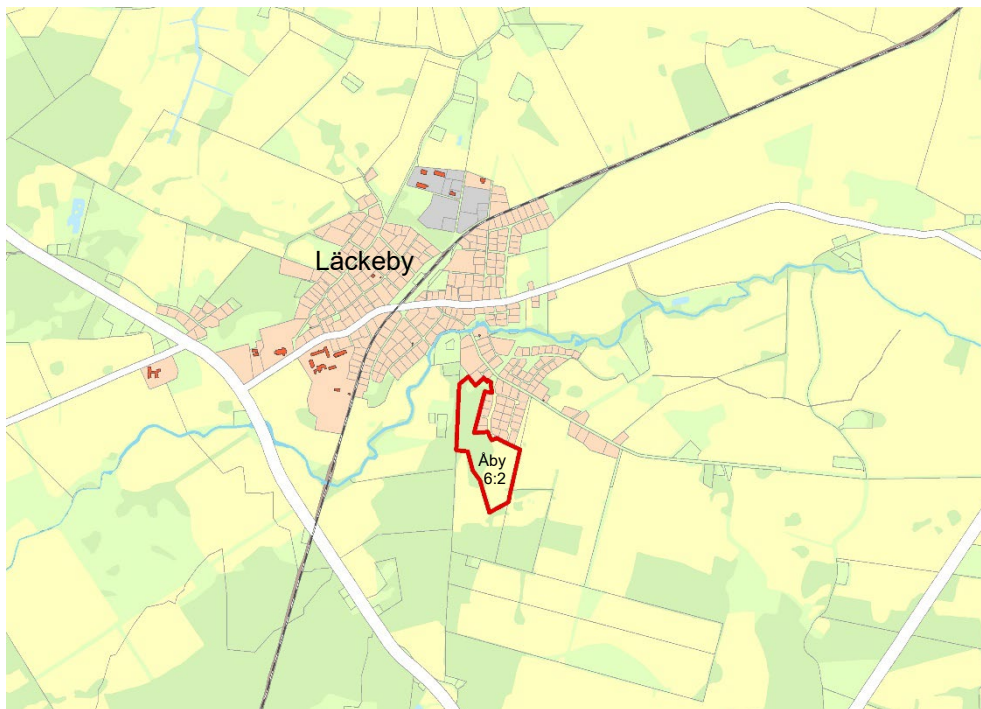


Planbeskrivning för del av Åby 6:2 (Snättebro), Läckeby, Kalmar kommun

Antagandehandling



Läckeby - detaljplaneområdets läge och avgränsning markerad med röd linje.

Godkänd i SBN 2024-04-25 §54
Antagen av KF 2024-05-27 §98
Fått laga kraft 2025-03-17 /VP

Planbeskrivningens innehåll

Sammanfattning	4
Inledning	4
Bakgrund.....	4
Syfte med detaljplanen	5
Plandata	6
Planförfarande och tidsplan	7
Nuläge	8
Gällande detaljplaner och planprogram.....	9
Socioekonomiska förutsättningar.....	11
Mark- och vattenförhållanden	13
Natur, kultur och arkeologi.....	14
Bebyggelse	23
Service	23
Infrastruktur	24
Störning och risk	26
Planförslag.....	29
Ändrade mark- och vattenförhållanden	30
Natur och kultur, arkeologi.....	31
Ny bebyggelse	32
Ny service	33
Infrastruktur	33
Förändring av teknisk försörjning.....	35
Behov av åtgärd mot störning och risk	36
Beskrivning av planbestämmelser	39
Genomförande och konsekvenser	44
Organisatoriska frågor	44
Fastighetsrättsliga frågor	45
Tekniska frågor	47
Ekonomiska frågor	47
Konsekvenser av planens genomförande	48
Tidigare ställningstaganden	52
Överkommunala beslut.....	52
Översiktsplaner	55
Kommunala program och beslut i övrigt	55

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Till planen hör också:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-01-23, reviderat 2024-12-18.
- PM Geoteknik, Snättebro etapp 2, Tyréns, 2019-03-15.
- MUR, (Markteknisk undersökningsrapport)/Geoteknik, Snättebro etapp 2, Tyréns, 2019-03-15.
- Dagvattenutredning, Vatten och Samhällsteknik AB, 2022-12-13, reviderat 2023-12-18.
- Planprogram för Snättebro, Läckaby, Kalmar kommun, Nyréns Arkitektkontor, 2009.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av Vatten och Samhällsteknik AB, genom Eva Djupfors på uppdrag av Samhällsbyggnadskontoret på Kalmar kommun, i samråd med Samhällsbyggnadskontoret och Kommunledningskontoret.

Eva Djupfors

Landskapsarkitekt, Vatten- och Samhällsteknik AB

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse samt att bevara befintligt rekreationsområde med grillplats och motionsslinga för framtiden.

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.

Inledning

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

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

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

Bakgrund

Det aktuella planområdet ligger i Läckebys sydöstra del och ingår i ett cirka 60 hektar stort område för vilket det 2009 tagits fram ett planprogram¹. Planprogrammets syfte har varit att ge övergripande riktlinjer för det kommande detaljplanearbetet. Enligt planprogrammet föreslås bostadsbebyggelse i form av friliggande villor/grändhus och radhus. I planprogrammet har det även överiktigt utretts möjligheten att anlägga en vägförbindelse till landsväg 125.

Sedan planprogrammet antagits 2009 har det, i enlighet med planprogrammets intentioner, året därpå tagits fram en detaljplan² för, etapp 1. Detaljplanen medger exploatering av 24 villatomter. 2011 togs det ytterligare fram en detaljplan³ i området för etapp 1. Syfte med denna plan var att säkra goda siktlinjer i korsningen Snättebrovägen – Åbygatan samt att bredda utrymmet för en lokal-gata i beredskap för en fortsatt utbyggnad väster om etapp 1. Det planerades att skapa en vägförbindelse fram till väg 125 genom en förlängning av Snättebrovägen.

Området för etapp 1 har numera byggts ut och 2018-10-30 skrevs ett startbesked för framtagande av nu aktuellt detaljplaneförslag för Snättebro etapp 2. Detaljplanens utbredning som i denna planbeskrivning benämns som etapp 2 omfattar delar av områdena som i planprogrammet kallats för etapp 2a, 2b

¹ Planprogram för Snättebro, Läckeby, Kalmar kommun, Nyréns Arkitektkontor, 2009.

² Detaljplan för del av Åby 6:2, sydöstra Snättebro, Kalmar kommun, upprättad 2010.

³ Detaljplan för del av Åby 6:2, Snättebrovägens förlängning i Läckeby, Kalmar kommun, upprättad 2011.

och 3. För bättre orientering se kartbilden under textavsnittet *Nuläge – Gällande detaljplaner och planprogram – Planprogram*.

Befintliga förutsättningar för hanteringen av dagvatten har dock föranlett ändringar avseende tidigare föreslagen bebyggelsestruktur. Området som pekas ut för kvartersmark för bostäder har minskats i sin omfattning och flyttats norrut. Därmed har även idén om en ny vägförbindelse från Läckeby via nybyggnadsområdet och vidare till väg 125 emellertid förkastats.

I kommunens antagandehandling av översiktsplan⁴ har en lämplig dragning av ett framtida regionalt cykelstråk pekats ut. Målet är att cyklister ska kunna ta sig bättre till Lindsdal och till det regionala cykelstråket - kuststråket mellan Västervik och Torsås. Längs kommunens två regionala cykelstråk, vars syfte är att underlätta hållbart resande, pendling och cykelturism, finns även busshållplatser.

Antalet fastigheter som i dagsläget anses vara rimligt att exploatera har mot bakgrund av genomförd markteknisk undersökning⁵ och dagvattenutredning⁶ i jämförelse till 2009 års planprogram minskats avsevärt.

Syfte med detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse samt att säkra befintligt rekreatiomsområde för framtiden.

⁴ Översiktsplanen antogs i kommunfullmäktige 2023-06-19. Antagandebeslutet har dock överklagats.

⁵ MUR, Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, PM Geoteknik, Snättebro etapp 2, Tyréns, 2019.

⁶ Dagvattenutredning, Vatten och Samhällsteknik AB, 2022-12-13, reviderad 2023-12-18.

Plandata



Planområdets läge i Läckeby.



Planområdets avgränsning markerad genom skrafferat område.

Det aktuella planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse i sydöstra Läckeby och är cirka 6,2 hektar stort. Hela planområdet tillhör fastigheten Åby 6:2 som ägs av Kalmar kommun.

Planområdet angränsar i norr till befintlig bebyggelse och i väster, öster och söder till ett relativt småbrokigt kulturlandskap.

Planförfarande och tidsplan

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

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

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

Tidsplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskedan eller nya förutsättningar under planprocessens gång inte föranleder något omfattande revideringsarbete.

Planens preliminära tidsplan:



Nuläge

Landskapsbilden i anslutning till Läckeby tätort kännetecknas av ett relativt småskaligt kulturlandskap med hagmarker, åkrar och mindre skogsbestånd om vartannat.

Västra delen av planområdet utgörs av ett mindre skogsområde som på grund av sin närhet till bebyggelsen har höga rekreativevärden. I skogsområdet finns en motionsslinga, grillplats, och pulkabacke. I sydost utgörs planområdet idag av odlingsmark som tidigare varit utarrenderat.

Förutom skogs- och odlingsmarken finns även en allmän parkeringsplats samt en dagvattendamm i planområdet.



Detaljplaneområdets gränser är markerade i rött och fastighetsgränser i grått. Flygfoto 2020, Lantmäteriet.



Vy över åkerlandskapet österut och in mot skogen västerut.

Gällande detaljplaner och planprogram

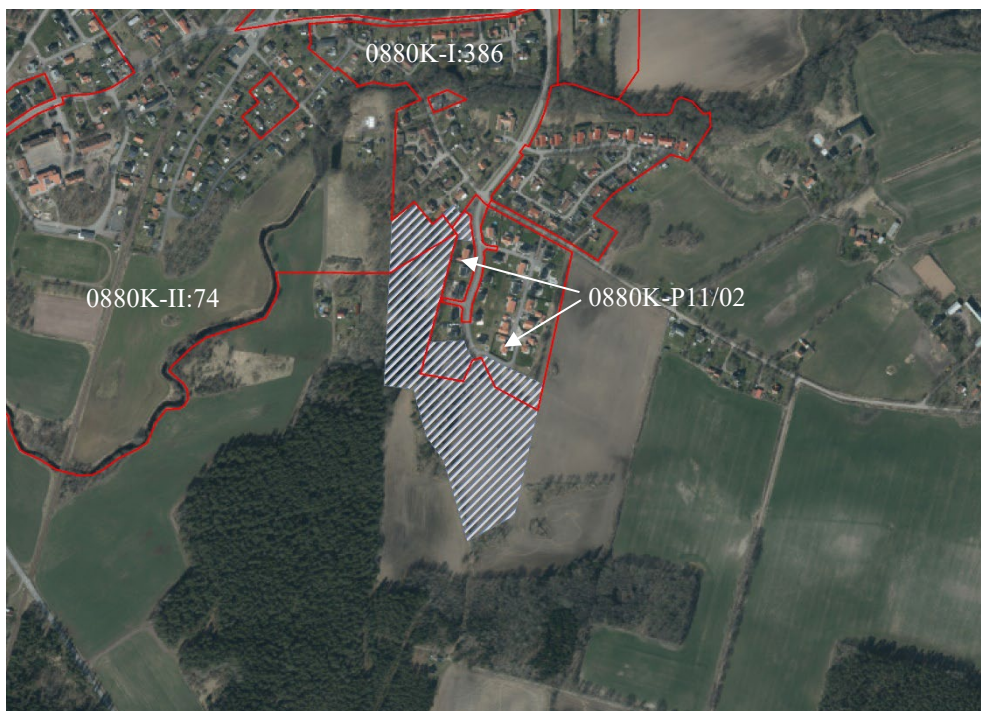
Detaljplaner

Nu aktuellt planområde är till stor del inte detaljplanlagt men berörs i norr av följande detaljplaner:

- Byggnadsplan för Snättebro i Läckeby Kalmar kommun, Kalmar län. Förslag till stadsplan. 0880K-I:386. Antagen i KF 1980-03-31.
- Förslag till byggnadsplan för Läckeby stationssamhälle i Läckeby kommun Kalmar län. 08-ÅBY-885/0880K-II:74. Upprättad 1955-04-29.
- Detaljplan för del av Åby 6:2, sydöstra Snättebro, Kalmar kommun, Kalmar län. 0880K-P11/02. Laga kraft 2011-01-30.

De berörda områdena är planlagda för: *Park eller plantering, Natur* samt *Område för lantbruksändamål*.

Genomförandetiden har gått ut för dessa planer.



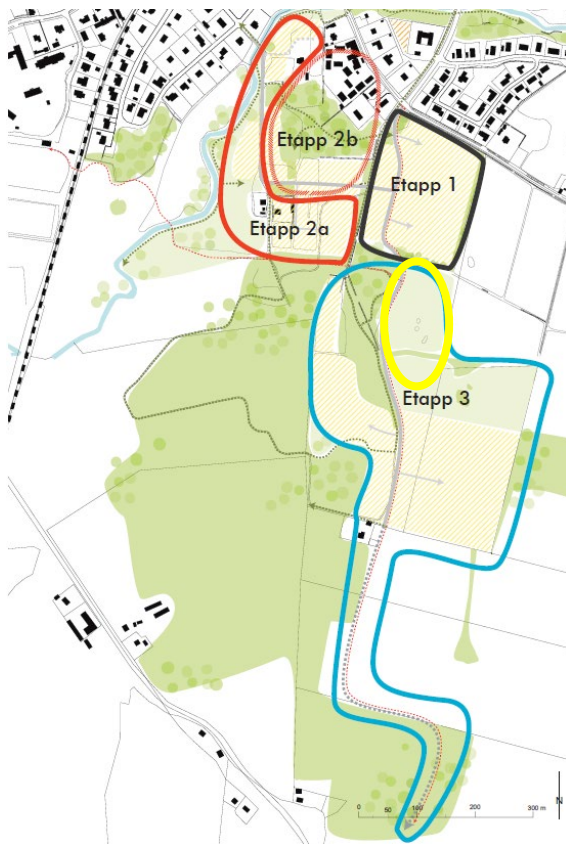
Planmosaik, nu aktuellt planområde markerat genom skrafferat yta. Angränsande detaljplaner markerade med röd linje.

Planprogram

Planområdet ingår i ett cirka 60 hektar stort område för vilket det har tagits fram ett planprogram⁷. Planprogrammets syfte har varit att ge övergripande riktlinjer för det kommande detaljplanearbetet. Enligt planprogrammet föreslås bostadsbebyggelse i form av friliggande villor/grändhus och radhus. I planprogrammet har det även översiktligt utretts möjligheten att anlägga en vägförbindelse till landsväg 125.

Sedan planprogrammet antogs har det i programmet som *etapp 1* utpekade området detaljplanlagts och byggts ut. Nu aktuellt detaljplaneområde ingår i ett område som i planprogrammet pekats ut som *etapp 2a, 2b* och *3*.

Befintliga geotekniska förutsättningar samt förutsättningar för hanteringen av dagvatten har dock i nu aktuellt detaljplaneförslag föranlett ändringar avseende tidigare föreslagen bebyggelsestruktur. Området som avses för ny bebyggelse har minskats avsevärt i sin omfattning och flyttats norrut. Se gul markering i efterföljande kartbild. I dagsläget finns inga avsikter på att planlägga ytterligare mark för kvartersmark utöver redan utbyggt område och gulmarkerat område i kartbilden nedan.



Etappindelning enligt planprogram från 2009. Gul markering visar ungefärlig avgränsning för föreslagna områden för ny bebyggelse i nu aktuellt detaljplaneförslag.

⁷ Planprogram för Snättebro, Läckeby, Kalmar kommun, Nyréns Arkitektkontor, 2009.

Socioekonomiska förutsättningar

Befolkningsökningen har de senaste åren lett till ett behov av att öka planberedskapen för småhusbebyggelse i Kalmar kommun. Läckeby är tack vare sitt goda serviceutbud, korta pendlingsavstånd med bussförbindelser och natursköna läge en attraktiv plats för boendeutveckling i Kalmar kommun.

Bostadsbebyggelsen utgörs i Läckeby av villor, radhus och lägenheter i flerbostadshus. Invånarantalet i Läckeby med omgivande landsbygd är idag cirka 1766⁸ personer, vilket utgör ett bra underlag för ortens service och utbud. Ortens långsiktiga utveckling påverkas av kommunens förmåga att tillgodose behovet av bostäder och goda boendemiljöer för olika målgrupper som har olika behov och önskemål.

Utöver villor efterfrågas det även flerfamiljshus, mindre radhus, kedjehus eller lägenheter i Läckeby.

Tillgången till bostäder är en förutsättning för tillväxt, företagsetableringar och arbetstillfällen som i sin tur påverkar bostadsmarknaden.

Tillgänglighet och trygghet

Läckeby samhälle omges av ett vackert kulturlandskap med öppna fält och skogsdungar om vartannat. Det finns natursköna och rekreativa områden på cykel- och gångavstånd oavsett var man befinner sig i Läckeby

Planområdet angränsar till ett lugnt villaområde och upplevs som tryggt att vistas i. Den planerade bebyggelsen inom planområdet kommer att ligga precis in till ett populärt rekreationsområde med grillplats, pulkabacke och motions-slinga.

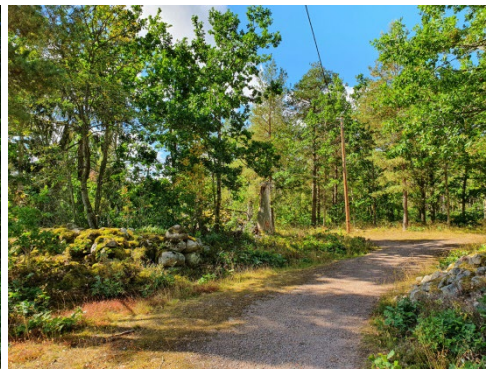
Läckeby är en populär boendeort bland barnfamiljer. Tillgängligheten till rekreation är god och motionsslingan med utegym och pulkabacke vid planområdet är en naturlig mötesplats för boende i närområdet. Vintertid nyttjas motions-slingan som längdskidspår.

Förutom utegymmet och pulkabacken finns det inom en kilometers avstånd från planområdet tre lekplatser.

Tillgång till föreningslivet bedöms som god för alla åldrar. För de minsta barnen, det vill säga barn upp till fem år, erbjuds öppen förskola.

Närmaste familjecentral finns i Lindsdal.

⁸ Statistiska tätorter 2020, befolkning, landareal, befolkningstäthet per tätort, Statistiska Centralbyrån, 24 november 2021.



Miljöbilder längs med motionsslingan.



Villabebyggelse i direkt angränsning till planområdet.

Mark- och vattenförhållanden

Topografi

Nivåskillnaderna inom planområdet är cirka 5 meter. Södra delen av planområdet, inom vilket det föreslås ny bebyggelse, är relativt flack.

Jordlager

Enligt Sveriges geologiska undersökning, SGU:s jordartskarta består de ytliga jordlagren, inom de delar av planområdet som föreslås att bebyggas, i huvudsak av sandig morän.

Enligt den översiktliga geotekniska utredningen från 2009⁹, som har en större noggrannhet än SGU:s jordartskarta, förekommer det inom nu aktuellt planområde:

- friktionsjord med innehåll av morän, sten, grus och sand samt
- finsediment bestående av lera och silt.

Geoteknik

Sedan planprogrammet för Snättebro tagits fram 2009 har följande geotekniska utredningar genomförts:

- Snättebro, Läckeby, Kalmar kommun. Program - Översiktlig geoteknisk utredning, WSP Sverige AB, 2009-06-01.
- PM Geoteknik, Snättebro Etapp 2, Tyréns 2019-03-15, revA 2020-03-06.
- MUR (Markteknisk undersökningsrapport) /Geoteknik, Snättebro etapp 2, Tyréns 2019-03-15, revA 2020-03-06.

Utredningarnas syfte har varit att ta reda på de geotekniska och hydrogeologiska förhållandena i samband med framtagandet av ny detaljplan.

Hydrogeologiska förhållanden

Under 2020 undersöktes grundvattennivåerna inom ett antal mätpunkter inom planområdet. Enligt Tyréns *PM Geoteknik* låg grundvattennivåerna i undersökt område vid mätningstillfällena i söder på cirka 0,5 till 1,4 meter under markytan och i norr på ett djup på cirka 0,8 till 1,1 meter under markytan.

I detta sammanhang kan nämnas att grundvattennivåer generellt varierar med årstid, väderlek, snösmältning och torra sommarmånader.

⁹ Snättebro, Läckeby, Kalmar kommun. Program - Översiktlig geoteknisk utredning, WSP Sverige AB, 2009-06-01.

Natur, kultur och arkeologi

Stads- och landskapsbild

Läckeby är en del av Mörebygdens kustnära slättlandskap. Karakteristiskt för bygden är små gårdsbildningar och byar som är placerade utmed landsvägarna mellan de större samhällena. Åby socken sträcker sig från skogslandet i väster till Kalmarsundskusten i öster. Avståndet till havet är endast fyra kilometer.

Läckeby omges till stora delar av ett odlingslandskap med inslag av större och mindre löv- och barrskogspartier. Skogen har för de boende i närområdet höga rekreativevärden. I samhällets östra delar rinner Åbyån.

Marken inom nu aktuellt planområde består dels av åkermark och dels av skogsmark. Åkermarken är relativt flack och kantas delvis av stenmurar och träd- och buskvegetation¹⁰.

Planområdet angränsar dels till ett nybyggnadsområde med villabebyggelse i två plan, dels till fastigheten Åby 24:2 vars huvudbyggnad betecknats med planbestämmelsen q¹¹ i stadsplanen från 1979.



Villabebyggelse som byggts i området för etapp 2, i direkt anslutning till planområdet.



Villabebyggelse på fastigheterna Åby 24:2 och Åby 24:4 som angränsar till planområdet i norr.

¹⁰ Planprogram, för Snättebro, Läckeby, Kalmar kommun, Nyréns Arkitektkontor, 2009.

¹¹ Med q betecknad byggnad är av kulturhistoriskt och miljömässigt värde och får ej förvanskas till sitt yttre vid om-, på- eller tillbyggnad.

Arkeologi

Inom aktuellt planområde finns enligt Riksantikvarieämbetets Fornminnesregister inga kända fornlämningar. För området som i nu aktuellt planförslag avses att exploateras har ingen särskild arkeologisk utredning genomförts.

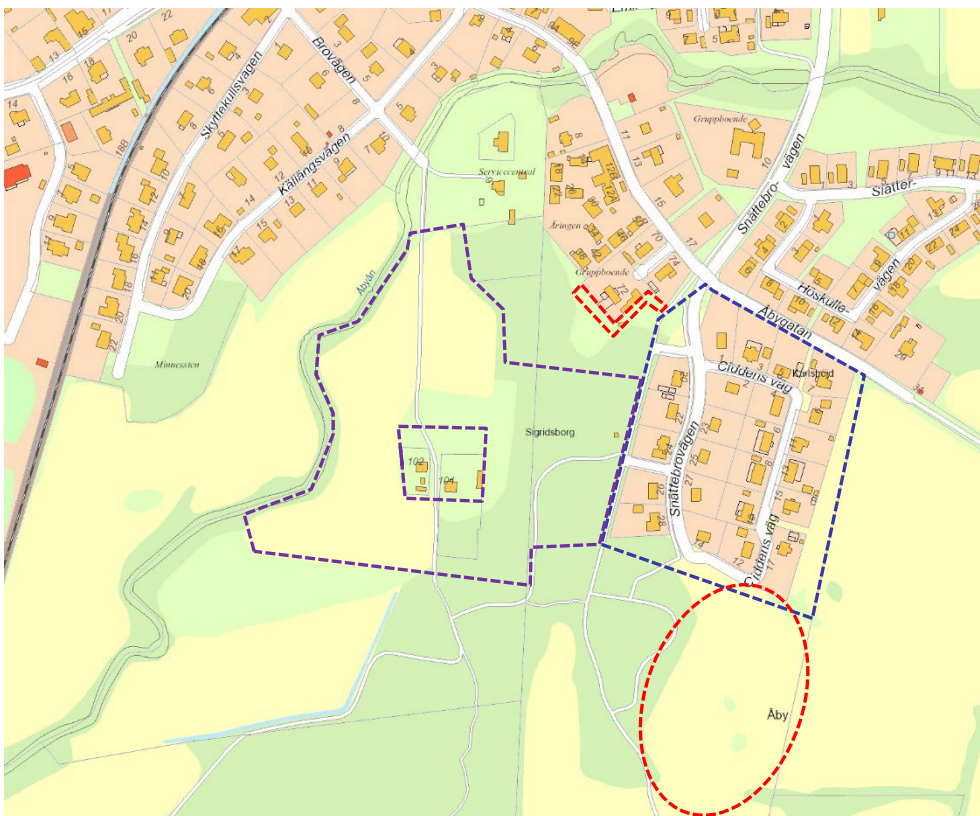
I angränsning till planområdet har Kalmar läns museum på uppdrag av Kalmar kommun tagit fram en särskild arkeologisk utredning¹².

Av den arkeologiska utredningen framgår att området runt Åby – Läckeby är rikt på förhistoriska lämningar.

Inom undersökt område grävdes 1 200 löpmeter schakt i åker- och gles skogsmark. I mer svårtillgänglig terräng undersöktes ett antal kvadratmeterstora rutor. Det enda som hittades i samband med genomförd undersökning var:

- en sotfläck i områdets nordvästra del samt
- slagen flinta i anslutning till undersökningsområdet.

Kalmar läns museum anser att ytterligare arkeologiska arbeten inom undersökt område inte är nödvändiga.



Lila markering visar område för genomförd särskild arkeologisk utredning. Röd markering visar områden inom vilket det föreslås kvartersmark för bostäder.

¹² Nya bostäder i Läckeby, Arkeologisk utredning, Läckeby 2:4, Åby 6:2, Åby socken, Kalmar kommun, Småland. Arkeologisk rapport 2009:20, Kalmar läns museum, 2008.

Biotopskydd

Stenmurar och stenrösen

Befintliga stenmurar och stenrösen inom planområdet som idag ligger i angränsning till jordbruksmark omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken.

Tilläggas kan att stenmurar och stenrösen har ett bevarandevärde, inte endast som biotop för diverse arter utan även med tanke på murarnas kulturhistoriska och landskapsbildsmässiga värde i sig.

Särskilt skyddsvärda träd

Enligt Naturvårdsverket ska en verksamhet eller åtgärd som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön, och som inte omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser i miljöbalken, anmälas för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Enligt Naturvårdsverkets åtgärdsprogram¹³ bedöms så kallade särskilt skyddsvärda träd ha stor betydelse för bevarandet av biologisk mångfald och för att uppfylla flera av riksdagen antagna miljökvalitetsmål.

Särskilt skyddsvärda träd definieras enligt följande kriterier:

- Jätteträd: Levande eller döda träd som är grövre än en meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd.
- Mycket gamla träd: Levande eller död gran, tall, ek och bok som är äldre än 200 år. Övriga trädslag som är äldre än 140 år.
- Grova hålträd: Levande eller döda träd som är grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hålighet i huvudstammen.

I nordvästra delen av planområdet finns en sälk och tre ekar, som bedöms passa in på definitionen för särskilt skyddsvärda träd.

Skyddsvärda träd

Även yngre träd kan på sikt komma att spela en viktig roll för områdets biodiversitet. Generellt bedöms att uppvuxna träd bör bevaras i möjligaste mån då de dessutom bidrar till områdets rekreativa värden och landskapsbilden i positiv mening.

Åtgärder på träd som inte är särskilt skyddsvärda men som uppfyller kriterierna för skyddsvärda träd enligt länsstyrelsens hemsida kan precis som särskilt skyddsvärda träd kräva en anmälan¹⁴ om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Skyddsvärda träd definieras enligt följande kriterier:

- stamdiameter i brösthöjd på minst 80 cm
- hamlade träd

¹³ www.naturvardsverket.se, 2020-09-21.

¹⁴ Är man osäker på ifall anmälan krävs kan länsstyrelsens naturvårdsenhet kontaktas.

- hålträd med en stamdiameter i bröst höjd på minst 30 cm
- träd i en trakt med mycket andra värdefulla träd
- biologiskt värdefulla träd med känd förekomst av rödlistad art
- äldre senvuxna träd som med hög ålder, ofta med stora partier död ved och grova knotiga grenar i kronan och/eller mycket mossor och lavar
- kulturhistoriskt intressanta träd, till exempel vårdträd, vägmärken och sjömärken

I det befintliga rekreations- och naturområdet finns ett antal träd som bedöms passa in på definitionen för skyddsvärda träd. Bland annat finns ett antal aspar med hackspettshål i mitten av planområdet.

lanspråktagande av jordbruksmark

Det förekommer att jordbruksmark exploateras och används till annat än livsmedelsproduktion. Jordbruksmark är en långsiktig resurs och ska i första hand bevaras. För att jordbruksmark ska få tas i anspråk för bebyggelse eller andra anläggningar krävs mycket starka skäl. Det är endast om utbyggnaden bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse som inte går att tillgodose på ett bättre sätt på annan plats som jordbruksmark kan tas i anspråk.

I regel tas inte stora arealer i anspråk per exploateringstillfälle, men sammantaget blir det betydande arealer som återkalleligt försvinner. Mellan år 2016 och 2020 exploaterades cirka 3000 hektar jordbruksmark i Sverige till infrastruktur, bostäder och andra byggnader.¹⁵

Kalmar län är en tillväxtregion med behov av mark till bland annat nya bostäder, industrier och infrastruktur, samtidigt som regionen har bland de mest produktiva jordbruksmarkerna i Sverige. Det innebär att Kalmar län har betydelse för livsmedelsproduktionen både regionalt och nationellt.¹⁶

Lagstiftning och bedömningsgrunder

Enligt Miljöbalkens 3 kap. 4 § är huvudregeln att brukningsvärd jordbruksmark inte får tas i anspråk för bebyggelse och anläggningar. Dock kan undantag göras om anspråkstagandet är nödvändigt för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

Med brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Närheten till annan jordbruksmark av högre kvalitet kan spela in i bedömningen ifall det är motiverat att ianspråkta ett visst område med i jämförelse sämre brukningsvärde.

Syftet med lagstiftningen genom Miljöbalkens 3 kap. 4 § är att bevara brukningsvärd jordbruksmark för framtida generationer, såväl ur ett klimat- och

¹⁵ Jordbruksverkets rapport 2021:08.

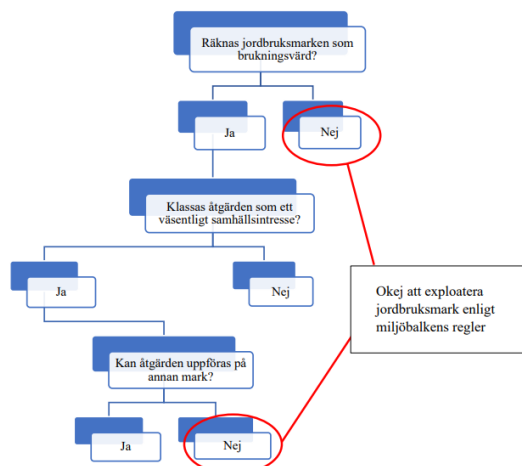
¹⁶ Planeringsunderlag brukningsvärd jordbruksmark Kalmar län. Länsstyrelsen Kalmar län. Meddelande 2020:10.

hållbarhetsperspektiv som i ett perspektiv för livsmedelsproduktion och krisberedskap.

Enligt Jordbruksverkets tolkning innebär Miljöbalkens 3 kap. 4 § att kommuner i förhandsbesked, lov, detaljplaner och översiktsplaner ska föra ett resonemang kring:

- Jordbruksmarkens kvalitet och odlingsvärden.
- Ifall den planerade exploateringen är ett väsentligt samhällsintresse.
- Varför man inte kan ta annan mark i anspråk istället.

Länsstyrelsen i Kalmar län har genom Hushållningsskapet låtit ta fram en rapport¹³ vars syfte är att belysa vikten av att exploatering av bruksbar jordbruksmark endast sker efter ett noggrant övervägande. I rapporten rekommenderas att följande avvägningar följs i samband med den kommunala planeringsprocessen:



Arbetsgång för bedömning ifall det är ok/nödvändig att ianspråkta brukningsvärd jordbruksmark. Källa: Planeringsunderlag brukningsvärd jordbruksmark Kalmar län. Länsstyrelsen Kalmar län. Meddelande 2020:10.

Hushållningssällskapet har delat in markers produktionsvärde enligt en femgradig skala, med mycket höga värden, höga värden, normala värden, låga värden eller inget värde. Till grund för Hushållningssällskapetets arbete ligger SGUs jordartskarta samt Jordbruksverkets blockdatabas från 2019.

Andra aspekter som kan vägas in utöver jordartens egenskaper är områdets arrondering, dvs ifall brukningsenheten ligger samlad och/eller nära brukningscentrum. Även fältets form och storlek har betydelse för odlingens effektivitet. Ju färre vändningar lantbrukaren behöver göra med sina maskiner desto effektivare kan marken nyttjas. Mindre fält, en mer oregelbunden form och odlingshinder som åkerholmar medför en lägre effektivitet i brukandet och en ökad energiförbrukning. Det bör även övervägas ifall exploateringen intill brukningsvärd åkermark kommer att leda till begränsningar i brukandet på grund av närhet till bebyggelse.

Hushållningssällskapet anger vidare i sin rapport *Planeringsunderlag brukningsvärd jordbruksmark Kalmar län* att det i vissa fall kan vara ett allmänt angeläget

intresse att exploatera brukningsvärd jordbruksmark. Ett exempel kan vara att möjliggöra för nya bostäder i syfte att utveckla även de mindre samhällen i en kommun. På så vis får fler människor möjlighet att bo och verka på landsbygden.

Jordbruksmarkens kvalitet och odlingsvärden inom planområdet

Delar av nu aktuellt planområde brukas som åkermark. Fastigheten är i dag taxerad som lantbruksenhet.

Jordbruksmarken inom planområdet har enligt Hushållningssällskapets generella klassning höga brukningsvärden, vilket motsvarar den andra av Hushållningssällskapets femgradiga skala. Marker som enligt denna klassning har ”mycket höga värden” finns i trakten, men berör dock inte planområdet.

Jordbruksmarkens brukningsvärden sett till områdets arrondering, storlek och odlingshinder bedöms inte som lika bra som angränsande fält västerut. Fälten västerut är jämförelsevis större och har färre odlingshinder.

Planerad kvartersmark för boende ligger i direkt anslutning till befintlig nybyggnadsområdet, dvs etapp 1 i gällande planprogram¹⁷. Vilket innebär att brukningen av den angränsande jordbruksmarken redan idag behöver ske med viss hänsyn till befintligt bostadsområde. I gällande detaljplan för etapp 1 har det lämnats en markremsa som planlagts som NATUR mellan nybyggnadsområdet och jordbruksmarken.

Kalmar kommun bedömer att det sett till Hushållningssällskapets femgradiga skala, jordbruksfältens läge, storlek och arrondering finns marker i närområdet som sammantaget har högre brukningsvärden än marken inom planområdet.

Väsentligt samhällsintresse

Ur hushållningssynpunkt bedöms ianspråktagandet av jordbruksmarken som negativt då jordbruksmark inte går att återskapa på någon annan plats.

Kalmar kommun bedömer dock att det även är ett väsentligt samhällsintresse att kunna bygga bostäder och samhällsservice i eller i anslutning till såväl Kalmar stad, kommunens övriga tätorter samt landsbygd. Det ger en långsiktigt hållbar och robust samhällsutveckling med förutsättningar att kunna gå, cykla och anordna god kollektivtrafik.

Varje tätorts utbyggnadsmöjligheter bedöms för sig, då det är angeläget att samtliga tätorter i kommunen kan utvecklas för att klara bostadsförsörjningen enligt den utbyggnadstakt som översiktsplanen tar höjd för och för att hela kommunen ska utvecklas.

Exempel på väsentliga samhällsintressen kan vara:

- tätortsutveckling, bostäder och samhällsservice
- utveckling av befintliga och nya verksamheter

¹⁷ Planprogram för Snättebro, Läckebro, Kalmar kommun, 2009.

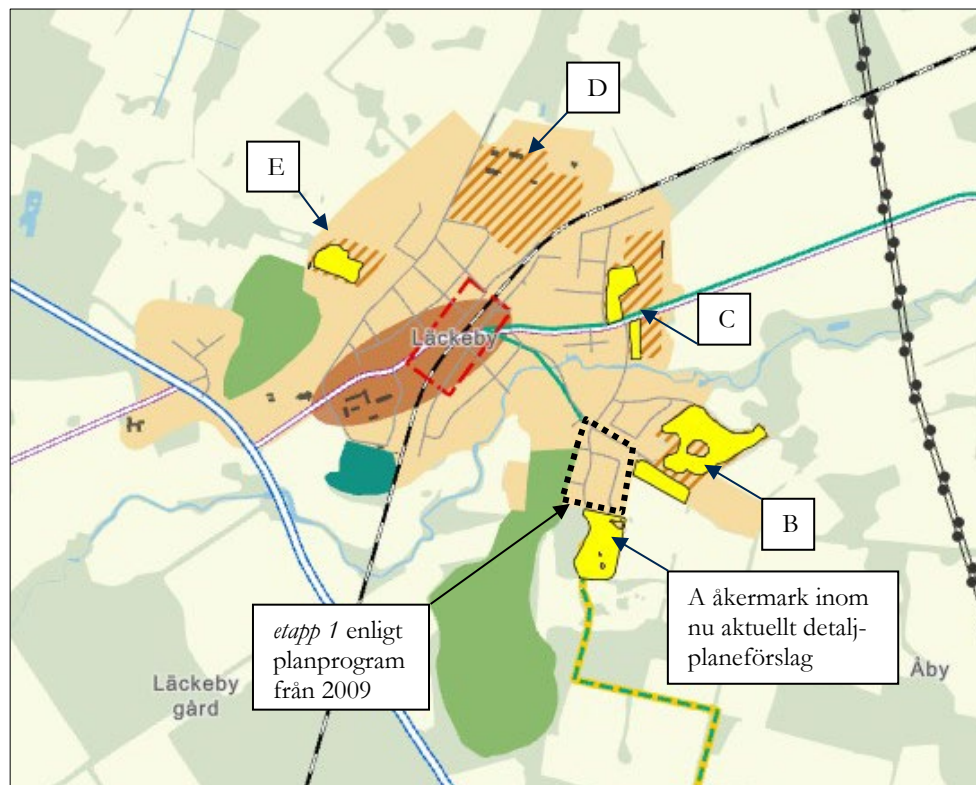
- landsbygdsutveckling för att främja befolkningsutveckling, tillgång till service och andra verksamheter
- etableringar som krävs för att bidra till en hållbar energi- och vattenförsörjning samt transportinfrastruktur

Kalmar kommun bedömer det som ett allmänt angeläget intresse att nya bostäder möjliggörs i Läckeby inom närtid.

Tänkbara alternativa lokaliseringar

I efterföljande kartbild är åkermark som i översiktsplanen pekats ut som utvecklingsområden för bostäder och samhällsservice markerat i gult. Åkermarken inom nu aktuellt planområde (A) är ett av 5 områden som är markerade som möjlig mark för exploatering i och i anslutning till Läckeby tätort.

Alternativa lokaliseringar begränsas av att Läckeby tätort omges av jordbruksmark. Övriga faktorer som begränsar en alternativ lokalisering är att ny bebyggelse måste ligga i anslutning till orten med tillgång till kollektivtrafik, befintlig infrastruktur samt befintliga naturområden i tätorten.



	Utredningsområde för bostäder/samhällsservice		Centrumutveckling
	Bostäder och samhällsservice		Rekreationsanläggningar
	Värdefulla natur och rekreatiomsområden		Nytt stationsläge
	Utveckling av regionala cykelstråk		Regionala cykelstråk

Utsnitt ur Kalmar kommuns översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige 19 juni 2023. Antagande beslutet har dock, på grund av ett överklagande, inte vunnit laga kraft ännu.

Område A som är läget för nu aktuellt detaljplaneförslag har ingått i ett cirka 60 hektar stort planprogram¹⁸. Enligt planprogrammet föreslås bostadsbebyggelse i form av friliggande villor/grändhus och radhus. I planprogrammet har det även översiktligt utretts möjligheten att anlägga en vägförbindelse till landsväg 125.

Sedan planprogrammet antagits har den i planprogrammet första av tre utpekade utbyggnadsetapper detaljpanelagts och byggts ut.

På grund av områdets förutsättningar för hanteringen av dagvatten har lokaliseringsförslagen för etapp 2 och etapp 3 omarbetats och minskats avsevärt. Läget för utpekad kvartersmark i nu aktuellt planförslag har bedömts som lämpligare än förslagen placering för etapp 2 och etapp 3 i planprogrammet. Bedömningen har grundat sig på följande:

- geotekniska förhållanden
- förutsättningar för att kunna ta hand om dagvatten och skyfall
- skogsområdets rekreativa värden för Läckeby samhälle
- förekomst av särskilt skyddsvärda träd

I dagsläget finns inga avsikter på att planlägga ytterligare mark som pekats ut i planprogrammet.

Även planerna på vägförbindelsen söderut till väg 125 har, i och med området nu planläggs för betydligt färre villor, slopats. Dock kvarstår önskemålet om en utveckling av det regionala cykelstråket.

Även områdena B, C, D och E pekas i antagandehandlingen till ny översiktsplan¹⁹ ut som utredningsområden för nya bostäder och service. Eftersom det inom dessa områden finns pågående verksamheter är dessa att betraktas som omvandlingsområden med en vision om att möjliggöra nya bostäder och ny service på längre sikt.

Områdena B, C, D och E ligger i jämförelse till nu aktuellt planområde, område A, mer centralt i Läckeby samhälle. Sett till det bedöms läget för område A i jämförelse bättre lämpad för friliggande villabebyggelse och lägena för B, C, D och E bättre lämpade för service och/eller för lägenheter/serviceboenden.

¹⁸ Planprogram för Snättebro, Läckeby, Kalmar kommun, 2009.

¹⁹ Översiktsplanen antogs i kommunfullmäktige 2023-06-19. Antagandebeslutet har dock överklagats.

Översiktsplanen 2013 och planprogrammet från 2009

I kommunens översiktsplan från 2013 anges att exploatering av jordbruksmark ska ha ett starkt motiv och föregås av prövning av andra alternativa platser. I MKB:n för kommunens översiktsplan bedöms konsekvenserna av att minska jordbruksmark som övervägande negativa. För att motverka detta anges vidare att byggnationer enligt kommunens övergripande planering bör ske genom tätningar och i anslutning till befintlig bebyggelse. I den mån detta inte går prioriteras utbyggnad på impedimentmark eller mark där det tidigare funnits bebyggelse eller verksamheter.

Nu aktuellt planområde har i kommunens översiktsplan från 2013 pekats ut som utredningsområde för bostäder. Även i planprogrammet från 2009 ingår markområdena, som nu avses att bebyggas, i ett område som pekats ut som utbyggnadsområdet etapp 3 och 2b. Etapp 1 i angränsning till planområdet har redan byggts ut.

Förslag till ny Översiktsplan

Av översiktsplanens hållbarhetsbedömning framgår att ianspråktagande av jordbruksmark ska vara motiverat, det vill säga att kravet på väsentligt samhällsintresse ska uppfyllas om jordbruksmark tas i anspråk för bostäder, samhällsservice eller verksamheter.

I Kalmar kommuns antagandehandling till nya översiktsplan²⁰ har berört område pekats ut som utredningsområde för bostäder och samhällsservice. Utifrån motiv till lokalisering och ställningstaganden i översiktsplanen bedöms ianspråktagandet av jordbruksmark vara motiverat och att kravet på väsentligt samhällsintresse uppfylls avseende utredningsområden för bostäder och samhällsservice samt verksamheter i anslutning till tätorterna.



Röd markering visar berörd åkermark. Flygfoto 2020, Lantmäteriet.

²⁰ Översiktsplanen antogs i kommunfullmäktige 2023-06-19. Antagandebeslutet har dock överklagats.

Bebyggelse

Området som i nu aktuellt planförslag avses för ny bebyggelse är inte bebyggt sedan tidigare. Området ansluter till ett nybyggt villakvarter.

Service

I Läckeby finns ett flertal mindre företag. Serviceutbudet är relativt stort i Läckeby. Inom gång- eller cykelavstånd till planområdet finns det matbutik, postombud, frisör, gårdsbutik, pizzeria, serviceboende, förskola, låg- och mellanstadieskola, familjedaghem, fritidshem och föräldrakooperativ, motionsspår, utegym, fotbollsplan, bastu, skjuthall samt ett rikt föreningsliv, såsom idrottsföreningen Läckeby GoIF och ridklubben Udden.

Busshållplats finns inom ett gångavstånd på cirka 800 meter längs med Läckebyvägen. I snitt trafikeras busshållplatsen var 20 minut av KLTs²¹ busslinje nr 401 Läckeby - Lindsdal - Kalmar C - Länssjukhuset. Resetiden med buss till Kalmar C är cirka 30 minuter.

Närmaste apotek, hälso- och familjecentral ligger i Lindsdal.

Närmaste återvinningsstation är beläget längs med Stråkvägen, cirka 900 meter nordväst om planområdet. Närmaste återvinningscentral ÅVC ligger intill Mosekrogvägen. Avståndet från planområdet till återvinningscentralen i Läckeby är cirka fyra kilometer.

²¹ KLT, Kalmar Läns Trafik.

Infrastruktur

Trafik och parkering

Trafik och parkering inom planområdet

I norra delen av planområdet finns en parkeringsplats på kommunal mark för allmänheten. Parkeringsplatsen nyttjas främst av besökare till motionsslingan.

Genom planområdets västra delar löper en motionsslinga. Längs Snättebrovägen finns en separerad gång- och cykelväg.

Hastigheten längs med Snättebrovägen är begränsad till 30 kilometer i timmen. Enligt en trafikmätning, som gjordes på Snättebrovägen mellan 25 augusti och 7 september 2023 är medelveckodygnstrafiken cirka 347 motorfordon per dygn.



Vänster: Grusad gång- och cykelbana/motionsslinga i västra delen av planområdet. Höger: Den allmänna parkeringsplatsen.

Trafik i anslutning till planområdet

De nya bostäderna som detaljplanen möjliggör angörs via Snättebrovägen. Snättebrovägen ansluter till Åbygatan som i sin tur leder till Läckebyvägen med påfart till E22:an. E22:an är beläget öster om planområdet och erbjuder bra pendlingsmöjligheter både norr- och söderut.

Målpunkter för oskyddade trafikanter i anslutning till planområdet är till exempel Åbyskolan, Bygdegården, Åbyvallens idrottsplats, Hembygdsgården, Livsmedelsbutiken, Läckeby Gym och Pizzerian. Ett flertal av dessa målpunkter ligger på västra sidan om järnvägsspåret, som kan passeras i en bomförsedd korsning längs med Läckebyvägen, cirka 600 meter nordväst om planområdet.

Regional cykelväg

I samband med tidigare planläggning av etapp 1 samt i översiktsplanens antagandehandling²² har det pekats ut en vision om att på sikt kunna skapa säkra cykelvägar dels mot Lindsdal och dels mot den regionala cykelledsnoden vid E:22.

Avståndet till Lindsdal är cirka 6 km och till Rockneby är det cirka 5 km.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Planområdet angränsar till de kommunala verksamhetsområdena för vatten- och spillvatten.

Dagvatten

Planområdet angränsar till det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. I nordöstra delen av planområdet finns en befintlig dagvattendamm.

El-Tele

Planområdet ingår i E.ON Energidistribution elnätsområde.

E.ONs kablar ligger i huvudsak längs med befintliga lokalgator som angränsar till planområdet i norr.

Belysningsstolpar för gatubelysning finns längs med Snättebrovägen som ansluter till planområdet i norr.

Fiber

I det till planområdet angränsande villaområdet finns fiberledningar från Scanova, Telia Company.

Kablarna ligger i huvudsak längs med befintliga lokalgator som angränsar till planområdet i norr.

²² Översiktsplanen antogs i kommunfullmäktige 2023-06-19. Antagandebeslutet har dock överklagats.

Kommunalt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten

Kommunalt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten ligger längs med befintliga lokaligator som angränsar till planområdet i norr.

Värme

E.ON Energilösningar (värme) har enligt Ledningskollen ledningar längs med Snättebrovägen.

I dagsläget finns inget fjärrvärmenät i Läckeby.

Avfall

Hämtning av hushållsavfall ombesörjes i Läckeby, precis som i resterande Kalmar kommun, av Kretslopp Sydost.

Störning och risk

Buller från väg- och tågtrafik

Riktvärden för trafikbuller

Ljudnivåer från spårtrafik och vägar regleras från och med 2015 i förordningen (2015:216) om trafikbuller, med ändring 2017:359. Förordningen anger bland annat följande:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00.

8 § Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Bullerberäkningar

Bullerberäkningar som är baserade på trafikmätningar från 2022 visar för hela planområdet att:

- den ekvivalenta ljudnivån från tåg- och vägtrafik ligger under 40 dB(A) samt att
- den maximala ljudnivån från tåg och vägtrafik ligger under 45 dB(A).

Spårområdet

Farligt gods på Stångådalsbanan

Cirka 400 meter väster om planområdet finns Stångådalsbanan mellan Kalmar och Linköping. Förutom persontrafik förekommer på banan även godstrafik, med bland annat farligt gods.

Godstrafiken på banan bedrivs av Green Cargo. Trafikverkets strategi för farligt gods på järnvägar utgår från att det ska vara möjligt att transportera farligt gods på i princip alla banor.

Risk för spårspring

Mellan nu aktuellt planområde och målpunkter såsom Åbyskolan i västra delen av Läckeby samhälle ligger spårområdet för Stångådalsbanan. Längs med Läckebyvägen finns en passage för bil, gång- och cykeltrafik som är säkrat med bommar.

Tillsynspliktiga verksamheter

Planområdet berörs inte av skyddsavståndet till någon tillsynspliktig verksamhet i närområdet.

Lantbruk

Spridning av gödsel och användandet av bekämpningsmedel på jordbruksmark i anslutning till planområdet kan förekomma periodvis.

Föroreningar i mark

Enligt Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden finns inga misstankar om föroreningar inom nu aktuellt detaljplaneområde.

Generellt gäller att:

- det kan förekomma föroreningar även i områden som inte tagits upp i Länsstyrelsens ebh-stöd som potentiellt förorenade områden.
- att det inte är ovanligt att mark i samhällen är utfyllda med förorenade massor.
- att det på mark i närheten av samhällen kan ha skett dumpning av förorenat avfall eller att det kan ha använts bekämpningsmedel där odling har skett.

- att föroreningar i marken inte kan uteslutas bara för att området inte har varit bebyggt.

Under planarbetets gång har bedömts att tidigare verksamhet, dvs jordbruksmark, inom planområdet inte tyder på vare sig utfyllnadsmassor eller förekomst av rester av bekämpningsmedel som riskerar att överskrida riktvärdena för känslig markanvändning inom markområdet som avses för bostadsändamål.

Radon

Riktvärdet för radon i inomhusluften är 200 Bq/m³. Är radonhalten högre så är den en olägenhet för människors hälsa. Nu aktuellt detaljplaneområde klassas som normalradonriskområde²³.

Magnetisk strålning

Förhöjda risker i form av magnetisk strålning bedöms inte föreligga.

Skyddsrum

Närmsta skyddsrum²⁴ med 118 platser finns på Åbyskolan och ligger inom gångavstånd till nu aktuellt planområde.

Översvämningrisk

I samband med utbyggnaden av etapp 1 anlades en dagvattendamm. Dammen utgör en buffert då vatten i de befintliga dagvattenledningarna i området för etapp 1 kan dämmas upp och fördröjas i dammen. Befintlig dagvattenlösning bygger på att dagvatten pumpas förbi en höjdrygg norr om Åbygatan.

Vid regntillfällen då flöden överskrider dagvattennätets kapacitet (pump, ledning och damm) rinner vatten på mark mot jordbruksmarken öster om dammen.

Vidare kan nämnas att Åbyån inte bedöms bidra till någon översvämningrisk av planområdet.

²³ MUR (Markteknisk undersökningsrapport) /Geoteknik, Snättebro Etapp 2, Tyréns, Rev A 2020-03-06.

²⁴ www.msb.se, hitta skyddsrum/skyddsrumskarta, data från MSB, 2021-01-19.

Planförslag

Detaljplaneförslaget möjliggör avstyckningen av sammanlagt cirka 17 nya fastigheter för bostäder på del av fastigheten Åby 6:2. För kvartersmarken i höjd med fördröjningsdammen avses att möjliggöras antingen fristående villabebyggelse eller par-/radhus. Beroende på typ av exploatering kan denna tomt tänkas att exploateras som bostadsrättsförening eller att styckas av till flera mindre tomter.

Resterande delar av detaljplaneområdet föreslås att planläggas som allmän platsmark, det vill säga som gatu- och naturmark. Naturmarken inom planområdet avses dels för rekreation, dels för omhändertagande av dagvatten.

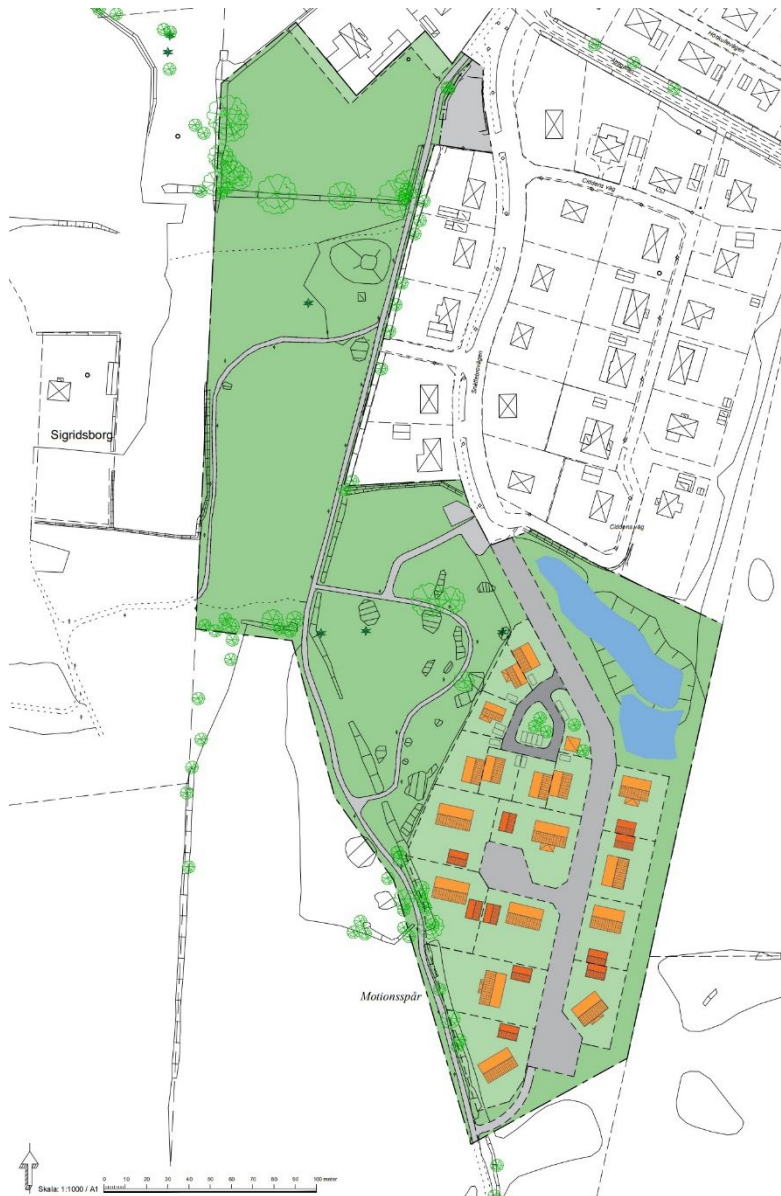


Illustration över tänkbar fastighetsindelning och placering av framtida hus. Detaljplanen styr inte i detalj hur framtida nya fastigheter kommer att styckas av. Illustration 2023-12-18.

Ändrade mark- och vattenförhållanden

Topografi

Topografin avses inte att ändras avsevärt. Det har tagits fram en förprojektering med masshantering, för kvarters- och gatumarken inom planområdet. Detta för att kunna bedöma att föreslagen fastighetsindelning i förhållande till givna förutsättningar fungerar väl avseende rinnvägar för dagvatten. Förprojekteringen och massbalansen ger svar på ifall det vid genomförandet av planförslaget kommer finnas under- eller överskott av massor som behöver hanteras.

Byggbara schaktmassor, som blir över efter vägbyggnation, avses nyttjas för uppfyllnad av ett par lågt liggande tomter.

Överskott på matjord kan nyttjas på intilliggande åkrar i samverkan med fastighetsägare.

Det finns även en mindre del vegetationsmassor, som avses köras bort från området till sidotipp.

Jordlager

Av 2009 års översiktliga geotekniska utredning²⁵ framgår att samtliga byggnader ska skyddas mot markfukt och att jordlagrens tjälfarlighet måste beaktas.

Geoteknik

Grundläggning av bostadshus kan sannolikt utföras med platta på mark eller plintar på fast lagrad morän eller berg. Inför byggnation rekommenderas objektspecifika geotekniska undersökningar för att kunna fastslå bäst lämpad grundläggningsmetod. Projekterings PM bör tas fram i bygglovsskedet för respektive tomtplats.²⁶

Hydrogeologiska förhållanden

Vid framtida schaktningsarbeten under grundvattenytan ska grundvattennivån avsänkas till minst 0,5 meter under planerad schaktbotten. Temporära grundvattensänkningar inom schakter utförs lämpligen med hjälp av pumpgröpar. Ytvatten måste pumpas bort innan schaktarbeten kan påbörjas.

I plankartan anges planbestämmelse om att källare inte får finnas.

²⁵ Snättebro, Läckeby, Kalmar kommun. Program - Översiktlig geoteknisk utredning, WSP Sverige AB, 2009-06-01.

²⁶ PM Geoteknik, Snättebro Etapp 2, Tyréns, Rev A 2020-03-06.

Natur och kultur, arkeologi

Stads- och landskapsbild

Att berörda markområden tas i anspråk för ny bebyggelse kommer att påverka landskapsbilden tydligt. Läget för föreslagen småhusbebyggelse ligger dock i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och bedöms därför vara en given plats för en utveckling av Läckeby.

Arkeologi

Länsstyrelsen har inte krävt att någon särskild arkeologisk utredning ska tas fram för området som avses att exploateras.

Biotopskydd

Stenmurar och stenrösen

Detaljplanens genomförande innebär att det generella biotopskyddet, efter det att gator byggts ut och kvartersmarken bebyggts, kommer att upphöra för de stenmurar där kriterierna för biotopskyddet inte längre uppfylls.

Byggrätternas placering har lagts på så vis att åtgärder på befintliga stenmurar och stenrösen för vilka det generella biotopskyddet i dagsläget gäller inte ska krävas.

Planbestämmelsen, *r₁ stenmur får inte rivas*, anges inom kvartersmark där stenmur finns.

Särskilt skyddsvärda träd och skyddsvärda träd

Inom de områden som föreslås att planläggas som allmän platsmark NATUR finns ett antal träd som uppfyller kriterierna för att klassas som särskilt skyddsvärt träd och skyddsvärda träd.

Ett genomförande av detaljplaneförslaget medför ingen påverkan på dessa träd.

Ianspråktagande av jordbruksmark

Planförslaget innebär att cirka 1,9 hektar åkermark i södra delen av planområdet tas i anspråk för bostadsbebyggelse och allmänplatsmark för gata.

Läckebyns samhälle omges av jordbruksmark. Skogsområden i direkt anslutning till Läckeby samhälle är få och bedöms som mycket betydelsefulla som tätortsnära rekreationsområde.

Planerad bebyggelse innebär en förtätning av befintlig bebyggelsestruktur. Efterfrågan för nya villatomter är stort i Läckeby och planområdet pekas i kommunens översiktsplan från 2013, antagandehandlingen för ny översiktsplan²⁷ samt i tidigare framtaget planprogram från 2009 ut som förtätnings- och utvecklingsområde för bostäder. Att tillgodose efterfrågan på nya bostäder även utanför Kalmar tätort bedöms som ett väsentligt samhällsintresse.

Det allmänna samhällsintresset av att tillskapa fler boenden i Läckeby bedöms som större än bevarandet av berörd åkermark. För mer information avseende ianspråktagande av åkermark se även kapitlet om nuläge, rubrik Natur, Kultur och arkeologi.

Ny bebyggelse

Detaljplaneförslaget möjliggör avstyckningen av sammanlagt cirka 17 nya fastigheter för bostäder. Inom ett avgränsat område avses att möjliggöras kedjehus, radhus, parhus eller villor. För resterande kvartersmark inom planområdet avses villabebyggelse med en minsta fastighetsstorlek på 800 m² respektive 1000 m². Exakt hur fastighetsindelningen ska ske styrs inte genom detaljplanekartan.

Utöver exploateringsgraden anges följande planbestämmelser för den nya bebyggelsen:

- högsta nockhöjd för huvudbyggnader 9,0 meter
- högsta nockhöjd för komplementbyggnader 5,0 meter
- minsta takvinkel på 22 grader
- källare medges ej.

²⁷ Översiktsplanen antogs i kommunfullmäktige 2023-06-19. Antagandebeslutet har dock överklagats.

Ny service

Enligt planförslaget föreslås inte något nytt område för verksamheter. Dock bidrar ett genomförande av planförslaget till fler boende i området och därmed ett ökat underlag för befintlig och framtida möjlighet till utökning av offentlig och kommersiell service såsom handel.

Planbestämmelsen NATUR i västra delen av planområdet bidrar till att säkra det tätortsnära rekreationsområdet för boende i Läckeby för framtiden. Genom planförslaget kvarstår möjligheten att anlägga en områdeslekplats/naturmötesplats²⁸ inom NATUR-området.

Infrastruktur

Trafik och parkering

Trafik och parkering inom planområdet

Gatumarken behöver vara tillgänglig för gående och cyklister samt motortrafik, såsom persontrafik, varutransporter, räddningsfordon och sopbilar. Busstrafik är i dagsläget inte aktuellt inom planområdet. Vägbredd och utförandet av vägarna kommer att uppfylla kommunal standard och hastighetsbegränsningen kommer att vara 30 km i timmen.

Längs med lokalgatan (i nordsydlig riktning) som ansluter till Snättebrovägen, kommer det att finnas en separerad gång- och cykelväg.

I höjd med vändplanen i södra delen av planområdet möjliggörs för en ny förbindelse för gående och cyklister till motionsspåret.

Motionsspåret avses inte att förändras i och med detaljplanens genomförande.

Tillgängligheten för räddningsfordon enligt föreslagen fastighetsbildning för planerad småhusbebyggelse bedöms uppfyllas. Planerade vägområden bedöms ge tillräcklig åtkomlighet för eventuella framtida räddningsinsatser. Frågan skall bevakas vid framtida bygglovsprövningar.

Exploateringen enligt planförslaget kommer uppskattningsvis alstra cirka 60 fordonsrörelser per dygn. De nya gatorna avslutas med vändzoner, därför får området inte någon genomfartstrafik mer än gående och cyklister till motionsspåret.

Andelen tung trafik bedöms, efter det att området byggts ut, bli mycket liten och enbart bestå av servicefordon och eventuella varuleveranser. Möjlighet för större motorfordon att vända på gatorna avses ordnas genom vändplatser som dimensioneras för att klara sopbil.

Parkering skall rymmas inom den egna fastigheten²⁹. Frågan bevakas vid framtida bygglovsprövningar.

²⁸ Program för lek- och aktivitetsmiljöer, Kalmar kommun, 2023-06-29.

²⁹ Se även Kalmar kommuns riktlinjer för parkering, 2016-06-20.

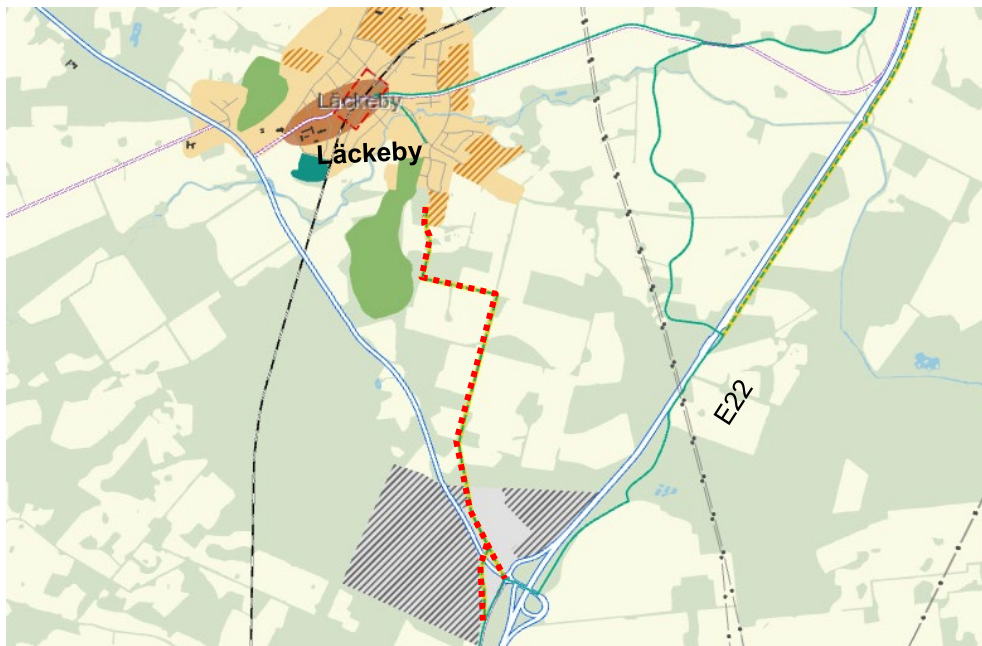
Trafik i anslutning till planområdet

Trafik i angränsning till planområdet bedöms inte påverkas avsevärt eftersom antalet planerade bostäder är relativt liten. Planerad bebyggelse uppskattas generera cirka 60 fordonsrörelser³⁰ per dygn.

Regional cykelväg

I samband med tidigare planläggning av etapp 1 och i antagandehandlingen för ny översiktsplan har det pekats ut en vision om att på sikt kunna skapa säkra cykelvägar dels mot Lindsdal och dels mot den regionala cykelledsnoden vid E:22.

Snättebrovägen med gång- och cykelväg samt gång- och cykelvägen i söder vid vändplatsen och motionsspåret möjliggör för den framtida regionala cykelvägen.



Utsnitt ur granskningshandlingen för Kalmar kommuns nya översiktsplan. Röd streckad linje visar sträckning för tänkt utveckling av regionalt cykelstråk.

³⁰ Räknat med i snitt 3,5 fordonsrörelse per bostad och dag. $17 \cdot 3,5 = 60$ avrundat uppåt för att även täcka leverans och servicefordon.

Förändring av teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten och framtida bebyggelse anslutas till det kommunala dricksvatten- och spillvattennätet.

Stamledningen för vatten och spillvatten föreslås att byggas ut. Framtida fastigheter ansluts sedan via servisledningar till det kommunala vatten- och spillvattennätet.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen bör i så stor utsträckning som möjligt följa Kalmar kommuns mål och principer enligt *Vatten och avlopp, Tematiskt tillägg till ÖP*, 2016.

Enligt kommunens mål och principer för vatten och spillvatten bör dagvattnet om möjligt i första hand hanteras öppet, omhändertas genom infiltration i marken och fördröjas och renas lokalt inom kvartersmark så att utflödet från området begränsas och föroreningar avskiljs.

Planerad bebyggelse inom planområdet avses i sin helhet ingå i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Under planarbetet framtagna dagvattenutredning³¹ påvisar att infiltration av dagvattnet som enda lösning, efter det att området byggts ut, ter sig svårt.

Enligt modellberäkningar, som Kalmar Vatten AB har tagit fram³² behöver kapaciteten i det befintliga ledningssystemet nedströms och/eller volymen i dammen ökas i samband med exploateringen av planområdet. Enligt Kalmar Vatten ABs preliminära bedömning kommer fördröjning av 20-årsregn rymmas inom det för dagvattenhantering utpekade naturområde.

Dammens utlopp är ansluten till det befintliga ledningsnätet i Ciddens väg och Snättebrovägen. Vattnet pumpas med hjälp av befintlig pumpanläggning över en höjdrygg norr om Åbygatan. Recipient är Åbyån som är en beslutad vattenförekomst (Ryssbyån: Torsbäcken - Norrebäcken SE629893-153296).

I sammanhanget kan även nämnas att det generellt och särskilt vid nybyggnation och anläggandet av nya bostäder vore önskvärt att implementera ett "kretsloppstänk" inom den egna fastigheten i större omfattning³¹. Vid nybyggnation av bostäder är det till exempel tämligen enkelt att gräva ned en större vattentank istället för att leda allt takvatten direkt till det kommunala ledningsnätet. Möjligheter till att nyttja regnvatten för trädgårdsbevattning istället för dricksvatten bör, med tanke på senare års torka och bevattningsförbud, uppmärksammas mer. Särskilt i nybyggnadsområden där anläggningskostnader för olika kretsloppslösningar jämförelsevis lär vara mindre än på en redan bebyggd fastighet.

³¹ Dagvattenutredning, Vatten och Samhällsteknik AB, 2022-12-13, reviderad 2023-12-18.

³² Kalmar Vatten AB, mailkorrespondens 2023-10-25.

El-tele

Framtida bebyggelse avses att anslutas till befintliga el- och teleleverantörer till det angränsande villaområdet, i etapp 1.

Ett genomförande av planförslaget förutsätter en ny transformatorstation inom planområdet. Ett avstånd på minst 5 meter ska, med hänsyn till brandrisk, hållas mellan transformatorstationen och planerad byggnation. Lämplig plats för placeringen av transformatorstationen har överenskommit med E.ON och reserveras i plankartan med bestämmelsen för Transformatorstation.

Fiber

Fibernätet kommer att byggas ut av Scanova, Telia Company.

Värme

Det finns i dagsläget ingen möjlighet att ansluta framtida bebyggelse inom planområdet till det kommunala fjärrvärmenätet. Uppvärmning av planerad bebyggelse kommer att ske individuellt.

Avfall

Hämtning av hushållsavfall kommer att ombesörjas av Kretslopp Sydost. För information om återvinningsstation och återvinningscentral ÅVC se tidigare textavsnittet under *Nuläge – Infrastruktur – Teknisk försörjning - Avfall*.

Behov av åtgärd mot störning och risk**Buller från väg- och tågtrafik*****Riktvärden för trafikbuller***

Riktvärden enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller, med ändring 2017:359 bedöms klaras för de planerade bostäderna. Trafikmängder och hastigheter inom och i anslutning till planområdet är så låga att det inte föreligger någon risk för trafikrelaterade bullerproblem.

Till grund för denna bedömning ligger kommunens handläggarkarta som uppdaterades 2022 avseende buller från tåg- och vägtrafik samt en kompletterande trafikmätning, som gjordes på Snättebrovägen mellan 25 augusti och 7 september 2023. Medelveckodygnstrafiken uppmättes till 347 motorfordon per dygn.

Spårområdet***Farligt gods på Stångådalsbanan***

Avståndet mellan planområdet och Stångådalsbanan är cirka 400 meter. I och med avståndet överstiger 150 meter bedöms det i samband med aktuellt planförslag inte finnas något behov av att ta fram en riskutredning avseende transport av farligt gods på Stångådalsbanan.

Risk för spårspring

Trafikverket arbetar kontinuerligt med att genom stängsling säkra upp järnvägssträckor i syfte att minska spårspring och därmed risken för dödsolyckor längs med järnvägar. Om behov av stängsling aktualiseras ska kommunen/exploatören vara beredd att finansiera upp till 90 % av kostnaderna för detta.

Ett genomförande av nu aktuellt detaljplaneförslag bedöms inte föranleda en avsevärt större risk för spårspring³³ än jämförelsevis med dagens situation.

Tillsynspliktiga verksamheter

Planområdet berörs inte av skyddsavståndet till någon tillsynspliktig verksamhet i närområdet.

Lantbruk

Spridning av gödsel och användandet av bekämpningsmedel på jordbruksmark i anslutning till planområdet kan förekomma periodvis. Spridningsarealen kan behövas minskas med hänsyn till det nya bostadsområdet³⁴. En markremsa har planlagts som NATUR, mellan den nya kvartersmarken och jordbruksmarken.

Föroreningar i mark

Exploatören är, ifall det till exempel i samband med schaktningsarbeten, upptäcks misstanke om föroreningar i marken, skyldig att omedelbart avbryta arbetet och genom en anmälan underrätta tillsynsmyndigheten, som i detta fall är kommunen.

Radon

Nu aktuellt detaljplaneområde bedöms ligga inom normalradonriskområde. Det kan dock alltid finnas en viss risk för förekomst av mindre lokala områden av högradonmark. Därför krävs det generellt att nya byggnader utförs radonskyddande. Enligt genomförd *PM Geoteknik* anges att grundläggningen av ny byggnad ska ske radonskyddad, exempelvis med täta genomföringar i plattan³⁵.

Frågan avseende radonskyddat utförande av husen bevakas i bygglovsskedet.

Magnetisk strålning

Det är önskvärt att arbeta efter försiktighetsprincipen avseende magnetfält. Det bör undvikas att placera framtida ledningar under uteplatser och lekplatser. Ett genomförande av detaljplaneförslaget förutsätter att kabeldragningar sker markförlagda. Placeringen och storleken av E-område har i detaljplaneförslaget utformats och placerats på så vis att risken för magnetisk strålning minimeras.

³³ Trafikverket muntligen, 2021-01-19.

³⁴ Detaljplan för del av Åby 6:2, sydöstra Snättebro, 0880K-P11/02. Dnr: 2009-3914, Kalmar kommun, 2010-09-08.

³⁵ PM Geoteknik, Snättebro etapp 2, Tyréns, 2019-03-15.

Skyddsrum

Närmsta skyddsrum³⁶ har 118 platser och finns på Åbyskolan som ligger inom gångavstånd till nu aktuellt planområde. Ett genomförande av planförslaget innebär inte att ytterligare skyddsrum byggs.

Översvämningrisk

Planerade villatomter i etapp 2 kommer att anslutas till befintligt dagvattenssystem som byggdes när etapp 1 genomfördes. Enligt modellberäkningar, som Kalmar Vatten AB har tagit fram³⁷ behöver kapaciteten i det befintliga ledningssystemet nedströms och/eller volymen i dammen ökas. Planförslaget möjliggör en utökning av dammen.

Vid regntillfällen då flöden överskrider dagvattennätets kapacitet (pump, ledning och damm) rinner vatten på mark mot jordbruksmarken öster om dammen.

Planförslaget förutsätter källarlösa hus.

Vidare kan nämnas att Åbyån inte bedöms bidra till någon översvämningrisk av planerad bebyggelse inom planområdet.

Dagvattendamm

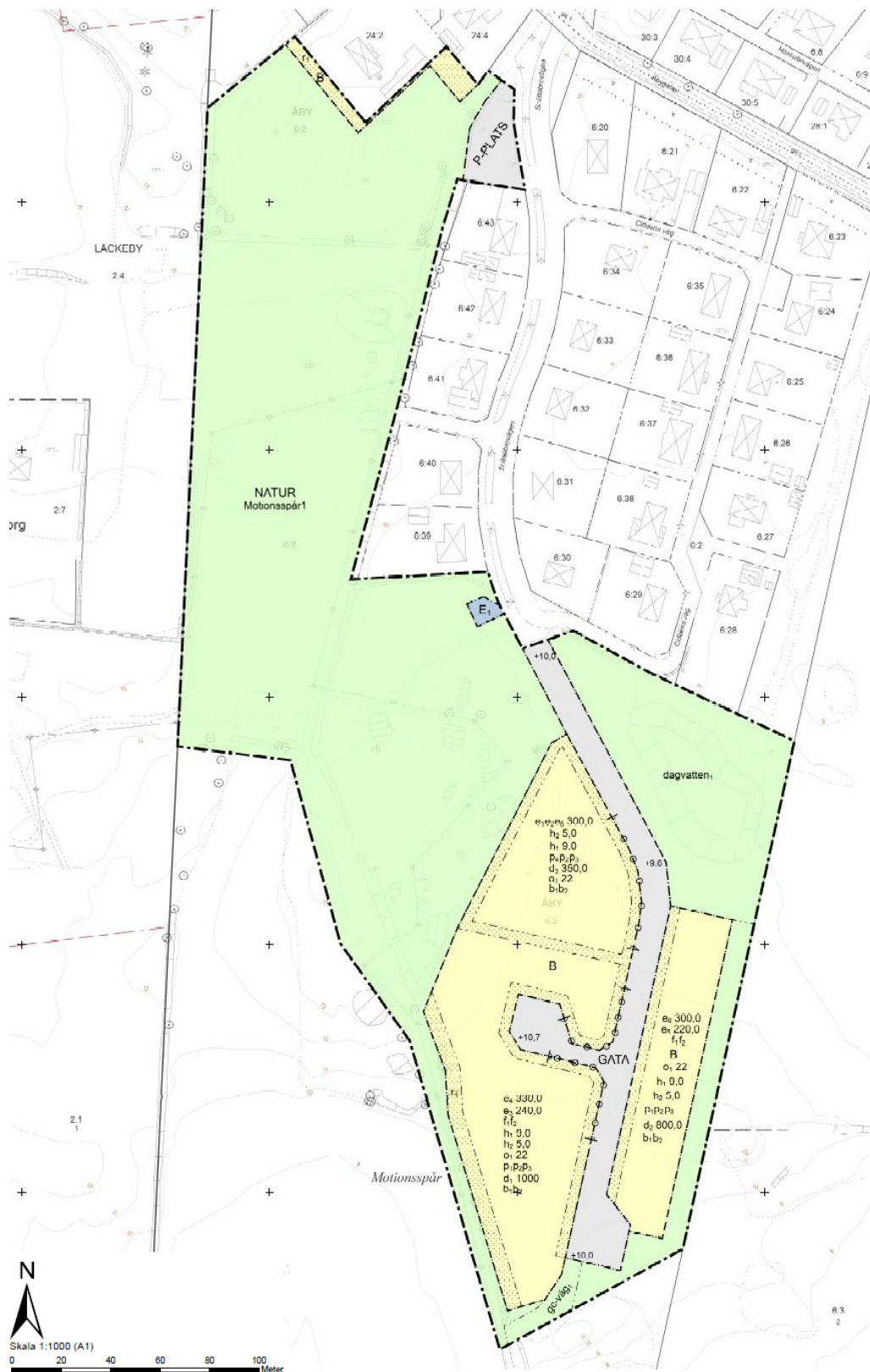
I de fall fördröjning och rening av dagvattnet löses genom anläggning av en dagvattendamm ska särskilt risken för barnolycksfall minimeras. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap rekommenderar flacka stränder med en maximal lutning på 1:6, så att vattendjupet inte blir djupare än 0,2 meter i strandkanterna. Vidare föreslås det anläggas växtlighet med eftertanke, så att den inte försvårar upptäckten av en nödställd person³⁸. Enligt Boverkets byggregler (BFS 2014:3) förespråkas flacka stränder eller ett minst 0,9 meter högt staket. Grindar i staketet bör inte kunna öppnas av barn.

³⁶ www.msb.se/sv/verktyg--tjanster/skyddsrumskarta/ 2023-12-18.

³⁷ Kalmar Vatten AB, mailkorrespondens 2023-10-25.

³⁸ Guide till ökad vattensäkerhet – för kommuner och andra anläggningsägare, Myndighet för samhällsskydd och beredskap, MSB, 2013.

Beskrivning av planbestämmelser



Utsnitt ur plankarta, granskningsversion, dat 2023-12-18.

Användning av allmän plats

GATA	Gata. Allmän gata för angöring av ny bebyggelse.
NATUR	Natur. Naturområde avsett som rekreationsområde. Friväxande grönområde med motionsslinga, grillplats, områdeslekplats/naturmötesplats, utegym och pulkabacke. Området sköts endast genom begränsat underhåll. Planbestämmelsen bidrar till att detaljplanens syfte att säkra befintligt rekreationsområde uppnås.
P-PLATS	Parkering. Allmän parkeringsplats för besökare av rekreationsområdet, säkerställer tillgänglighet för besökare som kommer med bil.

Användning av kvartersmark

B	Bostäder, planbestämmelsen bidrar till att detaljplanens syfte att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse uppnås.
E₁	Transformatorstation. Säkerställer en god elförsörjning och att syftet att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse uppnås.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

dagvatten₁	Marken är avsedd för fördröjning av dagvatten. Planbestämmelsens syfte är att bevara befintlig yta för hantering av dagvatten samt att möjliggöra en utökning av befintlig damm.
+0,0	Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter. Planbestämmelsens syfte är att säkerställa vattnets naturliga rinnväg/avrinning vid skyfall.
gc-väg₁	Gång- och cykelväg. Planbestämmelsens syfte är att säkerställa en förbindelse för gående och cyklister från gatan till befintlig motionsslinga.
motionsspår₁	Motionsspår ska finnas. Planbestämmelsen syftar till att bevara befintligt motionsspår.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad. Syftet med utpekandet av prickmarken är att minska risken för att befintliga angränsande trädkronor och rötter hamnar i konflikt med framtida byggnation, att främja goda siktförhållanden längs med gatan samt att ett avstånd på minst 4 meter hålls mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns.
---	--

Fastighetsstorlek

d₁ 1000	Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m². Minsta tillåtna fastighetsstorlek anges i syfte att anpassa bebyggelsens skala till omgivningen.
d₂ 800	Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m². Minsta tillåtna fastighetsstorlek anges i syfte att möjliggöra upp till fyra fastigheter för villabebyggelse.
d₃ 350	Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m². Minsta tillåtna fastighetsstorlek anges i syfte att möjliggöra mindre fastigheter för kedje-, rad- eller parhus.

Höjd på byggnadsverk

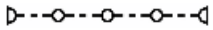
h₁ 9,0	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter. Angiven nockhöjd avser att möjliggöra tvåplanshus i likhet med angränsande bebyggelse.
h₂ 5,0	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter. Komplementbyggnad ska inte tillåtas att dominera över huvudbyggnad.

Placering

p₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns. Placeringsbestämmelsens syfte är att ta hänsyn till angränsande bebyggelse.
p₂	Komplementbyggnad ska placeras minst 1 m från fastighetsgräns om den inte sammanbyggs med byggnad i fastighetsgräns. Placeringsbestämmelsens syfte är att skötseln av fasaden ska kunna ske från den egna fastigheten.
p₃	Byggnad eller del av byggnad som innehåller garage eller carport ska placeras så angöringssida för bil till garage-/carportutrymme är placerad minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata. Placeringsbestämmelsens syfte är att säkerställa så att fordon ska kunna parkeras framför carport/garage på den egna fastigheten.

p ₄	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns om den inte sammanbyggs med byggnad i fastighetsgräns. Placeringsbestämmelsens syfte är att möjliggöra par, rad och kedjehus och med det en större variation i området samt att reglera avståndet till angränsande bebyggelse.
----------------	--

Stängsel, utfart och annan utgång

	Utfartsförbud. Angiven bestämmelse avser att uppnå en god trafiksäkerhet.
---	--

Takvinkel

o ₁₂₂	Minsta takvinkel är angivet värde i grader. Syftet är att anpassa ny bebyggelse i skala och utförande till omgivande bebyggelse i Läckeby.
------------------	---

Utformning

f ₁	Endast en huvudbyggnad per fastighet. Syftet är att anpassa ny bebyggelse i skala och utförande till omgivande bebyggelse i Läckeby.
f ₂	Endast friliggande enbostadshus. Syftet är att anpassa ny bebyggelse i skala och utförande till omgivande bebyggelse i Läckeby.

Utförande

b ₁	Källare får inte finnas. Bestämmelsen anges i syfte att förebygga risk för översvämning av byggnader.
b ₃	Minst 40 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen anges i syfte att bidra till en god dagvattenhantering på den egna fastigheten.

Utnyttjandegrad

e ₁	Största byggnadsarea för fristående byggnad är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Dock maximalt 220 m² per fastighet. Bestämmelsens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i lämplig skala där fastighetsstorleken kan variera.
e ₂	Radhus, kedjehus, parhus får ha en största byggnadsarea på 110 m² per bostadslägenhet. Bestämmelsen syftar till att reglera byggrätter i det fall hus sammanbyggs i fastighetsgräns.

e ₃ 240	Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet. Bestämmelsens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i lämplig skala.
e ₄ 330	Största bruttoarea är angivet värde i m² per fastighet. Bestämmelsens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i lämplig skala.
e ₅ 220	Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet. Bestämmelsens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i lämplig skala.
e ₆ 300	Största bruttoarea är angivet värde i m² per fastighet. Bestämmelsens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i lämplig skala.

Rivningsförbud

r ₁	Stenmur får inte rivas. Angiven bestämmelse avser att skydda befintlig stenmur.
----------------	--

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum. En genomförandetid på tio år har bedömts som rimlig för den utveckling som föreslås i enlighet med planförslaget.
--

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år (120 månader) från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

Regler och tillstånd

Föroreningar i mark

Exploatören ska vid misstanke eller upptäckt av föroreningar i samband med markarbeten omedelbart avbryta arbetena och genom en anmälan underrätta tillsynsmyndigheten som i detta fall är kommunen.

Fornlämningsområde

Det är enligt Kulturmiljölagen (KML) förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen på något sätt förändra, ta bort, skada eller täcka över en fornlämning. Ifall man under byggnationstiden stöter på en fornlämning ska, i enlighet med 2 kap 10 § 2 stycket KML, arbetet avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsens kulturminnesenhet för vidare information.

Biotopskydd

Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms inte kräva något ingrepp i stenmurar som omfattas av det generella biotopskyddet.

Efter det att planområdet byggts ut kommer det generella biotopskyddet att upphöra för de stenmurar som inte längre ansluter till jordbruksmark.

Se även information under tidigare kapitel *Nuläge samt Planförslag – Natur och kultur, arkeologi, Biotopskydd*.

Särskilt skyddsvärda och skyddsvärda träd

Enligt Naturvårdsverket ska en verksamhet eller åtgärd som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön, och som inte omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser i miljöbalken, anmälas för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Anmälan för samråd ska göras hos länsstyrelsen enligt bestämmelser i 26 kap. miljöbalken om avverkning, toppkapning eller annan kraftig beskärning planeras på träd som uppfyller kriterierna för s.k. särskilt skyddsvärda eller skyddsvärda träd. Se även information under tidigare kapitel *Nuläge samt Planförslag – Natur och kultur, arkeologi, Särskilt skyddsvärda träd*.

Avtal eller överenskommelser

För närvarande finns det inga avtal eller överenskommelser som träffats avseende markanvisningar, markförvärv, optioner eller andra liknande beslut.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

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

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

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

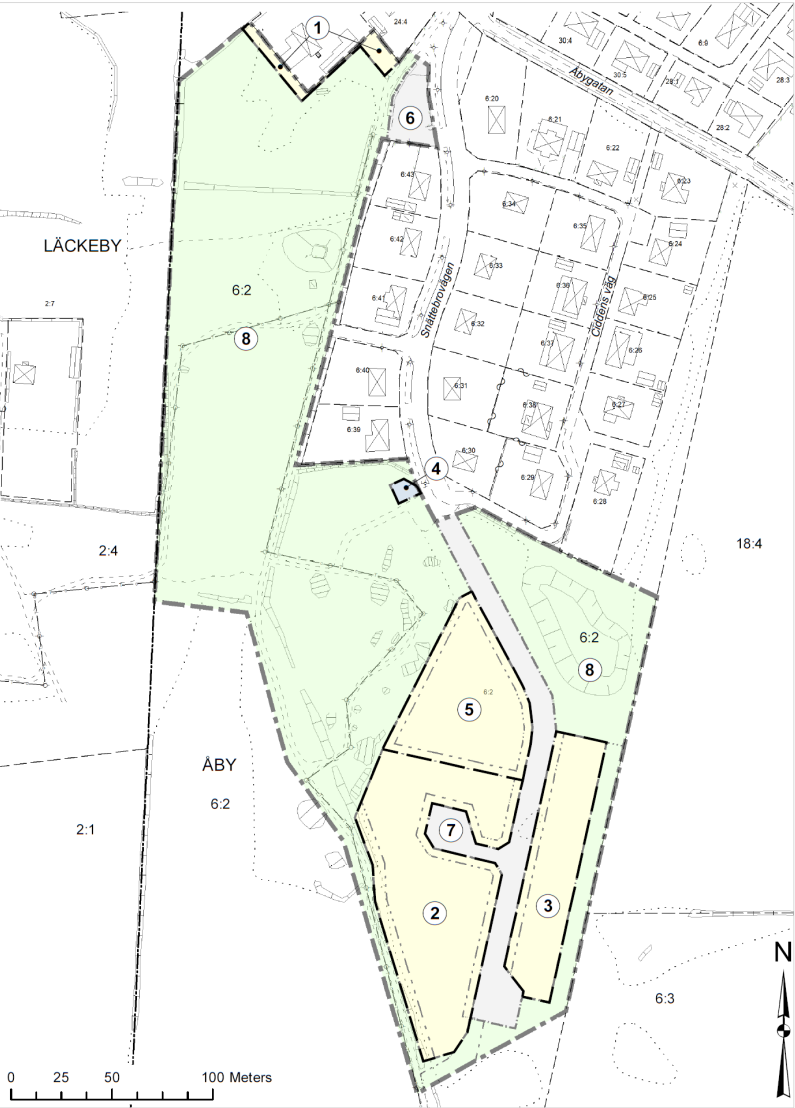
Fastighetsbildning

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

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Åby 6:2	Från Åby 6:2 kan område 1 överföras i delar till bostadsfastigheterna Åby 24:2 och 24:4 genom fastighetsreglering. Från Åby 6:2 kan område 2 och 3 avstyckas till flera bostadsfastigheter. Från Åby 6:2 kan område 5 avstyckas till en eller flera bostadsfastigheter. Område 4 kan avstyckas och bilda en egen fastighet för transformatorstation alternativt kan ledningsrätt bildas. Områdena 6, 7, och 8 ska fortsätta tillhöra Åby 6:2.
Åby 24:2	Från Åby 6:2 kan område 1 överföras i delar till bostadsfastigheterna Åby 24:2 och 24:4 genom fastighetsreglering.
Åby 24:4	Från Åby 6:2 kan område 1 överföras i delar till bostadsfastigheterna Åby 24:2 och 24:4 genom fastighetsreglering.

Datum
Upprättad 2023-03-01
Senast reviderad 2024-04-25

Ärendebeteckning
2018-1302



Kartan som tillsammans med tabellen nedan visar planens fastighetsrättsliga konsekvenser.

Område	Areal, m²	Markanvändning enl. detaljplan	Nuvarande fastighet
1	469	Bostäder	Åby 6:2
2	7 267	Bostäder	Åby 6:2
3	3 292	Bostäder	Åby 6:2
4	105	Transformatorstation	Åby 6:2
5	3 953	Bostäder	Åby 6:2
6	716	Parkering	Åby 6:2
7	3 806	Gata	Åby 6:2
8	42 809	Natur	Åby 6:2

Observera att arealuppgifterna är ungefärliga.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

- Enligt genomförda geotekniska utredningar rekommenderas inför byggnation objektspecifika geotekniska undersökningar för att kunna fastslå bäst lämpad grundläggningsmetod.
- Det är i dagsläget oklart ifall Länsstyrelsen under detaljplanens granskningsskede kommer att kräva framtagandet av en särskild arkeologisk utredning för området som enligt nu aktuellt planförslag avses att exploateras. För mer information se textavsnitt Nuläge – Natur och kultur, arkeologi - Arkeologi.
- Projektering – av gata, mark samt framtagning av massbalans för kvartermarken för bostäder. Förprojektering har genomförts.
- Projektering för dagvatten-, vatten- och spillvattenledningar kommer att genomföras under planarbetets gång.
- Detaljprojektering av dagvattenlösning kommer att ske inför genomförandet av planen.

Tekniska anläggningar

Område för transformatorstation som avses att försörja tillkommande bebyggelse har avsatts inom planområdet. E.ON kan ansöka om ledningsrätt för stationen i fråga.

Ett genomförande av planförslaget förutsätter byggnation av gatumark, dagvatten-, vatten- och spillvattenledningar.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader

Kostnaden för framtagande och genomförande av detaljplanen (punkt 1-4) beräknas eventuellt överstiga intäkterna, underskottet kommer i så fall belasta exploateringsbudgeten. Följande kostnadsposter uppstår för kommunen:

- framtagandet av detaljplanehandlingar och därtill hörande utredningar, såsom projektering, dagvattenutredning m.m.
- anläggningskostnader för allmän platsmark, såsom exempelvis gatu- och naturmark,
- eventuellt kostnader för masshantering,
- ytterligare kostnader uppstår i samband med lantmåteriförrättningar då nya fastigheter bildas,
- på sikt utökad drift- och skötselkostnader för allmän platsmark.

Intäkter

Kommunen får intäkter vid försäljning av detaljplanelagd mark för bostäder.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och rättighetshavare

Kostnader

- Kostnader uppstår för ägarna för fastigheterna Åby 24:2 samt Åby 24:4 om dessa tillsammans med kommunen kommer fram till en överenskommelse om marköverlåtelse. Kostnaderna omfattas i så fall av kostnader för marken samt förrättningskostnader hos Lantmäterimyndigheten.
- Ledningshavare får en kostnad för anläggandet av ledningar till de nya bostäderna.
- Kalmar Vatten AB får kostnader för anläggandet av nya vatten-, spillvatten och dagvattenledningar, samt för eventuell utvidgning av befintlig dagvattenhantering i damm. Kalmar Vatten AB erhåller på sikt även drifts- och underhållskostnader för sina anläggningar.

Intäkter

- Kalmar Vatten AB och andra ledningshavare får intäkter i form av anslutningsavgifter.

Planavgift

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

Konsekvenser av planens genomförande

Strategisk miljöbedömning

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

Undersökning

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

Sociala konsekvenser

Ett genomförande av nu aktuellt planförslag kan antas medföra positiva socio-ekonomiska effekter. Efterfrågan för villatomter är stort i området. Planerad bebyggelse och närheten till barnomsorg och skola bedöms gynna möjligheten till yngre barnfamiljer att bosätta sig i Läckeby.

Utöver villor bedöms det även finnas en efterfråga på mindre radhus, kedjehus eller lägenheter i Läckeby. Detaljplaneförslaget möjliggör, förutom för cirka 10 friliggande villor, även för byggnation av 6-7 kedjehus, radhus/parhus. På så vis möjliggörs en generationsväxling. Äldre som vill flytta från sin villa/gård till ett mindre och mer lättskött boende kan bo kvar på orten. Planerad bebyggelse bedöms på så vis i viss mån bidra till en blandad åldersstruktur i Läckeby.

Ett genomförande av planförslaget bedöms som positivt ur ett barnperspektiv. Tillgängligheten till lek och rörelse i naturen är god. Planförslaget säkerställer bevarandet av rekreationsområdet för allmänheten. Likaså bedöms orienterbarheten inom området, samt upplevelsen av att befinna sig inom ett tryggt område som god. Separerad gång- och cykelväg samt motionsslinga bedöms öka barnens trygghet för att kunna röra sig fritt.

Åtgärder vid korsningen Åbygatan/Snättebrovägen regleras inte i nu aktuellt planförslag. Korsningen kommer att studeras 2024 för att se över eventuellt behov av åtgärder. För närvarande planeras skyltnings- och målningsåtgärder.

I jämförelse till Kalmar tätort lär barnens beroende av kollektivtrafiken eller av att få skjuts med sina föräldrar, för att kunna ta sig till olika fritidsaktiviteter, vara större. Järnvägen och Åbyån utgör en barriär mot omgivningarna västerut. Det finns en säkrad banövergång.

Mark- och vattenförhållanden

Uppskattningsvis är det ett underskott av ”bra” massor och ett överskott av matjord. Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms inte medföra en försämring av planområdets recipient. För beräkningar och mer ingående information se *Dagvattenutredning, Vatten och Samhällsteknik AB*.

Natur och kultur

Under förutsättning att det under exploateringsfasen i möjligaste mån tas hänsyn till de i tidigare kapitel beskrivna natur- och kulturvärden bedöms ett genomförande av planförslaget inte medföra påtagliga negativa konsekvenser för natur- och kulturvärden inom eller i närområdet för detaljplaneområdet.

Stads- och landskapsbild

Befintlig åkermark föreslås att tas i anspråk för ny bebyggelse, vilket i sig kommer påverka landskapsbilden tydligt. Läget för föreslagen småhusbebyggelse ligger dock i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och bedöms därför vara en given plats för en utveckling av Läckeby.

Detaljplanens genomförande innebär att rekreationsområdet säkerställs för framtiden.

Störning och risk

Lantbruk

Spridning av gödsel och användandet av bekämpningsmedel på jordbruksmark i anslutning till planområdet kan förekomma. Spridningsarealen kan behöva minskas med hänsyn till det nya bostadsområdet.³⁹

Föroreningar i mark

Det finns ingen misstanke om förekomst av föroreningar i mark inom planområdet. Exploatören är, ifall det till exempel i samband med schaktningsarbeten, upptäcks misstanke om föroreningar i marken, skyldig att omedelbart avbryta arbetet och genom en anmälan underrätta tillsynsmyndigheten, som i detta fall är kommunen.

Radon

Enligt genomförd *PM Geoteknik* anger Tyréns att grundläggningen av ny byggnad ska ske radonskyddad, exempelvis med täta genomföringar i plattan⁴⁰.

Översvämningsrisk

Åbyån bedöms inte bidra till någon översvämningsrisk av planerad bebyggelse inom planområdet. Se även under tidigare textavsnitt *Planförslag – Störning och risk - Översvämningsrisk*.

Miljökvalitetsnormer

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några påtagliga konsekvenser avseende miljökvalitetsnormer för utomhusluft eller vatten. För mer information se även textavsnitt under rubriken *Tidigare ställningstaganden - Miljökvalitetsnormer – Utomhusluft* samt *Tidigare ställningstaganden - Miljökvalitetsnormer – Vatten*.

Primär recipient är Åbyån. Åbyån är en beslutad vattenförekomst (Ryssbyån: Torsbäcken – Norrebäcken SE629893-153296). Vattendraget uppnår ej god kemisk status på grund av kvicksilver och polybromerade difenyleter (PDBE).

Dagvattenutredningen visar att utsläpp av kväve och fosfor från planområdet till recipienten kan minska i och med föreslagen ny markanvändning inom planområdet.

Bebyggelse

I dagsläget är nu aktuellt planområde obebyggt. Sett till landskapsbilden kommer planerad exploatering därför innebära en påtaglig förändring. Dock ansluter området till den befintliga bebyggelsestrukturen i Läckeby och kommer därför troligen smälta in väl i landskapsbilden.

³⁹ Detaljplan för del av Åby 6:2, sydöstra Snättebro, 0880K-P11/02. Dnr: 2009-3914, Kalmar kommun, 2010-09-08.

⁴⁰ PM Geoteknik, Snättebro etapp 2, Tyréns, 2019-03-15.

Service

En utveckling av planområdet enligt nu aktuellt planförslag medför ett ökat underlag för befintlig och framtida möjlighet till utökning av offentlig och kommersiell service i Läckeby.

Teknisk försörjning

I efterföljande kapitel summeras konsekvenser av detaljplanens genomförande avseende teknisk försörjning. För mer ingående information om respektive under rubrik se motsvarande textavsnitt under rubrikerna *Nuläge* och *Planförslag*.

Dagvatten, dricks- och spillvatten

Avseende hanteringen av dagvatten, dricks- och spillvatten förutsätter planförslaget följande åtgärder:

- Utvidgning av de kommunala verksamhetsområdena för dagvatten, dricks- och spillvatten.
- Ledningsnätet behöver byggas ut. Lämpligen förläggs nya ledningar inom allmän platsmark.
- Anslutning av nya fastigheter till det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten samt fördröjning av dagvatten inom planområdet.
- Eventuellt medför ett genomförande av planförslaget ett behov för en utbyggnad av brandpostnätet.

El- Tele

Ett genomförande av planförslaget förutsätter en ny transformatorstation.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen. Planområdet angränsar till följande riksintresse:

- Riksintresse för kommunikationer, järnväg, enligt 3 kapitel 8 § miljöbalken, Stångådalsbanan.

Föreslagen bebyggelse enligt planförslaget bedöms inte stå i konflikt med några riksintressen.

Fornminnen

Enligt Riksantikvarieämbetets databas *Fornsök*⁴¹ finns inga kända fornminnen inom det aktuella planområdet.

Byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga byggnadsminnen. Fastigheten 24:2 i angränsning till nu aktuellt planområde har i gällande byggnadsplan erhållit planbestämmelsen *q: särskild miljöhänsyn (i bef. bebyggelse)*.

Strandskydd

Väster om planområdet löper Åbyån som omfattas av 100 meter strandskydd. Planområdet berörs därmed inte av Åbyåns strandskydd.

Skyddsrum

Närmsta skyddsrum⁴² har 118 platser och finns på Åbyskolan som ligger inom gångavstånd till nu aktuellt planområde.

Nationella friluftsmål

Riksdagen har antagit tio nationella friluftsmål för att stödja människors möjligheter att vistas ute i naturen och utöva friluftsliv där allemansrätten är grundpelare. Målen syftar till att alla människor ska ha möjlighet att få naturupplevelser, välbefinnande, social gemenskap samt ökad kunskap om natur och miljö. Det finns tio mätbara mål för friluftslivspolitikens genomförande:

- tillgänglig natur för alla,
- skyddade områden som resurs för friluftslivet,

⁴¹ <https://app.raa.se/open/fornsok/>, 2021-01-21.

⁴² www.msb.se/sv/verktyg--tjanster/skyddsrumskarta/, 2023-12-18.

- starkt engagemang och samverkan,
- allemansrätten,
- tillgång till natur för friluftsliv,
- attraktiv tätortsnära natur,
- hållbar regional tillväxt och landsbygdsutveckling,
- ett rikt friluftsliv i skolan,
- friluftsliv för god folkhälsa,
- god kunskap om friluftslivet.

Planområdet ligger i Läckeby samhälle. Samhället omges av ett vackert jordbrukslandskap som nås inom endast några minuters gångavstånd. Tillgängligheten till natursköna och rekreativa områden i anslutning till detaljplanområdet är god.

Miljökvalitetsnormer

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

Utomhusluft

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft omfattar kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bensen(a)pyren och ozon. I Kalmar mäts partikelhalter och kvävedioxid sedan år 2020. Mätningarna samordnas av Kalmar läns luftvårdsförbund enligt en gemensam kontrollstrategi för Kalmar läns kommuner. Mätningarna från år 2020 och 2022 visar att miljökvalitetsnormerna (gränsvärdena) inte överskrids för något utsläpp.

Resultaten från år 2023 är inte validerade och inväntas. Mätning av partikel- och kvävedioxidhalter kommer fortgå även under 2024. Under 2023 har nio av tolv kommuner i Kalmar län mätt halterna av kvävedioxid. Fem av tolv kommuner i länet har också mätt flyktiga organiska kolväten (VOC), resultatsammanställning inväntas under första kvartalet 2024.

Från och med januari 2024 gäller en ny kontrollstrategi för Kalmar läns tätortsmätningar av luftkvalitet.

Vatten

Enligt vattenförvaltningsförordningen delas yt- och grundvatten in i enheter som benämns vattenförekomster. För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljökvalitetsnormer för vatten. För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för ekologisk och kemisk status. För grundvattenförekomster finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status⁴³.

Miljökvalitetsnormerna beslutades av Vattenmyndigheten i december 2009. Målsättningen var att alla vattenförekomster skulle ha uppnått god status 2015.

Eftersom det bedömts tekniskt omöjligt att uppnå statusen till 2015 har nytt mål satts att vattenförekomsterna senast år 2021 ska ha uppnått god ekologisk status. I förslaget till ny klassning inför perioden 2016-2021 har fortsatt måttlig ekologisk status med en förlängd tidsfrist till 2027 föreslagits. Miljöproblemet bedöms främst vara övergödning.

Planområdet ligger inom det tekniska avrinningsområdet för Åbyån som är en beslutad vattenförekomst (Ryssbyån: Torsbäcken - Norrebäcken SE629893-153296). Primär recipient är Åbyån.

Enligt VISS gäller följande för Åbyån:

Vattendragets ekologiska status har bedömts vara måttlig med stöd av parametern för fisk som varit utslagsgivande. Klassificeringen är gjord med hjälp av expertbedömning. Övriga biologiska parametrar har inte klassats. Hydromorfologiskt har vattendragets status klassats till måttlig status med avseende på konnektivitet samt otillfredsställande status med avseende på hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd. Tillförlitligheten av den ekologiska statusen bedöms vara 2 (medel) och är baserad på riskbedömningen för miljökonsekvenstyperna flödesförändringar samt morfologiska förändringar och kontinuitet.

Åbyån uppnår ej god kemisk status på grund av kvicksilver och polybromerade difenyleter (PDBE).

Gränsvärdena för PBDE överskrider i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Utsläpp av PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen.

Åbyåns vattennivå bedöms inte påverka detaljplaneområdet då avståndet är mer än 100 meter med en nivåskillnad från Åbyåns krön på en meter.

Recipient för det vatten som infiltrerar inom planområdet är grundvattenförekomsten för Kalmarkustens sandstensformation. (SE628995-153160). Vattenförekomsten har klassats som grundvatten med god kvalitativ och god kemisk status, men den kvantitativa statusen är bedömd som otillfredsställande på grund av saltinträngning i de södra delarna. Det är en sedimentär bergförekomst.

⁴³ Vattenförvaltningsförordningen 2004:660.

Översiktsplaner

Översiktsplan Kalmar kommun

I kommunens gällande översiktsplan *ÖP 2013*, samt i antagandehandlingen för kommunens nya översiktsplan⁴⁴ pekas nu aktuellt planområde ut som utredningsområde för bostäder. Skogsområdet kring motionsslingan pekas i översiktsplanen ut som rekreatiomsområde.

I antagandehandlingen⁴² för kommunens nya översiktsplan redovisas en lämplig dragning av ett framtida regionalt cykelstråk genom planområdet. Målet är att cyklisterna ska kunna ta sig bättre till Lindsdal och till det regionala cykelstråket - kuststråket mellan Västervik och Torsås. Längs kommunens två regionala cykelstråk vars syfte är att underlätta hållbart resande, pendling och cykelturism. Längs de regionala cykelstråken finns busshållplatser.

Tematiskt tillägg till översiktsplanen

VA-plan

Dagvattenhanteringen ska i så stor utsträckning som möjligt följa Kalmar kommuns mål och principer enligt *Vatten och avlopp, Tematiskt tillägg till ÖP, 2016*.

Enligt kommunens mål och principer för vatten och spillvatten bör dagvattnet om möjligt i första hand hanteras öppet, omhändertas genom infiltration i marken och fördröjas och renas lokalt inom kvartersmark så att utflödet från området begränsas och föroreningar avskiljs. Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot kommunens VA-plan.

Kommunala program och beslut i övrigt

Planprogram

Planområdet ingår i ett cirka 60 hektar stort område för vilket det har tagits fram ett planprogram⁴⁵. Planprogrammets syfte har varit att ge övergripande riktlinjer för kommande detaljplanearbeten. Enligt planprogrammet föreslås bostadsbebyggelse i form av friliggande villor/grändhus och radhus. I planprogrammet har det även översiktligt utretts möjligheten att anlägga en vägförbindelse till landsväg 125.

Sedan planprogrammet antagits har det i planprogrammet som *etapp 1* utpekade området detaljplanlagt och byggts ut. Nu aktuellt detaljplaneområde ingår i ett område som i planprogrammet utpekats som *etapp 1, 2a, 2b och 3*. Befintliga förutsättningar för hanteringen av dagvatten har föranlett ändringar avseende tidigare föreslagna bebyggelsestrukturer. För ny bebyggelse avsett område har minskats avsevärt i sin omfattning och dess placering flyttats norrut.

⁴⁴ Översiktsplanen antogs i kommunfullmäktige 2023-06-19. Antagandebeslutet har dock överklagats.

⁴⁵ Planprogram för Snättebro, Läckaby, Kalmar kommun, Nyréns Arkitektkontor, 2009.

Grönstrukturplan

Planförslaget bedöms gå väl i hand med kommunens grönstrukturplan som antogs av KF 2010-09-29⁴⁶. Grönstrukturplanens inventeringar och kartanalyser sträcker sig inte över Läckeby. Dock poängteras i grönstrukturplanen vikten av tätortsnära natur, något som kommer att finnas i direkt anslutning till det planerade bostadsområdet.

Friluftsprogrammet

För Kalmar kommun antogs under 2020 ett kommuntäckande Friluftsprogram. Programmets syfte är att framhäva områden som är attraktiva för friluftsliv och friluftaktiviteter i kommunen. I friluftsprogrammet nämns grillplatsen och motionsspåret som ett område värt att besöka.

Program för lek- och aktivitetsmiljöer

Program för lek- och aktivitetsmiljöer, 2023-06-29, har tagits fram av Kommunledningskontoret (KLK).

I programmet nämns bland annat möjligheten att skapa ”naturmötesplatser - lekotoper” i kommunen. En naturmötesplats - lekotop är en naturlig miljö med höga lekvärden där lek och landskap är sammanflätade. Istället för prefabricerade lekredskap kan platsen gestaltas med egenbyggda lekredskap i stockar och sten. En naturmötesplats gör sig bäst i direkt anslutning till naturen och utformas oftast i relation till platsens naturliga förutsättningar sett till terräng och vegetation.

Planförslaget bedöms gå väl i hand med framtaget program för lek- och aktivitetsmiljöer.

Bostadsförsörjningsprogram

För att säkerställa en god bostadsförsörjning har kommunen tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjning⁴⁷ enligt lag 2000:1383. Bostadsförsörjningsprogrammet som aktualiserades 2017 redovisar att Kalmar kommun är en kommun på frammarsch med en positiv befolkningsutveckling som växer både i staden och på landsbygden. Trots att kommunen har fått fart på byggandet och flera nya bostadsområden har växt fram de senaste åren saknas det idag tillräckligt med bostäder för att tillgodose medborgarnas behov. Många bor trångbodda och eftersom flera boende inte är folkbokförda i kommunen kan det antas att det finns ett större behov av bostäder än vad statistiken visar.

Planförslaget bedöms gå väl i hand med de behov som beskrivs i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning, KS 2017/0257.

⁴⁶ Grönstrukturen i Kalmar, Planeringsunderlag för Kalmar stad utifrån ett socialt och biologiskt perspektiv. Kalmar kommun, 2010-09-29.

⁴⁷ Riktlinjer för bostadsförsörjning, Kalmar kommun, 2017.

Riktlinjer för parkering i Kalmar kommun – i detaljplan och bygglov

För Kalmar kommun finns parkeringsriktlinjer, antagen av KF 2016-06-20. Parkering avses enligt planförslaget att ske inom respektive bostadsfastighet. Planförslaget bedöms gå väl i hand med kommunens fastställda riktlinjer för parkering.