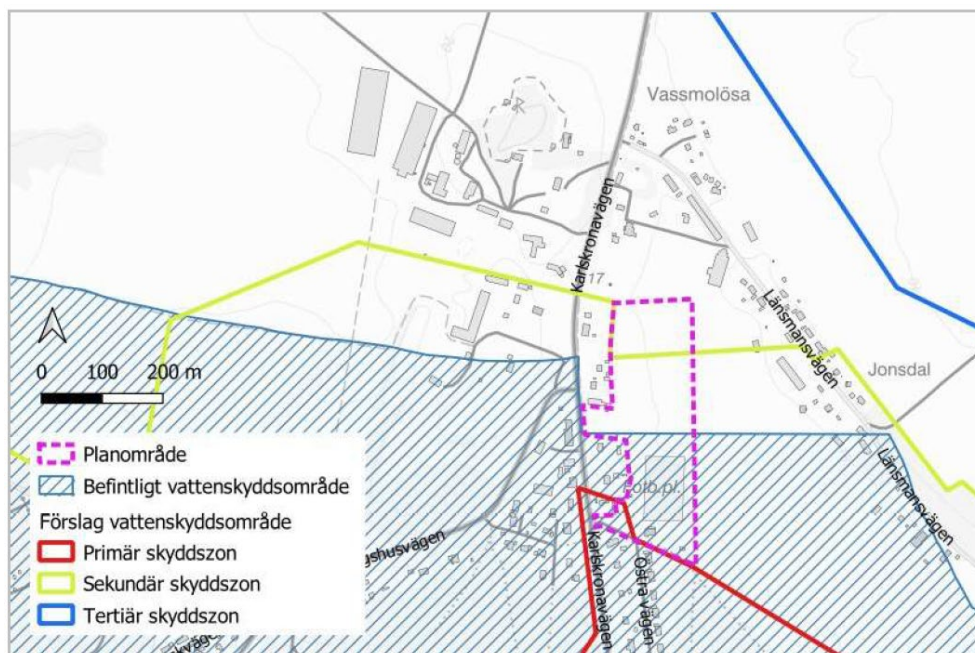
Planområdet ligger vid Nybroåsen som är en mäktig isälvsavlagring bestående av grus och sand. Marken är mycket genomsläpplig vilket innebär att dagvatten snabbt infiltrerar ner i marken och bildar grundvatten. Eftersom det saknas diken och ytvattenstråk inom området sker avrinningen främst som diffus infiltration och i viss mån som ytavrinning österut vid större regn.

I äldre flygfoton (1960) syns ett dike längs med åkermarkens östra kant med utlopp (trumma) under Länsmansvägen söder om bebyggelsen. Vid platsbesök i november 2024 kunde konstateras att dikessystemet är igenvuxet eller helt igenlagd. Ingen trumma under Länsmansvägen kunde hittas. Det eventuellt tidigare förekommande källflödet från grundvattenmagasinet har troligen avtagit helt då grundvattennivåerna har sjunkit avsevärd sedan vattentäkterna togs i drift under 1960-talet. Det tidigare befintliga dikessystemet har därmed förlorat sin funktion.

Föreslagen bebyggelse innebär inte någon påverkan på markavvattningsföretaget (*Vassmolösa Nr 1, 3 och 4, vattenavledning, ängsbevattning mm, 1886 – 1887*) norr om planområdet, eftersom inget dagvatten avrinner till de aktuella diken.

Vattenskyddsområde

Delar av planområdet ligger inom befintligt vattenskyddsområde för grundvattentäkt. Den södra delen ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Huvudmannen för vattentäkten, Kalmar Vatten AB, jobbar för närvarande med revidering av vattenskyddsområdena för vattentäkterna i Nybroåsen. Ett förslag för avgränsning och föreskrifter har lämnats till Länsstyrelsen i Kalmar län för beslut. I figuren nedan visas den nya zonindelningen. Merparten av planområdet kommer att ligga inom sekundär zon. Den norra delen omfattas av tertiär zon och en liten del i sydväst hamnar primär zon.



Befintligt och planerat vattenskyddsområde.

Vattenskyddsområdet syftar till att minska risken för förorening av Grundvattnet. I föreskrifterna regleras verksamheter som bedöms utgöra en fara för grundvattnet och vattentäkten. Även hantering av dagvatten regleras i föreskrifterna. Enligt gällande föreskrifter krävs tillstånd för infiltration av avloppsvatten (inkl dagvatten) inom den yttre zonen. Enligt det nya förslaget krävs tillstånd för infiltration av vägdagvatten med grundvattnet som direkt eller indirekt recipient. Bestämmelsen ska gälla inom primär och sekundär zon. Tillstånd erhålls av Samhällsbyggnadsnämnden i Kalmar kommun.

Grundvattennivåer varierar under året och de uppmätta nivåerna speglar troligen höga nivåer. Den omättade zonen (avstånd mellan markyta till grundvattnet) varierar mellan 1,3 och 4,8 meter. Som lägst är den omättade zonen i den nordöstra delen av planområdet. För att säkerställa en bra infiltration och perkolation till grundvattnet rekommenderas en omättad zon på minst 0,5 m från infiltrationsanläggningens botten (stenkista, översilningsyta).

Natur- och grönområden

Planområdet präglas av en låg krontäckning och omges i huvudsak av stora, öppna åkermarker. Inom området förekommer endast enstaka träd samt

mindre trädridåer, vilket ger ett öppet landskapsrum med tydlig koppling till det omgivande jordbrukslandskapet.

Trots den begränsade mängden träd och vegetation bidrar området till flera viktiga ekosystemtjänster, såsom biologisk mångfald, koldioxidbindning samt flödesreglering och vattenrening. Dessa funktioner är särskilt betydelsefulla i ett öppet landskap där gröna strukturer kan spela en viktig roll för ekologiska samband och klimatanpassning.

Planområdet har god närhet till grönområden söderut, vilket bidrar till tillgången till rekreativa miljöer och möjliggör spridningsvägar för flora och fauna. Söder om planområdet passerar även Kalmarsundsleden, som utgör ett regionalt gång- och cykelstråk med koppling till större natur- och rekreationsområden.

I anslutning till området, mot sydväst, ligger friluftsområdet Gropen, som erbjuder varierade rekreationsmöjligheter såsom vandring längs Kulturstigen om cirka 2,7 kilometer, pulkabacke samt utegym. Tillsammans bidrar dessa gröna och friluftsområden till goda förutsättningar för friluftsliv, vardagsmotion och naturupplevelser för boende i och omkring planområdet.



Utklipp från naturkartan.se

Natur- och artskydd

Till undergruppen natur- och artskydd hör förutsättningar som rör förekomst av skyddad natur, såsom naturreservat, biotopskydd, samt skyddsvärda växt- och djurarter.

Inom planområdet finns vissa enskilda träd med naturvärden. I mitten av området finns en biotopskyddad trädallé bestående av poppel. Vid entrén till området finns en skyddsvärd ek samt en större tall som utgör tydliga landskapselement och bidrar till områdets karaktär. Öster om det befintliga klubbhuset förekommer flera

mindre ekar och tallar. Dessa träd bidrar lokalt till biologisk mångfald samt till ekosystemtjänster såsom habitatfunktioner och koldioxidbindning.

Sammantaget bedöms dock planområdet inte uppvisa några höga naturvärden. Vegetationen är begränsad och området saknar strukturer eller miljöer som normalt förknippas med särskilt skyddsvärda naturmiljöer.

Enligt Länsstyrelsens regionala kartering ligger planområdet inom ett stråk för värdefull grön infrastruktur kopplad till ädellövskog, som sträcker sig längs Kalmars kust. Inom själva planområdet bedöms dock naturvärdena som låga. De största biologiska värdena återfinns främst i omgivande områden, där grönstrukturen är mer sammanhängande och variationsrik.

Landskapsbild

Landskapsbilden i Vassmolösa präglas av en tydlig övergång mellan bymiljö och det öppna odlingslandskapet. Orten har en utpräglad lantlig karaktär där bebyggelse och jordbruksmark ligger i nära samspel och där gränsen mellan bebyggda och obebyggda miljöer ofta är tydligt läsbar.

Bebyggelsen utgörs främst av småskalig och utspridd landsbygdsbebyggelse i form av villor, gårdar och enstaka historiska byggnader, framför allt längs Karlskronavägen samt i området kring den äldre tingsplatsen. Vassmolösa saknar en tydlig centrumkärna och består i stället av flera mindre bebyggelsegrupper som följer vägarna och anpassar sig till det öppna odlingslandskapets struktur.

Bebyggelsen är gles och låghusdominerad, huvudsakligen bestående av en- och tvåplansvillor. Husen är i stor utsträckning placerade längs Karlskronavägen, Länsmansvägen och Tingshusvägen, vilket skapar en linjär bystruktur där vägnätet har stor betydelse för hur orten upplevs i landskapet. Tomterna är generellt stora och rymmer ofta ekonomibyggnader eller uthus, vilket förstärker intrycket av en lantlig miljö med koppling till tidigare och pågående jordbruksverksamhet.

I direkt anslutning till planområdet finns åkermark, hästagar och öppna landskap, vilket bidrar till att övergången mellan bebyggelse och jordbruksmark framstår som tydlig och sammanhängande. De öppna landskapsrummen skapar långa siktlinjer och stärker upplevelsen av landsbygdens storskalighet i kontrast till den småskaliga bebyggelsen.

Villa Famiglia och det gamla tingshuset utgör framträdande landmärken i landskapsbilden och bidrar till en hög historisk och kulturell läsbarhet i miljön. Deras skala, material och arkitektoniska uttryck skiljer sig från den mer vardagliga omgivande bebyggelsen och förstärker upplevelsen av platsens långvariga användning och betydelse i det lokala sammanhanget.

Vegetationen i området är relativt sparsam men förekommer i form av alléer, större enstaka träd samt mindre gröna inslag inom tomtmark och längs vägar. Dessa vegetationsinslag bidrar till rumslighet, struktur och variation i landskapsbilden samt till att mjuka upp mötet mellan bebyggelse och det öppna landskapet.

2.10 Geoteknik

Markhöjderna i området varierar generellt mellan +13 och +17. Installation av grundvattenrör har utförts i fyra punkter och mätts vid ett tillfälle (december 2024). Grundvattennivån ligger relativt högt, men varierar med årstiden och nederbörden. Uppmätta grundvattennivåer har varit mellan +12,1 och +12,4 motsvarande 1,3 – 4,8 m under befintlig markyta. Vid noggrannare precision rekommenderas kompletterande grundvattenmätningar.

Punkt	Datum	Markyta	Djup mätning [m]	Nivå
24AW02	2024-12-04	+13,3	1,5	+11,8
24AW06	2024-12-02	+14,2	1,5	+12,7

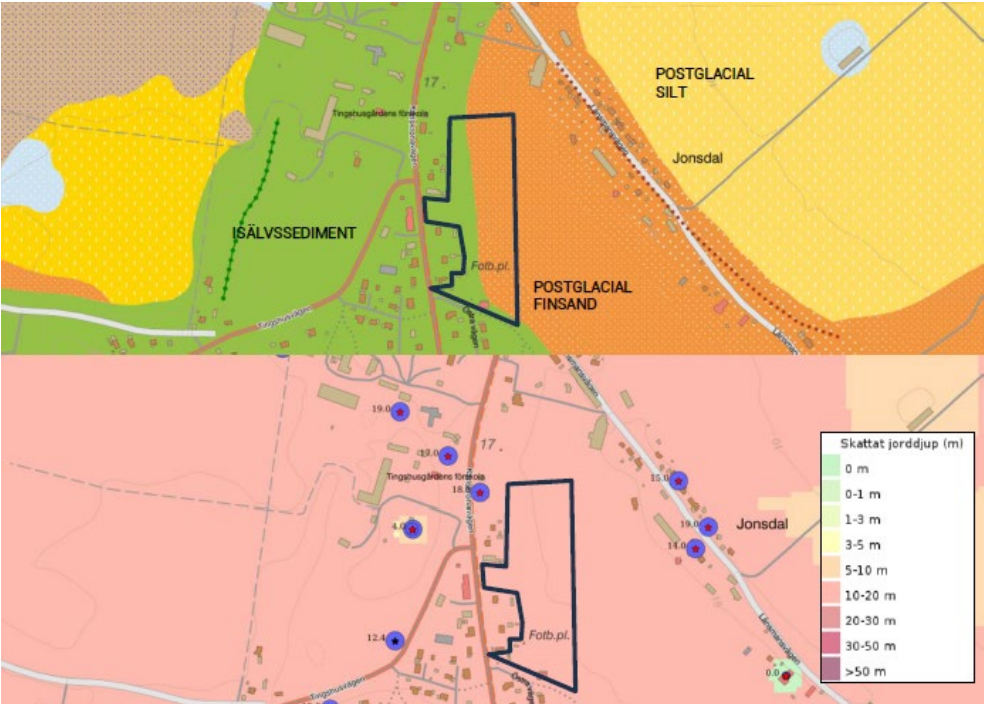
Fri vattenyta i öppna borrhål

Punkt	Datum	Markyta	Spetsnivå	Vattennivå	Kommentar
24AW01	2024-12-04	+15,4	+8,9	+12,4	Funktionskontroll
24AW04	2024-12-04	+13,7	+7,2	+12,4	Funktionskontroll
24AW05	2024-12-03	+17,2	+8,7	+12,4	
24AW10	2024-12-03	+16,1	+10,4	+12,1	

Resultat avläsning öppet grundvattenrör

Dimensionerande tjäldjup i Vassmolösa är 1,2 meter enligt tjäldjupskartan.

SGU:s jordartskarta (översta bilden) visar att ytlagret inom undersökningsområdet i huvudsak består av postglacial finsand (orange) och isälvsediment (grön). Utanför undersökningsområdet finns även postglacial silt (gul). Enligt jorddjupskartan (understa bilden) varierar det uppskattade jorddjupet mellan 10–20 m. Ca 50 meter väst om norra undersökningsområdet finns ett registrerat djup till berg på 18,8 meter.



Översikt av ytbeskaffenhet samt jorddjup inom undersökningsområdet (svart) med omnejd (SGU, 2025).

Baserat på utförda undersökningar bedöms jordprofilen bestå av ett ytlager av sandig mulljord eller mullhaltig sand ovan naturligt lagrad jord. Naturligt lagrad jord består av sand. Sanden beskrivs i fältrapporten som en sand utan tilläggsord eller finsand som tillhör materialtyp 2 och tjälfarlighetsklass 1. Efter laboratieförsök har sanden i stället beskrivits som siltig i 24AW02, 24AW04, 24AW08 och 24AW10 från ca 1 m djup från befintlig markyta och tillhör materialtyp 3B och tjälfarlighetsklass 2. Sonderingar för bestämning av jordprofilen har stoppat (stoppkod 91) vid djup mellan 1,6 – 2,9 m från befintlig markyta. Sanden bedöms fortsätta med djupet men vidare bestämning av jordprofilen under dessa djup har inte gjorts och sandens totala mäktighet har inte kunnat bestämmas. Ingen morän eller bergöveryta har påträffats.

Detaljerad beskrivning av de geotekniska förutsättningarna i olika delområden med mäktigheter för olika jordlager återfinns i ritningar och bilagor i tillhörande MUR Geoteknik.

2.11 Tekniska förutsättningar

Planområdet kan försörjas med kommunalt vatten och avlopp genom anslutning till befintligt VA-nät. Ledningar finns idag söderifrån Östra vägen. Kapaciteten klarar en mindre utbyggnad/etapp, men ledningarna behöver dras om och förnyas vid en större utbyggnad.

Dagvattenhanteringen ska utformas enligt kommunens dagvattenstrategi (kommunens översiktsplan).

- Dagvatten ska, så långt det är möjligt, hanteras på egen fastighet.
- Dagvattnets belastning på ledningssystem och recipienter ska minskas, både vad gäller föroreningar och flöden. Åtgärder ska göras så nära källan som möjligt. Tillräckligt med utrymme för fördröjning och rening ska säkerställas.
- Dagvattnet ska ses som en resurs genom att bidra med ekosystemtjänster och skapa mervärden för den bebyggda miljön. Ett mervärde i hanteringen av dagvatten kan vara att skapa fuktiga områden och dammanläggningar som fungerar som kolsänkor.
- Öppen dagvattenhantering ska eftersträvas.
- Genomsläppliga ytor ska eftersträvas för lokalt omhändertagande av vatten.
- Multifunktionella ytor ska eftersträvas i samband med dagvattenhantering.

Planområdet kan anslutas till befintligt elnät, via EON.

Vassmolösa ingår inte i Kalmar Energi ordinarie fjärrvärmenät. Närliggande landsbygd domineras av enskilda uppvärmningslösningar, såsom bergvärme, luft-/vattenvärmepumpar, biobränsle eller el.

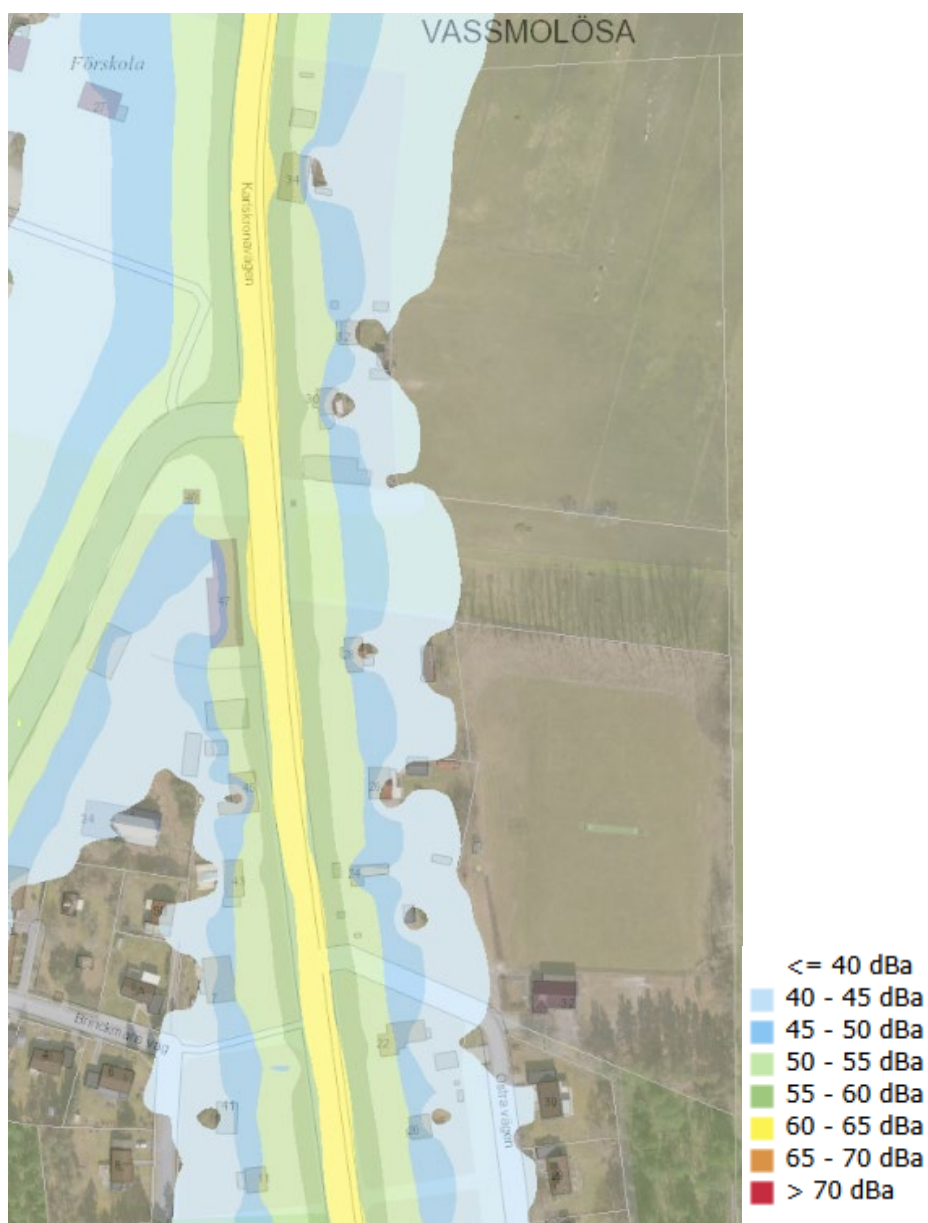
2.12 Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

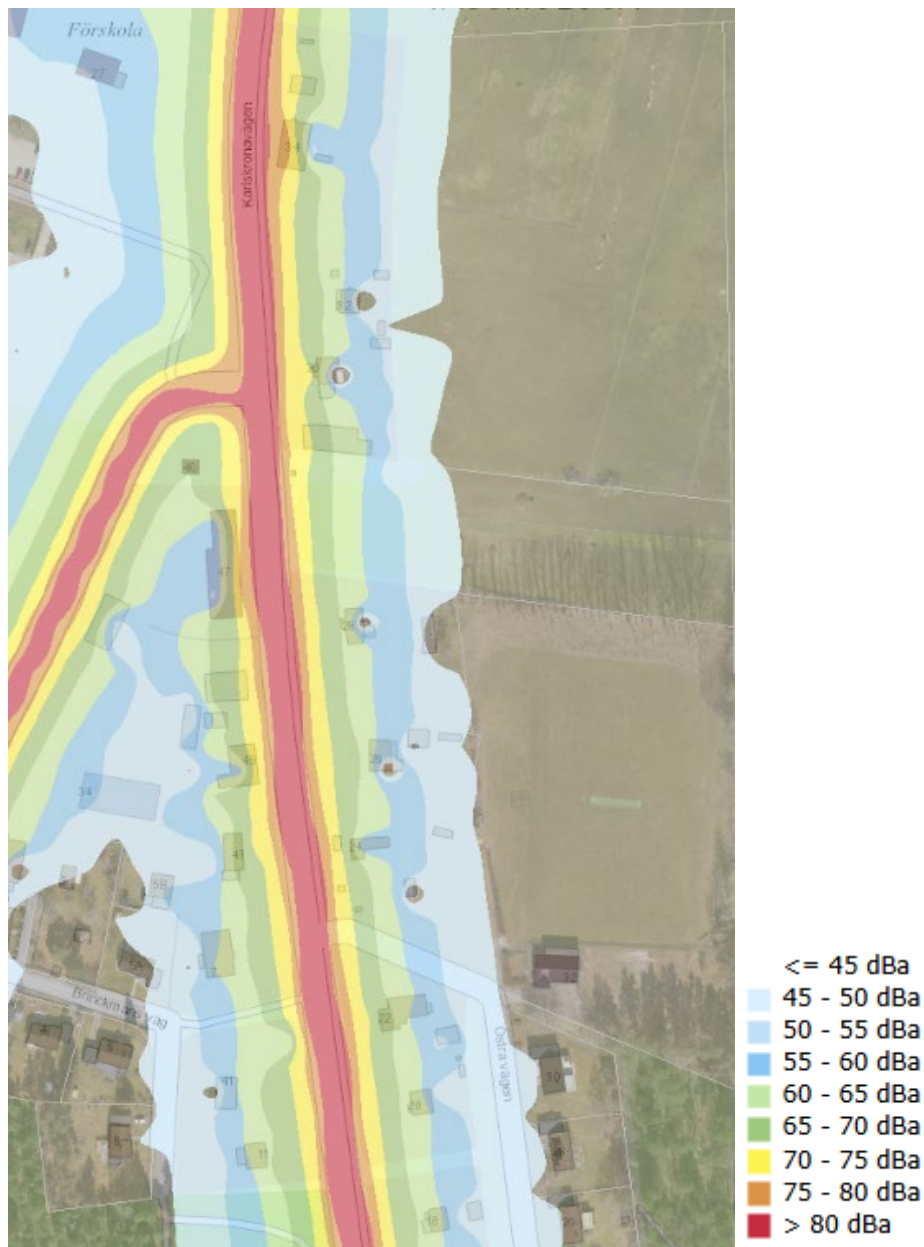
Omgivningsbuller utgörs i huvudsak av trafikbuller från Karlskronavägen. Östra vägen har för låg hastighet och trafikmängd för att kunna utgöra någon större störning för boende.

Ljudnivåer regleras i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring 2017:359. I förordningen anges att 60 dBA ekvivalent inte bör överskridas vid en bostadsbyggnads fasad eller 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Kommunens översiktliga kartering visar att det enbart är bostäder som angränsar direkt mot Karlskronavägen som påverkas av trafikbuller. Bostadshusen ligger dock så långt ifrån vägen att det inte utgör någon risk för att riktvärdena inte uppnås vid bostadsbyggnadens fasad. Det finns gott om utrymme att ordna uteplatser i icke bullerstört läge österut.



Översiktlig kartering av vägtrafik, ekvivalent ljudnivå dBa.



Översiktlig kartering av vägtrafik, maximal ljudnivå dBA.

Risk för olyckor

Under temat risk för olyckor behandlas planeringsförutsättningar som kan påverka människors hälsa och säkerhet, exempelvis risker kopplade till transporter av farligt gods, kemikaliehantering, oövakade järnvägsövergångar eller annan olycksbenägen verksamhet.

I aktuellt planområde har inga särskilda riskkällor för olyckor identifierats. Området omfattas dock av ett vattenskyddsområde, vilket innebär att mark och vatten bedöms som särskilt känsliga ur ett skyddsperspektiv. Detta ställer krav på försiktighet vid markanvändning och vid genomförande av åtgärder för att undvika påverkan på grund- och ytvatten.

Risk för översvämning

Planområdet berörs inte av något hav eller vattendrag som riskerar att översvämmas. Se vidare under rubriken skyfall.

Risk för erosion

Inom planområdet har inga risker för erosion identifierats.

Risk för skred

Planområdet bedöms inte vara utsatt för risk för skred. Inga kända skredkänsliga markförhållanden har identifierats, och terrängens lutningsförhållanden bedöms som sådana att risken för skred är låg.

Risk för ras

Det finns inga kända risker för ras inom planområdet.

Markmiljö

Det finns inga indikationer på markföroreningar inom planområdet. På fastigheten Bottorp 2:28, intill tidigare fotbollsplan, genomfördes en markmiljöundersökning i december 2024. Provtagningen påvisade inte någon föroreningsrisk inom området.

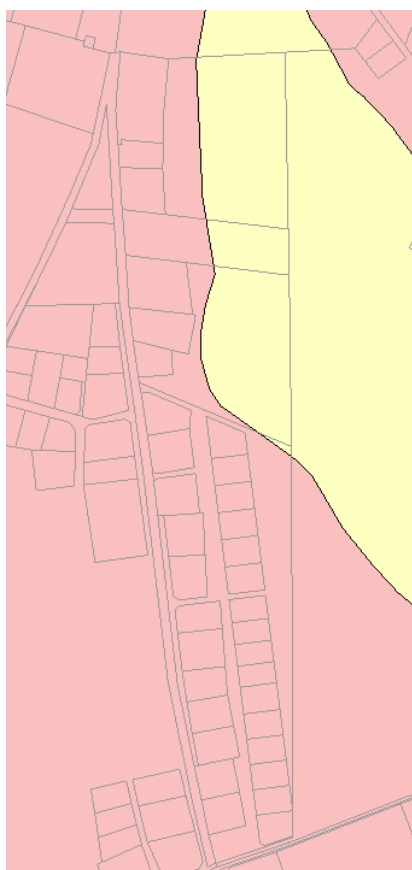
Radon

Området klassificeras som normalradonmark, med undantag från två punkter med låg lågradonmark i sydöstra delen av undersökningsområdet (24AW10 och 24AW14).

Markradonmätning har utförts med Markus10 där resultatet redovisas i Tabell nedan:

Mätpunkt	Radonhalt [kBq/m ³]	Lågradonmark [kBq/m ³]	Normalradonmark [kBq/m ³]	Högradonmark [kBq/m ³]
24AW01	25,4	<10	10 - 50	>50
24AW05	14,1			
24AW06	29,9			
24AW10	3,1			
24AW11	40,2			
24AW14	6,7			

Mätresultat från markradonmätning (provpunkter redovisas i den geotekniska utredningen)



- Högriskområde, isälvssediment: >50 kBq/m³ jordluft
- Eventuellt högriskområde, berggrund: mätvärden kan överstiga 50 kBq/m³ jordluft
- Normalriskområde: 10-50 kBq/m³ jordluft
- Ej bedömda områden; torv, gyttja, fyllning

Luft och djurhållning

Nordost om planområdet finns en befintlig hästverksamhet på fastigheten Bot-torp 2:30, i direkt anslutning till planområdet. Verksamheten utgörs av ett in-ackorderingsstall med tillstånd att hålla upp till 15 hästar. Hästarnas betesmar-ker är belägna norr och öster om planområdet.

Kalmar kommun har sedan 2014 en policy som anger "*riktlinjer för avstånd mellan djurhållning och bebyggelse*":

Antal Hästar	Avstånd till stall/gödelhan-tering	Avstånd till ha-gar för varaktig vistelse	Avstånd till bete, ridstig
1-10	50	50	25
11-30	75	75	25

Policyn anger även att bedömning ska göras i varje enskilt fall med hänsyn till lokala förutsättningar såsom terräng, förhärskande vindriktning och förekomst

av avskärmning, exempelvis vegetation. Samt att kortare skyddsavstånd kan tillämpas för glesbygd och lantliga miljöer än för tätorter i urbana miljöer. Småorter i lantliga miljöer bör bedömas som ett mellanting.



Befintliga stall (röd markering) och hästhagar (blå streckad linje) i området.

Det finns inga lagstadgade eller bindande nationella riktlinjer som fastställer ett visst minimiavstånd i meter mellan hästhållning och bostäder. Nationell vägledning från bland annat Boverket och Folkhälsomyndigheten betonar vikten av en platsanpassad bedömning där avstånd är en faktor bland flera. Enligt vägledningen kan eventuella risker eller olägenheter ofta hanteras genom lokala åtgärder såsom anpassad placering av byggnader, hagar, vegetationszoner och genom lämplig hantering av gödsel. Folkhälsomyndigheten lyfter även att olägenheter kan bestå av till exempel lukt, flugor, buller och ljus från ridbanor.

I samband med hästhållning kan viss spridning av lukt, flugor och allergener förekomma. Nyare forskning visar dock att spridningen av hästallergener utomhus generellt är mer begränsad än vad man tidigare antagit, särskilt i öppna landskap. Det har även betydelse hur gödsel hanteras, där gödselhantering bedöms vara mer allergen än hästhagar. I dagsläget hanteras gödseln på en gödselplatta, men hästverksamheten planerar att i framtiden samla gödseln i container. En mer omsluten hantering bedöms minska spridning av både allergener och lukt. Gödsel transporteras bort regelbundet från anläggningen.

Förhärskande vindriktning i området är sydvästlig, vilket innebär att vinden oftast blåser från planområdet mot hästverksamheten. Planområdet är beläget i ett lantligt sammanhang där djurhållning är en naturlig del av landskapsbilden.

Inom planområdet finns idag ytterligare en hästhage på fastigheten Vassmolösa 12:2. Hästhagen används i anslutning till ett mindre stall för hobbyverksamhet med tre hästar på fastigheten Vassmolösa 3:5, som ligger utanför planområdet.

Fastigheten Vassmolösa 3:5 är planlagd för bostadsändamål. Stallbyggnaden flyttades till platsen i början av 1900-talet, innan gällande byggnadsplan fastställdes år 1954. I gällande plan är byggnaden belägen på mark som inte får bebyggas (prickmark). Byggnaden är dock äldre än planen och utgör en befintlig byggnad inom fastigheten. Byggnaden har tidigare använts för andra ändamål, bland annat smedja och verkstad. Det är oklart när den nuvarande användningen som stall etablerades. Enligt uppgift från kommunens miljöenhet finns inga registrerade tillstånd för hästhållning enligt kommunens lokala föreskrifter.

Stallbyggnaden har en entré mot söder i riktning mot hagen. I detta läge finns ett avtalsservitut för utfart från år 2000. Fastighetsägaren använder idag delar av Vassmolösa 12:2 för funktioner kopplade till hästhållningen, såsom tillfart, leveranser av hö och uppställning av hästtransport. Byggnaden har även en entré mot väster med anslutning till Karlskronavägen.

Fastigheten Vassmolösa 12:2 är enligt gällande detaljplan avsedd för bostadsändamål, men marken är i dagsläget obebyggd och används som hästhage. Nyttjandet av marken för hästhållning grundar sig enligt uppgift på en tidigare muntlig överenskommelse mellan stallägaren och tidigare fastighetsägare. Nuvarande fastighetsägare har för avsikt att utveckla fastigheten för bostadsändamål i enlighet med planens syfte, vilket innebär att den mark som idag används som hästhage och stödyta för hästhållningen kan komma att tas i anspråk för bebyggelse.



Befintligt häststall intill planområdet.

Magnetfält

Inom eller i närheten av planområdet finns ingen känd verksamhet som ger upphov till förhöjda magnetfält.

3. Beskrivning av detaljplanen

3.1 Bakgrund

Rc0 Property AB inkom med begäran om planbesked daterad 2022-09-01 för fastigheterna Vassmolösa 12:2 och 18:1 i Vassmolösa. Initiativet syftade till att pröva en omvandling av området från tidigare idrottsändamål till bostadsändamål, med fokus på småhusbebyggelse samt viss variation i boendeformer. Den gällande byggnadsplanen från 1954 medger fristående bostäder och idrottsverksamhet samt redovisar ett gatunät som aldrig realiserats och som delvis kolliderar med befintlig fastighetsindelning.

Planområdet är beläget inom ett område där särskild hänsyn behöver tas till miljö- och omgivningsförhållanden. Nybroåsen, som utgör Kalmars huvudsakliga dricksvattentäkt, ställer krav på att markanvändningen inte medför risker för vattenkvaliteten. Samtidigt förekommer djurhållning i direkt anslutning till området, vilket innebär att planeringen behöver hantera frågor om skyddsavstånd och påverkan på boendemiljö.

Som en del i kommunens strategi att förtydliga vägnätets ansvarsfördelning har kommunen övertagit huvudmannaskapet för vägar i Vassmolösa. I denna plan inkluderas därför delar av Östra vägen och Karlskronavägen för att säkerställa ett enhetligt kommunalt huvudmannaskap och samtidigt avveckla tidigare enskilda vägföreningslösningar.

Planuppdraget inkom i februari 2025 och omfattar även fastigheten Bottorp 2:24. Uppdraget har inriktningen att i första hand möjliggöra småhusbebyggelse, men även att pröva förutsättningarna för ett eventuellt LSS-boende som komplement till den ordinarie bostadsstrukturen. Startbesked undertecknades 2025-02-13.

3.2 Planförslag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt bostadsområde i Vassmolösa, där småhus utgör den dominerande bebyggelsetypen. Bebyggelsen organiseras kring en ny lokalgata som ansluter till befintligt vägnät och strukturerar området i en sammanhängande helhet.

Planen innehåller även möjlighet att uppföra ett LSS-boende i planområdets södra del, vilket bidrar till en större variation av boendeformer och tillgodoser kommunens behov av särskilda bostäder. Den befintliga klubblokalen ges en flexibel användning och kan inrymma antingen bostäder eller centrumändamål, vilket innebär att byggnaden kan utvecklas i takt med lokala behov.

Planförslaget innebär vidare att huvudmannskapet för Östra vägen övergår till kommunen, vilket skapar tydligare ansvarsförhållanden för drift och underhåll. Samtidigt tas viktiga landskapselement till vara genom att befintliga trädmiljöer och vegetationszoner bevaras och integreras i planstrukturen.

Genom att tillföra nya bostäder bidrar planen till en måttlig förtätning av Vassmolösa. Detta kan på sikt stärka underlaget för service, kollektivtrafik och sociala funktioner samt bidra till ökad trygghet genom att fler människor vistas i området.

Bebyggelse

Bebyggelsen i planområdet utformas med utgångspunkt i Vassmolösas karaktär som en mindre ort i ett jordbrukslandskap. Strukturen präglas av relativt stora tomter, låg exploateringsgrad och tydlig koppling till det omgivande landskapet.

Planen möjliggör cirka 17 nya villatomter med en minsta storlek om cirka 1000–1200 m². Den generösa tomtstorleken bidrar till att skapa en luftig bebyggelse med goda möjligheter till vegetation och privata utemiljöer. Detta är en medveten strategi för att bevara platsens landsbygdskaraktär och undvika en alltför tät bebyggelsestruktur.

Byggrätten för villorna begränsas till cirka 20 procent av fastighetens yta, med ett tak på 250 m² för huvudbyggnad, vilket säkerställer att byggnaderna inte blir dominerande i landskapsbilden.

Bebyggelsens höjd och volym anpassas till dess läge inom området. I ytterområdena, där bebyggelsen möter det öppna jordbrukslandskapet och hagmarken, begränsas byggnadshöjden till cirka 1,5 plan. I områdets mer centrala delar möjliggörs tvåvåningshus. Denna gradvisa övergång bidrar till en mjuk inpassning i det omgivande landskapet och minskar visuell påverkan.

Byggnader ska generellt placeras minst tre meter från gata och huvudbyggnader minst fyra meter från fastighetsgräns. Alternativt kan byggnader sammanbyggas i fastighetsgräns där detta är lämpligt.

I den centrala delen av området ges möjlighet till bostäder med en mer varierad bebyggelse, såsom parhus, kedjehus eller mindre flerbostadshus. Här tillåts en något högre exploateringsgrad och större flexibilitet i utformning, vilket möjliggör en socialt och typologiskt blandad bebyggelse för mer differentierad bostadsmarknad.

Även i den södra delen av planområdet möjliggörs större byggnader för exempelvis flerbostadshus alternativt etablering av ett LSS-boende. Denna funktion ställer särskilda krav på utformning, såsom behov av gemensamma och privata uteplatser, god tillgänglighet, möjlighet till angöring för färdtjänst vid entrén samt

insynsskydd. Planen medger därför en större byggrätt, nockhöjd och flexibel disposition av byggnader inom denna del.

Den befintliga klubblokalen regleras med flexibel användning, vilket gör det möjligt att antingen bevara, bygga om eller ersätta byggnaden beroende på framtida behov. Detta skapar en möjlighet till lokal service eller alternativa bostadslösningar.

Samtliga nya bostäder i planområdet ska uppföras utan källare, vilket är anpassat till områdets markförhållanden och närheten till grundvatten.

Utemiljö

Planområdet utformas med ambitionen att skapa en grön och trivsamt boendemiljö som harmonierar med det omgivande landskapet. De relativt stora tomterna ger goda möjligheter till privata uteplatser, trädgårdar och lektyor inom respektive fastighet.

Viktiga befintliga naturvärden bevaras och integreras i planförslaget. Den befintliga trädallén i områdets mitt sparas och utgör ett centralt karaktärsdrag. En större ek vid infarten bevaras som identitetsskapande element. I områdets norra och nordöstra delar avsätts naturmark som fungerar som buffert mot angränsande hagmarker. Denna zon bidrar till att skapa ett lämpligt avstånd mellan bostäder och djurhållning, samtidigt som den bevarar en visuell och ekologisk koppling till landskapet.

Vid planområdets vändplats anläggs en större grön yta med flera funktioner. Ytan är utformad som en nedsänkt terräng för att kunna ta hand om dagvatten vid kraftiga regn, men kan samtidigt nyttjas som lektya och mötesplats eller snöupplag. Denna multifunktionella utformning bidrar till både klimatanpassning och socialt värde i området.

Sammanfattningsvis präglas utemiljön av en kombination av privata grönytor och gemensamma landskapselement som tillsammans skapar en sammanhållen och kvalitativ boendemiljö.

Trafik och angöring

Tillfarten till planområdet sker via en ny lokalgata som ansluter från Östra vägen, vidare norr om gamla klubbhuset, vänder 90 grader och går norrut igenom trädallén och avslutas med en större vändplan. Gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik, där gestaltningen syftar till ett integrerat frirum där oskyddade trafikanter prioriteras.

För att undvika upplevelsen av en rak transportsträcka ges gatan en varierad utformning i höjd med trädallén (enligt Kalmars livsrumsmodellen). Detta sker genom en chikan, som innebär att vägen görs lite krokig där bilister måste svänga lätt i sidled istället för att köra rakt fram. Detta bidrar till att sänka hastigheter, öka trafiksäkerheten och skapa en mer attraktiv vistelsemiljö som premierar gång- och cykeltrafikanter.

I områdets norra del anläggs en vändplan som dimensioneras för renhållningsfordon och räddningstjänst. Vändplanen kombineras med en grönyta som kan användas för dagvattenhantering och snöupplag. Gatan förbereds även för en möjlig framtida förlängning norrut, vilket ger flexibilitet för fortsatt utbyggnad eller för att skapa kopplingar till närliggande funktioner, som förskolan.

Tillgängligheten till kollektivtrafik är god genom närheten till Karlskronavägen. En ny gångförbindelse skapas för att knyta det nya bostadsområdet till busshållplatsen och förbättra kopplingen till det övergripande transportsystemet. Planområdet bedöms inte vara utsatt för störande trafikbuller.

Sophantering sker huvudsakligen genom enskilda kärl vid småhus, medan gemensamma lösningar kan etableras för tätare bebyggelse. Vid behov kan miljörum anordnas inom fastigheter, med krav på god tillgänglighet inom 50 meter från huvudentrén och vändmöjligheter för sopbil.

Planen medger att fastigheten Vassmolösa 7:5 bibehåller sin tillfartsväg i befintligt skick, eftersom det anses olämpligt att tillskapa ny utfart mot Karlskronavägen.

Planens genomförande avses ske etappvis, vilket innebär att tillfälliga trafiklösningar behöver upprättas under utbyggnadstiden.

Parkering bostäder:

Parkering för bostäder ska utformas enligt Kalmar kommuns parkeringsriktlinjer. Planområdet ligger inom zon D, vilket innebär att parkering i huvudsak ska lösas inom kvartersmark.

För småhus gäller ett riktvärde om 1,6 parkeringsplatser per bostad, vilket möjliggör parkering på den egna tomten i form av uppställningsplatser, garage eller carport. För tätare bebyggelse, såsom parhus eller flerbostadshus, tillämpas ett riktvärde om 14 parkeringsplatser per 1000 m² BTA i planskedet. Slutligt behov fastställs i bygglovsskedet utifrån lägenhetsstorlek och användning.

Parkering LSS-Boende:

Planen möjliggör ett LSS-boende med cirka åtta lägenheter. Boendeformen innebär generellt ett lägre bilinnehav, då många nyttjar färdtjänst.

Eftersom kommunala riktlinjer saknas används branschpraxis, vilket motsvarar cirka 0,5–0,8 parkeringsplatser per lägenhet inklusive personal och besök. Det totala behovet bedöms uppgå till cirka 5–9 parkeringsplatser.

Vid utformning ska särskild hänsyn tas till tillgänglighet samt till angöring för färdtjänst nära entré.

Parkering centrumändamål:

Den tidigare klubblokalen ges flexibel användning. Parkeringsbehovet kan därför variera beroende på verksamhet och ska prövas i bygglovsskedet. Parkering ska i möjligaste mån lösas inom den aktuella fastigheten.



Situationsplan som visar ett exempel på möjlig utveckling av planförslaget

3.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 180 månader (vilket motsvarar 15 år) från den dag planen fått laga kraft. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen.

3.4 Allmän plats

Allmän plats inom området planläggs för Gata, Väg och Natur.

Planen utgör utbyggnad av en ny lokalgata (GATA). Gatan möjliggör anslutningar till bostäder i området och en större vändplan i norr. Gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik och gatan utformas enligt Kalmars livsrumsmodell. I området kan mindre planteringar eller annan möblering ske. Inom allmänna platser finns även möjlighet att lägga underjordiska ledningar för exempelvis dagvatten.

Planen utgörs därutöver av en befintlig lokalgata (GATA) och en statlig huvudväg (VÄG). Syftet med regleringen är att säkerställa rådigheten för kommunalt huvudmannaskap.

Viktiga befintliga naturvärden bevaras och integreras i planförslaget som Natur. Även befintliga grönremsor längs gatorna och vissa delar av ledningsstråken bevaras med markanvändningen Natur.

I norr finns ett naturområde i mitten av en vändplan. Marken är möjlig att schakta ner för att möjliggöra utrymme för dagvatten vid skyfall. Ytan är också möjlig att nyttjas för lek och social gemenskap, mindre lekredskap och iordningställande av ytan är möjlig, men generellt gäller en låg skötselnivå.

Huvudmannaskap

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

3.5 Kvartersmark

Detaljplanen tillskapar kvartersmark i form av bostäder och centrumändamål.

Inom kvartersmarken inkluderas uteplatser, vägar för enskilt behov, sophantering och parkeringsplatser som fastighetsägaren anlägger och underhåller.

4. Motiv till detaljplanens regleringar

4.1 Motiv till regleringar

Användning av allmän plats

GATA

Gata

Regleringen syftar till att säkerställa utrymme för en fungerande och trafiksäker gatustruktur med god tillgänglighet för gång-, cykel- och biltrafik. Den möjliggör även plats för nödvändig teknisk infrastruktur, dagvattenhantering och skötsel.

VÄG

Väg

Bestämmelsen ska säkerställa framkomlighet till och inom området samt tillgodose behovet av säkra tillfarter för boende, servicefordon och räddningstjänst. Vägens funktion anpassas till områdets trafikmängd och karaktär.

NATUR

Natur

Regleringen syftar till att bevara och utveckla grönområden som bidrar till rekreation, skyddsavstånd mot hästhållning, biologisk mångfald och klimatanpassning. Naturmarken säkerställer även ekosystemtjänster såsom dagvattenhantering och temperaturutjämning.

Användning av kvartersmark

B

Bostäder

Planbestämmelsen möjliggör för nya bostäder i Vassmolösa.

C

Centrum

Den befintliga klubblokalen regleras med flexibel användning, vilket gör det möjligt att antingen bevara, bygga om eller ersätta byggnaden beroende på framtida behov. Detta skapar en möjlighet till lokal service eller alternativa bostadslösningar.

Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, gym, frisör, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats



Utfartsförbud

Utfartsförbud regleras för att säkerställa trafiksäkerheten och en tydlig trafikstruktur. Genom att begränsa antalet utfarter minskas konfliktpunkter mellan olika trafikslag, vilket bidrar till en tryggare miljö för gående och cyklister samt en mer effektiv framkomlighet på gatan.

Utfartsförbud regleras mot statlig "Väg" utifrån befintliga förhållanden.

dagvatten₁

Dagvatten

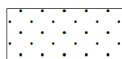
Regleringen syftar till att säkerställa ytor för tillfällig hantering av dagvatten vid skyfall. Då området saknar allmän dagvattenledning och markförhållandena möjliggör god infiltration, ska dagvatten i första hand omhändertas lokalt. Den utpekade ytan fungerar som en lågpunkt eller fördröjningsyta vid intensiva regn och bidrar till att minska risken för översvämning samt skydda bebyggelse och infrastruktur.

lek₁

Lekyta

Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillgång till lek- och vistelseytor i en trygg och tillgänglig miljö. Lekytor bidrar till sociala värden, barns utveckling och ett levande bostadsområde samt skapar mötesplatser som stärker den lokala gemenskapen. Lekytan kombineras med dagvatten.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad.

Regleringen syftar till att säkerställa ytor för exempelvis sikttrianglar, dagvattenhantering, ledningar och tillräckliga friytor. Den bidrar även till en tydlig struktur i området och minskar exploateringstrycket på känsliga delar.

h₁ 0,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Begränsning av nockhöjd syftar till att anpassa bebyggelsen till omgivande skala och landskapsbild samt att säkerställa goda ljusförhållanden.

h₂ 0,0

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter

Begränsning av nockhöjd syftar till att anpassa bebyggelsen till omgivande skala och landskapsbild samt att säkerställa goda ljusförhållanden. För komplementbyggnader motiveras en lägre höjd av behovet att underordna dessa huvudbyggnaden.

U₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Markreservat införs för att säkerställa utrymme för befintliga och framtida allmännyttiga ledningar, såsom vatten, avlopp, el och telekommunikation. Regleringen möjliggör drift, underhåll och förnyelse av teknisk infrastruktur utan hinder från bebyggelse, vilket är nödvändigt för områdets funktion och långsiktiga försörjning.

o_1 0,0

Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

Bestämmelsen syftar till att skapa en sammanhållen gestaltning och säkerställa att byggnadernas karaktär harmonierar med områdets arkitektur och lokala byggnadstradition.

e_1 0,0

Största byggnadsarea är angivet värde i m².

Begränsning av byggnadsarea reglerar exploateringsgraden och säkerställer tillräckliga fria och gröna ytor inom fastigheten, vilket är viktigt för dagvattenhantering, vistelseytor och en god boendemiljö.

e_2 0,0

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet

Begränsning av byggnadsarea reglerar exploateringsgraden och säkerställer tillräckliga fria och gröna ytor inom fastigheten, vilket är viktigt för dagvattenhantering, vistelseytor och en god boendemiljö.

e_3 0,0

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Begränsning av byggnadsarea reglerar exploateringsgraden och säkerställer tillräckliga fria och gröna ytor inom fastigheten, vilket är viktigt för dagvattenhantering, vistelseytor och en god boendemiljö.

e_4

Största bruttoarea per huvudbyggnad är 250 m².

Bestämmelsen begränsar byggnadsvolymen för att säkerställa att bebyggelsen inte blir dominerande i området samt för att upprätthålla en småskalig karaktär med i huvudsak en- eller tvåbostadshus med begränsad trafik- och parkeringspåverkan.

d_1 0,0

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en lämplig täthet och goda boendekvaliteter, inklusive utrymme för friytor, parkering och dagvattenhantering inom varje fastighet.

För bostadstomterna sker i huvudsak lokalt omhändertagande av dagvatten, varav en del av motiveringen till de större tomtstorlekarna.

p_1

Huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från gata och minst 4 meter från övriga fastighetsgränser om de inte sammanbyggs med annan byggnad i fastighetsgräns. Byggnadsdelar som innehåller garage eller carport ska placeras så angöringssida för bil är placerad minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata.

Avstånd till gata och fastighetsgräns regleras för att skapa ett enhetligt gaturum, god landskapsbild, goda ljusförhållanden och integritet mellan fastigheter. Krav på 6 meters avstånd för garage/carport säkerställer uppställningsplats för bil utan att belasta gaturummet.

p₂

Komplementbyggnad ska placeras minst 3 meter från gata och minst 1 meter från övriga fastighetsgränser om de inte sammanbyggs med annan byggnad i fastighetsgräns. Komplementbyggnad som innehåller garage eller carport ska placeras så angöringssida för bil är placerad minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata.

Bestämmelsen möjliggör flexibel placering samtidigt som minsta avstånd säkerställer brandskydd, underhåll, ljusinsläpp och god grannsämja. Krav på avstånd för garage/carport syftar även här till att säkerställa trafiksäkerhet och funktionella parkeringslösningar.

p₃

Huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från gata och minst 2 meter från övriga fastighetsgränser om de inte sammanbyggs med annan byggnad i fastighetsgräns. Byggnadsdelar som innehåller garage eller carport ska placeras så angöringssida för bil är placerad minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata.

Avstånd till gata och fastighetsgräns regleras för att skapa ett enhetligt gaturum, goda ljusförhållanden och integritet mellan fastigheter. En mer flexibel placering mot tomtgränsen möjliggör fler boendeformer. Krav på 6 meters avstånd för garage/carport säkerställer uppställningsplats för bil utan att belasta gaturummet.

n₁

Befintliga träd med en stamdiameter över 10 cm, 0,8 meter ovan mark, får inte fällas eller skadas.

Regleringen syftar till att bevara befintliga träd som utgör viktiga ekologiska, estetiska och mikroklimatiska värden i området. Träden bidrar till biologisk mångfald, dagvattenhantering och skapar en attraktiv livsmiljö. Bestämmelsen säkerställer att områdets karaktär och gröna struktur bevaras även vid exploatering.

b₁

Källare får inte finnas.

Förbud mot källare motiveras av geotekniska och hydrologiska förhållanden, för att skydda befintlig grundvattentäkt och minska risken för fuktskador.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 180 månader (15 år) över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

5. Genomförandefrågor

5.1 Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsregleringarna genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna som grund. Detsamma gäller inrättande av gemensamhetsanläggningar. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun. Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsbildning för att lösa in allmän plats samt ledningsrätt för vatten och avlopp. Övriga ledningshavare ansöker om ledningsrätt för sina respektive ledningar. Exploatören ansöker om lantmäteriförrättningar som behövs inom kvartersmarken.

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 överenskommelserna 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.)

Fastighetsindelningsbestämmelser

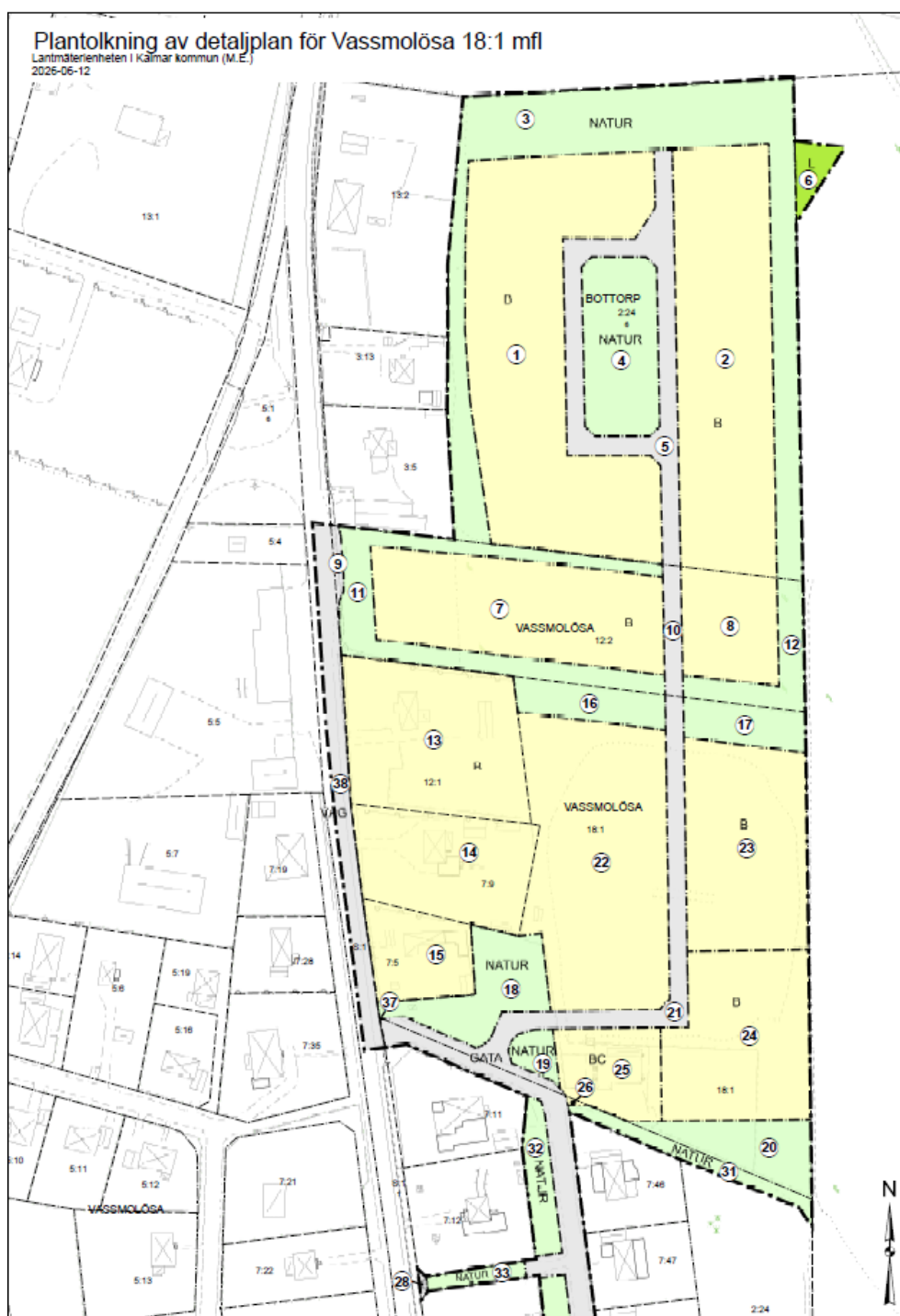
Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

Förändrad fastighetsindelning (fastighetsbildning)

Fastigheter som behöver bildas och ändras med anledning av planen.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Bottorp 2:24	Från Bottorp 2:24 ska område 1 och 2 avstyckas till nya fastigheter för bostadsändamål. Område 26 ska överföras till Vassmolösa 18:1 och tillsammans med område 23, 24 och 25 avstyckas till en eller flera nya bostadsfastigheter. Område 9, 10, 11 och 12 ska överföras från Vassmolösa 12:2 Område 16, 17, 18, 19, 20 och 21 ska överföras från Vassmolösa 18:1

	Område 3, 4, 5, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 och 37 ska ligga kvar på Bottorp 2:4 som allmän plats.
Bottorp 2:28	Område 6 ska ligga kvar på Bottorp 2:28 för odling och djurhållningsändamål.
Vassmolösa 7:5	Område 15 ska ligga kvar på Vassmolösa 7:5 för bostadsändamål.
Vassmolösa 7:9	Område 14 ska ligga kvar på Vassmolösa 7:9 för bostadsändamål.
Vassmolösa 12:1	Område 13 ska ligga kvar på Vassmolösa 12:1 för bostadsändamål.
Vassmolösa 12:2	Område 9, 10, 11 och 12 ska överföras till den kommunala allmän platsfastigheten Bottorp 2:24 Område 7 och 8 kan avstyckas till en eller flera nya bostadsfastigheter. Befintligt avtalsservitut för utfart för Vassmolösa 3:5 som är beläget på mark som planläggs som allmän plats natur ska upphävas.
Vassmolösa 18:1	Område 16, 17, 18, 19, 20 och 21 ska överföras till den kommunala allmän platsfastigheten Bottorp 2:24 Område 26 ska överföras från Bottorp 2:24 och tillsammans med område 23, 24 och 25 avstyckas till en eller flera nya bostadsfastigheter. Område 22 kan avstyckas till en eller flera nya bostadsfastigheter.
Vassmolösa s:1	Område 38 kan ligga kvar på Vassmolösa s:1 för vägändamål eller överföras till den kommunala allmän platsfastigheten Bottorp 2:24
Rättigheter	
Vassmolösa ga:4	Gemensamhetsanläggningen (Vassmolösa vägförening) ska omprövas och upphävas inom planområdet då de allmänna platserna genom detaljplanen får kommunalt huvudmannaskap.
Fastigheter utanför planområdet	
Vassmolösa 3:5	Befintligt avtalsservitut för utfart på Vassmolösa 12:2 som är beläget på mark som planläggs som allmän plats natur ska upphävas.





Områdesnummer	Areal, kvm	Markanvändning enligt detaljplaneförslaget	Nuvarande fastighet
1	8000	BOSTÄDER	BOTTORP 2:24
2	6113	BOSTÄDER	BOTTORP 2:24
3	6144	NATUR	BOTTORP 2:24
4	1982	NATUR	BOTTORP 2:24
5	2208	GATA	BOTTORP 2:24
6	308	ODLING OCH DJURHÅLLNING	BOTTORP 2:28
7	4180	BOSTÄDER	VASSMOLÖSA 12:2

8	1559	BOSTÄDER	VASSMOLÖSA 12:2
9	93	VÄG	VASSMOLÖSA 12:2
10	353	GATA	VASSMOLÖSA 12:2
11	2057	NATUR	VASSMOLÖSA 12:2
12	819	NATUR	VASSMOLÖSA 12:2
13	3852	BOSTÄDER	VASSMOLÖSA 12:1
14	2673	BOSTÄDER	VASSMOLÖSA 7:9
15	1333	BOSTÄDER	VASSMOLÖSA 7:5
16	799	NATUR	VASSMOLÖSA 18:1
17	746	NATUR	VASSMOLÖSA 18:1
18*	1397	NATUR	VASSMOLÖSA 18:1
19	283	NATUR	VASSMOLÖSA 18:1
20	1076	NATUR	VASSMOLÖSA 18:1
21	1721	GATA	VASSMOLÖSA 18:1
22	5835	BOSTÄDER	VASSMOLÖSA 18:1
23	3723	BOSTÄDER	VASSMOLÖSA 18:1
24	3466	BOSTÄDER	VASSMOLÖSA 18:1
25	1291	BOSTÄDER/CENTRUM	VASSMOLÖSA 18:1
26	18	BOSTÄDER/CENTRUM	BOTTORP 2:24
27	7123	GATA	BOTTORP 2:24
28	26	VÄG	BOTTORP 2:24
29	1811	VÄG	BOTTORP 2:24
30	121	VÄG	BOTTORP 2:24
31	549	NATUR	BOTTORP 2:24
32	584	NATUR	BOTTORP 2:24
33	230	NATUR	BOTTORP 2:24
34	846	NATUR	BOTTORP 2:24
35	241	NATUR	BOTTORP 2:24
36	1120	NATUR	BOTTORP 2:24
37	1	NATUR	BOTTORP 2:24
38	1480	VÄG	VASSMOLÖSA S:1

OBS! Arealuppgifterna är ungefärliga

2026-06-12

* Inom område 18 finns efter uppdatering av plankartan även en mindre yta GATA. Då även GATA utgör allmän plats är beskrivningen av konsekvenser för området i tabellen ovan ändå korrekt.

Gemensamhetsanläggning med mera

Vassmolösa vägförening ska omprövas så att vägar och grönområden inom planområdet tas bort från vägföreningen. Detta sker genom en lantmäteriförrättning som kommunen ska ansöka om, eftersom planen innebär att kommunen blir huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Vassmolösa vägförening (08-LJU-1213, Vassmolösa ga:4) gäller numera som gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening, men väghållningen sköts i

praktiken av kommunen sedan 1985. Då åtog sig kommunen att i praktiken ta över väghållningen genom ett beslut i dåvarande gatunämnden. Något formellt upphävande har dock inte skett. Formellt finns vägföreningen kvar, men är vad man brukar kalla "sovande". På sikt behöver planändring ske även för resten av vägföreningens vägar så att huvudmannaskapet för vägarna blir kommunalt, och kommunen blir väghållare även formellt sett.

Om flera fastigheter bildas inom respektive kvarter ska gemensamhetsanläggningar inrättas för de anläggningar som behöver vara gemensamma för fastigheterna inom kvarteret. Exempelvis kan detta gälla garage, gårdar, gemensamma ledningar och anläggningar för sophantering och dagvatten med mera. Fastigheternas andelstal i gemensamhetsanläggningarna bestäms vid lantmåteriförrättningen.

Rättigheter

Inom planområdet finns idag ett flertal ledningsrätter och avtalsrättigheter gällande allmännyttiga underjordiska ledningar till förmån för Kalmar kommun, E.on och Telia. Då dessa rättigheter gäller inom mark som planläggs som allmän plats eller kvartersmark för odling och djurhållning alternativt inom kvartersmark med markreservat för allmänna underjordiska ledningar kan de fortsätta gälla oförändrat.

Befintligt avtalsservitut för Vassmolösa 3:5 att har utfart inom Vassmolösa 12:2 är beläget inom mark som planläggs som allmän plats natur och ska därför upphävas.

Ledningsrätt kan bildas för befintliga och nya allmännyttiga underjordiska ledningar i kvartersmark med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kommunen ansvarar för ansökan om ledningsrätt för vatten och avlopp. Övriga ledningshavare ansöker om ledningsrätt för sina respektive ledningar

5.2 Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet och rätt till inlösen

Inom planområdet finns allmän platsmark placerad på privatägd fastighet där Kalmar kommun får rätt och skyldighet att lösa in del av fastigheten. Övertagandet av marken avses regleras i det exploateringsavtal som ska tecknas med markägaren. Se 5.4.1 nedan.

Markköp som behövs för planens genomförande i etapper (tillfälliga trafiklösningar) regleras i det exploateringsavtal som ska tecknas med markägaren.

Kommunen tar över huvudmannaskapet för allmän platsmark längs Östra vägen (fastigheten Vassmolösa 2:24). Kalmar kommun får rätt och skyldighet att släcka ut tidigare vägföreningar som ligger på mark som kommunen ska överta huvudmannaskapet för.

Detaljplanen medför ingen rätt eller skyldighet för kommunen att lösa in mark, bygga eller hyra en lokal för ett LSS-boende. Detta kan ske genom frivilliga överenskommelser om ett sådant boende uppförs.

5.3 Ekonomiska frågor

Planeekonomisk bedömning

Fler bostäder ska möjliggöras för att bostadsbyggandet i hela kommunen ska ligga på en hög och jämn takt, och där är denna detaljplan med kvartersmark för nya bostäder en bidragande del. Planen är även ett viktigt verktyg för att stärka den lokala utvecklingen av landsbygden och förväntas ge en samhällsekonomisk vinst på sikt.

Kommunen anser att detaljplanen är ekonomiskt genomförbar.

Kostnaderna för iordningställande av detaljplanens allmänna platser uppskattas uppgå till cirka 7,2 miljoner kronor i 2025 års prisnivå och finansieras av kommunledningskontorets exploateringsbudget samt av privat exploatör. Summan kommer att förändras vid projektering och genomförande av de olika etapperna.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas och undertecknas senast i samband med att planen antages.

Genomförandet av detaljplanen medför kostnader för projektering och iordningställande av allmän platsmark; gata, grusad gångväg mot bussfickan och yta för lek- och skyfallshantering. Genomförandet medför även kostnader i form av lantmäterikostnader, eventuell masshantering, teknisk infrastruktur och fällning av träd. Kommun och exploatör fördelar kostnaderna utifrån den ekonomiska nytta respektive part får av respektive allmän anläggning.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader

I samband med planarbetet och vid genomförandet av detaljplanen uppstår följande kostnader för kommunen:

- Framtagande av detaljplan, projekteringar och utredningar
- utbyggnation av allmän plats, gata, gångvägar och yta för lek- och skyfallshantering
- ledningsflytt
- eventuellt viss iordningställning av bostadsmark (masshantering)
- anslutningsavgifter för vatten och avlopp
- fastighetsbildning och fastighetsregleringar av allmän platsmark (inkl upp- lösning av tidigare vägföreningar)

Kommunens kostnader belastar kommunledningskontorets exploateringsbudget.

Kommunen (Teknik-och fastighetförvaltningen) får även utökade drifts- och skötselkostnader för drift och underhåll av allmän platsmark.

Intäkter

Kommunen får intäkter från markförsäljningen av bostadsfastigheter.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Kostnader

För privat exploatör (Fastighetsägare till Vassmolösa 18:1 och Vassmolösa 12:2) uppstår följande kostnader:

- medfinansiering av detaljplan, projektering och utredningar
- medfinansiering för utbyggnation av allmän plats, gata, gångvägar och yta för lek- och skyfallshantering
- eventuellt viss iordningställning av bostadsmark, masshantering
- anslutningsavgifter för vatten och avlopp
- fastighetsbildning

Intäkter

Privat exploatör får intäkter i form av byggrätter eller försäljning av fastigheter.

Ägarna av fastigheterna Vassmolösa 7:9 och Vassmolösa 12:1 kan få rätt till intrångsersättning vid markupplåtelse för rättigheter (servitut, gemensamhetsanläggning eller ledningsrätt).

Ekonomiska konsekvenser för rättighetshavare

Kostnader

Ledningsägare får kostnader för projektering, utbyggnad av ledningsnätet samt bildande av eventuella ledningsrätter. De erhåller på sikt även drifts- och underhållskostnader för sina anläggningar.

Intäkter

Ledningshavare får intäkter i form av anslutningsavgifter och därefter förmodade abonnemangsintäkter.

Planavgift

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

5.4 Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Inför att arbetet med detaljplanen påbörjades tecknade kommunen ett föravtal med exploatören rc0 Property AB, fastighetsägare till Vassmolösa 18:1 och Vassmolösa 12:2. Syftet med avtalet är att klargöra kommunens och exploatörens åtagande och ansvar för framtagande och genomförande av detaljplanen och anläggande av allmän platsmark.

Kommunen ska inför antagandet av detaljplanen teckna exploateringsavtal med exploatören. Exploateringsavtalet parterna emellan ska vara färdigförhandlat när planen godkänns för granskning och upprättas och ingås i samband med att detaljplanen antas. Beslut att godkänna exploateringsavtalet fattas av kommunfullmäktige. Exploateringsavtalets övergripande syfte är att reglera ansvarsförhållanden och kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören för genomförandet av detaljplanen.

Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll förväntas bli:

- Fördelning av kostnader för anläggande av allmän plats – gator, grusad gångväg mot bussfickan samt skyfallshantering yta, ev utökning av brandpostnätet etc.
- Avsikten är att kommunen kommer att ansvara för iordningsställande av allmän plats.
- Allmän platsmark kommer att överföras till kommunen utan ersättning.
- Kalmar vatten kommer att ansvara för utbyggnad av va-ledningar.
- Markförsäljning och fastighetsreglering mellan privat exploatör och kommunen kommer att ske för att säkerställa etappmässig utbyggnad.
- Ansökan om fastighetsreglering för allmän plats kommer att ske via överenskommelse mellan kommunen och privat exploatör.
- För säkerställandet av genomförbarheten kommer den privata exploatören att ställa en ekonomisk säkerhet för sina åtaganden.

Tidplan och etapper

Genomförandetiden anger tidsramen för när detaljplanen beräknas genomföras. Byggrätten kvarstår emellertid även efter att genomförandetiden gått ut såvida planen inte ändras eller upphävs.

Detaljplanen planerar att genomföras i etapper:

- Etapp 1: södra delen. (Fastigheterna Vassmolösa 18:1 och Vassmolösa 12:2)
- Etapp 2: norra delen (Fastigheten Vassmolösa 2:24)

Utbyggnad av etapp 1 innebär att viss infrastruktur (dagvattenhantering, ledningar, vägnät) behöver iordningställas tillfälligt tills den slutliga utbyggnaden är klar. Genomförande av etapp 2 är beroende av efterfrågan av bostäder lokalt.

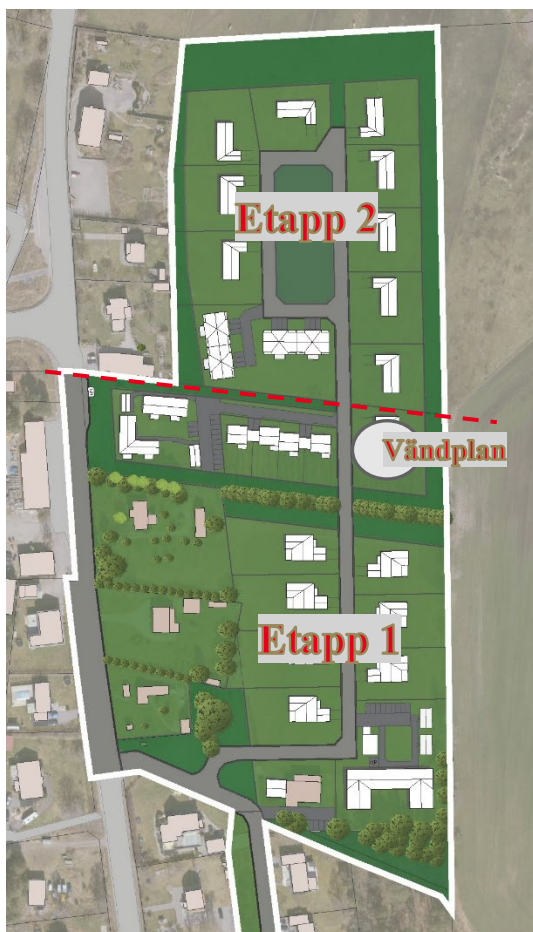


Bild visar indelning av planen i två etapper med en tillfällig vändplan i mitten av området.

5.5 Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

För bostadstomterna gäller lokalt omhändertagande av dagvatten.

I planområdets norra del avsätts en yta för dagvatten och skyfallshantering, vars syftet är att omhänderta vägdagvatten. Ytan är utformad som en nedsänkt terräng för att kunna ta hand om dagvatten vid kraftiga regn, men kan samtidigt nyttjas som lektya och mötesplats för boende eller snöupplag.

Detaljprojektering av el, tele och bredband genomförs av ansvarigt bolag tillsammans med exploatören och kommunens projektör. Allmänna ledningar ska förläggas inom allmän platsmark.

Enligt policy om brandposter ska kommunen utreda och specificera behov om förbättrat brandskydd. Detta sker under projektering inför genomförande.

Utbyggnad av allmän plats

Den nya huvudgatan kommer att byggas ut i två etapper. Utbyggnad av första etappen innebär att viss infrastruktur (dagvattenhantering, ledningar, vägnät) behöver iordningställas tillfälligt tills den slutliga utbyggnaden är klar. Se avsnitt 5.4.3 ovan.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Utbyggnad av kommunalt vatten och avloppsnät kommer att ske i samband med utbyggnaden av infrastruktur.

Utbyggnad av området i etapper innebär att viss infrastruktur behöver iordningställas tillfälligt, via befintligt ledningsnät i nordsydlig riktning på västra sidan av planområdet, tills den slutliga utbyggnaden är klar utmed huvudgatan.

5.6 Upplysningar och prövning enligt annan lagstiftning

Vid markingrepp inom skyddszon för skyddsvärda träd (motsvarande 15 gånger stamdiametern) ska anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken göras till Länsstyrelsen.

För åtgärder som berör biotopskyddade träd (trädallén med Poppel), såsom markingrepp inom skyddszon (15 gånger stamdiametern) eller fällning, krävs dispens från biotopskyddet. Ansökan om dispens ska ges in till Länsstyrelsen i Kalmar län. Kommunen avser att samordna denna dispensansökan inom ramen för detaljplaneprocessen.

Iordningställandet av allmän plats kräver idag inga tillstånd och ingen anmälan enligt gällande regler för vattenskyddsområdet. Nya regler för vattenskyddsområdet är dock under framtagande, och de föreslagna nya reglerna skulle innebära att det krävs tillstånd för att anlägga ett dagvattenhanteringsnät för gatorna inom planområdet.

6. Konsekvenser

6.1 Mellankommunala frågor

Planområdet är beläget inom Nybroåsens vattenskyddsområde. I dess föreskrifter finns regler för verksamheter och anläggningar och som kräver särskild anmälan eller tillstånd eller är helt förbjudna inom vattenskyddsområdet. Planen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för vattenskyddsområdet.

6.2 Fastigheter och rättigheter

Se avsnitt 5.1.

6.3 Riksintresse

Totalförsvär

Vassmolösa ingår i ett av Försvarmaktens påverkansområden för väderradar. Det innebär att alla plan- och bygglovsärenden ska samrådas med försvarsmakten för att undvika skada på riksintresset. Vissa åtgärder, även normalt befriade från bygglov, kan kräva prövning inom området.

6.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Jordbruksmark

Markanvändningen ingår inte i begreppet jordbruksvärd mark och faller därmed inte inom hushållsreglerna för jordbruksmark, som bara får tas i anspråk om det finns väsentliga samhällsintressen.

Skogsbruk

Delar av planområdet, fastigheten Bottorp 2:24, är registrerad som lantbruk för skogsmark och övrig mark.

Planen medför att markanvändningen ändras från hagmark (hästhage) till bostadsmark. I gällande detaljplan är området sedan tidigare planlagt för bostadsändamål.

6.5 Miljökvalitetsnormer

Luft

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för luft negativt.

Vatten

Bedömningen är att den planerade exploateringen inte kommer försämra miljökvalitetsnormerna för grundvatten. Föroreningsbelastningen från det framtida villaområdet förväntas vara låg och vattenförekomstens kemiska status bedöms inte påverkas negativt. Den kvantitativa statusen kommer inte heller att påverkas negativt då allt dagvatten infiltreras.

Eftersom området idag består av åkermark och fotbollsplan, bedöms omvandlingen till villabebyggelse snarare minska tillförseln av näringsämnen till grundvattnet.

Bebyggelsen placeras dessutom utanför den mest sårbara delen av vattentäktens tillrinningsområde (primär zon), vilket är positivt ur MKN-synpunkt.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen vara förenlig med gällande och framtida miljökvalitetsnormer, under förutsättning att dagvattenhanteringen sker enligt rekommenderade LOD-principer och att vattenskyddsföreskrifterna följs.

6.6 Fysisk miljö

Bebyggelse och omgivning

Planförslaget innebär att ny bostadsbebyggelse tillförs i ett i dagsläget obebyggt område, vilket medför att ortens bebyggelsestruktur utvidgas. Exploateringen innebär att övergången mellan bebyggelse och öppet landskap förskjuts, och att den tydliga gränsen mellan bebyggd och obebyggd mark blir mindre framträdande inom planområdet.

Den tillkommande bebyggelsen utformas dock med hänsyn till Vassmolösas befintliga karaktär, med låg exploateringsgrad, relativt stora tomter och byggnader i en till två våningar. Detta bidrar till att den nya bebyggelsen kan upplevas som ett naturligt tillskott till den befintliga miljön, snarare än ett avvikande inslag. Anpassningen i byggnadshöjd, där lägre bebyggelse placeras i ytterområdena, minskar den visuella påverkan mot det omgivande jordbrukslandskapet.

Samtidigt innebär planförslaget en ökad täthet jämfört med nuläget, vilket kan påverka upplevelsen av öppenhet och storskalighet lokalt. Nya bostäder, vägar och tillhörande funktioner förändrar områdets karaktär från öppet landskapsrum till en mer sammanhållen boendemiljö.

Planförslaget skapar också förutsättningar för en mer varierad bebyggelsestruktur genom inslag av olika bostadstyper i områdets centrala delar samt eventuell etablering av LSS-boende. Detta kan bidra till en mer diversifierad befolkningssammansättning och stärka den sociala hållbarheten i området.

Service

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder, vilket på sikt kan bidra till ett ökat underlag för lokal service i Vassmolösa och dess omgivning. Även om orten idag saknar en tydlig centrumkärna, kan en befolkningsökning stärka förutsättningarna för befintlig service samt skapa potential för nya funktioner, både lokalt och i närliggande orter.

Planområdet har fortsatt god tillgång till rekreationsmiljöer, såsom Kalmarsundsleden och friluftsområdet Gropen. Dessa påverkas inte av planförslaget och bidrar fortsatt till goda möjligheter för friluftsliv och vardagsrekreation för både befintliga och tillkommande boende.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär att ny bebyggelse tillkommer i ett område som idag präglas av öppet jordbrukslandskap och en småskalig, glest placerad bebyggelsestruktur. Detta medför att landskapets historiska läsbarhet delvis förändras, då samspelet mellan bebyggelse och odlingsmark påverkas och övergången mellan dessa blir mindre tydlig.

Samtidigt bedöms påverkan på identifierade kulturhistoriska värden vara begränsad. Framträdande landmärken såsom det gamla tingshuset och Villa Famiglia kvarstår oförändrade och fortsätter att bidra till platsens identitet och historiska kontinuitet. Planförslagets anpassning i skala, struktur och placering medför att ny bebyggelse inte bedöms konkurrera med dessa miljöers betydelse i landskapsbilden.

6.7 Trafik

Planförslaget innebär att ett nytt lokalgatunät tillkommer, vilket genererar en ökad trafikmängd lokalt. Trafikflödena bedöms dock som begränsade, då området främst omfattar bostadsbebyggelse.

Gatan utformas med fokus på låg hastighet och hög trafiksäkerhet, där gestaltning och blandtrafik prioriterar gång- och cykeltrafikanter. Detta bidrar till en tryggare och mer vistelseorienterad trafikmiljö jämfört med en traditionell transportgata.

Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms som god och stärks ytterligare genom en ny gångförbindelse till busshållplatsen. Detta förbättrar möjligheterna till hållbara resor.

Parkering löses huvudsakligen inom kvartersmark i enlighet med kommunens riktlinjer, vilket bidrar till en fungerande parkeringssituation utan att belasta det offentliga rummet i större utsträckning.

Under genomförandet kan tillfälliga trafiklösningar påverka framkomligheten, men dessa bedöms som övergående.

6.8 Sociala konsekvenser

Mångfald

Mångfald handlar främst om blandningen av människor som bor, verkar i och besöker området. Genom en blandad befolkning skapas bättre förutsättningar för integration, tolerans och tillit mellan människor. Om det finns en variation av bostäder, verksamhetslokaler och aktiviteter är det mer troligt att även människorna i området speglar en större mångfald. Genom att skapa förutsättningar för ett blandat bostadsbestånd så förbättras möjligheterna för

människor av olika åldrar att bosätta sig i området och att bo kvar även under ändrade livssituationer.

Planförslaget innebär i huvudsak ett tillskott av småhusbebyggelse, vilket förstärker den redan dominerande upplåtelseformen äganderätt i Vassmolösa. Detta bidrar i begränsad utsträckning till att öka variationen i bostadsutbudet och kan därmed upprätthålla den befintliga sociala homogeniteten.

Samtidigt möjliggör planen inslag av mer varierad bebyggelse i form av exempelvis parhus, kedjehus eller mindre flerbostadshus samt eventuellt LSS-boende. Dessa inslag kan bidra till en ökad social bredd och ge fler grupper, såsom unga vuxna, äldre eller personer med behov av särskilt stöd, möjlighet att bosätta sig i området.

Vardagsliv och samvaro

Planförslaget bidrar till att stärka förutsättningarna för ett aktivt vardagsliv genom att fler invånare tillkommer i området. De relativt stora tomterna ger goda möjligheter till privata uteplatser, lek och vistelse, vilket är särskilt positivt för barnfamiljer.

Planen tillför även gemensamma ytor, såsom grönytor och vistelsemiljöer i anslutning till dagvattenytor, vilket kan skapa mötesplatser och bidra till ökad social samvaro i området. Samtidigt kvarstår beroendet av närliggande orter för ett bredare service- och aktivitetsutbud.

Närheten till natur, rekreationsområden och gång- och cykelstråk innebär fortsatt goda möjligheter till vardagsmotion och friluftsliv.

Trygghet

Inom samhällsplanering skiljer man ofta på begreppen trygghet och säkerhet. Trygghet är en subjektiv upplevelse som handlar om att inte känna rädsla för att något negativt ska hända.

Planförslaget innebär att ett idag obebyggt område tas i anspråk, vilket kan bidra till ökad närvaro av människor över större delar av dygnet. Detta kan stärka den upplevda tryggheten genom ökad social kontroll.

Bebyggelsen planeras med orientering mot gaturum och gemensamma ytor, vilket bidrar till överblickbarhet och en tydlig struktur. Gaturummens utformning, med låg hastighet och fokus på vistelsekvaliteter, bidrar också till en tryggare miljö för både boende och besökare.

Avsaknaden av ett större inslag av verksamheter innebär dock att området fortsatt kan vara relativt lugnt dagtid. Sammantaget förstärker planförslaget i huvudsak de befintliga trygghetsvärdena.

Mobilitet

Planförslaget innebär förbättrad tillgänglighet till området genom en ny lokalgata samt nya gångkopplingar. Möjligheterna att ta sig till och från området utan bil bedöms som relativt goda, då närhet finns till kollektivtrafik längs Karlskronavägen. Den nya gångförbindelsen till busshållplatsen stärker tillgängligheten ytterligare och bidrar till att kollektivtrafiken blir mer lättillgänglig för både vuxna och barn. Förutsättningarna för gång- och cykeltrafik inom området är goda genom låg hastighet, blandtrafik och en utformning som prioriterar oskyddade trafikanter, vilket skapar en trygg och sammanhållen rörelsemiljö.

Tillgången till vardagsfunktioner såsom arbete, handel och viss service är fortsatt beroende av närliggande orter och Kalmar, vilket innebär att bilen även fortsättningsvis kommer att vara ett viktigt transportmedel. Samtidigt möjliggör kollektivtrafiken och gång- och cykelkopplingar alternativa färd sätt, särskilt för skol- och fritidsresor.

Planförslaget bidrar till att stärka lokala stråk genom nya kopplingar inom området och till befintlig infrastruktur. Den interna gatustrukturen samt anslutningen till omgivande vägar skapar god orienterbarhet. Samtidigt kvarstår E22 som en regional barriär som påverkar rörelser i ett större geografiskt sammanhang. Barns möjligheter att röra sig inom området bedöms som goda. Den låga trafikbelastningen, hastighetsdämpande utformningen och prioriteringen av gång- och cykeltrafik bidrar till en trafiksäker miljö. Detta skapar förutsättningar för att barn ska kunna röra sig självständigt mellan bostad, lekytor och närliggande målpunkter.

Tillgängligheten bedöms även vara god för personer med funktionsvariationer, genom planerad struktur med tydliga stråk, närhet till angöring samt möjligheter till anpassade lösningar inom kvartersmark.

6.9 Natur och miljö

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 ska då upprättas i enlighet med Miljöbalken 6 kap 11 §.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

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.

Skyfall

Planområdet har goda naturliga förutsättningar för att hantera skyfall genom infiltration, då marken består av mycket genomsläppliga jordarter och saknar instängda områden. Avrinning sker idag österut mot angränsande åkermark och risk för skador på byggnader föreligger inte i nuläget.

Planförslaget innebär en viss ökning av hårdgjorda ytor, vilket kan medföra att ytavrinning uppstår snabbare vid intensiva regn, särskilt från lokalgator och andra hårdgjorda ytor. Samtidigt bedöms exploateringen inte förändra skyfallssituationen i någon större omfattning, eftersom området planeras i huvudsak med gles bebyggelse och lokalt omhändertagande av dagvatten.

Vid höjdsättning av området och lokalgator ska det säkerställas att avrinning sker mot angränsande åkermark eller den planerade nedsänkta grönytan för dagvatten och skyfallshantering i norr som bidrar till att möjliggöra tillfällig magasinering vid kraftiga regn.

Dagvatten

Planförslaget innebär att markanvändningen förändras från huvudsakligen obebyggd mark till bostadsområde, vilket medför en ökning av dagvattenflöden till följd av en högre andel hårdgjorda ytor. Beräkningar visar att dimensionerande flöden ökar efter exploatering.

Samtidigt finns mycket goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genom infiltration i mark, vilket är den föreslagna huvudprincipen för området. Infiltration på den egna fastigheten kan exempelvis ske via stenkista eller översilningsyta. För att skapa förutsättningar för infiltration bör villafastigheter vara tillräckligt stora och källare tillåtas inte. Dagvatten från allmänna ytor (lokalgata) samlas i ledning och avledas till en infiltrationsyta i norra delen.

Eftersom området saknar kommunalt dagvattensystem och avledning till ytvatten, innebär denna lösning att dagvattnet även fortsättningsvis tillförs grundvattenmagasinet. Den kvantitativa påverkan bedöms som neutral, då infiltrationen kvarstår, medan den kemiska påverkan bedöms som liten. Föroreningsbelastningen från planområdet förväntas generellt vara låg och kan i vissa avseenden minska jämfört med dagens markanvändning.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde, vilket ställer krav på försiktighet och tillståndsprövning för vissa dagvattenlösningar, särskilt avseende vägdagvatten. Den föreslagna hanteringen bedöms dock vara förenlig med gällande och kommande skyddsföreskrifter.

Natur- och grönområden

Genomförandet av detaljplanen innebär att delar av den idag öppna och i huvudsak vegetationsfattiga marken tas i anspråk för bostadsändamål. Detta medför att enstaka träd inom planområdet delvis försvinner, vilket kan innebära en

minskning av lokala ekosystemtjänster såsom koldioxidbindning, vattenreglering och bidrag till biologisk mångfald.

I nuvarande landskap, där krontäckningen är låg och vegetationsinslagen få, har även mindre gröna strukturer relativt stor betydelse. Exploateringen innebär därför att vissa lokala ekologiska samband och spridningsmöjligheter för flora och fauna kan försvagas. Detta gäller särskilt i övergången mellan planområdet och det omgivande jordbrukslandskapet.

Samtidigt innehåller planförslaget flera åtgärder som syftar till att bevara och stärka grönstrukturen. Den befintliga trädallén sparas och utgör ett viktigt strukturerande och identitetsskapande element. Även enstaka värdefulla träd, såsom eken vid infarten, bevaras. Naturmark i områdets norra och nordöstra delar säkerställs som buffertzoon mot angränsande hagmarker, vilket bidrar till att upprätthålla en visuell och ekologisk koppling till det omgivande landskapet.

Den planerade bebyggelsen, med relativt stora tomter och låg exploateringsgrad, skapar förutsättningar för nya gröna inslag i form av trädgårdar, planteringar och vegetationsytor. Tillsammans med gemensamma grönytor, såsom den multifunktionella dagvattenytan, kan detta bidra till att upprätthålla viss grönstruktur och tillföra sociala och klimatanpassande värden. Dessa nytillskott ersätter dock inte fullt ut de funktioner som den befintliga naturmarken tillhandahåller.

Planområdet har fortsatt god tillgång till större sammanhängande grön- och rekreationsområden i närområdet, såsom Kalmarsundsleden och rekreationsområdet Gropen. Dessa påverkas inte av planförslaget och säkerställer fortsatt goda möjligheter till rekreation, naturupplevelser och ekologiska spridningssamband i ett större perspektiv.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget medföra en viss till måttlig negativ påverkan på naturmiljö och grönstruktur, främst till följd av att obebyggd mark tas i anspråk. Genom bevarande av befintliga naturvärden, tillskapande av nya grönytor samt närheten till externa grönområden bedöms konsekvenserna dock kunna begränsas.

Natur- och artskydd

Planområdet bedöms inte uppvisa några höga naturvärden. Vegetationen är begränsad och området saknar strukturer eller miljöer som normalt förknippas med särskilt skyddsvärda naturmiljöer.

Den biotopskyddade allén inom området kommer i huvudsak att bevaras och lokaliseras inom allmän platsmark avsedd för natur. Vissa träd behöver dock fällas eller påverkas i rotsystemet för att möjliggöra angöring till planområdets norra del. Enstaka träd kan även påverkas vid anläggandet av en grusad gångväg mot busshållplatsen. Dessa åtgärder bedöms som begränsade, då gångvägen utförs med liten schaktdjup och placeras på visst avstånd från trädstammarna.

Det skyddsvärda trädet vid planområdets entré är placerad allmän platsmark, Natur. Trädet bedöms inte påverkas av planförslaget.

Landskapsbild

Planförslaget, som möjliggör ny villabebyggelse, innebär att den tydliga övergången mellan bymiljö och det öppna odlingslandskapet delvis förskjuts. Exploateringen medför att gränsen mellan bebyggd och obebyggd mark blir mindre distinkt inom planområdet, vilket kan påverka läsbarheten av den traditionella landsbygdsstrukturen.

Den tillkommande bebyggelsen bedöms dock i huvudsak vara förenlig med ortens befintliga karaktär, då den utgörs av småskalig villabebyggelse i en till två våningar. Eftersom bebyggelsen även placeras och utformas med hänsyn till det omgivande vägnätets linjära struktur och tomternas storlek, finns förutsättningar att knyta an till det befintliga bebyggelsemönstret.

Samtidigt innebär en förtätning att de öppna landskapsrummen minskar i omfattning lokalt, vilket kan påverka upplevelsen av storskalighet och de långa siktlinjer som idag präglar området. Detta kan även innebära att samspelet mellan bebyggelse och jordbruksmark förändras.

Vegetationsinslag såsom alléer och enstaka större träd får en fortsatt viktig roll för att strukturera bebyggelsen och mildra övergången mellan den nya bebyggelsen och det omgivande landskapet. En varsam hantering av dessa element är därför betydelsefull för att bibehålla landskapsbildens karaktär och rumslighet.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget innebära en måttlig påverkan på landskapsbildens karaktär. Med en anpassad utformning av bebyggelsen och hänsyn till platsens befintliga strukturer kan negativa konsekvenser begränsas och den lantliga karaktären i området till stor del bevaras.

Vattenskyddsområde

En del av planområdet är beläget inom vattenskyddsområde. För åtgärder och markanvändning inom vattenskyddsområdet gäller skyddsföreskrifter.

6.10 Geoteknik

Eventuella ytlager av humushaltig jord (mulljord) ska alltid avschaktas innan någon fyllning eller grundläggning utförs. Massor vid schaktning av byggnader kan återanvändas i området för att fylla upp vissa tomter för naturlig lutning vid skyfall. Dimensionerande tjäldjup i Vassmolösa är 1,2 meter enligt tjäldjupskartan. Utskiftning av naturlig jord bör göras minst till detta djup om det påträffas lösa jordarter. Alternativt att konstruktioner isoleras mot tjälnedträngning på ett konstruktivt sätt.

Grundläggning av nya byggnader och anläggningar rekommenderas utföras med ytgrundläggning. Ytgrundläggningen kan utformas med kantförstyvad hel platta, långsträckta plattor eller med separata plattor och fribärande golv beroende på lastfördelningen. Grundläggning rekommenderas utföras på den naturligt lagrade sanden. Vid grundläggning på eventuellt förekommande lösare jordarter såsom silt och lera kan utskiftning krävas för att erhålla jämn och likvärdig mark över hela

byggnaden. Vid färdig placering av planerade byggnationer/anläggningar ska den geotekniska undersökningen kompletteras.

Grundläggningsmetodik "hel platta-på-mark" reducerar risken för differentialsättning och deformationer i konstruktionen då man belastar jorden jämnare än andra grundläggningsförfaranden. Grundtrycket och geoteknisk kategori måste kontrolleras och verifieras när lastnedräkningen för byggnaderna är framtagen, vilket inte har utförts i den översiktliga geotekniska utredningen.

Schaktbotten ska vara torr innan grundläggning. Schaktbotten måste skyddas mot uppluckring under markentreprenaden. Vid eventuell schakt under grundvattenyta ska grundvattenytan sänkas till minst 0,5 meter under schaktbotten. Geotekniker bör utföra schaktbottenbesiktning av naturlig jord innan grundläggning av byggnader för att verifiera valt dimensionerande grundtryck. Grundkonstruktioner bör isoleras mot tjäle på ett konstruktivt sätt.

Under och mot grundkonstruktioner ska ett dränerande och kapillärbrytande lager anordnas. Vid planering av markytor skall tillgodoses att vattenavrinning möjliggörs från byggnader.

Ledningar i mark bedöms generellt kunna utläggas på konventionellt sätt utan förstärkt ledningsbädd. Om lösa jordlager med innehåll av organisk jord eller finsediment påträffas kan urgrävning eller förstärkningsåtgärder krävas.

Gator och övriga hårdgjorda ytor anses kunna anläggas utan någon särskild förstärkningsåtgärd förutsatt att mulljord och andra lösare jordarter som lera och silt skiftas ur.

Sanden anses vara permeabel och tillåter infiltration av regn till akviferen. Nybildning av grundvatten sker främst genom infiltration och perkolation av regnvatten. Områdets möjlighet för infiltration kommer påverkas av antalet byggnader och omfattningen av hårdgjorda ytor.

Området ligger inom yttre vattenskyddsområde. Länshållning bedöms kunna utföras med pumpgropar nedförda 0,5 m under schaktbottennivån. Erforderlig temporär grundvattensänkning ska utföras innan markarbeten påbörjas. Vid eventuell schakt under grundvattenyta ska grundvattenytan sänkas till minst 0,5 meter under schaktbotten. Tillfällig avsänkning av grundvattennivån får endast utföras om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom erforderlig pumpning. Permanent grundvattensänkning får ej utföras utan att en utredning gällande omgivningspåverkan utförts samt ansökan om tillstånd för vattenverksamhet inlämnats.

6.11 Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Omgivningsbuller utgörs i huvudsak av trafikbuller från Karlskronavägen. Östra vägen har för låg hastighet och trafikmängd för att kunna utgöra någon störning för boende.

Kommunens översiktliga bullerkartläggningar visar att det är mycket liten risk att riktvärdena för buller överskrids vid fasad och någon djupare undersökning är därmed inte nödvändig. Det finns även gott om utrymme att placera uteplatser i skyddat läge.

Översvämning

Planområdet bedöms inte riskeras att översvämmas från hav och vattendrag.

Olyckor

Med tanke på platsens läge, vid ett vattenskyddsområde, ska extra försiktighet vidtas under planens genomförande för att inte påverka grundvattnet negativt.

Markmiljö

Med tanke på tidigare markanvändning (fotbollsplan) gjordes en utredning av markmiljön. Provtagningarna visar inga förhöjda föroreningsnivåer i området.

Radon

Baserat på mätning av radonhalt i jordluften kan området huvudsakligen klassificeras som normalradonmark och byggnader ska utformas radonskyddat.

Luft och djurhållning

Planförslaget utgår från att befintlig hästhållning på fastigheten Bottorp 2:30 ska kunna fortgå. Hästhållningen bedöms bidra till en levande landsbygd och till områdets lantliga karaktär. Hagmarken kommer dock att minska över tid och kan påverka antalet möjliga stallplatser.

Utformningen av planförslaget, inklusive tomtplacering och indelning, har skett med hänsyn till befintligt stall, gödselhantering, ridbana och betesmarker norr och öster om planområdet, och har arbetats fram i samråd med kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet.

Enligt planförslaget hålls följande avstånd mellan befintlig hästhållning och föreslagna bostadsbebyggelse, mätt i förhållande till vindriktning:

- cirka 100 meter till stall och gödselhantering,
- cirka 25 meter till betesmarker norr och öster om planområdet.

Även om kommunens riktlinjer anger ett rekommenderat avstånd om 75 meter till hagar för varaktig vistelse görs, med utgångspunkt i områdets lantliga karaktär, den begränsade omfattningen av verksamheten, förhärskande vindriktning samt möjligheten att vidta skyddsåtgärder, bedömningen att kortare avstånd kan accepteras i detta fall.

Mellan bostäder och betesmarker lämnas skyddsavstånd om cirka 25 meter mot norr samt cirka 10 meter mot öster. Inom dessa zoner anläggs vegetation i form av träd och buskar. Vegetationen bedöms kunna bidra till att minska spridning av allergener samt förebygga olägenheter såsom lukt och flugor.

Sammantaget bedöms den befintliga hästhållningen i norr kunna samexistera med planerad bostadsbebyggelse utan att medföra oacceptabla olägenheter.

Fastigheten Vassmolösa 12:2 används idag för hästhållning med koppling till grannfastigheten Vassmolösa 3:5. Marken används bland annat som hage, angöringsyta, uppställningsplats för hästtransport samt för leveranser till stallverksamheten. Området är dock sedan tidigare planlagt för bostadsändamål. Stallbyggnaden på Vassmolösa 3:5 har även tillgång till omgivande vägnät från Karlskronavägen.

Detaljplanen möjliggör en utveckling av området i enlighet med planens syfte. Detta innebär att mark som idag används för hästverksamheten kan komma att tas i anspråk för bostadsändamål och därmed inte längre vara tillgänglig för nuvarande användning. Som en följd av detta kan vissa funktioner kopplade till hästverksamheten behöva omorganiseras och i stället ordnas inom den egna fastigheten eller på annan plats.

Magnetfält

Planens genomförande bedöms inte medföra någon risk för människors hälsa kopplat till magnetfält.

7. Planeringsunderlag

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning. De flesta planeringsunderlag finns sparade i kommunens diariesystem, EDP Vision (se diarienummer under respektive underlag). I enstaka fall finns några handlingar i Lantmäterimyndighetens arkiv (se akt nummer under respektive underlag).

7.1 Beslutsprotokoll

Beslut om samråd av SBN 2026-08-XX \$XXX

7.2 Kommunala

Detaljplan

Byggnadsplan för Vassmolösa Stationssamhälle, beslutsdatum 1954-02-16, 0880K-II:87

Ändring av Byggnadsplan för Vassmolösa Stationssamhälle, beslutsdatum 1957-10-07, 0880K-II:92

Detaljplan för Vassmolösa 13:2 m.fl. (tingshuset), beslutsdatum 2010-11-24, 0880K-P10/19

Grundkarta

Grundkarta med diarienummer 2025–2214

Översiktsplan

Översiktsplan Kalmar växer antagen 2023.

[Kalmar översiktsplan](#) (arcgis.com)

Tematiskt tillägg till översiktsplanen, *Grönplan*, antagen 2026.

[Kalmar grönplan](#) (arcgis.com)

Undersökning om betydande miljöpåverkan, enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-07-19.

7.3 Utredningar

Dagvattenutredning

Vatten och Samhällsteknik. Dagvattenutredning för detaljplan Vassmolösa 12:2 och 18:1, Kalmar kommun. 2025-01-27

Geoteknisk utredning

Awer Sverige AB, Översiktlig geoteknisk undersökning, Detaljplan Vassmolösa, Kalmar. 2025-01-21

Markmiljöutredning

Structor Miljö Öst AB, Analysrapport för del av Bottorp 2:28, Kalmar. 2024-12-30

7.4 Annat underlag

Kalmar kommuns *kulturmiljöportal*

Kalmar kommuns policy 2014 "*riktlinjer för avstånd mellan djurhållning och bebyggelse*":