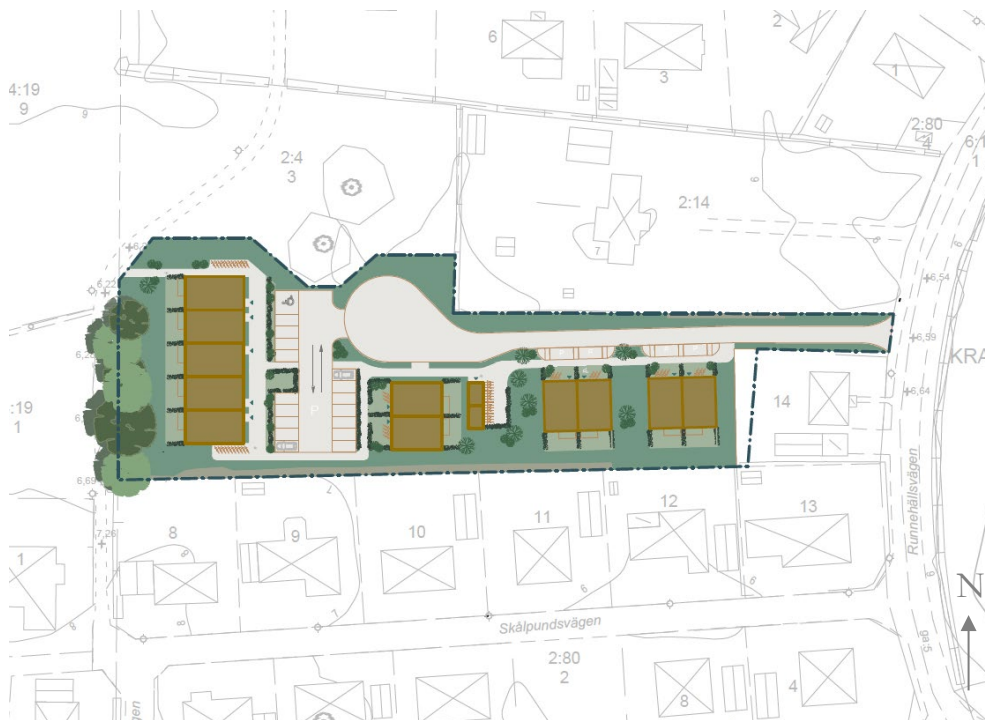


Beslut:
Antagen av SBN 2025-05-22 § 115
Fått laga kraft 2025-10-15 /VP

Planbeskrivning

Skäppslandet 15 med flera, Krafslösa

Antagandehandling

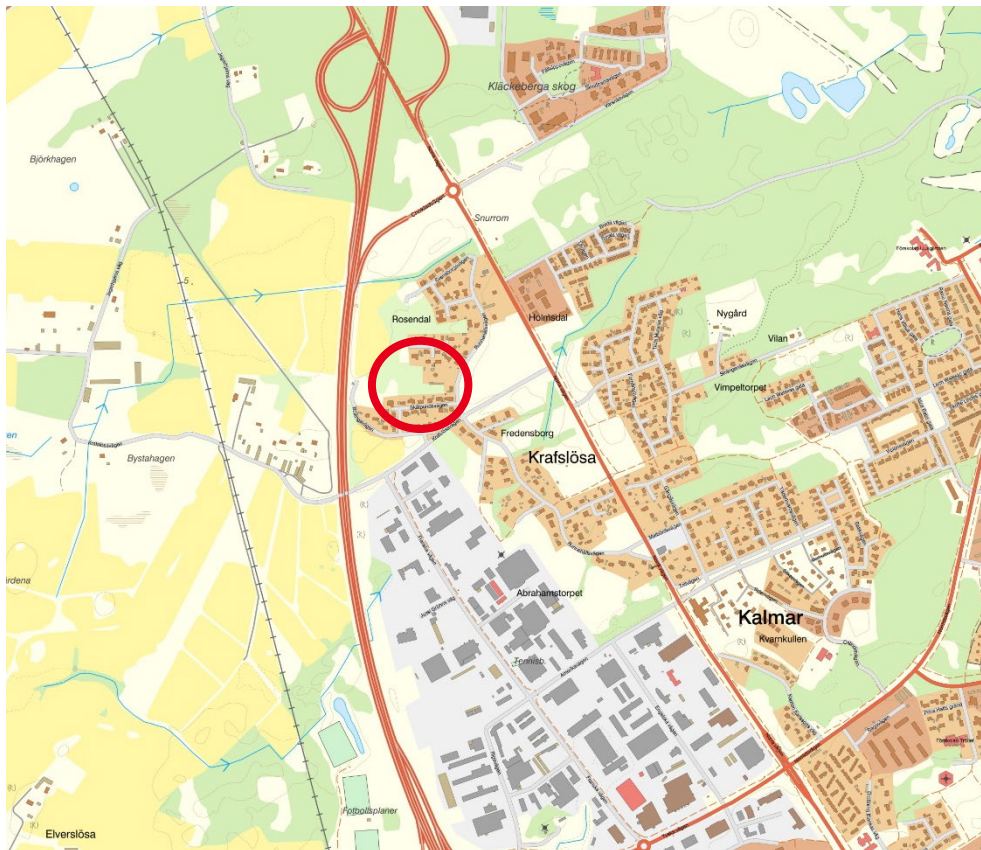


Illustrationsplanen visar en möjlig utveckling med olika typer av bostadshus. Illustrationsplanen är ritad av ATRIO Arkitekter.



Kalmar kommun

Planeringsenheten | Samhällsbyggnadskontoret
Adress Box 611, 391 26 Kalmar | Besök Storgatan 35 A
Tel 0480-45 00 00 vx | sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Den röda ringen i kartbilden markerar läget för detaljplanen gällande fastighet Skäppslandet 15 med flera.

Planhandlingar:

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

Planeringsunderlag:

- Illustrationsplan för villor, ATRIO Arkitekter
- Illustrationsplan för blandade bostadstyper, ATRIO Arkitekter
- PM Dagvatten, bsv arkitekter & ingenjörer, 2025-01-29
- PM Skyfallshantering, VOS Vatten- och Samhällsteknik, 2024-05-02
- Miljöteknisk markundersökning, DGE, 2023-03-06

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret i samarbete med ATRIO Arkitekter, vilka också tagit fram planeringsunderlag.

Linda Almljung Törngren
Planarkitekt, Kalmar kommun

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en småskalig bostadsbebyggelse som tar hänsyn till kulturlandskapet och omgivande bebyggelse.

Detaljplanen skapar förutsättningar för förtätning i anslutning till befintlig villabebyggelse. Området ligger i norra Kalmar tätort, väster om Norra vägen. Planområdet utgörs av en övergiven och igenväxt handelsträdgård. Fastigheten Skäppslandet 15 omgärdas av stenmurar, i väst finns ett antal ekar utmed stenmuren.



Den rödstreckade linjen i kartbilden visar vilket geografiskt område som detaljplanen omfattar.

Detaljplanen möjliggör för en flexibilitet gällande val av bebyggelse: villor, andra småhus så som par-, rad- och kedjehus samt ett mindre flerbostadshus i upp till två våningar. I östra delen av planområdet möjliggörs villor eller parhus. I väst möjliggörs rad-, -kedjehus eller ett mindre flerbostadshus i samma storlek som ett radhus. Beroende på bostadstyp variera det totala antalet bostäder mellan cirka 5 och 15 bostäder. Samtliga bostäder angörs från Runnehällsvägen.

Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan 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. Undersökningen om betydande miljöpåverkan finns sammanställd i ett separat dokument som tillhör planhandlingarna.

Enligt *Översiktsplanen* från 2013 ligger Krafslösa i ett utpekad område för stadsutvecklingstråk. I översiktsplanen som antogs 2023 är det aktuella planområdet delvis markerat som område för bostäder och samhällsservice, där komplettering kan ske, och delvis som område för värdefulla natur- och rekreationsområden. Vidare framhålls att förtätning ska ske i centrala lägen och stråk samt nära kollektivtrafik. Detaljplanen bedöms följa intentionerna i översiktsplanen.

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. Den här detaljplanen handläggs med så kallat standardförfarande,

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
- Antas medföra en betydande miljöpåverkan

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	8
1.1 Syfte	8
2. Planeringsförutsättningar	9
2.1 Kommunal planeringsförutsättningar	9
2.1.1 Översiktsplan	9
2.1.2 Grönstrukturplan	11
2.1.3 Program för lek- och aktivitetsmiljöer	11
2.1.4 Planprogram Snurrom	13
2.1.5 Gällande detaljplaner	14
2.1.6 Planbesked	14
2.1.7 Fastigheter inom planområdet	15
2.2 Riksintressen	15
2.2.1 Försvarsmakten	15
2.2.2 Flyg	15
2.3 Miljökvalitetsnormer	15
2.3.1 Luft	15
2.3.2 Vatten	16
2.4 Fysisk miljö	17
2.4.1 Bebyggelse och omgivning	17
2.4.2 Service	22
2.4.3 Kulturmiljö	22
2.5 Trafik	23
2.5.1 Gång- och cykeltrafik	23
2.5.2 Kollektivtrafik	23
2.5.3 Motortrafik	24
2.6 Sociala förutsättningar	24
2.6.1 Mångfald	24
2.6.2 Vardagsliv	26
2.6.3 Trygghet	26
2.6.4 Mobilitet	27
2.6.5 Samvaro	27
2.6.6 Barnperspektiv	27
2.7 Natur och miljö	30
2.7.1 Dagvatten	30
2.7.2 Natur- och grönområden	30
2.8 Geoteknik	31
2.9 Tekniska förutsättningar	31
2.10 Hälsa och säkerhet	31
2.10.1 Omgivningsbuller	31
2.10.2 Riskbedömning av E22	34
2.10.3 Skyfall och risk för översvämning	35
2.10.4 Markmiljö	36
2.10.1 Radon	37
3. Beskrivning av detaljplanen	38
3.1 Bakgrund	38
3.2 Planförslag	38
3.2.1 Planområdet	39
3.2.2 Ny bebyggelse	40
3.2.3 Trafik och angöring	41
3.2.4 Nya anläggningar	41
3.2.5 Natur och kultur	42

3.2.6	Dagvatten och skyfall	43
3.2.7	Markmiljö	44
3.3	Genomförandetid	45
3.4	Allmän plats	45
3.5	Kvartersmark	45
4.	Motiv till detaljplanens regleringar	46
4.1	Motiv till regleringar	46
4.1.1	Användning av kvartersmark	46
4.1.2	Egenskapsbestämmelser	46
5.	Genomförandefrågor	49
5.1	Fastighetsrättsliga frågor	49
5.1.1	Fastighetsindelningsbestämmelser	49
5.1.2	Förändrad fastighetsindelning (fastighetsbildning)	50
5.1.3	Gemensamhetsanläggning med mera	50
5.1.4	Rättigheter	50
5.2	Mark- och utrymmesförvärv	51
5.2.1	Skyldighet och rätt till inlösen	51
5.3	Ekonomiska frågor	51
5.3.1	Planekonomisk bedömning	51
5.3.2	Ekonomiska konsekvenser för kommunen	51
5.3.3	Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare	51
5.3.4	Ekonomiska konsekvenser för rättighetshavare	51
5.3.5	Planavgift	51
5.4	Organisatoriska frågor	52
5.4.1	Avtal	52
5.4.2	Markanvisning	52
5.4.3	Tidplan och etapper	52
5.5	Tekniska frågor	52
5.5.1	Tekniska åtgärder	52
5.5.2	Utbyggnad av allmän plats	52
5.5.3	Utbyggnad av vatten och avlopp	52
5.6	Upplysningar	53
6.	Konsekvenser	54
6.1	Riksintresse	54
6.2	Mellankommunala frågor	54
6.3	Översiktsplan	54
6.4	Fastigheter och rättigheter	54
6.5	Miljökvalitetsnormer	54
6.5.1	Luft	54
6.5.2	Vatten	54
6.6	Fysisk miljö	54
6.6.1	Bebyggelse och omgivning	54
6.6.2	Service	55
6.6.3	Kulturmiljö	55
6.7	Trafik	55
6.8	Sociala konsekvenser	55
6.8.1	Mångfald	55
6.8.2	Vardagsliv	55
6.8.3	Trygghet	56

6.8.4	Mobilitet	56
6.8.5	Samvaro	56
6.8.6	Barnperspektiv	56
6.9	Natur och miljö	56
6.9.1	Strategisk miljöbedömning	56
6.9.2	Ställningstagande om betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	56
6.9.3	Dagvatten	57
6.9.4	Natur- och grönområden	57
6.10	Geoteknik	57
6.11	Hälsa och säkerhet	57
6.11.1	Omgivningsbuller	57
6.11.2	Översvämning	58
6.11.3	Markmiljö	58
7.	Planeringsunderlag	59
7.1	Beslutsprotokoll	59
7.2	Kommunala	59
7.2.1	Detaljplan	59
7.2.2	Planprogram	59
7.2.3	Grundkarta	59
7.2.4	Översiktsplan och andra strategiska dokument	59
7.2.5	Undersökning om betydande miljöpåverkan, enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)	60
7.3	Utredningar	60
7.3.1	Dagvattenutredning	60
7.3.2	Markmiljöutredning	60

1. Detaljplanens syfte

1.1 Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en småskalig bostadsbebyggelse som tar hänsyn till kulturlandskapet och omgivande bebyggelse.

2. Planeringsförutsättningar

2.1 Kommunala planeringsförutsättningar

2.1.1 Översiktsplan

Enligt *Översiktsplanen* (Kalmar kommun, 2013) bör det planeras för bostäder i områdena nära centrum likt Berga och Norrliden. Fler nya bostäder i centrum eller längs med den strategiskt utpekade "diagonalen" som följer Norra vägen bedöms ge människor korta avstånd till många målpunkter och närhet till kollektivtrafik. Samtidigt hushålls det med mark eftersom mark i utkanten av staden inte behöver tas i anspråk för bostäder. Ökad täthet i Kalmar stad kan stärka befintliga verksamheter samt mötesplatser och ge underlag för nya. Översiktsplanen identifierar diagonalen, vilken utgörs av en zon på 500 meter på vardera sida om Norra vägen och Kalmarvägen, som ett viktigt kommunikativt stråk där kollektivtrafik ska prioriteras. Krafslösa ligger i detta stadsutvecklingstråk. Vidare anges att tänkt stadsutveckling kräver att även stadsmiljön utvecklas vad gäller infra- och grönstruktur. Bland annat Norra vägen ska utvecklas så att den blir karaktärskapande för stadsmiljö.



Kartutsnitt från översiktsplanen (2013) som visar område för stadsutveckling längs med Norra vägen, diagonalen. Diagonalen är markerad med en ljusorange färgövertoning och planområdet är markerat med streckad linje i rött.

Vatten- och avlopp – tematiskt tillägg till översiktsplanen (2013)

Enligt Kalmar kommuns VA-policy (*Vatten och avlopp – tematiskt tillägg till översiktsplanen*, antagen av kommunfullmäktige 2016-01-25) ska dagvatten tas om hand på lämpligt sätt från estetisk, biologisk och säkerhetssynpunkt. Dagvatten ska ses som en resurs i planeringen. En hållbar dagvattenhantering kan ske exempelvis genom att minska andelen hårdgjorda ytor vid exploatering, öka andelen grönytor och ta hand om dagvatten lokalt

Ny översiktsplan

Kalmar kommun antog 2023 en ny översiktsplan i juni, översiktsplanen är överklagad och har därmed inte fått laga kraft.

I den nya översiktsplanen framhålls att kompletterande bebyggelse bör ske i centrala lägen och stråk, samt att planeringen och utvecklingen ska utgå från platsens unika värden. Generella principer för hållbar bebyggelseutveckling och utvecklingsriktning för norra Kalmar tätort handlar om att komplettera i kollektivtrafikhärlägen, exempelvis nära Norra vägen. Komplettering i befintliga miljöer ska ske varsamt, i första hand nära lokala stadsdelscentrum som Berga och Norrlidens centrum, samt längs förtätningsstråken Norra vägen, Norrlidsvägen och Tyska vägen.

Bebyggelseutveckling utmed starka stråk väver samman staden och bidrar till en hållbar bebyggelseutveckling. Genom att komplettera befintlig bebyggelse och samla bostäder nära kollektivtrafik, dagligvaruhandel och offentlig service kan vardagen förenklas eftersom flera behov kan uträttas under samma resa. Gaturummen i anslutning till stadsdelscentrum och trafiknoder ska anpassas för att främja gående och cyklister för att ge ökad säkerhet, trygghet och trivsel.

En variation och blandning av olika bebyggelsetyper och upplåtelseformer inom samma stadsdel ska bidra till möjligheten att bo kvar i samma område genom livets olika skeden. Variationen och blandningen bidrar även till möten mellan olika människor vilket skapar social integration.

I Översiktsplanen lyfts ambition att utgå från platsens unika värden där det kulturhistoriska arvet och särdragen lyfts fram, förädlas och utvecklas. De arkitektoniska kvaliteterna som finns bidrar till att stärka kommunens attraktion och stadens identitet, såväl för invånare som för besökare. Förändringar i områden med kulturhistoriska värden ska ta hänsyn till kulturmiljön och sträva efter att förstärka områdets karaktär.

I mark- och vattenanvändningskartan anges planområdet delvis som område för bostäder och samhällsservice och delvis som område för värdefulla natur- och rekreationsområden.



Kartutsnitt från mark- och vattenanvändningskartan i översiktsplanen (2023). Planområdet är markerat med streckad linje i rött.

2.1.2 Grönstrukturplan

Väster och nordväst om fastigheten Skäppslandet 15 finns ett rekreationsområde utpekad i *Grönstrukturplanen*, bilaga 4 (Kalmar kommun, 2010). Rekreationsområdet är angivet som särskilt värdefullt i stora delar. Vidare beskrivs denna typ av områden som flexibla och kan i viss mån anpassas till andra intressen. Vid sådana uppdrag bör rekreationsvärden, övriga gröna värden i grönpolicy samt konsekvenserna av andra alternativ till markanvändning utredas.

I *Grönstrukturplanen*, bilaga 1 (Kalmar kommun, 2010) pekas samma mark, nordväst och väst om fastighet Skäppslandet 15, ut som önskvärd att utvecklas till grannstadspark. I bilagan har även tre lekplatser och två bollplaner pekats ut i Krafslösa. En av de två närmsta lekplatserna anges kunna läggas ner. Samtliga lekplatser bedöms vara av enklare typ. Sedan grönstrukturplanen togs fram har ett program för lek- och aktivitetsmiljöer arbetats fram. Programmet beskriver övergripande strategier för hur de allmänna kommunala lek- och aktivitetsmiljöerna ska placeras, utformas, utvecklas och prioriteras till stimulerande och tillgängliga mötesplatser.

Kommunen har inventerat området som föreslås ingå i planområdet. Skyddsvärda träd och andra strukturer och arter som indikerar höga naturvärden har eftersökts och inte påträffats. Utifrån detta är kommunens sammantagna bedömning att den del av naturområdet som tas i anspråk för bostäder, både till innehåll och storlek, är av sådan karaktär att den inte bedöms påverka naturområdet nämnvärt ur socialt, kulturhistoriskt-, eller biologiskt perspektiv. De två större ekarna som är mycket betydelsefulla för biologisk mångfald ligger utanför planområdet.

2.1.3 Program för lek- och aktivitetsmiljöer

I lek- och aktivitetsprogrammet (Kalmar kommun, 2022) föreslås följande indelning när det gäller lek- och aktivitetsområden:

- Närlekplats (1–6 år)
- Områdeslekplats (1–12 år)
- Stadslekplats (1–15 år)
- Temalekplats
- Naturlekplats

En närlekplats är en mindre lekplats med ett fåtal enklare lekredskap och riktar sig främst till de som bor i närområdet, till de barn som inte kan ta sig så långt och som komplement i områden där det finns barriärer. Majoriteten av kommunens närlekplatser ligger på privat fastighetsmark. Detaljplaner ska säkerställa närlekplatser inom tätbebyggt område på kvartersmark och fastighetsägaren ansvarar sedan för storlek, placering och innehåll.

Kommunens mål är att ha cirka en områdeslekplats per 1000 invånare, samt att områdeslekplatsens placering (vid natur eller parkyta) säkerställs på allmän platsmark i detaljplaner. Målet är att områdeslekplatser ska vara nåbara inom cirka 500 meter från bostaden, cirka 10 minuter trafiksäker promenadväg.

I större stadsutvecklingsområdena där det ännu inte råder brist men i och med exploatering kommer uppstå, ska investering av nya områdes- och/eller aktivitetsplatser alltid ingå. Nya exploateringar och förtätning av staden innebär alltid ett ökat tryck på de befintliga allmänna strukturerna och ska därför alltid övervägas omfattas av investeringar. Det kan handla om nyanläggning, upprustning av befintlig lek- och aktivitetsmiljö i närheten och/eller andra typer av åtgärder som till exempel trafiksäkra gång- och cykelvägar samt belysning med mera.

De finns tre lekplatser och två bollplaner inom ett avstånd på cirka 250 meter från planområdet, samtliga ägs och sköts av kommunen. Lekplatserna bedöms fortsatt kunna användas av boende och nyinflyttade.



Fotot visar lekplatsen som ligger norr om planområdet, mellan Lispundsvägen och Svensborgsvägen.



Fotot visar lekplatsen som ligger söder om planområdet vid Skålpundsvägen.

2.1.4 Planprogram Snurrom

Delar av Krafslösa ingår i planprogrammet för Snurrom (Kalmar kommun, 2023). Snurrom har stor utvecklingspotential med närhet till havet, stora natur- och rekreationsområden och golfbanan. Läget intill E22 och Norra vägen bidrar också med goda infrastrukturförbindelser. Ambitionen är att skapa en modern friluftsstad vilken beskrivs som ett område där natur och stad, friluftsliv och vardagsliv möter varandra och skapa en unik kombination. Här kommer en ny stadsdel att växa fram som en bindande länk mellan Vimpeltorpet och Lindsdal.

En ny bad- och friskvårdsanläggning byggs i Snurrom och förväntas vara klar i slutet av år 2025. I dagsläget står 1100 bostäder klara och när allt är utbyggt förväntas 8 400 människor kunna bo och arbeta i den moderna friluftsstaden. En viktig del i utvecklingen av området är bland annat en ny väg mellan Snurrom och Ljusstaden, vilken möjliggör en förbättrad kollektivtrafikförsörjning jämfört med idag. Det planeras också för en ny grundskola (förskoleklass till årskurs 9) i området.

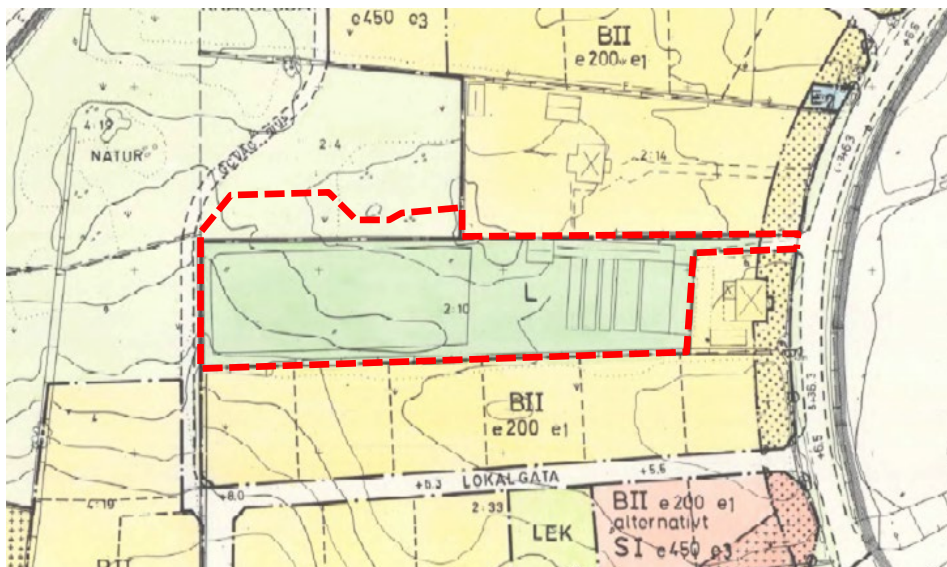
Ett av de två kulturhistoriskt värdefulla områdena i planprogrammet för Snurrom ligger i närheten av planområdet. Området utgörs av Krafslösa malm, gamla riksvägen och odlingsmarken mellan Runnehällsvägen och Norra vägen. Krafslösa malm utmärker sig genom den gamla riksvägens (numera Runnehällsvägen) sträckning kantad av stenmurar och lövträd, den småskaliga bebyggelsen och de synliga gamla jordbruksskiftenas gränsdragningar med öppna gräsmarker emellan. Miljön bidrar till förståelse för områdets kulturhistoria och utgör ett attraktivt inslag i landskapsbilden.



Foto visar Runnehällsvägen, den gamla riksvägen, kantad av stenmurar och lövträd.

2.1.5 Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av gällande detaljplan *Krafslösa Malm Svensborg*, Akt 0880 K-P90/03 antagen 1990-05-28. (Genomförandetiden har gått ut.) Fastigheten Skäppslandet 15 som utgör merparten av planområdet är planlagd som Handelsträdgård (L). I nordvästra delen av planområdet ingår del av fastigheten Krafslösa 2:4, vilken tillhör ett större område utpekat som (**NATUR**) i gällande plan.



Bilden visar utklipp från gällande plankartor. Planområdet är planlagt med användningen Handelsträdgård (L) och natur (NATUR).

I gällande plan omgärdas handelsträdgården främst av bostäder (**B**) med tillåten våningshöjd på 2 våningar (**II**). Användningen för bostäder tillåter endast friliggande hus med en huvudbyggnad per tomt. Tomtstorlekarna regleras med tre bestämmelser om utnyttjandegrad (**e₁**, **e₂** samt **e₃**) och varierar med 700–1400 kvadratmeter i storlek. Utnyttjandegraden **e₁** anger att tomterna närmast planområdet ska vara minsta 700 kvadratmeter. Egenskapsbestämmelsen **e200** anger största tillåtna bruttoarea per tomt.

Planbeskrivningen till gällande plan återger ett utlåtande från Kalmar Läns museum. Bebyggelseutvecklingen längs Runnehällsvägen (gamla riksvägen mellan Kalmar och Stockholm) med tillhörande malmbebyggels pekats ut som en viktig del av områdets karaktär. Vidare beskrivs det att det vid denna tid fanns spår av jordbruk och äldre bebyggelse i området. Det mest karaktärskapande som lyfts är den speciella vägmiljön, riksvägen som har kvar sin ursprungliga sträckning och kantas av lövträd och stenmurar. Gällande planbeskrivning råder att befintliga trädridåer och stenmurar sparas i möjligaste mån.

2.1.6 Planbesked

Begäran om planbesked för fastigheten Skäppslandet 15 inkom 2021-03-02. Den dåvarande fastighetsägaren ansökte om att få bygga nya bostäder i form av 5 villor inom fastigheten Skäppslandet 15, som idag är planlagt för handelsträdgård i gällande detaljplan *Krafslösa Malm Svensborg*, Akt 0880 K-P90/03. Kommunen beslutade att detaljplanearbete skulle påbörjas och detaljplanen beräknades antas under 2024.

2.1.7 Fastigheter inom planområdet

Planområdet är beläget cirka 6 kilometer från Kalmar centrum och utgör cirka 5 500 kvadratmeter. Planområdet innefattar den privatägda fastigheten Skäppslandet 15 (cirka 4600 kvadratmeter), samt del av den kommunalt ägda fastigheten Krafslösa 2:4 (cirka 800 kvadratmeter). Även en liten remsa (cirka 100 kvadratmeter) utmed den privatägda fastigheten Skäppslandet 14 ingår i planområdet, detta i syfte att skapa enhetlighet i användningarna och inte lämna kvar en liten del av användningen handelsträdgård i öst.

2.2 Riksintressen

Tilltänkt planområde befinner sig inom riksintressen för Försvarsmakten och flyget, utpekade i *Planeringsunderlag Länsstyrelsen Kalmar*. Riksintressena påverkas inte då bebyggelsen som planeras är låg och således inte påverkar luftrummet.

2.2.1 Försvarsmakten

Riksintresset *Försvarsmakten - Påverkansområde för civil flygplats* är ett område med utökat behov av hinderfrihet. Detaljplanen möjliggör bebyggelse med en nockhöjd upp till 8,5 meter (2 våningar) och är därmed under den höjd som kräver samråd med Försvarsmakten.

2.2.2 Flyg

Riksintresset *Flygplats – Flyghinder influensområde* är ett område inom vilket höga objekt begränsas. Om byggnation av högre objekt sker ska kommunen tidigt i skede av plan- och bygglovsprocesser samråda med Försvarsmakten och Kalmar flygplats. Med högre objekt menas bebyggelse över 20 meter i sammanhållen bebyggelse och 45 meter utanför sammanhållen bebyggelse. Detaljplanen möjliggör bebyggelse med en nockhöjd upp till 8,5 meter (2 våningar) och påverkar därmed inte riksintresset för flyg.

2.3 Miljökvalitetsnormer

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

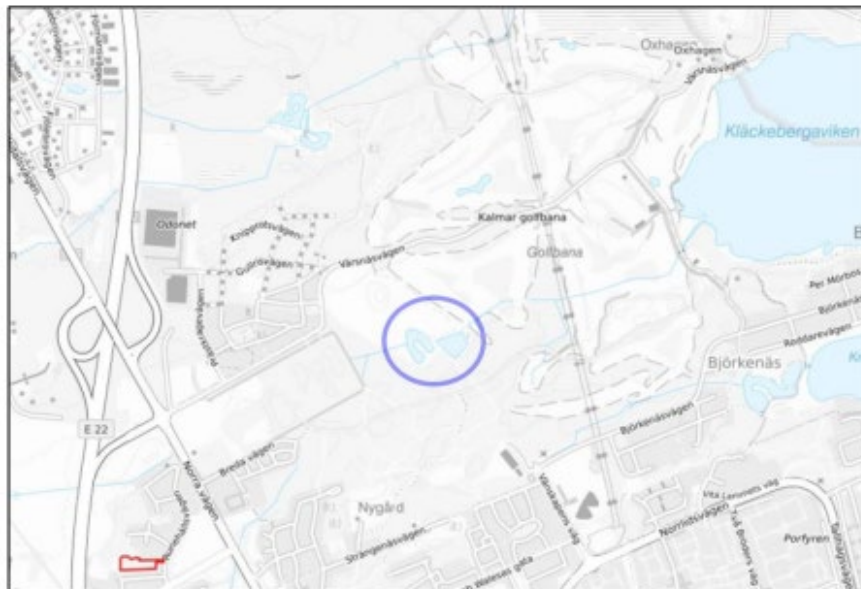
2.3.1 Luft

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.

2.3.2 Vatten

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

Dagvatten från planområdet kommer att avledas via kommunalt ledningsnät till Kläckebergaviken och vattenförekomsten S n Kalmarsund (WA75592769), vilket är ett kustområde på cirka 81 km². Dagvatten från planområdet passerar golfdammarna på Värnsnäs innan det når slutrecipienten. Golfdammarna är Kalmar Vattens egna fördröjning- och reningsanläggning, anlagd 1975 och 1994. Golfdammarna har idag god kapacitet för att kunna ta emot dagvatten från omkringliggande områden.



Bilden är ett utdrag från PM Dagvatten (bsv arkitekter & ingenjörer, 2025-01-29) och visar planområdet markerat i rött i förhållande till golfdammarna markerade i blått.

Recipientens status och MKN presenteras i bilden nedan. Statusen är hämtad från VISS (2023-05-03) och är från den aktuella förvaltningscykel 3 (2017–2021).

	Status	Miljökvalitetsnorm (MKN)
Ekologisk status	Måttlig	God ekologis status 2039
Kemisk status	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus ¹

¹ Med undantag för de överallt överskridande ämnena kvicksilver, bromerade difenyleter och PFOS.

Den ekologiska statusen för S n Kalmarsund har bedömts som måttlig. Vattenförekomsten har problem med övergödning och bedömningen baseras på växtplankton (klorofyll) och näringsämnen.

S n Kalmarsund bedöms inte uppnå god kemisk status med anledning av att halten kvicksilver och bromerade difenyleter överskrider sin miljökvalitetsnorm. Halten kvicksilver och bromerade difenyleter bedöms vara för hög i alla ytvattenförekomster i hela Sverige och den främsta anledningen till detta är atmosfäriskt luftnedfall. Det finns även indikation på att halter av Tributyltenn föreningar (TBT) är över gränsvärdet.

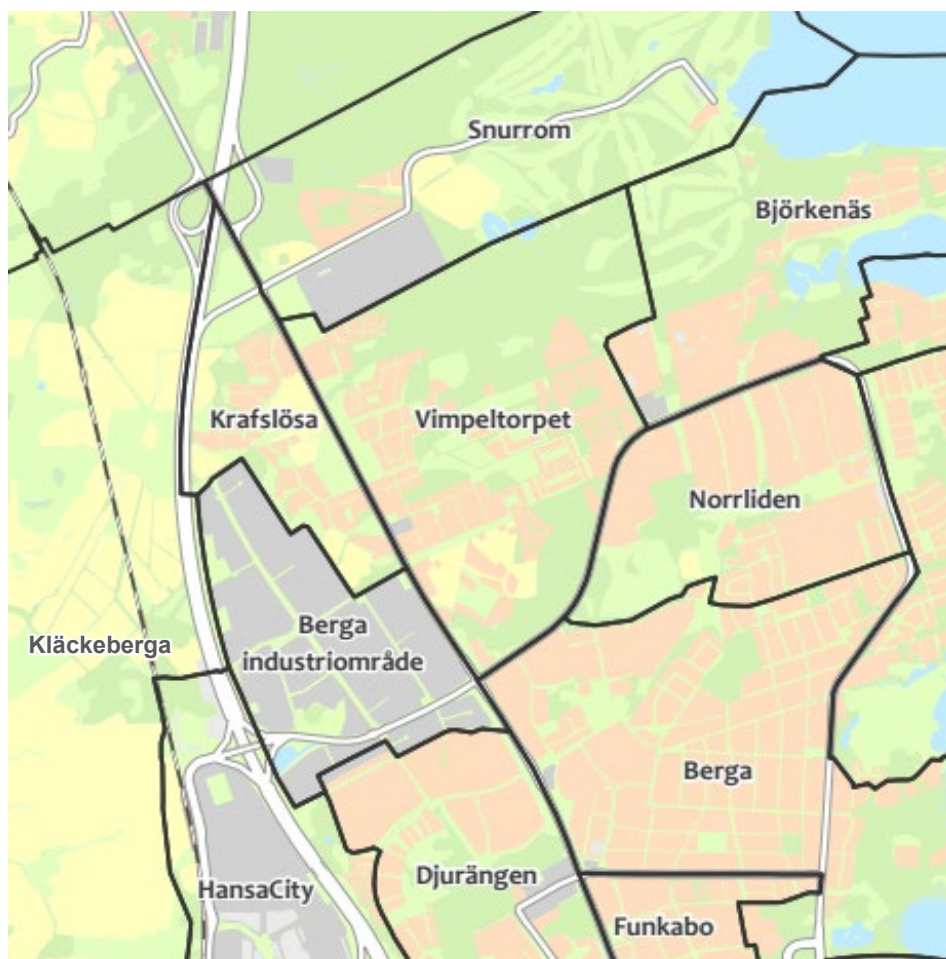
Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Kalmarkustens sandstensformation (WA22382365) som sträcker sig från Oskarshamn ner till

Karlskrona och är cirka 1389 km² stort. Den kemiska och kvantitativa statusen är otillfredsställande. Den kvantitativa statusen beror på saltvatteninträngning i Blekinge län. Kvalitetskraven är god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Ingen dricksvattenförekomst ligger i anslutning till eller nedströms planområdet. I en borrad energibrunn, på en fastighet i närheten av planområdet, ligger grundvattenytan 5 meter under markytan. Marken inom planområdet är sandig morän, vilket tyder på medelhög genomsläpplighet. Utifrån jordarten och grundvattennivån bedöms infiltrationsmöjligheterna inom planområdet vara goda.

2.4 Fysisk miljö

2.4.1 Bebyggelse och omgivning

Planområdet är lokaliserat cirka 6 kilometer från Kalmar tätorts centrum, i området Krafslösa. Krafslösa gränsar till Kläckeberga i väst, Snurrom i nordöst, Vimpeltorpet i öst och Berga industriområde i söder. Planområdet ingår i området Krafslösa med direkt närhet till Berga industriområde, Vimpeltorpet och Snurrom.



Kartbilden visar olika områden i norra Kalmar tätort.



Fotot visar en vy från Runnehällsvägen, i Krafslösa, mot Vimpeltorpet i öst.

Innan gällande plan (antagen 1990) möjliggjorde för cirka 50 bostadshus bestod området av ett 15-tal bostadshus i olika åldrar. Idag är Krafslösa ett relativt tätbebyggt område där merparten av bostadshusen består av villor. Tomtstorlekarna inom området varierar mellan 700 – 1400 kvadratmeter.



Fotot visar bostadsbebyggelse utmed Runnehällsvägen i Krafslösa.

I slutet av Runnehällsvägen återfinns en mindre verksamhet som består av en garagebyggnad och en mindre kontorsbyggnad. I nordvästra Krafslösa längs med Svensborgsvägen finns ett nybyggt radhus innehållandes tre bostäder i två plan med en modernare och tätare karaktär.



Fotot visar radhus på Svensborgsvägen.

Väster om planområdet finns naturmark som består av ädellövskog, öppen mark med vegetation och åkermark. Här går även en stig för gång och cykel som skapar en genväg inom villaområdet. I anslutning till stigen, norr om planområdet, finns en gräsbeklädd bollplan. I närhet av planområdet finns det lekplatser placerade i den befintliga bebyggelsen.



Fotot visar den stig som finns väster om planområdet. Stigen förbinder Skålpundsvägen i söder med Lispundsvägen i norr, innan Lispundsvägen finns en bollplan som nås via stigen.



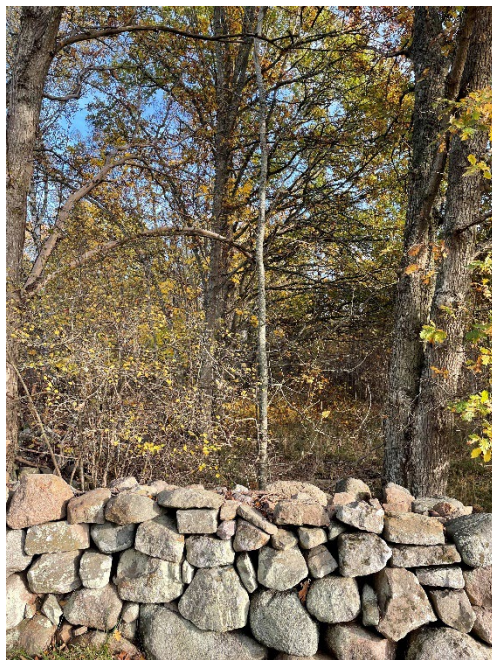
Fotot visar bollplanen nordväst om planområdet, i närheten av Lispundsvägen.

Fastigheten Skäppslandet 15, som merparten av planområdet utgörs av, ligger omgärdad av vad som idag upplevs som en relativt tät villabebyggelse. Bebyggelsen är utformad i 1–1,5 våning. Fastigheterna i anslutning till planområdet i söder är förhållandevis små med en areal på cirka 700 kvadratmeter.

Fastigheten Skäppslandet 15 är till stor del omgärdad av stenmurar i olika befintligt skick. In-och utfart sker mot Runnehällsvägen. Fastigheten har under stor del av 1900-talet nyttjats som handelsträdgård. Det har historiskt funnits 6 mindre samt 2 större växthus. Vid detaljplanens början fanns de gjutna grunderna av några växthus och två fallfärdiga byggnader som vittnade om den verksamhet som tidigare funnits på platsen. Idag finns det ingen bebyggelse inom fastigheten, det förfallna byggnaderna har rivits. Området är delvis igenvuxet av diverse markvegetation och sly som begränsar tillgängligheten inom Skäppslandet 15. Trots sin övergiva och igenvuxna karaktär bidrar Skäppslandet till grönska samt insynsskydd för intilliggande fastigheter i främst söder.



Fotot visar delar av den förfallna handelsträdgården, bebyggelse som syns i bakgrunden är villabebyggelse lokaliserad söder om planområdet. (Fotot är taget innan byggnaderna och växthusgrunderna inom fastighet Skäppslandet 15 togs bort i början av 2025.)



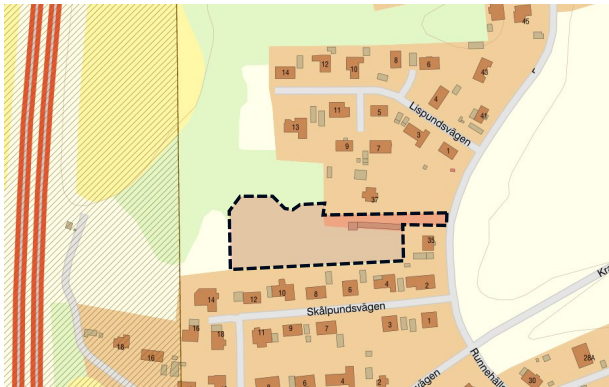
Fotona visar en av stenmurarna runt fastigheten Skäppslandet 15 och naturområdet med svårgenomtränglig terräng inom planområdet. (Fotona är tagna innan rivning av befintliga byggnader genomfördes i början av 2025.)

2.4.2 Service

Planområdet ligger cirka 6 kilometer från Kalmar centrum och cirka 3 kilometer från handelsområdet Hansa City. Närmaste stadsdelscentrum med livsmedelsaffär och hälsocentral är Berga Centrum som är beläget cirka 2 kilometer från planområdet. Inom 3 kilometer finns förskolor och skolor. I Snurrom planerar kommunen för en livsmedelsbutik och grundskola (F-9), dessa ligger inom 1 kilometer från planområdet.

2.4.3 Kulturmiljö

Planområdet angränsar till kulturmiljöområdet *Kläckeberga kyrkby och herrgård samt Krafslösa radby*, som är beskrivet i Kulturmiljöprogram för Kalmar kommun – landsbygden (1994). Kulturlandskapet kännetecknas och definieras av fornlämningar, öppet odlingslandskap, herrgårdslandskap, hagmarker, stenmurar, lövskog, vägar och vägträd. Bebyggelsen kännetecknas av kyrkbyn med skolor och fattighus, herrgården, radbyn och få inslag från modern tid. Aktuellt planområde ligger öster om kulturmiljöområdet.



Bilden visar utklipp från planeringsunderlag Kalmar Länsstyrelse och gränsdragning (i väst) för kulturmiljöområdet Kläckeberga kyrkby och herrgård samt Krafslösa radby.

I planprogrammet för Snurrom (2023) beskrivs Krafslösa malm och det geografiska området som sträcker sig från Runnehällsvägen och österut. Området består av öppna ängar, vackra trädridåer, välbevarade stenmurar, ett stort dagvattendike, och den slingrande Runnehällsvägen. Runnehällsvägen utgörs av den gamla riksvägen vars sträckning är oförändrad sedan 1600-talet. Under 1500-talet fick vägen status som riksväg och förband Kalmar med huvudstaden Stockholm. Vägen kantas av lövträd och vällagda stenmurar.

I den gällande planen (1990) tar Kalmar Läns museum upp vikten av att bevara befintliga trädridåer och stenmurar i möjligaste mån. Den gällande planen täcker ett större område som ramas in av E22, Norra vägen och Krafslösa vägen.

Innan Krafslösa exploaterades av bostäder fanns här malmbebyggelse med tillhörande jordbruk. Vissa spår av denna tid finns ännu kvar i dag inom området. Fastigheten Skäppslandet 15 omgärdas till stora delar av stenmurar som utgör naturliga gränser till intilliggande fastigheter. Stenmurarna kantas av trädridåer med bland annat ekar. I väst är det synnerligen synbart då stenmuren angränsar till den gång- och cykelväg som sammankopplar den befintliga bebyggelsen.



Fotot visar befintlig stenmur med tillhörande träddrå längs med planområdesgränsen i väst. Stigen binder ihop befintlig bebyggelse kring Lispundsvägen och Skålpundsvägen, vy mot söder.

Inga fornlämningar har påträffats i eller i anslutning till planområdet.

De stenmurar som finns inom planområdet eller i planområdesgränsen är inte biotopskyddade eller registrerade i Riksantikvarieämbetets söktjänst Fornsök som innehåller information om alla kända registrerade fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar.

2.5 Trafik

2.5.1 Gång- och cykeltrafik

Planområdet består idag främst av bebyggelse och uppvuxen sly. Inom planområdet finns ingen hårdgjord yta för gata eller gång- och cykeltrafik. I väst angränsar planområdet till en stig som binder ihop befintlig bebyggelse. Stigen har ett naturskönt läge med både åkermark och lövskog på varje sida. I norra delen löper stigen förbi en mindre fotbollsplan. I övrigt färdas gång- och cykeltrafikanter i blandtrafik genom hela området Krafslösa.

2.5.2 Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns cirka 400–700 meter från planområdet vid Norra vägen, hållplats Snurrom i norr och hållplats Vimpeltorpet i söder. För att ta sig trafiksäkert till busshållplats Snurrom går det att gå eller cykla 150 m till rondellen i norr, korsa vägen vid övergångstället och sedan ta sig via gång- och cykelvägen till busshållplatsen. Busshållplatsen planeras att flyttas närmare rondellen. Vid hållplats Vimpeltorpet, som ligger söder om området, finns det en gång- och cykelvägstunnel under Norra vägen.

Busslinjerna har god turtäthet med lokala samt regionala bussförbindelser till centrala Kalmar och resterande regionen i stort. Busslinje 401 trafikerar sträckan Läckaby - Lindsdal - Kalmar C - Länssjukhuset och går i högtrafik var femte minut, till Kalmar C är restiden från hållplats Vimpeltorpet närmast planområdet cirka 12

minuter. Busslinje 160 trafikerar sträckan Västervik - Oskarshamn - Mönsterås – Kalmar och går i högtrafik var femtonde minut, restiden från hållplats Snurrom till Oskarshamn centrum är cirka 1 timme och 15 minuter. Även busslinje 161 trafikerar sträckan Kalmar – Oskarshamn.

2.5.3 Motortrafik

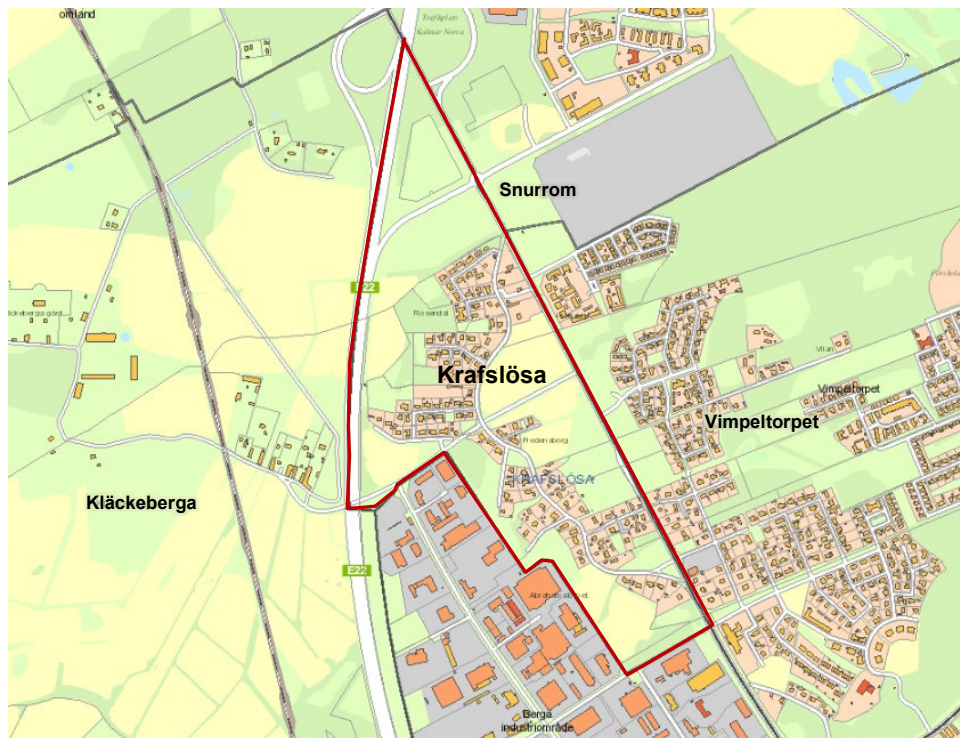
Huvudgatan inom området är Runnehällsvägen som ansluter till Krafslösavägen och därefter Norra vägen. Norra vägen är i sin tur huvudgata genom Kalmar tätort och leder hela vägen in till centrum, cirka 6 kilometer från planområdet.

Lokaltrafiken inom området rör sig på den cirka 6 meter breda Runnehällsvägen öster om planområdet. Från Runnehällsvägen och västerut finns bostadsgator med vändzoner alternativt rundkörning med anslutning tillbaka till Runnehällsvägen. Därav faller det sig naturligt att även planområdet får angöring mot Runnehällsvägen. I slutet av april 2023 genomfördes en trafikmätning med en hastighetsdisplay. Mätningen visade en veckomedeldyngstrafik på 211 fordon och 85% körde under 30 kilometer i timmen.

2.6 Sociala förutsättningar

2.6.1 Mångfald

Planområdet ligger i norra Kalmar tätort, vilken på senare år växt med tillkommande bebyggelse i bland annat Vimpeltorpet och Snurrom. Totalt sett finns det många bostadsrätter i den norra delen av Kalmar tätort. På en generell nivå är bostadsbeståndet blandat, men det är homogent på lägre nivå. Det finns därmed stora skillnader i exempelvis åldersstruktur och socioekonomi i norra Kalmar tätort. Området kan uppfattas som något avsides de centrala delarna av Kalmar, men ligger i ett attraktivt läge för framtidens stadsutveckling.



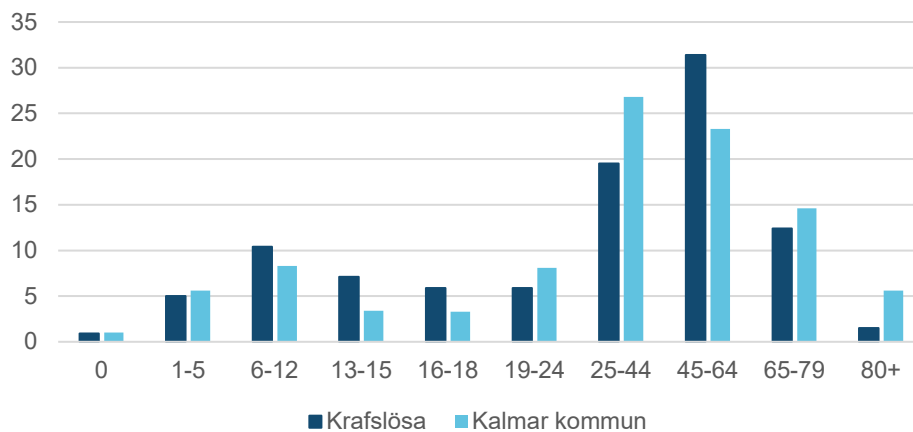
Kartbilden visar den geografiska avgränsningen för Krafslösa med en röd linje.

Norra delen av Krafslösa består av en- och halvplansvillor där den största delen av bebyggelsen är byggd i början av 1990-talet. Området upplevs därav relativt likformigt gällande tomtstorlekar, exploatering och karaktär. Området innehåller dock inslag av den äldre bebyggelsen som fanns där innan planläggningen i slutet av 1990-talet. Den äldre bebyggelsen karaktäriseras av stora luftiga tomter där utformningen har olika stil och uttryck.

Åldersstruktur

Folkmängden för Krafslösa uppgick till 338 personer år 2022. Största andelen boende inom området hade då en ålder på 45–65 år, cirka 31 %. Cirka 20% av boenden i området hade en ålder på 25–44 år. Inom området finns barn i olika åldrar där majoriteten år 2022 hade en ålder på 6–12 år. År 2022 bestod områdets totala antal boende av cirka 30% barn i ålder 0–18 år.

Ålderstruktur i Krafslösa och Kalmar kommun
år 2022, procent



Diagrammet visar ålderstrukturen inom Krafslösa i jämförelse med hela Kalmar kommun.

Jämfört med kommunen som helhet har Krafslösa fler barn och unga i åldern 6–18 år samt högre andel vuxna i åldern 45–64 år. I Krafslösa jämfört med kommunen är det färre i åldern 19–44 år samt 65–80+ år.

Hushåll

År 2022 fanns det 115 hushåll i Krafslösa enligt statistik från statistiska centralbyrån, SCB. Hushållen bestod främst av 2 eller 4 personer. Området består av 91% äganderätter och 9% hyresrätter. Merparten (92 %) av bostadsbebyggelsen består av småhus. Resterande tio procent består av specialbostäder (5%) och flerbostadshus (3%). Gruppboendet i Krafslösa finns lokaliserat på Svensborgsvägen, cirka 200 meter från planområdet.

Social kompass

Den sociala kompassen visar Kalmar kommuns delområden grupperade efter socioekonomisk och demografisk samhörighet. Samma metod används på nationell nivå. Analyser av demografi och socioekonomiska variabler har delat in kommunen i fem olika grupper.

Kommunen har använt data för år 2018 då det är det senaste året för vilket det finns data tillgängligt för samtliga nio variabler som analyseras. Vissa förändringar

kan därmed skett sedan dess. Samtliga variabler bedöms som relativt stabila i den meningen att de förändras relativt långsamt.

Krafslösa ingår i den grupp som har högst inkomstnivå i kommunen, hög förvärvsgrad och utbildningsnivå samt en befolkning med stor andel barnfamiljer. Andelen invånare som är barn beräknas vara 30%, andelen 65+ beräknas vara 13%. Andel personer som är födda utanför EU uppgår till 6%.

Utbildning och förvärvsinkomst

I Krafslösa har cirka 40 % av befolkningen i åldersspannet 25–64 år gymnasial utbildning och cirka 50 % eftergymnasialutbildning, enligt statistik för år 2022 från SCB. I Kalmar kommun ligger procentantalet för gymnasialutbildning likt Krafslösa på cirka 40 %. Vad det gäller eftergymnasial utbildning så är det enligt statistiken cirka 3 % fler i Krafslösa som eftergymnasial utbildning, detta gäller både män och kvinnor. Det är cirka 35 % kvinnor i Krafslösa som har gymnasial utbildning och cirka 60 % som har eftergymnasial utbildning. Cirka 46 % män i Krafslösa har gymnasial utbildning och cirka 44 % eftergymnasial utbildning.

Medianinkomsten för förvärvsarbetande i åldern 20-64år i Krafslösa var år 2021, enligt statistik från SCB, cirka 410 000 kronor. Samma år var medianinkomsten i Kalmar kommun cirka 350 000 kronor. I Krafslösa hade kvinnor en medianinkomst på cirka 380 000 kronor och män en medianinkomst på cirka 470 000 kronor. Även i kommunen är medianinkomsten för män högre än medianinkomsten för kvinnor, dock är skillnaden mellan män och kvinnors medianinkomst större i Krafslösa än i kommunen.

2.6.2 Vardagsliv

År 2013 arbetade runt 3 850 personer i Norra staden (Översiktsplanen 2013) varav cirka 1 650 i Berga industriområde. Då var de största näringsgrenarna i Berga industriområde handel, tillverkning, företagstjänster samt byggverksamhet med mellan 18 och 23 procent av arbetstillfällena vardera. I övriga fanns drygt 85 procent av arbetstillfällena inom vård och omsorg samt utbildning.

Inom området finns idag inga vardagsfunktioner likt mataffär eller förskola. Närmaste mataffär och hälsocentral finns i Berga centrum cirka 2 kilometer från planområdet. Norrlidens hälsocentral ligger på ett avstånd av cirka 2,5 kilometer. Närmaste förskola och skola (förskoleklass till årskurs sex) finns i Djurängen cirka 2,5 kilometer från planområdet. Närmaste högstadium är Funkaboskolan (7–9) cirka 3 kilometer från planområdet. I Snurrom planerar kommunen för en livsmedelsbutik och grundskola (förskoleklass till årskurs nio), dessa kommer finnas på ett avstånd inom 1 kilometer.

2.6.3 Trygghet

Området Krafslösa norra innehåller främst bostäder i form av villabebyggelse med tillhörande trädgårdar på cirka 700 – 1400 kvadratmeter. Längs Runnehällsvägen och anslutande matargator inom området finns gatubelysning. Grusade gång- och cykelvägar inom området är även de belysta.

Området upplevs som tryggt, dels då det till viss del ligger avskilt, dels att det troligtvis endast är boende som nyttjar området. Belysningen är god med bra uppsikt längs vägar och från bebyggelse. Längs med Runnehällsvägen finns siktlinjer hela vägen till Snurrom, överblickbarheten inom samhället bedöms som god.

2.6.4 Mobilitet

Krafslösa är ett mindre villaområde som ligger mellan E22 och Norra vägen inbäddat i åkerlandskap, skog och natur. Området ligger i anslutning till den stora stadsutvecklingen som sker på andra sidan Norra vägen i Snurrom.

Området har god koppling till kollektivtrafik där planområdet ligger cirka 450–650 meter ifrån busshållplatser lokaliserade längs med Norra vägen. Busshållplatsen trafikeras av linje 401 Läckaby - Lindsdal - Kalmar C – Länssjukhuset, med god turtäthet vardag som helg. Gång och cykel inom området sker i blandtrafik. Skyltad hastighet är 30 km/h.

Del av arbetstillfällena och möjlighet till service ligger i Berga centrum, cirka 2 kilometer från planområdet. Hit är det enkelt att ta sig med kollektivtrafik, som så väl gång och cykel. Gång- och cykelbana finns längs med hela Norra vägen, så det är även fullt möjligt att gå eller cykla hela vägen in till Kalmar centrum. Det finns även många arbetstillfällen i Berga industriområde, cirka 200 meter ifrån planområdet. Kopplingar för gång och cykel är goda men sker mestadels i blandtrafik, väl inne i industriområdet finns det möjlighet till separerad gång- och cykelbana. Utmed Krafslösavägen mellan Bollingevägen och Franskavägen finns cykelfält, vid Bollingevägen finns en cykelpassage markerad över Krafslösavägen. Där Runnehällsvägen korsar Krafslösavägen finns ett upphöjt övergångställe.

I området Snurrom har större företag etablerat sig, bland annat finns en av Kalmars största arbetsgivare där.

Närmaste förskola och skola, Djurängskolan och Funkaboskolan, ligger cirka 2,5–3 kilometer från planområdet. Båda skolorna ligger på avfart från Norra vägen vilket gör att resandet med kollektivtrafik är förhållandevis enkelt. Det finns goda möjligheter för att ta sig med cykel på säkra gång- och cykelbanor hela vägen till båda skolorna. Viss risk för att använda bil föreligger, dels då alla yngre barn inte kan cykla så långa sträckor eller åka kollektivt själva, dels då det beroende på var den vuxnas arbetsplats ligger kan vara bekvämare att stanna till och släppa av barnen för att sedan ta sig vidare till arbetet. Den planerade skolan i Snurrom angörs via Norra vägen och ligger knappt en kilometer från planområdet. Det finns gång- och cykelvägar och övergångsställen mellan planområdet och den planerade skolan. Förutsättningarna för att gå och cykla till den planerade skolan är goda.

2.6.5 Samvaro

Inom planområdet finns det möjlighet till att mötas längs med gatan, god uppsikt och låga hastigheter skapar möjlighet för samtal grannar emellan. Specifika platser för lek och rekreation i området ger även möjlighet till möte. Området upplevs som trivsamt med villabebyggelse och tillhörande trädgårdar, områden för rekreation och natur. Då området ligger avskilt kan man tänka sig att det är områdets boende som främst nyttjar lekplatser, bollplan och den natur som finns i omgivningarna.

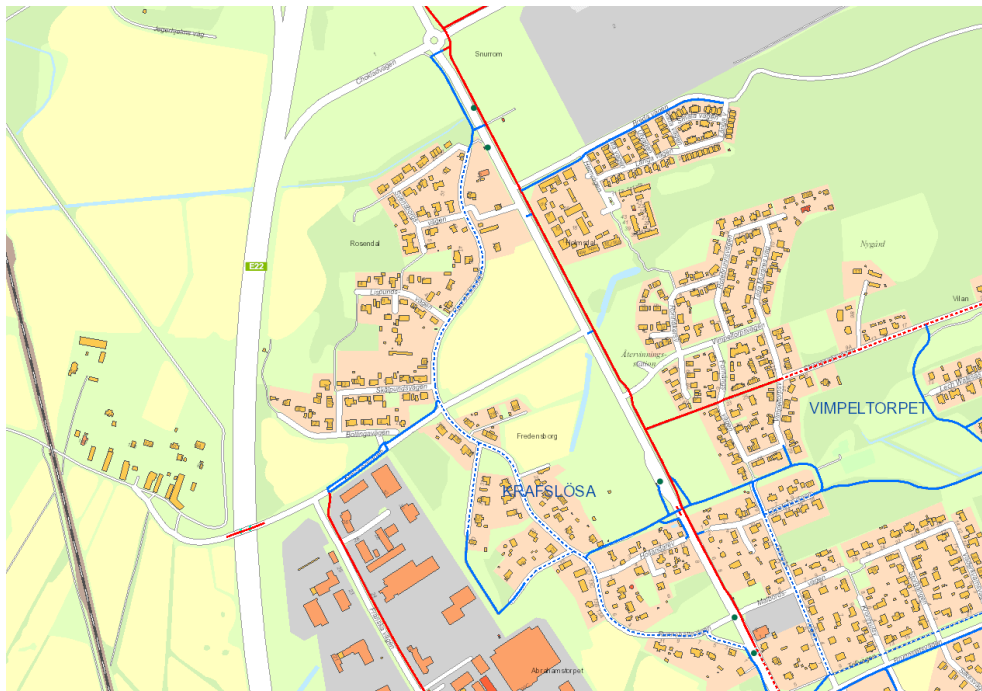
2.6.6 Barnperspektiv

Krafslösa ligger någorlunda avskilt och attraherar barnfamiljer, nästan en tredjedel av antalet boende i området utgörs av barn. Platsen erbjuder närhet till Kalmar centrum men även landsbygd, både genom kollektivtrafik och gång samt cykel. I Snurrom byggs en ny bad- och friskvårdsanläggning och det planeras för en ny grundskola.

Skogen väster om planområdet bjuder in till spontan lek och rekreation samt bidrar till en lummig karaktär i området. Utöver de privata trädgårdarna finns möjlighet till lek på områdets lekplatser, fotbollsplan och skog. Barns möjlighet att färdas tryggt och självständigt inom området mellan dess målpunkter bedöms vara god ur flera synvinklar.

Mellan bostadsgatorna i närområdet finns det grusade gång- och cykelvägar som kopplar ihop bebyggelsen, lekplatser och natur. Gatorna i Krafslösa har blandtrafik, vilket betyder att gång-, cykel- och biltrafik samsas i samma körfält. Alla gator inom Krafslösa utom Krafslösavägen har en angiven hastighet på 30 kilometer i timmen. Låga hastigheter bidrar till en säker miljö för gång- och cykeltrafikanter som rör sig på dessa gator. Samtliga gång- och cykelvägar, gator och stigar är belysta.

Längs med Norra vägen finns kollektivtrafik. Möjligheten till att färdas tryggt och säkert till busshållplatserna bedöms generellt som god ur ett barnperspektiv.



Kartbilden visar gång- och cykelvägar i detaljplanens närområde. Gång- och cykelvägar i blandtrafik visas med streckade linjer, lokala gång- och cykelvägar visas med blåa linjer och huvudgång- och cykelvägar visas med förda linjer.

Norra vägen har en hastighet på 60 kilometer i timmen och har en separerad gång- och cykelbana som leder hela vägen in till Kalmar centrum. Gång- och cykelvägen är dock placerad på Norra vägens östra sida. För att korsa Norra vägen trafiksäkert behöver du ta dig cirka 150 meter norrut till rondellen där övergångsställe med refug mellan körfälten finns att tillgå. Rondellen planeras att byggas om till en trafikstyrd korsning vilket medför att övergångsstället över Norra vägen kommer att vara bevakat, det vill säga regleras med trafikljus. Vidare kommer även busshållplatsen på Norra vägens östra sida att flyttas upp så den kommer närmare Snurrom och övergångsstället över Norra vägen. I söder, cirka 300 meter från korsningen Krafslösavägen/Norra vägen finns en gång- och cykelvägstunnel som utgör en trafiksäker passage under Norra vägen. I övrigt finns korsningspunkter över Norra i form av passager där tvärgator ansluter till Norra vägen, passagera är inte hastighetsäkrade eller reglerade med övergångsställen. Att Norra vägen innehåller separerad gång- och cykelbana skapar god tillgänglighet till bland annat Kalmar centrum för både barn och vuxna. Direkta förbindelser till den östliga sidan finns, dock är det inte den genaste vägen i förhållande till området. Det finns viss risk för att Norra vägen korsas vid passager i stället för vid tidigare nämnt övergångsställe och gång- och cykelvägstunnel.

Vid färd söderut behöver Krafslösavägen passeras. Krafslösavägen har en hastighet på 40 kilometer i timmen. Där Runnehällsvägen korsar Krafslösavägen finns en hastighetssäkrad passage vilken utgörs av ett upphöjt övergångställe.



Foto visar det hastighetssäkrade övergångstället över Krafslösavägen.

2.7 Natur och miljö

2.7.1 Dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för Kalmar kommun där ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten är utbyggt i området. Det har konstaterats att dagvattennätet är överbelastat vid större regn. Detta innebär att fördröjning av dagvatten behöver ske inom planområdet för att möjliggöra ett genomförande inom detaljplanens genomförandetid på 10 år. Området ingår för närvarande inte i VA-huvudmannens nuvarande förnyelseplan.

Marken i planområdet är relativt flack men lutar generellt ner mot den västra delen av området och varierar från ca +6 till ca +6,5 m ö. h. enligt nationella höjddatabasen (Lantmäteriet, 2022-12-15).

Planområdet är en del av ett 2,4 ha stort avrinningsområde där flertalet bebyggda fastigheter söder om planområdet lutar in mot området.



Utdrag från PM Dagvatten (bsv arkitekter & ingenjörer, 2025). Grönt illustrerar avrinningsområdet, rött lågpunkten och blått möjlig utströmningsväg och nedströms lågpunkter. Planområdesgränsen illustreras med röd linje.

2.7.2 Natur- och grönområden

Fastigheten Krafslösa 2:4 består av natur och har i sin helhet inventerats av Kalmar kommun. Norr om planområdet finns två ekar, en skyddsvärd och en som på sikt skulle kunna utvecklas till skyddsvärd. De två ekarna ska bevaras och den föreslagna detaljplanen har avgränsats med hänsyn till ekarna. Ekarna med tillhörande avstånd, 15 gånger stamdiametern, står på mark som är utanför planområdet och planlagd som natur i gällande plan. Den del av fastigheten Krafslösa 2:4 som ingår i planområdet består av en stenmur samt även till stor del av svårgenomtränglig markvegetation och sly.

Fastigheten Skäppslandet 15 har även den inventerats i sin helhet av Kalmar kommun. Fastigheten konstaterats inte innehålla några naturvärden.

Kommunen har tagit fram en handlingsplan (2024-12-16) för att nå målet 3-30-300. Målet finns antaget i översiktsplanen (2023) och är en långsiktig ambition som ska eftersträvas där så är möjligt. Målet syftar till att förtydliga behovet av grönska i städer och anger mått för hur mycket vegetation det ska finnas för att skapa hälsofrämjande urbana livsmiljöer.

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

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

I handlingsplanen för 3-30-300 finns krontäckningsgraden per stadsdel redovisad. Gällande riktlinjer för avstånd till närmaste grönområde och synliga träd från bostaden så ska detta uppskattas med hjälp av andra underlag. Kommunen som ansvarar för allmänna grönområden och privatpersoner samt bostadsföretag som ansvarar för privata grönområden (trädgårdar) behöver hjälpas åt för att det ska vara möjligt att nå målet om att tre träd ska vara synliga från varje bostad.

Inom planområdet finns det ett antal träd (främst yngre) som oplanerat växt upp på den före detta handelsträdgården. En del av dessa träd kommer med stor sannolikhet att tas ner vid genomförandet av detaljplanen. Planen syftar till att möjliggöra för bostäder och nya träd kommer sannolikt planteras i de nya trädgårdar som bildas. I planområdets direkta närhet i norr och väst finns befintliga naturområden med flertalet yngre och äldre lövträd, i söder finns befintliga trädgårdar med bland annat frukt- och lövträd och i öst finns Runnehällsvägen kantad av lövträd. Planområdet ligger i stadsdelen Krafslösa som har en krontäckningsgrad på 37,5 procent och således uppfyller målet om minst 30 % av ytan ska täckas av trädkronor. Avståndet till närmaste grönområde är mindre än 300 meter. Kommunens bedömning är att planområdets genomförande är förenligt med målet om 3-30-300.

2.8 Geoteknik

Berggrunden utgörs av sandsten där jordarten består av sandig morän, vilket tyder på en medelhög genomsläpplighet. Jorddjupet uppges vara 5–10 meter (DGE, 2023-03-06).

2.9 Tekniska förutsättningar

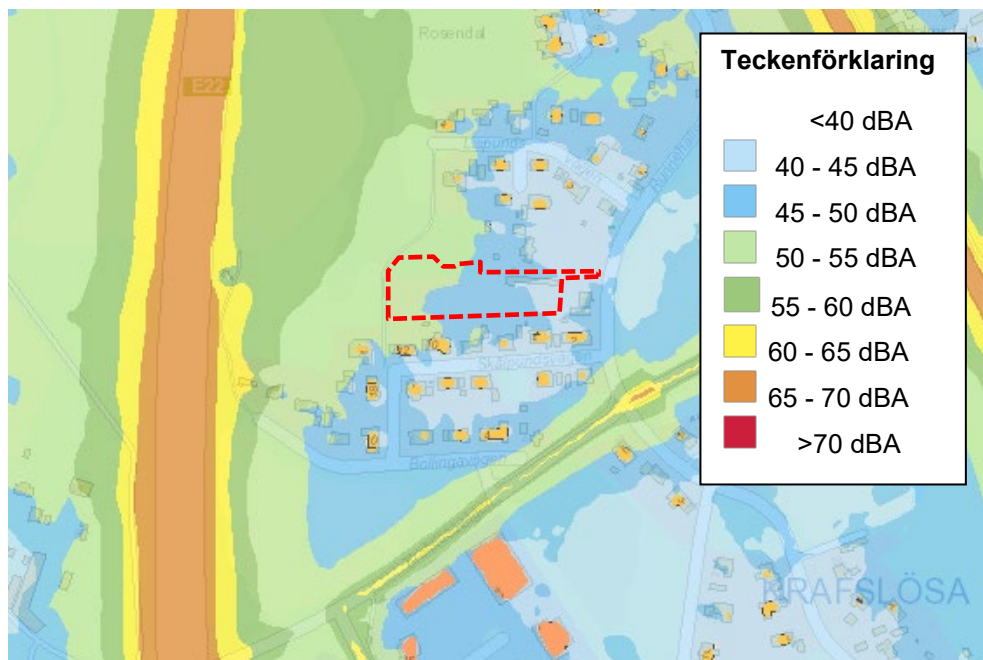
Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och vatten. Kalmar Vatten AB och Kalmar Energi Elnät AB har ledningar i anslutning till området. Det finns goda möjligheter för utbyggnad av el, tele, värme och vatten-, spillvatten- samt dagvattenledningar.

2.10 Hälsa och säkerhet

2.10.1 Omgivningsbuller

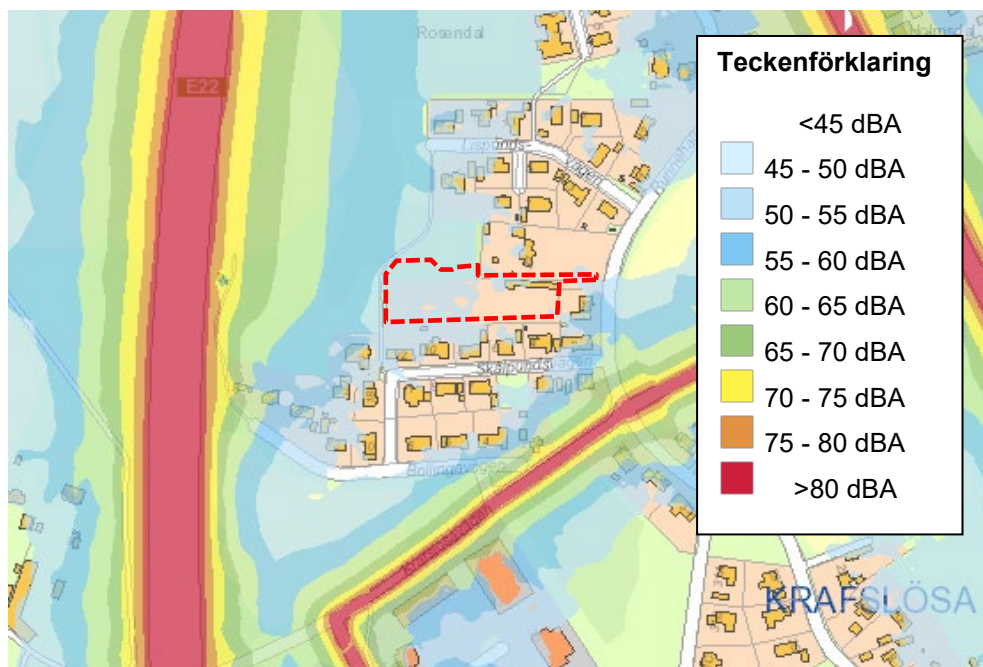
Ljudnivåer regleras i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring 2017:359. I förordningen anges att 60 dBA ekvivalent inte bör överskridas vid en bostadsbyggnads fasad eller 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning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

Väster om planområdet ligger E22 som utsätter närområdet för buller. Enligt kommunens bullerkartläggning ligger området under gällande riktvärde för ekvivalent ljudnivå (60 dBA) för trafikbuller vid en bostadsbyggnads fasad, och uppgår som mest till 50–55 dBA ekvivalent ljudnivå.



Utsnitt från kommunens bullerkartläggning vad det gäller ekvivalent ljudnivå dB(A) för väg- och tågtrafik. Planområdet är markerat med en streckad röd linje. Planområdet har en ekvivalent ljudnivå på 40–55 dB(A), riktvärdet som inte får överskridas är 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad samt 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid uteplats.

När det gäller riktvärden för uteplats i anslutning till byggnaden så ligger ljudnivån under gällande riktvärde för maximal ljudnivå (70 dB(A)). Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå (50 dB(A) ekvivalent) överskrids i planområdets västra del, cirka 25–50 meter från planområdesgränsen och österut.



Utsnitt från kommunens bullerkartläggning vad det gäller maximal ljudnivå dB(A) för vägtrafik. Planområdet är markerat med en streckad röd linje. Planområdet har en maximal ljudnivå på 0–55 dB(A), riktvärdet som inte får överskridas är 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats.

Enligt uppräknings av trafikmängden på E22 framgår att trafikmängden inte kommer att bidra till att ljudnivån höjs märkbart till år 2040. Se trafikuppgifter och uppräknings nedan.

Nuläge

Väg	ÅDT (årsmedelsdygnstrafik)	Andel tung trafik	Hastighet
E22	13 700	9 %	110 kilometer/timme

Trafikuppgifter är inhämtade från Kalmar kommun och Trafikverket år 2023.

Prognos år 2040

Väg	ÅDT (årsmedelsdygnstrafik)	Andel tung trafik	Hastighet
E22	16 000	9 %	110 kilometer/timme

Erhållna trafikmätningar har räknats upp till en framtidsprognos för år 2040. I framtidsprognosen har trafikflödena räknats upp med hjälp av Trafikverkets uppräkningsstal (EVA) för regionen.

Framtida omgivningsbuller från trafik har beräknats översiktligt enligt Boverkets och SKL:s skrift "*Hur mycket bullrar vägtrafiken*", tabell och diagram 2.

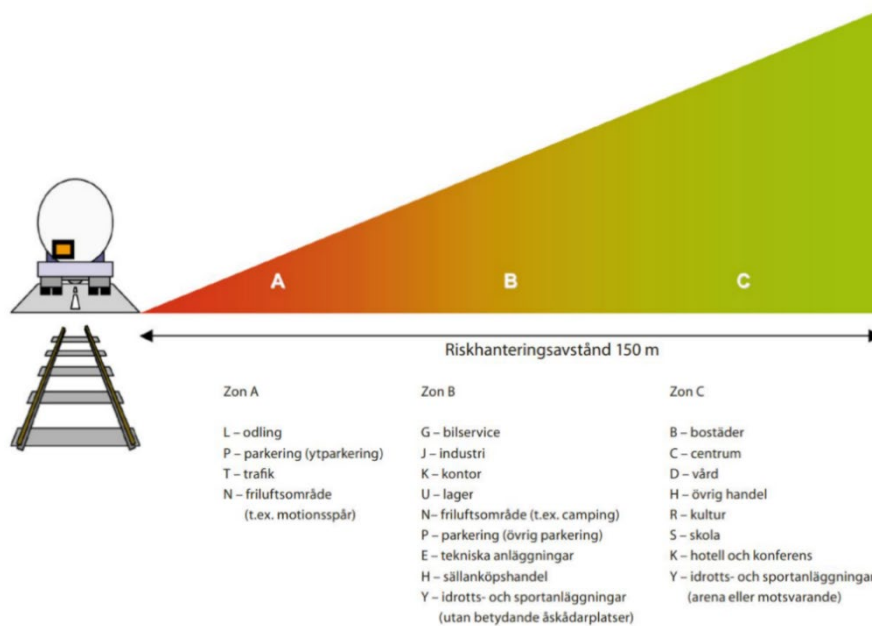
Enligt beräkningen klaras 58 dBA ekvivalent vid fastighetsgräns närmast E22 även om 20 000 fordon i ÅDT används, jämfört med de prognostiserade 16 000 fordonen år 2040. De 4000 extra fordonen bedöms kompensera för eventuella osäkerheter då beräkningsmetoden är översiktlig. Bedömningen stöds även av den tumregel som säger att en fördubbling av trafikmängden ger en ljudnivåökning med tre dB. Då det västra området ligger inom spannet 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå idag och trafiken inte är i närheten av att fördubblas till 2040 bör således riktvärdet 60 dBA vid fasad innehållas även i ett framtidsscenario.

Sammantaget bedöms den ökade trafikmängden år 2040 inte påverka bullerspridningen till planområdet i sådan omfattning att gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå (60 dBA) för trafikbuller vid en bostadsbyggnads fasad riskerar att överskridas.

2.10.2 Riskbedömning av E22

E22 väster om planområdet är en farligt godsled. I lagstiftning (2006:263) om transport av farligt gods regleras hur farligt gods ska transporteras, vilka förpackningskrav, krav på fordonskonstruktion, förarutbildning, skyltning av fordon och samlastning av olika ämnen som avsändare och transportörer av farligt gods måste följa. Allt för att undvika tillbud och olyckor.

I översiktsplanen (2023) anger kommunen att Länsstyrelsernas riktlinjer i Skåne, Stockholm och Västra Götalands län ska tillämpas när det gäller riskhantering intill transportleder för farligt gods. En lämplig lokalisering innebär att hänsyn tas till platsens unika förhållanden så som topografi, meteorologi, bebyggelsens placering inom planområdet samt dess yttre och inre utformning. Om riskkällan uppenbart inte kan påverka planerat område är vidare riskhantering inte nödvändig och riskhanteringsprocessen stannar då vid detta konstaterande.



Bilden visar riskpolicyns riskhanteringsavstånd. (Länsstyrelserna Skåne län, Stockholm län och Västra Götalands län, 2006)

I riskpolicyn finns en zonindelning med riskhanteringsavstånd i förhållande till transportledens placering redovisade. Zonerna har inga fasta gränser, utan riskbilden för det aktuella planområdet är avgörande för markanvändnings placering. En och samma markanvändning kan ingå i olika zoner. Det finns ytterligare rekommendationer kring avstånd i RIKTSAM (2007) som är en tillhörande vägledning till policyn. Enligt vägledningen kan områden inom 70-150 meter från en transportled med farligt gods användas liknande områden som ligger mer än 150 meter från en transportled med farligt godsled. Dock bör områden inom 70-150 meter inte användas för verksamheter såsom vård, skola och idrotts- och sportanläggning med ett stort personalantal eller för flerbostadshus och kontor i flera våningar.

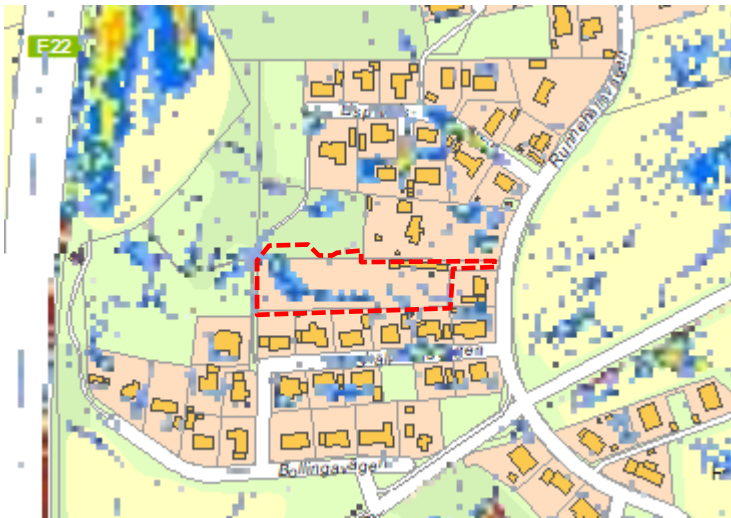
Mellan vägbanan och planområdet är det 142 meter, marken utgörs av natur och innehåller en vall längs med vägkanten på sträckan förbi planområdet. Kommunens bedömning är att avståndet och topografin mellan planområdet och E22 utgör tillräckligt skydd för olyckor och kemikalieutsläpp från E22. Området som planläggs är ianspråktaget och det finns befintliga bostäder i direkt närhet av planområdet, vilka ligger närmare E22 än det område som nu planläggs.

Kommunen bedömer att det inte finns skäl till säkerhetshöjande åtgärder kopplat till farligt gods och att den tillkommande bebyggelsen inte kommer att begränsa framkomligheten längs farligt godsleden, E22.

2.10.3 Skyfall och risk för översvämning

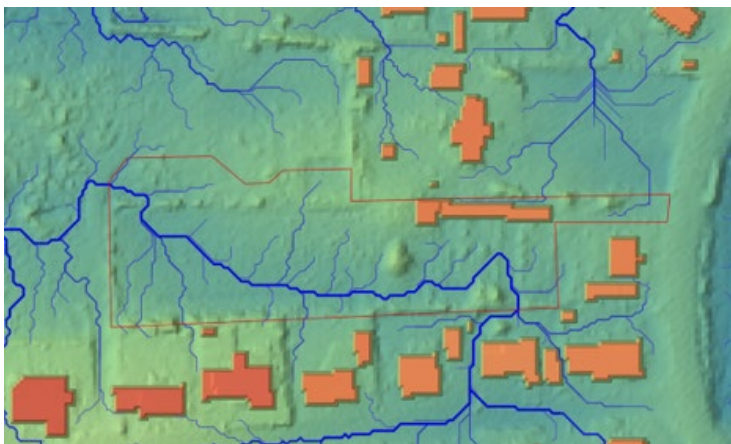
Skyfallskarteringen är framtagen för att visa på områden som riskerar att översvämmas vid intensivt regn i ett förändrat klimat. Åtkomsttiden för de två olika regnen har valts till 100 år. Karteringen har klimatfaktor 1,3 som motsvarar FN:s klimatscenario RCP 8,5 och bygger på fortsatt höga utsläpp av växthusgaser i atmosfären. Stigande medelvattenstånd för havet har tagits med i beaktning. Karteringen är gjord utifrån en höjdmodell som beskriver topografiska förhållanden samt kommunens primärkarta som visar på geografiska data om byggnader, vägar och andra hårdgjorda ytor. Kalmar vattens dagvattennät inkluderas också i karteringen.

Skyfallskarteringen visar att vissa delar kan komma att översvämmas och att vatten mellan 10–30 cm kan ansamlas.



Bilden visar områden som översvämmas vid skyfallskartering för 100-års regn, klimatfaktor 1.3.

Planområdet kan få stående vatten i delar av planområdet. Detta på grund av befintliga markhöjder som medför att det bildas en rinnväg genom planområdet. Enligt Scalgo live skulle det krävas 69 millimeter nederbörd innan vattnet stiger så högt att det rinner norrut över fastigheten Skäppslandet 15. Ny bebyggelse inom planområdet ska byggas så att yttligt avrinnande vatten rinner mot naturmark i väst/nordväst eller ny privat angöringsgata. Mark får ej höjas så att tillrinning till lågpunkten på Skålpundsvägen ökar.



Befintlig terrängmodell visar yttliga avrinningsvägar (PM Dagvatten, 2025-01-29).

2.10.4 Markmiljö

Den miljötekniska markundersökningen (DGE, 2023-03-06) är utförd avseende jord, och till viss del grundvatten, på fastigheten Skäppslandet 15 i Kalmar kommun. Fastigheten har under stor del av 1900-talet nyttjats som handelsträdgård. Syftet med undersökningen har varit att översiktligt bedöma föroreningsförekomsten inför byggnation av nya bostäder.

På fastigheten fanns det i början av detaljplanearbetet rester av växthus samt tillhörande byggnad. I byggnaden fanns en vedeldad panna samt en oljepanna med tillhörande oljetank. Lastningen har troligtvis skett vid östra gaveln. Både odling i växthus och på friland har skett inom fastigheten. Det finns även en brunn som inte används i dagsläget.

Det finns sen tidigare sparsam information om verksamheten på fastigheten. På historiska flygfoton kan man se att handelsträdgårdsverksamhet har försiggått sen 1939. Fastigheten kontrollerades 2006 efter att klagomål inkommit om nedskräpning och trasiga växthus. Det bedrevs då ingen yrkesmässig verksamhet på fastigheten. Det finns vidare inga uppgifter om vilka bekämpningsmedel eller pesticider som har använts.

Olika typer av pesticider, metaller och oljekolväten har återfunnits inom de östra delarna av planområdet, på olika djup inom delområdena.

Provtagning och analys av jord

Provtagning har skett januari 2023 (DGE, 2023-03-06) genom handgrävning och provgropar. Provgropar grävdes i 5 delområden. Prov togs även som stickprov med handborr i nivån 0–0,5 meter under markytan på platsen där eldningsoljetanken fyllts på. Inom fastigheten finns även en ansamling jord där separat samlingsprov togs.

Inledningsvis analyserades den översta marknivån i samtliga uttagna jordprover. När analysresultaten efter första analysomgången påvisade halter över gällande riktvärden analyserades även samlingsprovet från underliggande marknivå i ytorna. Analysresultaten jämfördes mot Naturvårdsverkets generella riktvärden.

Pesticider, oljekolväten (inklusive PAH och BTEX) och metaller (Barium, bly och zink) återfanns i samtliga provtagningsytor inklusive jordhögen dock i olika utsträckning och djup.



Bilden visar de olika områdena som undersökts i samband med den miljötekniska markundersökningen (DGE, 2023-03-06). Inom område ST22J02, västra delen av planområdet, har inga föroreningar påträffats.

Provtagning och analys av grundvatten

Provtagning har skett i januari 2023 (DGE, 2023-03-06) genom att prov från den befintliga dricksvattenbrunnen uttogs. Syftet var att bedöma om eventuell spridning av föroreningar även hade skett till grundvattnet.

Resultaten visar att halter av DDE påvisas i grundvattnet i brunnen på fastigheten. Halten underskrider Naturvårdsverkets haltkriterier för summan av DDT och dess metaboliter i grundvatten. I provet påvisas även halter av kvintozen och/eller pentakloranilin (summerad halt). Halten underskrider dock med god marginal SGU:s (Sveriges geologiska undersöknings) riktvärde för enskilda brunnar. Halt för oljekolväten (inklusive PAH och BTEX) underskrider med god marginal samtliga av SPI:s (Svenska Petroleuminstitutets) riktvärden. Halter för metaller visar att samtliga halter klassificeras inom SGU:s klass 1–3, mycket låga till måttliga halter. Av de ämnen som saknar bedömningsgrunder överskrider inget de nederländska *intervention values*.

2.10.1 Radon

Kalmar kommuns kartläggning av markradon har utförts av Statens Geologiska Undersökning (SGU) 2011. SGU är den myndighet som ansvarar för frågor om berg, jord och grundvatten i Sverige. Planområdet ligger inom ett normalriskområde (10-50 kBq/m³ jordluft) för markradon. Detta innebär att byggnader ska utföras minst radonskyddande. Ett radonskyddande utförande kan bestå i att golv och väggar inte har uppenbara otätheter mot mark. Det är byggherrens ansvar att följa de byggregler som finns vid byggnation.

3. Beskrivning av detaljplanen

3.1 Bakgrund

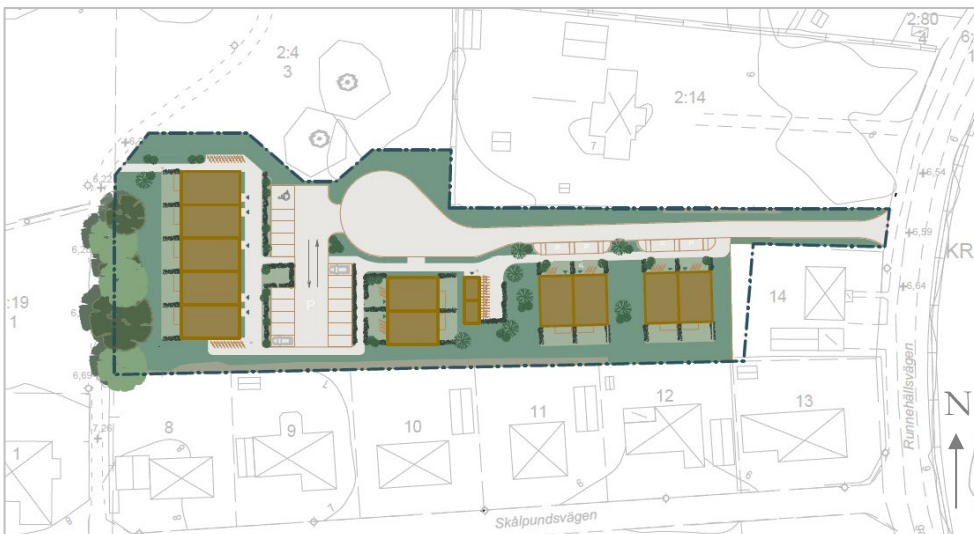
Fastigheten Skäppslandet 15 fick positivt planbesked i mitten av 2021. Startbeslut för detaljplanearbetet togs 2022-08-22 med vidare direktiv att möjlig bebyggelse skulle undersökas under detaljplaneskedet.

3.2 Planförslag

Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse i upp till två våningar. I öst föreslås villor eller parhus. I väst föreslås villor, rad- eller kedjehus, alternativt ett mindre flerbostadshus i samma storlek som en radhuslänga. Det totala antalet bostäder varierar mellan cirka 5-15, beroende på om villor eller andra typer av bostäder byggs. Angöring till bostäderna sker från Runnehällsvägen. Respektive fastighet angörs sedan via en ny privat väg på kvartersmark. Vägen ligger placerad på samma ställe i båda förslagen som skissats fram för att säkerställa genomförbarheten av en flexibel plan.



Illustrationsplanen visar ett exempel på bebyggelse i form av villor. Illustrationsplanen är ritad av ATRIO Arkitekter.



Illustrationsplanen visar ett exempel på bebyggelse med blandade bostadstyper. I öst finns tre parhus och i väst finns radhus, alternativt ett mindre flerbostadshus. Illustrationsplanen är ritad av ATRIO Arkitekter.

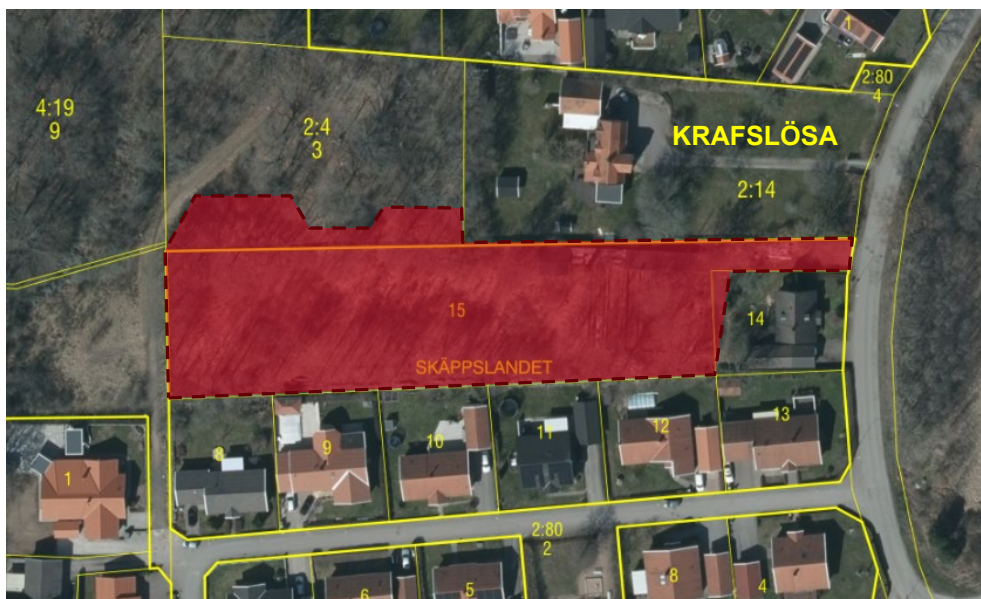
Ambitionen för projektet är hus med träfasad där volymerna tillsammans med utomhusmiljön skapar en känsla av en trivsamt i kvarteret. En intim skala, trivsamma färger och sedumtak ska skapa en attraktiv boendemiljö. Närhet till cyklar, parkering och avfallshantering ska bidra till gemenskap och trygghet mellan grannar.

Planförslaget tar höjd gällande parkering för samtliga bostäder och säkerställer ett luftigt bebyggelseförslag som placeras på behörigt avstånd från befintlig bebyggelse. De fritt placerade byggnaderna ger plats för grönytor, planteringar och övrig växtlighet. Befintliga stenmurar och trädridåer behålls i största möjliga mån. Vid alternativet med villor sker sannolikt avstyckning av tomter. Parkering med bil och cykel sker då vid respektive bostadshus och en gemensamhetsanläggning för angöringsvägen samt vatten- och avloppsledningar bildas. Vid alternativet med olika typer av bostadshus är ambitionen att minska parkeringsantalet så mycket som möjligt genom smarta mobilitetslösningar likt bilpool och möjlighet till bekväma cykelparkeringar. Alternativet med olika bostadstyper innefattar i huvudsak 3 rum och kök. Det är ett medvetet val då denna lägenhetstyp har de kvalitéer som många, i ett brett spektrum av livs- och familjesituationer, efterfrågar. Detta bidrar till mångfald inom området.

Planförslaget säkerställer att befintliga dagvattenförutsättningar kvarstår och att den nya bebyggelsens behov av att hantera dagvatten tillgodoses. Marken har konstaterats vara utsatt för miljöpåverkande ämnen och kommer saneras enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. I planområdets västra del ska byggnaders långsida placeras mot väst, dels för att fungera bullerdämpande dels för att minimera fasadlängden mot grannarna i söder.

3.2.1 Planområdet

Planområdet är beläget cirka 6 kilometer från Kalmar centrum och utgör cirka 0,5 hektar. Planområdet innefattar den privatägda fastigheten Skäppslandet 15, samt delar av den kommunalt ägda fastigheten Krafslösa 2:4. Även en liten remsa utmed den privatägda fastigheten Skäppslandet 14 ingår i planområdet, detta i syfte att skapa enhetlighet i användningarna och inte lämna kvar en liten del av användningen handelsträdgård i öst.



Flygfoto visar vilka fastigheter som ingår och angränsar till planområdet markerat i rött.

3.2.2 Ny bebyggelse

Den nya bebyggelsens skala och volym har anpassats till kringliggande omgivning och bebyggelse. Bostadshusen kan ha sadeltak eller snedtak och uppföras som högst i två våningar. Högsta nockhöjd är 8,5 meter och minsta takvinkel är 22 grader. Komplementbyggnadernas högsta nockhöjd är 4,5 meter då dessa byggnader ska vara underordnade huvudbyggnaderna.



Perspektivbilden som visar ett exempel på möjlig utveckling med villabebyggelse. Perspektivbilden är skapad av ATRIO Arkitekter.



Perspektivbilden visar ett exempel på möjlig utveckling i form av parhus och ett mindre flerbostadshus i väst, eller alternativt radhus i väst. Perspektivbilden är skapad av ATRIO Arkitekter.

Utemiljö

Begränsning av fotavtrycket för bostäderna medger för möjlighet till uteplatser och utevistelse i trädgård som så väl naturliga inslag, träd och buskar. De fritt placerade byggnaderna ger plats för grönytor, planteringar och övrig växtlighet. Befintliga stenmurar behålls i största möjliga mån och regleras i detaljplanen. Det finns goda förutsättningar för anläggning av närlekplats (privat) i alternativet med blandade bostadstyper. I alternativet med villabebyggelse kan lek ske i den egna trädgården. I omgivningarna finns det tre lekplatser inom 250 meter.

Inom planområdet finns det viss risk gällande buller från E22. Möjlighet till uteplats som klarar bullerriktvärdena bedöms som goda och säkerställs genom olika typer av egenskapsbestämmelse i plankartan. Egenskapsbestämmelser om skydd mot störning (om uteplats finns ska minst en klarar riktvärdena för buller), utnyttjandegrad (största byggnadsarea, hur mycket som får byggas), och placering (långsida ska placeras mot väst) möjliggör att boende får en god ljudnivå utomhus.

3.2.3 Trafik och angöring

Angöring för att försörja framtida bostäder säkerställs genom prickmark och gemensamhetsanläggning i detaljplanen. Vägbredden bör aldrig underskrida 3 meter på raksträckor då detta är den minsta passagen räddningstjänsten godkänner. Plankartan säkerställer tillräckligt med utrymme för räddningstjänstens fordon, angöring och uppställning.

Illustrationsplanerna som visar möjliga bebyggelseförslag demonstrerar att avfallsfordon kan vända utan att behöva backa. Uppställningsplats i närhet av sophus bedöms som möjlig vid alternativ för parhus och radhus samt flerbostadshus.

Vid alternativ med blandade typer av bostadshus finns det möjlighet till separat gång-och cykelväg, annars sker gång och cykel i blandtrafik. Alternativet med blandade typer av bostadshus möjliggör en samlad parkering i anslutning till bostäderna i väster. Illustrationen visar ett maximalt parkeringstal där reduktion ej är beräknad. I alternativet med villor tillgodoses krav på parkering på egen fastighet.

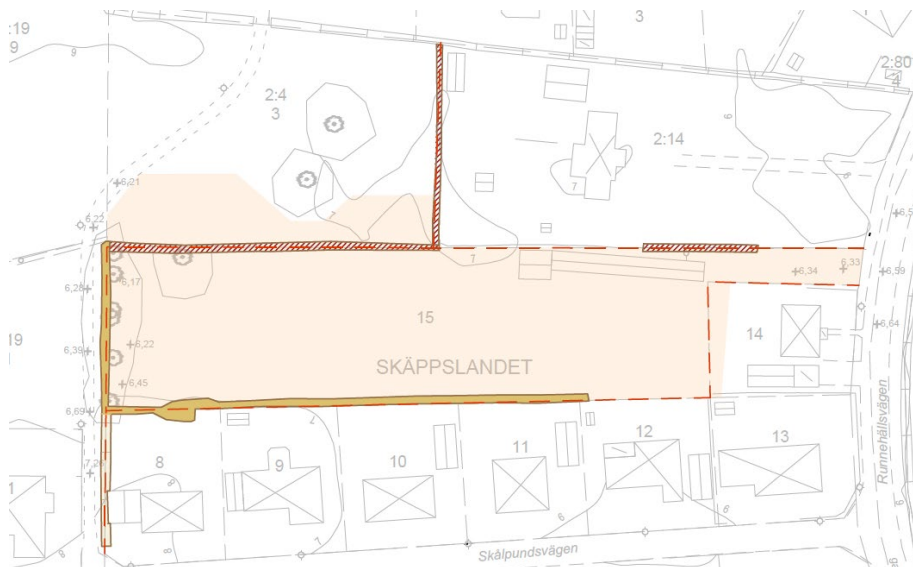
3.2.4 Nya anläggningar

Gemensamhetsanläggning för väg möjliggörs. Begränsningen av exploateringen, främst gällande alternativ med blandade typer av bostadshus (par- och radhus/ flerbostadshus) skapar en luftighet med mycket grönyta. Grönytan skapar möjlighet för rekreation och möjligheten till mindre lekytor i det högre exploaterade alternativet. Vid ett alternativ för villor sker lek och rekreation främst i den egna trädgården.

U-område för allmänna underjordiska ledningar möjliggörs i samma sträckning som gemensamhetsanläggning för väg. U-området möjliggör anslutning för bland annat vatten- och avloppsledningar och övrig teknisk försörjning.

3.2.5 Natur och kultur

Delar av planförslagets syfte är att visa hänsyn till befintlig kulturmiljö. I gällande plan (1990) omnämns stenmurar och trädridåer vara en del av kulturmiljön i området. Stenmurarna i väst och söder säkerställs med en planbestämmelse (r₁) i plankartan, stenmurarna får ej rivas. Intilliggande mark ska bevaras och säkerställs med prickmark. Exploateringen skapar vidare förutsättningar för en grön miljö inom planområdet där stenmurarna kan bli mer framträdande än vad de är idag. Stenmuren i norr som angränsar till fastighet Krafslösa 2:4 skyddas ej och kommer flyttas eller tas bort för att skapa plats för tillkommande exploatering. Stenmuren mellan Skäppslandet 15 och Krafslösa 2:14 utgör fastighetsgräns och fastighetsägarna har gemensamt ansvar gällande muren. Detta gäller även för stenmuren mellan Krafslösa 2:4 och Krafslösa 2:14.



Illustrationen visar placering av stenmurar i förhållande till fastighetsgräns och planområde. Stenmurar i gult skyddas, skrafferade stenmurar i norr skyddas ej.

Intill befintlig stenmur i väst finns en trädridå bestående av 6 ekar. Dessa bedöms ej vara skyddsvärda (enligt länsstyrelsens kriterier för skyddsvärda träd eller Naturvårdsverkets definition för särskilt skyddsvärda träd).



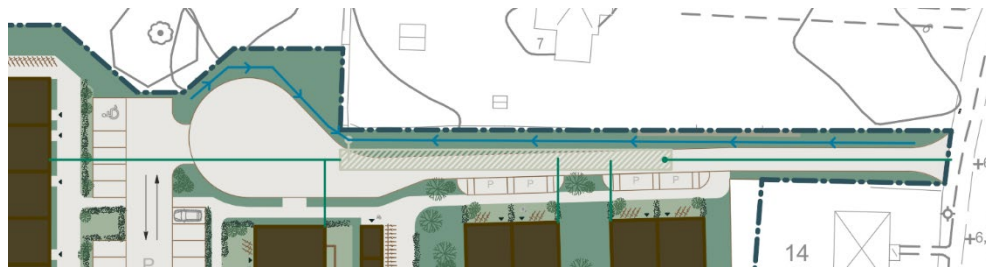
Fotot visar ekarna utmed stenmuren, väster om planområdet.

Kommunen anser att ekarna intill stenmuren i väst har betydelse för upplevelsen av området och dess karaktär eftersom de är väl synliga från grusvägen som binder samman bostadskvarteren i området. Träden står dock tätt och deras möjlighet att växa frodigt kan påverkas av varandra, att ta ner något träd skulle kunna ge andra träd bättre förutsättningar för att växa sig stora. I plankartan anges att marklov krävs för trädfällning av ekar med en diameter över 0,5 meter på 1,3 meters höjd över markytan. Bestämmelsen innebär de större ekarna får ett starkare skydd mot nedtagning än det har i dagsläget.

Planförslaget möjliggör för målet om 3-30-300. De nya bostäderna kommer kunna se träd i sina egna trädgårdar och från de befintligt uppväxta trädgårdarna samt naturen i norr och väst.

3.2.6 Dagvatten och skyfall

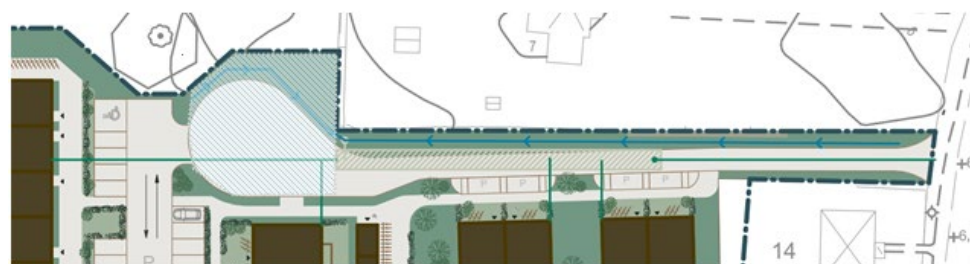
Dagvatten (ytligt avrinnande regn- och smältvatten) föreslås fördröjas inom planområdet. Minst 45m³ ska fördröjas utifrån vad det nuvarande dagvattennätet klarar att ta emot. Ett underjordiskt magasin med makadam föreslås under den privata angöringsgatan. Magasinet storlek behöver vara minst 150m³ då porositeten är cirka 30% i det föreslagna makadammagasinet. Avledning av dagvatten från den privata angöringsgatan, parkeringar och uppfarter kan ske mot genomsläpplig mark utmed norra planområdesgränsen. Marken kan med fördel kan skålas och vattnet rinna vidare via en kupolbrunn som ansluts till makadammagasinet.



Bilden illustrerar den föreslagna dagvattenhanteringen. Ledningar visas i grönt, magasin med tillhörande kupol i grått och rinnväg till kupolbrunn med blått streck med pilar.

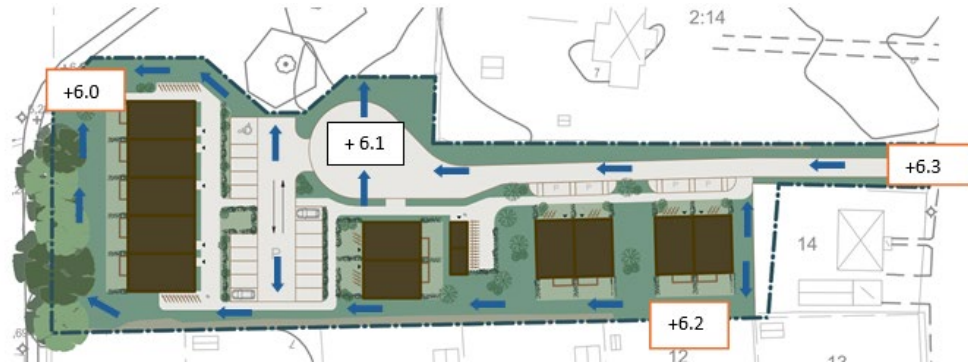
Ansvaret för dagvatten upp till ett 20-årsregn är Kalmar vatten i egenskap av VA-huvudman. Ledningar, inklusive magasin, säkerställs med markreservat för allmänna underjordiska ledningar (u₁) i plankartan. Magasinet kopplar till kommunal anslutningspunkt i Runnehällsvägen. Vidare finns det ett behov av att säkerställa en god täckning på kommande VA-ledningar. I plankartan föreslås därför specifika markhöjder vid vändzonen och Runnehällsvägen samt lutningsförhållanden.

Vid kraftigt regn (upp till 100-årsregn) inom planområdet kan vatten på angöringsvägen, vändplatsen och intilliggande prickmark mot norr bli stående (upp till 10 cm) för att sedan sjunka undan via makadammagasinet. Vid skyfallshändelse över 100-årsregn rinner vattnet mot befintlig lågpunkt i nordväst och ut i naturen. Således sker ingen påverkan mot bebyggelse i söder.



Bilden visar ungefärlig yta som översvämmas upp till 10 centimeter vid ett 100-årsregn.

I syfte att skapa god avrinning bör marken luta likt befintliga förutsättningar. Det innebär att planområdets mark ska luta mot befintlig lågpunkt. Markens befintliga förhållanden säkerställs med bestämmelser som anger markens höjdnivå på specifika platser och att marken viss del av mark ska vara genomsläpplig. Ny bebyggelse inom planområdet ska byggas så att ytligt avrinnande vatten rinner mot naturmark i väst/nordväst eller den privata angöringsgatan. Mark får ej höjas så att tillrinning till lågpunkten på Skålpundsvägen ökar.



Bilden visar föreslagna markhöjder och ytligt avrinnande dagvatten.

Rening av dagvattnet bedöms kunna ske främst i golfdammarna dit vattnet anländer innan det når slutrecipienten längre nedströms. Viss rening sker även i makadammagasinet. Detta bedöms lämpligt då förtätningen inom området genererar med små mängder föroreningar och golfdammarna enligt Kalmar Vatten har god kapacitet att klara rena det tillkommande. Rening sker i den kommunala anläggningen golfdammarna innan det når slutgiltig recipient.

3.2.7 Markmiljö

Olika typer av pesticider, metaller och oljekolväten har återfunnits inom de östra delarna av planområdet. Massor i det översta jordlagret, i den östra delen av planområdet, ska schaktas upp (olika djup beroende på delområde) och transporteras till en godkänd mottagningsanläggning. Innan åtgärd ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd upprättas och skickas in till tillsynsmyndigheten (kommunen). När massorna forslats bort bör en miljökontroll utföras för att säkerställa att föroreningen fullständigt har avhjälp.

Åtgärds målet för planområdet är Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig användning (KM). Föroreningshalter över generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) för pesticider, PAH M, PAH H och tungmetaller förekommer i inom området. Sanering ska genomföras för det planerade bostadsområdet med föroreningshalter överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM. I plankartan finns en planbestämmelse med villkor för startbesked avseende markföroreningar, denna bestämmelse säkerställer att marken saneras innan byggnation sker.

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 bygg rätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen.

3.4 Allmän plats

Detaljplanen planläggs som enbart kvartersmark, det finns ingen allmän plats.

3.5 Kvartersmark

Planområdet består endast av kvartersmark och ska nyttjas till användningen bostäder. Framtida angöring som ska försörja bostäderna säkerställs genom prickmark och bildandet av gemensamhetsanläggning för väg. Samma yta medger för allmännyttiga underjordiska ledningar. Prickmarken utmed planområdesgränsen säkerställer byggnadsfritt avstånd till befintlig bebyggelse. Den säkerställer också att inget byggs intill stenmurarna i söder och väst där stenmurar och träd utgör ett kulturhistoriskt värdefullt inslag.

Planförslaget möjliggör en flexibilitet i val av bostadstyp. Bebyggelsen regleras med planbestämmelser som anger en maximalnockhöjd på 8,5 meter och en minsta taklutning. Detta möjliggör för bostadshus i två våningar med sadeltak. Byggrätten har reglerats i plankartan för att följa småskaligheten i omgivningen. Detaljplanen medger för samma typ av storlek på fastighet för villaalternativet likt omkringliggande bebyggelse.

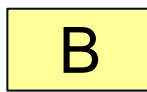
4. Motiv till detaljplanens regleringar

Planbestämmelserna ska vara tydligt motiverade utifrån planens syfte och funktion, samt Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en småskalig bostadsbebyggelse som tar hänsyn till kulturlandskapet och omgivande bebyggelse.

4.1 Motiv till regleringar

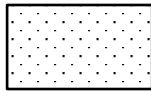
4.1.1 Användning av kvartersmark



Bostäder

Användningen möjliggör detaljplanens syfte och ger fler människor möjlighet att bosätta sig i Kalmar tätort.

4.1.2 Egenskapsbestämmelser



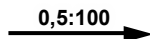
Marken får inte förses med byggnad.

Den prickade marken säkerställer att byggnader inte tillkommer där träd och stenmurar avses bevaras och där siktlinjer utmed den privata angöringsgatan behöver säkerställas. Prickmark finns också där angöringsvägen och dagvattenhantering kommer behöva uppta yta.

+0,0

Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter.

Planbestämmelsen säkerställer marknivån på platser som är viktiga ur vatten-, spill- och dagvattensynpunkt. Angöring till Runnehällsvägen sker i samma höjd likt befintlig väg. Plushöjden i nordväst säkerställer områdets lågpunkt som medger för fortsatt god avrinning vid kraftiga skyfall. Vidare säkerställer plushöjd i sydöst att inget vatten från planområdet rinner mot befintlig bebyggelse.



Minsta lutning är 0,5:100. (Pilen pekar uppåt).

Planbestämmelsen säkerställer god lutning för avvattnings av den privata tillfartsvägen.

Markens ska luta åt lågpunkt i nordväst.

Planbestämmelsen säkerställer god avrinning vid kraftigt skyfall, gäller hela användningsområdet.

Lägsta marknivå vid huvudbyggnad är +6,5 meter över nollplanet (RH2000).

Planbestämmelsen säkerställer god placering i höjdded i förhållande till den privata angöringsgatan och övriga gröna ytor som möjliggör för hantering av dagvatten.

- e₁** **Största byggnadsarea är 200 m² per byggnad.**
Säkerställer att exploateringen anpassas till befintlig bebyggelsemiljö med goda möjligheter till grönyta.
- e₂ 00,0** **Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.**
Säkerställer att exploateringen anpassas till befintlig bebyggelsemiljö med goda möjlighet till grönyta. Största byggnadsarea i det östra egenskapsområdet är 45 % av fastighetsarean. Största byggnadsarea i det västra egenskapsområdet är 35 % av fastighetsarean.
- p₁** **Byggnad ska placeras med långsida mot väst.**
Säkerställer skydd mot störningar gällande buller och skapar möjlighet till tyst sida mot öster.
- b₁** **Marken ska vara genomsläpplig.**
Planbestämmelsen säkerställer infiltration av regn. Bestämmelsen säkerställer också att marken fortsätter vara genomsläpplig för att möjliggöra goda förutsättningar för träd annan vegetation att växa.
- Källare får inte finnas.**
Planbestämmelsen säkerställer att källare ej byggs då det inte är lämpligt utifrån dagvattenförutsättningarna.
- h₁ 8,5** **Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8,5 meter.**
Planbestämmelsen säkerställer möjligheten till två våningar inom ramen för angiven takvinkel och en lämplig skala utifrån omgivande bebyggelse.
- h₂ 4,5** **Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter.**
Planbestämmelsen säkerställer att komplementbyggnad underordnar sig huvudbyggnad likt befintlig bebyggelse.
- o₁ 22,0** **Minsta takvinkel är 22,0 grader.**
Planbestämmelsen säkerställer taklutning likt befintlig bebyggelse i omgivningen.
- r₁** **Stenmur får inte rivas.**
Planbestämmelsen säkerställer att stenmuren bevaras som naturlig gränsdragning mot befintliga fastigheter i söder och väst, samt utgör värdeskapande element för kulturmiljön.
- g₁** **Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg.**
Planbestämmelsen säkerställer angöring från Runnehällsvägen för nytillkomna bostäder.

m₁

Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa placeras där högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids.

Planbestämmelsen säkerställer en god ljudmiljö i det västra egenskapsområdet, den del av planområdet som är närmast E22.

a₁

Startbesked får inte ges för bostadsbyggnation förrän markförorening avhjälpes inom användningsområdet.

Planbestämmelsen säkerställer att markföroreningar tas bort så marken blir lämplig för bostäder.

Startbesked får inte ges för bostadsbyggnation förrän dagvattenfördröjning om minst 45 m³ eller annan likvärdig åtgärd som VA-huvudman finner lämplig har kommit till stånd.

Planbestämmelsen säkerställer en god dagvattenhantering. I planarbetet har ett underjordiskt dagvattenmagasin visat sig lämpligt och genomförbart utifrån kända förutsättningar på platsen inklusive vatten- och avloppsnätets kapacitet.

Planbestämmelsen möjliggör även för andra lösningar, så länge åtgärden bidrar till att dagvatten hanteras på ett tillfredställande sätt.

U₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Planbestämmelsen säkerställer utrymme för vatten- och avloppsledningar (inklusive ett underjordiskt dagvattenmagasin) och övriga ledningar (så som exempelvis fiber) med anslutning till Runnehällsvägen.

Området utlagt för allmännyttiga underjordiska ledningar i planförslaget är reglerat med användningen bostäder (B) och består av prickmark och är även reglerat som markreservat för gemensamhetsanläggning för tillfart. Ett underjordiskt dagvattenmagasins påverkan i och över marknivån är liten eller obefintlig. I det nu aktuella fallet kan marken, trots det underjordiska magasinet, användas till det i planen angivna ändamålet. En reglering med markreservat för underjordisk ledning är på grund av detta möjlig att använda även för det underjordiska dagvattenmagasinet.

a₂

Marklov krävs för trädfällning av ekar med en diameter över 0,5 m på 1,3 m höjd över markytan.

Planbestämmelsen utökar marklovsplikten i bevarandesyfte då träd utmed stenmurar utgör en del av det kulturhistoriska värdet för området.

5. Genomförandefrågor

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.

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

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)

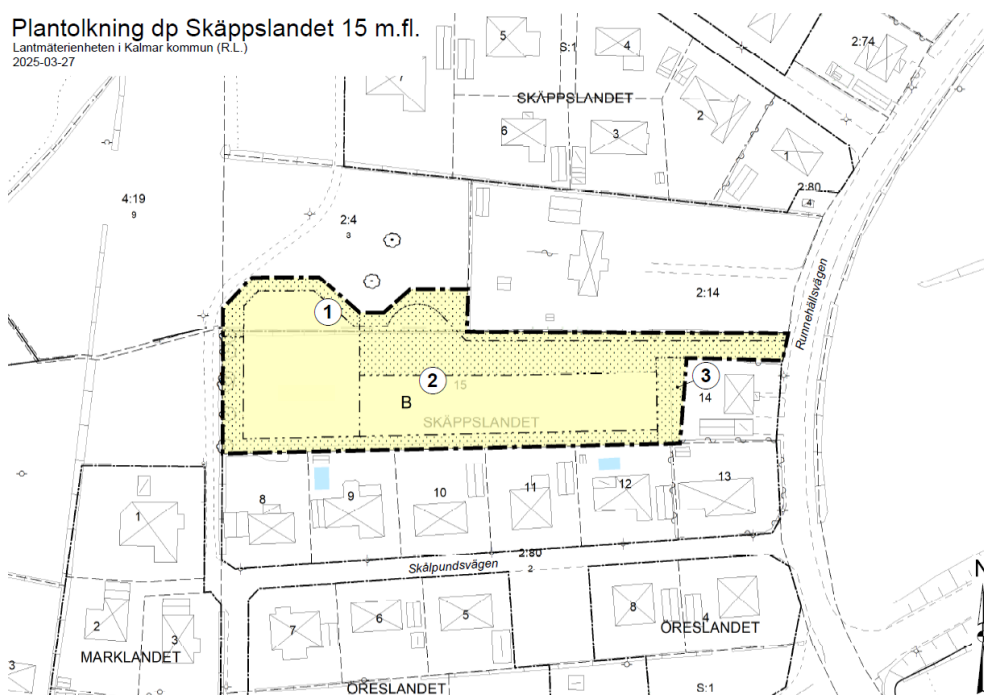
I tabellen nedan framgår, tillsammans med en karta, vilka fastighetsrättsliga åtgärder detaljplanen medför för de berörda fastigheterna och ledningshavarna. Ungefärliga arealer för de beskrivna ytorna framgår av en särskild tabell nedan.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Krafslösa 2:4	Område 1 kan överföras till Skäppslandet 15 eller avstyckad bostadsfastighet.
Skäppslandet 15	Område 2 kan avstyckas och bilda en eller flera bostadsfastigheter.
Skäppslandet 14	Område 3 ska fortsatt tillhöra Skäppslandet 14.

Plantolkning dp Skäppslandet 15 m.fl.

Lantmäterienheten i Kalmar kommun (R.L.)

2025-03-27



Karta som tillsammans med efterföljande tabell visar detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser.

Områdesfigur	Areal, kvm	Nuvarande fastighet	Markanvändning enligt detaljplan
1	832	Krafslösa 2:4	Bostäder
2	4568	Skäppslandet 15	Bostäder
3	88	Skäppslandet 14	Bostäder

OBS! Arealuppgifterna är ungefärliga

5.1.3 Gemensamhetsanläggning med mera

Om flera fastigheter bildas inom planområdet behöver en gemensamhetsanläggning för väg bildas inom det område som är utlagt som markreservat för gemensamhetsanläggning för väg.

5.1.4 Rättigheter

Inga befintliga kända rättigheter finns inom planområdet. Vid exploatering kommer rättigheter för VA-ledningar och eventuellt andra allmännyttiga underjordiska ledningar att bildas inom utrymmet som är utlagt som markreservat för underjordiska ledningar vilket sammanfaller med markreservatet för gemensamhetsanläggning för väg.

5.2 Mark- och utrymmesförvärv

5.2.1 Skyldighet och rätt till inlösen

Ingen inlösen av mark krävs för att genomföra detaljplanen. Det finns ingen planlagd allmän platsmark inom planområdet.

5.3 Ekonomiska frågor

5.3.1 Planekonomisk bedömning

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

5.3.2 Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader

Inga kostnader uppstår.

Intäkter

Intäkter genom markförsäljning, en del av fastighet Krafslösa 2:4 säljs till fastighetsägaren av Skäppslandet 15.

5.3.3 Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Kostnader

Fastighetsägaren till Skäppslandet 15 bekostar:

- Detaljplanearbete genom upprättat plankostnadsavtal med kommunen.
- Köp av del av fastighet Krafslösa 2:4, fastighetsbildning och reglering.
- Genomförandet av detaljplanen som bland annat inkluderar massförflyttning (sanering) och angoringsväg, dagvattenmagasin samt anslutningsavgifter för dricks-, spill- och dagvatten.

Intäkter

Fastighetsägaren till Skäppslandet 15 får intäkter för:

- Försäljning av mark (tomter) eller fastighet.

5.3.4 Ekonomiska konsekvenser för rättighetshavare

Kostnader

Kalmar vatten AB får kostnader för utbyggnad av ledningar för dricks- och spill- och dagvatten samt för bildande av ledningsrätt för dessa ledningar. Övriga ledningssägare som bygger ut ledningar inom planområdet för också kostnader för utbyggnaden samt för säkerställande av ledningar i samband med bildande av ledningsrätter.

Intäkter

Kalmar vatten AB får intäkter i form av anslutningsavgifter för dricks-, spill- och dagvatten (fastighet och gata) i samband med bostadsbyggnation. Övriga ledningsägare får också intäkter i form av anslutningsavgifter.

5.3.5 Planavgift

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

5.4 Organisatoriska frågor

5.4.1 Avtal

Ett avtal gällande genomförande av dagvattenanläggning har upprättats mellan Kalmar vatten och fastighetsägaren. Fastighetsägaren ansvarar för beställning av anslutning till dagvattenätet, sedan kommer parterna att samråda om genomförandet enligt överenskommelse.

En del av den kommunala fastigheten Krafslösa 2:4 kommer att köpas av fastighetsägaren till Skäppslandet 15. En överenskommelse har skett mellan Kalmar kommun och aktuell fastighetsägare beträffande köp av mark och ansökan om fastighetsreglering mellan del av Krafslösa 2:4 och Skäppslandet 15.

5.4.2 Markanvisning

Inga markanvisningar sker inom ramen för detaljplanen.

5.4.3 Tidplan och etapper

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen får laga kraft. Kommunen beräknar att planen kan antas år 2025, och får laga kraft tre veckor efter beslutet om antagande annonserats på kommunens anslagstavla förutsatt att ingen överklagar planen. När planen fått laga kraft påbörjas genomförandetiden.

Utbyggnad av området kan ske etappvis eller samlat. Sanering av markföroreningar, anläggning för hantering av dagvatten samt privat angöringsgata sker innan bostadsbyggnation oavsett om etappindelning sker.

5.5 Tekniska frågor

5.5.1 Tekniska åtgärder

För att säkerställa markens lämplighet krävs åtgärder för dagvattenhantering. Ett fördröjningsmagasin, ledningsförnyelse eller annan lämplig åtgärd som Kalmar Vatten i egenskap av VA-huvudman för verksamhetsområdet anser lämplig.

5.5.2 Utbyggnad av allmän plats

Ingen allmän plats finns inom detaljplaneområdet.

5.5.3 Utbyggnad av vatten och avlopp

Det finns en anslutningspunkt i Runnehällsvägen, nya ledningar kan behöva anläggas inom planområdet. Planförslaget säkerställer markreservat för underjordiska ledningar enligt bestämmelse (u₁) i plankartan.

5.6 Upplysningar

Sanering ska genomföras för planerade bostadsområden med föroreningshalter överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Den miljötekniska markundersökningen ska delges aktuell myndighet av den som äger eller brukar en fastighet enligt upplysningsskyldighet miljöbalken (MB) 10 kap 11§. Vid sanering och schaktarbeten kommer massor att behöva omhändertas enligt gällande lagstiftning (miljöbalken). De massor som har halter som överskrider riktvärden för mindre ringa risk (MMR) ska transporteras till godkänd mottagningsanläggning. En anmälan om sanering (avhjälpandeåtgärd) ska lämnas in till tillsynsmyndigheten (kommunen) i god tid innan sanering enligt miljöbalkens regler sker. När de förorenade massorna forslats bort ska en miljökontroll utföras för att säkerställa att föroreningen fullständigt har avhjälpits.

Dagvattenhanteringen som föreslås säkerställer att vatten som uppkommer till följd av planens genomförande hanteras, men också att risker för översvämning inom avrinningsområdet avhjälpes. Enligt en bestämmelse i plankartan så får startbesked inte ges förrän dagvattenfördröjning eller annan likvärdig åtgärd har utförts. I plankartan finns även bestämmelser om marknivå och lutning, vilka tillsammans skapar förutsättningar för en god dagvattenhantering och avvattnings av väg.

När det gäller riktvärden för uteplats i anslutning till byggnaden så är ljudnivån under gällande riktvärde för maximal ljudnivå (70 dBA). Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå (50 dBA ekvivalent) överskrider i planområdets västra gräns, cirka 25–50 meter från planområdesgränsen och österut. Detaljplanen möjliggör för goda förutsättningar för uteplats i skyddat läge. Hus i västra delen av planområdet ska placeras med långsida mot väst för att fungera avskärmande mellan E22 och utemiljön öster om husen. En låg exploatering i förhållande till markens yta tillåter vidare för bra möjligheter att skapa tysta uteplatser.

6. Konsekvenser

6.1 Riksintresse

Detaljplanen påverkar inga riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

6.2 Mellankommunala frågor

Detaljplanen medför inga mellankommunala konsekvenser.

6.3 Översiktsplan

Detaljplanen följer intentionerna i båda översiktsplanerna (2013, 2023), där en hållbar bebyggelseutveckling bedöms kunna ske när bebyggelse lokaliseras i närhet av utbyggd infrastruktur och service.

6.4 Fastigheter och rättigheter

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

6.5 Miljökvalitetsnormer

6.5.1 Luft

Detaljplanens tillkommande exploatering bidrar till en ökad trafikmängd på Runnehällsvägen. Trafikökningen anses vara ringa och så även påverkan på områdets luftkvalitet.

6.5.2 Vatten

Detaljplanen medför en ändrad användning från handelsträdgård till bostäder. Vid ändrad användning schaktas konstaterade markföroreningar bort och säkerställer en god jord och grundvattenkvalité. Effekterna på miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten förväntas bli positiva då tidigare markföroreningar och dess risk för spridning avhjälpas i och med genomförandet av detaljplanen.

6.6 Fysisk miljö

6.6.1 Bebyggelse och omgivning

Detaljplanen tar hänsyn till den befintliga bebyggelsen i omgivningen genom planbestämmelserna som anger nockhöjd, taklutning och nyttjandegrad. I plankartan finns också prickmark (mark som inte får bebyggas) som skapar avstånd till bostäderna i direkt närhet av planområdet. Stenmurar mot befintliga fastighetsgränser i söder och väst har enligt plankartan rivningsförbud och säkerställs därmed som naturlig gränsdragning i miljön. Större träd utmed stenmuren i väst, mot gång- och cykelvägen, har reglerats med marklovsplikt i plankartan. Stenmuren och träden mot väst har reglerats i bevarandesyfte då dessa tydligt bidrar till områdets karaktär. Planområdet har under en tid varit övergivet, igenväxt och består för närvarande av en rivningstomt. Genom att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse skapar detaljplanen förutsättningar för ett mer anordnat och därmed trevligare grannskap.

6.6.2 Service

Detaljplanen medför en ökad befolkningsmängd inom området och därmed ökar underlaget för service. Dock kan ökningen ses som ringa. Därav kan även tillgången till befintlig service bedömas täcka behovet den nya exploateringen skapar.

6.6.3 Kulturmiljö

Planområdet bedöms inte påverka Runnehällsvägen sträckning och utformning eller skada kulturmiljön i sin helhet. Enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst Fornsök finns inga kända registrerade fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar.

6.7 Trafik

Detaljplanen medför en mindre exploatering (5–16 hushåll) som i ett helhetsperspektiv inte ger några direkta konsekvenser för trafiken i området. Runnehällsvägen trafikmängd uppskattas att öka med 15–50 fordon per dygn. År 2023 uppmättes andelen motorfordon till cirka 210 per veckomedeldygn. Medelhastigheten uppgick till 23 kilometer i timmen och 85-percentilen till 29 kilometer i timmen.

6.8 Sociala konsekvenser

6.8.1 Mångfald

Detaljplanen bedöms ligga i ett attraktivt läge i norra staden där utbyggnad har skett i hög takt de senaste åren då efterfrågan har bedömts som stor. Detaljplanen medger för en flexibel utbyggnad efter behov. Beroende på efterfrågan kan olika typer av bostadshus och upplåtelseformer byggas inom planområdet. Förslaget innehåller villor likt befintlig bebyggelse vilket kan tänka sig attrahera en befolkning likt den som finns i området. Vid byggandet av par- och radhus eller parhus och ett mindre flerbostadshus kan en befolkning med andra socioekonomiska förutsättningar tänkas attraheras till området vilket motverkar segregation. Eventuellt blivande lägenhetsstorlekar är tänkta att främja yngre, medelålders som så väl en äldre generation.

Detaljplanen är utformad för att skala, volym och exploatering ska smälta in med befintlig bebyggelse i möjligaste mån. Det nybyggda radhuset längs Svensborgsvägen finns även här möjligheten till att anta ett särskiljande uttryck än de villor som omger planområdet. Planområdet och dess tänka exploatering kan därmed bilda en egen årsring samtidigt som en småskalig bebyggelse bibehålls.

6.8.2 Vardagsliv

Ett tillskott av bostäder skapar underlag för service i närområdet. Arbetstillfällen finns att tillgå inom närhåll från planområdet med goda möjligheter till pendling, både via cykel och kollektivtrafik. Närmast förskola och skola ligger på ett avstånd på cirka 2,5 kilometer till 3 kilometer. Nätet för kollektivtrafik och cykel är väl utbyggt för att kunna ta sig till förskola och skola. På grund av avståndet finns det dock risk för att föräldrar väljer att ta bilen då det är smidigare om föräldern ska vidare till arbete på annan plats. När den planerade skolan i Snurrom är på plats kommer det finnas en grundskola närmare planområdet.

I övrigt erbjuder planområdet närhet till stad och landsbygd samt att det ligger i närhet av natur och lek. Vid ett genomförande av detaljplanen ges fler människor möjlighet att kunna nyttja ovanstående kvaliteter.

6.8.3 Trygghet

Inom området bedöms tryggheten som hög med god uppsikt, belysta vägar och ett område som upplevs som lätta att orientera sig i. Området upplevs som inbjudande med mycket grönska. Då området ligger avsides bildar det ett eget lite samhälle där man kan tänka sig att främst boende rör sig i. Blandtrafik sker i låga hastigheter, möten möjliggörs på ett säkert sätt.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer konsekvenserna bli att fler människor rör sig i området vilket ökar tryggheten. Vid placering av hus i västra delen av planområdet ökar översikten över den stig som löper längs med stenmuren. Detta ökar överblickar mot stigen och därmed tryggheten.

6.8.4 Mobilitet

Området för detaljplanen ligger i attraktivt läge med närhet till kollektivtrafik. Det är lätt att röra sig i området, både med cykel och gång. Arbetstillfällen och service finns inom räckhåll främst genom cykel, kollektivtrafik eller övriga fordon.

De i dagsläget närmaste förskolan och skolan ligger på ett avstånd på cirka 2,5 - 3,5 kilometer. Kommunikationsnätet för kollektivtrafik och cykel är väl utbyggt för att kunna ta sig till förskola och skola. När den planerade skolan i Snurrom är byggd kommer avståndet till denna vara mindre än en kilometer.

6.8.5 Samvaro

Planen genomförs med gemensamhetsanläggning. En förening kan komma att bildas där man tillsammans ansvarar för underhåll och skötsel av gemensamma ytor. Detta kan möjliggöra och bidra till samvaro inom området.

6.8.6 Barnperspektiv

Detaljplanens genomförande kan bidra till ett med varierat bostadsutbud som tillgodoser olika familjers bostadsbehov.

6.9 Natur och miljö

6.9.1 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 §.

6.9.2 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.

Viktiga planfrågor som studeras i planarbetet.

- Buller
- Dagvatten
- Föroreningar

6.9.3 Dagvatten

Höjdsättning av planområdet och att kvartersmark lutas mot lågpunkt i nordväst säkerställer en god avrinning vid skyfall. Detta likt befintliga förutsättningar. Rening sker delvis i föreslaget makadammagasin och i den kommunala fördröjning- och reningsanläggningen i golfdammarna innan vattnet når slutgiltig recipient, Kläckebergaviken. Planförslaget bedöms inte ha en negativ effekt på MKN för mottagande recipient med de föreslagna åtgärderna.

6.9.4 Natur- och grönområden

Enligt grönsstrukturplan (2010) tangerar planområdet ett värdefullt rekreationsområde. Det anges dock att dessa är ibland värdefulla som helhet och ibland i vissa delar. Det är möjligt att anpassa rekreationsområden till andra intressen. Planförslaget medger för bostäder inom utpekat område i grönsstrukturplanen. Vid genomförandet av detaljplanen kommer en mindre del naturmark inom fastigheten Krafslösa 2:4 nyttjas för bostäder med tillhörande trädgårdar och privat angöringsväg. Naturen inventerades och konstaterades inte innehålla några naturvärden som behöver bevaras. Området behöver tas i anspråk för att skapa en god boendemiljö inom planområdet.

Krontäckningsgraden i stadsdelen kommer påverkas, men bedöms inte vara avgörande för möjligheten att uppnå 30-300. Merparten av planområdet utgörs idag av en privat fastighet, vilken kommunen inte har rådighet att styra över. Detaljplanen möjliggör för bostäder och de framtida fastighetsägarna har möjlighet att plantera de träd och buskar som önskas.

Detaljplanen har säkerställt att skyddsvärda och framtida skyddsvärda ekar inom fastigheten Krafslösa 2:4 ej påverkas genom anpassning av plangränsen. De två större ekarna ligger utanför planområdet på mark som sedan tidigare är planlagd för natur.

6.10 Geoteknik

Skäppslandet 15 kommer behöva massförlytta jord på grund av markföroreningar. Plushöjder och lutningar angivna i plankartan säkerställer att lutningar förblir de samma inom planområdet där dagvattnet får god avrinning.

6.11 Hälsa och säkerhet

6.11.1 Omgivningsbuller

När det gäller riktvärden för uteplats i anslutning till byggnaden så överskrids inte riktvärdet för maximal ljudnivå (70dBA), men värdet för ekvivalent ljudnivå (50dBA ekvivalent) överskrids i planområdets västra gräns (cirka 25–50 meter från fastighetsgräns och österut).

Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa placeras där högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids, Plan- och bygglagen 4 kapitlet 12 § 1 stycket.

6.11.2 Översvämning

Planen möjliggör att befintliga förutsättningar som finns idag bibehålls. Genomförandet av detaljplanen ska ske på ett sådant sätt att intilliggande bebyggelses risk för översvämning inte ökar. För att inte skapa inlåsta områden där vatten samlas möjliggör detaljplanen för lutning av mark samt en höjdsättning som resulterar i att befintlig bebyggelse inte riskeras få tillkommande vatten från planområdet.

6.11.3 Markmiljö

Planen medför att marken som innehåller föroreningar saneras till Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig användning (KM). Känslig markanvändning begränsar inte val av markanvändning och de flesta markekosystem samt grundvatten och ytvatten skyddas.

7. Planeringsunderlag

7.1 Beslutsprotokoll

Beslut om samråd togs av samhällsbyggnadsnämnden 2023-11-23 §208.
Beslut om att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning krävs togs av samhällsbyggnadsnämnden 2023-11-23 §208.

Beslut om granskning togs av samhällsbyggnadsnämnden genom delegation 2025-01-30.

Beslut om antagande togs av samhällsbyggnadsnämnden 2025-05-22 §115.

7.2 Kommunala

7.2.1 Detaljplan

Detaljplan Krafslösa Malm Svensborg, antagen av kommunfullmäktige 1990-05-28 (akt 0880 K-P90/03).

7.2.2 Planprogram

Planprogram för Snurrom, godkändes av samhällsbyggnadsnämnden 2023-10-26 (diarienummer 2017-2210).

7.2.3 Grundkarta

Grundkarta upprättad 2025-03-26 (diarienummer 2022-5847).

7.2.4 Översiktsplan och andra strategiska dokument

Översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 19 juni 2023 men överklagad (diarienummer 2019-0937).

Översiktsplan för Kalmar kommun, "Unika Kalmar", antagen av kommunfullmäktige 17 juni 2013 (diarienummer 2012-0567).

Vatten och avlopp – tematiskt tillägg till översiktsplanen, antaget av kommunfullmäktige 2016-01-25 (diarienummer 2015/0385).

Grönstrukturplan för Kalmar stad, antagen av kommunfullmäktige 29 november 2010.

Program för lek- och aktivitetsmiljöer, antaget av samhällsbyggnadskontoret 21 juni 2023.

Kulturmiljöprogram för Kalmar kommun – Landsbygden, utgivet av Kalmar kommun 3 oktober 1994.

Handlingsplan för 3-30-300, antagen av kommunfullmäktige 2024-12-16.

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan upprättades 2023-11-03 (diarienummer 2022-2800). Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalkens 6 kapitel behöver därför inte göras.

7.3 Utredningar

7.3.1 Dagvattenutredning

PM Dagvatten, bsv arkitekter & ingenjörer, 2025-01-30.

PM Skyfallshantering, utförd av Vatten- och samhällsteknik AB, 2024-05-02.

7.3.2 Markmiljöutredning

Miljöteknisk markundersökning vid handelsträdgård, Skäppslandet 15, utförd av DGE, 2023-03-06.