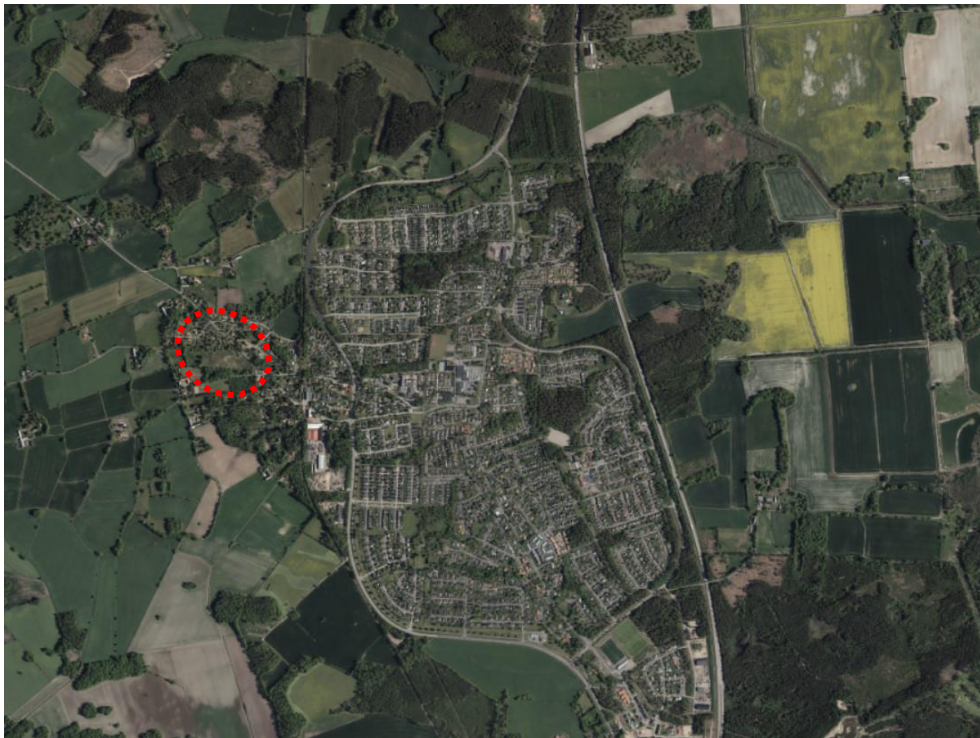


# Planbeskrivning

## Detaljplan för Borshorva 2:30 med flera i Förlösa

### Granskningshandling



Detaljplaneområdets läge väster om Lindsdal, Kalmar kommun.



Planhandlingar	
Planhandlingarna består av:	Till planen hör också:
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plankarta med bestämmelser</li> <li>• Planbeskrivning</li> <li>• Grundkarta</li> <li>• Fastighetsförteckning</li> <li>• Samrådsredogörelse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planprogram, etablering av nya bostäder i Borshorva/Balltorp, Förlösa stationssamhälle, Vatten och Samhällsteknik AB, 2005</li> <li>• Undersökning</li> <li>• Särskild arkeologisk utredning, Kalmar läns museum, 2012</li> <li>• Arkeologisk förundersökning, Kalmar läns museum, 2022</li> <li>• PM-Program, Vatten och Samhällsteknik AB, 2004-12-21</li> <li>• Översiktlig utredning avseende geotekniska och markmiljötekniska förhållanden, WSP, 2006-08-30</li> <li>• Översiktlig geoteknisk utredning, J&amp;W, 1993-01-29</li> <li>• Dagvattenutredning för detaljplan Borshorva 2:30 m.fl. Förlösa, Kalmar Kommun, Vatten och Samhällsteknik AB, 2020-04-21, 2022-04-19.</li> <li>• Dagvatten PM för detaljplan Borshorva 2:30 m.fl. Förlösa, Kalmar kommun, Vatten och Samhällsteknik AB, 2022-12-06</li> </ul>

### 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

*Planarkitekt, Vatten och Samhällsteknik AB*

## Planbeskrivningens innehåll

Sammanfattning .....	4
Inledning .....	5
Bakgrund .....	5
Syfte med detaljplanen .....	5
Plandata .....	6
Planförfarande och tidsplan .....	7
Nuläge .....	8
Gällande detaljplan .....	8
Planprogram .....	9
Bebyggelse .....	9
Socioekonomiska förutsättningar .....	10
Mark- och vattenförhållanden .....	11
Natur och kultur, arkeologi .....	13
Service .....	15
Infrastruktur .....	16
Störning och risk .....	20
Planförslag .....	27
Ändrade mark- och vattenförhållanden .....	28
Natur och kultur, arkeologi .....	29
Ny bebyggelse .....	30
Ny service .....	31
Infrastruktur .....	31
Behov av åtgärd mot störning och risk .....	33
Beskrivning av planbestämmelser .....	36
Genomförande och konsekvenser .....	39
Organisatoriska frågor .....	39
Fastighetsrättsliga frågor .....	42
Tekniska frågor .....	48
Ekonomiska frågor .....	50
Konsekvenser av planens genomförande .....	54
Tidigare ställningstaganden .....	58
Överkommunala beslut .....	58
Översiktsplaner .....	60
Kommunala program och beslut i övrigt .....	61

## Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för småskalig bostadsbebyggelse inom del av fastigheterna Borshorva 1:2 och 2:30. Detaljplaneförslaget medger nybyggnation av cirka 13 nya tvåplansvillor.

I samband med framtagnandet av nu aktuellt detaljplaneförslag har en undersökning av betydande miljöpåverkan (miljöbalken 6 kap) genomförts i form av en checklista. Mot bakgrund av genomförd undersökning bedöms att ett genomförande av detaljplaneförslaget inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i undersökningen och planbeskrivningen.

Detaljplaneförslaget bedöms stämma väl överens med kommunens gällande översiktsplan och planprogram i vilket nu aktuellt detaljplaneområde pekats ut som möjligt förtätningsområde.

Planförslaget handläggs enligt utökat planförfarande.

## 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 vunnit laga kraft gäller planförslaget.

## Bakgrund

Nu aktuellt planområde ingår i ett större område för vilket det 2005 tagits fram ett planprogram. Planprogrammets syfte har varit att ge en bild av Förlösa stationssamhälle samt dess koppling mot omgivande landskap och Lindsdals samhälle. Planprogrammet *Borsborva/Balltorp, Förlösa stationssamhälle* har varit på samråd 2005.

I och med planerna på att gå vidare med en detaljplan för att i sin tur möjliggöra exploatering av bostäder i området har det även tagits fram tekniska utredningar som ger information om områdets förutsättningar för en framtida bebyggelse.

Sedan juni 2019 finns ett startbeslut för framtagandet av nu aktuellt detaljplaneförslag.

### Syfte med detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra småskalig bostadsbebyggelse.

## Plandata

### Planområdets läge

Planområdet ligger väster om Lindsdals samhälle i nära anslutning till Förlösa-vägen som förbinder Lindsdal och Förlösa kyrkby.

### Planområdets areal

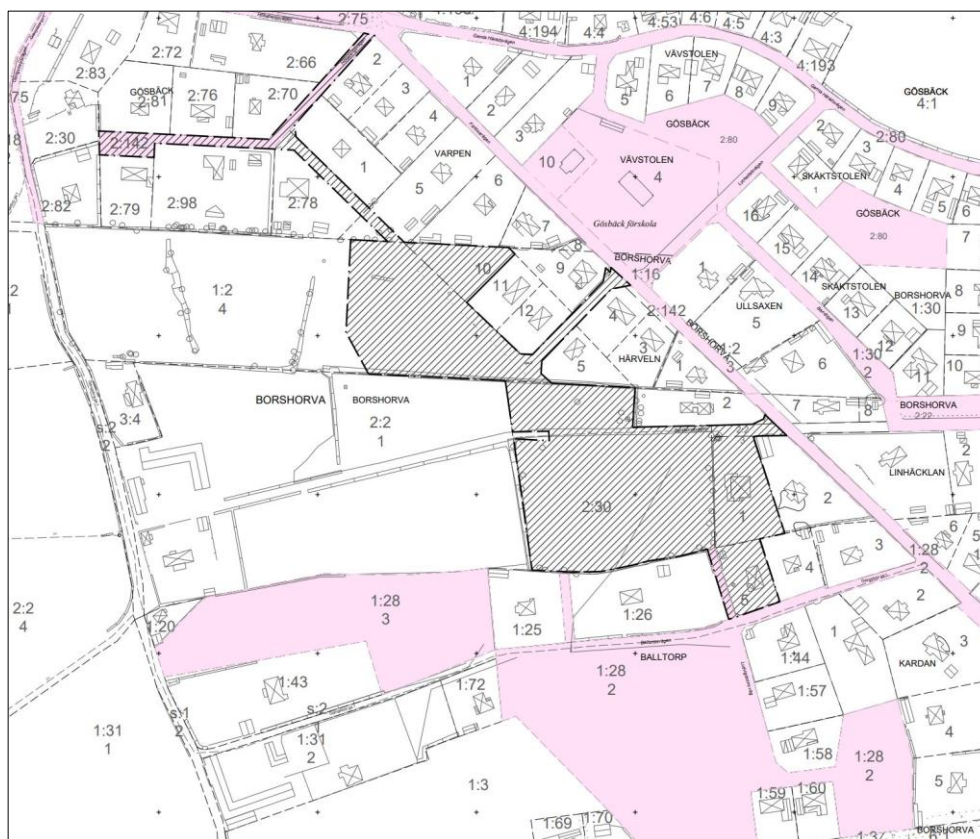
Detaljplaneområdet är cirka 2,8 ha stort.

### Markägoförhållanden

Följande fastigheter ingår i sin helhet eller till viss del i nu aktuellt planområde:

Gösbäck 2:78, Gösbäck 2:142, Härveln 2, Varpen 5, Varpen 9, Varpen 10, Borshorva 1:2, Borshorva 2:2, Borshorva 2:30, Spinnrocken 1, Spinnrocken 2, Spinnrocken 5 samt Balltorp 1:28.

Förutom Balltorp 1:28 och Gösbäck 2:142 är samtliga fastigheter inom nu aktuellt planområde privatägda.



Skrafferat område visar planområdets avgränsning. Kommunal mark inom och i anslutning till planområdet markerat i rosa.

## Planförfarande och tidsplan

Det finns två planförfarande som kan användas vid framtagandet av en detaljplan, standard och utökat. Standardförfarandet kan användas om planförslaget

- är förenligt med översiktsplanen,
- är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande,
- inte är av betydande intresse för allmänheten,
- inte i övrigt är av stor betydelse och
- inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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

Plankartan är utformad enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner som påbörjas efter 1 januari 2015 och handläggs enligt standardförfarande.

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





## Nuläge

Nu aktuellt planområde ansluter i norr, öster och söder till befintlig villabebyggelse. Väster om planområdet präglas landskapet av lantlig karaktär i form av åkerlandskap med mindre trädbestånd och beteshagar.

Inför en arkeologisk utredning som utfördes 2012 och i samband med att redan planlagd tomtmark avstyckats har i stort sett alla träd avverkats inom detaljplaneområdet. Väster om planområdet har två äldre träd, som klassas som särskilt bevarandevärda träd, sparats. Inom och i direkt angränsning till planområdesgränsen finns stenmurar.

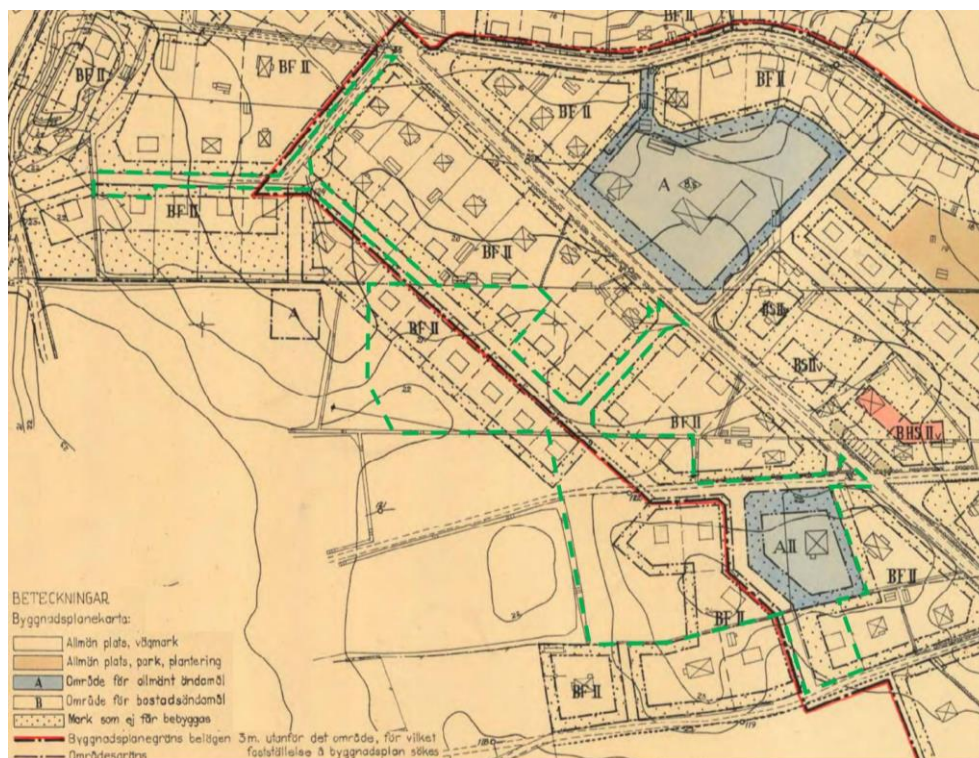
## Gällande detaljplan

Nu aktuellt område berörs till viss del av följande detaljplan:

- (0880K-II:75) Förslag till byggnadsplan för Förlösa stationsområde, i Läckebö kommun, Kalmar län. Fastställt 20 februari 1958.

Området som berörs ligger på fastigheten Borshorva 2:30 och är planlagd som

- område för bostadsändamål,
- område för allmänt ändamål samt
- allmän plats, vägmark.



Ungefärlig avgränsning av nu aktuellt detaljplaneområde markerat med grön streckad linje. Området öster om röd linje, berörs av byggnadsplanen som fastställdes 1958. Planen från 1958 genomfördes inte i alla delar.



## Planprogram

Detaljplaneområdet ingår i planprogram som var på samråd 2005:

- Etablering av nya bostäder i Borshorva/Balltorp, Förlösa stationssamhälle, Vatten och Samhällsteknik AB

Planprogrammets syfte har varit att på ett tidigt stadium belysa och sammanställa de planeringsfrågor som uppstår om ny bostadsbebyggelse ska etableras i området. Planprogrammet ger en bild av Förlösa stationssamhälle samt dess koppling mot omgivande landskap och Lindsdals samhälle samt redovisar översiktligt konsekvenser som ny bebyggelse kan medföra för stadsdelen.

Nu aktuellt planområde redovisas i planprogrammet från 2005 som ett möjligt exploateringsområde för bostäder.

## Bebyggelse

Aktuellt planområde är förutom fastigheterna Spinnrocken 1, Spinnrocken 2, Spinnrocken 5, Härveln 2, Gösbäck 2:78, Varpen 5, Varpen 9 och Borshorva 2:2 i dagsläget inte bebyggt.

Fastigheten Spinnrocken 1, som i sin helhet ingår i planområdet, är bebyggt med en flerfamiljshus i två plan.



Flerfamiljshus på fastigheten Spinnrocken 1.

Övrig bebyggelse inom och i angränsning till planområdet består av enfamiljshus i 1 till 2 plan, garage och uthus. I anslutning till planområdet förekommer även gårdar som bedriver djurhållning och äldre lador som utgör ett värdefullt inslag i landskapsbilden.

I stort kännetecknas bebyggelsen i Förlösa av villor från början av 1900-talet som är placerade en bit in på respektive tomt längs med vägen. Även villor som byggts på senare hälften av 1900-talet följer samma bebyggelsestruktur. De äldre villatomterna är över lag stora längs med Förlösavägen men det finns även kvarter med tomter som är mindre än 1000 m<sup>2</sup>.

## **Socioekonomiska förutsättningar**

Bostadsbebyggelsen i Borshorva och Lindsdal utgörs idag av radhus, villor och flerbostadshus. Invånarantalet är för Lindsdal idag cirka 5 950<sup>1</sup> 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. Tillgång till bostäder är en förutsättning för tillväxt, företagsetableringar och arbetstillfällen, som i sin tur påverkar bostadsmarknaden.

Befolkningsökningen i Kalmar kommun har de senaste åren varit stor, vilket lett till ett behov av att utöka bostadsbeståndet i kommunen. Lindsdal och omnejd med sitt goda serviceutbud, korta pendlingsavstånd till Kalmar och natursköna läge utgör en attraktiv plats för boendeutveckling i Kalmar kommun. Efterfrågan på nya villatomter bedöms vara stor i Förlösa/Lindsdal.

### ***Tillgänglighet och trygghet***

Borshorva och Lindsdal samhälle omges av ett vackert jordbrukslandskap. Tillgängligheten till natursköna och rekreativa områden i anslutning till detaljplanområdet är god. Bland annat finns bollplaner och idrottshall i Lindsdal. Viss barriäreffekt finns dock mot Lindsdal på grund av befintligt järnvägsspår öster om aktuellt planområde. Cirka 250 meter nordost om planområdet finns en säker passage för oskyddade trafikanter under järnvägen.

Förlösa stationsområde med omnejd är, tack vare sin lantliga idyll, ett mycket uppskattat promenadområde för såväl invånare i Förlösa som Lindsdal. Det är dels de storslagna vyerna över jordbrukslandskapet och dels de stora lummiga trädgårdarna som lockar besökare till området. I samband med nyetablering av bostäder bedöms det enligt planprogrammet från 2005 som mycket angeläget att denna möjlighet till rekreation bibehålls eller förstärks.

### ***Barnperspektivet***

Förlösa bedöms som en attraktiv plats för boende för barnfamiljer. Tillgängligheten till rekreativa miljöer är god. Flerparten av målpunkterna såsom skola, idrottsanläggningar och lekplatser ligger inom gång- och cykelavstånd till planområdet. Närmaste familjecentral finns i Lindsdal.

---

<sup>1</sup> Statistiska tätorter 2018 – befolkning, landareal, befolkningstäthet, Statistiska centralbyrån, 2019-10-24.

## Mark- och vattenförhållanden

### Topografi

Nivåskillnaderna i södra delen av planområdet varierar mellan cirka 22 möh och 24 möh. I norra delen av planområdet varierar marknivåerna mellan cirka 23 möh och 18,5 möh.

### Geoteknik

I syfte att klargöra de geotekniska förutsättningarna inom och i anslutning till nu aktuellt planområde har J&W Bygg och Anläggning AB 1993 på uppdrag av Kalmar kommun utfört en översiktlig geoteknisk undersökning<sup>2</sup>. Den geografiska avgränsningen för den översiktliga geotekniska undersökningen är Förlosavägen i norr/öst och Ödingstorp svägen i väster, se grön markering i efterföljande kartbild.

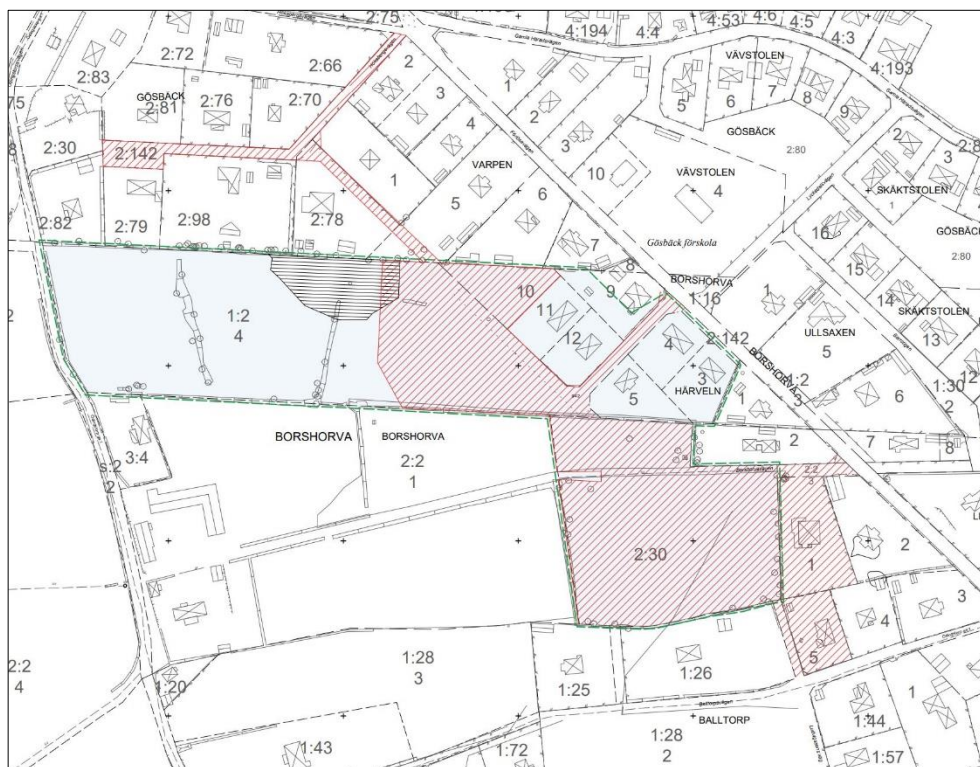


Kartbilden ovan visar en tolkning av genomförd geoteknisk utredning (markerat i grönt) som genomfördes av J&W 1993. Svart skrafferat område visar ungefärlig utbredning av finsediment. Detaljplaneområdet rött skrafferat.

<sup>2</sup> Västra Lindsdal Översiktsplan, översiktlig geoteknisk utredning, J&W Bygg och Anläggning AB, 1993-01-29.

Under 2006 togs det fram ytterligare en översiktlig geoteknisk utredning<sup>3</sup>. 2006 års utredning redovisar följande för nu aktuellt planområde:

Jordlagren utgörs inom större delen av detaljplaneområdet i huvudsak av friktionsjord, morän, sand, och grus. Moränen bedöms mestadels vara siltig. Vid en f.d. brandbrunn<sup>4</sup> förekommer det lokalt lager eller skikt av finsediment, lera och silt ned till cirka 1 meter under markytan. Berg i dagen har inte observerats i området men bedöms kunna påträffas 2-3 meter under markytan.



Tolkning av delområde B i den översiktliga studien avseende geotekniska och markmiljötekniska förhållanden, WSP, 2006-06-30. Blå markerat område: Friktionsjord; morän, sand och grus. Svart skrafferat område: Finsediment; lera och silt. Detaljplaneområdet rött skrafferat.

### Förekomst av vatten

Grundvattenytan varierar generellt med årstid och nederbörd, varför såväl högre som lägre grundvattennivåer kan förekomma.

Enligt genomförd dagvattenutredning bedöms förutsättningar för infiltrering av dagvatten inom planområdet som begränsat samt grundvattenytan ligga relativt ytligt. Periodvis förekommer en öppen vattenspegel inom lågpunkten vid den f.d. brandbrunnen<sup>5</sup> väster om planområdet. På grund av de relativt täta jordlagren påträffas vatten här i eller mycket nära markytan. Det är främst vid snösmältning samt nederbördsrika perioder som ytvatten ansamlas vid den f.d. brandbrunnen.

<sup>3</sup> Översiktlig geoteknisk utredning studie avseende geotekniska- och markmiljötekniska förhållanden, 2006, WSP.

<sup>4</sup> Brandbrunnen fylldes igen under 2020.

<sup>5</sup> För den f.d. brandbrunnens läge se dagvattenutredningen.



## Natur och kultur, arkeologi

### Fornlämningsområde

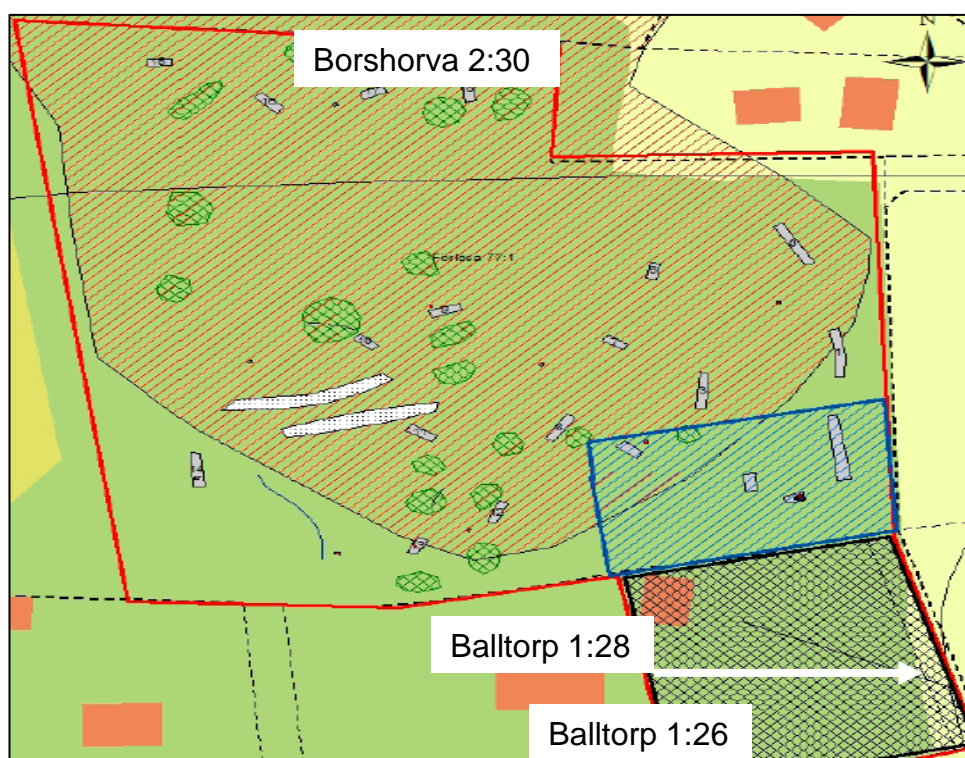
Fastigheterna Borshorva 2:30 och berörd del av fastigheten Borshorva 1:2 omfattas till stor del av ett registrerat fornlämningsområde – fossil åkermark, Raä Förlösa 77:1<sup>6</sup>.

Planer på att gå vidare med en detaljplan för att i sin tur exploatera fastigheten Borshorva 2:30 har föranlett framtagandet av en särskild arkeologisk utredning. Utredningen *Odling och eld i Borshorva* omfattar fastigheten 2:30 och togs 2012 fram av Kalmar Läns museum.

Under arbetets gång hittades bland annat en härd samt förhistorisk keramik i sydöstra delen av utredningsområdet. På grund av detta fynd och eftersom området som ansluter i söder inte kunde undersökas föreslås i den särskilda arkeologiska utredningen:

- att undersöka ännu ej undersökt område, samt
- att området kring fyndplatsen för keramiken och härden blir föremål för en arkeologisk förundersökning.

Utredningens slutsatser är att undersökt område med stor sannolikhet har brukats sedan mitten av 1700-talet. För blå skrafferat område i efterföljande kartbild ska tillstånd sökas enligt Kulturmiljölagen i god tid innan planerad byggstart.



Området för den arkeologiska förundersökningen, blå skrafferat. Ej undersökt område, markerat genom svart rutnät.

<sup>6</sup> Se fornminnesregistret FMIS.

Nu aktuellt detaljplaneområde sträcker sig även över fastigheten Borshorva 1:2<sup>7</sup> som även den berörs av fornlämningsområdet – Raä Förlösa 77:1, men som 2012 inte ingick i den särskilda arkeologiska utredningen.

Därför ansöktes under försommaren 2019 enligt 2 kap Kulturminneslagen (SFS 1988:950) om tillstånd för att få göra ingrepp inom fornlämningsområdet på fastigheten Borshorva 1:2. Länsstyrelsen beslutade 2019-07-15 att medge tillstånd till att göra ingrepp inom fastigheten Borshorva 1:2. Beslutet gäller i 2 år. Skyldigheten<sup>8</sup> kvarstår att arbetet omedelbart ska avbrytas om en fornlämning påträffas under grävning. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

## **Biotopskydd**

### ***Stenmurar***

Stenmurar som angränsar till betes- eller åkermark omfattas enligt definition i 5 § och p 6 bilaga 1 till förordningen (1998:1252) av det generella biotopskyddet i 7 kap. 11 § första stycket 1, miljöbalken.

Inom planområdet finns en stenmur som i väster angränsar till betesmark och i öster till en skogsdunge. Övriga stenmurar inom planområdet angränsar till nyligen avverkat skog och befintlig tomtmark och omfattas därmed inte av det generella biotopskyddet.

Oavsett ifall stenmurar omfattas av det generella biotopskyddet eller ej så bedöms de ha ett bevarandevärde, inte endast som biotop för diverse arter utan även med tanke på murarnas kulturhistoriska och landskapsbildsmässiga värde i sig.

### **Särskilt skyddsvärda träd**

Väster om planområdet finns en ek och en lönn som är så pass gamla och grova att de är klassade som *särskilt skyddsvärda träd*. Det södra av de två träden har rasat under 2022. Vidare finns en asp inom naturområdet i sydvästra delen av planområdet samt en ek på fastigheten Balltorp 1:26 som klassas som *särskilt skyddsvärda träd*. Större träd och buskar i eller i anslutning till ett nybyggnadsområde kan generellt anses som värdefulla för landskaps-/stadsbilden.

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

Särskilt skyddsvärda träd definieras som jätteträd, mycket gamla träd och grova hålträd av naturligt förekommande trädslag enligt följande:

- 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.

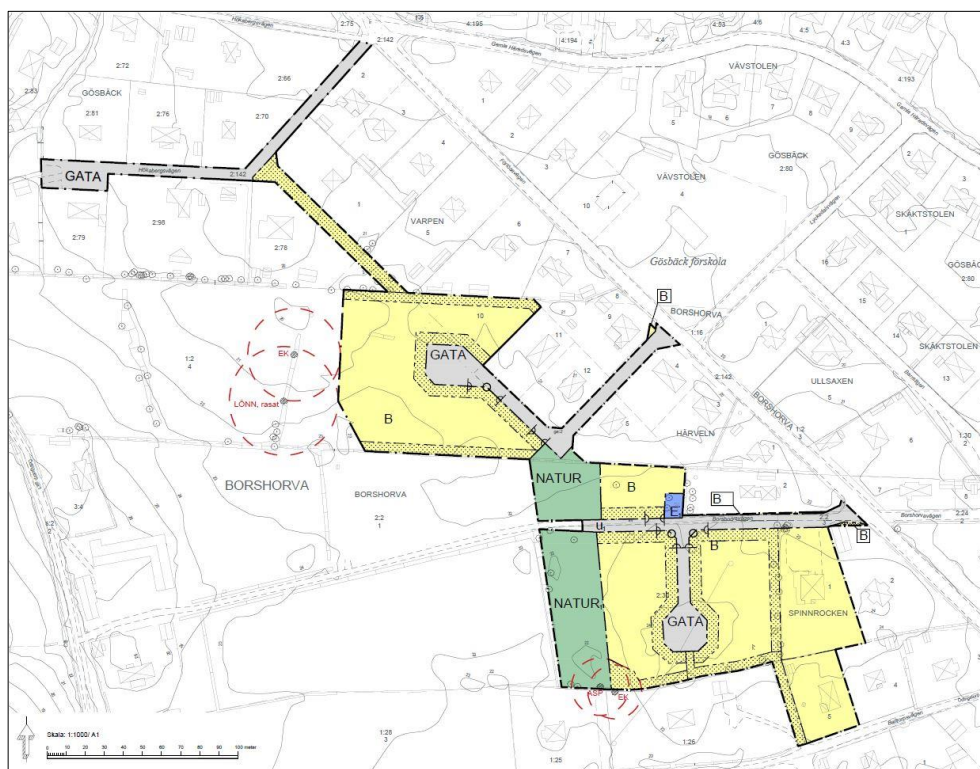
<sup>7</sup> Fastigheten Borshorva 1:2 ligger norr och nordväst om kartutsnittet ovan.

<sup>8</sup> Se 2 kap 10 § 2 st Kulturmiljölagen, KML.

- Grova hålträd: Levande eller döda träd som är grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hålighet i huvudstammen.

Särskilt skyddsvärda träd är ovanliga i vardagslandskapet och bör bevaras oavsett om de påträffas i skogsmark, odlingslandskapet eller urbana miljöer.

Grova, gamla eller ihåliga träd har en mycket stor betydelse för olika djur- och växtarter. Förekomsten av sådana träd är i många fall avgörande för ett flertal hotade arters överlevnad. Generellt gäller att ju äldre och grövre ett träd blir desto fler arter kan det utgöra livsmiljö för.<sup>9</sup>



Läget av de särskilt skyddsvärda träden inom och i anslutning till detaljplaneområdet, markerat i rött. Cirklarna i kartbilden har en radius på 15 x trädens stamdiameter.

## Service

Med tanke på planområdets omedelbara närhet till Lindsdals samhälle bedöms tillgången till offentlig och kommersiell service som mycket god. I Lindsdal finns barn- och skolomsorg upp till årskurs 9, matbutik, postservice, apotek, veterinär, vårdcentral, bibliotek, blomsterhandel, frisör, pizzeria, verkstad, församlingshem. Sporthallen i Lindsdal och flera idrottsplatser bidrar till ett rikt föreningsliv.

Närmaste busshållplats ligger, öster om järnvägsspåret, i höjd med Lindsdals centrum. Gångavståndet till busshållplatsen är en kilometer och kan för gående och cyklister nås via säkra passager under järnvägen samt under Lindsdalsvägen. Kalmar länstrafiks linje 401 trafikerar hållplatsen dagtid med täta turer mellan Kalmar och Lindsdal. På veckoslutet finns även några nattbussar.

<sup>9</sup> <http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledning/Samhallsplanering/Samrad-vid-andring-av-naturmiljon/sarskilt-skyddsvarda-trad/> 2020-09-21.



## Infrastruktur

### Trafik och parkering

#### *Trafik och parkering inom planområdet*

Genom detaljplaneområdets södra del leder Borshorvavägen som är tillfartsväg till de två fastigheterna Spinnrocken 1 och Spinnrocken 2 samt lantbruksfastigheten Borshorva 2:2. Borshorvavägens östra ände är asfalterad, ingår i gällande byggnadsplan och är planlagd som allmän gata, för övrigt är vägen grusad.

Korsningen Borshorvavägen – Förlösavägen utgörs i dag av en bred asfalterad yta, dock finns behov av att rätta upp korsningen för att skapa bättre siktförhållanden.



Korsningen Borshorvavägen-Förlösavägen, vy mot väster.

Norr om Borshorvavägen finns en nyanlagd väg som är tillfartsväg till fyra hus som under 2020 byggts enligt gällande byggnadsplan.

Tung trafik inom planområdet bedöms i huvudsak förekomma i form av hästtransporter och leveranser till stallet på fastigheten Borshorva 2:2.

Parkering sker idag på den egna fastigheten.

Vidare kan nämnas att Kalmar kommun har parkeringsriktlinjer som antogs av kommunfullmäktige 2016-06-20. Grundprincipen är att parkeringsefterfrågan ska lösas inom den egna fastigheten.

#### *Oskyddade trafikanter i planområdet*

För såväl den nybyggda vägen som Borshorvavägens delsträcka inom planområdet gäller i dagsläget blandtrafik. Det vill säga att det varken finns trottoar eller cykelbana.

### **Trafik i anslutning till planområdet**

Planområdet ansluter i öster till Förlösavägen som är huvudvägen genom Förlösa. Förlösavägen (väg 579) är 6 meter bred och trafikeras förutom av personbilar även av tunga lantbruksmaskiner och timmerlastbilar. Hastighetsbegränsningen är idag 30 km/h. I höjd med förskolan öster om nu aktuellt planområde finns två farthinder för att säkerställa hastigheten och trafiksäkerheten i närheten av förskolan.

Senaste trafikmätningar längs med Förlösavägen från 2021 påvisar ett trafikflöde på 1292 fordon per dygn (årsdygnstrafik, ÅDT) varav cirka 4 % tung trafik.

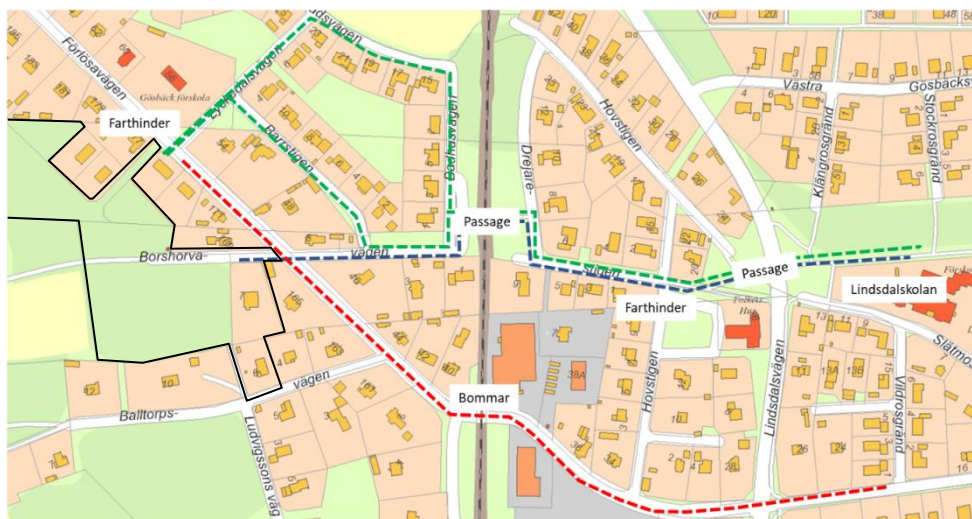
Borshorvavägen, som ovan beskrivits, leder i väster fram till fastigheten Borshorva 2:2s gårdsplan där den ansluter till Ödingstorpsvägen. Även Ödingstorpsvägen är i höjd med planområdet grusad och utgörs i ett vägavsnitt på cirka 200 meter av en vägsamfällighet.

### **Oskyddade trafikanter i anslutning till planområdet**

Förlösavägen är en viktig förbindelselänk för boende i Förlösa mot Lindsdals samhälle med målpunkter som skola, idrottsanläggning, apotek, affärer m.m.

Det finns dels en plankorsning över järnvägsspåret längs med Förlösavägen, dels en gång- och cykeltunnel under järnvägen endast 220 meter öster om planområdet samt i förlängningen vidare även plankorsning under Lindsdalsvägen.

För att ta sig till plankorsningen behöver gående och cyklister färdas cirka 130 meter längs med Förlösavägen, vilket i dagsläget sker i blandtrafik. Eftersom Förlösavägen är relativt smal och trafikerats av tung trafik, såsom lantbruksmaskiner bedöms det generellt som önskvärt att i någon utsträckning genomföra åtgärder för att öka trafiksäkerheten. Ett helhetsgrepp för Förlösavägen behöver tas, inte endast i höjd med nu aktuellt planområde.



Rörelsestråk för gående och cyklister mellan planområdet och målpunkter i samhället. Planområdets avgränsning markerat med svart linje.

Längs med Förlösavägen finns det markkrensor som enligt gällande byggnadsplan från 1958 planlagts som allmän plats/gata. Läget för gränsen för gatumark i byggnadsplanen och befintliga fastighetsgränser stämmer längs med flera fastigheter inte överens. En trafikutredning ska under 2023 genomföras för Förlösavägen med syftet att öka trafiksäkerheten. För- och nackdelar kommer att studeras avseende:

- så kallad bygdeväg
- ytterligare hastighetsdämpande åtgärder.
- en mer omfattande ombyggnation i form av en helt separat gång- och cykelbana på hela eller delar av sträckan.

## **Teknisk försörjning**

### ***Dricks- och spillvatten***

Befintliga bostäder inom samt till planområdet angränsande bostäder ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

### ***Dagvatten***

Planområdet ingår endast till viss del i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. I dagsläget omhändertas dagvattnet lokalt, inom i stort sett hela planområdet, det vill säga infiltreras.

Befintligt dagvattennät i Lyckedalsvägen väster om planområdet byggdes ut under 2020. Detta för att tillgodose behovet av allmänt vatten- och spillvatten för tillkommande byggnation på fastigheterna Härveln 3, 4, och 5 samt Varpen 10<sup>10</sup>, 11 och 12.

Förutom ledningsnätet i Lyckedalsvägen finns även en dagvattenledning som från den f.d. brandbrunnen väster om planområdet via fastigheten Gösback 2:78 leder till Hökabergsvägen och vidare till Förlösavägen.

Parallellt med planarbetet har Vatten och Samhällsteknik AB på uppdrag av Kalmar samhällsbyggnadskontor tagit fram en dagvattenutredning. Utredningens syfte är dels att se över dagens situation, dels att föreslå långsiktigt hållbara lösningar som är anpassade till planområdets och den planerade exploateringens förutsättningar.

### ***El-Tele***

Planområdet ingår i E.ONs elnätsområde. E.ON Elnät Sverige AB har servitut för såväl jordkabel, luftledning och transformatorstation i södra och nordöstra delen av planområdet.

Luftledningen i fråga löper diagonalt över del av fastigheten Borshorva 2:30.

Vidare kan nämnas att det under hösten 2020 har grävts ned en kabel i syfte att kunna ansluta fastigheterna Härveln 3, 4, 5 samt Varpen 11 och 12 till elnätet.

Belysningskablar (One-Nordic) för gatubelysning finns längs med den nya vägen som leder in i norra delen av planområdet.

---

<sup>10</sup> Varpen 10 har avstyckats enligt gällande byggnadsplan, dock föreslås enligt nu aktuellt planförslag att fastighetsgränserna justeras, varför Varpen 10 inte avyttrats ännu.

**Fiber**

Telia Company har i dagsläget inga ledningar i området, men kommer inom kort att möjliggöra en anslutning av fastigheterna Härveln 3, 4, 5 samt Varpen 11 och 12 till elnätet. Telia Company kommer att bygga ut fibernätet i planområdet.

**Värme**

Inom och i anslutning till planområdet löses uppvärmningen av husen individuellt. I dagsläget finns enligt uppgift från Ledningskollen 2020-09-21 och Kalmar Energi Elnät AB, 2020-09-14, inget fjärrvärmenät i Förlösa.

**Avfall**

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

Närmaste återvinningsstation är beläget längs med Kanngjutarvägen cirka en kilometer öster om nu aktuellt planområde.

Närmaste återvinningscentral ÅVC ligger intill Mosekrogvägen i Läckeby. Avståndet från nu aktuellt planområde till återvinningscentralen i Läckeby är cirka sex kilometer.

## Störning och risk

### **Buller från väg- och tågtrafik**

Enligt PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Från och med den 2 januari 2015 ska beräknade bullervärden vid behov anges i detaljplanebeskrivningar för områden som planläggs för bostäder. Ljudnivåerna avser omgivningsbuller utomhus. Regler om buller finns i såväl plan- och bygglagen som miljöbalken och förordningar. För olika kategorier av buller finns också riktvärden för bullernivåer vid bostadsbyggnader. Nya regler för buller trädde i kraft under 2015, 2016 och 2017.

### **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**

I höjd med aktuellt planområde finns det bullerberäkningar längs med Förlösavägen och Stångådalsbanan som är baserade på en bullerkartläggning från 2022.



### **Buller från vägtrafik – ekvivalent ljudnivå**

Enligt kommunens handläggarkarta orsakar vägtrafiken ekvivalenta ljudnivåer på upp till <40–45 dB(A) inom delar av fastigheten Spinnrocken 1.



Utdrag ur kommunens bullerkartering, utförd 2021-2022, som visar beräknad ekvivalent ljudnivå från vägtrafik. Planområdet markerat med röd linje.

### **Buller från vägtrafik – maximal ljudnivå**

Enligt kommunens handläggarkarta orsakar vägtrafiken på Förlösavägen maximala ljudnivåer på upp till <60–65 dB(A) inom områden inom vilka nu aktuellt planförslag anger kvartersmark för bostäder. De högsta maximala ljudnivåerna från vägtrafik alstras av tunga fordon och bedöms vara mer eller mindre konstanta i framtiden.



Utdrag ur kommunens bullerkartering, utförd 2021-2022, som visar beräknad maximal ljudnivå från vägtrafik. Planområdet markerat med röd linje.

### **Buller från tågtrafik – ekvivalent ljudnivå**

Enligt kommunens handläggarkarta är den ekvivalenta ljudnivån som orsakas av tågtrafiken på Stångådalsbanan lägre än <math>40\text{ dB(A)}</math> ekvivalent ljudnivå.



Utdrag ur kommunens bullerkartering, utförd 2021-2022, som visar beräknad ekvivalent ljudnivå från tågtrafik. Planområdet markerat med röd linje.

### **Buller från tågtrafik – maximal ljudnivå**

Enligt kommunens handläggarkarta orsakar tågtrafiken på Stångådalsbanan 45-50 dB(A) maximal ljudnivå inom planområdet. De högsta maximala ljudnivåerna från tågtrafik bedöms vara mer eller mindre konstanta i framtiden.



Utdrag ur kommunens bullerkartering, utförd 2021-2022, som visar beräknad maximal ljudnivå från tågtrafik. Planområdet markerat med röd linje.



### Sammanvägd ljudnivå från väg- och tågtrafik – ekvivalent ljudnivå

Enligt en beräkning av den sammanvägda ljudnivån från väg- och tågtrafik ligger den ekvivalenta ljudnivån på upp till <40–45 dB(A) inom delar av fastigheten Spinrocken 1.



Utdrag ur kommunens bullerkartering, utförd 2021-2022, som visar beräknad sammanlagd ekvivalent ljudnivå från väg- och tågtrafik. Planområdet markerat med röd linje.

### **Vägtrafikmängder 2040**

Väster och öster om korsningen Förlösavägen - Lindsdalsvägen uppmättes i oktober 2021 2 272 fordon/dygn, varav 4,7 procent tunga fordon respektive 1 873 fordon/dygn, varav 3,6 procent tunga fordon. Längs med Förlösavägen uppmättes under samma period 1 292 fordon/dygn, varav 4,0 procent tunga fordon.

En uppräknig av 2021 års trafiksiffror till förväntad trafikmängd 2040 ger 1 561 fordon/dygn<sup>11</sup> år 2040.

Andelen tung trafik bedöms ligga på samma nivå 2040 som för 2021.

### **Tågtrafiken 2040**

År 2020 gick det i genomsnitt 17,2 tåg per dygn genom Förlösa. Enligt Trafikverkets uppräknig för 2040 beräknas i genomsnitt 15,8 tåg per årsmedeldygn trafikera sträckan Berga – Kalmar förbi Förlösa.

### **Buller från flygtrafik**

Detaljplaneområdet ligger utanför influensområdet för buller kring riksintresset Kalmar-Öland Airport.

<sup>11</sup> Fordon/dygn avser beräknat medelvärde för året, årsdygnstrafik.

## Spårområdet

### *Farligt gods på Stångådalsbanan*

Cirka 215 meter öster om planområdet finns Stångådalsbanan mellan Kalmar och Linköping. Förutom persontrafik förekommer på banan även godstrafik, med bl.a. 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 spårsprung*

Mellan nu aktuellt planområde och målpunkter såsom Lindsdals centrum, närmsta busshållplats, idrottsplatser och Lindsdalsskolan ligger spårområdet för Stångådalsbanan. För oskyddade trafikanter finns en säker passage som ligger i anslutning till ett gång- och cykelstråk som leder vidare till Lindsdalskolan och Lindsdals centrum. Vidare finns en passage för bil, gång- och cykeltrafik som är säkrat med bommar.

## Hästhållning

Kalmar kommun har sedan 2014 en policy som anger riktlinjer för avstånd mellan djurhållning och bebyggelse<sup>12</sup>. Riktlinjerna bör beaktas vid nyetablering av bostäder nära djurhållning eller vid nyetablering eller utökning av djurhållning nära befintliga bostäder. Enligt policyn bör följande minimiavstånd beaktas vid nyetablering av bostäder nära hästhållning med 1-10 hästar:

- till stall och gödselhantering 50 meter,
- till hagar för varaktigt vistelse 50 meter,
- till bete och ridstig 25 meter.

Vidare anges att det ska göras en bedömning i varje enskilt fall utifrån de lokala förutsättningarna som råder, med utgångspunkt i vad som anges i vägledningstabellen. Aspekter som bör vägas in i bedömningen är terrängförhållanden, förhärskande vindriktning och ifall det finns en avskärmning, exempelvis i form av vegetation.

På fastigheten Borshorva 2:2, som ligger i direkt anslutning till nu aktuellt planområde, finns ett inackorderingsstall som i dagsläget har ett tillstånd för att hålla tio hästar. Två av hästarnas betesmarker ligger i direkt anslutning till planområdet. I samband med djurhållning, såsom i detta fall hästar, kan man generellt räkna med viss spridning av lukt, flugor och allergener. Dock bedöms påverkan på omgivningarna som relativt liten då hästantalet på fastigheten Borshorva 2:2 är begränsat till 10 hästar.

Sommartid vistas hästarna på ett sommarbete sydväst om planområdet väster om Ödingstorpsvägen.

---

<sup>12</sup> Policy, Riktlinjer för avstånd mellan djurhållning och bebyggelse, Dnr 2014-0552, § 42, 2014-02-19.

Enstaka hästtransporter och leveranser till stallet kan antas ske dels via Borshorvavägen, dels via Ödingstorpsvägen.

Möjligheten till hästhållning i nära anslutning till Förlösa stationssamhälle bidrar såväl till en levande landsbygd som till ett öppet landskap. Dessutom kan nämnas att hästnäringen i Sverige generellt genererar arbetstillfällen och bidrar till ett rikt föreningsliv och en aktiv fritid.

### Översvämningsrisk

Enligt den geotekniska utredningen<sup>13</sup> och genomförd dagvattenutredning<sup>14</sup> finns det en instängd lågpunkt väster om planområdet. Detaljplaneområdets avgränsning har under arbetets gång justerats för att ytavrinningen från planområdet ska kunna ske genom självfall utan att belasta nämnd lågpunkt.

Efter det att behovet för kommunalt omhändertagande av dagvatten konstaterats i samband med framtagandet av dagvattenutredningen har Kalmar Vatten AB påbörjat utbyggnaden av den allmänna dagvattenanläggningen. Eftersom kapaciteten i det befintliga dagvattenledningssystemet i Barrstigen inte har varit tillräckligt har ett nytt dagvattenledningssystem i Lyckedalsvägen/G:a Häradsvägen anlagts under 2020.

### 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 ett område inte har varit bebyggt.

Det bedöms att tidigare verksamhet, inom nu aktuellt planområde 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.

---

<sup>13</sup> Förlösa – Västerslät, Kalmar, Fördjupad Översiktsplan, översiktlig studie avseende geotekniska- och markmiljötekniska förhållanden WSP, 2006-08-30.

<sup>14</sup> Se Bilaga 1 tillhörande Dagvattenutredning för detaljplan Borshorva 2:30 m.fl. Förlösa, Kalmar kommun, 2020-04-21, rev 2020-11-18.

## **Radon**

Nu aktuellt detaljplaneområde ingår enligt kommunens handläggare i ett område med 10-50 kBq/m<sup>3</sup> jordluft och klassas därför till normalradonriskområde. I de genomförda geotekniska utredningarna från 1993 och 2006 benämns undersökt område som normalrisk respektive låg- till normalriskområde.

## **Magnetisk strålning**

Längs med Borshorvavägen finns en befintlig transformatorstation. Transformatorstationer som finns utomhus ger på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält. På fastigheten Borshorva 2:30 finns dessutom en luftledning.

## **Förlösavägen**

Kommunen är väghållare för Förlösavägen i höjd med planområdet. I Korsningen Borshorvavägen – Förlösavägen är siktförhållandena inte optimala. Separat gång- och cykelväg finns inte. Förlösavägen är relativt smal och det förekommer tung trafik.

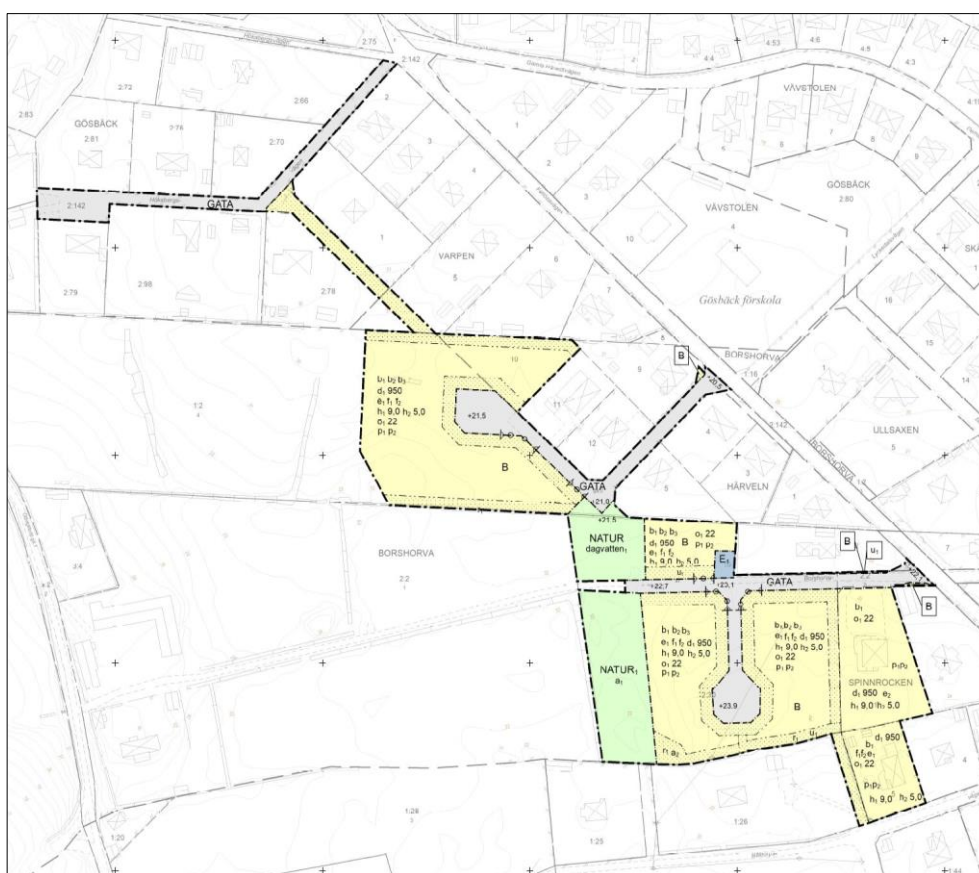
En trafikutredning ska under 2023 genomföras för Förlösavägen med syftet att öka trafiksäkerheten. För- och nackdelar med så kallad bygdeväg ska studeras liksom för- och nackdelar med ytterligare hastighetsdämpande åtgärder. Dessutom kommer kommunen att studera för- och nackdelar med en mer omfattande ombyggnation i form av en helt separat gång- och cykelbana på hela eller delar av sträckan.

## Planförslag

Detaljplaneförslaget möjliggör avstyckning av sammanlagt cirka 13 nya villatomter på del av fastigheten Borshorva 1:2 och fastigheter Borshorva 2:30 i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. Även för fastigheterna Spinnrocken 1, Spinnrocken 5 och berörd del av fastigheten Spinnrocken 2, Varpen 5 och Gösbäck 2:78 anges enligt planförslaget användningen kvarterersmark för boende. Planförslaget styr inte i detalj hur de framtida fastigheterna kommer att styckas av eller hur huskropparna kommer att placeras.

Resterande delar av planområdet utgörs av allmän platsmark för gata och naturmark. Naturmarken avses dels som skyddsområde till angränsande hästhållning och dels för omhändertagande av dagvatten.

Gatorna inom planområdet kommer att byggas ut för blandtrafik enligt kommunal standard.



Kartutsnitt från plankartan, daterad 2023-05-24.

## Ändrade mark- och vattenförhållanden

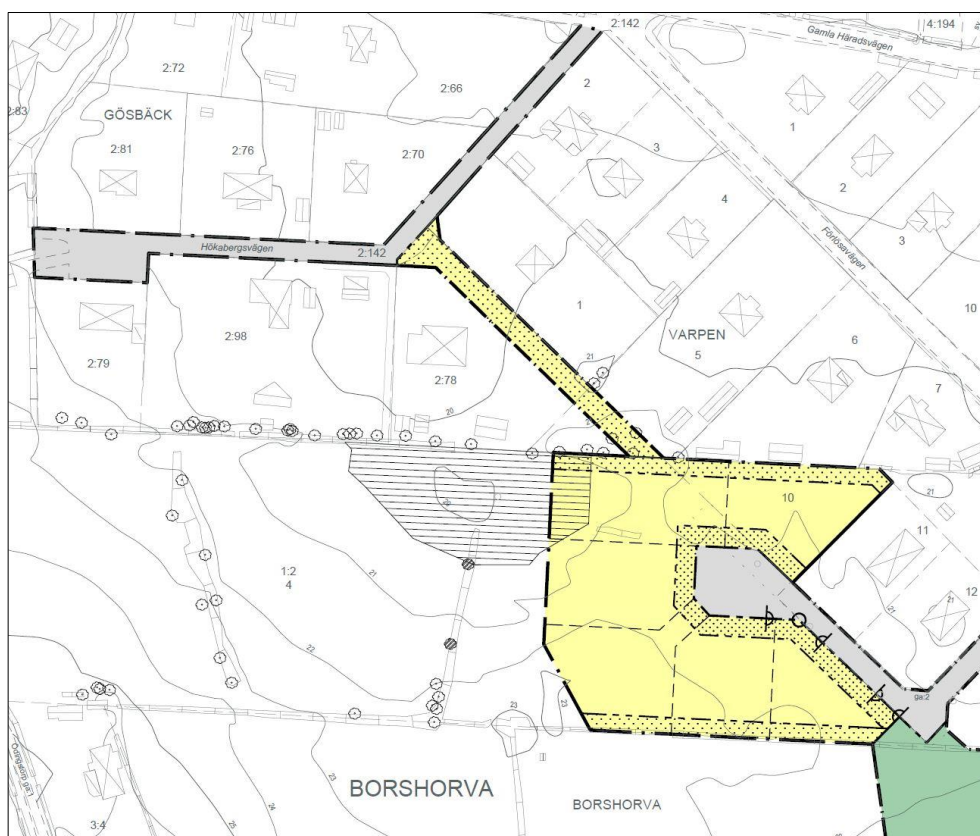
### Topografi

I samband med planarbetet har Sweco tagit fram en förprojektering, inte endast för vägområdet utan även för planerad tomtmark inom planområdet. Detta för att kunna se att föreslagen fastighetsindelning i förhållande till givna förutsättningar fungerar väl.

### Geoteknik

Enligt planförslagets illustrerade fastighetsindelning berörs en av de nya tomterna av det område som i 2006 års geotekniska undersökning<sup>15</sup> pekats ut som område med förekomst av finsediment, lera och silt. Området i fråga bedöms jämförelsevis ha sämre grundläggningsförhållanden.

För mer information se även textavsnitt under kapitel *Nuläge – Mark- och vattenförhållanden – Geoteknik*.



Skrafferat område visar det ungefärliga läget för område med finsediment, lera och silt. Tolkat från 2006 års geotekniska utredning.

<sup>15</sup> Översiktlig geoteknisk utredning studie avseende geotekniska- och markmiljötekniska förhållanden, 2006, WSP.

## Hydrogeologiska förhållanden

Mot bakgrund av områdets hydrogeologiska förhållanden föreskrivs enligt planförslaget källarlösa hus.

Parallellt med planarbetet har Vatten- och Samhällsteknik AB på uppdrag av Kalmar samhällsbyggnadskontor tagit fram en dagvattenutredning, dels i syfte att se över dagens situation och dels för att föreslå långsiktigt hållbara lösningar som är anpassade till planområdets och den planerade exploateringsens förutsättningar.

Dagvattenutredningen påvisar att infiltration av allt dagvatten efter det att området byggs ut ter sig svårt, dels på grund av markens beskaffenhet och dels på grund av andelen hårdgjorda ytor. Vatten- och Samhällsteknik AB föreslår därför att ansluta takvatten till det kommunala dagvattennätet samt att anlägga en fördröjningsyta för omhändertagande av dagvatten vid starka skyfall.

Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot kommunens VA-plan, eftersom framtagna dagvattenutredning påvisar att det är möjligt att fördröja dagvattnet inom därtill avsatt naturområde.

## Natur och kultur, arkeologi

### Stads- och landskapsbild

Läget för föreslagen villabebyggelse ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och bedöms därför väl smälta in i Förlösas befintliga bebyggelsestruktur. En mjuk övergång till angränsande odlingslandskap bedöms kunna bevaras även om ianspråktagande av tidigare obebyggd mark i regel innebär en tydlig förändring av landskapsbilden.

### Biotopskydd

#### *Stenmurar*

Enligt detaljplaneförslaget erhåller två stenmurar som i dagsläget inte omfattas av det generella biotopskyddet, och som enligt planförslaget kommer att omfattas av kvarteretsmark för boende, ett skydd genom planbestämmelsen *r<sub>1</sub> Stenmur får ej rivas.*

Ett genomförande av planförslaget innebär inte att befintliga stenmurar längs med fastighetsgränserna kommer att påverkas. Däremot finns en cirka 12 meter lång stenmur mitt i en av de föreslagna tomterna som bedöms försvåra ett rationellt nyttjande av den framtida villatomten. Denna stenmur berörs inte av det generella biotopskyddet.

### Fornlämningsområde

Ansökan om tillstånd till markingrepp i eller invid fornlämning enligt 2 kap Kulturmiljölagen (SFS 1988:950) har lämnats till Länsstyrelsen Kalmar Län, 2021-03-22. Dessutom har en arkeologisk förundersökning genomförts av Kalmar Läns Museum under 2021.



Länsstyrelsens kulturmiljöenhet<sup>16</sup> har 2021-11-24 meddelat via mail att Kalmar läns museum gjort bedömningen att några fortsatta arkeologiska insatser inte behövs. Vidare angavs av länsstyrelsens kulturmiljöenhet att marken därmed kan tas i anspråk för i detaljplanen avsedd ändamål.

Hänsynstagande till fornlämningsområdet har, mot bakgrund av genomförda arkeologiska utredningar samt ansökan om tillstånd till markingrepp i eller invid fornlämnning enligt 2 kap Kulturmiljölagen (SFS 1988:950), inte bedömts som nödvändigt. Detaljplaneförslaget anger kvartersmark för bostäder samt allmän platsmark för gata och natur inom område för registrerat fornlämningsområde.

## Ny bebyggelse

Enligt planförslaget möjliggörs exploateringen av villabebyggelse i två plan med en minsta takvinkel på 22 grader.

Kommunens intention är att ny bebyggelse ska smälta väl in i den befintliga bebyggelsestrukturen, såväl sett till bebyggelsens placering som sett till husens karaktär.



Illustration över möjlig avstyckning av framtida tomter och placering av villabebyggelse inom planområdet. 2022-04-19.

<sup>16</sup> Se länsstyrelsens dnr 431-2751-2021.

## Ny service

Enligt planförslaget föreslås inte något nytt område för verksamheter.

## Infrastruktur

### Trafik

#### *Trafik och parkering inom planområdet*

Ny bebyggelse i norra delen av planområdet kommer att anslutas via en asfalterad lokalgata till Förlösavägen. Ny bebyggelse inom den södra delen av planområdet kommer att anslutas via Borshorvavägen till Förlösavägen.

Planförslaget möjliggör att korsningen Borshorvavägen-Förlösavägen kan rätas upp så att bättre siktförhållanden i korsningen kan skapas.

Gatumarken inom aktuellt planområde behöver vara tillgänglig för blandtrafik, dvs gående och cyklister samt fordon, såsom persontrafik, varutransporter, räddningsfordon och sopbilar. Busstrafik är inte aktuellt inom planområdet. Befintlig vägbredd och utförandet av vägarna kommer att uppfylla kommunal standard.

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

Parkering skall rymmas inom den egna tomtmarken<sup>17</sup>. Frågan bevakas vid framtida bygglovsprövningar.

#### *Oskyddade trafikanter i planområdet*

Vägarna inom planområdet byggs ut för blandtrafik. Gatubelysning kommer att finnas samt hastigheten begränsas till 30 km/h.

#### *Trafik i anslutning till planområdet*

Förutom siktförhållandena som kommer förbättras vid korsningen Borshorvavägen-Förlösavägen berör detaljplanen inte Förlösavägen.

#### *Oskyddade trafikanter i anslutning till planområdet*

Inom ramen för nu aktuellt planförslag utreds inte vilka möjligheter det finns till att anlägga en separerad gång- och cykelväg längs med Förlösavägen.

## Förändring av teknisk försörjning

### *Gator*

Gator byggs enligt kommunal standard.

---

<sup>17</sup> Se även Kalmar kommuns riktlinjer för parkering, 2016-06-20.

## ***El***

I planområdets södra del har ett u-område pekats ut för allmännyttig ledning. Markområde för befintlig transformatorstation har reserverats enligt planförslaget med planbeteckningen *E Teknisk anläggning*. Ett avstånd på minst 5 meter ska, med hänsyn till brandrisk, hållas mellan transformatorstation och planerad byggnation.

Alla ledningsägare föreslås att förlägga sina ledningar enligt av Kalmar kommun fastställd *normalsektion för Bostadsgata*.

## ***Fiber***

Telia Company kommer att bygga ut fibernätet i planområdet.

## ***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.

## ***Dricks- och spillvatten***

Planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten. Framtida bebyggelse kommer att anslutas till det kommunala dricksvatten- 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, omhändertaras genom infiltration i marken och fördröjas och renas lokalt inom kvartersmark så att utflödet från området begränsas och föroreningar avskiljs.

Det befintliga ledningsnätet som planområdet föreslås att anslutas mot leder via Lyckedalsvägen till en befintlig brunn cirka 300 meter nordost om planområdet.

Följande bestämmelser anges i plankartan i syfte att gynna förutsättningar för infiltrering av dagvatten:

- Naturområden samt ett särskilt utpekade område för hantering av dagvatten inom ett av naturområdena.
- Prickmark på kvartersmark för boende.
- En bestämmelse om största tillåtna byggrätt och minsta tillåtna tomtstorlek.
- En bestämmelse om genomsläpplig mark.

## Behov av åtgärd mot störning och risk

### Buller från väg- och tågtrafik

Mot bakgrund av genomförda trafikmätningar och bullerberäkningar bedöms riktvärden enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller, med ändring (2017:359) kunna uppfyllas vid ett genomförande av nu aktuellt planförslag, även vid ett beräknat framtidsscenario för år 2040. Ytterligare bullerutredning bedöms inte behövas

För mer information se även tidigare kapitel *Nuläge - Störning och risk – Buller från väg- och tågtrafik*.

### Spårområdet

#### *Farligt gods på Stångådalsbanan*

Avståndet mellan planområdet och Stångådalsbanan är cirka 215 meter. I och med avståndet överstiger 150 meter bedöms det inte finnas något behov av att ta fram en riskutredning avseende transport av farligt gods på Stångådalsbanan.

#### *Spårspning*

Trafikverket arbetar kontinuerligt med att genom stängsling säkra upp järnvägssträckor i syfte att minska spårspning 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<sup>18</sup>.

Trafikverket bedömer, efter ett besök på plats, i dagsläget inte att ett genomförande av detaljplanen medför ett behov av stängsling längs med rälsen.

### Hästhållning

Enligt planförslaget förutsätts att befintlig hästhållning på fastigheten Borshorva 2:2 i direkt angränsning till planområdet ska kunna fortgå. En levande landsbygd, som hästarna i alla hänseenden bidrar till, bedöms som avgörande för områdets karaktär.

Förslag till detaljplanens framtida tomtplacering och indelning har gjorts med hänsyn till befintligt stall med gödselplatta, ridbana samt de två betesmarkerna som ligger norr respektive söder om Borshorvavägen. Skissförslaget har arbetats fram i samförstånd med kommunens miljö- och hälsoskyddsenshet.

Enligt aktuellt planförslag hålls följande avstånd mellan befintlig hästhållning och föreslagen ny bebyggelse inom planområdet, mätt i förhärskande vindriktning som är sydväst-nordost:

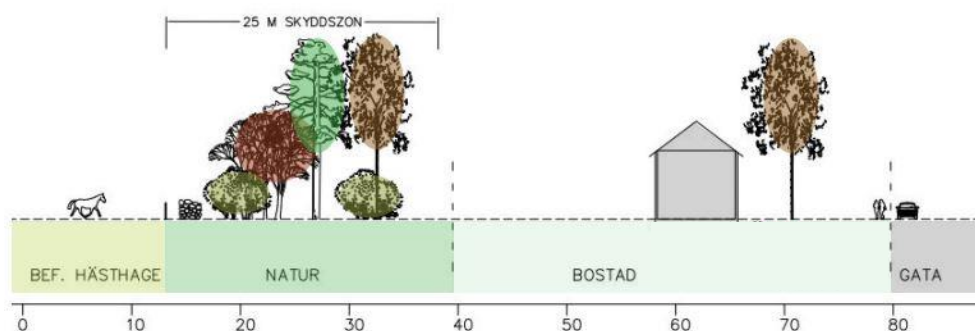
- till stall och gödselhantering cirka 130 meter,
- till betesmarkerna söder och norr om Borshorvavägen 35 meter,

---

<sup>18</sup> Trafikverket muntligen, 2021-01-19.

Enligt planförslaget avses att vegetationen på det föreslagna NATUR<sub>1</sub>-området som angränsar till rast och beteshagen på fastigheten Borshorva 2:2 sköts just med hänsyn till befintlig hästhållning. Eftersträvansvärt är ett flerskiktat busk- och trädbestånd. Detta då studier har visat att vegetationsridåer har en minskande effekt på spridningen av hästallergener.

För att syftet med NATUR<sub>1</sub>-området ska upprätthållas över tid bedöms det i dagsläget önskvärt att befintlig vegetation bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Området kommer att tas upp i kommunens skogsbruksplan i samband med att kommunen övertar den allmänna platsmarken inom planområdet. I syfte att bevara ett så tätt bestånd som möjligt kommer skötselanvisningar noteras för berört område i kommunens skogsbruksplan.



Principskiss över skyddsplantering mot hästhage.

## Översvämningsrisk

Enligt 3 kap. 1 § Jordabalken skall var och en vid nyttjandet av sin eller annans fasta egendom ta skälig hänsyn till omgivningen. Vad gäller ytvatten som ansamlas inom en fastighet innebär denna allmänna hänsynsregel att fastighetsägare, eller nyttjanderättshavare, inte aktivt får leda vatten från sin fastighet eller sitt skötselområde in på annans fastighet, till skada för annan. Höjdsättningen av tomter ska förhålla sig till angivna gatuhöjder och bevakas i samband med framtida bygglov.

Det finns flera nivåer av dagvattenhantering, en för dimensionerade regntillfällena och en för hantering av extrema skyfall. Vid dimensionerade regntillfällena ska nederbörden tas omhand lokalt i så stor utsträckning som möjligt. Det är fastighetsägarens och VA-bolagets ansvar att omhänderta 20-årsregn inklusive klimatfaktorn.

I händelse av extrema skyfall upp till 100-årsregn ska planområdet vara utformad på så vis att avrinning kan ske utan att orsaka skada på byggnader.

Planförslaget avser en anslutning av de nya husen till det kommunala ledningsnätet för dagvatten samt reglerar;

- en största tillåtna byggrätt i kombination med en minsta tillåten tomtstorlek,
- källarlösa hus,
- en färdig golvhöjd för huvudbyggnad i relation till gatunivån,
- att minst 60% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig,
- stråk i form av prickmark som ej får bebyggas på fastigheter som lutar mot annan fastighet.

Det finns inte några större rinnstråk, vattendrag eller sjöar som kan riskera att översvämma planområdet. Det finns heller ingen samhällsviktig verksamhet som berörs av dagvatten från planområdet. Vägar riskerar inte att ställas under vatten på så sätt att framkomlighet till och från planområdet påverkas.

### **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, varför det generellt kan rekommenderas att nya byggnader utförs radonskyddande.

### **Magnetisk strålning**

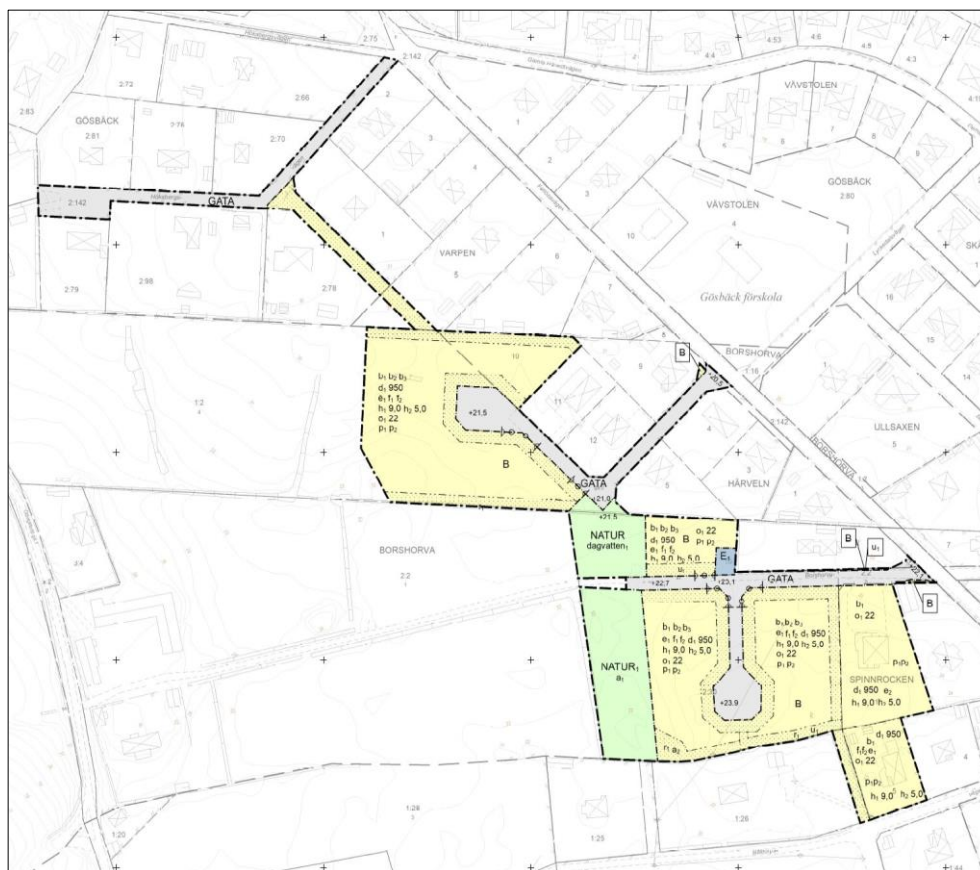
U-område har pekats ut i plankartan för en luftledning som ska förläggas i mark.

Placeringen och storleken av E-område har i detaljplaneförslaget utformats och placerats på så vis att risken för magnetisk strålning minimeras.

### **Förlösavägen**

Ett genomförande av planförslaget möjliggör att siktförhållandena i korsningen Borshorvavägen-Förlösavägen förbättras genom att korsningen rätas upp.

## Beskrivning av planbestämmelser



Utsnitt ur detaljplanekarta, granskningsversion daterad, 2023-05-24.

### Användning av mark och vatten

#### *Allmän plats*

<b>GATA</b>	<b>Gata.</b> Allmän gata för angöring av ny bebyggelse, gata med blandtrafik.
<b>NATUR</b>	<b>Natur,</b> grönområde som inte sköts mer än genom viss städning. Naturområdets syfte är att skapa en distans mellan hästhållningen och ny bebyggelse samt att möjliggöra hantering av dagvattnen.
<b>NATUR<sub>1</sub></b>	<b>Träd och buskvegetation,</b> avsedd som skyddsområde mot angränsande hästhållning. Grönområde som inte sköts mer än genom viss städning. Skötselinsatsernas syfte är att bibehålla ett flerskiktad träd och buskbestånd för att minska spridningen av hästallergener. Området kommer att tas med i kommunens skogsbruksplan med en notis om att ett så tät som möjligt träd och buskbestånd ska bibehållas i framtiden.



**Kvartersmark**

<b>B</b>	<b>Bostäder.</b> Planbestämmelsen möjliggör för nya bostäder och bidrar till detaljplanens syfte, även bostadskomplement är tillåtna.
<b>E<sub>1</sub></b>	<b>Transformatorstation.</b> Planbestämmelsen säkerställer markområde för befintlig transformatorstation som ska finnas kvar.

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

**Utformning av allmän plats**

<b>+ 0.0</b>	<b>Markens höjd över angivet nollplan.</b> Höjder angivna i enlighet med genomförd projektering vars syfte är att säkerställa en god dagvattenhantering samt att anpassa de nya villatomterna till omgivande marknivåer och befintliga gator.
<b>dagvatten<sub>1</sub></b>	<b>Marken är avsedd för fördröjning av dagvatten.</b> Inom angivet område avses att hantera starka skyfall, t.ex. i form av en översilningsyta.

**Ändrad lovplikt**

<b>a<sub>1</sub></b>	<b>Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiаметer större än 60 cm på en höjd av 1,3 m ovan mark.</b> Syftet är att skydda befintliga träd.
----------------------	---

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

**Begränsning av markens utnyttjande**

	<b>Marken får inte förses med byggnad.</b> Syftet med utpekandet av prickmarken är att reservera markremsor längs med fastighetsgräns för infiltration av dagvatten samt för att skapa goda siktförhållanden.
---	---

**Fastighetsstorlek**

<b>d<sub>1</sub> 950</b>	<b>Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m<sup>2</sup>.</b> Minsta fastighetsstorlek anges i syfte att begränsa antal nya fastigheter inom planområdet.
--------------------------	---

**Höjd på byggnadsverk**

<b>h<sub>1</sub> 9,0</b>	<b>Högsta nockhöjd på huvudbyggnad angivet värde i meter.</b> Angiven nockhöjd avser att möjliggöra tvåplanshus med sadeltak i likhet med angränsande bebyggelse.
<b>h<sub>2</sub> 5,0</b>	<b>Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter.</b> Komplementbyggnad ska inte tillåtas att dominera över huvudbyggnad.

**Markreservat för allmännyttiga ändamål**

u <sub>1</sub>	<b>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</b> Utpekat u-område avser att möjliggöra ledningsrätt.
----------------	---

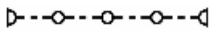
**Placering**

p <sub>1</sub>	<b>Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns.</b> Placeringsbestämmelsens huvudsakliga syfte är att ta hänsyn till angränsande bebyggelse.
p <sub>2</sub>	<b>Komplementbyggnad ska placeras minst 1 m från fastighetsgräns.</b> Placeringsbestämmelsens huvudsakliga syfte att skötseln av fasaden ska kunna ske från den egna fastigheten.

**Rivningsförbud**

r <sub>1</sub>	<b>Stenmur får ej rivas.</b> Angiven bestämmelse avser att skydda befintlig stenmur.
----------------	--

**Stängsel, utfart och annan utgång**

	<b>Utfartsförbud.</b> Angiven bestämmelse avser att uppnå en god trafiksäkerhet.
---	--

**Takvinkel**

o <sub>1</sub> 22	<b>Minsta takvinkel är angivet värde i grader.</b> Angiven takvinkel i kombination med angivennockhöjd avser att möjliggöra tvåplanshus med sadeltak i likhet med angränsande bebyggelse.
-------------------	---

**Utformning**

f <sub>1</sub>	<b>Endast en huvudbyggnad per fastighet.</b> Planbestämmelsens syfte är att bidra till att planområdets lantliga karaktär bibehålls.
f <sub>2</sub>	<b>Endast friliggande enbostadshus.</b> Planbestämmelsens syfte är att bidra till att planområdets lantliga karaktär bibehålls.

**Utförande**

b <sub>1</sub>	<b>Källare får inte finnas.</b> Denna planbestämmelse anges i enlighet med dagvattenutredningens rekommendationer.
b <sub>2</sub>	<b>Minst 60 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.</b> Denna planbestämmelse anges i syfte att bidra till en god dagvattenhantering.
b <sub>3</sub>	<b>Färdig golvhöjd för huvudbyggnad ska vara minst 0,2 m ovan gatunivå.</b> Planbestämmelsens syfte är att förebygga risk för översvämning av bostäder vid starka skyfall.

**Utnyttjandegrad**

e <sub>1</sub>	<b>Största byggnadsarea är 250 kvm per fastighet.</b> Bestämmel-
----------------	--

	sen syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i lämplig skala.
e <sub>2</sub>	<b>Största byggnadsarea är 300 kvm per fastighet.</b> Bestämmelsen syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i lämplig skala.

### **Ändrad lovplikt**

a <sub>2</sub>	<b>Marklov krävs även för schaktning och markhöjning.</b> Syftet är att skydda befintliga träd.
----------------	---

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.
---

## **Genomförande och konsekvenser**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 120 månader, dvs 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. 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, dvs gatu- och naturmark, inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för underhåll och skötsel av dessa områden.

#### **Regler och tillstånd**

##### ***Föroreningar i mark***

Exploatören ska vid misstanke eller upptäckt av förorening i marken i samband med schaktning av planområdet omedelbart avbryta arbetet och genom en anmälan underrätta tillsynsmyndigheten som i detta fall är kommunen.

För markanvändningen bostäder ska riktvärdena för *känslig markanvändning, KM*, enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden uppfyllas.

### ***Fornlämningsområde***

Som redovisats i tidigare kapitel berörs planområdet av ett registrerat fornlämningsområde – fossil åkermark, Raä Förlösa 77:1<sup>19</sup> som sträcker sig över fastigheterna Borshorva 2:30 och Borshorva 1:2.

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.

Ett genomförande av aktuellt planförslag förutsätter att tillstånd ska sökas enligt Kulturmiljölagen i god tid innan planerad byggstart.

### ***Borshorva 2:30 och Borshorva 1:2***

För de två fastigheterna Borshorva 2:30 och 1:2 kan det komma att krävas en förnyad ansökan om tillstånd till markingrepp i eller invid fornlämning enligt 2 kap Kulturmiljölagen (SFS 1988:950) innan detaljplanens genomförande. Detta eftersom Länsstyrelsens beslut endast gäller i 2 år.

### ***Balltorp 1:26 och 1:28***

I den särskilda arkeologiska utredningen anges att ett område på fastigheten Balltorp 1:26 och del av Balltorp 1:28 ska undersökas inför en framtida exploatering. Fastigheten Balltorp 1:26 ligger utanför nu aktuellt planområde, dock påverkas del av fastigheten Balltorp 1:28. Den kommunalägda markremsan föreslås att styckas av och säljas till befintlig grannfastighet. Enligt svar från länsstyrelsens Kulturmiljöenhet via mail 2021-06-18 behövs ingen prövning enligt Kulturmiljölagen för föreslagen fastighetsreglering.

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

### ***Särskilt skyddsvärda träd***

Två ekar och en lönn, i anslutning till planområdet samt en asp inom den allmänna platsmarken (NATUR) klassas enligt Naturvårdsverkets definition som särskilt skyddsvärda träd.

Planområdet har inför detaljplanens granskningsskede minskats. De två särskilt skyddsvärda träden väster om planområdet bedöms vid ett genomförande av detaljplaneförslaget inte att påverkas. Vidare kan nämnas att det södra av de två träden har rasat under 2022.

I syfte att skydda aspen och eken i och i angränsning till sydvästra delen av planområdet anges i detaljplanekartan inom ett avstånd på 15 x trädens stamdiameter prickmark samt att marklov krävs för schaktning och markhöjning.

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

---

<sup>19</sup> Se fornminnesregistret FMIS.

bestämmelser i 26 kap. miljöbalken om avverkning, toppkapning eller annan kraftig beskärning av t.ex. trädets rötter planeras.

Länsstyrelsen får förelägga berörd exploatör att vidta de åtgärder som behövs för att begränsa eller motverka skada på naturmiljön. Om sådana åtgärder inte är tillräckliga, och om det är nödvändigt för skyddet av naturmiljön, får tillsynsmyndigheten förbjuda verksamheten. Om det finns andra möjliga lokaliseringar av en verksamhet eller åtgärd eller andra alternativ som inte är orimliga, till exempel beskärning istället för avverkning, kan verksamheten förbjudas i enlighet med 12 kap. 6 § fjärde stycket och 2 kap. miljöbalken.

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

### **Exploateringsavtal**

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en exploatör/privat fastighetsägare om genomförandet av en detaljplan på mark som inte ägs av kommunen. Avtalet slår fast ansvar, utförande och kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören eller fastighetsägaren. Exploateringsavtal är en form av genomförandeavtal och ska tecknas innan aktuellt planförslag antas.

Kvartersmarken inom planområdet som berörs av exploateringsavtal ägs av privata exploatörer. Kommunens markinnehav omfattas endast av vissa omkringliggande gator.

Exploatörerna står för de kostnader för åtgärder som är till nytta för eller krävs för att genomföra detaljplanen, se nedan under rubrik *Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren.*

Syftet med exploateringsavtalet är att klargöra hur exploateringen ska gå till samt att fördela ansvaret mellan parterna. För nu aktuellt planförslag ska ett exploateringsavtal tecknas med markägare/exploatör för Borshorva 2:30 och ett med markägare/exploatör för Borshorva 1:2.

Avtalet innehåller bland annat följande punkter:

- avtalets övergripande syfte,
- exploatören ska överföra mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän platsmark till kommunen utan ersättning. Exploatören ska ersätta kommunen för kostnader för inlösen av allmän platsmark som ägs av annan fastighetsägare. Kommunen ansöker om fastighetsbildning för fastighetsreglering, upphävande av gemensamhetsanläggning med mera och respektive exploatör står för förrättningskostnader.
- exploatören ansvarar för att beställa och samordna flytt av befintliga ledningar med ledningsägare inom området,
- exploatören står för och genomför samtliga åtgärder som krävs för att iordningställa kvartersmarken för dess ändamål,
- exploatören står för och genomför samtliga åtgärder som krävs för att iordningställa allmän platsmark för dess ändamål,
- exploatören ska bygga ut allmän platsmark och överlämna till kommunen,

- exploatören ska ställa en ekonomisk säkerhet till kommunen som ska uppgå till den beräknade kostnaden för utbyggnad av allmänna platser inom området.

Inledningsvis har ett föravtal skrivits mellan kommunen och exploatörerna, men detta ersätts av exploateringsavtalet i samband med att detaljplanen tas upp för antagande.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Allmänt**

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av efterföljande karta och tabell.

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

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

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

### **Fastighetsindelningsbestämmelser**

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

## Fastighetsbildning

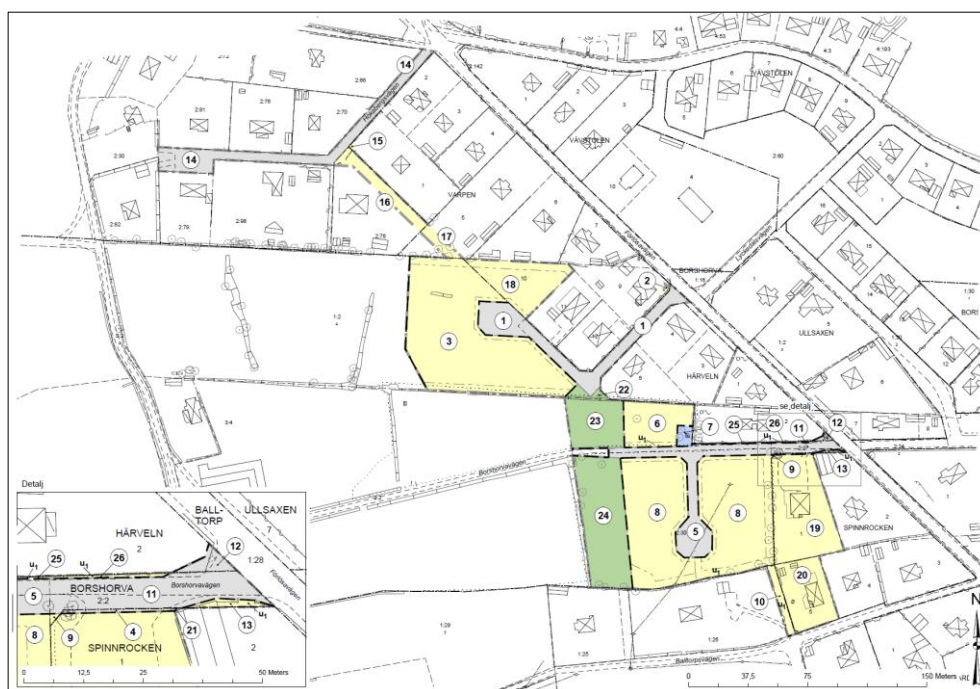
I efterföljande tabell framgår tillsammans med en karta vilka fastighetsrättsliga åtgärder detaljplanen medför för de berörda fastigheterna och ledningshavarna.

Ungefärliga arealer för de beskrivna ytorna framgår av en särskild tabell.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Borshorva 1:2	<p>Område 1 &amp; 22 ska överföras till den kommunala fastigheten Gösbäck 2:142.</p> <p>Område 3 ska avstyckas och bilda en eller flera bostadsfastigheter. (Alternativt att område 18, idag tillhörande Varpen 10, tillsammans med område 3 kommer bilda en eller flera bostadsfastigheter.)</p>
Borshorva 2:2	<p>Område 9 kan överföras till Spinnrocken 1.</p> <p>Område 13 kan överföras till Spinnrocken 2. (Inom u-området ska ledningsrätt bildas.)</p> <p>Område 11 ska överföras till den kommunala fastigheten Gösbäck 2:142.</p> <p>Område 26 kan överföras till Härveln 2.</p> <p>0880K-97/48.1 – Förmån Borshorva 2:2, last Borshorva 2:30 ska ändras, del av vägen blir kommunal.</p>
Borshorva 2:30	<p>Område 5, 23 &amp; 24 ska överföras till den kommunala fastigheten Gösbäck 2:142.</p> <p>Område 6 ska avstyckas och bilda en bostadsfastighet. (Inom u-området ska ledningsrätt bildas.)</p> <p>Område 7 kan avstyckas och bilda en egen fastighet för transformatorstation alternativt kan ledningsrätt bildas.</p> <p>Område 8 ska avstyckas och bilda en eller flera bostadsfastigheter. (Inom u-området ska ledningsrätt bildas.)</p> <p>Område 25 kan överföras till Härveln 2.</p> <p>0880K-97/48.1 – Förmån Borshorva 2:2, last Borshorva 2:30 ska ändras, del av vägen blir kommunal.</p>
Balltorp 1:26	<p>Område 10 kan överföras till bostadsfastigheten Balltorp 1:26 alternativt Spinnrocken 5. (Inom u-området ska ledningsrätt bildas.)</p>
Balltorp 1:28	<p>Område 10 kan överföras till bostadsfastigheten Balltorp 1:26 alternativt Spinnrocken 5. (Inom u-området ska ledningsrätt bildas.)</p>



Gösbäck 2:142	Område 1 & 22 ska överföras från Borshorva 1:2. Område 5, 23 & 24 ska överföras från Borshorva 2:30. Område 4 ska överföras från Spinnrocken 1. Område 11 ska överföras från Borshorva 2:2. Område 12 ska överföras från Härveln 2. Område 14 ska fortsatt tillhöra Gösbäck 2:142. Område 21 ska överföras från Spinnrocken 2.
Gösbäck 2:78	Område 16 ska fortsatt tillhöra Gösbäck 2:78.
Härveln 2	Område 12 ska överföras till den kommunala fastigheten Gösbäck 2:142. Område 25 och 26 kan överföras från Borshorva 2:30 respektive Borshorva 2:2. (Inom u-området ska ledningsrätt bildas.)
Spinnrocken 1	Område 19 ska fortsatt tillhöra Spinnrocken 1. Område 9 kan överföras från Borshorva 2:2. Område 4 ska överföras till den kommunala fastigheten Gösbäck 2:142.
Spinnrocken 2	Område 13 ska överföras från Borshorva 2:2. (Inom u-området ska ledningsrätt bildas.) Område 21 ska överföras till den kommunala fastigheten Gösbäck 2:142.
Spinnrocken 5	Område 20 ska fortsatt tillhöra Spinnrocken 5. Område 10 kan överföras till bostadsfastigheten Balltorp 1:26 alternativt Spinnrocken 5. (Inom u-området ska ledningsrätt bildas.)
Varpen 1	Område 15 ska fortsatt tillhöra Varpen 1.
Varpen 5	Område 17 ska fortsatt tillhöra Varpen 5.
Varpen 9	Område 2 ska fortsatt tillhöra Varpen 9.
Varpen 10	Område 18 kan fortsatt tillhöra Varpen 10 alternativt med område 3 bilda en eller flera bostadsfastigheter.
Nya ledningsrätter	Inom. u-område (område 6, 8,10, 13, 25 och 26) samt eventuellt E-område för transformatorstation ska ledningsrätt bildas.



Karta som tillsammans med efterföljande tabell visar detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser.

Områdesfigur	Areal i m <sup>2</sup>	Nuvarande fastighet	Markanvändning enligt detaljplan
1	1601	Borshorva 1:2	Allmän platsmark, Gata
2	17	Varpen 9	Kvartersmark, Bostäder
3	5560	Borshorva 1:2	Kvartersmark, Bostäder
4	16	Spinnrocken 1	Allmän platsmark, Gata
5	1463	Borshorva 2:30	Allmän platsmark, Gata
6	1093	Borshorva 2:30	Kvartersmark, Bostäder
7	124	Borshorva 2:30	Transformatorstation
8	6393	Borshorva 2:30	Kvartersmark, Bostäder
9	3	Borshorva 2:2	Kvartersmark, Bostäder
10	225	Balltorp 1:28	Kvartersmark, Bostäder
11	282	Borshorva 2:2	Allmän platsmark, Gata
12	32	Härveln 2	Allmän platsmark, Gata
13	23	Borshorva 2:2	Kvartersmark, Bostäder
14	1520	Gösbäck 2:142	Allmän platsmark, Gata
15	13	Varpen 1	Kvartersmark, Bostäder
16	529	Gösbäck 2:78	Kvartersmark, Bostäder

17	190	Varpen 5	Kvartersmark, Bostäder
18	1312	Varpen 10	Kvartersmark, Bostäder
19	2335	Spinnrocken 1	Kvartersmark, Bostäder
20	1252	Spinnrocken 5	Kvartersmark, Bostäder
21	1	Spinnrocken 2	Allmän platsmark, Gata
22	126	Borshorva 1:2	Allmän platsmark, Natur
23	1083	Borshorva 2:30	Allmän platsmark, Natur
24	2299	Borshorva 2:30	Allmän platsmark, Träd- och buskvegetation
25	16	Borshorva 2:30	Kvartersmark, Bostäder
26	17	Borshorva 2:2	Kvartersmark, Bostäder

Områdenas arealer ungefärligt angivna efter grafisk tolkning.

### Gemensamhetsanläggning mm

Ett genomförande av aktuellt planförslag bedöms inte förutsätta några gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningar kan bildas om behov uppstår. Planförslaget innebär däremot att två befintliga gemensamhetsanläggningar behöver omprövas.

### *Befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet och hur de ska hanteras*

Gemensamhetsanl.	Benämning	Belastar	Konsekvenser
Gösbäck ga:1		Borshorva 1:2 m.fl.	Gemensamhetsanläggningen ska omprövas till följd av ändrad användning och huvudmannaskap enligt detaljplanen.
Borshorva ga:2	Servitut, utrymme. Aktnr 0880K-2019/63.1	Borshorva 1:2	Gemensamhetsanläggningen ska upphävas till följd av att gatan blir allmän.

## Rättigheter

För de befintliga VA-ledningarna som löper genom planområdet finns i dagsläget ingen ledningsrätt. Ledningarna planeras att flyttas till ett annat läge inom allmän platsmark.

Beroende på framtida fastighetsindelning och fastigheternas anslutning till det kommunala nätet kan servitut och ledningsrätter behöva bildas.

E.ONs luftburna kraftledning behöver i och med detaljplanens genomförande flyttas till annat läge och förläggas i marken. Plankartan anger ledningens tänkta framtida läge inom ett s.k. u-område. Ledningsrätt ska bildas för kraftledningen.

Befintlig transformatorstation är idag säkrad genom avtalsrättighet.

### *Befintliga rättigheter inom planområdet och hur de ska hanteras*

Rättighetshavare	Benämning	Belastar	Konsekvenser
E.ON Energidistribution AB (Olofström Hal- landsboda 1:82 Olofström Härnäs 1:94)	Servitut, Kraftledning m.m. Aktnr. 0880IM- 03/4849.1	Borshorva 2:30	Kan ändras och ersättas med ledningsrätt inom u-område. E-område kan alternativt avstyck- as.
E.ON Energidistri- bution AB	Servitut, Kraftledning m.m. Aktnr. 08-IM1- 82/8492.1	Borshorva 1:2	Behöver troligen ändras för att inte hindra plangenomförandet.
E.ON Energidistri- bution AB	Servitut, Kraftledning. Akt D-2020-00102998:1.	Borshorva 1:2	Blir placerad inom allmän platsmark, gata.
Borshorva 2:2	Servitut, väg. Aktnr 0880K-97/48.1	Borshorva 2:30	Servitutet ska ändras till följd av att gatan delvis blir allmän.
Skanova AB (Telia Company AB)	Tele	Borshorva 2:2	D-2020-00467242:1 Blir placerad inom allmän platsmark.

Befintliga rättigheter inom planområdet.

## Tekniska frågor

### Tekniska utredningar

Planarbetet har föregåtts av följande tekniska utredningar:

- Översiktlig geoteknisk utredning, J&W, 1993-01-29
- Översiktlig utredning avseende geotekniska och markmiljötekniska förhållanden, WSP, 2006-08-30
- Trafikmätningar, Kalmar kommun, 2006, 2013 och 2017
- Trafikbullerberäkningar, Kalmar kommun 2006
- Särskild arkeologisk utredning, Kalmar läns museum, 2012

Under planarbetets gång har det tagits fram följande tekniska utredningar:

- Dagvattenutredning för detaljplan Borshorva 2:30 m.fl. Förlösa, Kalmar Kommun, Vatten och Samhällsteknik AB, 2020-04-21, rev 2022-04-19.
- Dagvatten PM för detaljplan Borshorva 2:30 m.fl. Förlösa, Kalmar kommun, Vatten och Samhällsteknik AB, 2022-12-06.
- Frågan om behov för inrättande av verksamhetsområde för allmänna vattentjänster har behandlats i Kalmar kommuns VO-grupp 2022-03-21.
- Arkeologisk förundersökning vid fyndplatsen för keramiken och härden, i sydvästra delen av fastigheten Borshorva 2:30, Läns museet, 2022.
- Förprojektering för ledningsdragningar, VA- och dagvatten, Kalmar Vatten AB, är under framtagande.
- Förprojektering av ny lokalgata på fastigheten Borshorva 1:2, Sweco, 2020-06-16, 2022-03-31.
- Förprojektering för Borshorvavägen samt korsning Borshorvavägen-Förlösavägen, Sweco 2020-04-19.
- Förprojektering för ny lokalgata på fastigheten Borshorva 2:30, Sweco 2022-03-31.

Framtida utredningar:

- Planförslaget pekar ut kvartersmark för bostäder inom ett område med jämförelsevis sämre grundläggningsförhållanden enligt WSPs geotekniska utredning från 2006-08-30. Behov för särskilda grundläggningsförstärkande åtgärder behöver utredas inför bygglovsskedet när önskat husplacering och byggnadskonstruktion är känt.

## Geotekniska förhållanden

Den samlade bedömningen av de geotekniska utredningarna från 1993<sup>20</sup> och 2006<sup>21</sup> är att:

- byggnader i 1-2 våningsplan kan grundläggas med utbredda plattor och golv på friktionsjordar utan särskilda grundförstärkningsåtgärder.
- att grundförstärkande åtgärder beroende på byggnadens konstruktion troligen kommer att krävas inom område med finsediment, lera och silt.
- att byggnader ska grundläggas med hänsyn till jordlagrens tjälegenskaper.
- att bostadshus eller liknande bör utföras i radon skyddad utförande.
- att grundvattennivån är högt belägen inom större delen av området och att byggnader därför bör utföras källarlösa.
- att kompletterande studier, avseende nivåställning och utformning av mark för avledning av dagvatten, är erforderliga i samband med planläggningen av området.

Inom det området, som i 2006 års geotekniska undersökning<sup>22</sup> pekats ut som område med förekomst av finsediment, lera och silt, behöver troligen massor grävas bort och ersättas med material som har bättre egenskaper för grundläggning av hus.

En förprojektering har tagits fram inför detaljplanens granskningskede. En massbalans och höjdsättning av området kan med fördel tas fram inför bygglovsprövningen.

## Tekniska anläggningar

### *Vatten och spillvatten*

Framtida bebyggelse ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Ett genomförande av planförslaget förutsätter att de kommunala vatten- och spillvattenledningarna, som i dagsläget korsar planområdet, flyttas. Ledningarna kommer i stället placeras längs med Förlösavägen. Dessutom behöver stamledningen för vatten och spillvatten byggas ut och förläggas under befintlig och planerad gatumark. Ledningsflytten planeras att utföras 2024.

Kalmar Vatten AB kommer att anlägga serviser för vatten och spillvatten vid fastighetsgräns till varje planerad fastighet som ligger inom verksamhetsområdet.

### *Hantering av dagvatten*

Framtida bebyggelse bedöms ha behov av att ingå i verksamhetsområde för dagvatten, vilket innebär att det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten behöver utökas.

---

<sup>20</sup> Översiktlig geoteknisk utredning, J&W, 1993-01-29.

<sup>21</sup> Översiktlig utredning avseende geotekniska och markmiljötekniska förhållanden, WSP, 2006-08-30.

<sup>22</sup> Översiktlig geoteknisk utredning studie avseende geotekniska- och markmiljötekniska förhållanden, 2006, WSP.



Hantering av dagvatten föreslås i framtiden ske genom:

- att takvatten och vatten från fastigheternas övriga hårdgjorda ytor, så som garageuppfarter ansluts till det kommunala dagvattennätet som kommer att förläggas i gatumark,
- att starka skyfall fördröjs i därtill avsett NATUR-område. Fördröjningskapaciteten har beräknats till ett 100 års regn.

Inför anläggandet av ytan i fråga ska projektering ske med åtanke på eventuell risk för barnolycksfall. 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 anläggandet av växtlighet ske med eftertanke, så att den inte försvårar upptäckten av en nödställd person<sup>23</sup>. 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.

I sammanhanget kan även nämnas att det generellt och särskilt vid nybyggnation och anläggandet av nya bostadstomter vore önskvärt att implementera ett ”krettsloppstänk” inom den egna fastigheten i större omfattning. 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 som i nu aktuellt planområde, där anläggningskostnader för olika kretslöpslösningar lär vara jämförelsevis mindre än på en redan bebyggd tomt.

### ***Brandpostnätet***

Eventuellt medför genomförandet av detaljplaneförslaget ett behov för en utbyggnad av brandpostnätet.

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen (Balltorp 1:28, Gösbäck 2:142)**

Fastigheterna inom planområdet är privatägda. Ekonomiska konsekvenser för planens genomförande regleras genom avtal.

#### ***Kostnader***

- Kommunen kan få kostnader för inlösen av allmän platsmark, men avser att ta ut kostnaden på exploatörerna enligt exploateringsavtal.
- Kommunen kommer att få ökade drifts- och skötselkostnader för skötseln av allmän plats såsom NATUR-områden och gator.
- En avgift för avledning av dagvatten från gata kommer att belasta huvudmannen för allmän platsmark, d.v.s. kommunen enligt gällande VA-taxa.

---

<sup>23</sup> Guide till ökad vattensäkerhet – för kommuner och andra anläggningsägare, Myndighet för samhällsskydd och beredskap, MSB, 2013.

### ***Intäkter***

- Kommunen kan erhålla ersättning för marköverföring av del av fastigheten Balltorp 1:28 till fastigheten Spinnrocken 5, alternativt Balltorp 1:26 (område 10).

### **Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare Borshorva 1:2, 2:30, samt Varpen 10 (exploatörerna)**

Avseende kostnadsfördelningen för genomförandet av planförslaget har det skrivits ett föravtal mellan kommunen och ägarna till fastigheterna Borshorva 1:2 och Borshorva 2:30. Ett exploateringsavtal kommer att tecknas innan detaljplanens antagande.

### ***Kostnader***

Exploatörerna ska bekosta arbetstid för planarkitekt och övriga yrkesgrupper i plan- och genomförandeskedet, utredningar och projektering.

Exploatörerna ska vid detaljplanens genomförande bekosta samtliga åtgärder som krävs för dess genomförande, t.ex. flytt av ledningar och anläggningar med rättigheter.

Exploatörerna ska bekosta anläggandet av allmän plats såsom till exempel gator och naturområden. Allmän platsmark ska utformas och anläggas enligt kommunal standard. Naturområdet för att skydda bostäder från hästhållningens allergener ska utvecklas samt markområden färdigställas för omhändertagande av starka skyfall inom respektive därtill i detaljplanen avsatta naturområden.

Exploatörerna ska utan ersättning överlåta mark avsedd för allmän plats samt allmänna anläggningar till kommunen eller av kommunen godkänt kommunalt bolag. Exploatörerna står för förrättningskostnader som uppkommer som följd av detta. Exploatörerna ska också ersätta kommunen för kommunens förrättningskostnader vid inlösen av mark från annan fastighetsägare.

Exploatörerna eller framtida köpare av fastigheter inom kvartersmark bekostar anläggningsavgift för vatten och avlopp beroende på när i försäljningsprocessen som betalningsskyldighet uppkommer. Likaså förhåller det sig för övriga anslutningsavgifter.

Exploatören (Borshorva 2:30) får kostnader för inlösen av del av fastigheten Borshorva 2:2 skifte 3 i och med planläggning som allmän plats. Kostnaderna regleras i exploateringsavtalet och exploatören ersätter kommunen för dennes kostnader vid inlösen av allmän plats.

Exploatören (Borshorva 2:30) får kostnader för mark som behöver tas i anspråk av fastigheten Härveln 2 i och med planläggning som allmän plats (område 12). För vidare information se textavsnitt *Genomförande - Fastighetsrättsliga frågor*. Kostnaderna regleras i exploateringsavtalet och exploatören ersätter kommunen vid inlösen av allmän plats.

Uppdelningen av respektive kostnader framgår för exempelvis själva planarbetet av plankostnadsavtalet. Uppdelningen av kostnader för genomförandet av detaljplanen kommer att specificeras närmare i de framtida exploateringsavtal. Detaljplanen kan delas i två från varandra oberoende bebyggelseområden, likaså tillfaller kostnader av behövliga utredningar, dispensansökningar, projekteringar m.m. respektive exploatör.

***Intäkter***

Ingen ersättning utgår till exploatörerna för marköverlåtelse av allmän platsmark.

Exploatörerna får intäkter vid markförsäljning av framtida byggrätter inom sin respektive fastighet Borshorva 1:2 och Borshorva 2:30.

Exploatören (fastighetsägaren till Borshorva 2:30) erhåller intäkt för del av fastighet, som i detaljplan planläggs som kvartersmark med bostadsändamål, vid fastighetsreglering av mark till Härveln 2.

**Ekonomiska konsekvenser för Borshorva 2:2 skifte 3*****Kostnader***

Inga kostnader.

***Intäkter***

Fastighetsägare erhåller ersättning vid fastighetsreglering för del av fastigheten som i detaljplan planläggs som allmän plats.

Fastighetsägare erhåller intäkt för del av fastighet, som i detaljplan planläggs som kvartersmark med bostadsändamål, vid fastighetsreglering av mark till Spinnrocken 1, 2, samt Härveln 2.

**Ekonomiska konsekvenser för fastigheten Balltorp 1:26, samt Spinnrocken 5*****Kostnader***

Detaljplanen styr inte till vilken av de två fastigheterna som del av Balltorp 1:28 ska regleras. Kostnader uppstår för den fastighet (Balltorp 1:26 eller Spinnrocken 5), till vilken markområdet regleras.

Fastighetsägare erlägger ersättning för tillförd mark vid fastighetsreglering. Fastighetsägaren betalar lantmäteriförrättning för fastighetsregleringen.

Servitut eller annan lösning för infart till, för att säkerställa angöring för båda fastigheter, bör ordnas innan eller i samband med fastighetsregleringen.

***Intäkter***

Inga intäkter erhålls.

**Ekonomiska konsekvenser fastigheten Gösbäck 2:78**

Inga ekonomiska konsekvenser uppstår med anledning av detaljplanen.

## **Ekonomiska konsekvenser för fastigheten Härveln 2**

### ***Kostnader***

Fastighetsägaren erlägger ersättning för mark vid fastighetsreglering från Borshorva 2:30, respektive Borshorva 2:2. Fastighetsägaren betalar lantmäteriförrättning för fastighetsregleringen om inte annat överenskommes.

### ***Intäkter***

Fastighetsägare erhåller ersättning vid inlösen av del av fastigheten Härveln 2 som enligt detaljplan blir allmän plats.

## **Ekonomiska konsekvenser för fastigheten Spinnrocken 1**

### ***Kostnader***

Fastighetsägaren erlägger ersättning för mark vid fastighetsreglering från Borshorva 2:2. Fastighetsägaren betalar lantmäteriförrättning för fastighetsregleringen om inte annat överenskommes.

### ***Intäkter***

Fastighetsägare erhåller ersättning vid inlösen av del av fastigheten Spinnrocken 1 som enligt detaljplan blir allmän plats.

## **Ekonomiska konsekvenser för fastigheten Spinnrocken 2**

### ***Kostnader***

Fastighetsägaren erlägger ersättning för mark vid fastighetsreglering från Borshorva 2:2. Fastighetsägaren betalar lantmäteriförrättning för fastighetsregleringen om inte annat överenskommes.

### ***Intäkter***

Fastighetsägare erhåller ersättning vid inlösen av del av fastigheten Spinnrocken 2 som enligt detaljplan blir allmän plats.

## **Ekonomiska konsekvenser fastigheten Varpen 1**

Inga ekonomiska konsekvenser uppstår med anledning av detaljplanen.

## **Ekonomiska konsekvenser fastigheten Varpen 5**

Inga ekonomiska konsekvenser uppstår med anledning av detaljplanen.

## **Ekonomiska konsekvenser fastigheten Varpen 9**

Inga ekonomiska konsekvenser uppstår med anledning av detaljplanen.

## **Ekonomiska konsekvenser för ledningsägare och rättighetsägare**

Kalmar Vatten AB, E.ON. och Kalmar kommun är ledningsägare inom aktuellt planområde. Telia Company kommer att bygga ut fibernätet.

***Kostnader***

Ledningsägare får kostnader för bildandet av ledningsrätt.

Ledningsägare får en kostnad för flytt av ledningar utan rättigheter.

De ledningsägare som kommer att anlägga behövliga ledningar till planområdet kommer att få en kostnad för anläggandet.

***Intäkter***

De ledningsägare vars ledningar och anläggningar ska betjäna planområdet 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 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 socioekonomiska effekter. Efterfrågan för villatomter är stort i området. Planerad bebyggelse bedöms gynna möjligheten till yngre barnfamiljer att bosätta sig i Förlösa. Närheten till barnomsorg och skola, service i Lindsdal, kollektivtrafik och det korta pendlingsavståndet till Kalmar innebär att området är attraktivt för såväl barnfamiljer som pensionärer.

**Säkerhet*****Trafik***

Ett genomförande av planförslaget medför att siktförhållanden förbättras i korsningen Borshorvavägen-Förlösavägen.



### **Hantering av dagvatten**

Ett genomförande av planförslaget innebär att det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten utvidgas.

Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms inte medföra en försämring av planområdets recipient. För beräkningar och mer ingående information se *Dagvattenutredning för detaljplan Borshorva 2:30 m.fl. Förlösa, Kalmar Kommun*, Vatten och Samhällsteknik AB, 2020-04-21, rev 2022-03-11.

### **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.

Nuvarande landskapsbild kommer att påverkas påtagligt i samband med föreslagna ny exploatering inom aktuellt planområde. Läget för föreslagna villabyggnad ligger dock i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och bedöms därför väl smälta in i Förlösas befintliga bebyggelsestruktur. Före detta skogsmark kommer att tas i anspråk för bebyggelse och därmed innebära en förtätning av Förlösa samhälle.

Ett genomförande av aktuellt planförslag bedöms inte heller få påtagliga konsekvenser för natur- och kulturvärden i angränsning till detaljplaneområdet. Dock förutsätter ett genomförande av planförslaget:

- Att skötseln i planförslaget utpekade NATUR-områden sker med hänsyn till befintlig hästhållning. Avsikten är att möjliggöra en avskärmning genom vegetation som i viss mån minskar risken för spridningen av allergener till planerad bebyggelse.
- Att redan erhållna dispenser och tillstånd söks på nytt ifall tiden för erhållendispens/tillstånd hunnit gå ut.

Skyldigheten att arbetet omedelbart ska avbrytas om en fornlämning påträffas under grävning kvarstår. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till Länsstyrelsen.

### **Bebyggelse**

Sett till fastigheten Spinrocken 1 och 5 innebär detaljplaneförslaget en anpassning till verkligheten och därmed ingen påtaglig förändring.

För övrigt är nu aktuellt planområde obebyggt. Sett till landskapsbild kommer planerad exploatering därför innebära en påtaglig förändring. Dock bedöms området som en given plats för förtätning av befintlig bebyggelsestruktur i Förlösa.

### **Tillgänglighet och infrastruktur**

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka befintliga trafikförhållanden längs med Förlösavägen nämnvärt.

Allmän platsmark såsom bland annat gatumarken kommer att tas över av kommunen.

## **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 Förlösa och Lindsdal.

## **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 det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.
- Kalmar Vatten ABs ledningsnät behöver dels flytta och byggas ut. Lämpligen förläggs nya ledningar inom allmän platsmark.
- Anslutning av nya fastigheter till de kommunala ledningsnäten för dagvatten, dricks- och spillvatten.
- Eventuellt medför ett genomförande av planförslaget ett behov för en utbyggnad av brandpostnätet.
- En fördröjning av dagvatten från södra delen av planområdet vid skyfall.

### ***El- Tele***

Ett genomförande av planförslaget förutsätter att E.ONs befintliga luftledning som löper diagonalt över del av fastigheten Borshorva 2:30 flyttas och markförläggs i lämpligare läge. I planområdets södra del har därför ett u-område pekats ut för allmännyttig ledning.

### ***Värme***

Ett genomförande av detaljplaneförslaget förutsätter individuell uppvärmning av fastigheterna inom planområdet.

## **Störning och risk**

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

### ***Ljud***

Mot bakgrund av genomförda trafikmätningar, oktober 2021 och kommunens bullerkartering, utförd 2021-2022 bedöms riktvärden enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller, med ändring (2017:359) kunna uppfyllas vid ett genomförande av nu aktuellt planförslag.

### ***Hästhållning***

I samband med djurhållning såsom i detta fall hästar kan man generellt räkna med viss spridning av lukt, flugor och allergener. Dock bedöms påverkan på omgivningarna som relativt små då hästantalet på fastigheten Borshorva 2:2 är begränsat till 10 hästar. Enligt detaljplaneförslaget följs av Kalmar kommun framtagna policy<sup>24</sup> avseende rekommenderade minimiavstånd mellan boende och djurhållning. Naturområden som lagts in som skyddsområde med hänseende till pågående hästhållning på fastigheten Borshorva 2:2 bör skötas på så vis att ett fler skiktat träd- och buskbestånd uppnås.

### ***Föroreningar i mark***

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

### ***Magnetisk strålning***

Ett genomförande av detaljplaneförslaget förutsätter att en markförläggning sker av befintlig luftledning på fastigheten Borshorva 2:30.

### ***Förlösavägen***

Ett genomförande av planförslaget medför att siktförhållandena i korsningen Borshorvavägen-Förlösavägen förbättras genom att korsningen rätas upp.

### ***MKN för utomhusluft***

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några påtagliga konsekvenser avseende miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. För mer information se även textavsnitt under rubriken *Tidigare ställningstaganden - Miljö kvalitetsnormer – Utomhusluft*.

### ***MKN för vatten***

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några påtagliga konsekvenser avseende miljö kvalitetsnormer för vatten. För mer information se även textavsnitt under rubriken *Tidigare ställningstaganden - Miljö kvalitetsnormer – Vatten*.

---

<sup>24</sup> Policy, Riktlinjer för avstånd mellan djurhållning och bebyggelse, Dnr 2014-0552, § 42, 2014-02-19.

# Tidigare ställningstaganden

## Överkommunala beslut

### Riksintressen

Planområdet berörs av följande riksintressen:

- Riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap 9 § miljöbalken, område med särskilt behov av hinderfrihet.
- Riksintresse för Kalmar Öland Airport enligt 3 kap 8 § miljöbalken, influensområde avseende flyghinder.

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 ovan nämnda riksintressen. Detaljplanens utformning har under samrådsskedet samrått med Forsvarsmakten, Transportstyrelsen och Kalmar flygplats.

### Fornminnen

Stor del av planområdet berörs av ett registrerat fornlämningsområde – fossil åkermark, Raä Förlösa 77:1<sup>25</sup>. För mer information se tidigare textavsnitt under *Nuläge - Natur och kultur, arkeologi – Fornlämningsområde*.

### Byggnadsminnen

Inom planområdet finns inget byggnadsminne enligt Kulturmiljölagen.

### Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

### 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
- Starkt engagemang och samverkan
- Allemansrätten
- Tillgång till natur för friluftsliv
- Attraktiv tätortsnära natur

---

<sup>25</sup> Se fornminnesregistret FMIS.

- Hållbar regional tillväxt och landsbygdsutveckling
- Ett rikt friluftsliv i skolan
- Friluftsliv för god folkhälsa
- God kunskap om friluftslivet

Planområdet ligger centralt i Förlösa 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.

Barriäreffekten mot Lindsdals samhälle som Lindsdalsvägen och järnvägsspåret utgör minskas tack vare att det för oskyddade trafikanter finns trafiksäkra passager under såväl järnvägen som Lindsdalsvägen.

### **Miljö kvalitetsnormer**

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***

Miljö kvalitetsnormer (MKN) gäller för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bensen(a)pyren och ozon. I Kalmar genomfördes mätningar under 2003-2004 vilka sammanställts av Kalmar läns luftvårdsförbund. MKN överskreds inte för något utsläpp. Dock överskreds de nationella miljömålen för exempelvis bensen.

Längs med Förlösavägen är trafikmängden betydligt lägre än antal fordon/dygn som krävs för att riskera ett överskridande av miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft (SFS 201.527).

#### ***Vatten***

För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljö kvalitetsnormer för vatten (*Vattenförvaltningsförordningen 2004:660*). Vattenmyndigheterna beslutade i december 2009 om de normer (=kvalitetskrav) som ska gälla för yt- och grundvatten. Målsättningen var att alla vattenförekomster skulle ha uppnått god status 2015. Eftersom det bedömts tekniskt omöjligt har nytt mål satts att vattenförekomsterna senast år 2021 ska ha uppnått god ekologisk status. I förslaget till ny klassning inför perioden 2016-2021 föreslås fortsatt måttlig ekologisk status med en förlängd tidsfrist till 2027. Miljöproblemet bedöms främst vara övergödning.

Generellt råder ett ”icke försämringskrav både på Surrebäcken likväl som för slutrecipient Östersjön. Men det finns också krav på att det genomförs åtgärder så att andelen föroreningar inklusive övergödande ämnen från fastlandsvattnet (yt- och grundvatten) minskas så att vattendrag, sjöar och inte minst Östersjön kan uppnå god vattenstatus senast 2027.

Planområdet ligger inom avrinningsområdet Mynnar i havet. Inom avrinningsområdet finns vattenförekomsten Surrebäcken som mynnar i S n Kalmarsund.

Surrebäcken har Måttlig ekologisk status och Uppnår ej god kemisk status. Enligt miljö kvalitetsnormen ska Surrebäcken uppnå God ekologisk status 2027 och God kemisk ytvattenstatus. Mindre stränga krav finns för ämnena brome-



rad difenyleter och kvicksilver. Gränsvärdet för bromerade difenyletrar och kvicksilver överskrids i alla Sveriges vattenförekomster och det bedöms vara tekniskt omöjligt att åtgärda detta. Ämnena transporteras lång väg via luft för att sedan deponeras i våra vatten. Halterna får dock inte öka.

Vattenförekomsten har problem med övergödning. Jordbruk, urban markanvändning och enskilda avlopp bedöms ha betydande påverkan.

Kvicksilver och bromerade difenyletrar kommer från långväga atmosfärisk deposition.

S n Kalmarsund har idag Måttlig ekologisk status och Uppnår ej god kemisk status. Enligt miljö kvalitetsnormen ska vattenförekomsten uppnå God ekologisk status 2039 och God kemisk ytvattenstatus. Mindre stränga krav finns för bromerade difenyleter och kvicksilver.

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

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

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

Dagvattenutredningen<sup>26</sup> som har tagits fram parallellt med planhandlingarna påvisar att i planförslaget föreslagna åtgärder och avsatta områden för hanteringen av starka skyfall medverkar till att ytavrinning från planområdet inte riskerar att försämra recipientens vattenstatus.

## Översiktsplaner

### Översiktsplan Kalmar kommun

Enligt kommunens översiktliga planering tillhör Förlösa samhälle till ”Norra Staden”. I kommunens översiktsplan ÖP 2013, pekas nu aktuellt planområde ut som ett utvecklingsområde för villabebyggelse, en vision beskrivs om att utveckla Förlösa utifrån dess äldre ”villaträdgårdsstadskaraktär”.

En exploatering enligt nu aktuellt planförslag bedöms stå väl i linje med översiktsplanens redovisade intentioner.

---

<sup>26</sup> Se kapitel 7 i Dagvattenutredning för detaljplan Borshorva 2:30 m.fl. Förlösa, Kalmar Kommun, Vatten och Samhällsteknik AB, 2020-04-21, rev 2022-03-11.

## 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.

## Kommunala program och beslut i övrigt

### Planprogram

På uppdrag av Samhällsbyggnadskontoret tog Vatten- och Samhällsteknik 2005 fram ett planprogram för Förlösa. Nu aktuellt detaljplaneområde pekas i planprogrammet ut som möjligt förtätningsområde. För mer information se tidigare textavsnitt under rubrikerna *Nuläge – Planprogram*.

### Bostadsförsörjningsprogram

För att säkerställa en god bostadsförsörjning har kommunen tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjning 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 invånare är 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.

### 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.