

Planbeskrivning

Detaljplan för Lyckhult 1:111 m.fl., Halltorp Antagandehandling

Beslut:

Antagen av KF 2025-11-24 § 197
Vunnit laga kraft 2025-12-30 /JL



Kalmar kommun

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



Sammanfattning

Sedan översiktsplanen "unika Kalmar" antogs 2013 har planområdet varit utpekat för utveckling av Halltorps bykärna. 2022 antogs även en detaljplan för en ny kriminalvårdsanstalt vid avfarten till Halltorp från E22.

Uppförandet av den nya kriminalvårdsanstalten beräknas medföra flertalet nya arbetsplatser i Halltorp. Något som i sin tur ytterligare påverkat behovet av att tillskapa en god planberedskap för bostadsbyggnation i Halltorp.

Denna detaljplan har framarbetats mot bakgrund av översiktsplanens intentioner och den senaste tidens utveckling i Halltorp. Detta för att säkra en planberedskap för framtida bostadsbyggnation och utveckling av Halltorps bykärna.

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.



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.

Standardförfarandet kan användas om planförslaget

- Är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- Inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse
- Inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Om alla godkänner planförslaget i samrådet kan ett begränsat standardförfarande användas. Då behöver inte förslaget ställas ut för granskning utan kan antas direkt efter samrådet.

Om något av kriterierna för standardförfarande inte uppfylls ska ett utökat förfarande användas.

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	10
1.1 Syfte	10
2. Planeringsförutsättningar	11
2.1 Kommunal planeringsförutsättningar	11
2.1.1 Översiktsplan	11
2.1.2 Gällande detaljplaner	13
2.1.1 Förhandsbesked	13
2.2 Riksintressen	13
2.2.1 Kulturmiljövård	14
2.2.2 Trafikkommunikation	14
2.2.3 Totalförsvär	14
2.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken	15
2.3.1 Jordbruksmark	15
2.4 Miljökvalitetsnormer	16
2.4.1 Luft	16
2.4.2 Vatten	16
2.5 Fysisk miljö	17
2.5.1 Bebyggelse och omgivning	17
2.5.2 Service	17
2.5.3 Kulturmiljö	18
2.6 Trafik	18
2.6.1 Gång- och cykeltrafik	18
2.6.2 Kollektivtrafik	18
2.6.3 Motortrafik	18
2.6.4 Transporter	19
2.7 Sociala förutsättningar	19
2.7.1 Mångfald	19
2.7.2 Vardagsliv	19
2.7.3 Trygghet	19
2.7.4 Mobilitet	20
2.8 Natur och miljö	20
2.8.1 Strandskydd	20
2.8.2 Dagvatten	20
2.8.3 Natur- och grönområden	21
2.8.4 Vattenskyddsområde	21
2.8.5 Biotopskydd	21
2.9 Geoteknik	22
2.10 Tekniska förutsättningar	22
2.11 Hälsa och säkerhet	23
2.11.1 Omgivningsbuller	23
2.11.2 Markmiljö	24
2.11.3 Radon	24
3. Beskrivning av detaljplanen/ planförslag	25
3.1 Bakgrund	25
3.2 Hela detaljplanen	25
3.2.1 Planområdet	25
3.2.2 Ny bebyggelse	25
3.2.3 Trafik och angöring	27

3.2.4	Nya anläggningar	27
3.3	Genomförandetid	27
4.	Motiv till detaljplanens regleringar	32
4.1	Motiv till regleringar	32
4.1.1	Användning av allmän platsmark	32
4.1.2	Användning av kvartersmark	33
4.1.3	Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark	35
4.1.4	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	36
5.	Genomförandefrågor	41
5.1	Fastighetsrättsliga frågor	41
5.1.1	Fastighetsindelningsbestämmelser	41
5.1.2	Förändrad fastighetsindelning (fastighetsbildning)	41
5.1.3	Gemensamhetsanläggning med mera	49
5.1.4	Rättigheter	49
5.2	Mark- och utrymmesförvärv	51
5.2.1	Skyldighet och rätt till inlösen	51
5.3	Ekonomiska frågor	51
5.3.1	Planeekonomisk bedömning	51
5.3.2	Ekonomiska konsekvenser för kommunen	51
5.3.3	Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare	52
5.3.4	Planavgift	52
5.4	Organisatoriska frågor	52
5.4.1	Exploateringsavtal	52
5.4.2	Markanvisning	53
5.4.3	Tidplan och etapper	53
5.5	Tekniska frågor	53
5.5.1	Tekniska åtgärder	53
5.5.2	Utbyggnad av vatten och avlopp	53
5.6	Upplysningar och prövning enligt annan lagstiftning	53
5.6.1	Biotopsskydd	53
5.6.2	Vattenskyddsområde	54
5.6.3	Värmepump och bergvärme	54
5.6.4	12:6 samråd	55
5.6.5	Utfarter	55
5.6.6	Fornlämningar	55
6.	Konsekvenser	57
6.1	Fastigheter och rättigheter	57
6.2	Riksintressen	57
6.2.1	Kulturmiljövård	57
6.2.2	Totalförsvär	57
6.3	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken	57
6.3.1	Jordbruksmark	57
6.4	Miljökvalitetsnormer	59
6.4.1	Luft	60
6.4.2	Vatten	60
6.5	Fysisk miljö	60
6.5.1	Bebyggelse och omgivning	60
6.5.2	Service	60
6.5.3	Kulturmiljö	60
6.6	Trafik	61

6.6.1	Gång- och cykeltrafik	61
6.6.2	Kollektivtrafik	61
6.6.3	Motortrafik	61
6.6.4	Transporter	61
6.7	Sociala konsekvenser	61
6.7.1	Mångfald	61
6.7.2	Vardagsliv	62
6.7.3	Trygghet	62
6.7.4	Mobilitet	62
6.8	Natur och miljö	63
6.8.1	Strategisk miljöbedömning	63
6.8.2	Ställningstagande om betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	63
6.8.3	Strandskydd	63
6.8.4	Dagvatten	64
6.8.5	Natur- och grönområden	65
6.8.6	Biotopskydd	66
6.8.7	Vattenskyddsområde	66
6.9	Geoteknik	66
6.10	Hälsa och säkerhet	67
6.10.1	Omgivningsbuller	67
6.10.2	Översvämning	68
6.10.3	Markmiljö	69
7.	Planeringsunderlag	70
7.1	Beslutsprotokoll	70
7.2	Kommunala	70
7.2.1	Detaljplan	70
7.2.2	Grundkarta	70
7.2.3	Översiktsplan	70
7.2.4	Undersökning om betydande miljöpåverkan, enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)	70
7.2.5	Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan	70
7.3	Utredningar	70
7.3.1	Dagvattenutredning	71
7.3.2	Geoteknisk utredning	71
7.3.3	Markmiljöutredning	71

Planhandlingar:

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

Planeringsunderlag:

- Illustration, situationsplan
- Dagvattenutredning
- Markmiljöundersökning
- Geoteknisk utredning

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret.

Jonathan Lane
Planarkitekt, Kalmar kommun

1. Detaljplanens syfte

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens syfte. Detaljplanens syfte ska kortfattat uttrycka vad detaljplanen ska möjliggöra, samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen ska förhålla sig till.

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i Halltorp, att anpassa befintliga planförhållanden till den byggda miljön som finns på platsen samt att tillskapa byggrätter för centrumändamål kring Halltorps centrum för att utveckla dess bykärna. Detaljplanen syftar även till att skapa utrymme för eventuella kommande gång- och cykelvägar samt busshållplatser i Halltorp.

2. Planeringsförutsättningar

Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Kommunen ska beskriva vilka värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen, men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Redovisningen ska också innehålla en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

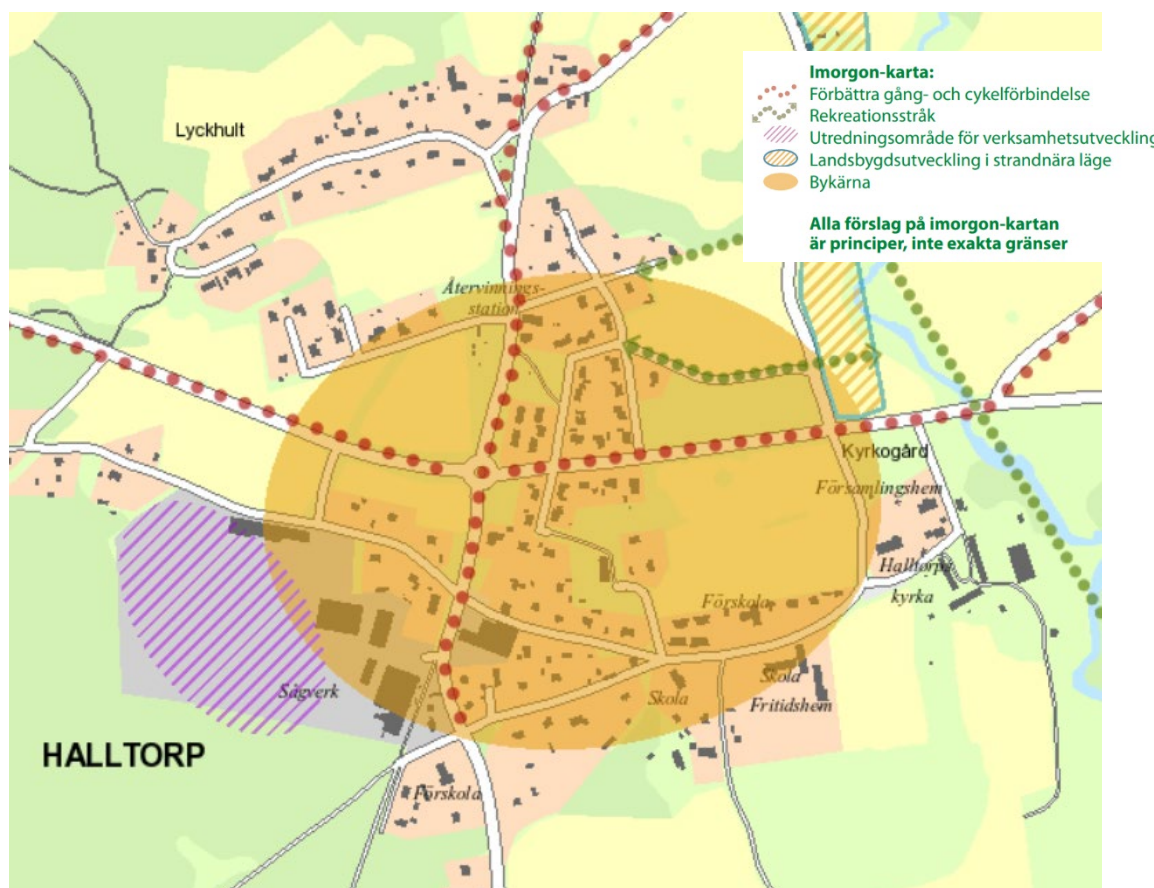
2.1 Kommunal planeringsförutsättningar

Nedan beskrivs vilka kommunala planeringsdokument och förutsättningar som har betydelse för platsen. Utöver översiktsplan behandlar kapitlet även de tre detaljplaner som i dagsläget är antagna i Halltorp.

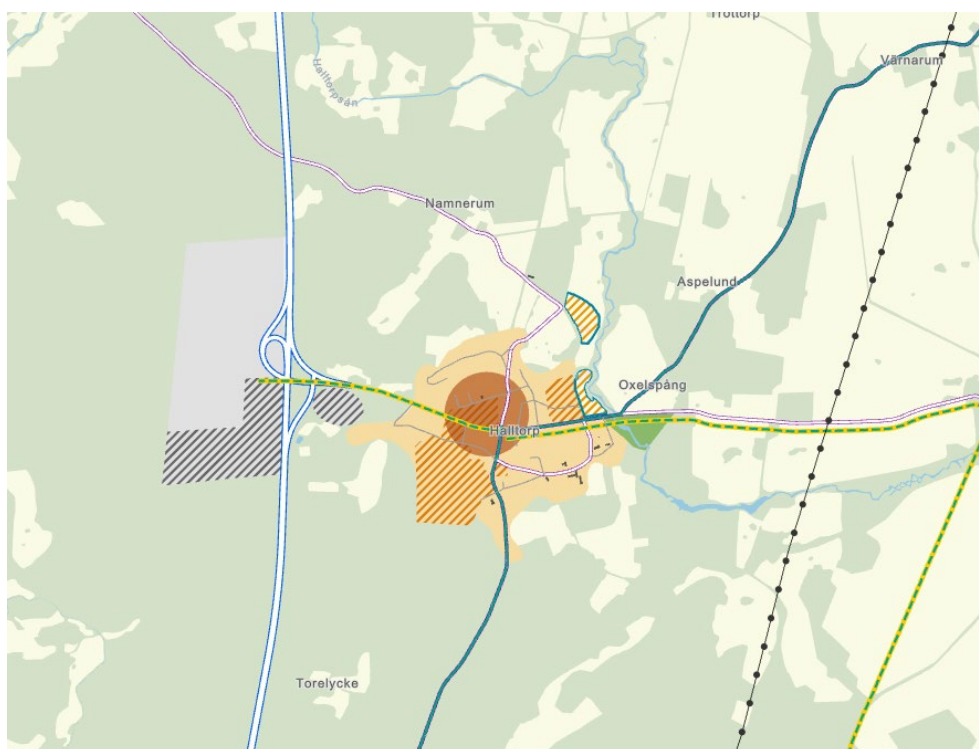
2.1.1 Översiktsplan

I översiktsplanen *Unika Kalmar* som antogs 2013 pekas större delen av planområdet ut för utveckling av bykärnan i Halltorp. Mer precist innebär detta att det ska finnas utrymme för ett varierat bostadsutbud och att de flesta servicefunktioner bör samlas inom det som är benämnt som bykärnan.

Kalmar kommun har antagit en ny översiktsplan vid namn *Kalmar växer 2023*. Grunddragen för den tänkta utvecklingen av Halltorp är till stor del liknande som den såg ut 2013 i *Unika Kalmar*. Dock har området avsett för bykärnan preciserats något samtidigt som delar av planområdet tydligare pekats ut



Figur 1 - Karta med framtida utvecklingsstrategi för Halltorp från översiktsplanen Unika Kalmar antagen 2013



Figur 2 - Markanvändningskarta i nyantagna översiktsplanen *Kalmar växer*

Landsbyggsutveckling i strandnära läge



Centrumutveckling



Innerstad - Blandad stadsbebyggelse



Omvandling till blandad stadsbebyggelse



Utredningsområden för bostäder och samhällsservice



Bostäder och samhällsservice



Utveckling av regionala cykelstråk

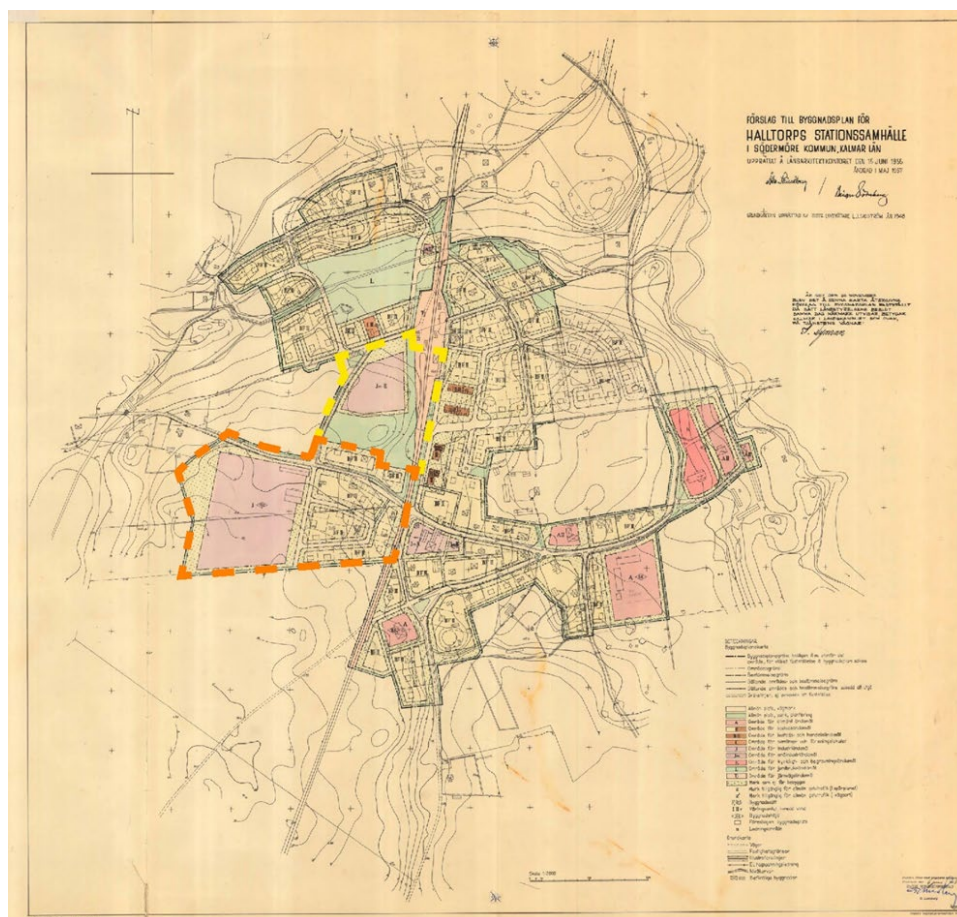


som utredningsområden för bostäder och samhällsservice. Området kring Halltorps centrum, som tidigare utpekades som bykärna, pekas ut som område för centrumutveckling. Mellan E22 och tidigare riksvägen pekas område ut för utveckling av regionalt cykelstråk.

Denna detaljplan följer översiktsplanens intentioner i den meningen att planen möjliggör byggrätter för både bostads- och centrumändamål inom de områden som är utpekade för centrum- och bostadsutveckling samt utveckling av samhällsservice i översiktsplanen. Detaljplanen är även utformad så det ska vara möjligt att anlägga cykelvägar och busshållplatser utmed de statliga vägarna i området.

2.1.2 Gällande detaljplaner

Inom planområdet finns en tidigare antagen detaljplan. Detta är detaljplan 0880K-II:127 från 1957 som är en byggnadsplan för stationssamhället Halltorp. Delar av detaljplan 0880K-II:127 upphävdes år 1995. I de delar av detaljplan 0880K-II:127 som upphävdes 1995 ingick delar i det nu aktuella planområdet där det föreslås byggrätter för bostäder. De delar som upphävdes 1995 omfattade ett område för industriändamål i anslutning till stationsområdet i Halltorp för järnvägen mellan Kalmar och Torsås som fanns när plan 0880K-II:127 antogs 1957.



Figur 3 - Byggnadsplan för stationssamhället Halltorp. Område inom gul linjemarkering upphävdes 1995. Område inom orange linjemarkering ersattes av byggnadsplan 0880K-II:150 1973

I Halltorp finns utöver detaljplan 0880K-II:127 även detaljplan 0880K-II:150 som antogs 1973. Vid avfarten från E22 till Halltorp har det antagits en detaljplan vid namn 0880K-P2022/14 som medger byggrätt för Kriminalvårdsanstalt, verksamheter, industri, kontor och handel. Detaljplan 0880K-P2022/14 vann laga kraft i juli 2022.

2.1.1 Förhandsbesked

I anslutning till planområdet har ett ärende om förhandsbesked behandlats inom de senaste tjugo åren. 2006 lämnades positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus ca 300 meter norr om planområdet.

2.2 Riksintressen

Nedan beskrivs de riksintressen som antingen är belägna inom det aktuella planområdet samt riksintresset för trafik kommunikation. Planområdet är beläget inom område av riksintresse för

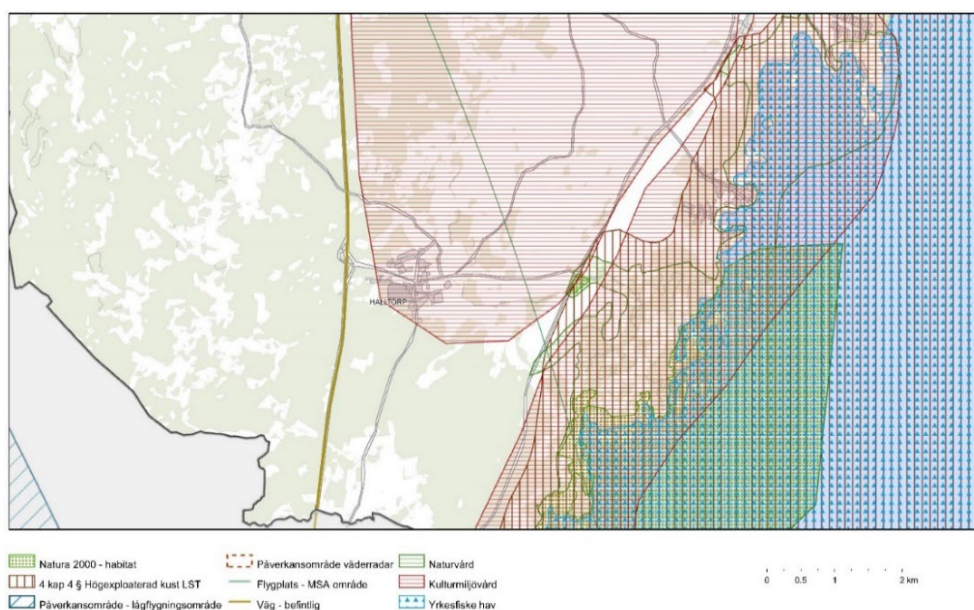
kulturmiljövård samt totalförsvaret. Riksintresse för totalförsvaret syns inte i kartan i figur 4 då dess yta är större än kartbilden och området inramas av en linje.

E22 i väst är av riksintresse för trafikcommunication. Utmed kusten i öst i höjd med Halltorp finns ytterligare riksintressen i form av natura 2000 områden, riksintresseområde för naturvård, yrkesfisket och högexploaterad kust.

2.2.1 Kulturmiljövård

Detaljplanen är belägen inom område av riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresseområdet är benämnt [H46] Arby – Halltorp och beskrivs enligt Riksantikvarieämbetet utgöra den södra delen av ett till stor del öppet odlingslandskap med bymiljöer. Inom riksintresseområdet finns medeltida kyrkor av försvarskaraktär som i sin tur återspeglar den strategiska betydelsen som Smålandskusten haft under en lång tid. Riksintresseområdet beskrivs av Riksantikvarieämbetet höra samman med riksintresseområde [H47] Ljungby – Hossmo.

Värden inom riksintresseområdet beskrivs av Riksantikvarieämbetet vara det funktionella sambandet mellan kyrkorna. Det öppna odlingslandskapet som möjliggör ett visuellt samband mellan kringliggande bybildningar inom riksintresseområdet beskrivs också utgöra ett centralt värde. Bybildningarna beskrivs i sin tur präglas av bebyggelse med snickarglädje, stenmurar och stenmurskantade vägar, odlingsrösen samt andra lämningar från tiden före 1900 talet. Dessa värden beskrivs sammantaget beskriva markanvändningens utveckling under historiens gång.



Figur 4 - Karta över Riksintressen i Halltorp samt dess närområde

2.2.2 Trafikcommunication

Inom planområdet finns inget riksintresse för trafikcommunication. Dock utgör E22 ett riksintresse för trafikcommunicationen vilken i sin tur är belägen väster om planområdet.

2.2.3 Totalförsvaret

Detaljplanen är belägen inom område av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § Miljöbalken. Detta mot bakgrund av att området är inom skyddsområde för väderradar. Skyddsområde för väderradar beskrivs av försvarsmakten främst påverkas av vindkraftsanläggningar i riksintressebeskrivningen för riksintresset.

2.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Nedan presenteras förutsättningar i fråga om mark som omfattas av hushållningsbestämmelserna i 3 kapitlet i Miljöbalken. Inom aktuellt planområde återfinns jordbruksmark vilket i sin tur utgör ett nationellt intresse enligt 3 kap 4 § miljöbalken.

2.3.1 Jordbruksmark

Delar av planområdet utgör jordbruksmark som brukats som åkermark eller är klassad som okänd. Delar markerade som åker i figur 3 har brukats under senare tid och är enligt blockdatabasen åker. Mark markerad som okänd har okänd brukningsform enligt blockdatabasen. Del markerad som okänd är mer igenväxt och bedöms efter studie av ortofoton troligen inte brukats som åker på minst 20 år.

I byggnadsplan 0880K-II:127 reglerades största delen av det som idag utgör åker till att vara industrimark i anslutning till järnvägsstationen i Halltorp. På 1990-talet anlades E22 väster om Halltorp i sin sträckning mellan Söderåkra och trafikplats Hossmo. Då upphävdes delar av byggnadsplan 0880K-II:127 för att ge plats för Halltorpsvägen som ansluter till E22. Resultatet över tid är att de större sammanhängande ytorna av åkermark har delats in i mindre ytor, avskilda genom en utschaktad väg, vilket i sin tur påverkat möjligheten att bruka ytorna på ett samordnat och rationellt vis.



Figur 5 - Ortofoto 1975 - Källa: Lantmäteriet Figur 6 - Ortofoto 2023 - Källa: Lantmäteriet

2.4 Miljökvalitetsnormer

Regeringen har fastställt riktlinjer för utomhusluft, omgivningsbuller och vatten, dessa normer är huvudsakligen baserade på krav i EU-direktiv och syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Miljökvalitetsnormer gällande omgivningsbuller är inte aktuella i Kalmar kommun med hänsyn till kommunens befolkningsmängd.

2.4.1 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. Nya mätningar planeras ske kontinuerligt mellan 2025-2029

2.4.2 Vatten

För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljökvalitetsnormer för vatten (Vattenförvaltningsförordningen 2004:660). Vattenmyndigheten fastställer kvalitetskrav för alla våra vatten som inte får försämrats.

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 är beläget inom avrinningsområdet mellan Hagbyån och Bruatorpsån utifrån SMHIs klassificering från 2016. I närheten av planområdet finns tre vattenförekomster som potentiellt kan påverkas av planen.

Planområdet beläget ovanför en sedimentär bergsförekomst vid namn Kalmarkustens sandstensformation. Bondebäcken som löper genom planområdet leder i sin tur till vattenförekomsten Halltorpsån vilken i sin tur har vattenförekomsten NVS Kalmarsund som recipient.

4.5.2.1. Kalmarkustens sandstensformation

Kalmarkustens sandstensformation ska enligt beslut i förvaltningscykel 3 uppnå en god kvantitativ status samt en god kemisk grundvattenstatus 2027 med undantagen tidsfrist för klorid.

Enligt senaste bedömning redovisad i VISS (VattenInformationSystem Sverige) uppnår Kalmarkustens sandstensformation i dagsläget en otillfredsställande kemisk och kvantitativ status. Den otillfredsställande kvantitativa statusen beskrivs bero på observationer i Blekinge där grundvattennivån sjunkit och haft svårt att återhämta sig under vinterhalvåret. Saltinträngningar i kustnära brunnar i Blekinge beskrivs förekomma i vattenförekomsten. Detta beskrivs påverka både den kvantitativa och kemiska statusen för Kalmarkustens sandstensformation. Saltvatteninträngningen i ett antal brunnar i Blekinge beskrivs ha påverkat halten av klorid vilket påverkar vattenförekomstens kemiska status i Blekinge.

4.5.2.2. Halltorpsån

Halltorpsån är en vattenförekomst belägen förhållandevis nära planområdet och som utgör recipient för Bondebäcken som löper genom planområdet. Enligt senaste bedömning redovisad i VISS uppnår inte Halltorpsån god kemisk status idag och dess Ekologiska status klassificeras som måttlig.

Anledningen till att Halltorpsån inte uppnår god kemisk status beskrivs vara att gränsvärdet för bromerade defenyletrar och kvicksilver överskrids. Bromerade defenyletrar och kvicksilver beskrivs dock överskrida gränsvärden i samtliga ytvattenförekomster i Sverige. Detta till följd av luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition.

Enligt beslut i förvaltningscykel 3 ska Halltorpsån uppnå god ekologisk status 2033 och god kemisk status med undantag för kvicksilver och bromerad difenyletrar.

Utslagsgivande parameter för att Halltorpsån uppnår måttlig ekologisk status beskrivs vara statusen för fisk. I övrigt beskrivs Halltorpsån uppnå god ekologisk status i övriga biologiska kvalitetsfaktorer. Fysikalisk-kemikaliska kvalitetsfaktorer uppnår måttlig status och Halltorpsåns hydromorfologi uppnår i huvudsak måttlig status bortsett från dess konnektivitet som beskrivs som otillfredsställande.

4.5.2.3. Nvs Kalmarsund

Vattenförekomsten NVS Kalmarsund utgörs av den del av Östersjön som är belägen utmed kustlinjen i höjd med Halltorp. Enligt senaste bedömningen i VISS uppnår NVS Kalmarsund inte god kemisk status och måttlig ekologisk status. Att NVS Kalmarsund uppnår en måttlig status beskrivs bero på problem kopplade till övergödning

NVS Kalmarsund ska enligt förvaltningscykel 3 uppnå en god ekologisk status 2039 samt en god kemisk ytvattenstatus med undantag på bromerade diffenyleter och kvicksilver.

2.5 Fysisk miljö

Inom kategorin fysisk miljö beskrivs bebyggelse- och kulturmiljön i området. Även den service som finns i Halltorp beskrivs under detta kapitel.

2.5.1 Bebyggelse och omgivning

Den befintliga bebyggelsen i Halltorp består i huvudsak av bostadsbebyggelse i form av enbostadshus. I nära anslutning till planområdet finns fyra flerbostadshus i radhuskaraktär. Utöver detta finns även en obemannad livsmedelsbutik och en för närvarande nedlagd livsmedelsbutik vid centrum.

Karaktäristiska ländmärken i Halltorp är dels den medeltida kyrkan, skolan och den tidigare brandstationen som är belägen inom planområdet. Bostadsbebyggelsen i Halltorp är uppförd under varierande tid med delar som är mer tydligt utbyggda under 1930 – 40 talet eller 1960 – 70 talet.

Lekpark samt samlingsplats återfinns nära centrum och beskrivs närmre under kapitel 2.7.2.

2.5.2 Service

I Halltorp finns i dagsläget en förskola samt en grundskola vid namn Halltorpsskolan med årskurser från förskoleklass till 6:e klass. Närmsta högstadieskola återfinns i Ljungbyholm, ca 1,5 mil norr om Halltorp, där Södermöreskolan är belägen.

I Ljungbyholm återfinns en vårdcentral och närmsta omsorgsboende finns i Hagby ca 8 km norr om Halltorp. I Hagby finns ett bibliotek som har öppet alla dagar, men enbart bemannat vissa timmar. Från Hagby utgår även Kalmar kommuns hemtjänst för Halltorpsområdet.

I Halltorp finns en obemannad matbutik som är belägen inom aktuellt planområde. Matbutiken är tillgänglig via ramp och utgör också en kommunal servicepunkt vilket innebär att där finns bland annat hjärtstartare, cykelpump, kommunalt wi-fi och informationstidningar från Kalmar kommun. Vid butiken finns även möjlighet att ta emot paket. Butiken är öppen dygnet runt och bemannad två dagar i veckan under ett par timmar mitt på dagen. För att släppas in i butiken krävs Bank-id och möjligheten att med sin telefon scanna en QR-kod. I anslutning till matbutiken finns även en återvinningstation.

Närmsta bemanade matbutiker finns i Vassmolösa 1 mil norr om Halltorp och i Söderåkra i Torsås kommun ca 6 km söder om Halltorp. I Söderåkra finns även en hälsocentral, golfbana och en simhall.

I dagsläget är närmsta busshållplats med mer regelbunden kollektivtrafik belägen vid gamla riksvägen. Hållplats Halltorp VSK är belägen ca 2,5 km öster om Halltorps centrum och planområdet. Här går i dagsläget linje 121 som trafikerar sträckan Bergkvara - Kalmar.

I Halltorp samt omnejd finns flera mindre företag samt lantbruk.

2.5.3 Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga fornlämningar enligt Kalmar kommuns handläggarkarta eller riksantikvarieämbetets fornsök. I Halltorp i stort återfinns dock flertalet olika lämningar enligt både fornsök och kommunens handläggarkarta. Inom planområdet återfinns ett antal olika stenmurar.

Som tidigare beskrivet under kapitel 2.2.1 är Halltorp beläget inom område av riksintresse för kulturmiljövården. Halltorps kyrka är uppförd på 1200-talet och utgör en viktig del i riksintresset för kulturmiljövård men är också ett viktigt landmärke i samhället Halltorp som visar på byns långa historia.

2.6 Trafik

Nedan beskrivs befintliga förutsättningar för de olika trafikslagen i Halltorp.

2.6.1 Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar finns i anslutning till Lögarevägen, vid östra delen av planområdet. Behov finns att utveckla gång- och cykelvägnätet i Halltorp för att förbättra tillgängligheten för oskyddade trafikanter till samhällets målpunkter såsom skola, livsmedelsbutik och busshållplats.

2.6.2 Kollektivtrafik

Bussar angör i Halltorps samhälle vid en vändplan vid Olsbovägen cirka 150 meter norr om Halltorpsvägen. Hållplatsen trafikeras av linje 122 (Ljungbyholm-Hagby-Halltorp) och linje 123 (Ljungbyholm-Skällby-Halltorp). Båda busslinjerna är främst anpassade efter skoltider och inga turer går exempelvis under helger. Busshållplatsen är inte tillgänglighetsanpassad, däremot finns väderskydd samt möjlighet att parkera cykel vid hållplatsen. Hållplatsen är upplyst.

Närmsta hållplats till linje 121 (Kalmar-Torsås-Bergkvara), med betydligt fler avgångar, är placerad vid korsning Halltorpsvägen/länsväg 570 cirka 2,5 kilometer öster om Halltorp. Busshållplatserna är delvis tillgänglighetsanpassade med höjd trottoarkant, kontrastmarkering och ledstråk till där passageraren ska stiga på bussen. Däremot saknas knapp att trycka på för att höra talad information. Väderskydd finns enbart vid hållplatsen för norrgående riktning. Busshållplatserna är ej upplysta. Det saknas väderskydd för cykel, däremot finns ett cykelställ i korsningen Halltorpsvägen och länsväg 570.

I anslutning till planprojektet, samt arbetet med etablerandet av kriminalvårdsanstalten ute vid E22, ingår även satsningar på nytt hållplatsläge för busshållplatsen Halltorp. Ambitionen är att hållplatsen ska trafikeras av linje 121 vilket ger en tätare kollektivtrafik från Halltorp till Kalmar och Torsås. Hållplatsen förespråkas i dagsläget lokaliseras till Halltorpsvägen i anslutning till cirkulationsplatsen på dess östra eller västra sida.

2.6.3 Motortrafik

Inom planområdet löper Olsbovägen, Glasholmsvägen och Halltorpsvägen vilka kopplas samman genom en cirkulationsplats vid den centrala delen av Halltorp. Halltorpsvägen förbinder Halltorp med E22 i väst och till länsväg 570 i öst. Samtliga av de ovan nämnda vägarna har statligt väghållarskap och utgör huvudvägnätet i Halltorp.

Bondebäcksvägen ingår likaså i planområdet vars funktion är en lokalgata som ansluts av villabebyggelse.

Motortrafikmätningar från 2014 på Halltorpsvägen anger 630 årsdygnstrafik (ÅDT) väster om cirkulationsplatsen och 350 ÅDT öster om cirkulationsplatsen.

2.6.4 Transporter

Ingen väg inom planområdet är utpekad som farligt godsväg. I Halltorp finns industrier, en livsmedelsbutik och en återvinningsstation, vilka genererar tunga transporter.

2.7 Sociala förutsättningar

2.7.1 Mångfald

I Halltorp tätort bor 269 personer och i Halltorp med omnejd 565 personer, varav 52 % män och 48 % kvinnor. Befolkningen är något äldre i jämförelse med det svenska snittet och majoriteten (92,8 %) är inrikes födda. Utbildningsnivån är lägre än i kommunen som helhet.

78,6 % i åldersgruppen 20-64 år med bostad i Halltorp med omnejd är förvärvsarbetande vilket kan jämföras med 79,6 % i Kalmar kommun som helhet. Medianinkomsten för personer boende i Halltorp i åldersgruppen 20-64 år (2021) låg enligt SCB på 331 344 kronor per år. I kommunen som helhet är motsvarande siffra 367 157 kronor per år.

I Halltorp finns liten mångfald vad gäller byggnation, där majoriteten består utav enbostadshus och några få flerbostadshus och parhus. 2021 bestod bostadsbeståndet i Halltorp utav 12 % hyresrätter och 88 % av äganderätter.

Utbudet av aktiviteter av saker som finns att göra i Halltorp tätort är något begränsat. De två parkerna som finns i planområdet erbjuder aktiviteter för yngre barn i form av exempelvis olika lekredskap och för en vuxen målgrupp finns aktivitetsmöjligheter såsom boulebana och grillning. Vid skolan på promenadavstånd från planområdet finns även utemiljöer anpassade för att attrahera barn i mellanstadiet. Däremot saknas aktiviteter för äldre barn och ungdomar.

2.7.2 Vardagsliv

I Halltorp finns grundläggande funktioner för ett välfungerande vardagsliv, såsom barnomsorg, grundskola och en obemannad matbutik. Flera funktioner återfinns dock i närliggande orter, såsom högstadieskola, omsorgsboenden och hälsocentral. Det innebär att tillgången till flera vardagsfunktioner är något begränsad för den som inte har tillgång till bil.

Det finns ett aktivt föreningsliv i Halltorp, bland annat i form av Halltorps byalag, Södermöre hembygdsförening och Halltorp-Voxtorp Rödakorskrets. I byalagets regi anordnas bland annat aktiviteter såsom Halltorpsdagen, utomhusbio, tipspromenad och Halloweenfirande. Parken vid livsmedelsbutiken i planområdet används bland annat i dessa syften. Det finns inga aktiva idrottsföreningar i Halltorp. Däremot finns bland annat både fotbollsklubb och båtklubb i närliggande tätorter.

Inom själva planområdet finns en tennisplan samt två parker med en liten scen, grillplats, picknickbord, lekplats, utegym och boulebana. På lekplatsen finns en rad lekredskap, såsom gungor, sandlåda, klätterställning och gungbräda. Lekplatsen är ej tillgänglighetsanpassad. De två parkerna med livsmedelsbutiken och återvinningsstationen fungerar idag som ett slags centrum och som en mötesplats i vardagen. Utöver spontana möten anordnas även aktiviteter som utgår från platsen utav det lokala föreningslivet. Utanför planområdet i Halltorp tätort finns även exempelvis skolgården.

2.7.3 Trygghet

Gällande planområdet är orienterbarheten god och det finns goda siktlinjer. Det är upplyst kring delar av livsmedelsbutiken, lekplatsen, boulebanan, utegymmet och återvinningsstationen samt längs

Olsbovägen och Halltorpsvägen i västlig riktning längs med planområdets södra gräns. Det finns grusad gångväg från Olsbovägen ner till lekplatsen på östra sidan vägen som är upplyst. Undantaget grusvägen finns inga gång- och cykelvägar till platsen som är separerade från biltrafik, utan gång- och cykeltrafikanter är hänvisade till vägrenen. Vägrenen är smal och det skulle vara svårt att få plats med barnvagn, rollator eller rullstol samtidigt som två bilar möts. Hastighetsgränsen är dock satt till 40 km/h och trafiktätheten i området är låg.

Inom planområdet i korsningen Olsbovägen och Separatorvägen finns två byggnader som idag står tomma, vilket skulle kunna dra ner känslan av trygghet i området.

Enligt polisens trygghetsundersökning (2022) är otrygghet i Södermøre, där Halltorp ingår, hos kvinnor främst kopplat till oro för inbrott i förråd. Män rapporterar över lag en hög grad av trygghet.

2.7.4 Mobilitet

Halltorp ligger mellan E22 och länsväg 570 vilket innebär att majoriteten av trafiken passerar utanför Halltorp och att det främst är boende som kör i området. Inom själva planområdet är hastigheter inom det lägre spannet med 30 och 40 km/h vilket bidrar till en tryggare miljö för gångtrafikanter och cyklister. De få separata gång- och cykelvägarna begränsar dock möjligheterna för yngre barn eller barn med vissa kognitiva och/eller fysiska funktionsvariationer att förflytta sig i och till/från området.

Biltätheten i Halltorp är förhållandevis hög, med 512 bilar per 1000 invånare vilket är att jämföra med 427 bilar per 1000 invånare för hela Kalmar kommun (2021). Med bil nås enkelt flera tätorter, offentlig service och flertalet utflyktsmål, som tidigare omnämnt är tillgången stor till vardagsfunktioner för den bilburna. Möjligheten däremot till att färdas kollektivt till och från området är begränsade. Barns möjligheter att självständigt färdas till och från fritidsaktiviteter i närliggande tätorter förutsätter att barnet är moget nog att till fots eller cykel färdas via vägrenen längs Halltorpsvägen i över två kilometer för att ta sig till busshållplatsen. Enbart delar av Halltorpsvägen är upplyst och hastighetsbegränsningen utanför samhället är 70 km/h.

2.8 Natur och miljö

2.8.1 Strandskydd

Genom planområdets norra del löper Bondebäcken i öst-västlig riktning som omfattats av strandskydd. Strandskyddet har i huvudsak upphävts av Länsstyrelsen i Kalmar län genom beslut daterat 2024-10-25 i ärende med diarienummer 2175-2023. Mindre del av strandskyddet upphävs genom denna detaljplan, se mer under kapitel 6.8.3.

2.8.2 Dagvatten

Vatten- och Samhällsteknik har i samband med framtagandet av detaljplaneförslaget tagit fram en dagvattenutredning. I utredningen beskrivs hur avrinning i dagens läge i huvudsak sker norrut i planområdet. Recipient för dagvatten från planområdet, men även från Halltorp som samhälle i stort, beskrivs av Vatten- och Samhällsteknik vara Bondebäcken som i sin tur har Halltorpsån som recipient.

Inom planområdet finns vissa lågpunkter som beskrivs vara mindre lämpliga för byggnation. Dessa lågpunkter utgörs dock i dagsläget av parkmark vilket de även fortsättningsvis föreslås vara i detaljplanen. I befintlig detaljplan, 0880K-II: 127, utgör vissa av dessa lågpunkter mark för järnvägsändamål.

Bondebäcksvägen beskrivs i dagvattenutredningen ha två lågpunkter samt rännstensbrunnar. Befintlig bebyggelse beskrivs ha lokalt omhändertagande för dagvatten och ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Bebyggelse öster om Olsbovägen beskrivs ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

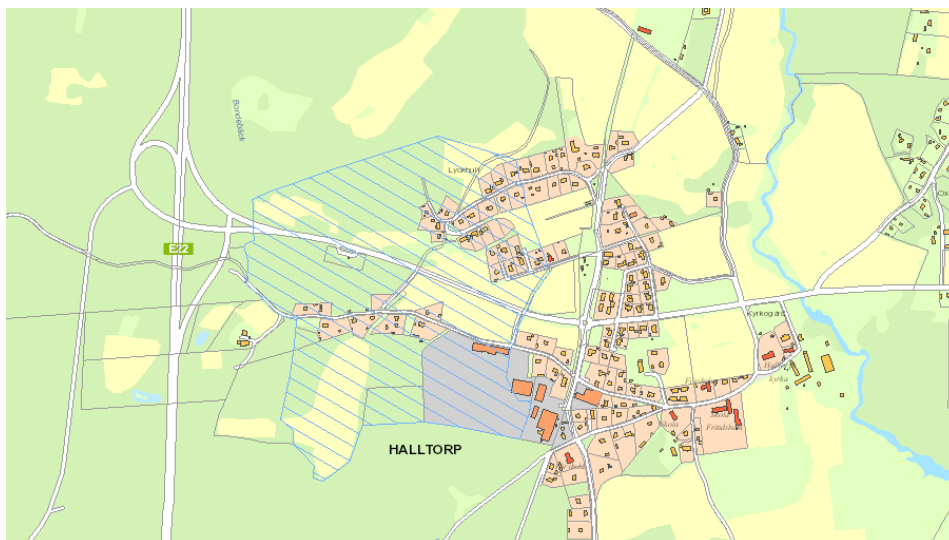
Planområdet ingår till största del inte i verksamhetsområde för dagvatten, se figur 9 i kapitel 2.10, även om det angränsar direkt till verksamhetsområde. Den koncernövergripande arbetsgruppen för inrättande av kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten har påbörjat en utredning för att bedöma behovet av att inrätta verksamhetsområde för vattentjänsterna. Resultatet förväntas finnas senast till antagandet.

2.8.3 Natur- och grönområden

Inom planområdet finns i dagsläget två parker. Den ena är inte belägen inom detaljplanerat område i dagsläget men har tidigare varit planlagd för järnvägsändamål. Den andra ingår i detaljplan 0880K-II: 127. Dock är detta område i befintligt skick planlagt som kvartersmark för bostadsändamål. I övrigt återfinns främst en mindre björkdunge i norr. Björkdungen är omgiven av vägar och bedöms sakna värde som rekreationsområde.

2.8.4 Vattenskyddsområde

En del av planområdets östra del, se figur 7, är beläget inom vattenskyddsområde. I dess föreskrifter finns regler för verksamheter och anläggningar och som kräver särskild anmälan eller tillstånd eller är helt förbjudna inom vattenskyddsområdet.



Figur 7 – Område inom markering med blå snedstreckad skraffering utgör vattenskyddsområde

2.8.5 Biotopskydd

Inom planområdet återfinns tre olika biotopskyddade biotoper. Dels två alléer, ett flertal stenmurar och ett dike.

Alléer

Allé utmed Klingas väg består av i huvudsak yngre träd. Utmed västra sidan av Klingas väg återfinns ekar och aspar samt någon enstaka björk. Träden på västra sidan har en stamdiameter på 22 – 70 cm. Norr om markering i figur 8 övergår allén i mer diffust placerade klungor av sly där samtliga träd har en tunnare stamdiameter än 20 centimeter. Därmed bedöms allén upphöra vid markering i figur 8. På östra sidan av Klingas väg växer i huvudsak ek med inslag av någon enstaka björk. Träden på denna sidan har en varierande stamdiameter på 12 – 40 cm. Allén vid Klingas väg bedöms inte ha blivit aktivt planterad som en allé utan bedöms snarare ha uppkommit som ett resultat av gallring i åkerkant mot stenmurar.

Allé utmed Olsbovägen består av äldre träd i form av hästkastanjer och lönnar. De träd som ingår i allén markerad i figur 8 har en stamdiameter på 50 – 85 cm.

Längs med Bondebäcksvägen finns ett antal träd av olika storlek och trädslag. Kommunen bedömer att dessa träd inte utgör någon allé. Detta för att träden är oregelbundet placerade och uppväxta i klungor med undantag för enstaka solitära träd.



Figur 8 - Områden inom vit-streckad markering har bedömts utgöra alléer som omfattas av biotopsskydd

Stenmurar

Vissa stenmurar utgör biotopskyddade stenmurar då de är belägna i ett odlingslandskap. Stenmurarna avses i största möjliga mån bevaras men behöver öppnas på vissa delar för att möjliggöra för nya tillfartsvägar. Kalmar kommun har lämnat in ansökan om dispens för ingrepp i stenmurar till Länsstyrelsen för att möjliggöra för ny infart, vändplan och placering av nätstation.

Småvatten i jordbrukslandskap

Genom åkermark i planområdet löper vattendraget Bondebäcken. Bondebäcken har genom åkermarken karaktären av ett dike med max 2 meters bredd. Vattendraget utgör därmed ett sådant småvatten i jordbrukslandskap som är biotopskyddat.

2.9 Geoteknik

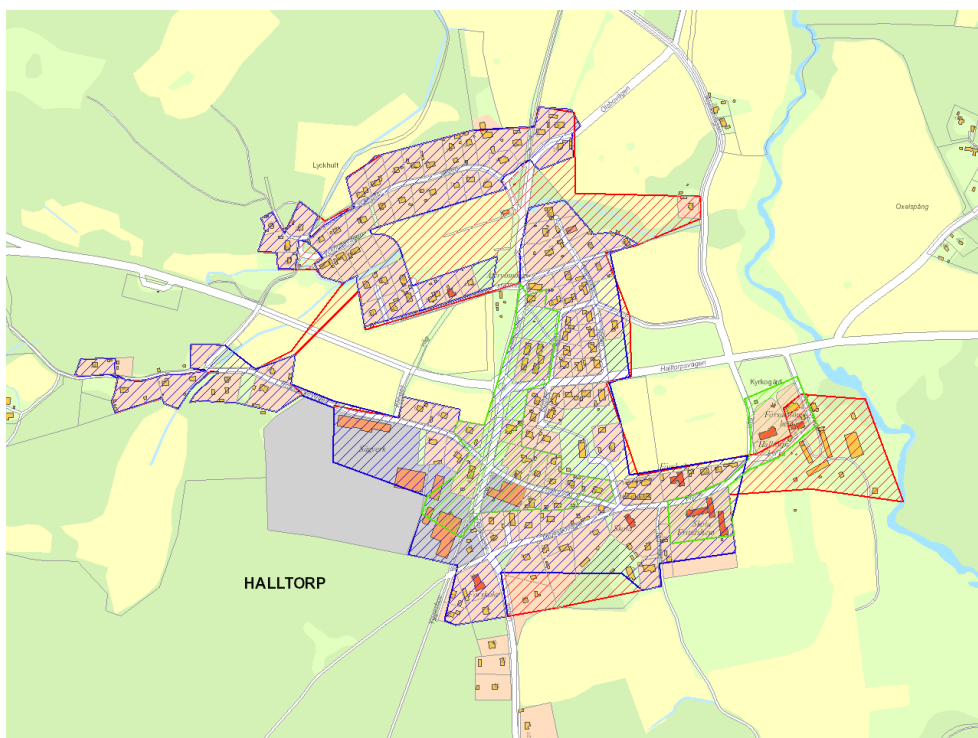
Enligt SGUs jordartskarta är marken inom planområdet främst sammansatt av morän med förekomster av sand och lera.

WSP har genomfört markundersökningar 2015 på delar av planområdet och Structor har 2022 utfört kompletterande undersökningar. De geotekniska undersökningarna visar att ytjorden inom området utgörs av mullhaltig sand- eller siltjord. Ytjorden vilar direkt på naturligt lagrad morän eller via lager av sand, silt eller lera. Leran är fast enligt utförda sonderingar.

I anslutning till byggnader och vägar beskrivs de delar som ingår i WSPs geotekniska undersökning bestå av fyllnadsmassor i form av grus, sand och mulljord.

2.10 Tekniska förutsättningar

Halltorp som samhälle är i dagsläget till stora delar beläget inom verksamhetsområde för vatten, dagvatten och avlopp. Planområdet är dock inte beläget inom verksamhetsområdena i sin helhet. Den koncernövergripande arbetsgruppen för inrättande av kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten har påbörjat en utredning för att bedöma behovet av att inrätta verksamhetsområde för vattentjänsterna. Resultat förväntas finnas senast till antagandet.



Figur 9 - Verksamhetsområden för kommunalt vatten (blå), dagvatten (grön) och avlopp (röd)

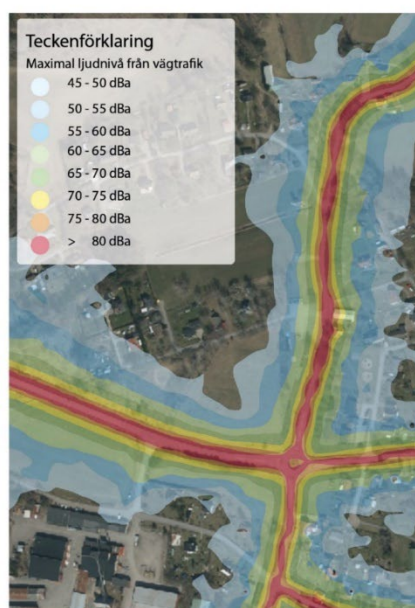
2.11 Hälsa och säkerhet

Kapitlet hälsa och säkerhet avser sådana planeringsförutsättningar som rör risker för människors hälsa och säkerhet.

2.11.1 Omgivningsbuller

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.

Kalmar kommun har genomfört en kommunövergripande bullerkartläggning 2022 som redovisas i figur 10-11. I denna anges både värden för buller från vägtrafik utifrån maximalnivå och ekvivalent nivå.



Figur 10 - Kalmar kommuns bullerkartering för maximal ljudnivå i dBA från vägtrafik, Figur 11 - Kalmar kommuns bullerkartering för ekvivalent ljudnivå från vägtrafik i dBA

2.11.2 Markmiljö

Inom planområdet har markmiljön utretts för att säkerställa markens lämplighet. Underlag för utredningen kommer bland annat från utsökning av information från Länsstyrelsens EBH-databas, arkivet på kommunens miljöenhet samt granskning av historiska kartor och flygbilder. Inom planområdet har två möjliga miljöstörande verksamheter bedrivits som kan ha gett upphov till föroreningar.

Miljötekniska undersökningar av föroreningssituationen har utförts inom planområdet av WSP 2015, DGE 2016 samt av Structor 2022. Undersökningarna har utförts vid olika tillfällen då förslag till planområdet har förändrats över tid.

På fastigheten Lyckhult 1:71 finns en före detta brandstation som avvecklades 1971. Brandstationer och framför allt brandövningsplatser har högfluorerade ämnen (PFAS) som branschspecifika föroreningar. Föroreningarna orsakas av att brandskum innehållande PFAS används vid övning på att släcka bränder och därför är det framför allt brandövningsplatser som blivit förorenade.

Enligt en intervju med en före detta platschef för Voxtorps brandstation så har brandövningar genomförts på fastigheten Lyckhult 1:71, men endast med vatten som släckningsmedel. Moderna skum och kemikalietillsatser började användas först senare. Brandstationen har för säkerhets skull undersökts med avseende på eventuell användning av PFAS på fastigheten. Resultatet från undersökningarna av ytvatten och grundvatten i närheten av den före detta brandstationen visade att PFAS förekommer i låga halter.

Generella riktvärden för PFAS saknas, endast för PFOS finns det gränsvärde respektive preliminära riktvärden. Uppmätta halter av PFOS ligger under både gränsvärden och preliminära riktvärden. På två av fastigheterna inom planområdet, Lyckhult 1:15 och 1:16, låg det tidigare ett järnvägsspår. Järnväg har bland annat arsenik och PAH som branschspecifika föroreningar samt bekämpningsmedel och metaller som andra relaterade föroreningar.

Järnvägsspåret har undersökts med avseende på metaller, bekämpningsmedel och PAH. Inga halter över naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) har noterats. Inom området ligger det också en parkering med en återvinningscentral. Vid de undersökningar som genomförts har det kunnat konstateras att området söder och norr om befintlig parkering är utfyllt. Som mest ned till ca 0,85 meter under markytan.

Naturlig mark och utfyllt mark har undersökts med avseende på metaller och PAH. Resultatet från undersökningarna av markmiljö visade att föroreningshalterna i marken huvudsakligen ligger under naturvårdsverkets generella riktvärde för KM. Vid en provpunkt vid återvinningsstationen uppmättes halten PAH-H över riktvärdet för känslig markanvändning.

Där planen anger att det ska vara bostäder ska marken klara naturvårdsverkets generella riktvärde för KM. Där planen anger gata ska marken klara naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM).

2.11.3 Radon

Enligt Kalmar kommuns kommunövergripande radonkartläggning utgör planområdet i sin helhet ett normalriskområde. Detta bekräftas även av mätningar av markradon i jordluften.

3. Beskrivning av detaljplanen/ planförslag

För att skapa bättre förståelse för detaljplanen ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av detaljplanens huvuddrag, samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning. Även prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under detaljplaneprocessen ska redovisas.

3.1 Bakgrund

Sedan översiktsplanen "unika Kalmar" antogs 2013 har aktuellt område varit utpekat för utveckling av Halltorps bykärna. 2022 antogs även en detaljplan för en ny kriminalvårdsanstalt i anslutning till avfarten till Halltorp vid E22.

Uppförandet av den nya kriminalvårdsanstalten beräknas medföra flertalet nya arbetsplatser i Halltorp. Något som i sin tur ytterligare påverkat behovet av att tillskapa en god planberedskap för bostadsbyggnation i Halltorp.

Denna detaljplan har framarbetats mot bakgrund av översiktsplanens intentioner och den senaste tidens utveckling i Halltorp för att säkra en planberedskap för framtida bostadsbyggnation och utveckling av Halltorps bykärna.

3.2 Hela detaljplanen

Detaljplanen omfattar ett område i Halltorp beläget i anslutning till den cirkulationsplats som finns där Halltorpsvägen korsar Olsbovägen samt Glasholmsvägen.

Planområdet omfattar kvartersmark där det möjliggörs för ny bostadsbebyggelse, allmän platsmark i form av gator och parkmark samt områden för handels- och centrumändamål.

I huvudsak medför detaljplanen nya byggrätter för bostadsbebyggelse och centrumbebyggelse i Halltorp. Detaljplanen innebär även en anpassning av befintliga planförhållanden till den fysiska miljöns utformning och användning.

3.2.1 Planområdet

Området sträcker sig utmed Glasholms- och Olsbovägen i nord – sydlig riktning. Utmed denna sträckning är sedan flertalet delområden med på antingen östra eller västra sidan av Glasholms- eller Olsbovägen. Planområdets avgränsning redovisas i figur 12.

3.2.2 Ny bebyggelse

Ny bebyggelse för bostadsändamål planeras i huvudsak på ett större område väster om det som utgör Halltorps centrum samt norr om Halltorpsvägen. Utöver detta ingår även två områden söder om cirkulationsplatsen i planområdet där det möjliggörs för ny bostadsbebyggelse.

Norr om centrum finns i dagsläget en åtevinningstation som är placerad på en obebyggd fastighet. Denna förses med kombinerade användningar för bostad och centrum vilket ger en flexibel byggrätt för ny bebyggelse.

Figur 12 – Planområdet och fastighetsgränser



Bestämmelser för den nya bebyggelsen medger i huvudsak bebyggelse i upp till två våningar bortsett från vid den befintliga butiken samt vid den befintliga återvinningsstationen. Vid återvinningsstationen medges att en byggnad uppförs med nockhöjd på 11 meter vilket medger tre våningar med marginal för sadeltak. Vid den befintliga obemannade matbutiken är höjden satt för att medge en våning med marginal för sadeltak. Exploateringsgraden regleras generellt till att vara 20 – 25 % av fastighetsarean. I figur 13 – 16 redovisas olika alternativ kring hur olika platser skulle kunna byggas ut utifrån den byggrätt som ges genom detaljplanen. Illustrationsplanerna redovisar olika scenarier där mark styckats och använts på olika sätt med olika exploateringsgrader. Samtliga scenarier är dock förenliga med detaljplanens bestämmelser.

3.2.3 Trafik och angöring

Ny bebyggelse angörs i huvudsak mot nya gator och vändplaner som ansluter till Bondebäcksvägen som i sin tur utnyttjar sin befintliga anslutning till Olsbovägen.

Utmed vägområden för staliga vägar planläggs även ett område med allmän platsmark för natur- eller parkändamål där det möjliggörs för anläggandet av gång- och cykelvägar. Planens utformning har dessutom anpassats för att kunna rymma en ny busshållplats på Halltorpsvägen. Dock ingår inte anläggande av busshållplatsen i sig i planprojektet.

För de två områdena med kvartersmark söder om cirkulationsplatsen vid Halltorpsvägen behöver en befintlig tillfart justeras. Fastigheten Halltorp 4:1 ges möjlighet till utfart genom område betecknat g₁ i plankartan. Inom detta område kan servitut eller gemensamhetsanläggning för tillfart genom Halltorp 1:16 samt Halltorp 6:1 bildas. Tillfarten och dess servitut eller gemensamhetsanläggning behöver inte ta upp hela området betecknat g₁ i plankartan. För del av Lyckhult 1:110 som är belägen väster om Glasholmsvägen och ingår i planområdet är gränser dragna så utfart kan anordnas mot Klingas väg i väster och Prästlyckevägen i söder. Utfart för befintlig nätstation ges dock möjlighet att få finnas kvar genom bestämmelse utfart₁ i den allmänna platsmarken för natur med möjlighet till anläggande av gång och cykelväg mellan kvartersmarken för bostäder och vägområdet för Glasholmsvägen.

En eller två nya utfarter kan eventuellt komma att behöva tillskapas för område på Lyckhult 1:15 i samband med en eventuell flytt av återvinningsstation. Utformning av utfart till återvinningsstation är dock beroende av den eventuella återvinningsstationens utformning. Samordning bör lämpligen ske med befintlig infart till pumpstation.

3.2.4 Nya anläggningar

Inom planområdet finns i dagsläget två parkmiljöer varpå den ena utgör en mer anlagd lekpark med utegym och den andra utgörs av en social mötesplats med bland annat utescen och boulebana. Dessa ytor avses ingå i detaljplanen som allmän platsmark för parkändamål.

3.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader (vilket motsvarar 10 år) från den dag planen fått 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.



Figur 13 - Exempel där marken inom planområdet styckas av till i huvudsak villatomter



Figur 14 - Exempel där stora delar av planområdet styckas till villatomter och bebyggs med enbostadshus, men där enstaka större fastigheter förses med flerbostadshus och en förses med kommersiell lokal



Figur 15 – Exempel där område bebyggs i huvudsak med friliggande enbostadshus och radhus samt ett LSS-boende



Figur 16 - Exempel där samtliga områden bebyggs med flerbostadshus och centrum bebyggs med en större kommersiell lokal

4. Motiv till detaljplanens regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen motivera varje bestämmelse som finns i plankartan. Planbestämmelserna ska vara tydligt motiverade utifrån planens syfte och funktion samt 2 kapitlet i Plan- och bygglagen (2010:900).

4.1 Motiv till regleringar

I detta kapitel sammanställs de bestämmelser som används i detaljplanen. I sammanställningen finns även en motivering och juridisk hänvisning kring varför bestämmelserna används och på vilka grunder kommunen kan göra detta.

4.1.1 Användning av allmän platsmark

GATA

Gata

Detaljplanen reglerar mark till användningen GATA för de gator inom planområdet som inte har statligt väghållarskap. Detta för att kunna säkerställa trafikförsörjning till de nya byggrätterna samt ge möjlighet att ändra till kommunalt huvudmannaskap för gator inom planen. Kommunens rättighet att reglera gränser och användning för allmänna platser ges i 4 kap 5 § plan- och bygglagen.

VÄG

Väg

Detaljplanen reglerar användningen av allmän plats till väg inom de områden som utgör vägområde för Olsbo-, Glasholms och Halltorpsvägen vilka i sin tur är vägar med statligt väghållarskap. Kommunens rättighet att reglera gränser och användning för allmänna platser ges i 4 kap 5 § plan- och bygglagen.

PARK

Park

Detaljplanen reglerar användningen av allmän plats till park på de grönytor som i dagsläget utnyttjas som parkmiljöer. Passager mellan mellan vägområde och kvartersmark vid centrum regleras till park för att möjliggöra passage för gående och cyklister utmed vägområdet samt garantera högre grad av skötsel än inom områden för natur. Kommunens rättighet att reglera gränser och användning för allmänna platser ges i 4 kap 5 § plan- och bygglagen.

NATUR

Natur

Detaljplanen reglerar allmän platsmark till natur på vissa delar inom planområdet. På vissa platser är användningen kombinerad med egenskapsbestämmelse om möjlighet till att anordna cykelväg. Detta eftersom det kan komma att bli aktuellt att anlägga en cykelväg utmed statliga vägområden samt mellan Halltorps centrum och det nya verksamhetsområdet ute vid E22. Cykelvägar kan då komma att placeras inom områden reglerade som NATUR. Om cykelvägar inte placeras inom område reglerat som NATUR utgör detta område istället antingen en allmänt tillgänglig zon mellan vägområdet och kvartersmark eller en slänt mot cykelväg belägen utanför planområdet. Oavsett

om området släntas eller inte ska det skötas som natur där cykelväg inte är anlagd.

Norr om centrum kombineras användningen natur med användningen återvinning. Detta eftersom det på lång sikt kan komma att finnas ett behov av att flytta nuvarande återvinningsstation till ett alternativt läge. Det är dock i dagsläget oklart om återvinningsstationerna i stort ska finnas kvar eller avvecklas till förmån för hushållsnära insamling. Om återvinningsstation inte anläggs på platsen ska den istället skötas som allmän platsmark i form av natur.

Kommunens rättighet att reglera gränser och användning för allmänna platser ges i 4 kap 5 § plan- och bygglagen.

ÅTERVINNING₁

Återvinningsstation

Användningen återvinningsstation används i kombination med natur för allmän platsmark norr om centrum. Detta för att säkerställa en plats i beredskap för återvinningsstation om dessa avses finnas kvar och den som är befintlig behöver flyttas.

Kommunens rättighet att reglera gränser och användning för allmänna platser ges i 4 kap 5 § plan- och bygglagen.

4.1.2 Användning av kvartersmark

B

Bostäder

Inom planen återfinns främst i dagsläget oexploaterade områden som regleras till kvartersmark för bostadsändamål. Utöver detta regleras fastigheten för den tidigare brandstationen med lite extra mark till att vara kvartersmark för bostadsändamål. I anslutning till Olsbovägen och Lyckhultsvägen regleras delar av vissa befintliga fastigheter till bostadsändamål. Norr om platsen där den befintliga matbutiken finns i dagsläget används bestämmelsen i kombination med andra bestämmelser. På så vis medger planen en viss flexibilitet kring hur Halltorps centrum och bykärna kan utvecklas på lång sikt. Kommunens rättighet att reglera gränser och användning för kvartersmark ges i 4 kap 5 § plan- och bygglagen.

C

Centrum

Mark för den befintliga obemannade matbutiken med angränsande fastigheter, den tidigare brandstationen samt fastigheten Lyckhult 1:67 regleras till centrumändamål. Användningen kombineras med andra användningar för att skapa en bred flexibilitet kring hur Halltorps centrum kan utvecklas över tid. Kommunens rättighet att reglera gränser och användning för kvartersmark ges i 4 kap 5 § plan- och bygglagen.

H

Detaljhandel

Användningen handel används i kombination med bostad på mindre område vid fastigheterna Halltorp 1:16 och Halltorp 6:1. Detta för att ha samma användnings-

bestämmelser för hela Halltorp 1:16 som också ingår i detaljplan 0880K-II: 127. Kommunens rättighet att reglera gränser och användning för kvartersmark ges i 4 kap 5 § plan- och bygglagen.

E

Tekniska anläggningar

Användningen används på område där det finns en befintlig nätstation. Kommunens rättighet att reglera gränser och användning för kvartersmark ges i 4 kap 5 § plan- och bygglagen.

E₂

Pumpstation

Användningen regleras där det finns en befintlig pumpstation. Befintlig pumpstation är inte överbyggd med en byggnad. Detta finns dock möjlighet för i detaljplanen. Kommunens rättighet att reglera gränser och användning för kvartersmark ges i 4 kap 5 § plan- och bygglagen.

E₃

Transformatorstation

Användningen E₃ regleras till kvartersmark där det finns eller avses skapas möjligheter för anläggande av en transformatorstation. Kommunens rättighet att reglera gränser och användning för kvartersmark ges i 4 kap 5 § plan- och bygglagen.

L₁

Odling

Användningen odling på kvartersmark används på delar av mark som i dagsläget utgör åkermark men som enligt gällande detaljplan har andra användningar. Kommunens rättighet att reglera gränser och användning för kvartersmark ges i 4 kap 5 § plan- och bygglagen.

R₁

Idrottsplats

Användningen idrottsplats används på fastigheten Halltorp 1:42 där det i dagsläget finns en anlagd tennisplan som avses bevaras. Kommunens rättighet att reglera gränser och användning för kvartersmark ges i 4 kap 5 § plan- och bygglagen.

R₂

Lokal för religiösa ändamål

Användningen Lokal för religiösa ändamål används i kombination med användning för bostäder och centrum på fastigheten Lyckhult 1:67. Kommunens rättighet att reglera gränser och användning för kvartersmark ges i 4 kap 5 § plan- och bygglagen.

Z₁

Mindre verkstad eller lager

Användningen används i kombination med användning B och C för att medge användning liknande den som är idag och har varit sedan byggnaden slutade användas som brandstation även i framtiden. Kommunens rättighet att reglera gränser och användning för kvartersmark ges i 4 kap 5 § plan- och bygglagen.

4.1.3 Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

utfart ₁	Egenskapen utfart finns på allmän platsmark väster om Olsbovägen i form av natur beläget mellan mark för återvinningsstation och natur, kvartersmark för Teknisk anläggning samt kvartersmark för bostads- och centrumändamål. Egenskapen återfinns även i anlutning till nätstation väster om Glasholmsvägen. Bestämmelsen syftar till att förtydliga att det är tillåtet att anordna genomfart genom den allmänna platsen till anslutande väg. Vid ändring av befintlig tillfart eller anläggande av ny tillfart mot Olsbo- eller Glasholmsvägen kan det dock krävas tillstånd från Trafikverket trots denna bestämmelse. Kommunens rättighet att reglera utformning av allmän platsmark ges i 4 kap 5 § plan- och bygglagen.
gc-väg ₁	Egenskapsbestämmelse för gång- och cykelväg finns belägen på det naturområde som är beläget direkt norr om Halltorpsvägen samt parkområden utmed Glasholmsvägen och Olsbovägen. Detta för att det ska vara möjligt att anlägga gång- och cykelväg mellan Halltorp och verksamhetsområde vid avfart till E22 inom detta område samt säkra utrymme för passage och eventuella framtida gång- och cykelvägar utanför vägområde inom Halltorp. På en plats är användningen kombinerad med betämlse allé ₃ . Inom denna yta kan krävs tillstånd från länsstyrelsen för ingrepp i biotop utöver vad som anges i detaljplanen. Båda bestämmelser återfinns i detaljplanen för att påvisa att det är okej utifrån detaljplanens bestämmelser med en förläggning av cykelvägen där om tillstånd kan ges för ingrepp i biotopen. Kommunens rättighet att reglera utformning av allmän platsmark ges i 4 kap 5 § plan- och bygglagen.
dagvatten ₁	Egenskapsbestämmelsen ger möjlighet att anlägga en anläggning för rening av dagvatten i Halltorp. Kommunens skyldighet att reglera gränser, användning och utformning allmän platsmark ges i 4 kap 5 § plan- och bygglagen.
þ o α	Utfartsförbud finns angivet sydost om cirkulationsplats utmed heldragna linjer i vägbanan. Kommunens skyldighet att reglera gränser, användning och utformning allmän platsmark ges i 4 kap 5 § plan- och bygglagen.
dagvatten ₂	Egenskapsbestämmelse finns placerad på flertalet naturområden i planen och syftar till att tydliggöra att ytan ska hållas tillgänglig för dagvattenhantering. Mer information gällande respektive finns i dagvattenutredningen (vatten- och samällsteknik 2025). Dagvattenhantering i parkmiljöer ska samgestaltas med parkens utformning. Kommunens skyldighet att reglera gränser, användning och utformning allmän platsmark ges i 4 kap 5 § plan- och bygglagen.

träd₁

Bestämmelsen syftar till att bevara en skyddsvärd ek och en skyddsvärd lind. Träden i fråga är belägna inom repsektive egenskapsområde. Åtgärder som riskerar att påverka träden kan kräva ett samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken. Anmälan om samråd görs till länsstyrelsen. Kommunens skyldighet att reglera gränser, användning och utformning allmän platsmark ges i 4 kap 5 § plan- och bygglagen.

Allé₃

Egenskapsbestämmelsen Alle syftar till att redovisa de ormden på allmän platsmark där det finns en Allé. Kommunens skyldighet att reglera gränser, användning och utformning allmän platsmark ges i 4 kap 5 § plan- och bygglagen.

4.1.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Mark som är försedd med punktprickad beteckning får inte förse med byggnader. I plankartan återfinns prickmark i anslutning till Allén som går genom Klingas väg samt på kvartersmark för bostadsändamål i anslutning till Trafikverkets vägområden för att markera den zon inom 12 meter från vägområdet där byggnader inte får uppföras. Kommunens rättighet att reglera omfattning för bebyggelse ges genom 4 kap 11 § plan- och bygglagen.

a₁

Strandskydd är upphävt inom område med bestämmelse a1. För mer information se kapitel 6.8.3. Kommunens rätt att upphäva strandskydd inom detaljplanerat område ges genom 4 kap 17 § plan- och bygglagen.

Bestämmelsen är avgränsad av en sekundär egenskapsgräns vilket innebär att den inte gäller på intilliggande egenskapsområde. Samtliga bestämmelser inom intilliggande egenskapsområde gäller dock inom det sekundära egenskapsområdet utöver bestämmelse a₁.

a₂

Bestämmelse a2 reglerar att sanering av mark inom egenskapsområdet måste avhjälpas innan startbesked kan ges för byggnation. Kommunens rättighet att bestämma om skyddsåtgärder för att motverka markförorening ges i 4 kap 12 § plan- och bygglagen.

a₃

Bestämmelse a₃ reglerar att bygglov krävs för åtgärder som är bygglovsbefriade enligt 9 kap 4 § första stycket 3 plan- och bygglagen (så kallade friggebodar) samt 9 kap 4 a – b §§ (så kallade attefallshus samt bygglovsbefriade tillbyggnader på max 15 m²). Kommunen får enligt 4 kap 15 § 1. Med hänvisning till 9 kap 8 § 2. Plan- och bygglagen besluta om utökad lovplikt för åtgärder i en värdefull miljö som avses i 9 kap. 4 § första stycket 3 samt 9 kap 4 a-c §§. Det faktum att egenskapsområdet omfattar miljö som är del av allé som i sin tur omfattas av biotopskydd gör att kommunen bedömer miljön i fråga som värdefull.

e₁ 200,0

Största bruttoarea är angivet i m². Bruttoarean regleras inom den kvartersmark där obemannad matbutik är placerad i dagsläget.

Bruttoarean är reglerad till en högre area än aktuell byggnad på plats har idag. Detta för att ge utrymme för eventuell framtida utveckling. Siffran är baserad på hur mycket yta det bedömts vara möjligt att anordna parkering till inom egenskapsområdet. Kommunens rättighet att reglera omfattning och användning för bebyggelse ges genom 4 kap 11 § plan- och bygglagen.

e₂ 0,0

Största byggnadsarea är angivet i %. Bebyggelsen är angiven till 20 - 25% för att ge en både förhållandevis generös och flexibel byggrätt som medger byggnation av huvudbyggnader och tillhörande komplementbyggnader för både en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus beroende på fastighetens storlek. På fastigheter i anslutning till centrum är exploateringsgraden istället satt till 20% för att parkeringsbehov ska kunna tillgodoses om maximal yta nyttjas för handel. Värde i % för respektive yta anges i plankartan och är således inte 0,0. Kommunens rättighet att reglera omfattning för bebyggelse ges genom 4 kap 11 § plan- och bygglagen.

g₁

Bestämmelse g₁ syftar till att skapa markreservat för möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning för tillfart mot Glasholmsvägen för fastigheten Halltorp 4:1. Detta då Halltorp 4:1 saknar möjlighet att tillskapa tillfart på egen fastighet. Utformning, typ av förrättning och omfattning av tillfart prövas närmre i kommande lantmäteriförrättning. Området utgör en maximal yta för tillfart, yta i förrättningen kan bli mindre. Kommunens rätt att reglera markreservat för servitut och gemensamhetsanläggningar ges genom 4 kap 18 § plan- och bygglagen.

h₁ 9,0

Högsta nockhöjd i meter är reglerat till 9,0 meter för huvudbyggnader. Nockhöjden är satt för att medge byggnader i två våningar med marginal för ett sadeltak och variation i markhöjd kring byggnaden.

Vid befintlig återvinningsstation medges 11 meter nockhöjd. Detta för att medge byggnation i upp till tre våningar med marginal för sadeltak norr om dagens centrum och för att medge en våning för platsen där den obemannade matbutiken finns.

Kommunens rättighet att reglera omfattning för bebyggelse ges genom 4 kap 11 § plan- och bygglagen.

h₂ 5,0

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är reglerat till 5 meter för att medge komplementbyggnader i ett plan med marginal för ett sadeltak. Kommunens rättighet att reglera omfattning för bebyggelse ges genom 4 kap 11 § plan- och bygglagen.

h₃ 0,0

Högsta nockhöjd är reglerad till 3 meter på områden för nätstationer där det saknas komplement eller huvudbyggnader. Vid befintlig butik medges en nockhöjd på 6 meter. Kommunens rättighet att reglera omfattning för bebyggelse ges genom 4 kap 11 § plan- och bygglagen.

h₄ 14,0

Högsta nockhöjd är reglerat till 14 meter för del av byggnad motsvarande 15 % av byggnadens byggnadsarea. I övrigt

regleras nockhöjden för byggnaden till 8 meter. Bestämmelse avser reglera höjdmässig byggrätt för befintlig brandstation. Bestämmelsen syftar till att följa befintlig byggnads proportioner och möjliggöra att eventuell ersättande byggnad på platsen kan uppföras med liknande proportioner som den befintliga brandstationen på platsen. Kommunens rättighet att reglera omfattning för bebyggelse ges genom 4 kap 11 § plan- och bygglagen.

n_1

Bestämmelse gällande allé. Inom området finns en biotopskyddad allé. Alla ingrepp som kan påverka allén negativt kräver dispens enligt 7 kap 11§ miljöbalken. Dispens söks hos länsstyrelsen. Kommunens rätt att bestämma om vegetation ges genom 4 kap 10 § plan- och bygglagen.

n_2

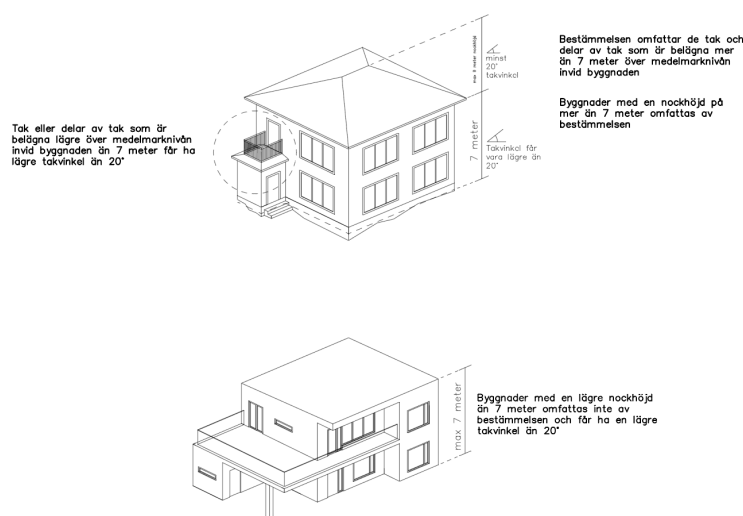
Bestämmelse n_2 syftar till att reglera att marknivån inte får ändras inom 15 gånger stamdiametern från den allé som är avgränsad utmed Klingas väg. Detta för att det inte ska uppstå skada på allén. Alla ingrepp som kan påverka allén negativt kräver dispens enligt 7 kap 11§ miljöbalken. Kommunens rättighet att reglera markens anordnande ges genom 4 kap 10§ plan- och bygglagen.

n_3

Bestämmelse n_3 syftar till att reglera att minst 45% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen syftar till att redogöra för hur stor hårdgörandegrad av marken som tagits höjd för i dagvattenutredningar. Kommunens rättighet att reglera markens anordnande ges genom 4 kap 10§ plan- och bygglagen.

O_1

Bestämmelsen syftar till att reglera takvinkel till minst 20 grader för byggnader med en nockhöjd på mer än sju meter. Bestämmelsen gäller enbart för tak eller delar av tak som är belägna mer än 7 meter över medelmarknivån invid byggnaden. Nockhöjden på 9 meter syftar till möjliggöra för byggnation i två våningar med marginal för sadeltak. Bestämmelse om takvinkel syftar till att komplettera nockhöjdsbestämmelsen för att garantera att höjdbestämmelsen innebär marginal för tak och inte skapar byggrätt för byggnation i tre våningar med platt tak. Se principskiss nedan.



Kommunens rättighet att reglera omfattning för bebyggelse ges genom 4 kap 11 § plan- och bygglagen.

O₂

Bestämmelse o₂ reglerar takvinkel enligt samma princip som bestämmelse o₁. Bestämmelsen återfinns vid centrum där nockhöjden är reglerad till 11 meter genom höjdbestämmelse istället för 9 meter. Höjderna är därför anpassade till att gälla tak eller delar av tak belägna 9 meter ovan mark istället för 7 meter. Bestämmelsen gäller enbart byggnader med en nockhöjd på mer än 9 meter.

Kommunens rättighet att reglera omfattning för bebyggelse ges genom 4 kap 11 § plan- och bygglagen.

O₃

Bestämmelse o₃ reglerar takvinkel enligt samma princip som bestämmelse o₁. Bestämmelsen återfinns vid före detta brandstationen där nockhöjden är satt till 14 respektive 8 meter. Höjderna är därför anpassade till att gälla tak eller delar av tak belägna 3,5 meter ovan mark. Bestämmelsen gäller enbart byggnader med en nockhöjd på mer än 3,5 meter.

Kommunens rättighet att reglera omfattning för bebyggelse ges genom 4 kap 11 § plan- och bygglagen.

p₁

Bestämmelsen reglerar att huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns om de inte sammanbyggs med byggnad på andra sidan fastighetsgräns. Kommunens rätt att reglera placering av byggnader ges i 4 kap 16 § plan- och bygglagen.

p₂

Bestämmelsen reglerar att komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns om de inte sammanbyggs med byggnad på andra sidan fastighetsgränsen. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att komplementbyggnader som inte sammanbyggs kan underhållas från den egna fastigheten. Kommunens rätt att reglera placering av byggnader ges i 4 kap 16 § plan- och bygglagen.

- p₃** Byggnad eller del av byggnad som innehåller garage eller carport ska placeras så angöringssida för bil till garage-/carportutrymme är placerad minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata. Detta mot bakgrund av att det ska finnas utrymme för en uppställningsplats för bil mellan gata och infart till garage/carportbyggnad. Kommunens rätt att reglera placering av byggnader ges i 4 kap 16 § plan- och bygglagen.
- p₄** Bestämmelse reglerar att komplementbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot gata. Kommunens rätt att reglera placering av byggnader ges i 4 kap 16 § plan- och bygglagen.
- S₁** Bestämmelsen syftar till att reglera att handelslokaler enbart får lokaliseras till bottenplan. Detta med hänsyn till möjligheter att anordna parkering i förhållande till hur mycket yta för handel som planen medger. Kommunens rättighet att reglera användning för byggnader ges genom 4 kap 11 § plan- och bygglagen.
- U₁** Reglerar markreservat för underjordiska ledningar på kvartermark. Kommunens rätt att reglera markreservat ledningar för allmänt ändamål ges i 4 kap 6 § plan- och bygglagen.
- Ö₁** Reglerar del av mark som inte får förses med brännbara byggnadsdelar, byggnadsverk eller upplag.
- Bestämmelsen syftar till att säkerställa att krav som ställs i SS-EN 61936-1 samt tillhörande handbok SEK 438 uppfylls för kvartersmarken för centrumändamål. Byggnadsdelar, byggnadsverk eller upplag som inte är brännbara och därmed inte riskerar påverka möjligheterna att uppnå krav i SS-EN 61936-1 samt tillhörande handbok SEK 438 får alltså placeras inom området.
- Kommunens rättighet att reglera omfattning för bebyggelse ges genom 4 kap 11 § plan- och bygglagen.

5. Genomförandefrågor

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

5.1 Fastighetsrättsliga frågor

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

Avstyckning och fastighetsreglering genomförs genom att fastighetsägare ansöker om lantmäteriförrättning. Detsamma gäller inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter. Fastighetsregleringarna genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna som grund. Detsamma gäller ledningsrättsåtgärder med överenskommelse mellan fastighetsägare och ledningshavare. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Mark som planlagts som allmän plats har kommunen både rättighet och skyldighet att lösa in. Detta eftersom kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Inlösen av allmän plats genomförs enklast genom att marken överförs genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning. I första hand tas besluten om fastighetsreglering med stöd av överenskommelse mellan kommunen och berörd markägare. Finns det ingen överenskommelse beslutar lantmäterimyndigheten om marköverföring och ersättning enligt lagregler och praxis. Alternativet till lantmäteriförrättning är att inlösen enligt plan- och bygglagen beslutas efter en process i domstol.

5.1.1 Fastighetsindelningsbestämmelser

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

5.1.2 Förändrad fastighetsindelning (fastighetsbildning)

I tabellen nedan framgår, tillsammans med kartor (tre stycken), vilka fastighetsrättsliga åtgärder detaljplanen medför för de berörda fastigheterna och ledningshavarna. Ungefärliga arealer för de beskrivna ytorna framgår av en särskild tabell nedan.

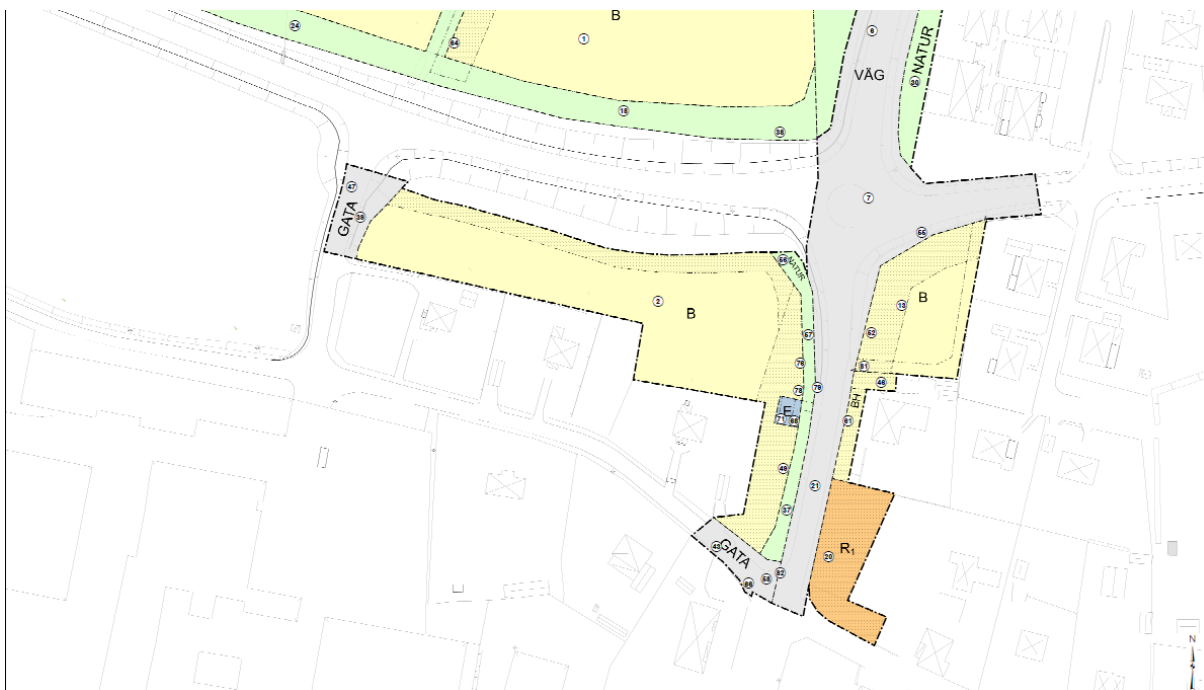
Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Lyckhult 1:111	Område 17, idag tillhörande Lyckhult 1:110 ska överföras till Lyckhult 1:111 och tillsammans med område 1 bilda en eller flera bostadsfastigheter. Område 69 tillsammans med område 48, idag tillhörande Lyckhult 1:110, och område 83, idag tillhörande Lyckhult 1:15, kan bilda en egen fastighet för transformatorstation alternativt kan ledningsrätt bildas. Område 18, 22, 32 och 72 ska överföras till någon av de kommunala allmänplatsfastigheterna Lyckhult 1:15 eller Lyckhult 1:110.
Lyckhult 1:110	Område 52 kan överföras till Halltorp 4:1. (Inom u-område ska ledningsrätt bildas.)

	Område 71 kan fortsatt tillhöra Lyckhult 1:110 eller avstyckas med område 68, idag tillhörande Halltorp 1:6, till en egen fastighet för teknisk anläggning. Området är redan upplåtet med ledningsrätt för detta ändamål (0880K-96/38.1). Område 2 ska tillsammans med område 76, idag tillhörande Lyckhult 1:16 och område 49 och 78, idag tillhörande Halltorp 1:6 bilda en eller flera bostadsfastigheter. (Inom u-område ska ledningsrätt bildas.) Område 17 ska överföras till Lyckhult 1:111 och tillsammans med område 1 bilda en eller flera bostadsfastigheter. Område 48 tillsammans med område 69, idag tillhörande Lyckhult 1:111, och område 83, idag tillhörande Lyckhult 1:15, kan bilda en egen fastighet för transformatorstation alternativt kan ledningsrätt bildas. Område 55 ska överföras från Halltorp 4:1. Område 21 och 66 ska överföras från Halltorp 6:1. Område 47 ska överföras från Namnerum 10:1. Område 4, 7, 30, 38, 39, 40, 43, 56 och 64 ska fortsatt tillhöra Lyckhult 1:110.
Lyckhult 1:15	Område 84, tillsammans med område 25, idag tillhörande Lyckhult 1:16, ska bilda en ny fastighet för centrumändamål. Område 8 kan överföras till Lyckhult 1:92 eller avstyckas till en ny fastighet för centrum- och/eller bostadsändamål. Inom u-område finns ledningsrätt upplåtet, 0880K-2018/30.1. Område 59 kan fortsatt tillhöra Lyckhult 1:15 alternativt tillsammans med område 62, idag tillhörande Namnerum 10:1, bilda en egen fastighet för pumpstation. Området är redan upplåtet med ledningsrätt för detta ändamålet (0880K-2018/30.1). Område 77, tillsammans med område 3, idag tillhörande Lyckhult 1:116 ska avstyckas och bilda en eller flera bostadsfastigheter. Område 9, 19, 33, 42, och 63 ska överföras från Namnerum 10:1. Område 74 kan överföras till Namnerum 10:1.

	Område 60 kan överföras till Lyckhult 1:71. (Inom u-område ska ledningsrätt bildas) Område 31 och 65 ska överföras från Namnerum 2:1. Område 67 ska överföras från Lyckhult 1:104. Område 11, 23, 26, 28, 29, 34, 41, 51 och 73 ska fortsatt tillhöra Lyckhult 1:15.
Lyckhult 1:16	Område 76 ska tillsammans med område 2, idag tillhörande Lyckhult 1:110 och område 49 och 78, idag tillhörande Halltorp 1:6 bilda en eller flera bostadsfastigheter. (Inom u-område ska ledningsrätt bildas.) Område 25, tillsammans med område 84, idag tillhörande Lyckhult 1:15, ska bilda en ny fastighet för centrum. Område 5, 6, 35, 45 och 57 ska fortsatt tillhöra Lyckhult 1:16.
Lyckhult 1:116	Område 3, tillsammans med område 77, idag tillhörande Lyckhult 1,15 ska avstyckas och bilda en eller flera bostadsfastigheter. Område 10, 15, 24, 53 och 70 ska fortsatt tillhöra Lyckhult 1:116 eller överföras till den kommunala allmänplatsfastigheten Lyckhult 1:15.
Namnerum 10:1	Område 62 kan fortsatt tillhöra Namnerum 10:1 alternativt tillsammans med område 59, idag tillhörande Lyckhult 1:15, bilda en egen fastighet för pumpstation. Området är redan upplåtet med ledningsrätt för detta ändamålet (0880K-2018/30.1). Område 33 kan överföras från Lyckhult 1:15. Inom u-område är ledningsrätt upplåtet, 0880K-2018/30.1. Område 16 ska fortsatt tillhöra Namnerum 10:1. Inom u-område är ledningsrätt upplåtet, 0880K-2018/30.1. Område 9, 19, 33, 42 och 63 ska överföras till den kommunala fastigheten Lyckhult 1:15. Område 47 ska överföras till den kommunala fastigheten Lyckhult 1:110.
Halltorp 1:6	Område 68 kan tillsammans med område 71, idag tillhörande Lyckhult 1:110, bilda en egen fastighet för teknisk anläggning. Området är redan upplåtet med ledningsrätt för detta ändamålet (0880K-96/38.1). Område 49 och 78 ska tillsammans med område 76, idag tillhörande Lyckhult 1:16 och område 2, idag tillhörande Lyckhult 1:110 bilda en eller flera nya

	bostadsfastigheter. (Inom u-område ska ledningsrätt bildas.) Område 37, 58, 79 och 82 ska fortsatt tillhöra Halltorp 1:6 eller överföras till den kommunala allmänplatsfastigheten Lyckhult 1:110.
Lyckhult 1:104	Område 36 ska fortsatt tillhöra Lyckhult 1:104. Område 67 ska överföras till den kommunala fastigheten Lyckhult 1:15.
Halltorp 6:1	Område 61 kan överföras till Halltorp 1:16. Område 21 och 66 ska överföras till den kommunala fastigheten Lyckhult 1:110. Område 81 kan överföras till Halltorp 4:1. (Inom u-område ska ledningsrätt bildas.) Gemensamhetsanläggning för tillfart kan bildas för fastigheterna Halltorp 1:16 och 4:1 alternativt kan Halltorp 4:1s utfart hanteras genom bildande av servitut på Halltorp 1:16 om fastigheterna behåller skilda utfarter.
Lyckhult 1:105	Område 27 ska fortsatt tillhöra kommunala allmänplatsfastigheten Lyckhult 1:105.
Halltorp 4:1	Område 81 kan överföras från Halltorp 6:1. (Inom u-område ska ledningsrätt bildas.) Område 52 kan överföras från Lyckhult 1:110. (Inom u-område ska ledningsrätt bildas.) Område 13 ska fortsatt tillhöra Halltorp 4:1. (Inom u-området ska ledningsrätt bildas.) Område 55 ska överföras till kommunägda fastigheten Lyckhult 1:110. Gemensamhetsanläggning för tillfart kan bildas för fastigheterna Halltorp 1:16 och 4:1 alternativt kan Halltorp 4:1s utfart hanteras genom bildande av servitut på Halltorp 1:16 om fastigheterna behåller skilda utfarter.
Namnerum 2:1	Område 54 kan bilda en egen fastighet för transformatorstation alternativt kan ledningsrätt bildas. Område 31 och 65 ska överföras till den kommunala fastigheten Lyckhult 1:15.
Lyckhult 1:101	Område 80 ska fortsatt tillhöra Lyckhult 1:101. (Inom u-området ska ledningsrätt bildas.)
Lyckhult 1:71	Område 44 ska fortsatt tillhöra Lyckhult 1:71.

	Område 60 kan överföras från Lyckhult 1:15. (Inom u-område ska ledningsrätt bildas.)
Lyckhult 1:92	Område 12 kan fortsatt tillhöra Lyckhult 1:92 alternativt ingå i en fastighet som nybildas för bostad och/eller centrumändamål Område 8 kan överföras från Lyckhult 1:15. Inom u-område finns ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar (0880K-2018/30.1).
Halltorp 1:16	Område 61 kan överföras från Halltorp 6:1. Område 46 ska fortsatt tillhöra Halltorp 1:16. Gemensamhetsanläggning för tillfart kan bildas för fastigheterna Halltorp 1:16 och 4:1 alternativt kan Halltorp 4:1s utfart hanteras genom bildande av servitut på Halltorp 1:16 om fastigheterna behåller skilda utfarter.
Halltorp 1:42	Område 20 ska fortsatt tillhöra Halltorp 1:42.
Lyckhult 1:115	Område 50 ska fortsatt tillhöra Lyckhult 1:115.
Lyckhult 1:67	Område 14 ska fortsatt tillhöra Lyckhult 1:67.
Nya ledningsrätter	Inom u-område (del av område 2, 8, 13, 16, 25, 49, 52, 60, 74, 76, 78, 80 och 81) ska ledningsrätt bildas där det inte redan finns. Ledningsrätt kan också bildas för anläggningar inom E-områden.



Förändringskarta över den södra delen av planområdet.

Kartor som tillsammans med efterföljande tabell visar detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser.

Områdesfigur	Areal, kvm	Mark enligt detaljplaneförslag	Nuvarande fastighet
1	8022	Bostäder	Lyckhult 1:111
2	5261	Bostäder	Lyckhult 1:110
3	4907	Bostäder	Lyckhult 1:116
4	3020	Park	Lyckhult 1:110
5	2954	Park	Lyckhult 1:16
6	2774	Väg	Lyckhult 1:16
7	2204	Väg	Lyckhult 1:110
8	1963	Bostäder, Centrum	Lyckhult 1:15
9	1856	Natur	Namnerum 10:1
10	1214	Natur	Lyckhult 1:116
11	1717	Väg	Lyckhult 1:15
12	1673	Bostäder, Centrum	Lyckhult 1:92
13	1428	Bostäder	Halltorp 4:1
14	1382	Lokal för religiösa ändamål	Lyckhult 1:67
15	566	Gata	Lyckhult 1:116
16	1184	Odling	Namnerum 10:1
17	1205	Bostäder	Lyckhult 1:110
18	1023	Natur	Lyckhult 1:111
19	1011	Gata	Namnerum 10:1

20	934	Idrottsplats	Halltorp 1:42
21	928	Väg	Halltorp 6:1
22	927	Gata	Lyckhult 1:111
23	927	Natur	Lyckhult 1:15
24	916	Natur	Lyckhult 1:116
25	804	Centrum	Lyckhult 1:16
26	773	Gata	Lyckhult 1:15
27	693	Väg	Lyckhult 1:105
28	683	Natur/återvinningstation	Lyckhult 1:15
29	563	Natur	Lyckhult 1:15
30	533	Natur	Lyckhult 1:110
31	533	Natur	Namnerum 2:1
32	438	Natur	Lyckhult 1:111
33	408	Natur	Namnerum 10:1
34	401	Gata	Lyckhult 1:15
35	373	Park	Lyckhult 1:16
36	298	Bostäder	Lyckhult 1:104
37	298	Natur	Halltorp 1:6
38	311	Natur	Lyckhult 1:110
39	286	Gata	Lyckhult 1:110
40	216	Park	Lyckhult 1:110
41	248	Park	Lyckhult 1:15
42	219	Natur/återvinningstation	Namnerum 10:1
43	207	Gata	Lyckhult 1:110
44	202	Bostäder, Centrum, Mindre verkstad eller lager	Lyckhult 1:71
45	192	Gata	Lyckhult 1:16
46	174	Bostäder/Detaljhandel	Halltorp 1:16
47	162	Gata	Namnerum 10:1
48	162	Transformatorstation	Lyckhult 1:110
49	157	Bostäder	Halltorp 1:6
50	157	Bostäder	Lyckhult 1:115
51	150	Natur	Lyckhult 1:15
52	149	Bostäder	Lyckhult 1:110
53	148	Natur	Lyckhult 1:116
54	114	Transformatorstation	Namnerum 2:1
55	110	Väg	Halltorp 4:1
56	107	Natur	Lyckhult 1:110
57	104	Natur	Lyckhult 1:16
58	100	Gata	Halltorp 1:6
59	98	Pumpstation	Lyckhult 1:15

60	87	Bostäder, Centrum, Mindre verkstad eller lager	Lyckhult 1:15
61	84	Bostäder/Detaljhandel	Halltorp 6:1
62	82	Pumpstation	Namnerum 10:1
63	74	Gata	Namnerum 10:1
64	56	Natur	Lyckhult 1:110
65	51	Gata	Namnerum 2:1
66	51	Gata	Halltorp 6:1
67	44	Väg	Lyckhult 1:104
68	38	Tekniska anläggningar	Halltorp 1:6
69	38	Transformatorstation	Lyckhult 1:111
70	37	Natur	Lyckhult 1:116
71	36	Tekniska anläggningar	Lyckhult 1:110
72	36	Park	Lyckhult 1:111
73	35	Natur	Lyckhult 1:15
74	35	Odling	Lyckhult 1:15
75	1	Natur	Lyckhult 1:15
76	29	Bostäder	Lyckhult 1:16
77	25	Bostäder	Lyckhult 1:15
78	24	Bostäder	Halltorp 1:6
79	22	Väg	Halltorp 1:6
80	21	Bostäder	Lyckhult 1:101
81	20	Bostäder	Halltorp 6:1
82	16	Väg	Halltorp 1:6
83	13	Transformatorstation	Lyckhult 1:15
84	3	Centrum	Lyckhult 1:15

Områdenas arealer är ungefärligt angivna efter grafisk tolkning.

5.1.3 Gemensamhetsanläggning med mera

För gemensamma anläggningar och övriga anordningar kan gemensamhetsanläggningar behöva bildas om fler fastigheter bildas ur Lyckhult 1:111 och/eller Lyckhult 1:110 och det uppstår gemensamma behov.

För fastigheterna Halltorp 4:1 och Halltorp 1:16 kan gemensamhetsanläggning för tillfart bildas inom markreservat gemensamhetsanläggning alternativt kan Halltorp 4:1s utfart hanteras genom bildande av servitut på Halltorp 1:16 om fastigheterna behåller skilda utfarter.

5.1.4 Rättigheter

För de befintliga VA-ledningarna som löper genom planområdet finns i dagsläget ledningsrätt för vissa sträckor. Ledningsrätt behöver bildas för del ledningar som idag inte har ledningsrätt och hamnar inom kvartersmark med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Till följd av framtida fastighetsindelning och fastigheters behov av anslutning till det kommunala vätätet och andra allmännyttiga tjänster behöver ledningsrätt bildas inom u-områden, eventuellt kan servitut för privata ledningar komma att behöva bildas. Om ledningshavare och fastighetsägare kommer överens om det kan avtalsservitut tecknas för ledningar istället för att bilda ledningsrätt.

Befintlig transformatorstation är idag säkrad genom avtalsrättighet.

Befintliga rättigheter inom planområdet och hur de ska hanteras.

Rättighetshavare	Benämning	Belastar	Konsekvenser
Kalmar kommun	Ledningsrätt, VA-ledning. Akt.nr. 0880K- 2018/30.1	Lyckhult 1:110, 1:15, 1:16, 1:116, Namnerum 10:1 och Halltorp 6:1	Behöver inte ändras
Skanova AB (Telia AB Region Sydost)	Ledningsrätt, Tele, Akt.nr. 0880K-96/38.1	Lyckhult 1:110 och Halltorp 1:6	Behöver inte ändras
Kalmar kommun	Ledningsrätt, VA-ledning, Akt.nr. 0880K- 2019/37.1	Lyckhult 1:15 och 1:105	Behöver inte ändras
Kalmar kommun	Ledningsrätt, VA-ledning, Akt.nr. 0880K- 14/34.2	Halltorp 6:1	Behöver inte ändras
E.ON Energidistri- bution AB	Servitut, Kraftledning, Akt.nr. 08-IM1- 79/10387.1	Lyckhult 1:15	Blir placerad inom allmän platsmark
E.ON Energidistri- bution AB	Servitut, Kraftledning, Akt.nr. 08-IM1- 08/5201.1	Namnerum 2:1	Kan ändras och delvis ersättas med ledningsrätt inom E- område (område 37). E-område kan alternativt avstyckas. Övrigt berört område blir placerad inom allmän platsmark.
E.ON Energidistri- bution AB	Servitut, Elledning, Akt.nr. D-2023- 00366988:1 D-2023- 00374821:1 D-2023- 00374823:1 D-2023- 00366987:1 D-2023- 00374822:1 D-2023- 00241548:1	Namnerum 2:1 Lyckhult 1:15 Lyckhult 1:16 Lyckhult 1:110 Lyckhult 1:111	Blir placerad inom allmän platsmark och inom kvartersmark med markreservat för underjordiska ledning. Servituten behöver inte ändras men kan vid behov ersättas med ledningsrätt.

5.2 Mark- och utrymmesförvärv

5.2.1 Skyldighet och rätt till inlösen

Markområde som idag ingår i Lyckhult 1:104 föreslås i detaljplanen att vara allmän plats gata. Mark från fastigheterna Namnerum 2:1 och Halltorp 6:1 planläggs som allmän plats.

Den som ska vara huvudman för allmän plats kan vara skyldig att lösa in mark eller utrymme enligt 14 kap. 14–15 §§ PBL. Enligt 6 kap. 13–15 §§ PBL har kommunen rätt att lösa in mark under vissa specifika omständigheter, till exempel för att genomföra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Del av Namnerum 10:1 planläggs med allmän plats för omhändertagande av dagvatten, och marken löses in efter att detaljplanen har fått laga kraft.

5.3 Ekonomiska frågor

5.3.1 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 viktig del. I Halltorp finns skola och förskola som nyligen renoverats och för att möjliggöra en ökning av elevantalet behövs fler bostäder vilket förslaget till detaljplan möjliggör. Anstalten som ska etableras genererar nya arbetsplatser och detaljplanen tillser att ett förmodat ökat behov av bostäder kan tillgodoses. I samband med etableringen av anstalten ses kollektivtrafiklinjer och busshållsplatsplaceringar över.

För att genomföra detaljplaneförslaget anläggs en ny gata söderut från Bondebäcksvägen till nya bostäder; övrig gata för bil är befintlig, men i och med dagvattenhantering och förläggning av ledningar förmodas delar av Bondebäcks-vägen förbättras och en vändplan anläggs också. Gång- och cykelväg kan anläggas i park- och naturmark.

Kostnaden för framtagande och genomförande av detaljplanen beräknas överstiga intäkterna, och underskottet belastar i så fall kommunen. Gång- och cykelvägar som anläggs i allmän plats park eller natur gagnar hela samhället och finansieras av skattemedel i investeringsbudget. Kostnaderna för genomförande av detaljplanens allmänna platser uppskattas vara cirka 3,5 miljoner kronor. Summan kan komma att förändras vid projektering och genomförande.

Kommunen avser inte ingå något exploateringsavtal.

5.3.2 Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader

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

- framtagandet av detaljplanehandlingar och därtill hörande utredningar såsom förprojektering, dagvattenutredning med mera,
- projekterings- och anläggningskostnader för allmän platsmark, såsom exempelvis gatumark, park och natur,
- eventuellt kostnader för masshantering,
- ytterligare kostnader uppstår i samband med lantmäteriförrättningar då nya fastigheter bildas och marköverföringar sker genom reglering,
- på sikt ökade drift- och skötselkostnader för allmän plats.

Kommunen bekostar anläggandet av gator och allmänna platser förutom gång- och cykelvägar som är till godo för hela samhället, anläggandet av dem belastar istället kommunens investeringsbudget.

Intäkter

Kommunen får intäkter vid försäljning av detaljplanelagd kvartersmark.

5.3.3 Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare och ledningsägare

Kostnader

- Fastighetsägare för Lyckhult 1:67 får kostnad vid bygglovsansökan (planavgift).
- Fastighetägare för Halltorp 4:1 får kostnad för att ordna och bekosta servitut alternativt ingå gemensamhetsanläggning, samt anlägga tillfart till fastigheten.
- Ledningshavare får en kostnad för anläggandet av ledningar till de nya bostäderna. De erhåller på sikt även drifts- och underhållskostnader för sina anläggningar.
- Kalmar Vatten AB får dessutom kostnader för inköp av mark för dagvattendamm samt anläggande och drift av densamma.

Intäkter

- Ledningshavare får intäkter i form av anslutningsavgifter och därefter förmodade abonnemangsentäkter.
- Fastighetsägare till Lyckhult 1:104 får intäkt när kommunen löser in gatumark. Ersättning bestäms i avtal om överenskommelse kan ske. I annat fall bestäms priset i lantmäteriförrättning.
- Fastighetsägare till Halltorp 6:1 får intäkt när kommunen löser in gatumark. Ersättning är bestämd i överenskommelse om fastighetsbildning.
- Fastighetsägare till Halltorp 6:1 får intäkt vid försäljning av kvartersmark med bostadsändamål. Ersättning är bestämd i överenskommelse om fastighetsbildning.
- Fastighetsägare till Halltorp 4:1 berörs av inlösen av mark som är kvartersmark. Dock äger Kalmar kommun fastigheten, så ingen ersättning beräknas utgå.
- Fastighetsägare av Namnerum 10:1 berörs av inlösen av jordbruksmark för ändamål allmän plats. Ersättning bestäms i avtal om överenskommelse kan ske. I annat fall bestäms priset i lantmäteriförrättning.
- Fastighetsägare av Namnerum 2:1 får intäkt när kommunen löser in mark för ändamål allmän plats. Ersättning bestäms i avtal om överenskommelse kan ske. I annat fall bestäms priset i lantmäteriförrättning.
- Fastighetsägare av Halltorp 1:16 får en inskränkning av sin fastighet som upplåts som gemensamhetsanläggning eller åläggs med servitut för infart till Halltorp 4:1. Ersättning bestäms i avtal alternativt lantmäteriförrättning om överenskommelse inte kommer till stånd.

5.3.4 Planavgift

Planavgift ska utgå vid bygglov för nybyggnation eller ändrad användning av befintlig huvudbyggnad på fastigheten Lyckhult 1:67. Detta då denna del av planområdet inte har finansierats genom plankostnadsavtal.

5.4 Organisatoriska frågor

5.4.1 Exploateringsavtal

Kommunen avser inte att ingå exploateringsavtal eftersom kommunen äger den mark som i detaljplaneförslaget blir tillgänglig för ny bebyggelse.

5.4.2 Markanvisning

Kommunen avser att vid behov genomföra markanvisningstävling för kvarter som avses bebyggas med flerbostadshus samt kvartersmark med användning centrum.

5.4.3 Tidplan och etapper

Genomförandetiden anger tidsramen för när detaljplanen beräkans genomföras.

Kommunen avser att utföra all infrastruktur inom detaljplanen norr om Halltorpsvägen i en etapp.

Området söder om Halltorpsvägen kan ingå i etapp 1 eller genomföras som etapp 2. Avstyckning av fastigheter på kvartersmark kan ske allteftersom att behov uppstår.

5.5 Tekniska frågor

5.5.1 Tekniska åtgärder

Dagvattenanläggning föreslås enligt dagvattenutredningen inom planområdet för att fördröja dagvatten och rena dagvatten innan det når Bondebäcken och Halltorpsån. Anläggningen ska kunna hantera dagvatten från södra och mellersta delen av Halltorp.

5.5.2 Utbyggnad av vatten och avlopp

Framtida bebyggelse bedöms ha behov av att ingå i verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten vilket innebär att det kommunala verksamhets-området för vatten, avlopp och dagvatten behöver utökas.

5.6 Upplysningar och prövning enligt annan lagstiftning

Nedan beskrivs olika åtgärder som kräver tillstånd från andra lagstiftningar och myndigheter än plan- och bygglagen och Kalmar kommuns planenhet.

5.6.1 Biotopsskydd

Miljö markerad i figur 16 utgör en biotopsskyddad allé. Utöver detta återfinns även stenmurar samt småvatten i odlingslandskap inom planområdet som omfattas av biotopsskydd. Kalmar kommun har skickat in en ansökan om ingrepp i biotopsskydd för att kunna anlägga vägar inom planområdet. Stenmurar omfattas av biotopsskydd så länge de angränsar till jordbruksmark.

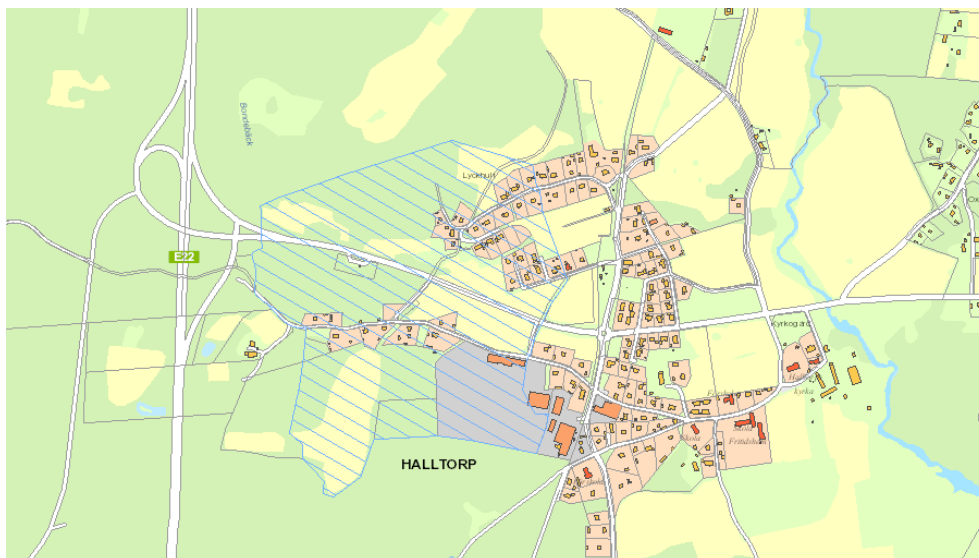
Vid genomförande av åtgärder som kan skada naturmiljön i de biotopsskyddade biotoperna krävs dispens. Dispens kan endast ges om det föreligger särskilda skäl. Dispens söks hos Länsstyrelsen i Kalmar län. Dispens krävs även efter detaljplanens antagande.



Figur 16 - Områden inom vit-streckad markering har bedömts utgöra alléer som omfattas av biotopsskydd

5.6.2 Vattenskyddsområde

Område markerat med blått och snedstreckad markering i figur 17 utgör vattenskyddsområde. I dess föreskrifter finns regler för verksamheter och anläggningar och som kräver särskild anmälan eller tillstånd eller är helt förbjudna inom vattenskyddsområdet.



Figur 17 - Område inom markering med blå snedstreckad skraffering utgör vattenskyddsområde

5.6.3 Värmepump och bergvärme

Anläggande av värmepump för berg-, jord-, grundvatten-, sjövärm- eller havsvärm-kräver tillstånd hos Kalmar kommun. Fastigheter inom vattenskyddsområde kan ha begränsad möjlighet att få tillstånd för anläggande av bergvärme.

5.6.4 12:6 samråd

Träd markerat med vit streckad cirkel i figur 18 utgör skyddsvärda träd. Vid åtgärder som riskerar att skada trädet kan därför ett samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken krävas. Anmälan om samråd görs till Länsstyrelsen i Kalmar län.



Figur 18 - Ortofoto med skyddsvärda träd markerade med vit streckad cirkel

5.6.5 Utfarter

Olsbovägen, Glasholmsvägen och Halltorpsvägen har statligt väghållarskap. Anordnande eller ändring av utfart mot någon av dessa vägar kan kräva tillstånd enligt 39 § i väglagen. Tillstånd ansöks om hos Trafikverket. Markreservat i plankartan betecknat med egenskapsbestämmelse g₁ är utformat för att kunna inrymma servitut eller gemensamhetsanläggning för att hantera tillfart till fastigheten Halltorp 4:1. Servitut eller gemensamhetsanläggning kan då tillskapas för tillfartslösning enligt figur 19 - 20 nedan.



Figur 19 – exempel på tillfart för enbostadshus Figur 20 – exempel på tillfart för flerbostadshus

5.6.6 Fornlämningar

Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet avbrytas i det område som fornlämningen berörs av och en anmälan ska göras till länsstyrelsen i Kalmar län. Behöver

fornlämning ändras eller skadas krävs tillstånd utifrån 2 kap 10 samt 12 §§ kulturmiljölagen. Tillstånd söks hos Länsstyrelsen i Kalmar län.

6. Konsekvenser

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens konsekvenser. Konsekvenserna för planförslaget beskrivs i detta kapitel inom respektive kategori.

6.1 Fastigheter och rättigheter

Konsekvenser rörande fastigheter och rättigheter i området presenteras närmre i kapitel 5.1.

6.2 Riksintressen

Nedan beskrivs de konsekvenser detaljplanen bedöms få på de riksintressen som finns utpekade inom planområdet.

6.2.1 Kulturmiljövård

Aktuell detaljplan är belägen inom område av riksintresse för kulturmiljövården. Som tidigare beskrivet utgör kärnvården i riksintresset dels de medeltida kyrkorna men också de samlade bylägena i ett i övrigt öppet odlingslandskap.

Detaljplaneförslaget innebär att en betydande andel bebyggelse samlas kring det som beskrivits utgöra Halltorps bykärna i exempelvis gällande översiktsplan. Mot bakgrund av detta bedöms planförslaget på en mer strukturell nivå inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset. Ett stärkande av bykärnan bedöms vara förenligt med värdebeskrivningarna av de avgränsade bylägenas funktion i riksintressebeskrivningen. Marken där kvartersmark för bostadsändamål tillskapas är förvisso jordbruksmark. Åkern i fråga är dock belägen på en höjd i förhållande till Halltorpsvägen. Dessutom är marken i fråga kringbyggd av industri på södra sidan av Halltorpsvägen och bostadsbebyggelse i norr. Det visuella inslaget som beskrivs i intressebeskrivningen för riksintresset bedöms mot bakgrund av detta inte vara av betydande omfattning på aktuell plats.

Planförslaget innebär även att stora delar av stenmurarna i området och det som bedömts utgöra alléer bevaras. Detta bedöms vara positiva aspekter som planen bidrar till i förhållande till riksintresset för kulturmiljövård. Även ett stärkande av bykärnan genom att ansamla bebyggelse och olika funktioner kring denna bedöms ha en positiv inverkan på riksintresset.

6.2.2 Totalförsvär

Aktuell bebyggelse bedöms inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset. Detta mot bakgrund av att planförslaget inte medger byggnadsverk av sådan omfattning som enligt Försvarsmaktens beskrivning av riksintressen medför påtaglig skada.

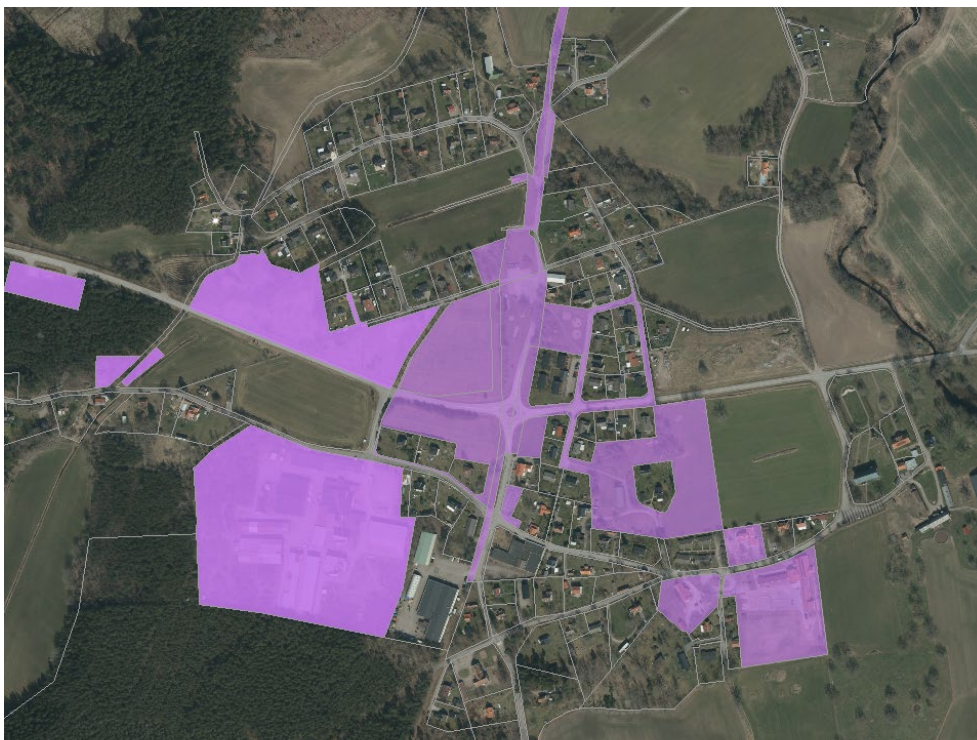
6.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Planförslaget påverkar delar av hushållningsbestämmelserna i miljöbalkens 3 kapitel eftersom jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse.

6.3.1 Jordbruksmark

Enligt 3 kap 4 § miljöbalken har all brukningsvärd jordbruksmark nationell betydelse. Jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Bostadsutvecklingen i Halltorp bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Dels mot bakgrunden av anläggandet av anstalten med tillhörande verksamhetsområde samt det behov av bostäder som detta genererar. Dels mot bakgrund av självändamålet av att utveckla Halltorp som samhälle. Området är mot bakgrund av detta utpekade för utveckling av bykärna och bostäder i både översiktsplanen *Unika Kalmar* och *Kalmar växer*. För att kunna tillgodose behovet för en god bostadsberedskap samt utveckling av bykärnan behöver mark för bostäder och nya servicefunktioner planeras nära befintliga servicefunktioner samt plats för den busshållplats som avses anläggas i framtiden i Halltorp för linje 121. Behovet av en beredskap för nya bostäder behöver dessutom kunna tillgodoses på kommunal mark som i sin tur är möjlig att ansluta till kommunalt vatten- och avlopp.



Figur 21 - Fastigheter markerade med lila markering ägs av Kalmar kommun

Enligt planeringshandboken kol-TRAST (Kollektivtrafik i den attraktiva staden) som togs fram 2012 av Trafikverket och SKL (Sveriges kommuner och landsting, numera SKR, Sveriges kommuner och regioner) anges att avstånd mellan busshållplatser och målpunkter inte bör vara mer än 400 – 600 meter. Ett avstånd fågelvägen bör dessutom enligt kol-TRAST beräknas med en faktor på 1,3 gånger fågelavståndet. Mot bakgrund av detta bör gångavstånd till busshållplats samt olika servicefunktioner inte överskrida ca 460 meter i fågelavstånd. Figur 22 redovisar målpunkter med cirklar som har en radie på 460 respektive 230 meter från föreslagna bostadsområden och olika målpunkter i Halltorp. Målpunkter utgörs av skola, butik, lekpark med utegym, föreslaget nytt läge för busshållplats samt ungefärlig mittpunkt bland bostäder i planområdet.



Figur 22 - Ortofoto över Halltorp med cirklar som markerar avståndsradi från viktiga målpunkter i Halltorp

Denna detaljplan medför att jordbruksmark tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse med tillhörande gator. Platserna som tas i anspråk för bostadsändamål har dock pekats ut i översiktsplan för utveckling av Halltorps bykärna. Planområdet är beläget i närheten av både matbutik, den plats där det ska anläggas en ny busshållplats för kollektivtrafik och i förhållandevis nära anslutning till skolan. Verksamhetsområde för kommunalt vatten, dagvatten och avlopp finns i direkt anslutning till planområdet.

Halltorp som samhälle är beläget i gränslandet mellan ett landskap mer dominerat av skogsmark och ett landskap mer dominerat av jordbruksmark. Skogsmark finns främst i gränslandet mellan Halltorps samhälle och omlandet i väst och söder. Skogsmarker är inte lokaliserade inom 230 meter från målpunkter eller i anslutning till verksamhetsområde för kommunalt vatten, dagvatten och avlopp. Dessa marker utgör inte heller kommunalt ägd mark. En mindre bit skogsmark är beläget inom 460 meter från Halltorpsskolan. Dock inte inom 460 meter från målpunkter i form av butik, lekplats och föreslagen lokalisering för ny busshållplats.

Utöver kvartersmark för bostadsändamål lokaliseras även kvartersmark som möjliggör anläggandet av en damm för rening av dagvatten till mark som utgör jordbruksmark. Möjligheten att rena dagvatten i Halltorp som samhälle i helhet bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Med hänsyn till ledningssystem, kvartersmark och topografiska förhållanden på platsen är lokaliseringalternativ för dammen begränsade till den i planen utpekade platsen.

Mot bakgrund av detta bedöms lokaliseringen av byggrätter för bostadsändamål på jordbruksmark vara förenliga med 3 kap 4 § miljöbalken.

6.4 Miljökvalitetsnormer

Nedan beskrivs den påverkans som bedöms ske på miljökvalitetsnormerna i samband med antagandet av detaljplanen.

6.4.1 Luft

Detaljplanen bedöms inte medföra ökade utsläpp partiklar och kväveoxider till sådan grad att förutsättningarna för Kalmar kommun att uppnå miljö kvalitetsnormer för luft påverkas avsevärt.

Mätningarna från år 2020- 2023 visar att miljö kvalitetsnormerna (gränsvärdena) inte överskrids för något utsläpp. Nya mätningar planeras ske kontinuerligt mellan 2025-2029

6.4.2 Vatten

I dagvattenutredning föreslås rening av dagvatten genom anläggande av dagvattendamm eller annan anläggning såsom översilningsyta. Mot bakgrund av detta beskrivs det i utredningen hur föroreningsbelastning på vattenförekomsten Halltorpsån bedömts minska jämfört med nuvarande belastning. Detta med hänsyn till att dammen även ska rena dagvatten från befintlig bebyggelse i Halltorp. Möjlighet att anlägga damm eller annan anläggning för rening av dagvatten ges genom bestämelseområde dagvatten₂ och dagvatten₁ på allmän platsmark i plankartan.

6.5 Fysisk miljö

6.5.1 Bebyggelse och omgivning

Då detaljplanen medger en förhållandevis flexibel byggrätt kan det vara svårt att i beskriva exakt vilken typ av bebyggelse som byggs på platsen i framtiden.

Värdebärande drag för platsen bedöms dock i huvudsak vara att bebyggelsen har en förhållandevis öppen karaktär i upp mot 2 våningar. Mot bakgrund av detta har byggrätter reglerats med en exploateringsgrad på 20 - 25 % och en nockhöjd på 9 meter som syftar till att medge bebyggelse i två våningar med marginal för sadeltak.

I anslutning till Halltorps centrum medges byggrätt för handels- centrumändamål. Här möjliggörs för bebyggelse med en nockhöjd på 5 meter där den befintliga obemannade butiken finns. Bestämmelser reglerar maximal bruttoarea till 200 m². Detta för att säkerställa att parkeringsbehov för handelsverksamhet går att uppfylla inom användningsområdet. Norr om den befintliga butiken tillskapas en byggrätt där delar av bebyggelsen tillåts få en nockhöjd på 11 meter. Detta för att möjliggöra för byggnation i upp till tre våningar och möjliggöra för byggnation för både bostads- och centrumändamål vid halltorps centrum. Byggrätten är förhållandevis flexibel för att kunna möta framtidens behov på lämpligast sätt i samband med exploatering.

6.5.2 Service

I huvudsak innebär detaljplanen att det skapas en planberedskap för ett ökat bostadsbyggande i Halltorp. Något som i sin tur kan bidra till att stärka befolkningsunderlaget för de servicefunktioner som redan finns i Halltorp. I anslutning till planprojektet, samt arbetet med etablerandet av kriminalvårdsanstalten ute vid E22, ingår även satsningar på nytt hållplatsläge för busshållplatsen Halltorp. Ambitionen är att hållplatsen ska trafikeras av linje 121 vilket ger en tätare kollektivtrafik från Halltorp till Kalmar och Torsås. Hållplatsen förespråkas i dagsläget lokaliseras till Halltorpsvägen väster eller öster om cirkulationsplatsen. I planen återfinns även en byggrätt där en byggnad med kommersiella funktioner eller kontorsmöjligheter tillåts uppföras, vilket i sin tur kan skapa möjligheter för nya lokaler med servicefunktioner i Halltorp. Aktuell byggrätt medger dock även byggnation för bostadsändamål.

6.5.3 Kulturmiljö

Som tidigare nämnt är aktuellt planområde beläget inom område av riksintresse för kulturmiljövården. Mot bakgrund av detta beskrivs i huvudsak konsekvenser för kulturmiljöfrågor i planområdet närmre i kapitel 6.2.1. I övrigt har planområdet till stora delar utformats med hänsyn till de stenmurar som finns på platsen. Detta för att kunna bevara stenmurar, allé och större träd på platsen för att både värna naturvärden och lyfta fram kulturhistoriska lager i området.

6.6 Trafik

6.6.1 Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen möjliggör för förbättrade möjligheter för gång- och cykeltrafikanter då gång- och cykelvägar möjliggörs längs Halltorpsvägens norra sida samt längs Olsbovägens västra sida. Gång- och cykelvägarna ansluts till både service och busshållplats. På sikt avses att ordna en gång- och cykelväg längs Halltorpsvägen, från Halltorp samhälle och vidare västerut till planerad Kriminalvårdsanstalt invid E22.

6.6.2 Kollektivtrafik

Goda anslutningar för gång- och cykeltrafikanter ordnas till busshållplats. Hållplats Halltorp avses att få en ny placering vid Halltorpsvägen.

6.6.3 Motortrafik

De byggrätter som föreslås norr om Halltorpsvägen ansluts till Bondebäcksvägen vilket innebär att befintlig utfart vid Bondebäcksvägen mot Olsbovägen nyttjas. De byggrätter som föreslås väster om Glasholmsvägen behöver förses med utfart mot Prästlyckevägen samt Klingas väg. Tillfart till fastigheten Halltorp 4:1 föreslås mot Glasholmsvägen genom bildande av servitut eller gemensamhetsanläggning inom område med bestämmelse g₁ i plankartan.

Beroende på antal bostäder och upplåtelseform bedöms trafikökningen i Halltorp bli mellan 50-200 ÅVDT (Årsvardagsdygnstrafik) i framtiden vid ett antagande av planen. Vid tillkommande centrumverksamhet utbyggd i ett maxscenario baserat på planens bestämmelser kan, utöver de 50-200 ÅVDT som kan tillkomma för nya bostäder, som mest cirka 400 ÅVDT tillkomma i området.

6.6.4 Transporter

Ingen väg inom planområdet är utpekad som farligt gods-väg. I Halltorp finns industrier, en livsmedelsbutik och en återvinningsstation vilka genererar tunga transporter.

6.7 Sociala konsekvenser

Under sociala konsekvenser beskrivs hur planområdet med omnejd skulle påverkas utav att planförslaget genomfördes från fem olika perspektiv; mångfald, vardagsliv, trygghet, mobilitet och samvaro. Tillsammans kan dessa fem anses lägga grunden för hur socialt hållbart ett område är. Det finns flera överlappningar mellan perspektiven, till exempel kan samvaro och mobilitet ha stor påverkan på vardagsliv.

6.7.1 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. En detaljplan kan inte styra upplåtelseform, alltså om en bostad ska vara hyresrätt, äganderätt eller bostadsrätt. Men genom att möjliggöra olika storlekar på tomter och byggnation, kan förutsättningarna skapas för att bygga såväl enbostadshus som flerbostadshus.

Planförslaget gör det möjligt att bygga såväl enbostadshus som flerbostadshus. Beroende på hur tomterna nyttjas skulle cirka 9-30 bostäder kunna byggas. Det är därmed svårt att förutspå vad för

konsekvens planförslaget skulle ge vad gäller mångfald. I det fall det byggs flerbostadshus med bostäder i varierande storlek så skulle förutsättningarna för människor att bo i Halltorp under olika livsstadier förbättras. Till exempel att som ung kunna hyra en mindre lägenhet eller att som äldre flytta från villa till en mindre och mer lättskött lägenhet.

6.7.2 Vardagsliv

Vardagsliv fokuserar på möjligheterna till ett aktivt och fungerande vardagsliv. Det handlar till exempel om möjligheten att på ett enkelt sätt ta sig mellan olika vardagsfunktioner såsom arbetsplats, bostad, service och platser för utövande av fritidssysselsättning.

Förutsättningarna för ett väl fungerande vardagsliv i planområdet är för det flesta goda. Planförslaget medför ett tillskott av bostäder i ett centralt beläget område i Halltorp tätort, vilket förbättrar underlaget för exempelvis service och kollektivtrafik. Bostäderna som möjliggörs i och med planförslaget är placerade med närhet till livsmedelsbutik, parker, återvinningsstation och busshållplats för de existerande busslinjerna 122, 123 och 482. Detaljplaneförslaget är även utformat för att ge utrymme för en ny busshållplats direkt i anslutning till planområdets södra gräns. Denna busshållplats är på sikt tänkt att kunna trafikeras utav linje 121 utöver linje 122, 123 och 482. Detaljplanen kan i sig inte styra eller bestämma att bussen kommer trafikera hållplatsen, men förutsatt att så sker skulle tillgången till linje 121 öppna upp möjligheten för fler att kollektivt ta sig till skola, arbetsplats och fritidssysselsättningar. Området norr om den existerande återvinningsstationen kan i framtiden nyttjas för en rad ändamål, såsom bostadshus, verksamhet eller gemensamhetslokal. Med det framtida etablerandet av en anstalt i Halltorp kommer även arbetstillfällen att öka, vilket innebär förbättrade möjligheter för boende att hitta arbete i sitt närområde.

6.7.3 Trygghet

Trygghet handlar om att inte känna rädsla för att något negativt ska hända och är en förutsättning för allas tillgång till det offentliga rummet. Att känna sig trygg kan till exempel handla om att man inte oroar sig för olyckor eller att utsättas för brott. I en detaljplan kan man till exempel arbeta med trygghet genom att planera för separata vägbanor för biltrafik och de som reser till fots eller cykel, eller genom att skapa förutsättningar för att människor ska röra sig på vissa sträckor och platser spritt över dygnet.

Planförslaget kommer öka antalet personer som rör sig i Halltorp vilket kan bidra till en ökad trygghet. Genom att placera busshållplatsen för linje 121 centralt i tätorten kommer ett färre antal personer behöva färdas längs Halltorpsvägens vägren för att ta sig till den i dagsläget närmsta belägna hållplatsen för linje 121. Detta gör kollektivtrafiken mer tillgänglig, särskilt för barn, unga och människor med vissa funktionsvariationer.

6.7.4 Mobilitet

Mobilitet gäller möjligheten att förflytta sig samt allas rätt att kunna ta sig mellan viktiga punkter. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det viktigt att skapa förutsättningar för gång-, cykel- och kollektivtrafik, både då de har en låg miljöpåverkan och för att de är tillgängliga transportslag även för de som inte har tillgång till körkort och bil såsom exempelvis ungdomar.

Den föreslagna planen skulle förbättra möjligheterna till hållbar mobilitet i området. Från det nya bostadsområdet i planområdet kommer det finnas goda förutsättningar för barn att ta sig till skolan i Halltorp majoriteten av vägen längs gång- och cykelväg separerad från vägtrafik. Detta via den upplysta och asfalterade gång- och cykelvägen som löper från Lögarevägen till Flyths väg. Planen möjliggör även för en gång- och cykelväg längs Halltorpsvägen och planområdets södra gräns.

De föreslagna områdena för bostäder i planområdet är centralt belägna med närhet till existerande målpunkter i samhället, såsom lekplats, livsmedelsbutik och skola. Det är cirka 600 meters promenadavstånd från de föreslagna bostäderna i planområdets södra del till skolan.

I planen möjliggörs även en busshållplats längs Halltorpsvägen väster om rondellen Halltorpsvägen/Glasholmsvägen/Olsbovägen. Busshållplatsen är tänkt att kunna trafikeras utav buss

121 som i det fallet skulle behöva lägga om sin rutt. Om så sker skulle möjligheterna att färdas kollektivt till och från Halltorp avsevärt förbättras.

6.8 Natur och miljö

Nedan beskrivs kosekvenser för naturmiljön i området som medförs av detaljplanen.

6.8.1 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 §.

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

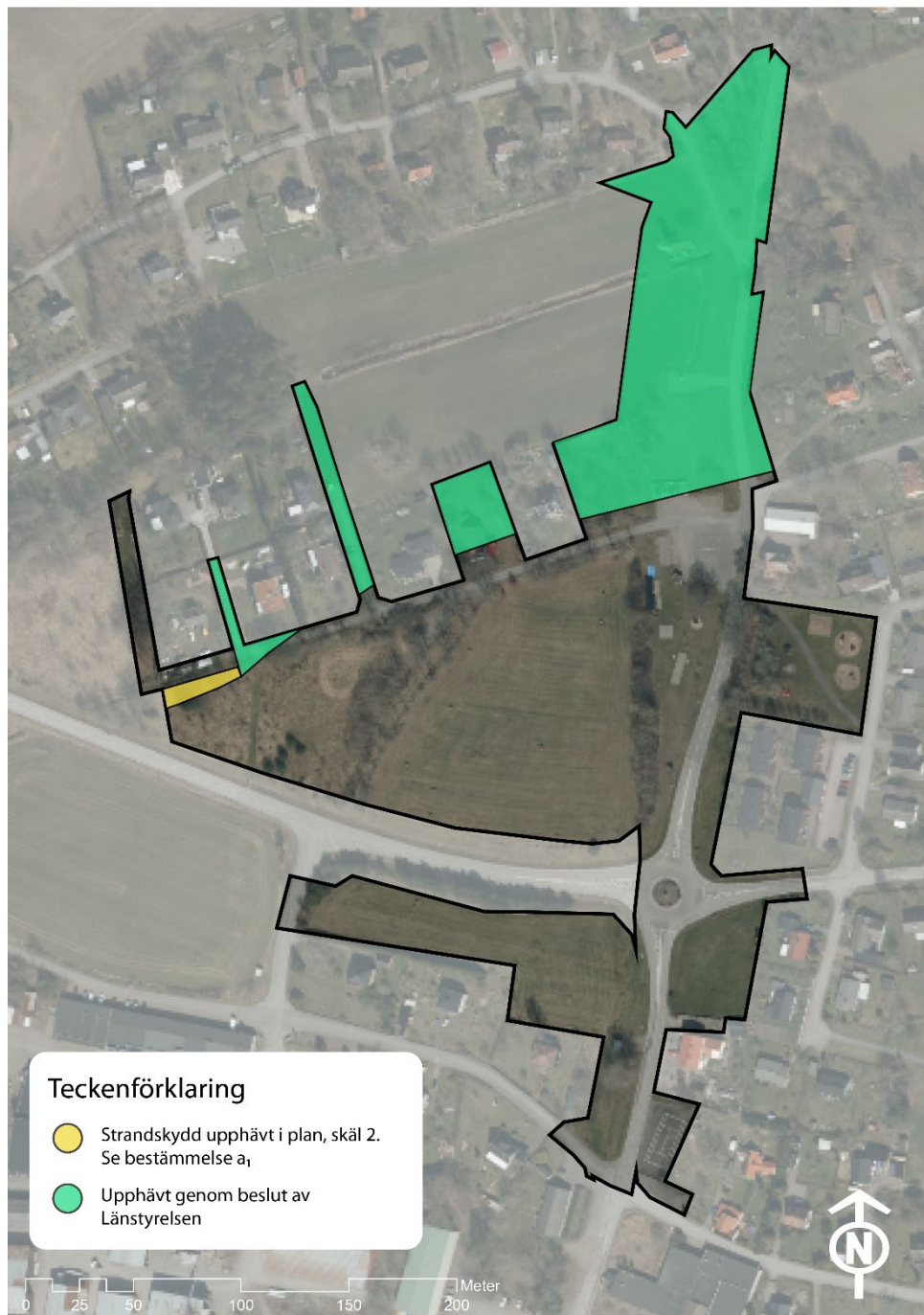
Kommunen har gjort en undersökning och i den bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

6.8.3 Strandskydd

Genom detaljplanen rinner vattendraget Bondebäcken vilket omfattas av strandskydd. Strandskyddet i planområdet har i huvudsak blivit upphävt av Länsstyrelsen i Kalmar län genom beslut daterat 2024-10-25 i ärende med diarienummer 2175-2023. Beslutet omfattar dock inte en mindre del kvartersmark beläget söder om Bondebäcksvägen som också är belägen inom strandskyddat område från samma vattendrag.

Enligt 4 kap 17 § plan- och bygglagen får kommunen upphäva strandskyddet enligt 7 kap miljöbalken om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Enligt 7 kap 18 c § miljöbalken får strandskyddet enbart upphävas om något av de sex olika särskilda skälen som räknas upp i miljöbalken är uppfyllda.

Område markerat med gult i figur 23 upphävs mot bakgrund av att området är väl avskilt mot bondebäcken av annan bebyggelse. Denna del uppfyller därmed skäl nummer 2 i 7 kap 18 c § miljöbalken. Ytan i fråga omfattar ca 270 kvadratmeter. Fri passage till vattendraget garanteras dels genom allmän platsmark i plankartan samt tillgänglig mark väster om planområdet. Kvartersmarken får dock en mer ändamålsenlig form av att inkludera den strandskyddade ytan vilket bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset för denna begränsade ytan.



Figur 23 – Karta över var strandskydd upphävs samt vilka skäl som ligger till grund på respektive plats

6.8.4 Dagvatten

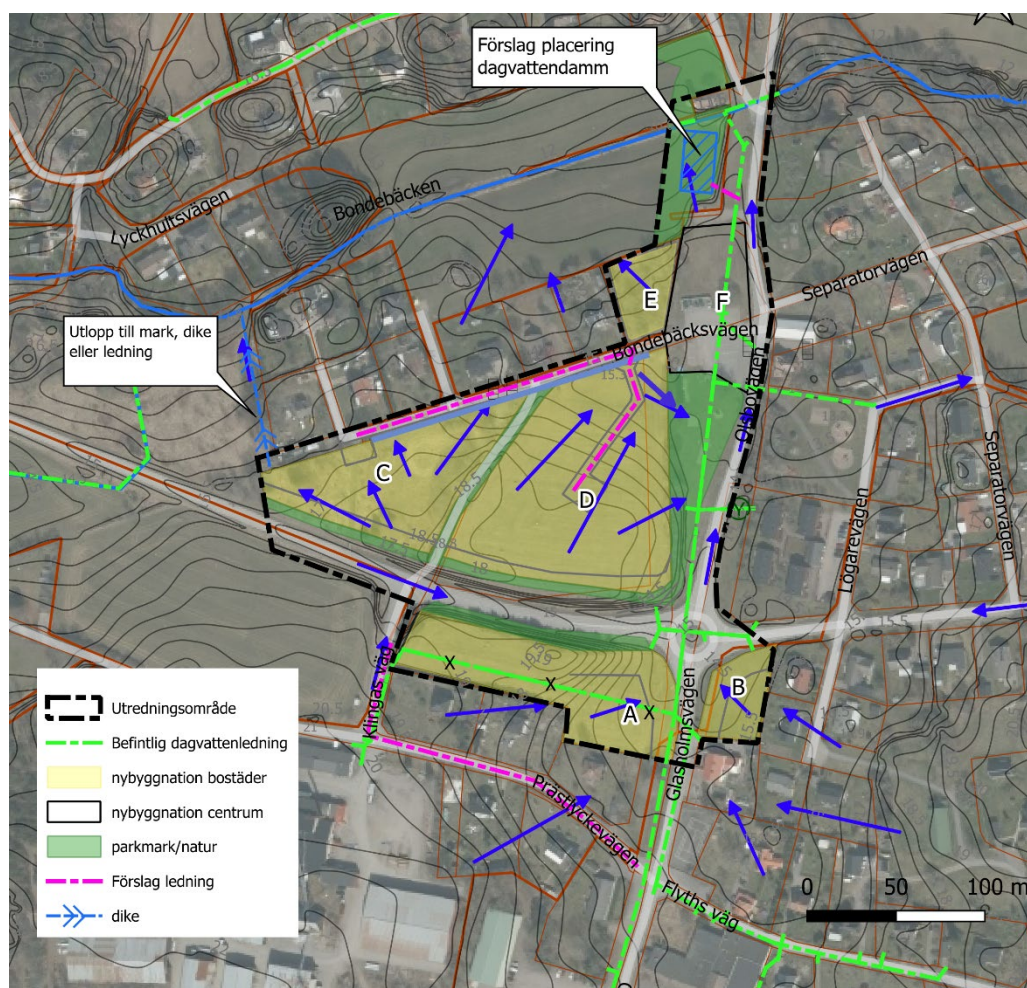
Utifrån den dagvattenutredning som har tagits fram i samband med planprocessen kan det konstateras att dagvatten i största möjliga utsträckning ska tas om hand om lokalt. Planområdet kommer dock ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten framöver och ny bostadsbebyggelse kommer därmed erbjudas anslutning till kommunalt dagvattenledningsnät.

I figur 24 som tillhör den dagvattenutredning som tagits fram av Vatten- och samhällsteknik har planområdet delats in i delområden med beteckning A-F.

För område A-B behöver det genom höjdsättning säkras att tillkommande flöden uppströms avleds så att tillkommande bebyggelse inte skadas. Området beskrivs kunna anslutas till befintliga ledningar.

Område C-F beskrivs lämpligen anslutas till befintlig dagvattenledning vid korsning mellan bondebäcksvägen och olsbovägen om denna har tillräcklig kapacitet. Förslag på åtgärder i samband med VA-sanering är att byta till en större dimension på ledningen om denna inte är tillräcklig, anordna yttlig avledning till natur- eller parkmark där tillfälliga vattensamlingar kan uppstå.

För att erhålla en samordnad dagvattenrening i hela Halltorp som samhälle och för att säkerställa att Halltorpsån inte påverkas negativt föreslås en dagvattendamm eller annan typ av anläggning för rening av dagvatten (såsom översilningsyta) anläggas i dagvattensystemet innan utlopp i Bondebäcken. Planområdet avses på sikt inkluderas i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Utrymme för yttlig avledning av dagvatten med utrymme för tillfälliga vattensamlingar har reserverats inom allmän platsmark i form av Natur. Dessa är även försedda med egenskapsbestämmelse dagvatten₂ för att säkra att ytorna ska hållas tillgängliga för dagvattenhantering.



Figur 24 – framtida dagvattenhatering, ur dagvattenutredning (Vatten- och Samhällsteknik 2023)

6.8.5 Natur- och grönområden

Planförslaget innebär i stort att de befintliga grönområden och rekreativmiljöer som finns på platsen bevaras. Utmed Halltorpsvägen, Glasholmsvägen och Olsbovägen har planen utformats så att det finns allmän plats med möjlighet att anlägga en gång- och cykelväg. Detta för att säkerställa att utrymme finns för gående och cyklister utmed de statliga vägarna.

6.8.6 Biotopskydd

Allé utmed Klingas väg kommer att avgränsas av kvartersmark och naturmark vid antagande av detaljplanen. Stenmur och allé bedöms vara tydliga gränsmarkörer i landskapet som därför utgör lämpliga element att binda fastighetsgränser vid. För att minimera risk för ingrepp i allén är område inom 15 gånger stamdiametern för allén försedd med prickmark vilket innebär att den inte får förses med byggnader. Genom bestämmelse a4 införs krav på bygglov för bygglovsbefriade byggnader och tillbyggnader enligt 9 kap 4 § första stycket 3 plan- och bygglagen (så kallade friggebodar) samt 9 kap 4 a – b §§ (så kallade attefallshus samt bygglovsbefriade tillbyggnader på max 15 m²). Med hänsyn till bestämmelse n₂ får inte heller markens nivå ändras inom egenskapsområdet som avgränsar allén.

Stenmurar och allén vid Klingas väg kommer att påverkas vid anläggande av nya cykelvägar. Transformatorstation och ny bostadsgata kommer påverka stenmurar. Anläggandet av cykelvägar påverkar även allé öster om Klingas väg och den nya bostadsgatan samt mark för nätstation påverkar stenmur söder om Bondebäcksvägen. Ansökan om dispens för ingrepp i biotoperna har inlämnats till Länsstyrelsen i Kalmar län och länsstyrelsen har lämnat beslut om dispens 2024-06-27 i ärende med diarienummer 1465-2023. Beslutet är förenat med villkor.

Allé öster om Olsbovägen avses inte påverkas till det värre av detaljplanen jämfört med befintlig situation. Planen bedöms därmed inte direkt ge upphov till åtgärder som kan skada naturmiljön allén i fråga utgör.

Dike som leder genom åkern i planområdet bedöms inte heller påverkas till det värre jämfört med befintlig situation i och med ett antagande av planen. Främsta påverkan bedöms ske genom anläggande av anläggning för rening av dagvatten. Situationen för diket bedöms dock förbättras av sådan anläggning då dagvatten idag leds ut till Bondebäcken utan att renas först. Planen bedöms därmed inte direkt ge upphov till åtgärder som kan skada naturmiljön diket i fråga utgör. Diket leder under Olsbovägen och den tidigare banvallen i en trumma.

I granskningshandlingen har en mindre andel kvartersmark lagts till över trumman på den gamla banvallen. Detta för att kunna ge utrymme för mer än en parkeringsplats vid den tidigare brandstationen. Då diket redan är beläget i en trumma som bedöms ha anlagts i samband med jårnvägen bedöms detta inte ha någon påverkan på den delen av diket som omfattas av biotopskydd.

Biotopskydd gäller även efter detaljplanens antagande och åtgärder som kan skada naturmiljön kräver dispens som söks hos länsstyrelsen.

6.8.7 Vattenskyddsområde

En del av planområdet är beläget inom vattenskyddsområde, För vattenskyddsområdet gäller skyddsföreskrifter 0880K-P86/04. Vattenskyddsområdet gäller för en reservvattentäkt.

Påverkan på dessa skyddsföreskrifter som ges av antagandet av aktuell detaljplan bedöms främst innefattas av en något högre andel fordon inom området. Något som i sin tur kan påverka förutsättningarna något för att uppnå § 1 i skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet. Förutsättningarna att uppnå § 2,3, 5, 6, 7, 8 och 9 bedöms dock bli bättre på sikt om marken används för bostadsändamål. Skyddsföreskrifter gäller även fortsatt efter planens antagande.

I genomförd dagvattenutredning framförs även att dagvattenhanteringen inte bedöms påverka vattentäkten negativt. Detta då inget förorenat vatten avleds eller hanteras inom området. Ett mindre delområde beskrivs dock avledas mot recipient genom vattenskyddsområdet. Lokalt omhändertagande av rent dagvatten bedöms kunna ske utan risk för negativ påverkan på vattenskyddsområdet (se Vatten- och samhällsteknik 2025, sid 6).

6.9 Geoteknik

Geotekniska undersökningar visar att marken inom området i huvudsak består av friktionsjord. Det föreligger goda grundläggningsförhållanden inom undersökta områden. Framtida bebyggelse kan

troligen grundläggas ytligt i påträffade sand, morän eller överkonsoliderad lera efter att den ytliga matjorden eller den otjänliga fyllningen banats av.

Utifrån markförhållanden på platsen och den byggnation som medges i och med detaljplanens antagande bedöms inte någon ökad risk för erosion föreligga på platsen. Eftersom marken utgörs i huvudsak av friktionsjord så föreligger ingen risk för skred. Förekommande lera har en hög fasthet och är inte känslig för skred utifrån detta och dess topografiska läge. Risken för ras är låg idag med tanke på topografin och friktionsjordens fasthet.

Vid schaktning vid gc-väg och busshållplats samt vid släntning inom området generellt ska släntning ske i enlighet med schakta säkert – säkerhet vid schaktning i jord (2015) handbok (se SGI (Sveriges Geologiska Institut)).

6.10 Hälsa och säkerhet

Nedan beskrivs konsekvenser kopplade till hälsa och säkerhet som blir i samband med antagandet av detaljplanen. Detta rör frågor som behandlar omgivningsbuller, översvämning och markmiljö.

6.10.1 Omgivningsbuller

I figur 25 redovisas var riktvärden reglerade i förordningen om trafikbuller (2015:216) återfinns på platsen utifrån Kalmar kommuns bullerkartläggning.

Bullerkartläggningen visar att riktvärden både för fasad och möjlig uteplats klaras inom de delar av planområdet där det ges byggrätt för bostäder. Inom kvartersmark för bostadsändamål där bullervärden inte uppnås är marken försedd med mark som inte får bebyggas, även kallat prickmark. Detta med hänsyn till både riktvärden för trafikbuller och bestämmelser byggnadsfritt område Halltorpsvägen. I dagsläget finns ingen risk att gränsvärden för buller överskrids vid exploatering i enlighet med planen.

Detaljplanen ska ta höjd för framtida trafik vid ett projicerat scenario fram till år 2040. Enligt NVDB (Nationella VägDataBasen) har Halltorpsvägen en ÅDT (ÅrsDygnstrafik) på 500 – 1000 ÅDT (632 för båda riktningar enligt mätning 2014) väster om cirkulationsplatsen och 251 – 500 ÅDT (424 enligt mätning från 2014) öster om cirkulationsplatsen i Halltorp. Olsbo- och Glasholmsvägen har båda en ÅDT på mindre än 250.

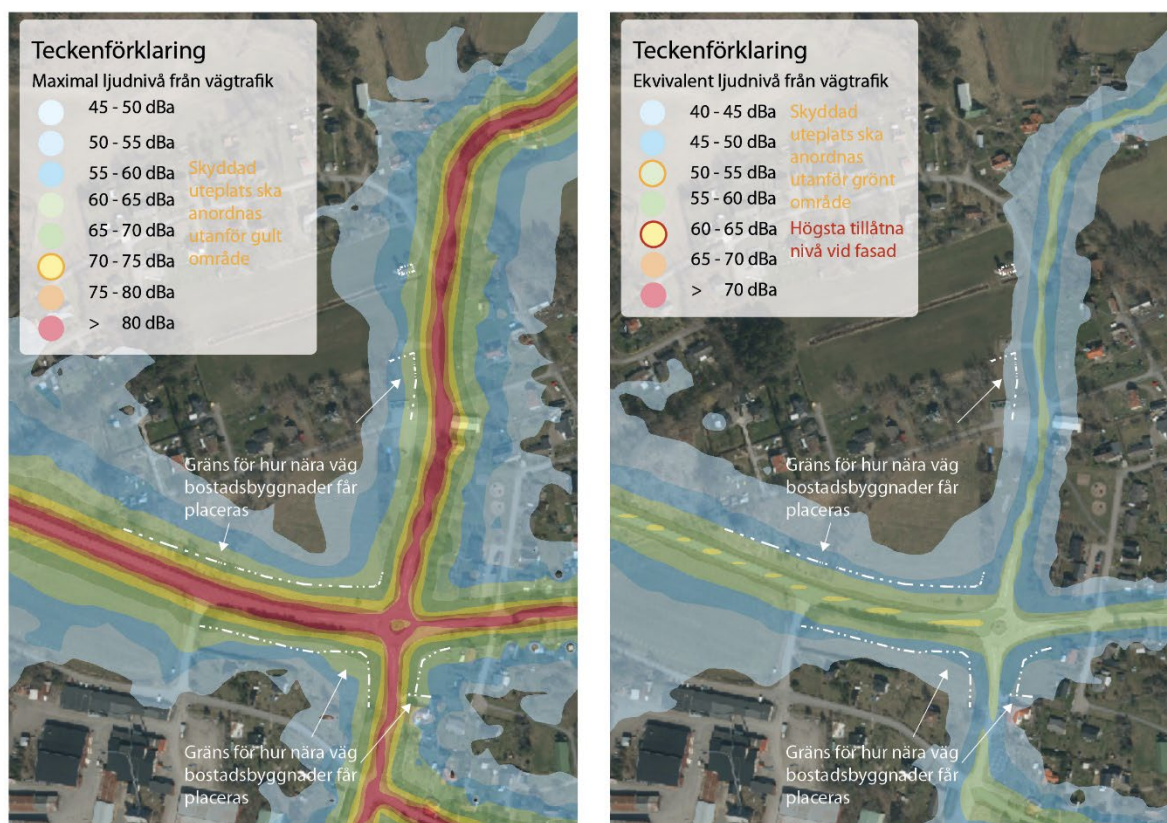
Detaljplanen i sig bedöms generera 50 - 400 ÅDT och ny kollektivtrafik 58 ÅDT. Anstalten kan förvisso medföra en viss ökning på trafiken i Halltorp, men då anstalten är belägen utmed E22 bedöms trafiken som genereras i Halltorp som samhälle vara relativt begränsad utöver de boende och kommande boende som trafikerar vägarna idag. Med ett påslag ÅDT enligt ovan samt ett trafikpåslag på 1 % per år motsvarande årlig generell trafikökning bedöms det rimligt att anta att ny ÅDT på Halltorpsvägen väster om cirkulationsplatsen kan vara runt 750 – 1 700 och max 750 öster, norr och söder om cirkulationsplatsen.

Boverket gav till sammans med SKL (Sveriges kommuner och landsting) 2016 ut en skrift vid namn *Hur mycket bullrar vägtrafiken?*. I skriften redogörs för metoder för översiktliga bedömningar av vägtrafikbuller. Utmed statliga vägar genom Halltorp råder ett byggnadsfritt område på 12 meter från vägområde. Att detta område fortsatt hålls byggnadsfritt granteras i detaljplanen, antingen genom att område utgör naturmark eller är försett med prickmark och därigenom inte får förses med byggnader. Vägområdets gräns räknas från bakslänt av dike och utanför eventuella andra anläggningar som belysningsstolpar och skyltar. Avstånd i boverkets rapport utgår från vägmitt vilket ger relativt god marginal i de teoretiska beräkningarna med avseende på avstånd. Vid en hastighet på 40 km/h bör vägarna i fråga, utifrån rapporten och på ett avstånd om tio meter från vägmitt, kunna trafikerats med 3 800 ÅDT innan ekvivalenta bullernivåer riskerar att överskridas.

Då marginalen mellan projicerad och uppräknad trafikmängd till 2040 på som mest 1 700 ÅDT skiljer sig med ca 2 100 ÅDT från trolig maximal ÅDT innan gräns värden nås på 3 800 ÅDT bedöms det

finnas stora marginaler för att klara värden för buller även i framtiden. Vid Halltorp 4:1 som är belägen öster om cirkulationsplatsen blir marginalen ca 3 000 ADT då trafikmängden minskar drastiskt på vägarna öster om cirkulationsplatsen.

Om bostadsbyggnation uppförs direkt i gränsen för prickmarken kan skyddad uteplats behöva anordnas på sida av byggnaden som inte är belägen mot prickmark för att ta höjd för eventuell framtida trafikökning.



Figur 25 - Kalmar kommuns bullerkartering för vägtrafik tillsammans med gränser för var bostadsbebyggelse får placeras inom karterat område

6.10.2 Översvämning

I dagvattenutredning som tagits fram av Vatten- och Samhällsteknik 2025 konstateras att ledningssystemet för dagvatten inte kan dimensioneras för att klara stora flöden som uppstår vid eventuella skyfall. Dagvatten kommer under korta tider att ansamlas som ytvatten. Det beskrivs som viktigt vid utformande av gator att dagvattnet leds till områden som kan översvämmas tillfälligt. Lämplig plats beskrivs vara den lågt liggande parkmarken mellan olsbovägen och område markerat som område D samt parken öster om Olsbovägen.

För område E – F beskrivs hur dagvatten vid stora flöden tillfälligt kan ledas norrut mot åkermarken. Skyfallshantering bör enligt dagvattenutredningen beaktas vid kommande höjdsättning och planering.

Vid skyfall och nederbörd med intensitet i nivå med ett 100-årsregn riskerar Bondebäcksvägen att svämma över temporärt. Områden med allmän plats för natur söder om Bondebäcksvägen är anpassade höjdmässigt för att svämmas över och leda vatten mot parkområde ute vid Olsbovägen vid flöden av sådan intensitet att ledningssystemet svämmas över (se vatten- och samhällsteknik 2025: 16).

Parkmarken belägen öster om Olsbovägen är låglänt och riskerar att svämmas över utifrån skyfallsanalyser gjorda i Scalgo. I modelleringen i scalgo tas ingen hänsyn till avtappningstakten som ges av brunnar och dagvattenledningar som finns i parkytan och bilden speglar en momentan effekt vid ett stt skyfall med 100 mm regndjup. Marken öster om Olsbovägen är i dagsläget planlagd för bostadsändamål i byggnadsplan 0880K-II:127. I nu aktuell plan görs marken om till parkmark vilken i sin tur kan svämma över tillfälligt vid stora flöden. Vid nivåer i intensitet med ett 100-års regn kan vattnet teoretiskt fyllas upp och svämma över även intilliggande fastigheter i norr, för att begränsa risken för att detta sker kan det till exempel anläggas skyddsvallar i parken på en höjd på upp till 0,7 meter (se vatten- och samhällsteknik 2025: 20-22).

Behovet av en åtgärder såsom en vall bedöms dock vara betydligt lägre än vad momentanbilden i scalgo visar på aktuell plats och nyttan av åtgärder behöver både vägas mot insatsen att anlägga dem och föregås av en mer detaljerad analys där avrinningstakten i ledningar inkluderas. Planstöd och möjlighet att anlägga exempelvis en vall på platsen ges dock av bestämmelse dagvatten₂ i plankartan samt att marken går från att vara kvartersmark för bostadsändamål till allmän platsmark i form av parkmark. Risken för översvämning på platsen utifrån scalgobilden är oberoende av att nu aktuell detaljplan antas eller inte.

6.10.3 Markmiljö

Föroreningssituationen inom planområdet har undersökts för att säkerställa markens lämplighet. Undersökningarna visade generellt låga halter av analyserade föroreningar i mark, ytvatten och grundvatten. Vid en provpunkt påträffades PAH-H med en halt överstigande generellt riktvärde för känslig markanvändning. Det finns ett åtgärdsbehov där markanvändningen ska vara bostäder, sanering ska där ske ned till KM. Inom egenskapsområde där halter av PAH-H överskrider riktvärden har bestämmelse lagts till i planen som anger att sanering behöver ske innan startbesked kan ges. Efter åtgärd anses marken vara lämplig för sitt ändamål.

De miljötekniska rapporterna ska delges aktuell myndighet av den som äger eller brukar en fastighet enligt upplysningskyldighet MB 10 kap 11§. Vid sanering och schaktarbeten kommer massor att behöva omhändertas enligt gällande lagstiftning och en anmälan inlämnas till tillsynsmyndigheten enligt miljöbalkens regler.

Sammantaget bedömmer Kalmar kommun marken som lämplig för de ändamål som tillåts i planen i förhållande till dess markmiljö. Lokalt är marken lämplig för byggnation i enlighet med planen efter att åtgärder som villkoras med startbesked genomförts.

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 aktnummer under respektive underlag).

7.1 Beslutsprotokoll

Beslut om samråd av SBN (Samhällsbyggnadsnämnden) 2023-11-23 §209

Delegationsbeslut om Granskning 2025-02-27

Beslut om godkännande av detaljplan av SBN (Samhällsbyggnadsnämnden) inför antagande 2025-10-23 §197

Beslut om Antagande av Kommunfullmäktige 2025-11-24 §197

7.2 Kommunal

Nedan beskrivs de kommunala planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanen.

7.2.1 Detaljplan

Detaljplan för del av Namnerum 10:1 med flera, kriminalvårdsanstalt. 0880K-P2022/14, laga kraft 2021-12-20

Byggnadsplan för Halltorps stationssamhälle, 0880K-II: 127, laga kraft 1957-11-26

Byggnadsplan för Halltorps samhälle, 0880K-II:150, laga kraft 1973-09-19

7.2.2 Grundkarta

Grundkarta med diarienummer 2022 – 6596

7.2.3 Översiktsplan

Översiktsplan *Unika Kalmar* antagen 2013

Översiktsplan *Kalmar växer* antagen 2023

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan återfinns i samma ärende som aktuell detaljplan (SBK 2022 – 1463).

7.2.5 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om betydande miljöpåverkan av SBN (Samhällsbyggnadsnämnden) 2023-11-23 §209

7.3 Utredningar

Nedan listas olika utredningar som tagits fram och som legat till grund för planförslagets utformning.

7.3.1 Dagvattenutredning

Vatten- och Samhällsteknik i Götaland AB 2023 *Dagvattenutredning för detaljplan Lyckhult 1:111 m.fl, Halltorp* (2025-10-01)

7.3.2 Geoteknisk utredning

WSP 2015 - *Markundersökningsrapport Geoteknik (MUR/Geo), Översiktlig geoteknisk utredning* (2015-03-20)

Henrik Möller Geokonsult Ab 2022 *Översiktlig geoteknisk undersökning och utredning* (2023-02-23)

Afry 2023 *Fältrapport / geoteknik* (2023-01-18)

Kalmar kommun 2022 – *Provgropsprotokoll* (2022-12-02 (karta 2022-12-06))

7.3.3 Markmiljöutredning

DGE mark och miljö 2016 *Miljöteknisk markundersökning Halltorp* (2016-12-05)

Structor 2023 *Miljöteknisk markundersökning inför ny detaljplan för fastigheten Lyckhult 1:111 mfl i Halltorp, Kalmar kommun* (2023-01-09)