

Planbeskrivning för Krafslösa 4:33 med flera, Björkudden

Antagandehandling



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

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Inledning	5
Bakgrund	5
Syfte med detaljplanen	5
Plandata	6
Planförfarande och tidsplan	6
Nuläge	7
Gällande detaljplaner	8
Socioekonomiska förutsättningar	8
Mark- och vattenförhållanden	9
Natur och kultur	11
Bebyggelse	13
Tillgänglighet och trafik	14
Service	15
Teknisk försörjning	16
Störning och risk	16
Planförslag	17
Natur och kultur	19
Ändrade mark- och vattenförhållanden	19
Bebyggelse	21
Tillgänglighet och trafik	22
Förändring av teknisk försörjning	22
Behov av åtgärd mot störning och risk	22
Beskrivning och motivering av planbestämmelser	23
Genomförande och konsekvenser	28
Organisatoriska frågor	28
Fastighetsrättsliga frågor	29
Tekniska frågor	32
Ekonomiska frågor	34
Konsekvenser av planens genomförande	35
Tidigare ställningstaganden	36
Överkommunala beslut	36
Översiktsplaner	37
Kommunala program och beslut i övrigt	38

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Till planen hör också:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk okulärbesiktning
- PM Dagvatten
- Provgropsundersökning

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av samhällsbyggnadskontoret och kommunledningskontoret, i samarbete med Atrio Arkitekter och bsv arkitekter & ingenjörer i Kalmar.

Linda Almljung Törngren

Planarkitekt, Kalmar kommun

Sammanfattning

Planförslaget skapar förutsättningar för bostadsändamål i ett attraktivt läge på Björkudden och ökar möjligheterna för rekreation vid Krafslösaviken. Kvartersmark för bostäder, anpassad för framtida havsnivåhöjning, möjliggör för villor och parhus i upp till maximalt två våningar. En minsta fastighetsstorlek på 600 kvadratmeter bidrar till att det maximalt kan bildas 10–15 fastigheter och att ny bebyggelse anpassas till områdets befintliga karaktär. Utformningen av bebyggelsen inom planområdet ska ha en god arkitektonisk kvalitet och gestaltning som harmonierar med den omgivande miljön.

Allmän naturmark vid vattnet tillgängliggör Krafslösaviken. En ny lokalgata ansluter till Sjösalavägen i planområdets västra gräns, intill Sjösalavägen finns naturmark på var sida av den nya gatan. Den nordvästliga naturmarken utgör områdets lägsta punkt och nyttjas för dagvattenhantering. I sydöst finns en gång- och cykelväg som binder samman det nya området med Trubadurens väg.

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

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

Inledning

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

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

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

Bakgrund

Det föreslagna bebyggelseområdet har under en längre tid varit inkluderat i planer för bostadsbebyggelse. Kommunstyrelsens planutskott gav positivt planbesked 2016-08-30. Arbetet med detaljplanen startade 2019-01-23 då ett startbeslut gavs. I kommunens översiktsplaner anges området lämpligt att utreda för bostadsändamål. Vidare lyfts komplettering av befintlig bebyggelsemiljö, mindre parker och grönstråk samt gång- och cykelmöjligheter till kusten och omgivande rekreationsområden. Aktuell detaljplan överensstämmer med intentionerna i översiktsplanerna.

Syfte med detaljplanen

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

Plandata

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



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

Omgivande bebyggelse består av privatägda bostadsfastigheter. Kommunen äger marken utmed vattnet öster om planområdet. Gatorna i omgivningen ägs och sköts av kommunen.

Planförfarande och tidsplan

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



Nuläge

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

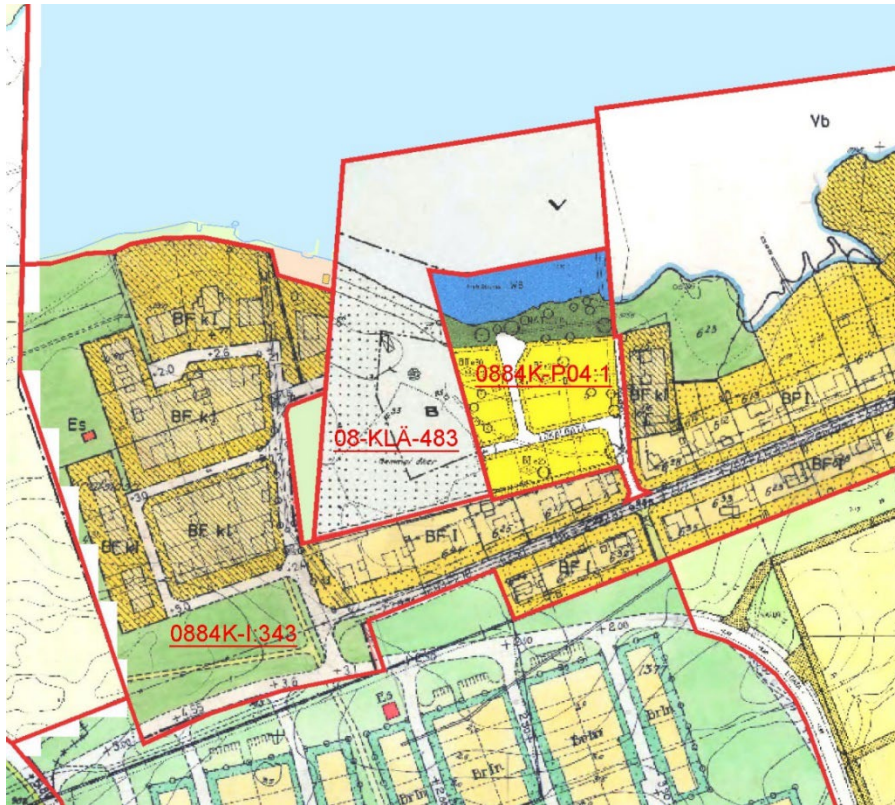


Flygfotot visar planområdet med omgivningar.

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

Den omgivande bebyggelsen består av villor, med något mindre fastigheter öster om planområdet.

Gällande detaljplaner



Kartbilden visar gällande planer inom och kring det aktuella planområdet.

Fastigheten Krafslösa 4:33 innefattas av byggnadsplanen 0880K-II:50 för del av Krafslösa by från 1965. Omkringliggande områden var också inkluderade i ovan nämnda byggnadsplan men har sedan dess planlagts på nytt.

Byggnadsplanen inkluderar även ett vattenområde i Krafslösaviken. Det nya planområdet följer byggnadsplanens gällande gränser och inkluderar den del av fastigheten Krafslösa 4:77 som idag inte är planlagd. Vid antagande av den aktuella detaljplanen upphävs således byggnadsplanen 0880K-II:50.

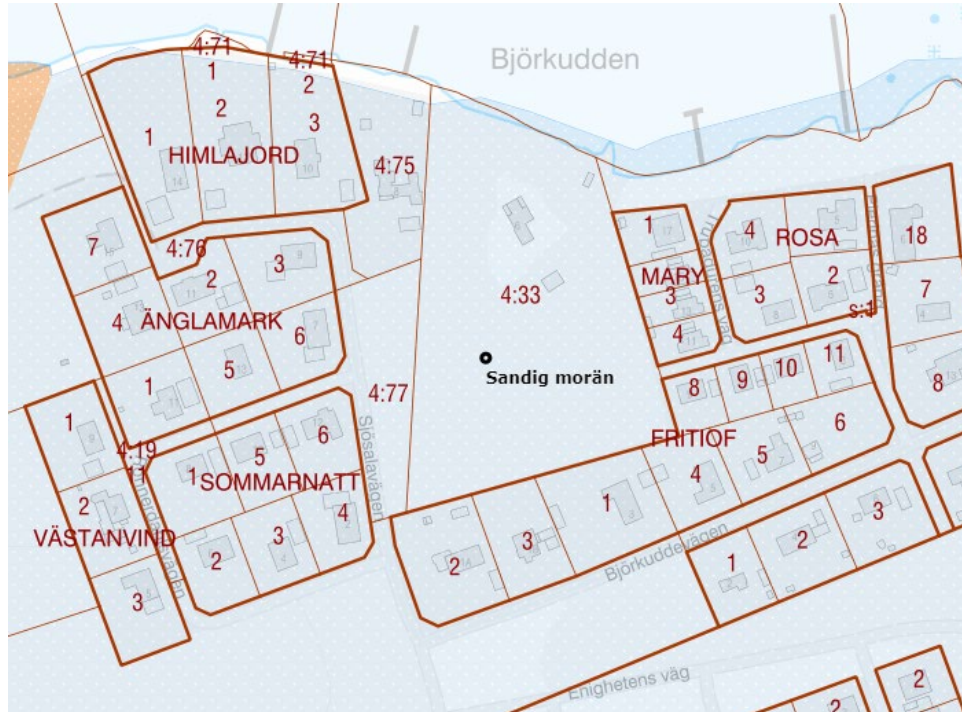
Områdena söder och väster om planförslaget inbegrips av stadsplanen för Björkudden 0884K-I:343, antagen 1975. Öster om planförslaget utgör 0884K-P04/1 Detaljplan för Krafslösa 4:11, en uppdatering av den ursprungliga byggnadsplanen. Antagande av detaljplanen för Krafslösa 4:11 skedde 2003.

Socioekonomiska förutsättningar

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

Mark- och vattenförhållanden

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



Markbeskaffenhet, källa SGU.

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

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

Under november 2025 utfördes en kontroll som syftade till att undersöka grundvattennivån. Provgropen grävdes till ett djup av 3,4 meter och inget grundvatten påträffades.

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

Kommunen har gjort en historisk inventering av planområdet för att se vad marken har använts till och om det finns risk för föroreningar. Fastighet Krafslösa 4:33 avstyckades 1937 och har sedan dess haft användning som bostadsfastighet. Innan dess var fastigheten inte

bebyggd utan bestod av naturmark, likt den kommunala fastigheten intill i väst. Del av marken har också nyttjats som åker eller äng enligt den ekonomiska kartan från 1940. Det finns inga konstaterade eller misstänkta förorenade områden inom planområdet eller dess omedelbara närhet enligt EBH-portalen. Utifrån risker kopplade till förorenade områden bedömer kommunen att marken inom planområdet är lämplig för sitt ändamål.



Bilden visar ett utsnitt från den ekonomiska kartan 1940. Den ekonomiska kartan är en registerkarta som redovisar fastigheter, registerbeteckningar, bostadsbyggnader, fastigheter och trädgård, odlingsområden, fornminnen samt ett stort antal ortnamn.



Kartbilden är från Lantmäteriets kartjänst och visar området cirka år 1960.

Natur och kultur

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



Kraflösaviken, vy från planområdet.

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



Befintligt garage och sjöbod på fastigheten Kraflösa 4:33

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

Grova, gamla eller ihåliga träd är ovanliga i vardagslandskapet och har en mycket stor betydelse för fauna och flora. Inom planområdet finns tre ekar som uppfyller kriterierna för skyddsvärda träd. En av ekarna står på kommunal mark och två står på den norra delen av den privata fastigheten.

Fastighetsägarna har haft samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalken 12 kapitel 6 §. I samband med samrådet inventerades fem skyddsvärda träd, två av de fem träden har avverkats i enlighet med länsstyrelsens beslut (diarienummer 525-3724-22 och 525-7685-23.)



Bilden visar en skyddsvärd ek som står intill Krafslösaviken.



Bilden visar natur ut med Krafslösaviken, öster om planområdet.

Bebyggelse

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



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

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



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



Tvåvåningshus på Trubadurens väg, vy från planområdet och österut.

Tillgänglighet och trafik

På Björkudden finns småhusbebyggelse med närhet till natur och vatten, förutsättningarna för att uppleva en trygg och tillgänglig livsmiljö är goda. Strandkanten i aktuellt planområde är för närvarande otillgänglig för allmänheten eftersom den privata fastigheten omgärdas av staket. Det finns dock möjlighet för fritidsbåtar att använda den befintliga båtbyggnad som finns inom planområdet. Uppställningsplats (vinterförvaring på land) för båtar finns på Kullö och T-bryggan. Sjösättning och upptagning sker på Ängö eller vid T-bryggan där det finns båtkranar.



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

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

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

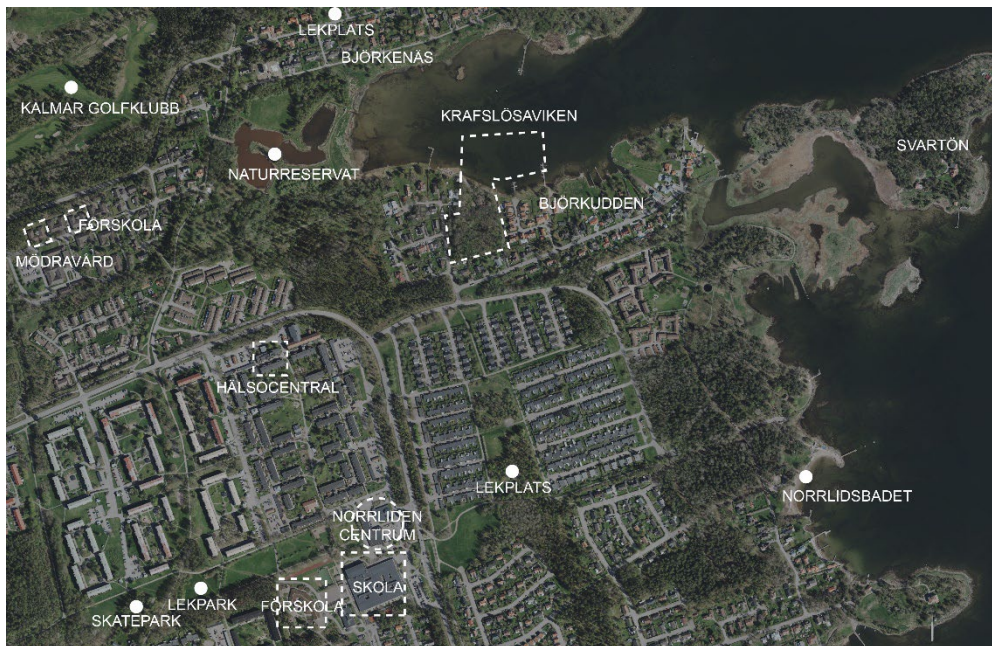
Förbindelserna till Björkudden är goda. Norrlidsvägen förbinder området med centrala Kalmar i söder och med E22:an i väst. Närmaste busshållplats är Smålands Lejons väg på Norrlidsvägen, cirka 450 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av busslinje 405 med avgång var tionde minut under pendlingsstid.



Bilderna visar Björkuddevägen till vänster och Trubadurens väg som leder till Krafslösaviken till höger.

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

Service



Service och rekreation i närområdet.

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

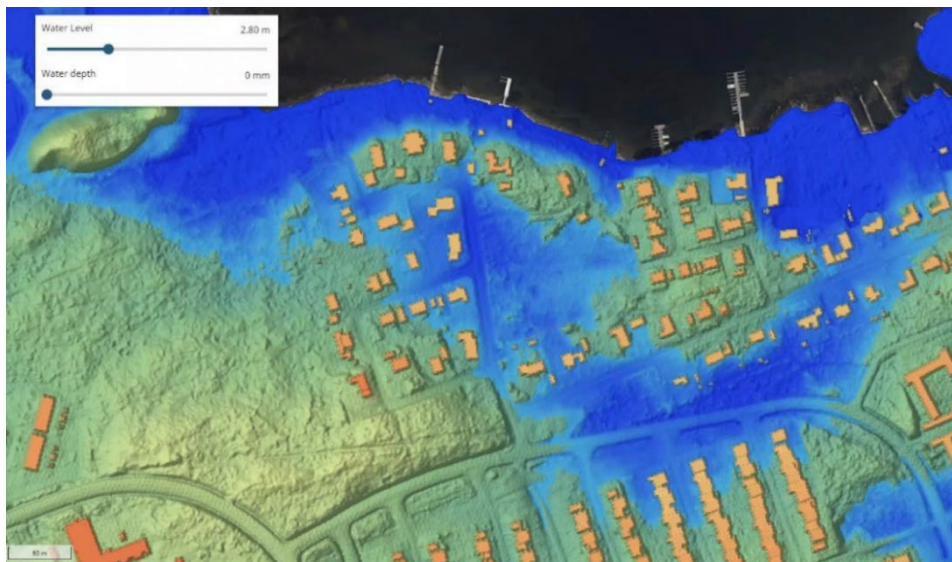
Det är cirka 800 meter från planområdet till Norrliden centrum med både offentlig och kommersiell service i form av livsmedelsbutik, restauranger, frisör, Kalmarsundsskolan, bibliotek, Nova fritidsgård, förskolan Ögonstenen och Två systrars församling. Även förskolan Björkenäs och Ljusstadens förskola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

Teknisk försörjning

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

Störning och risk

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



Simulering av havsvattennivå +2,8 meter.

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

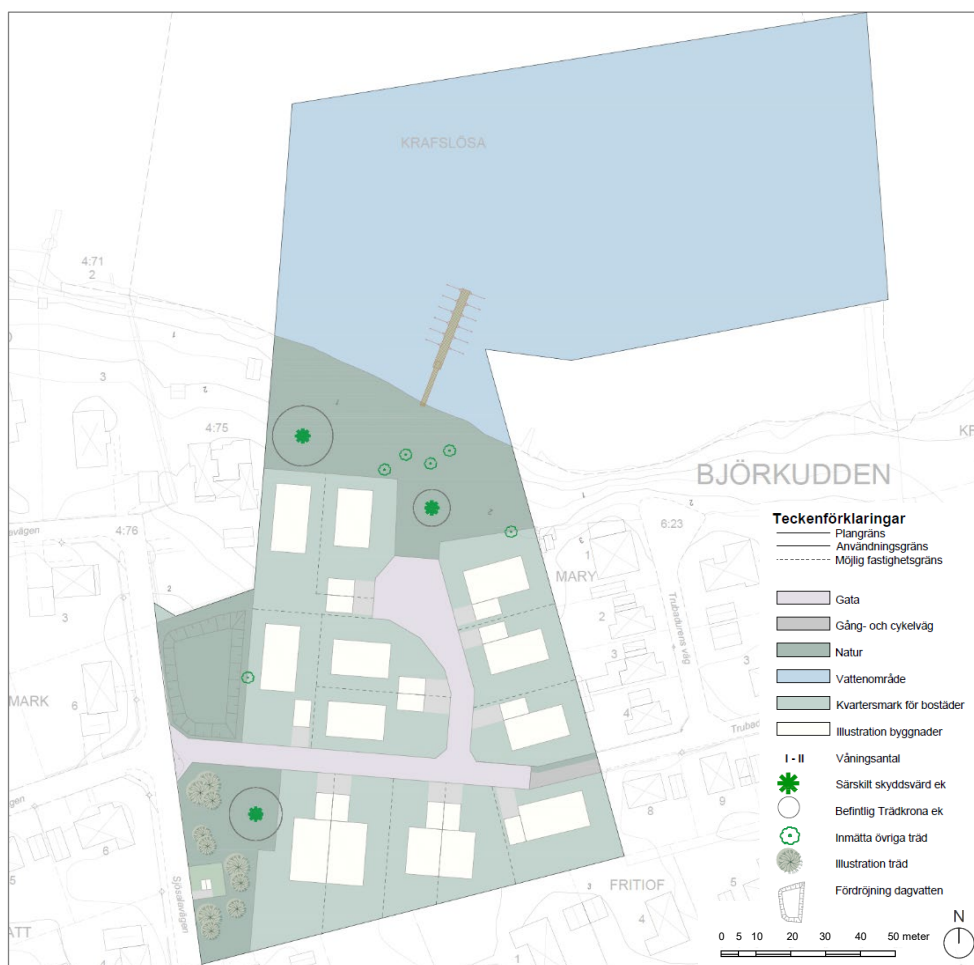
Ljudnivåer från trafik regleras från och med 2015 i förordningen (2015:216) om trafikbuller. I förordningen anges att 60 dBA inte bör överskridas vid en bostadsbyggnads fasad eller 50 dBA ekvivalent ljudnivå/70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.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

Planområdet befinner sig inom normalriskområde för radon.

Planförslag

Planförslaget möjliggör friliggande eller sammanbyggda en- och tvåbostadshus. Det innebär att villor och parhus kan byggas i området. Bestämmelser om minsta fastighetsstorlek, hur mycket av marken som får bebyggas och högsta tillåtna byggnadsarea (byggnaders fotavtryck på marken) ger förutsättningar för bostadsbebyggelse som tar hänsyn till områdets gröna prägel och den traditionella strukturen i den omgivande villabebyggelsen. En minsta fastighetsstorlek på 600 kvadratmeter bidrar till att det maximalt kan bildas 10–15 fastigheter. Utformningen av bebyggelsen inom planområdet ska ha en god arkitektonisk kvalitet och gestaltning som harmonierar med den omgivande miljön.

Illustrationsplanerna nedan visar två exempel på möjlig bebyggelseutveckling inom planområdet. Den första innehåller villor och parhus och den andra enbart villor. Totalt är det 13 bostäder i de båda exemplen som illustreras. Fastighetstorlekarna varierar mellan 600–1000 kvadratmeter. Att möjliggöra för så många bostäder som möjligt samtidigt som områdets naturkaraktär och allmänhetens tillgänglighet till naturen och Krafslösaviken säkerställs har varit vägledande för utformningen.



Illustrationsplanen ovan visar ett exempel på hur området kan utvecklas med villor och parhus enligt de bestämmelser som finns i plankartan.

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



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

Natur och kultur

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

Inom planområdet finns tre ekar som uppfyller kriterierna för skyddsvärda träd, samtliga kommer att bevaras. De tre skyddsvärda ekarna kommer att stå på allmän platsmark som planläggs för användningen natur. Träden är väl synliga för omgivningen och bidrar till områdets karaktär. På naturmarken intill vattnet finns ett flertal yngre träd som tillsammans med de skyddsvärda ekarna utgör en positiv del av området som helhet, ur både miljö- och trivslemässig synvinkel.

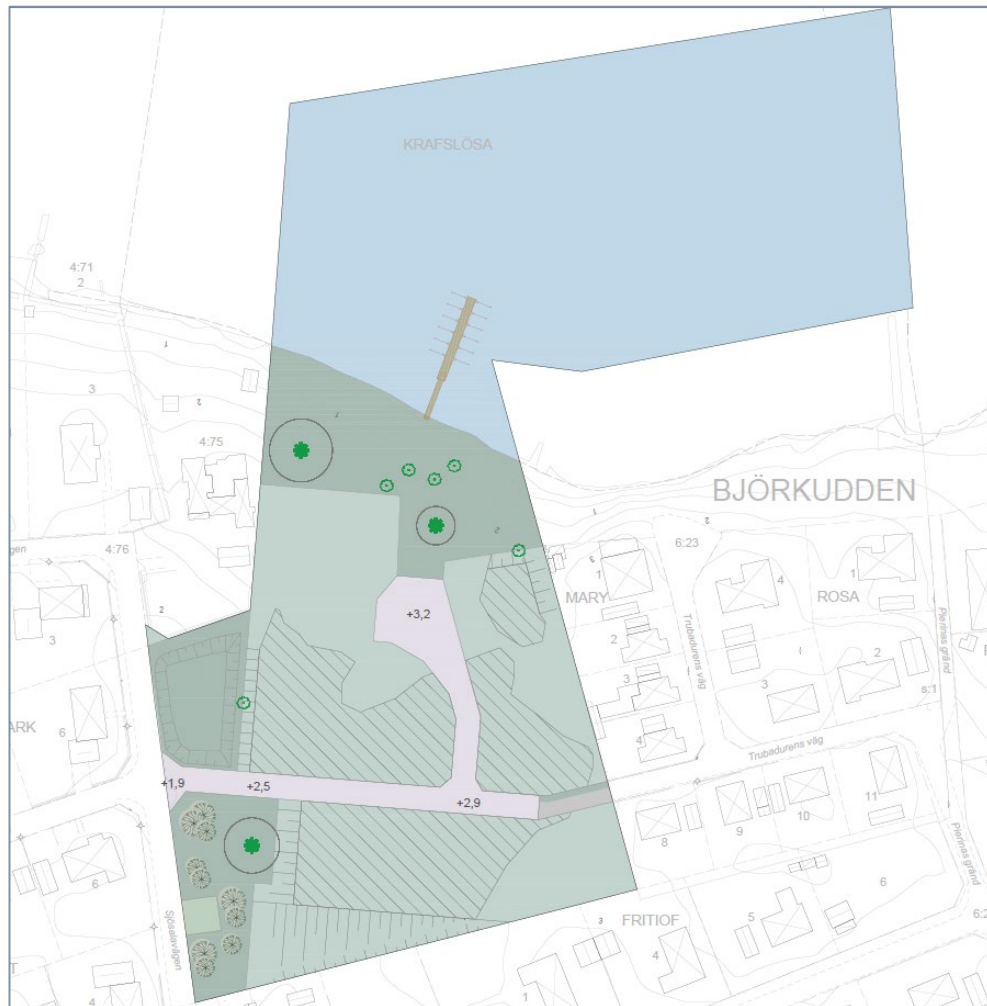
Ändrade mark- och vattenförhållanden

När området byggs ut ökar andelen hårdgjorda ytor. Naturmarken i nordväst utgör planområdets lägsta del och har planbestämts för hantering av dagvatten, vidare har den nya lokalgatans höjd över havets angivits för att garantera en god vattenavrinning. Fördröjning och rening av dagvatten föreslås genom att utforma naturytan som en damm. Området kommer under merparten av tiden vara torrlagt, ingen vattenspiegel kommer vara synlig. Vass och annan vegetation som trivs i fuktiga områden kan växa på platsen.



Bilderna visar en dagvattendamm och ett dagvattendike och illustrerar hur vegetationen i en dagvattenanläggning kan se ut.

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

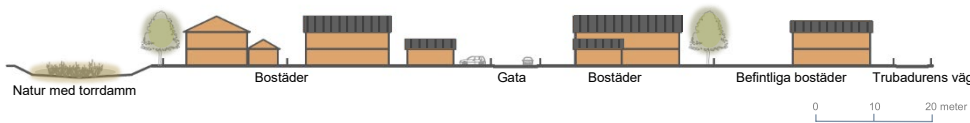


Illustrationen visar ett förslag på hur markhöjder kan anpassas till omgivningarna, skrafferat i grått visar kvartersmark som behöver höjas till +2,8 meter över havet.

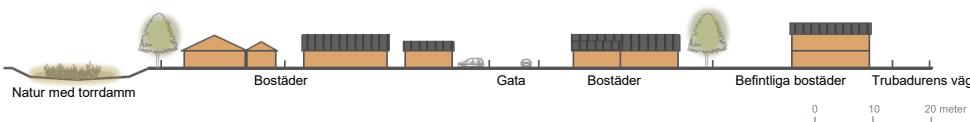
Bebyggelse

Planförslaget medger byggnation för bostadsändamål. Det befintliga bostadshuset och tillhörande garage rivs för att lämna plats för ny bebyggelse samt för att tillgängliggöra naturen närmast Krafslösaviken. Kvartersmark för bostäder möjliggör bebyggelse i form av villor och parhus.

Huvudbyggnader ges en maximal nockhöjd om 8,5 meter, vilket möjliggör bebyggelse i en till två våningar med sadeltak. Komplementbyggnader ges en maximal nockhöjd om 4,5 meter, vilket innebär att de kan uppföras i en våning med sadeltak. Bilderna nedan visar exempel på hur den nya bebyggelsen kan förhålla sig till byggnaderna längs Trubadurensväg i öster.



Bilden visar ett exempel på ny bebyggelse i två våningar.



Bilden visar ett exempel på ny bebyggelse i en våning.

Planens bestämmelser reglerar bebyggelsens övergripande omfattning, höjd och placering i syfte att säkerställa en lämplig anpassning till platsen. Den närmare utformningen av bebyggelsen detaljstyrs inte av planen, utan den arkitektoniska kvaliteten utvecklas genom en medveten hantering av skala, proportioner och detaljer i genomförande- och bygglovsskede.

Arkitekturen bör präglas av en sammanhållen men varierad skala, där materialval, färgsättning och detaljutformning bidrar till ett tydligt och genomarbetat helhetsintryck. Omsorgsfull hantering av exempelvis entréer, fönstersättning, takfot och materialmöten är av betydelse för hur bebyggelsen upplevs i nära skala och hur den samspelar med landskapet. Vid uppförande av parhus eftersträvas en symmetrisk utformning som bidrar till ordning i bebyggelsestrukturen, goda rumsliga samband mellan byggnaderna och förutsättningar för sammanhängande grönytor samt en bebyggelse som upplevs som väl samordnad i landskapet.

Planen medger en flexibel placering av byggnaderna inom kvarteren för att möjliggöra integrerade garage- och förrådsdelar samt för att ta tillvara så mycket sammanhängande trädgårdsyta som möjligt på varje fastighet.

Prickmark närmast gatan säkerställer att huvudbyggnader placeras med ett visst avstånd från gaturummet, vilket bidrar till att bevara siktlinjer, skapa en luftig bebyggelsestruktur och ge gaturummet en tydlig och sammanhållen gestaltning. Ett öppet och väl fungerande gaturum stöds även genom planens reglering av garage och carportar, vilka ska placeras minst 6,0 meter från gata. Samtliga komplementbyggnader inom planområdet begränsas till en nockhöjd om 4,5 meter, vilket bidrar till att behålla en luftig karaktär mellan husen och begränsa skuggpåverkan.

Tillgänglighet och trafik

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

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

Den nya lokalgatan förbinds med en gång- och cykelväg i öst så att förflyttning genom området i öst-västlig riktning är möjlig till fots eller med cykel. Gång- och cykelvägskopplingen kan även fungera som räddningsväg om behov skulle uppstå. Längs med gång- och cykelvägens norra sida kommer det finnas ett dike som hanterar dagvatten från gatan intill.

Förändring av teknisk försörjning

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

Enligt dagvattenutredningen och PM dagvatten kan flödet från området hanteras i det kommunala dagvattensystemet. Innan dagvattnet avleds till det kommunala dagvattenledningarna kommer en damm för fördröjning och rening passeras på den nordvästra naturmarken. Lagringsbehovet vid ett 20-års regn är cirka 230 m³ och för ett 100-årsregn cirka 380 m³. Den föreslagna dagvattendammen i illustrationen visar en kapacitet på cirka 435 m³.

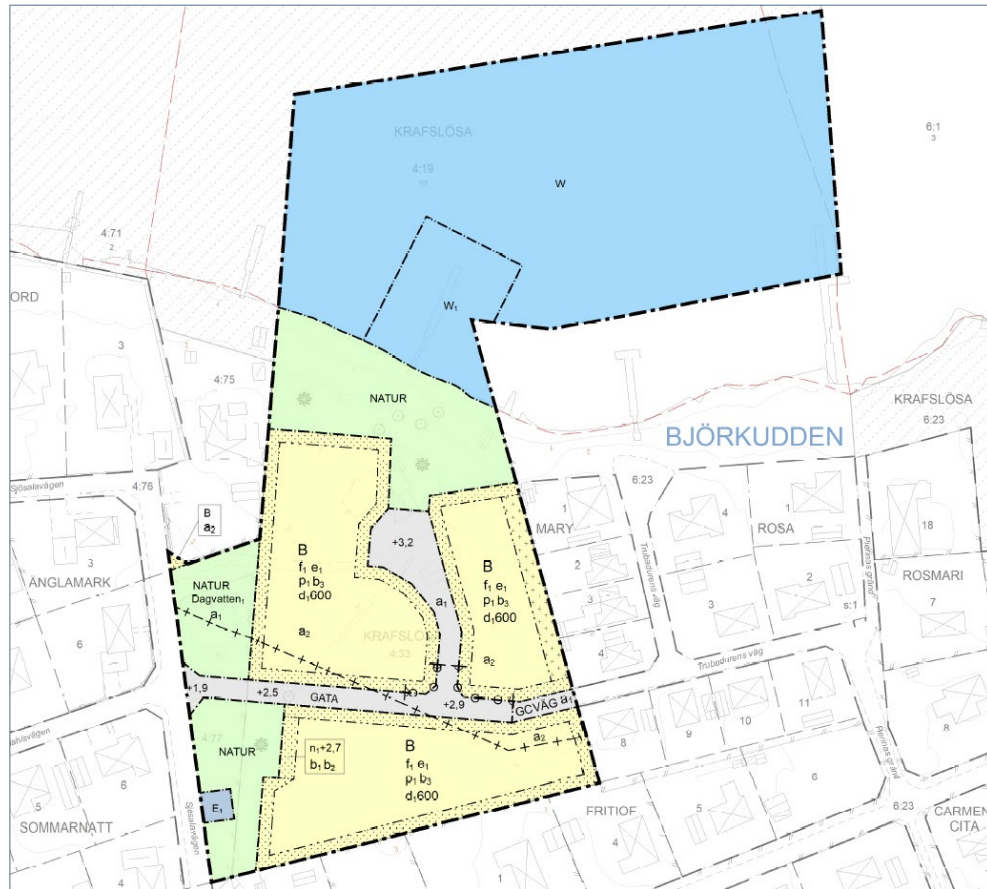
Där den nya lokalgatan möter Sjösalavägen står idag ett teleskåp som behöver flyttas. Vid exploatering ska detta ske genom konsultation med Skanova.

Behov av åtgärd mot störning och risk

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

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

Beskrivning och motivering av planbestämmelser



Utsnitt ur plankarta.

Allmän platsmark

GATA

Gata

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

NATUR

Natur

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

GCVÄG

Gång- och cykelväg

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

Egenskapsbestämmelser för allmänna platser

- a₁ Strandskyddet är upphävt (Begränsas av sekundär egenskapsgräns)**
 Strandskyddet upphävs enligt miljöbalken 7 kapitlet 18 c § punkt 1, området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, och punkt 5, området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (användningen NATUR och egenskapsbestämmelsen dagvatten₁).
- Dagvatten₁ Minsta fördröjningsvolym för dagvatten är 380m³.**
 Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god hantering av dagvatten (naturligt översvämmande vatten, regn- och smältvatten).
- +0,0 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter.**
 Bestämmelsen används för att säkerställa gatans lutning så att dagvatten kan hanteras på ett lämpligt sätt.

Vattenområde

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

Kvartersmark



Bostäder

Användningen möjliggör för bostäder och säkerställer att detaljplanens syfte om att möjliggöra bostäder i direkt närhet av Krafslösaviken uppnås.



Transformatorstation

Användningen säkerställer erforderlig elförsörjning till planområdet och bidrar till att detaljplanens syfte är möjligt att uppnå.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen används på kvartersmark med användningen bostäder för att säkerställa att ny bebyggelse inte uppförs i fastighetsgräns mot omkringliggande bebyggelse, gata och gång- och cykelväg.



Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Bestämmelsen innebär att endast komplementbyggnader får byggas. Komplementbyggnader får uppföras i en våning.

På den östra kvartersmarken innebär detta att endast komplementbyggnader får finnas 6 meter mätt från den östra fastighetsgränsen. Huvudbyggnader som kan uppföras i upp till två våningar måste placeras på ett avstånd av minst 6 meter från befintliga fastighetsgränser vid Trubadurens väg.

a₂

Strandskyddet är upphävt (Begränsas av sekundär egenskapsgräns).

Strandskyddet upphävs enligt miljöbalken 7 kapitlet 18 c § punkt 1, området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

f₁

Endast friliggande en- och tvåbostadshus eller parhus.

Bestämmelsen gäller de tre större områdena med kvartersmark för bostäder och innebär att det är möjligt att bygga villor (en- och tvåbostadshus) och parhus. Bestämmelsens syfte är att skapa en lämplig skala utifrån omgivande miljö och bostadsbehov.

e₁

Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet, dock max 250 m² per fastighet.

Fastigheter som är mindre än 850 m² har en största tillåtna byggnadsarea på 30 procent av fastighetsarean. Fastigheter som är större än 850 m² har en största tillåtna byggnadsarea på 250 m². Bestämmelsen bidrar till en utnyttjandegrad som bedöms lämplig med hänsyn till områdets karaktär, skala och bostadsbehov.

- p₁ Byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns eller placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.**
 Byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns eller placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.
 Bestämmelsen gäller de tre större områdena med kvartersmark för bostäder. Placeringsbestämmelsen syftar till att nyttja kvartersmarken väl. Exempelvis kan garage sammanbyggas eller placeras 1 meter från fastighetsgräns för att underlätta underhåll av byggnaden. Om parhus uppförs behöver byggnaden kunna placeras i fastighetsgräns mellan de nya bostäder som möjliggörs.
- b₁ Marken ska vara genomsläpplig.**
 Bestämmelsen gäller ett mindre område inom den södra kvartersmarken för bostäder i närheten av en skyddsvärd ek. Bestämmelsen syftar till att skapa goda förutsättningar så att den skyddsvärda eken i sydväst kan fortsätta växa. När byggnader ej tynger marken så förhindras markpackning och rötterna kan fortsätta få tillgång till syre och vatten, vilket är nödvändigt för trädets överlevnad och för att undvika rotröta.
- b₂ Lägsta schaktningsnivå är 2,10 meter över nollplanet.**
 Bestämmelsen gäller ett mindre område inom den södra kvartersmarken för bostäder i närheten av en skyddsvärd ek. Bestämmelsen bidrar till att eken kan fortsätta växa. Innan mark intill eken eventuellt fylls ut så ska cirka 10 centimeter av grässvålen schaktas bort, ingen djupare schakt får ske för att förhindra att trädets rötter tar skada.
- b₃ Byggnader ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +2,8 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadernas konstruktion**
 Bestämmelsen gäller de tre större områdena med kvartersmark för bostäder och syftar till att säkerställa rekommendationer för fysisk planering i strandnära läge.
- þ o d Utfartsförbud**
 Bestämmelsen gäller vid trevägskorsningen i planområdet och bidrar till en säkrare och tryggare trafikmiljö. In- och utfarter får ej placeras vid gathörn där sikten är mindre god.
- d₁ 600,0 Minsta fastighetsstorlek är 600,0 m².**
 Bestämmelsen gäller de tre större områdena med kvartersmark för bostäder. Syftet med bestämmelsen är att skapa en sammanhållen bebyggelse med tillräcklig friyta samt en anpassning till omgivningens struktur och skala i fråga om täthet och fastighetstorlek. Fastigheterna kan vara 600 kvadratmeter eller större, vilket bidrar till att området inte byggs för tätt med hänsyn till den omgivande villabebyggelsen och ger förutsättningar för goda boendemiljöer.

- n₁ +2,7 Markens höjd får inte vara högre än angivet värde i meter över nollplanet.**
 Bestämmelsen gäller ett mindre område inom den södra kvartersmarken för bostäder i närheten av en skyddsvärd ek. Bestämmelsen bidrar till att eken i sydväst kan fortsätta växa. Utfyllnad kan ske med maximalt 50 centimeter. De massor som tillförs ska ha en hög porvolym för att förhindra att trädets rötter ta skada. Anslutning mot naturmark ska ske med en slänt.

Egenskapsbestämmelser som gäller all kvartersmark

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8,5 meter.

Bestämmelsen gäller all kvartersmark och möjliggör bebyggelse i upp till två våningar. Egenskapsbestämmelsen syftar till att anpassa skalan på ny bebyggelsen till omgivande bebyggelse.

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter.

Bestämmelsen gäller all kvartersmark och möjliggör komplementbyggnader i en våning. Egenskapsbestämmelsen syftar till att anpassa skalan på ny bebyggelsen till omgivande bebyggelse.

Komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från gata.

Bestämmelsen gäller all kvartersmark för bostäder och säkerställer att det är möjligt att parkera en bil framför garage/carport och att sikten ej skymms intill in- och utfarter.

Källare får inte finnas

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

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

Inom planområdet finns en bryggförening och en brygga som de uppfört och sköter om. Bryggföreningen har ett avtal med kommunen som innebär att de har rätt att nyttja vattenområdet. Allmänheten kommer få fritt tillträde till bryggan som efter genomförandet av planen ansluter till kommunal mark. Bryggföreningen får inte förse bryggan med grind, bom, staket, stängsel eller på annat sätt försvåra allmänhetens tillträde till bryggan. Det är heller inte tillåtet att sätta upp skyltar, anslag eller andra anordningar som kan ge intryck av privat karaktär.

Regler och tillstånd

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

Fastighetsägarna har genomfört ett samråd med länsstyrelsen, detta enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken. Länsstyrelsen förbjuder grävning, körning och upplag av massor under ekarnas trädkronor samt förbud att utföra grävning, körning och upplag av massor närmare än 10 meter från dessa träd. Vidare ska riktlinjer enligt skriften Skydda träden vid arbete (Publicerad 2014 av Länsstyrelsen) följas vid grävning inom 15 gånger stamdiametern. Beslutens diarienummer är 525-3724-22 och 525-7685-23. Gällande eken i sydväst har länsstyrelsen, fastighetsägarna och kommunen haft samråd kring denna. Länsstyrelsen har meddelat att plankartan och planbeskrivningen i antagandeskedet innehåller de bestämmelser och anvisningar som behövs för att skydda trädet och att inget nytt beslut behövs om dessa följs. Vid eken får begränsad schaktning och fyllning ske på ett avstånd av minst 5 meter, vilket plankartan reglerar med olika typer av egenskapsbestämmelser.

Föravtal och exploateringsavtal

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

Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll:

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

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

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

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

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

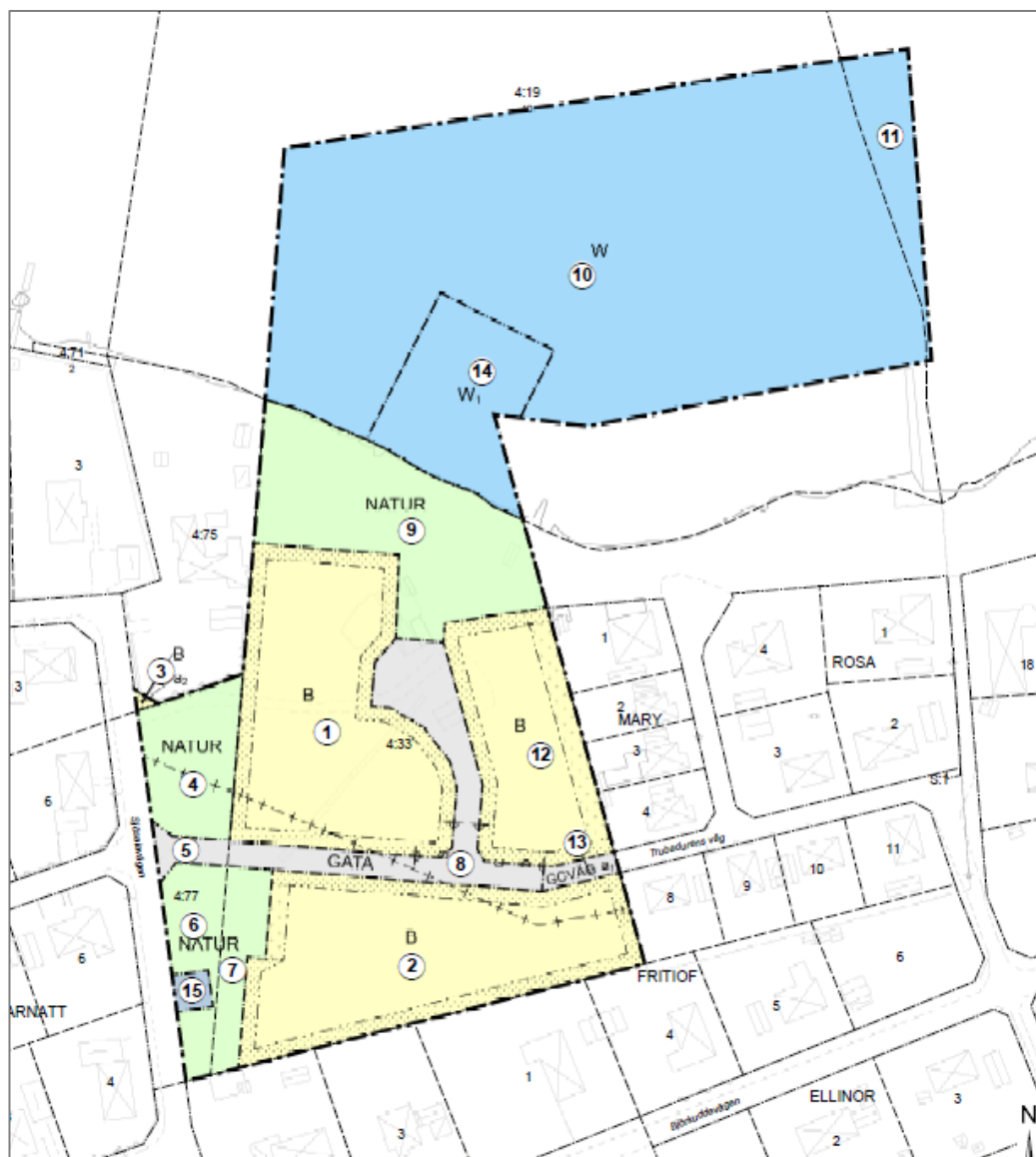
Fastighetsindelningsbestämmelser

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

Fastighetsbildning

Tabellen nedan och kartan på nästa sida beskriver vilka fastighetsrättsliga åtgärder detaljplanen medför för de berörda fastigheterna. Ungefärliga arealer för de beskrivna ytorna i kartan framgår av en särskild tabell.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Krafslösa 4:19	Område 10 och 14 ska ligga kvar på kommunala fastigheten Krafslösa 4:19 som vattenområde respektive vattenområde med bryggor.
Krafslösa 4:33	Område 1, 2 och 12 ska ligga kvar på Krafslösa 4:33 och avstyckas till en eller flera fastigheter för bostadsändamål. Från Krafslösa 4:33 ska område 7 och 9 överföras till kommunala fastigheten Krafslösa 4:77 för naturändamål. Från Krafslösa 4:33 ska område 8 överföras till kommunala fastigheten Krafslösa 4:77 för gatuändamål. Från Krafslösa 4:33 ska område 13 överföras till kommunala fastigheten Krafslösa 4:77 för gång- och cykelvägsändamål.
Krafslösa 4:75	Från Krafslösa 4:76 ska område 3 överföras till Krafslösa 4:75 för bostadsändamål.
Krafslösa 4:76	Från Krafslösa 4:76 ska område 3 överföras till Krafslösa 4:75 för bostadsändamål.
Krafslösa 4:77	Från Krafslösa 4:33 ska område 7 och 9 överföras till kommunala fastigheten Krafslösa 4:77 för naturändamål. Från Krafslösa 4:33 ska område 8 överföras till kommunala fastigheten Krafslösa 4:77 för gatuändamål. Område 5 ska ligga kvar på Krafslösa 4:77 för gatuändamål. Område 4 och 6 ska ligga kvar på Krafslösa 4:77 för naturändamål. Från Krafslösa 4:33 ska område 13 överföras till kommunala fastigheten Krafslösa 4:77 för gång- och cykelvägsändamål. Område 15 kan avstyckas och bilda en egen fastighet för transformatorstation alternativt kan ledningsrätt bildas.
Krafslösa 6:1	Område 11 ska ligga kvar på kommunala fastigheten Krafslösa 6:1 för vattenändamål.



Områdes	Areal, kvm	Nuvarande fastighet	Markanvändning enligt detaljplaneförslag
1	3 929	Krafslösa 4:33	Bostäder
2	3 857	Krafslösa 4:33	Bostäder
3	18	Krafslösa 4:76	Bostäder
4	990	Krafslösa 4:77	Natur
5	167	Krafslösa 4:77	Gata
6	657	Krafslösa 4:77	Natur
7	539	Krafslösa 4:33	Natur
8	1 364	Krafslösa 4:33	Gata
9	2 697	Krafslösa 4:33	Natur
10	13 220	Krafslösa 4:19	Vattenområde
11	754	Krafslösa 6:1	Vattenområde
12	2 173	Krafslösa 4:33	Bostäder
13	126	Krafslösa 4:33	GC-väg
14	1 653	Krafslösa 4:19	Bryggor
15	100	Krafslösa 4:77	Transformatorstation

OBS! Arealuppgifterna är ungefärliga

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En dagvattenutredning, ett förtydligande PM dagvatten och en geoteknisk okulärbesiktning har tagits fram.

Dagvattenutredningen och PM dagvatten gör gällande:

- Området ingår i de kommunala verksamhetsområdena (fastighet och gata) för vatten, spillvatten och dagvatten. Dagvattenledningar finns i den i väster belägna Sjösalavägen. Dagvattnet från denna del av planområdet avleds via 2 kommunala dagvattenledningar till Krafslösaviken.
- Takavvattning bör utformas så att avledningen i första hand sker mot den egna fastighetens grönytor så att en fördröjning och reningseffekt erhålls.
- Innan vattnet avleds till det kommunala dagvattensystemet kommer en dagvattendamm på planområdets nordvästra naturmark passeras. Syftet med detta magasin är att dels erhålla en fördröjningseffekt, dels en reningseffekt.
- Flödet från området kan hanteras i det kommunala dagvattensystemet.
- För att skydda bebyggelse mot extrema vattenstånd bör marken inom exploaterat område vara cirka +2,8 meter. Mark som idag ligger under +2,8 meter bör fyllas upp.
- Exploateringen försvårar sannolikt inte framtida reningsåtgärder för att uppnå god ekologisk och kemisk status i S n Kalmarsund.

Den geotekniska okulärbesiktningen gör gällande:

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

Tekniska anläggningar

De tekniska anläggningar som behöver tillskapas för planens genomförande är:

- Gata som förbinds med Sjösalavägen i väst (utanför planområdet) och sträcker sig norrut mot naturmarken och avslutas med vändplats.
- Gång- och cykelväg inklusive dike som förbinder den nya gatan med Trubadurens väg i öst (utanför planområdet).
- Vatten- och avloppsledningar (VA-ledningar), vilket inkluderar spillvatten-, dricksvatten- och dagvattenledningar. Ledningarna kopplas till de kommunala VA-ledningarna vid Sjösalavägen och följer den nya gatan med anslutningar till nya fastigheter.
- Elanslutningar föreslås följa VA-ledningarnas sträckning.
- Teleskåp där gatan möter Sjösalavägen behöver flyttas.
- Yta för dagvattendamm på den nordvästra naturmarken. Dammen ska vara minst 380 m³ för att rymma ett 100-årsregn. Den illustrerade dammen har en lagringskapacitet på 435 m³ vilket uppfyller lagringsbehovet med marginal. Placeringen följer platsens topografi för att säkerställa vattenavrinning mot fördröjningsytan. En reningseffekt erhålls i fördröjningsmagasinet.



Schematisk redovisning av dagvattenavrinning (blå pil), avrinningen sker både ytligt och via ledningar. El-, vatten- och avloppsledningar kommer att följa den nya gatan och kopplas samman med befintliga ledningar i Sjösalavägen.

Ekonomiska frågor

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

Detaljplanearbete bekostas av exploatören genom upprättat plankostnadsavtal med kommunen och egen anlitad konsult.

Kostnader som uppstår i plangenomförandet bekostas av exploatören, exklusive utbyggnad av vatten- och avlopp som bekostas av Kalmar Vatten samt ett dagvattendike som bekostas av kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ett exploateringsavtal med exploatören har tecknats inför antagandet av detaljplanen.

Kostnader:

- Kommunen får kostnader för ett dagvattendike i östra delen av planområdet.
- Kommunen får ökade drifts- och skötselkostnader för gata, gång- och cykelväg samt natur.

Intäkter:

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

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

Kostnader:

- Exploatören ska bekosta åtgärder som krävs för att iordningsställa allmän platsmark så som gata, gång-och cykelväg, del av dagvattendamm och natur. Kostnader för natur gäller exempelvis återställande om den påverkas under genomförandet. Kostnaderna för genomförande av allmän plats har kostnadsuppskattats till cirka 3,5 miljoner kronor.
- Förrättningskostnader (fastighetsbildning och fastighetsreglering) som uppkommer vid detaljplanens genomförande bekostas av exploatören.

Intäkter:

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

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare till Krafslösa 4:75

Kostnader:

- Fastighetsägaren ersätter Kalmar kommun vid fastighetsreglering av cirka 18 kvadratmeter från Krafslösa 4:76 till Krafslösa 4:75.
- Fastighetsägaren står för förrättningskostnader för ovanstående fastighetsreglering.

Intäkter:

- Inga intäkter med anledning av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för rättighetshavare

Kostnader:

- Kalmar Vatten bekostar utbyggnad av VA.

Intäkter:

- Kalmar Vatten erhåller intäkter från i taxa fastställda anslutningsavgifter

Planavgift

Ingen planavgift ska utgå vid bygglov, eftersom plankostnaden regleras i ett särskilt avtal.

Konsekvenser av planens genomförande

Strategisk miljöbedömning

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

Undersökning

Kommunen har sammanställt en undersökning och i den bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen fastställer att inga riksintressen berörs, inga bullernivåer överskrider, trafikmängden och hastigheten är låg, höjd- och markförhållandena bedöms som gynnsamma och tillgängligheten till strand- och naturmarken inom planområdet ökar. En strategisk miljöbedömning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Strandskydd

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

Miljökvalitetsnormer

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

Utomhusluft

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.

Vatten

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

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

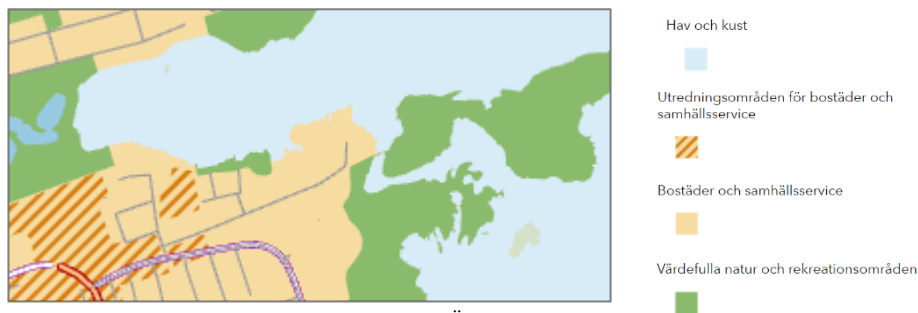
Förutom bromerade difenyletrar och kvicksilver överskrids även halterna av tributyltenn. Det är inte klarlagt var ifrån tributyltennet kommer, men ämnet har tidigare använts i båtbottnfärger.

Planområdet ligger ovanför grundvattenförekomsten Kalmarkustens sandstensformation. Vattenförekomsten har otillfredsställande kemisk status och otillfredsställande kvantitativ status. Vattenförekomsten har problem med att saltvatten tränger in i brunnar i Blekinge län, vilket indikerar ett överuttag av vatten. Man har även noterat sjunkande grundvattennivå under vinterhalvåret. Miljökvalitetsnormen är God kemisk grundvattenstatus och God kvantitativ status. Ett mindre strängt krav finns för klorid fram till 2027.

Översiktsplaner

Översiktsplan

I översiktsplanen (2023) är merparten av planområdet markerat som utredningsområde för bostäder och samhällsservice. En mindre del är utpekad som bostäder och samhällsservice, där kompletteringar är möjliga. Krafslösaviken som inkluderas i planområdet är utpekad som hav och kust. Vidare lyfts att rekreation och friluftsliv längs kusten ska främjas, med varsamhet och omsorg om naturmiljön och det marina växt- och djurlivet, samt att Kalmarsunds potential för båtliv ska tas till vara. Nya eller utökade bryggor ska vara förenliga med strandskyddets syften och inte utestänga allmänheten från strandområdet.



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

Fördjupad översiktsplan

Det aktuella planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Norrliden strand (2011).

Planområdet anges lämpligt att studera för framtida bostadsbebyggelse. Inom framtida bostadsbebyggelse kan såväl byggnader som grönytor inrymmas. I nordsydlig riktning pekas ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik ut och den kommunala fastigheten Krafslösa 4:77 i planområdets västra del pekas ut som park- och rekreationsområde. Vidare lyfts att Norrliden strands kustnära identitet ska tas till vara och utvecklas. Stråk för gång och cykeltrafik anses uppfyllas eftersom tillgängligheten till stranden ökar, gång och cykeltrafik möjliggörs i blandtrafik på en bostadsgata med låg hastighet och få bilar. Ett naturområde in till Krafslösaviken planläggs och en båtbygga för fritidsbåtar håller på att byggas i området. Sammantaget bidrar planförslaget till att förverkliga den fördjupade översiktsplanens mål och visioner.



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

Kommunala program och beslut i övrigt

Grönstrukturplan

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

Handlingsplan för 3-30-300

Kommunen har tagit fram en handlingsplan (2024-12-16) för att uppnå målet 3-30-300. Målet finns i översiktsplanen (2023) och utgör en långsiktig ambition för att tydliggöra behovet av grönska i stadsmiljöer och att skapa hälsofrämjande urbana livsmiljöer genom konkreta mått på vegetation.

Målet 3-30-300 beskrivs med följande tre riktlinjer:

- 3: Alla invånare ska kunna se minst tre träd från sin bostad.
- 30: Varje stadsdel ska ha en krontäckningsgrad på minst 30 procent.
- 300: Alla invånare ska ha högst 300 meter till närmaste grönområde.

I handlingsplanen för 3-30-300 finns krontäckningsgraden per stadsdel redovisad. Gällande avstånd från bostad till närmaste grönområde och antalet synliga träd från bostaden så ska detta uppskattas i varje enskilt fall. Målet om att tre träd ska vara synliga från varje bostad kan uppnås om kommunen, privatpersoner samt bostadsföretag samverkar. Träd i trädgårdar, parker och natur bidrar till att synliggöra grönska. Ju större träden är, desto mer synliga blir de och desto fler ekosystemtjänster (skugga, upptagning av vatten etcetera) bidrar de med.

Planområdet består till största delen av en privat trädgård med spontant uppväxta träd, inklusive tre större ekar som är särskilt skyddsvärda. Även längs Sjösalavägen finns träd som vuxit fritt på kommunägd, ej planlagd mark. Genomförandet av detaljplanen innebär att vissa träd behöver tas ned för att möjliggöra markarbeten, gator och dagvattenhantering.

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder och förbättrar tillgängligheten till kusten. Nya träd, buskar och andra växter kommer planteras i de framtida trädgårdarna. Området vid Krafslösaviken, som idag är privat, omvandlas till allmän platsmark med användningen natur. Två av de tre skyddsvärda ekarna finns i den kustnära naturen och blir mer synliga för boende och besökare. Den tredje eken står vid Sjösalavägen och föreslås också bevaras genom att marken får användningen natur.

Planområdet ligger i stadsdelen Björkudden, som har en krontäckningsgrad på cirka 37 procent. Avståndet till närmaste grönområde är mindre än 300 meter. Inom planområdet möjliggörs både bostäder och natur, där träd kommer att finnas. Det finns även befintliga trädgårdar med träd i direkt anslutning till området.

Kommunens bedömning är att planens genomförande är förenligt med målet 3-30-300.