

dnr: 2009-0652

**GRUNDKARTA över
Hossmo 1:11 mfl
Kalmar kommun**

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN:
Utdrag ur Kalmar kommuns baskarta,
samt kontroll med nymätning.
Koordinatsystem SWEREF 99 16 30.
Måtklass II. Höjdsystem RH 70.

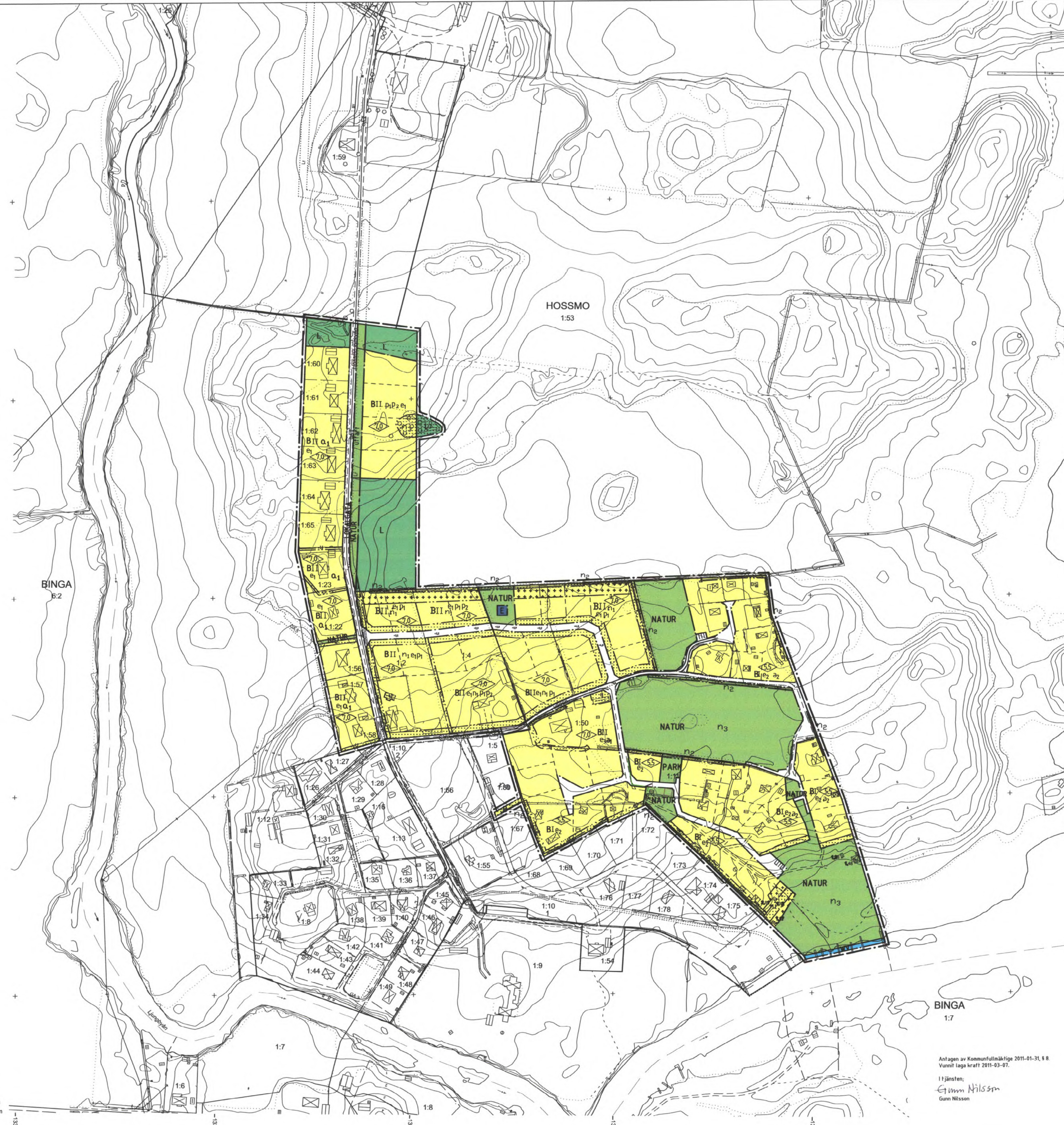
Upprättad på samhällsbyggnadskontoret,
stadsingenjöravdelningen 2009-06-03.
Byggnader och fastigheter är delvis reviderade 2010-09-29

Niclas Alexandersson
Kartingenjör

Ola Skogler
Mätningingenjör

Grundkartans beteckningar

- Trakthetsgräns
- - - Fastighetsgräns
- Ägaregräns
- Traktnamn / Kvarternamn
- HOSSMO 10:1
- ☒ Bostadshus, fasadlinjen redovisad
- ☒ Bostadshus, takkonturen redovisad
- ☒ Uthus, fasadlinjen redovisad
- ☒ Uthus, takkonturen redovisad
- ☒ Byggnad i allmänhet, takkonturen redovisad
- ☐ Skrämtak
- ☐ Transformatorbyggnad
- ☐ Trappa
- Rättighet
- sv Servitut
- Lr Ledningsrätt
- S-1 Samfällighet
- GA:1 Gemensamt anläggning
- Vattendrag / Dike
- Vattendrag / Dike
- Stådmur / Kaj
- Staket
- Staket
- Mur
- Häck
- Höjdsyn
- Golvhöjd
- Vägkant
- Kantsten
- Gång- och cykelväg
- Anläggning
- Anläggning under mark
- Brunns
- Elstolpe / Telestolpe
- Belysningsstolpe
- Kopplingskåp
- Lövsädd



PLANBESTÄMMLER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- GRÄNSER**
- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Illustrationslinje, ny fastighetsgräns (OBS. Endast exempel på möjlig indelning!)
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
Allmänna platser
- LOKALGATA** Lokaltrafik. Marken ska vara tillgänglig för allmänna och gemensamma ledningar.
 - NATUR** Naturområde. Marken ska vara tillgänglig för allmänna ledningar och mindre anläggningar för rekreation/lek samt dagvattenhantering. Strandskydd gäller.
 - PARK** Park. Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering. Strandskydd gäller.

- Kvartermark**
- B** Bostäder
 - T** Teknisk anläggning
 - L** Odling

- Vattenområde**
- VV** Vattenområde, bryggor får anläggas.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁** Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean dock max 250 kvm varav huvudbyggnad får vara högst 200 kvm, uthus/komplementbyggnad får vara högst 50 kvm.
- e₂** Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean dock max 150 kvm varav komplementbyggnad/uthus får vara högst 50 kvm.
- e₃** Största byggnadsarea är 15 % av fastighetsarean

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- u** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- g** Marken skall vara tillgänglig för gemensamt anläggning för dagvatten

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Ny huvudbyggnad måste placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och ny komplementbyggnad/uthus måste placeras minst 1 m från fastighetsgräns om inte angränsande fastighetsägare medger byggnade i tomtråns, dock ej mot gata.
Ingen byggnadsdel får byggas över tomtråns.

Ny huvudbyggnads färdig golvhöjd skall vara minst 2,5 m över nollplanet (i området närmast diket på Hossmo 1:53 minst 3 meter över nollplanet). Endast källarlösa hus tillåts.

- I** Högsta antal våningar.
 - P₁** Garage/uthus får ej placeras framför främre huslöv på huvudbyggnad gentemot gatan.
 - P₂** Huvudbyggnad skall placeras minst 6 meter från tomtråns och uthus 2 meter från tomtråns, om inte gränne medger byggnade i tomtråns, huvudbyggnad dock minst 4,5 meter från tomtråns)
 - q** Byggnad som inte får försvanskas enligt PBL 3 kap 12§
 - ☒** Högsta taknockhöjd i meter
- Mark och vegetation**
- n₁** Lägsta marknivå ska vara 0,2 m över vägbansans mitt med hänsyn till aktuella dagvatten/infiltrationsförhållanden (slantning tillåten norr om huvudbyggnad ut mot dike)
 - n₂** Befintlig stenmur får inte rivas med hänsyn till biotopskydd och/eller stenmurens funktion som karaktärsgivande landskapselement. Murbrött får endast ske för körbar vägpassage.
 - n₃** Naturkaraktär ska bevaras och marklov krävs för fällning av träd som har diameter om 20 cm, 1,0 meter ovan mark för att skydda sumpskog och enstaka ekar.
- utfart** Utfart får anordnas för angränsande tomter över naturområdet
- +0,0** Föreskriven ungefärlig höjd över nollplanet för väg

ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER

- Q₁** Planavgift tas ut vid bygglov för ny- och tillbyggnader på fastigheter inom del av planområdet
- Q₂** Samråd ska ske med länsstyrelsen inför markarbeten, se Arkeologisk utredning. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.
Genomförandetiden är 15 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.
Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän vissa väganläggningar, som kommunen inte svarar för, är färdigställda.
Ingrepp på stenmurar kräver marklov.

Detaljplan för	Antagandehandling	
Hossmo 1:11, 1:53 m fl. vid Åmunnen	Beslutsdatum	Instans
	2009-11-25	SBN
Kalmar kommun, Dnr. 2008-1910	Utställning	SBN
	2010-08-25	SBN
Upprättad 2009-11-17, rev. 2010-12-15	Godkännande	SBN
	2010-12-15	SBN
Kalmar kommun Samhällsbyggnadskontoret	Antagande	KF
	2011-01-31	KF
Emil Andréasson, Arkitekt/planhandläggare		
ATRIO Arkitektkontor Birgit Endom, Civilingenjör/planarkitekt		

Anlagen av Kommunfullmäktige 2011-01-31, § 8.
Vuxit laga kraft! 2011-03-07.
I tjänsten:
Emil Nilsson
Gunn Nilsson

Skala 1:2 000



Biotopskyddsdispens på fastigheten Hossmo 1:11 mfl, Kalmar kommun



Bilaga
Utdrag ur fastighetskartan
Tillhör länsstyrelsens ärende
dnr 521-4898-10

- ★ Aktuell allé
- Aktuell stenmur
- ▨ Aktuell åkerholme



0880 K- P 11/07

dnr: 2009-0652

**GRUNDKARTA Över
Hossmo 1:11 m fl.
Kalmar kommun**

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN:
Utdrag ur Kalmar länsmåstas kartor,
samt lokal och regional.

Koordinatsystem S.8 (sv) V 1960,
Måttas 6, Höjdsystem RH 70.

Upprättad på samhällsbyggnadsförvaltningens
situationsplaner från februari 2009-06-08.

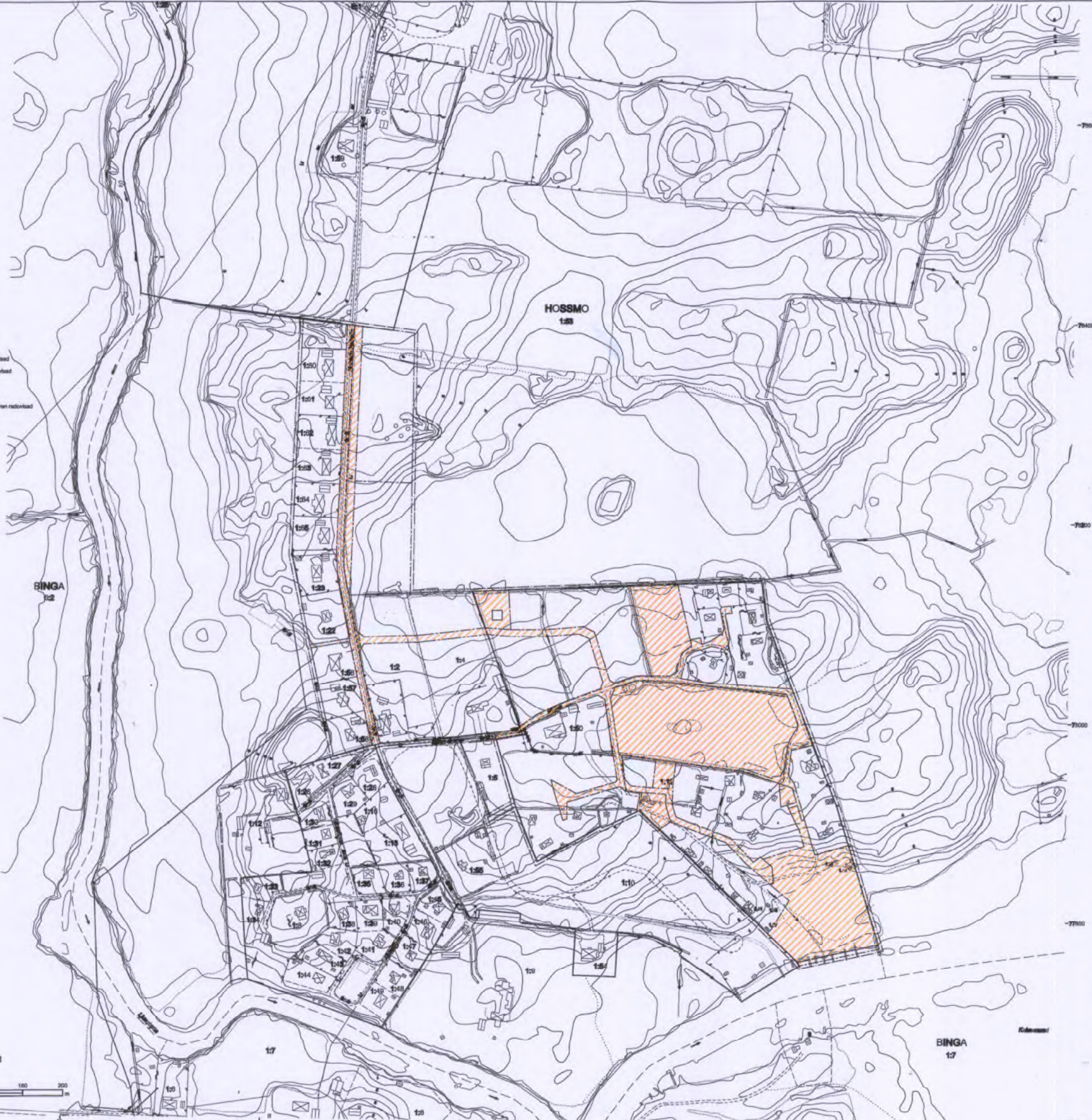
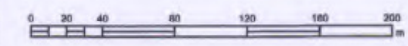
Måttas Användningsområde
Kartläggning

Ösa Situations
Måttas Kartläggning

Grundkartans beteckningar

- Trakgräns
- - - - - Fasthetsgräns
- - - - - Agensgräns
- HOSSMO
- 10:1
- ☒ Bostadshus, fastighetsredovisad
- ☐ Bostadshus, bostadsplan redovisad
- ☐ Utbus, fastighetsredovisad
- ☐ Utbus, bostadsplan redovisad
- ☐ Blygsnad i allmänhet, bostadsplan redovisad
- ☐ Skolmärke
- ☐ Transformatorbyggnad
- ☐ Trappa
- ☐ Rättighet
- sv Servitut
- L Laddningsställe
- S:1 Samfällighet
- GA:1 Gemensamt utsläpp
- Vattendrag / Dike
- Vattendrag / Dike
- Stödmur / Kaj
- Staket
- Mur
- Häck
- Högkurva
- Golvskiva
- Vilgkant
- Kanalen
- Gång- och cykelväg
- Anläggning
- Anläggning under mark
- Strom
- Elstolpe / Telestolpe
- Belysningsstolpe
- Kopplingskåp
- Lövskiva

Skala 1:2000 vid A1, skala 1:4000 vid A3



 Måttas kartor som inte upptas enligt
situationsplaner enligt 6 kap 13 § PBL.

Detailplan för	Utställningshandling	
Hossmo 1:11, 1:53 m fl. vid Åmunnen	Bestötdatum	Instans
		SBK
Kalmar kommun, Dnr. 2008-1910		SBK
Upprättad 2009-11-17, rev. 2010-10-11		
Emil Andréasson, Arkitekt/planhandläggare		
Birgit Endorn, Civilingenjör/planarkitekt		



Akt nr:
0880K-P11/07

AU\$0880K-P11/07

PLANHANDLINGAR

Kalmar kommun

0880K-P11/07



Avdelning/Handläggare
Plan- bygg- och trafikavdelningen
Emil Andréasson,

Datum 2010-12-15
Ärendebeteckning 2008-1910

Antagen av Kommunfullmäktige 2011-01-31, § 8.
Vunnit laga kraft 2011-03-07.

I tjänsten;
Gunn Nilsson

Detaljplan för "Hossmo 1:11, 1:53 m fl fastigheter vid Åmunnen"

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser, daterad 2010-12-15
- Planbeskrivning, daterad 2010-12-15
- Genomförandebeskrivning, daterad 2010-12-15
- Illustration, daterad 2010-08-25

Till planen hör också:

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning, daterad 2009-10-06
- Arkeologisk utredning steg 1, daterad 2009-08-12
- Arkeologisk utredning steg 2, daterad 2010-05-25
- Översiktlig geologisk utredning, daterad 2010-06-15, 2010-08-09

Planens syfte och huvuddrag

Möjliggöra avstyckning för egna tomter på Björkelunds stugförening (Hossmo 1:11) och utöka byggrätter för dessa tomter i en attraktiv miljö med hänsyn till landskapsbild och närliggande jordbruksintressen.

Ytterligare avstyckningar för nya tomter möjliggörs på Hossmo 1:53 (öster om kyrkväg) och Hossmo 1:2 och 1:4.

För bebyggda fastigheter utmed Hossmo kyrkvägs västra sida regleras befintlig bebyggelse genom byggrätter.

Natur- och rekreationsområden ska säkras som gynnar berörda fastigheter och besökare av området.

Behovsbedömning

Syftet med behovsbedömning är att ta reda på om en betydande miljöpåverkan uppstår till följd av detaljplaner.

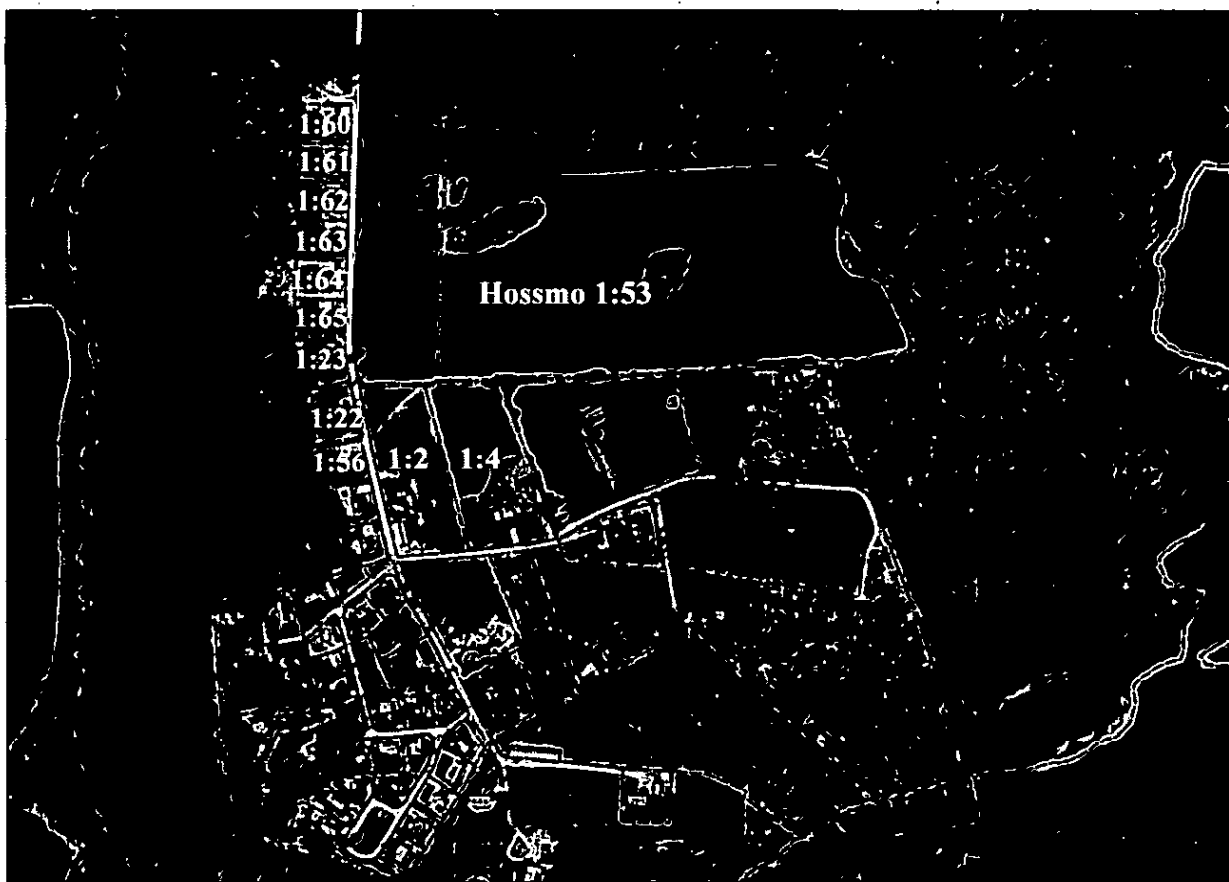
Enligt PBL 5:18 ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om "detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Miljökonsekvensbeskrivningen skall möjliggöra en samlad bedömning av en planerad anläggnings, verksamhets eller åtgärds

inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten och andra resurser.”

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

Plandata

Planområdet på ca 15 ha är beläget ca 10 km sydväst om Kalmar, vid Hossmo by, mellan Ljungbyåns mynning och Hossmo säteri.



Planområdets avgränsning (röd linje) och berörda fastigheter

Planområdet är privatägd och innefattar fastigheter enligt kartan ovan. Hossmo 1:11 utgör den största fastigheten inom planområdet och ägs av Björkelunds stugförening. Hossmo 1:53 utgör jordbruksmarken inom planområdet. Övriga fastigheter är bebyggda och används för permanentboende. Bebyggda fastigheter väster om Hossmo-kyrkväg har bebyggts på senare tid men saknar detaljplan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

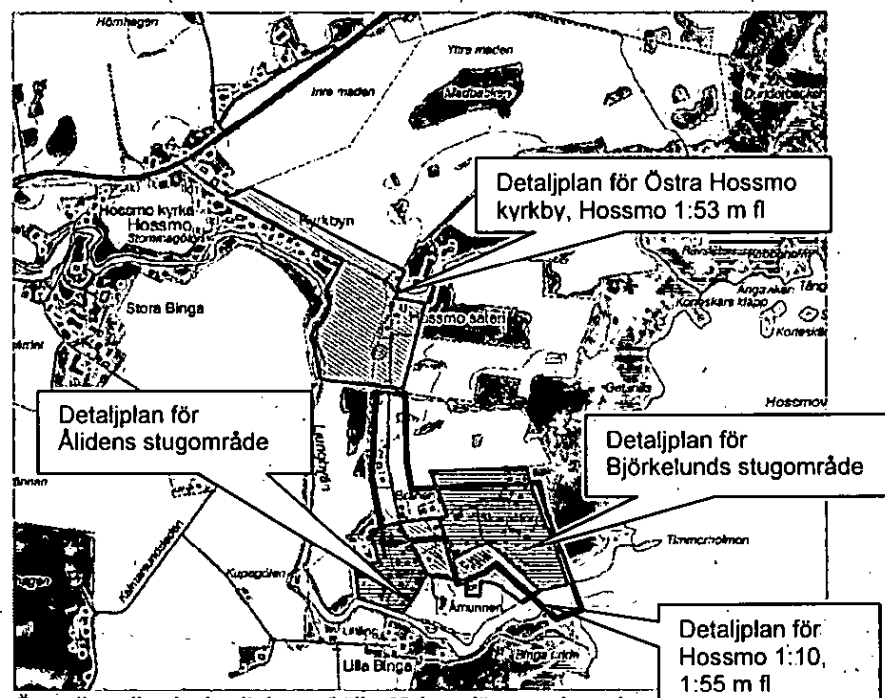
Gällande **översiktsplanen** (antagen 1999) omnämner planområdet i flera sammanhang.

Planområdets läge vid Kalmarsund och Ljungbyån och dess höga natur- och kulturvärden kräver stor hänsyn till bl a friluftslivet, landskapsbilden och den biologiska mångfalden. Vid förändringar i markanvändningen ska stor hänsyn tas till naturmiljön.

I den tidigare (1995) upprättade **fördjupad översiktsplan för kustområdet "Kustutredningen"** redovisas planområdet samt angränsande kustmiljö som "Bevarandeområde" eftersom kustområdet vid Ljungbyån innehåller flera skyddsvärda miljöer för friluftslivet samt natur- och kulturmiljövärden (inkl odlingslandskapet). Föreslagna åtgärder för att bevara området återspeglar sig i översiktsplanens rekommendationer och utvecklingsbeskrivningar. Stugområdet redovisas dessutom som "Blandhusområde" där kommunen ställer sig positiv till att området omvandlas från fritidshus till helårsbostäder, under förutsättning att bl. a. vatten- och avloppshantering, vägstandard och tomtutformning kan lösas på ett godtagbart sätt. Inom detaljplaner/områdesbestämmelser kan även förändrade byggrätter medges.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För planområdet finns en gällande detaljplan och tre detaljplaner som gränsar mot planområdet.



Översikt gällande detaljplaner (källa: Kalmar länsstyrelsens karttjänst)

Gällande "byggnadsplan för Hossmo 1:11 och 1:50" (Björkelunds stugområde 0880K-II:160), fastställd 1979-01-18, reglerar främst bebyggelsen (fritidsbebyggelse) och allmänna platser (parkmark och vägmark) för stugområdet. Högsta byggnadsarea för fritidsbebyggelsen (Bf) är 50 m². I Bf-

områden får vattenledning ej indragas i hus och de får ej indelas i särskilda fastigheter. För bostadsbebyggelsen (B) på Hossmo 1:50 gäller 150 m² byggnadsarea.

För angränsande område i sydväst finns detaljplan "Hossmo 1:10, 1:55 m fl fastigheten vid Åmunnen" (0880K-P07/12, laga kraft 2007-03-29). Planen medger bostäder (ca 12 friliggande villor) som gränsar mot planområdet, men även 20-25 lägenheter i flerbostadshus i väster samt ett större naturområde i söder och utmed vattnet. Nya bostäder får tillfart via ny bygata som ansluts till Skarpatorpsvägen. Bygatan avslutas med vändplan inom naturområdet där även ett fåtal besöksplatser ska finnas.

För angränsande "Byggnadsplan för fritidsbebyggelse å fastigheten Hossmo 1:8" (Ålidens stugområde, 0880K-II:39, laga kraft 1962-10-10) väster om planområdet medges fristående bostadsbebyggelse och park/plantering. De flesta fastigheter har BM-bestämmelse som betyder att endast en byggnad får uppföras som inte får vara större än 75 m². Motivet för detta är att *"undvika missprydande, separata hus."*

För angränsande område i norr gäller detaljplan "Östra Hossmo kyrkby, Hossmo 1:53 m fl" (0880K-P08/31, Laga kraft 2008-10-30) medges bostäder utmed Hossmo kyrkväg och odling närmast säteriet. Planens syfte är att förtäta och utveckla Hossmo kyrkby, stärker kopplingen mellan Hossmo kyrka och säteriet samt bevara landskapsbilden och intrycket av Hossmo och Åmunnen som separata byar med egen identitet.

Kommunala program

I Kulturmiljöprogrammet för Kalmar kommun (antagen 3 oktober 1994) beskrivs området runt Hossmo kyrka som en "... stor kommunikationspunkt mellan järnåldern och in i historiskt tid. ... Järnåldern har varit en mycket aktiv period i trakten vid Ljungbyån, vilket det stora antalet fornlämningar från denna tid längs ån är bevis för. Hanteringen av myrmalm och framställningen av skinn och hudar var betydelsefulla för handeln; trakten var ett centrum för den handeln. Därför tror man att Sveakungarna intresserade sig för Hossmo".



Hossmo kyrka (källa: www.wikipedia.se)

Hossmo by som ligger norr om planområdet "var delad på de två byarna Östra Hossmo och Västra Hossmo. Den östra byn var under medeltiden störst, men under 1600-talet flyttades det säteri som låg på Dunö in till Hossmo by och

Hossmo säteri bildades. Säteriet lade så småningom under sig samtliga sex gårdar i Östra Hossmo. Hossmo säteris gårdsanläggning ligger på en kulle mitt i åkerbältet. Landskapet är öppet runt gården. Mangårdsbyggnaden, uppförd 1903, ligger enligt det ideal som bildades på 1800-talet en bit från ladugården.” De mest intressanta detaljerna i kulturmiljön runt ”Hossmo kyrkby med säterigård och Stora Binga” är enligt värde-listan:

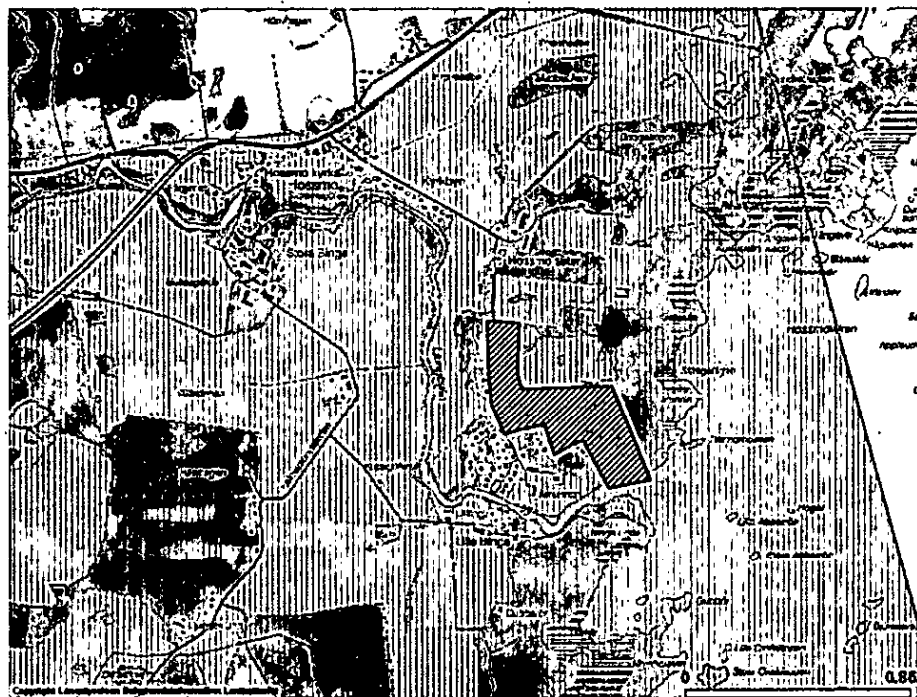
- Kulturlandskapet – fornlämningar, öppet odlingslandskap, herrgårdslandskap, park, åkerholmar, å, bro, lövträdsdungar, stenmurar, vägar
- Bebyggelsen – herrgård och storgårdar, backstugor i vägmiljö, torp, kvam, ekonomibyggnader till samtliga gårdar.

Riksintressen och regionala program och planer

Planområdet berörs av riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken samt värdefulla naturområden enligt Kalmar läns naturvårdsprogram.

Riksintresse för kulturmiljövård (3 kap 6 § miljöbalken)

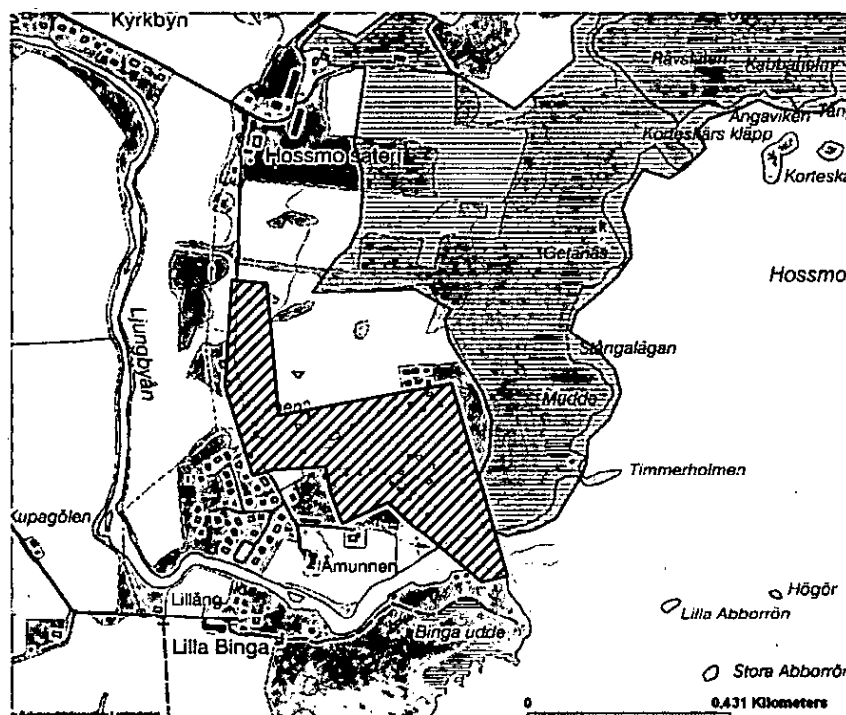
Området runt Ljungbyåns mynning som inkluderar även planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård (K 47 Ljungby-I Hossmo). Området beskrivs allmänt som flackt, sandigt och moränrikt odlingslandskap vid kusten och område med rullstensåsar utmed Ljungbyån. Fornlämningar framför allt från järnåldern visar att Möre varit storbygd och Ljungbyån en viktig farled. Den romanska kyrkan i Hossmo, storgård Lilla Binga vid åmynningen, Stora Binga, Ljungbyholms gård, bebyggelsen i Ljungby by samt utmed Bottorpsgatan samt kyrkan i Ljungbyholm utgör värdekärnor inom detta värdefulla kulturmiljövårdsområde.



Riksintresse för kulturmiljövård (rosa skraffering) berör planområdet (svart skraffering)

Riksintresse för naturvård

Sydöstra delen av planområdet tangeras av riksintresseområdet för naturvård Hossmo och Bottorpskusten (NRO 08046). Riksintresseområdets huvuddrag beskrivs som en kuststräcka som är starkt betespräglad med en rikedom av uddar och grunda vikar. Det tillhör länets värdefullaste odlingslandskap med stora arealer naturliga betesmarker, stenmurar, alléer och solitärträd. Inom området finns goda exempel på betade havsstrandängar och strandnära, opåverkade partier fastmark med lång kontinuitet som betesmark. Naturbetesmarken i form av strandängar och öppen hagmark gör att det finns en art- och individrik häck- och sträckfågelfauna.



Riksintresse för naturvård (grön skraffering) berörs i mindre omfattning vid östra delen av planområdet

Fortsatt jordbruk med åkerbruk, naturvårdsinriktad betesdrift och skötsel av landskapselement är förutsättning för bevarandet av värdena. Minskad eller upphörd jordbruks-/betesdrift, skogsplantering på jordbruksmark, bebyggelse, vägdragningar, luftledningar nämns som några faktorer som kan påverka områdets värden negativt.

Strandskyddet gäller generellt 100 meter från Ljungbyån och 300 meter från Kalmarsund. Strandskyddet är delvis upphävt vid befintliga byggrätter enligt gällande byggnadsplan för stugbyområdet (Hossmo 1:11 och 1:50).

Biotopskydd gäller för stenmurar inom odlingslandskapet och berör befintliga stenmurar utmed jordbruksmarken och nuvarande betesmark i öster på Hossmo 1:53.

Riksintresse enligt 4 kap 4 § miljöbalken

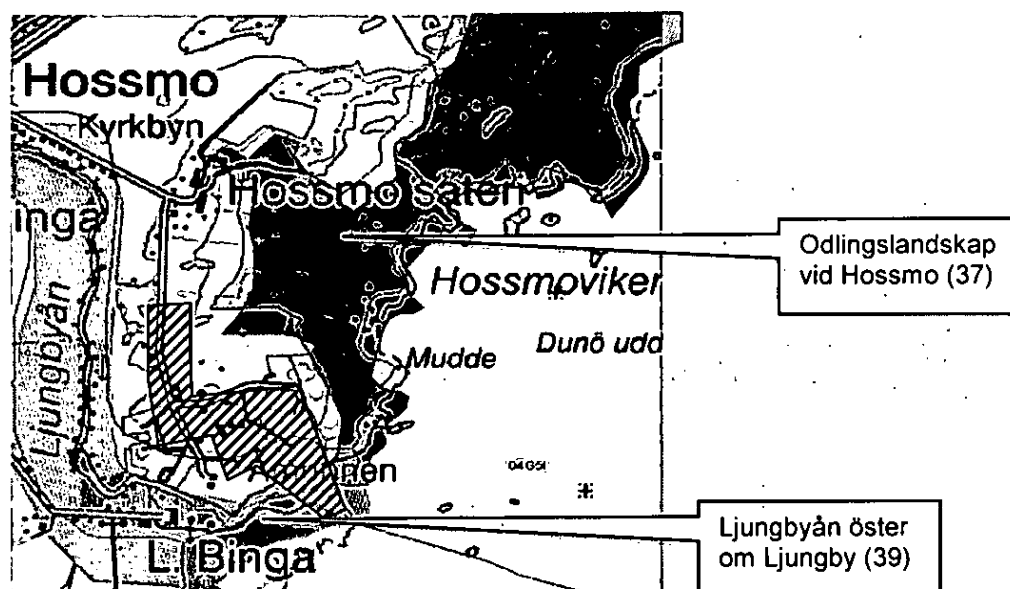
Kustzonen och Kalmarsund med öar är på grund av sina höga natur- och kulturvärden i sin helhet av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får endast tillkomma om de inte skadar natur- och kulturvärdena.

Regionala program och planer

Odlingslandskapet och kuststräckan utmed Kalmarsund hyser särskilt värdefulla natur- och kulturmiljöer som har inventerats och som redovisas i olika regionala program och planer.

Enligt Kalmar läns Regionala bevarandeplan för odlingslandskapet (1995) ingår planområdet i ett större område "Hossmo".

Enligt Naturvårdsplanen för Kalmar län (1997) tangeras planområdet av två värdefulla naturområden: "Ljungbyån öster om Ljungby" i södra delen, "Odlingslandskap vid Hossmo" i öster sammanfaller med riksintresset för naturvård.



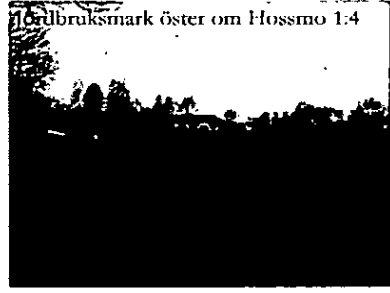
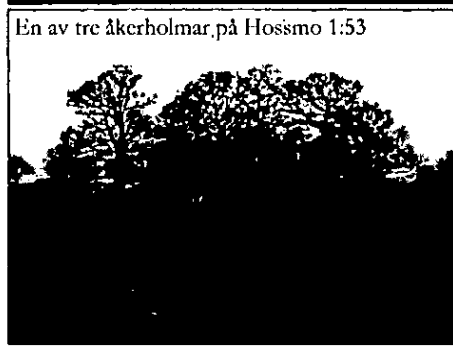
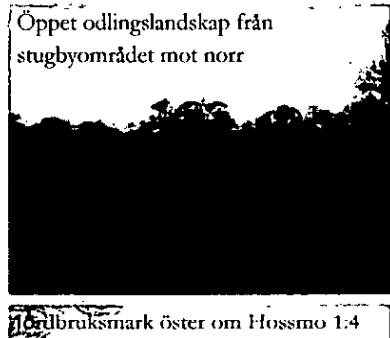
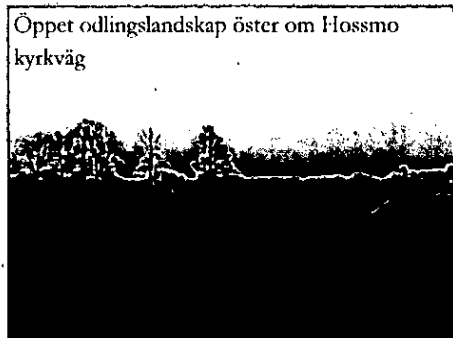
Värdefulla områden enligt Naturvårdsplan samt planområdet (svart skrafferat område)

SLUTSATSER - Tidigare ställningstaganden:

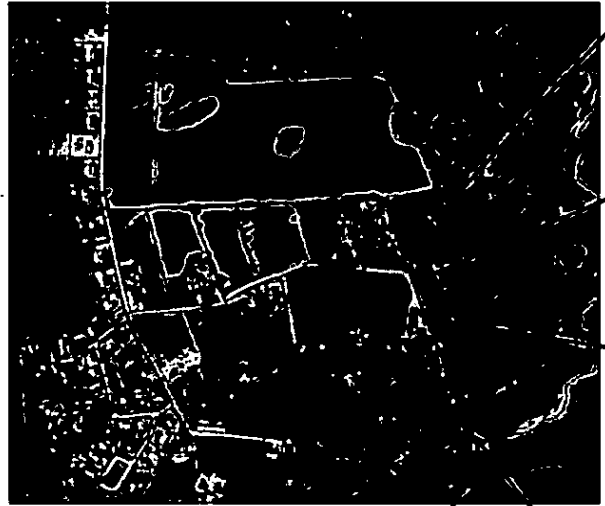
- Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och fördjupade översiktsplan för kustmiljön samt angränsande detaljplaner
- Befintliga åkerholmar och stenmurar på Hossmo 1:53 ska beaktas och ny bebyggelse ska regleras inom detaljplan (se kulturmiljöprogram)
- Planförslaget berör inte Riksintresse för naturvård och värdefull natur i form av betesmark, endast en mindre del av odlingslandskapet kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse
- Planförslaget bedöms inte påverka Riksintresse för kulturmiljövård eftersom förändringar berör komplettering av befintligt bebyggelseområde och avstånd till värdekärnor (ex.vis Hossmo kyrka) bedöms som betryggande
- Något hot mot riksintresset enligt 4 kap. föreligger inte då befintliga natur- och kulturvärden samt friluftslivets intressen beaktas genom att naturområden och rörelsestråk bevaras och ny bebyggelse främst avser en komplettering av redan bebyggda markområden.

Förutsättningar och förändringar

Natur- och kulturmiljö



Planområdet består idag till största delen av bebyggda områden som omgärdas i norr, väster och öster av det öppna odlingslandskapet med åkermark och betesmark. I söder sträcker sig Ljungbyån som har sin mynning mot Hossmoviken/Kalmarsund.



Nivåskillnader är mellan ± 0 meter (vid Ljungbyån) och 8 meter (åkerholmar i norr). Marken lutar från nordväst mot sydöst och nivåskillnader kan inom vissa delar vara rätt så stora (ex.vis gångvägen till strandkanten inom stugbyområdet). Området består av morän med svallat ytskikt och sand i lågpartiet. Geotekniska förhållanden bedöms som goda.

Planområdet ligger inom lågrisk-normalriskområde för radon.

Vegetationen inom planområdet varierar beroende på nuvarande markanvändning. Inom hela stugbyområdet finns för fritidshusområden typiska vegetationsområden med olika träarter (ask, björk, ek, gran, tall), prydnads- och odlingsväxter. I närheten av ån och de mera sankna områdena dominerar al och björk medan ek, ask, björk och diverse prydnadsträd förhärskar inom stugbyns tätare bebyggda områden.

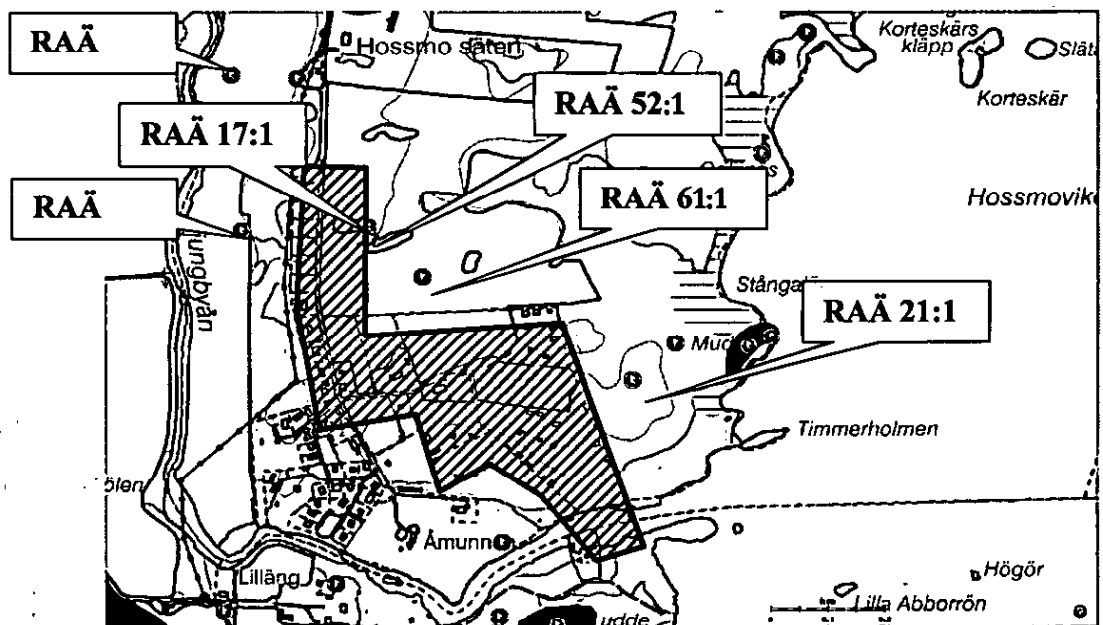
Några enstaka äldre träd bör bevaras och skyddas genom planbestämmelser.



De obebyggda, sammanhängande grönområden inom planområdet har främst betydelse för rekreation och friluftslivet och ska bevaras som naturområden (NATUR). Se vidare under friytor.

Från Hossmo uppströms Lilla Binga finns ett flertal **fornlämningar** vilka dateras till vikingatid/tidig medeltid. Vissa av dessa lämningar berör planområdet, se karta nedan.

Vid Åmunnen nära Lilla Binga har påträffats en silverskatt som dateras till 1000-talet. Skatten framkom 1855 vid stenbrytning i en ekbacke vid Ljungbyåns mynning och utgörs av danska, engelska, tyska och ungerska silvermynt samt bitar av klippsilver. Den exakta fyndplatsen för skatten är inte känd. Ca 80 meter öster om planområdet, mellan planområdet och Hossmoviken återfinns en stensättning (RAÄ 21:1). Stensättningen ligger inom höjdparti som delvis sträcker sig in på planområdet.



Fornlämningar inom och nära planområdet (Svart skrafferat område) enligt Riksantikvarieämbetets internet-söktjänst "Fornsök" 2009-02-06

Längs vägen mellan Åmunnen och Hossmo säteri är marknivån högre vilket gör att bosättning har varit möjlig under längre tidsperiod. Fynd av trindyxor och slaget stenmaterial i området indikerar att det finns förhistoriska aktiviteter (RAÄ 61:1, 61:2, 63:1).

På ett av åkerimpedimenten återfinns en högliknande lämning (RAÄ 17:1). Möjligen en rest efter en jordkällare ihopstående med de registrerade bebyggelsehistoriska lämningarna i närheten (RAÄ 52:1). Bonden som brukar marken hävdar att det rör sig om sten från plöjning som samlats till platsen i modern tid.

En arkeologisk utredning (steg 1 och steg 2) har genomförts inom områden med planerad bebyggelse. Utredningar visar inte på några särskilt beaktansvärda lämningar inför exploateringen. Utöver detta har ett tidigare okänt skålgropsblock på befintlig tomtmark kunnat registreras i Fornminnesregistret. (Wallin, 2010-05-25)

Befintliga stenmurar som tydliggör fastighetsgränser och markerar odlingslandskapets markindelningar ska bevaras och säkras med planbestämmelse (n2). Torpbebyggelsen som varit kopplad till säteriet ges ett skydd i planförslaget, för att skydda de värden som det kulturhistoriska riksintresset representerar

Bebyggelseområden

Området domineras i södra delen av fritidshusbebyggelse (Björkelunds stugförening) med en resp. byggnadsyta på högst 50 m². Standard och antal byggnader vid de olika stugorna varierar och byggnader står i vissa fall rätt nära varandra. De 28 fritidsstugorna står idag på ofri grund.



Befintliga fritidsstugor inom Björkelunds stugområde har varierande utseende och användning

I centrala delen av stugområdet finns en mindre dansbana som används för olika evenemang samt en förrådsbyggnad.

Utmed Skarpatorpsvägen finns en äldre förrådsbyggnad som troligen ej fyller någon funktion idag.

Björkelunds stugförening genomgår en förändringsprocess där fler och fler av stugägarna vill kunna omvandla sitt boende till permanentboende med utökade byggrätter och avstyckade, egna fastigheter från Hossmo 1:11.

Utveckling av stugområdet avser 27-28 fastigheter med storlek mellan 900- 1400 kvm som motsvarar dels tillhörande nyttjandeområde, dels möjliggör permanentboende med lämplig bostadsyta (utökade byggrätter). För två stugor har diskuterats ny placering dels pga låg marknivå (1,5 m ö h) och risk för framtida översvämning, dels för att framtida tomtytan inte är tillräcklig för permanentboende och tillfart inte kan anordnas.

Föreslagen byggnadsyta ökas till 150 kvm varav komplementbygganden/uthus får vara högst 50 kvm med en byggnadsarea på max 20 %.

En planbestämmelse kring minsta tomtstorlek här inte formulerats, då en avstyckning och/eller en utökad byggrätt inte kan påtvingas och en användning som fritidshus önskas bibehållas.

Inom stugområdets fastighet i väster föreslås vidare 17 nya fastigheter för friliggande villatomter. En-två av dessa reserveras för de stugor som behöver flyttas. Resterande tomter är nytillskott för Björkelunds stugförening.

Ny angöring till stugområdet och nya villatomter i södra delen av planområdet sker via ny lokalgata som avlastar Skarpatorpsvägen.

Planförslaget framhåller bebyggelsens olika karaktär inom planområdet, dvs. friliggande villabebyggelse utmed lokalgatan i nordväst och stugområdets

småskaligare bebyggelse i öst och söder med mindre tomter, byggrätter, friare placering av huskroppar och uppvuxen vegetation.



Illustration bebyggelseutveckling, naturområden och rörelseträk (gula pilar) inom planområdet

Bebyggelsen utmed Hossmo kyrkväg består främst av friliggande bostadsbebyggelse för permanent bostadsändamål i 1-1 ½ plan. Tomtstorlek för fastigheterna är mellan 1500 – 1900 kvm och byggnadsytan är huvudsakligen kring 200 kvm.



Bebyggelse utmed Hossmo kyrkväg i norr



Bebyggelse utmed Hossmo kyrkväg i

På östra sidan Hossmo kyrkväg i norr föreslås 4 tomter med tomtstorlekar på ca 1500 kvm.

För de två mellersta tomter gäller särskilda planbestämmelser som bevarar befintlig åkerholme och dess karakteristiska inslag i odlingslandskapet.

Byggrätt för nya friliggande villatomter i centrala och västra delen av planområdet föreslås bli 200 kvm (150 kvm huvudbyggnad + 50 kvm komplementbyggnad). Byggnadsarean ska inte överstiga 20 % av fastighetsarean. Garage/uthus får ej placeras framför främre husliv på huvudbyggnad gentemot gatan (p₁).

Fastigheter Hossmo 1:2 och 1:4 på östra sidan Hossmo kyrkväg samt Hossmo 1:50 har generösare fastighets- och byggnadsytor. Befintlig bebyggelse återfinns främst i ena delen av fastigheterna så att möjlighet till avstyckning finns. Byggbar yta på Hossmo 1:50 utökas då den i samband med planerade villatomter runtomkring inte längre utgör en "bebyggelseö" gentemot Björkelunds stugområde.

Bestämmelser kring byggnaders utformning (taklutning, våningsantal mm) anpassas till befintliga förhållanden.

Befintlig lada på Hossmo 1:50 som vittnar om Skarpatorpets anknypning till säteriet och torpet Brånen på Hossmo 1:2 får ej förvanskas med planbestämmelse q (förvanskingsförbud). För ladan handlar det om färgsättning, den del som är i skiftesverk och helhetsverkan i landskapet. För att bevara utblickar mot jordbrukslandskapet införs planbestämmelse kring placering av huvudbyggnad (p₃) för del av nya bostadstomter i norr som avviker från generellt gällande placeringskrav.

Service och sociala aspekter

Offentlig och kommersiell service finns vid Rinkabyholm och Ljungbyholm. Hossmo kyrka med församlingshem finns i Hossmo by.

Vattenområden

Ljungbyån vid södra plangränsen har en naturlig, gräs- och vassbevuxen strandkant med ett antal bryggor och mynnar längre österut i Kalmarsund. Den är farbar för mindre båtar en bit västerut och är ett viktigt lek- och uppväxtområde för bl. a. havsöringen. Ån är ca 50-60 meter bred inom berört delavschnitt och har grunda bottenförhållanden. Tillgång till andra sidan ån är endast möjlig via båt, en bro saknas.

Årsmedelvattenföringen är 6,0 m³/s (2007) och antas följa en tendens med ökande vattenföring framöver (se Ljungbyån 2007).

Ljungbyån har ett stort natur- och rekreationsvärde som bör bevaras. Ån har även varit en viktig farled under järnåldern och är därför även kulturhistoriskt värdefull.

Vattenområdet förses med planbestämmelse WV för att möjliggöra anläggning av bryggor och tillgång till vattenmiljön. Inrättning av servitut eller bildandet av gemensamhetsanläggning bör förankras med avtal innan detaljplanen antas.

Friytor

Det finns idag flera naturområden inom Björkelunds stugområdet som fyller en viktig funktion för rekreation, lek, kultur- och föreningslivet. Det gäller främst grönytor i den centrala delen av stugområdet (Skarpåtorpet och vid dansbanan) samt området närmast Ljungbyån.

Utblickar till odlingslandskapet med en balanserad andel friytor bör bevaras.

Friytor bevaras främst i östra delen av planområdet. Det är viktigt att nuvarande karaktär och användningsmöjlighet av de befintliga grönområdena säkras framöver, dvs. gräsbevuxna partier såsom Skarpåtorpet och vid dansbanan ska kunna erbjuda möjligheter till exempelvis lek och andra aktiviteter.

Mellan de nordligaste stugorna (stugor 129-131) och nya villatomter väster om, bevaras ett naturområde som ska avskärma de olika bostadskvarteren från varandra. Grönstråket fortsätter sedan via den öppna gräsmarken (Skarpåtorpet) ner mot vattnet. På vägen mot söder passerar man ett trädbevuxet område som sedan mynnar i det öppnare gräspartiet med björkar och alar vid vattnet. Grönstråk som bevarar rörelsemöjligheter mellan planområdet och nytt bostadsområde i söder (Åmunnen) samt mot betesmarken i öster säkras.

Gator och trafik

Hossmo kyrkväg är en gemensamhetsanläggning (Hossmo ga:2) som förbinder planområdet med Hossmo by och E22 i norr. Via E22:an och kollektivtrafiken nås både Rinkabyholm, Kalmar och Ljungbyholm på ett enkelt sätt. Planer kring ombyggnad av E22:an skulle medföra att vägen inte trafikeras lika hårt och

trafiksäkerheten främst för cyklister kan höjas.

Hossmo kyrkväg är asfalterad och vägbeläggningen är inom planområdet ca 4 meter bred. Norr om planområdet finns en mötesplats. Berört vägavsnitt saknar separat gc-väg.

Planområdets södra fastigheter nås via Skarpåtorpsvägen från Hossmo kyrkväg. Skarpåtorpsvägen och vägar inom stugområdet har enkel standard (grusbelagd) och är mellan 2-4 meter breda.

Vägpassagen förbi Hossmo 1:4 och 1:50/1:11 är något besvärlig med hänsyn till stenmurar på bägge sidor vägen. Tillfart till berörda fastigheter anses dock som tillräcklig.

Vid korsning Skarpåtorpsvägen/Hossmo kyrkväg har anordnats en vändplats där skolbussen stannar för att hämta skolbarn vid Åmunnen.



Hossmo kyrkväg mellan Hossmo 1:2 och 1:58 norrut



Skarpåtorpsvägen vid avtagsvägen mot nytt bebyggelseområde Åmunnen

För att avlasta Skarpatorpsvägen och skapa tillfartsväg för nya villatomter anläggs en ny, parallell gående lokalgata som möter Skarpatorpsvägen öster om Hossmo 1:50. Standard för ny lokalgata följer gällande krav för bl.a. söphämtning, snöröjning mm.

Befintliga vägar inom stugområdet kompletteras med vändplatser och breddas till ca 5 meter. Vägen som leder från dansbanan ner mot vattnet flyttas något norrut för att kunna möjliggöra lämpliga tomtstorlekar.

Utmed Hossmo kyrkväg ges möjlighet för framtida gc-väg på östra sidan som delvis sammanfaller med befintligt ledningsstråk under mark. Angränsande detaljplan erbjuder möjlig fortsättning av GC-väg vidare norrut mot Hossmo by. Kommunen bedömer inte att trafikmängder kräver separat gc-väg.

Bebyggelseutvecklingen vid Åmunnen leder på sikt till att Hossmo kyrkväg kan bli aktuell för kommunalt huvudmannaskap.

Kretsloppsfrågor

Befintliga fastigheter med undantag för Björkelunds stugområde är anslutna till kommunalt VA-nätet.

Tekniska ledningar (VA, el-ledningar) är främst underjordiska ledningar utmed Hossmo kyrkväg och Skarpatorpsvägen. Inom Björkelunds stugområde finns en del luftledningar (lågspänning) och tele-ledningar som ska förläggas i marken i samband med nydragning av vägar och fastighetsbildningar.

Planområdets nya fastigheter ska anslutas till kommunalt VA-nät. Anslutning av stugområdets nya fastigheter samt nya villatomter söder om Hossmo 1:53 till kommunalt vatten rekommenderas ske på två olika sätt;

- Södra delen med befintliga stugor och nybildade fastigheter söder om Skarpatorpsvägen ska anslutas till nybyggda pumpstationen vid Åmunnen-bebyggelseområdet.
- Resterande fastigheter ansluts till ny pumpstation med placering vid Hossmo 1:4/Hossmo1:11. För befintliga stugor i nordöstra delen av planområdet erfordras dessutom s.k. villapumpstationer (avlopp) som Kalmar Vatten Ab ansvarar för.

Ny pumpstation i norr ska säkras som E-område.

Nya tomter på Hossmo 1:53 utmed Hossmo kyrkväg ansluts till befintligt ledningsstråk utmed vägen.

Nya VA-ledningar förläggs främst utmed lokalgator och/eller naturmark.

Dagvattenhantering kommer att ordnas inom ramen för en eller flera gemensamhetsanläggningar där berörda fastigheter ingår (se genomförandebeskrivning). För de nya villatomterna i norra delen av planområdet ställs särskilda krav med hänsyn till befintliga markförhållanden (lägre marknivå och dagvattnets avrinning). Norra delen mot Hossmo 1:53 får därför inte bebyggas med huvudbyggnad och övriga delar måste hålla en lägst marknivå i förhållande till den nya lokalgatan (n1). Släntning kan ske av den norra delen av tomten ut mot befintligt dike, dessutom avser detta inte ett förbud mot till exempel mindre prydnadsdammar.

Befintligt dike utmed väg vid sydöstra stugorna som samlar och leder dagvattnet ner mot lågområden vid Ljungbyån ska beaktas vid förändrad vägdragning.

Värmeförsörjning föreslås ske individuellt. Kommunen ser dock positivt på att alternativa energikällor (ex.vis solenergi) används för uppvärmningen.

Störningar och risker

Närheten till Hossmo säteri och dess verksamhet kan medföra vissa luktstörningar, men rekommenderat skyddsavstånd mellan bostäder och djurhållningen har beaktats och anses som tillräckligt.

Spridning av gödsel och användandet av bekämpningsmedel på jordbruksmark Hossmo 1:53 kan medföra vissa periodvis förekommande störningar. Spridningsareal kan behöva minskas med hänsyn till nya bebyggelseområden.

I samband med nytt bebyggelseområde Åmunnen har ny pumpstation uppförts som kan medföra vissa luktstörningar vid enstaka tillfällen för befintliga bostäder.

Planerad pumpstation inom planområdet kan medföra vissa luktstörningar vid vissa tillfällen. Val av anläggning och avstånd mot närmaste bebyggelse bedöms som tillräcklig.

Ett kontinuerligt flöde/cirkulation i ledningssystemet och pumpstation i samband med planerade permanentbostäder minskar risken för luktstörningar ytterligare.

Markföroreningar är ej kända inom planområdet. Befintliga enskilda avlopp inom planområdet bör undersökas med avseende på föroreningar.

Befintliga luftledningar (el och tele) inom stugområdet kräver i vanliga fall skyddsavstånd enligt elsäkerhetsföreskrifter. I samband med planens genomförande kommer ledningar markförläggas och störningar kan undvikas.

Närheten till Ljungbyån och diket i planområdets norra gräns medför risk för översvämning i samband med framtida höjning av medelvattennivån.

Huvudbyggnaders färdiga golvnivå ska därför inte vara lägre än 2,5 respektive 3 meter över nollplanet enligt Kalmar kommuns riktlinjer, beroende på vilken del av planområdet det handlar om.

Dagvattenavrinning se ovan under Kretsloppsfrågor.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 15 år räknat från den dag då planen vinner laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Övrigt

Planen upprättas med normalt planförfarande utan planprogram. Planförslaget har varit på samråd under tiden 2009-12-02 till 2010-01-11. Utställning hölls under tredje kvartalet 2010 och antagande av detaljplanen beräknas ske i 1:a kvartalet 2011.

Medverkande tjänstemän

Planen har upprättats av samhällsbyggnadskontoret och Atrio arkitekter med undertecknade som handläggare resp. planförfattare.



Emil Andréasson
Arkitekt/handläggare

Birgit Endom
Civ.ingenjör/planförfattare



Antagen av Kommunfullmäktige 2011-01-31, § 8.
Vunnit laga kraft 2011-03-07.

I tjänsten;
Gunn Nilsson

Detaljplan för "Hossmo 1:11, 1:53 m fl fastigheter vid Åmunnen"

Organisatoriska frågor

Genomförandetid och tidplan

Detaljplanen handläggs genom s.k. normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen. Antagande beräknas kunna ske i kommunfullmäktige under 4:e kvartalet 2010 eller första kvartalet 2011.

Genomförandetiden är satt till 15 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft. Genomförandetidens längd är motiverad av att området troligtvis kommer att bebyggas under en längre tidsperiod och även avstyckning av nya fastigheter från Björkelunds stugområde äger rum under en längre tid. För att fastighetsägare ska vara garanterade att få bygga enligt planen måste bygglov sökas innan genomförandetidens utgång.

Utbyggnad av ny lokalgata mellan Hossmo kyrkväg och Skarpatorpsvägen ska ske innan bygglov kan lämnas för planerade villatomter utmed berört delavsnitt av ny lokalgata. Utfyllnader på delar av Hossmo 1:2, 1:4 och 1:11 bör göras 6-10 månader innan byggnation av vägar (inklusive ledningsdragnings) och byggnader påbörjas.

Arkeologisk utredning i form av sökschaktgrävningar är utförd för 2 av 5 föreslagna delområden som är aktuell för bebyggelse. Resultaten föranleder inga förändringar i planförslaget.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark såsom gator, naturområden och har ej ansvar för anläggande, drift och underhåll av dessa inom planområdet.

Hossmo kyrkvägs samfällighetsförening förvaltar Hossmo kyrkväg (Hossmo ga:2) och ansvarar för drift och underhåll.

Regler och tillstånd

Planen förses med en bestämmelse enligt PBL 5:8 om villkor att bygglov inte får ges för ändrad markanvändning förrän vissa väganläggningar, som kommunen inte ska svara för, är färdigställda. Det innebär att fastighetsägarna i området ska ha byggt ut ny lokalgata innan bygglov kan ges.

Skyldighet att avbryta markarbeten enligt 2 kap kulturminneslagen kan bli aktuell och gäller vid påträffandet av en fornlämning under markarbeten.

Beslut om att upphäva strandskydd krävs inom de delar där byggrätter och lokalator föreslås, detta har tagits av länsstyrelsen. Även begäran om 6:19-

förordnande för upplåtande av allmän platsmark gjordes i samband med utställningen, liksom dispensansökan för biotopskyddade företeelser i planområdet. Dessa beslut är nu tagna, dispensen från biotopskyddet gavs 2010-11-29, verksamheten måste vara påbörjad inom två år och avslutad fem år från beslutsdatum, dispensen är förknippad med särskilda villkor (se beslut).

Vid nyanläggning av bryggor krävs strandskyddsdispens och bygglov (handläggs av kommunen) eller tillstånd till byggande i vatten (beslutas av länsstyrelsen).

Dagvattenanläggningar kan kräva strand- och biotopskyddsdispens, vattentillstånd och eventuellt dikningstillstånd, vilka tillstånd som slutligen krävs kan bedömas först vid projekteringen. Arbeten med diken kan omfattas av Miljöbalkens 7:e och 11:e kapitel. Samråd med kommun och länsstyrelse är viktigt i samband med projektering.

Planavgift tas ut vid bygglov för ny- och tillbyggnad på fastigheter inom område med planbestämmelse a₁. Samråd med länsstyrelsen krävs inför markarbeten i de delar av planområdet med bestämmelsen a₂.

Avtal eller andra överenskommelser

Överenskommelse som reglerar omplacering av befintliga stugor inom Björkelunds stugområde finns mellan Björkelunds stugförening och berörda stugägare. Denna reglerar tidplan för omplacering, ersättningskrav och återställande av marken.

Överenskommelse mellan berörda fastighetsägarna/exploatörer och elnätsägaren (E.ON) bör träffas kring detaljerad dragning av el-ledningar i samband med projektering.

Överenskommelse om bryggor kan träffas mellan berörda fastighetsägarna. (Ej strikt nödvändigt men önskvärt) Muntlig överenskommelse mellan planintressenterna finns (som ska formaliseras) om kompensation för förhöjda kostnader för markarbeten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Avstyckning ska göras från Hossmo 1:11 så att egna fastigheter bildas för de befintliga stugorna inom kvartersmark. Det blir därefter möjligt för föreningen att överlåta fastigheterna till respektive stugägare. Dessutom kommer ca 17 nya tomter att kunna avstyckas från Hossmo 1:11. I samband med avstyckningarna ska gemensamhetsanläggningar bildas, se nedan. Avstyckning för ny bebyggelse kommer också att kunna göras från Hossmo 1:2, 1:4 och 1:53. En mindre del av Hossmo 1:10 inom planområdet kan genom lantmäteriförrättning tillföras angränsande bostadsfastighet. Detta kräver en ändring av Hossmo ga:8.

De nya fastigheterna ska i samband med avstyckningen också anslutas till Hossmo ga:2 (Hossmo kyrkväg).

Björkelunds stugförening har ansökt om lantmäteriförrättning i utställningsskedet för att påbörja arbetet med framtida tomtgränser innan planen antas.

Gemensamhetsanläggning mm

Inom planområdet ska en ny gemensamhetsanläggning bildas för infartsvägen. Deltagande fastigheter bedöms bli Hossmo 1:2, 1:4, 1:11 och fastigheter som avstyckas från dessa. Överenskommelse om gemensamhetsanläggning för ny väg har träffats mellan fastighetsägarna i en pågående förrättning som vilar i avvaktan på detaljplanarbetet.

En ny gemensamhetsanläggning ska bildas för övriga vägar och naturområden på Hossmo 1:11. Deltagande fastigheter bedöms bli Hossmo 1:11 och fastigheter som avstyckas från denna fastighet samt Hossmo 1:53 (för tillfart till mark öster om planområdet). Även avstyckade fastigheter från Hossmo 1:2 och 1:4 kan ingå i denna. Befintliga, mindre anläggningar för rekreation (dansbana, jordkällare, f.d. brunnshus) inom natur- och parkområden ska ingå i gemensamhetsanläggning för naturområden.

De nya fastigheterna ska i samband med avstyckningen också anslutas till Hossmo ga:2 (Hossmo kyrkväg). Hossmo ga:2 behöver omprövas med anledningen av detaljplanen, alternativt så kan andelstalet i gemensamhetsanläggningen förändras genom att en överenskommelse träffas enligt anläggningslagen. Omprövningsbehovet gäller sektion 2, Skarpatorpsvägen, som får ändrade förutsättningar. Ifall planen föranleder behov av ändring av Hossmo kyrkväg av trafiksäkerhetsskäl eller annat, kan en omprövning bli aktuell även för sektion 1.

Gemensamhetsanläggning för dagvatten ska bildas där Hossmo 1:2, 1:4, 1:10, 1:11, 1:50, 1:53, 1:66 och från dessa avstyckade fastigheter bör ingå. I den södra delen av planområdet finns en befintlig dagvattenhantering som behöver förändras på grund av föreslagen exploatering med bibehållet utlopp till Ljungbyån. I norra delen av planområdet behöver ett dagvattensystem skapas som leder ut vatten över Hossmo 1:53 ut i Kalmarsund. Både dagvatten från tomt och vägdränning bedöms ingå, vad gäller vägar främst den nya lokalgatan, men även en sektion av Skarpatorpsvägen kan behöva kopplas på systemet. På plankartan finns en g-bestämmelse inlagd där mark kan behöva tas i anspråk för gemensamhetsanläggning för dagvatten. Se skiss under Tekniska anläggningar. En överenskommelse om bildande av gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering kan träffas mellan berörda fastighetsägare. Denna kan reglera markintrång och ersättningar inom ramen för en påbörjad förrättning.

För bryggor kan det bildas gemensamhetsanläggning (alt. 1) ifall överenskommelse träffas om detta i lantmäteriförrättningen, alternativt kan berörda fastighetsägare träffa en överenskommelse om servitut (alt. 2). Frågan bör lämpligen vara utredd innan planen kan antas.

Lantmäteriförrättning för fastighetsreglering och ändring av gemensamhetsanläggningen Hossmo ga:8 kan begäras av berörda fastighetsägare efter att planen vinner laga kraft; så att den mark som blir kvartersmark kan tillföras angränsande bostadsfastigheter.

Rättigheter

Befintliga och nya underjordiska allmänna ledningar både på kvartersmark och allmän platsmark ska säkerställas med ledningsrätt. Inom planområdet finns VA-, el och teleledningar inom kvartersmark utlagt som u-område.

För befintliga VA-ledningar på allmän platsmark (utmed Hossmo kyrkväg och Skarpatorpsvägen) gäller ledningsrätt 0880K-05/44. Lantmäteriförrättning för att bilda ledningsrätt för teleledningar på Hossmo kyrkväg har nyligen avslutats.

För planerade VA-ledningar ska ledningsrätt bildas för Kalmar kommun. Ledningsrätten ska även omfatta utrymme för pumpstation och andra nödvändiga tillbehör till ledningarna. Detta inkluderar även anslutning till pumpstation på grannfastighet Hossmo 1:10 som ligger utanför planområdet.

Ifall befintliga bryggor ska finnas kvar, behöver rätten till plats för bryggorna klaras ut. Detta kan ske antingen genom överenskommelse inom lantmäteriförrättning eller genom civilrättsliga avtal, eller att frågan avgörs genom annat rättsligt beslut.

Fastighetsplan

Kommunen bedömer inte att någon ny fastighetsplan behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Ifall behov uppstår, kan fastighetsplan upprättas vid senare tillfälle.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Fastighetsägare ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar. En översiktlig geoteknisk utredning (2010-06-15, rev. 2010-08-09) har tagits fram som planunderlag, mer detaljerade geotekniska undersökningar kan behövas i planområdets lägparter, främst vid fastigheterna Hossmo 1:4, 1:2 och närmast angränsande del av 1:11.

Grovplanering och projektering är gjord av Kalmar Vatten i samråd med fastighetsägare för dagvattenhanteringen. Vid jämförelse med en dagvattenledningslösning med kommunalt huvudmannskap så kan det konstateras att ett dräneringssystem som en gemensamhetsanläggning, med enklare, men tillräcklig, standard ger mindre markintrång och blir drygt en miljon kronor billigare för fastighetsägarna. Därför är en sådan lösning lämpligast, men detta är ingen planfråga i sig, i ett senare skede kan huvudmannskapet ändras. Kommunen kan ha ett lagenligt ansvar att ordna dagvattenhantering för tomtmark i ett så pass här stort område, men inte för vägmark, vilket gör en sådan lösning ekonomiskt oattraktiv.

Arkeologisk utredning, steg 2 (2010-05-25) i form av sökschaktgrävningar för 2 av de 5 delområdena (ny bebyggelse) har genomförts och visar inte på några behov av att revidera planförslaget.

Inom områden med befintlig bebyggelse (delområde D och E) ska samråd med länsstyrelsen ske inför markarbeten, se arkeologisk utredning.

Tekniska anläggningar

Förläggning och anslutning av VA-ledningar görs av Kalmar Vatten AB. VA-utbyggnad ska ske främst utmed lokalgatan (nydragning och befintlig vägar inom Björkelund). Utbyggnad av brandpostnät ska ske enligt gällande normer om det inte påverkar dricksvattenkvaliteten negativt.

Nybyggnation av pumpstation (avlopp) blir aktuell för fastigheter i den centrala delen av planområdet. Anläggningens standard bör särskilt anpassas för att undvika luktstörningar för omgivningen.

Markförläggning av el- och teleledningar bör samordnas med dragning av befintliga och planerade lokalgator. Dialog med ledningsdragande verk bör ske i god tid innan exploateringen genomförs. Återplantering av allé ska göras.

En översiktlig geoteknisk utredning är framtagen (2010-06-15). För lågt belägna områden på Hossmo 1:2, 1:4 och 1:11 krävs uppfyllnader i enlighet med planens bestämmelser, dessa ska göras 6-10 månader innan exploatering. Väg och byggnader i dessa områden ska förbelastas, ledningar kan läggas först efter förbelastningen är avslutad. Under husgrunden bör ett 30 cm tjockt lager med cellplastisolering läggas. Ansvaret för dessa åtgärder åligger fastighetsägaren eller byggherren.

Dräneringssystem byggs ut enligt skiss (heldragen linje = dike, streckad = underjordisk ledning). I detta fall bedöms dränledning som ligger ca 70 cm ner i vägbanan räcka, då omgivande tomter kan nivå sättas för detta och husgrunder dräneras till den nya vägen. Föreslagen lösning ger ett litet intrång på Hossmo 1:53, befintligt dike behöver rensas upp och i vissa partier även fördjupas något. Utloppet för diket ges en översilningsyta innan vattnet når Kalmarsund, den underjordiska ledningen mynnar ca en meter över havsytan. Söderut, innan utlopp i Ljungbyån bör en mindre fördröjning anordnas, i form av ett serpentindike eller skålning i marken.



Dokumentation och kontroll

Inom vissa delområden kan krävas antikvarisk dokumentation.

Ekonomiska frågor**Exploateringskostnader (i SEK) inkl. moms**

Kostnadspost	Kommunal investering	Kommunal intäkt	Övrigas Investering	Övrigas intäkt
Plankostnader, Grundkarta, förprojektering, utredningsarbete mm	350 000	350 000	350 000	
Förrättningskostnader			400 000 + ga för dagvattenhantering	
Allmän plats: Gator, parker, torg Flyttkostnader			1 060 000 Inga kostnader beräknade.	
VA-ledningar med tillbehör (nytt pumpstation)	3 200 000	4 311 000 Anslutningsavgifter enligt taxa (2009)	4 311 000 Anslutningsavgifter enligt taxa (2009)	
Elledningar med tillbehör	-	-	Utbyggnad och markförläggning, uppskattat ca 150 000	
Teleledningar med tillbehör	-	-	Inga kostnader vid markförläggning av bef. ledningar i samband med ex.vis gatubyggnationer, nydragning ej kostnadsberäknad	
Övriga tekniska anläggningar Dagvatten/infiltration inkl. fördröjningsmagasin samt geoteknik			Ca 600 000 (+ förrättning och eventuell kostnad för markintrång) 70 000	
Markarbeten			400 000	
Arkeologisk undersökning (steg I och II)			85 000	

Markförsäljning (byggrätter)				Grovt uppskattat 10 700 000 (5 x 300' 23 x 400')*
Ungefärlig summa	3 550 000	4 650 000	7 500 000	10 700 000

*Dessutom ökar befintliga tomternas värde i samband med fastställda och/eller utökade byggrätter. Värdeökning har inte kostnadsberäknats i detta skede.

Exploateringskostnaderna är översiktligt beräknade utifrån aktuellt kostnadsläge, år 2009

Fördelning av kostnader, avgifter och taxor

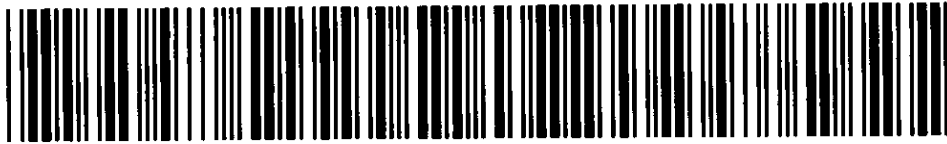
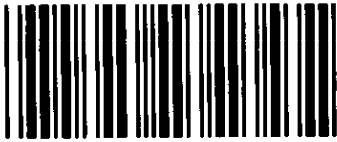
För vissa delar av exploateringskostnader har gjorts överenskommelser för exploatering inom ramen för påbörjad lantmäteriförrättning.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats på samhällsbyggnadskontoret med undertecknad som handläggare. Medverkat har lantmäterichef Gunilla Thorvaldsson och plankonsulter Birgit Endom och Johan Lunde, Atrio arkitekter.



Emil Andréasson
Arkitekt



Akt nr:

0880K-P11/07

AU\$0880K-P11/07



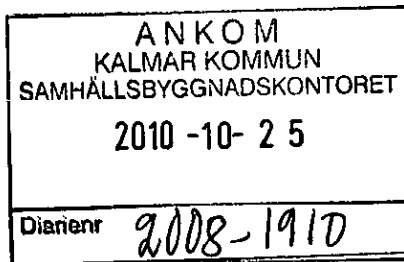
Länsstyrelsen
Kalmar län

BESLUT

2010.10.15

1 (2)

521-4901-10



Kalmar kommun
Plan-, bygg- och trafikavdelningen
Box 611
391 26 Kalmar

Område som inte längre ska omfattas av strandskydd inom detaljplan för Hossmo 1:11, 1:53 m.fl. vid Åmunnen, Kalmar kommun

BESLUT

Länsstyrelsen beslutar, med stöd av 7 kap 15 § 2:a stycket Miljöbalken och 11 § förordningen om områdesskydd, att det område som på den till detta beslut hörande kartan (bilaga 1) är särskilt markerad inte längre ska omfattas av strandskydd.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Ovanstående detaljplan, som behandlas enligt reglerna i Plan- och bygglagen 5 kap 20 §, har funnits utställd under tiden 2010.09.03 – 2010.10.01. Detaljplanen syftar till att möjliggöra avstyckning för egna tomter i stugområde, skapa nya villatomter i angränsning till befintlig bebyggelse samt reglera byggrätter för befintlig bebyggelse. I kommunens översiktsplan är aktuellt område redovisat för ny bebyggelse.

För området gäller strandskydd 100 meter från Ljungbyån och 300 meter från havet.

Kalmar kommun ansöker om att upphäva strandskyddet inom planen för områden föreslagna som bostadskvarter och lokalgata. Närmaste befintliga bostadstomter ligger ca 50 meter från ån och 250 meter från havet. Närmaste nyttillkommande bostadstomter lokaliseras utanför strandskyddat område

LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING

Länsstyrelsen bedömer att särskilda skäl föreligger för upphävande av strandskyddet då aktuellt område ligger avskilt från strandområdet på grund av ett allmänt och väl tillgängligt naturområde och tomterna inom strandskyddat område är befintliga.

Med stöd av ovanstående bedömer länsstyrelsen att den föreslagna detaljplanen inte kommer att hindra allmänhetens tillgång till strandområdet eller motverka bevarandet av goda livsvillkor för växt- och djurlivet. Särskilda skäl, för att upphäva strandskyddet för ovan nämnda område finns därför.



ÖVRIGT

Detta beslut träder i kraft tre veckor efter kungörelse i ortstidning, dock först sedan detaljplanen vunnit laga kraft.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen; miljödepartementet, se bilaga 2.


Birgitta Eriksson


Marianne Örnlom

Bilaga

1. Karta som visar var strandskyddet upphävs
2. Hur man överklagar

Kopia

Kalmar kommun, Plan-, bygg- och trafikavdelningen, bil 1
Samhällsbyggnadsenheten, bil 1
Lantmäterimyndigheten, bil 1
Naturvårdsverket, bil 1-2
IT/GIS/AF, bil 1



Länsstyrelsen
Kalmar län

BESLUT

2010.10.15

1 (2)
409-4388-10

ANKOM KALMAR KOMMUN SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET 2010 -10- 2 5 Dariernr 2008-1910

Kalmar kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- o bygglovsavd.
Box 611
391 26 Kalmar

Beslut om förordnande om upplåtelse av mark inom detaljplan för Hossmo 1:11, 1:53 m.fl., Kalmar kommun, Kalmar län

Beslut

Länsstyrelsen förordnar att den mark inom fastigheterna Hossmo 1:53, 1:2, 1:4 och 1:11 som i det aktuella detaljplaneförslaget betecknas med NATUR respektive LOKALGATA och som utgörs av snedskrafferad markering på den till beslutet hörande kartan (bilaga 1), utan ersättning ska upplåtas till den som är huvudman för allmän plats inom planområdet. Beslutet är fattat med stöd av 6 kap 19 § plan- och bygglagen (PBL).

Detta beslut kan överklagas hos Förvaltningsrätten i Växjö, se bilaga 2.

Redogörelse för ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden i Kalmar kommun har tagit fram förslag till detaljplan för Hossmo 1:11, 1:53 m.fl. Planen har varit utställd för allmän granskning under perioden 2010.09.03 – 2010.10.01. Detaljplanen syftar till att möjliggöra avstyckning för egna tomter i stugområde, skapa nya villatomter i angränsning till befintlig bebyggelse samt reglera byggrätter för befintlig bebyggelse.

I planförslaget anges att en gemensamhetsanläggning ska bildas för att vara huvudman för allmänna platser. Kalmar kommun har ansökt om att länsstyrelsen förordnar att mark som ska användas till allmänna platser för vilka kommunen inte ska vara huvudman, utan ersättning ska upplåtas till huvudmannen. Till ansökan har fogats en karta som visar relevant område.

Fastighetsägarna får anses ha godtagit ansökan.

Motivering

Bostadstomter ska avstyckas från ovannämnda fyra fastigheter. Lokalgator ska enligt planförslaget dras över samtliga fyra nuvarande fastigheter. Gröna allmänningar finns enligt planförslaget på Hossmo 1:11. Lokalgatorna behövs för områdets ändamålsenliga användning, dvs för att angöra bostadstomterna såväl som kringliggande marker utanför planområdet. De ursprungliga fastighetsägarna önskar dock inte avyttra områdena för allmänplats eller lokalgator. Ett upplåtande

2010.10.15


409-4388-10

utan ersättning av ytor för lokalgata och allmänning (natur inom planområdet) anses ändå skäligt med hänsyn till den nytta markernas ägare väntas få av detaljplanen (möjlighet till avstyckning av bostadsfastigheter med byggrätt).

Deltagare

I detta ärende har enhetschef Birgitta Eriksson beslutat och länsarkitekt Marianne Örnblom varit föredragande. I ärendet har länsjurist Henrik Pernmyr deltagit.


Birgitta Eriksson


Marianne Örnblom

Bilagor:

1. Karta
2. Hur man överklagar

Kopia:

Plan-, bygg- och trafikavdelningen, Kalmar kommun
Erland Johansson, Hossmo Säteri 31, 388 92 Ljunbyholm
Hanna Elvingsson, Hossmo kyrväg 55, 388 92 Ljungbyholm
Ulf Wansland, Hossmo kyrväg 55, 388 92 Ljungbyholm
Anne Persson, Skarpatorpsvägen 5, 388 92 Ljungbyholm
Kenneth Persson, Skarpatorpsvägen 5, 388 92 Ljungbyholm
Björkelunds stugförening, Appeltofts väg 5, 392 44 Kalmar
Länsrådet
Samhällsbyggnadsenheten



Delgivningskvitto

Kalmar kommun
Att. Emil Andréasson
Box 611
391 26 Kalmar

ANKOM KALMAR KOMMUN SAMHÄLLSRYGGNADSKONTORET 2010 -12- 03
Diariennr 2008-1910

Angående ansökan om att skada åkerholme, allé och stenmurar på fastigheten Hossmo 1:11 mfl, Kalmar kommun

Beslut

Länsstyrelsen meddelar er dispens från förbudet att skada skyddade biotoper. Beslutet innebär rätt att utföra åtgärder enligt detaljplan och bifogad beslutscharta.

Som villkor för detta beslut gäller:

1. Marklov ska krävas för fällande av träd på åkerholmen.
2. Bebyggelseförbud ska gälla inom den skyddade zonen på åkerholmen.
3. De träd som tas ner i allén ska ersättas norrut mot stenmuren.
4. Marklov ska krävas för ingrepp i stenmurar.
5. Inga upplag, schaktmassor eller stenhögar får förekomma efter arbetets slutförande. Allt överblivet material ska omhändertas på lämpligt sätt.
6. Verksamheten ska vara påbörjad inom två år och avslutad fem år från denna dag.

Berörd lagstiftning:

- 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808)
- 5 § förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

Redogörelse för ärendet

Ni har 2010-09-03 inkommit med en skrivelse till länsstyrelsen där ni ansöker om dispens för att ta ner 3 träd i en allé samt införliva en åkerholme och stenmurar i en detaljplan på ovanstående fastighet. Skälet för denna åtgärd är att området ska detaljplaneläggas och kommunen anser det tydligast gentemot de boende att kommunen övertar prövningen av åtgärder som berör skyddade objekt och att en dubbelprövning undviks. Sökanden har inkommit med prövningsavgiften.

Motivering av beslutet

Alléer, åkerholmar och stenmurar utgör livsmiljö (biotop) för hotade djur- eller växtarter och är därför särskilt skyddsvärda. De är därför generellt skyddade som biotopskyddsområde. Detta framgår av 7 kap. 11 § miljöbalken och 5 § förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Åtgärder som kan skada naturmiljön får inte utföras inom dessa biotopskyddsområden.

Enligt länsstyrelsens uppfattning omfattas platsen för biotoperna av bestämmelserna om biotopskydd enligt ovan. Länsstyrelsen kan med stöd av 5 § förordning om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. (1998:1252) medge undantag från skyddet om särskilda skäl finns. I detta fall anser länsstyrelsen att detaljplanelaggingen av området är ett sådant skäl. En lokalgata behöver bryta igenom allén och eftersom endast tre träd behöver tas ner och nya återplanteras i ena änden av allén skadas inte biotopen i någon större utsträckning. Åkerholmen och stenmurarna kommer att finnas kvar och skyddas med marklov i detaljplanen.

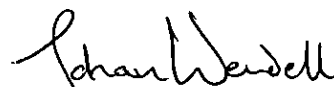
Verksamheten är förenlig med miljöbalkens mål, allmänna hänsynsregler och hushållningsbestämmelser och strider inte heller mot rekommendationer i kommunens översiktsplan.

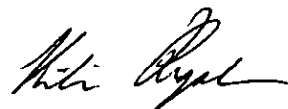
Uppllysning

Länsstyrelsen förutsätter att markägaren ger sitt tillstånd.

Berörda sakägare har rätt att överklaga detta beslut inom tre veckor från det att de tagit del av beslutet.

Beslut i detta ärende har fattats av Johan Wendell, enhetschef efter föredragning av Kicki Ringdahl, naturvårdshandläggare.


Johan Wendell



Kicki Ringdahl

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos miljödomstolen, se bilaga.

Bilaga

1. Utdrag ur fastighetskartan
2. Hur man överklagar

Kopia och karta

Naturvårdsverket

Samhällsbyggnadskontoret, Kalmar kommun

Miljöenheten (Exp.)