



JOMALA KOMMUN

ÄNDRING AV DELGENERALPLANEN FÖR KALMARNÄS

BESKRIVNINGEN AVSER PLANFÖRSLAGET SOM ÄR DATERAD DEN
17 DECEMBER 2018



Ortfoto från lantmäteriverkets fastighetsdatatjänst (FDS 2012).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING	2
2. PLANOMRÅDE	4
3. MARKÄGARNAS ÖNSKEMÅL	5
4. MÅLSÄTTNINGAR	6
5. BASFAKTA	8
5.1. Naturmiljö	8
5.1.1.Fauna	8
5.1.2.Flora och värdefulla naturtyper	9
5.2. Markägandet	9
5.2.1.Fastigheternas arealer	9
5.2.2.Markägarnas boendeort	10
5.3. Bebyggelse	11
5.3.1.Kulturmiljö	12
5.3.2.Fornminnen och kulturlämningar	13
5.4. Kommunalteknik	13
5.4.1.Vägnätet	13
5.4.2.Vattenförsörjning och avloppsvattenhantering	14
5.4.3.Elförsörjning och telefonnät	14
6. DELGENERALPLAN	15
6.1. Totaldimensionering	15
6.2. Markanvändning i detalj	16
6.2.1.Bostadsområden som ska detaljplaneras före nya tomter får styckas (BS-1)	16
6.2.2.Detaljplanerat bostadsområde (BS-2)	16
6.2.3.Småhusdominerat bostadsområde (BS)	17
6.2.4.Område för offentlig service och förvaltning (A)	18
6.2.5.Jord- och skogsbruksområde (L)	18
6.2.6.Rekreationsområden (RN och RI)	18
6.2.7.Område för småbåtshamn (TB)	19
6.2.8.Vattenområde (W)	19
6.2.9.Kommunalteknik	19
7. KONSEKVENSER	22
7.1. Konsekvenser för kommunen	22
7.1.1.Bebyggelse, befolkning och service	22
7.1.2.Vägar	22
7.1.3.Inlösningsskyldighet	22
7.2. Konsekvenser för natur och miljö	23
7.2.1.Naturmiljö	23
7.2.2.Landskapsbild, bebyggelse och boendemiljö	23

Bilaga 1	Brev skickat till markägarna, januari 2012.
Bilaga 2	Glesbebyggelserätt
Bilaga 3	Djurinventering för uppdatering av delgeneralplan för Kalmarnäs, Jomala 2016
Bilaga 4	Arkeologisk inventering
Bilaga 5	Kulturmiljöinventering av delgeneralplaneområde, Kalmarnäs, Jomala 2016
Bilaga 6	Vegetations- och biotopinventering på planeområdet i Kalmarnäs, Jomala 2016. Faunaticas rapport 24/2016.

1. INLEDNING

Kalmarnäs utgör ett av de mest attraktiva bostadsområdena i Jomala tack vare sitt utmärkta läge. Området ligger nära till vatten och natur och på bara 4 kilometers avstånd från Mariehamns centrum. Stadens närhet har kraftigt påverkat Kalmarnäs. I samma takt som staden har vuxit, har också trycket att stycka nya egnahems- eller fritidstomter på Kalmarnäs ökat. Redan 1971 försökte kommunen detaljplanelägga norra delen av Kalmarnäs, där oplanerad tätbebyggelse hade uppstått. Planförslaget blev dock aldrig fastställt, men i fortsättningen växte bebyggelsen delvis enligt det här planförslaget. På 80-talet ansåg kommunen att specialbestämmelser angående byggandet i Kalmarnäs skulle tas med i kommunens byggnadsordning. Den 22 januari 1987 trädde en förnyad byggnadsordning i kraft. I dess 53 § stipuleras följande om byggande i Kalmarnäs:

1. Tomtstorleken ska vara minst 7 000 m². Denna bestämmelse gäller dock ej tomter, som styckats till självständiga lägenheter senast den 30 juni 1975.
2. På byggnadstomt må uppföras endast en bostadsbyggnad i högst två våningar och med en sammanlagd våningsyta av högst 300 m².
3. Byggnadsnämnden kan ålägga byggherre anslutning till allmänt avloppsverk, eller om allmän avloppsledning ännu inte är utbyggt, kräva att avloppet planeras så att anslutning till planerad ledning kan göras i ett senare skede.

Dessa specialbestämmelser dämpade i någon mån styckning av lägenheter, men samtidigt ökade mängden av undantagslov från 53 § byggnadsordningen. Under 1988 påbörjades detaljplaneläggning av norra delen av Kalmarnäs igen och planen fastställdes i början av 1992. Samma år, den 21 december 1992, fattade kommunstyrelsen beslut om att utarbeta en delgeneralplan för Kalmarnäs. För detta ändamål utfärdades samtidigt byggnadsförbud, som trädde i kraft från och med den 1 januari 1993.

Beslutet om delgeneralplanläggning baserade sig på de utredningar som gjordes i samband med centralortsplanen. I centralortsplanen konstaterades att området utgör ett av de viktigaste framtida bostadsområdena i Jomala. På området borde kunna reserveras ca 50 ha ny tomtmark och ca 27 ha mark för arbetsplatser.

Påbörjandet av delgeneralplanläggningen dröjde ända till hösten 1994. Under hösten 1994 lämnade markägarna sina önskemål om hur de själva ville att området skulle utvecklas i framtiden. Efter detta avbröts arbetet p.g.a. Möckelö delgeneralplan och dess miljökonsekvensbedömning. I maj 1996 kunde delgeneralplanarbetet börjas igen, men blev ständigt avbrutet p.g.a. andra planeringsuppgifter som ansågs vara mera angelägna. Hösten 1999 hade förslaget till delgeneralplan framskridit så långt att det kunde presenteras för markägarna för en avstämning, huruvida förslaget motsvarade deras önskemål om det framtida Kalmarnäs. Kommunfullmäktige godkände planen den 18 september 2001 och den fastställdes av landskapsregeringen den 26 februari 2002.

Efter fastställelsen startade kommunen detaljplanering av ett ca 12 ha stort område för bostadsändamål i norra delen av Kalmarnäs. Området som nu är färdigbyggt omfattar 31 nya bostäder samt ett daghem. Styckning av privata tomter i andra delar av Kalmarnäs har pågått i jämn takt, dock inte i sådan omfattning som man under delgeneralplaneringen trodde. Huvuddelen av de privata tomterna är fortfarande utanför avloppsnätet och när kommunstyrelsen beslöt om att bygga ut kommunalt avloppsnät så att det täcker hela Kalmarnäs, blev det aktuellt att ta ställning till om också delgeneralplanen borde uppdateras och större exploatering tillåtas. Under de tio åren som planen har varit i kraft har 14 nya bostäder byggts utanför avloppsnätet. Ytterligare har fem sommarstugor ändrats till permanenta bostäder.

För att kartlägga fastighetsägarnas intresse av ytterligare förtätning av området, kontaktades de per brev i början av 2012 (*bilaga 1*). Trycket att ändra delgeneralplanen verkade dock vara ganska svagt. Nya tomter önskades huvudsakligen p.g.a. arvskifte, för barnen eller för att kunna finansiera anslutning till avloppsnätet. På basen av kommunens kommunaltekniska planer och fastighetsägarnas önskemål fastställde kommunstyrelsen den 10 april 2012 målsättningar för uppdatering av delgeneralplanen.

Samrådsmötet enligt 30 § plan- och bygglagen hölls den 10 juni 2013. Efter det hade markägarna möjlighet att under två veckors tid lämna in ändringsönskemål beträffande planförslaget. Sammanfattning av frågorna och områdesarkitektens bemötande till dem finns i *bilaga 2*.

Kommunstyrelsen beslöt den 28 oktober 2013 § 270 att ställa ut planen till allmänt påseende. Planen var utställd till allmänt påseende under tiden 31.10 – 2.12.2013. Under påseendetiden inlämnades tio anmärkningar mot planen. Kommunstyrelsen behandlade anmärkningarna den 27 januari 2014 § 5. På basen av anmärkningarna gjordes fem mindre ändringar och korrigeringar, vilka inte förutsatte en ny utställning.

Jomala den 27 januari 2014

Ursula Koponen, områdesarkitekt

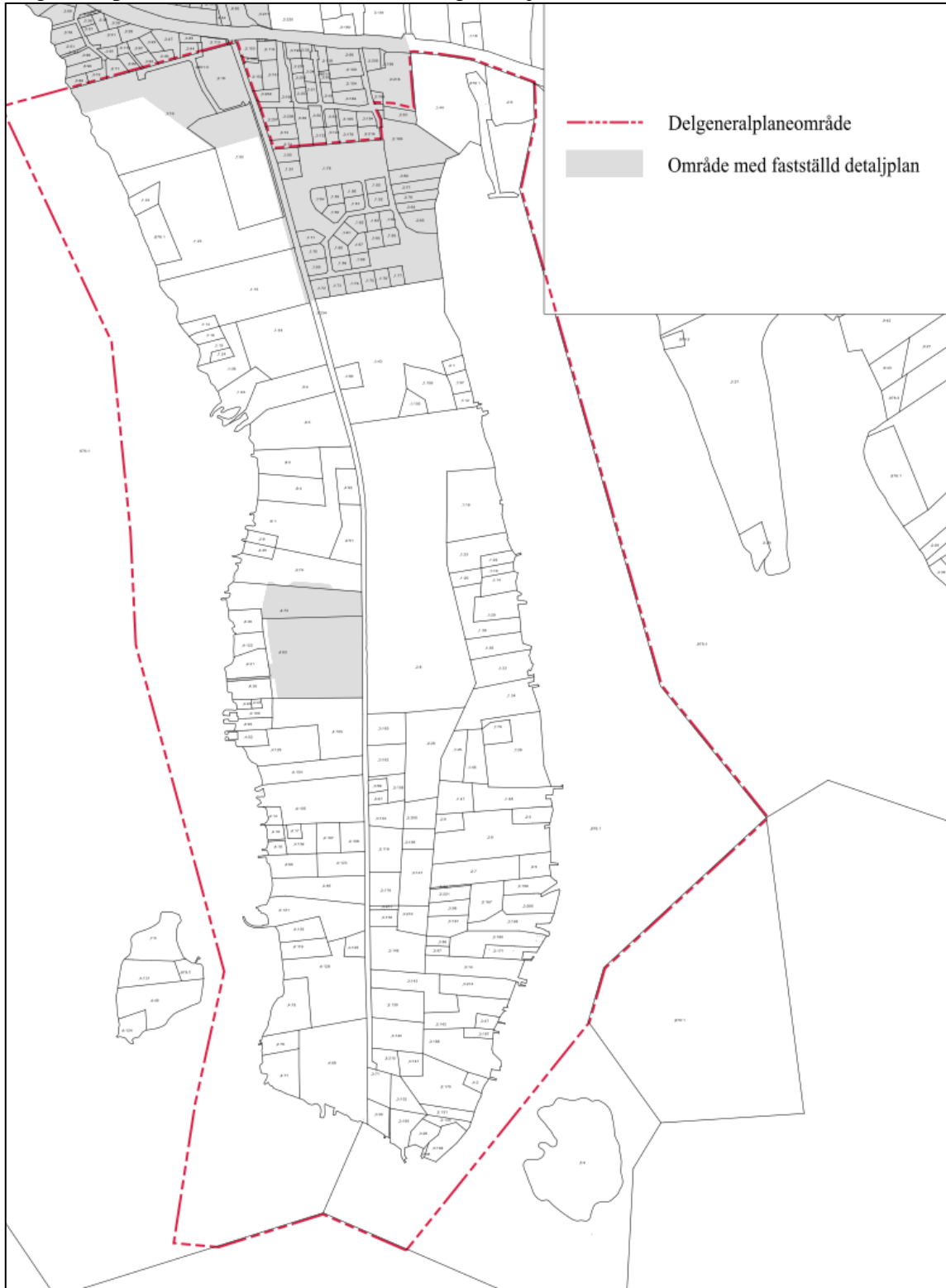
Kommunfullmäktige beslutade genom § 26/08.4.2014 att bordlägga ärendet.
Kommunfullmäktige beslutade genom § 41/17.6.2014 att anta delgeneralplanen för Kalmarnäs och att kravet på servitut till båtplats vid styckning av fastigheter borttas. I övrigt godkänns kommunstyrelsens förslag.
Besvär gentemot kommunfullmäktiges beslut inlämnades 14.7.2014.
Kommunstyrelsen beslutade genom § 201/18.8.2014, i enlighet med 101 § 2 mom. plan- och bygglagen, att den av kommunfullmäktige genom beslut § 41/17.6.2014 antagna delgeneralplanen för Kalmarnäs träder i kraft till alla delar för planområdet förutom för fastigheten Västerås RNr: 4:63. Kommunstyrelsen beslutade även att utlåtande ska inlämnas till Ålands förvaltningsdomstol.
Ålands förvaltningsdomstol upphävde genom beslut av 30.7.2015 (78/2015) kommunfullmäktiges beslut § 41/17.6.2014 att anta delgeneralplanen för Kalmarnäs.

Jomala den 17 december 2018.

Åsa Mattsson, planläggare

2. PLANOMRÅDE

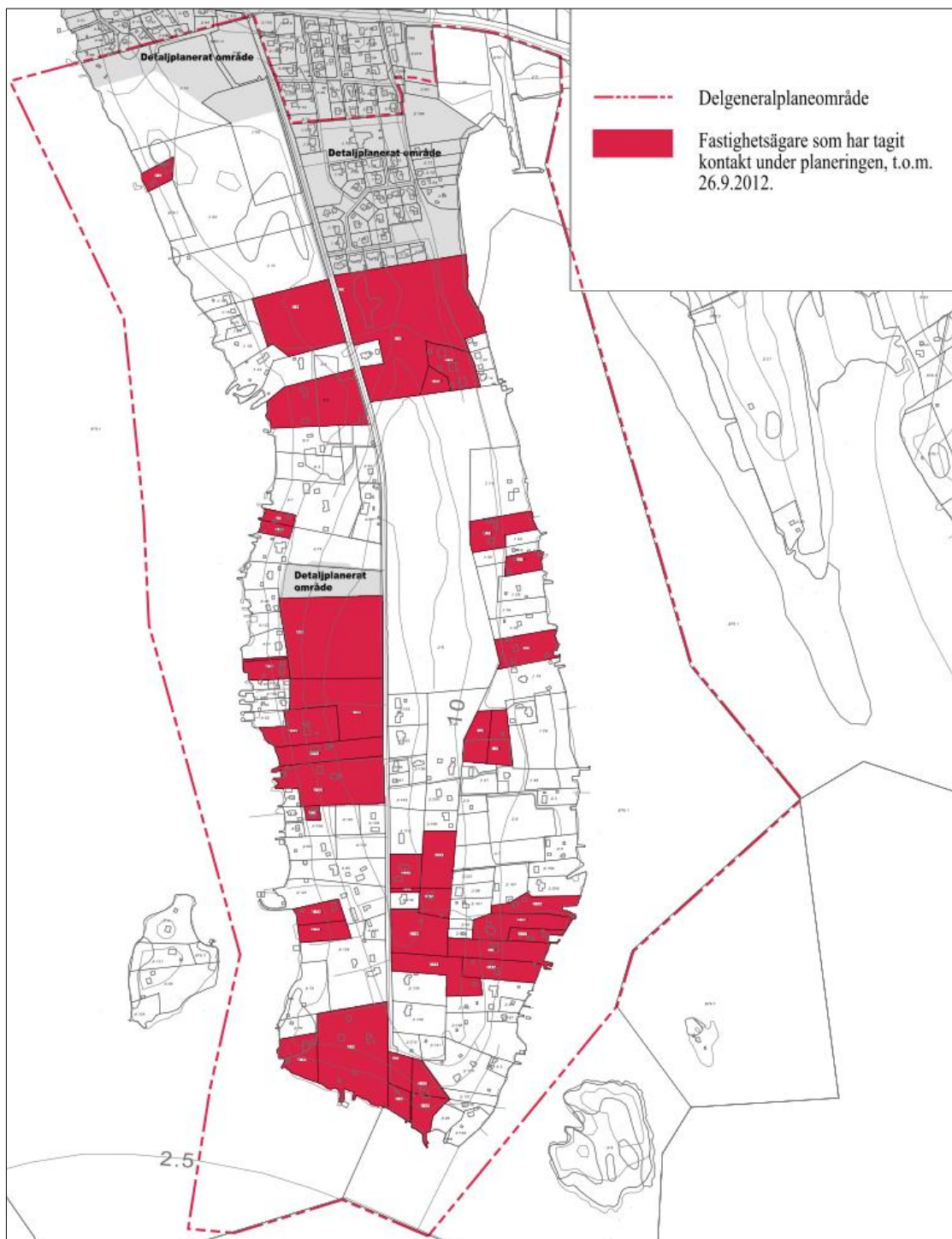
Delgeneralplanen omfattar hela den del av Kalmarnäs som ingår i den gällande delgeneralplanen antagen av kommunfullmäktige den 18 september 2001 § 63 och fastställd av landskapsregeringen den 26 februari 2002. Markarealen är ca 130 ha och vattenareal ca 100 ha. Av markarealen ligger ca 75 ha i Österkalmare by och ca 55 ha i Västerkalmare by. Bygränsen följer Kalmarnäsvägen. Området omfattar också tre detaljplanerade områden, vilkas sammanlagda areal är drygt 20 ha. På dessa områden gäller de antagna detaljplanerna, men vid ändring av detaljplanerna ska den i delgeneralplanen anvisade markanvändningen följas.



Karta 1: Områden med fastställda detaljplaner, situationen i september 2018.

3. MARKÄGARNAS ÖNSKEMÅL

I början av uppdateringsarbetet 2012 skickades ett brev till alla markägare inom planområdet (Bilaga 1). I brevet informerades om kommunens planer och markägarna uppmanades att komma med sina egna önskemål och framtidsplaner angående markanvändning i Kalmarnäs. Totalt 28 markägare kontaktade områdesarkitekten antingen per brev, telefon eller med ett besök våren 2012. De representerade huvudsakligen den grupp som tills vidare inte har exploaterat sin mark och som kan tänka sig att i framtiden stycka flera tomter än vad som anvisas i den gällande planen. Alla ville dock bevara den naturnära karaktären på området. En del tog kontakt bara för att berätta att de är nöjda med den gällande planen. En del önskade ändringar när det gäller placering av tomter som de på basen av gällande plan får stycka. De fastighetsägarna som tog kontakt visas i karta 2 nedan:



Karta 2: Markägarkontakter till och med 26.9.2012.

4. MÅLSÄTTNINGAR

Efter att markägarna hade hörts antog kommunstyrelsen den 10 april 2012 117 § följande målsättningar för uppdatering av delgeneralplanen.

Allmän målsättning. (samma som i den gällande planen)

Kalmarnäs ska delgeneralplanläggas så, att områdets naturnära karaktär bevaras och att också de områden, där bebyggelsen blir tät, ligger i nära anslutning till obebyggda områden (park eller skogsbruksområden). Tillgång till strand ska reserveras för alla de områden som ska detaljplanläggas. Landskapsbild, terrängförhållanden, markägförhållanden och samhällskostnader ska beaktas i planlösningen.

Ett avloppsnät ska inom de närmaste åren täcka hela Kalmarnäs. Detta innebär att tomterna kan vara mindre än i den gällande delgeneralplanen, eftersom infiltreringsområdena inte behöver reserveras. Jordmånens beskaffenhet på området är inte den bästa möjliga för infiltrering, vilket har orsakat att sanitära olägenheter såsom lukt har förekommit. Mindre tomtstorlekar innebär dock att alla nya tomter ska anslutas till avloppsnätet. Med beaktande av markägarnas önskemål kan den tidigare målsättningen för exploateringen ändras enligt följande:

Exploateringsgrad.

På grund av fastighetsindelning, fastigheternas arealer och deras exploateringsgrad 1.1.2012 definieras byggnadsrätter på de områden som inte ska detaljplanläggas eller inte behövs för rekreation eller jord- och skogsbruk enligt följande:

fastighetens areal	antalet egna hemstomter
minst 2 000 m ²	1 (tidigare 1)
minst 7 000 m ² (tidigare 8000 m ²)	2
minst 1,1 ha (tidigare 1,5 ha)	3
minst 1,5 ha	4 (tidigare 3)

Styckning av mera än 4 tomter förutsätter en detaljplan. Dessa områden anvisas i delgeneralplanen med en egen beteckning. De områden som inte behöver detaljplanläggas, anvisas på delgeneralplankartan som bostadsområden för egna hemshus där också antalet tomter och deras rågränser ska anges. Styckning och beviljande av byggnadslov kan på dessa områden ske på basis av den fastställda delgeneralplanen. Tomtens minimistorlek ska vara 1 600 m².

Arbetsplatser. (samma som i gällande plan)

På tomter, vars areal är minst 5 000 m², får en separat verkstad eller annat separat arbetsplatsutrymme uppföras för tomtägarens eget behov. Industri- eller lagerområden reserveras inte, inte heller enskilda lager- eller industritomter.

Kommunalteknik.

Alla nya tomter ska anslutas till kommunalt avloppsnät. Vägnätet ska planeras så, att de befintliga vägarna utnyttjas och behov av nya vägar minimeras. Trygga gång- och cykelvägförbindelser ska anvisas från bostadsområdena till det befintliga cykelvägsnätet och till rekreativsområden och daghem. På planen anvisas både de vägar där landskapet eller kommunen är eller föreslås att bli väghållare och privata vägar som byggs och underhålls av fastighetsägare.

Fritidsbebyggelse.

Nya fritidstomter anvisas inte. De befintliga fritidstomterna anvisas som egna hemstomter, om de fyller plan- och bygglagens krav på en bostadstomt.

Rekreation.

I delgeneralplanen ska reserveras tillräckliga parkområden i naturtillstånd, alternativt jord- och skogsbruksområden, i anslutning till bostadsområdena. De i den gällande delgeneralplanen anvisade rekreatiomsområdena (RN) samt en av två simstränder (RB) och båthamn (TB) ska bevaras. Vid styckning av fastigheter som äger strand, bör rätt till stranden t.ex. i form av servitut reserveras också för de styckade tomterna. Enskilda båthus på strandtomterna ska ligga helt innanför tomtområdet. Om båthus byggs i grupper med minst 2 båthus/grupp får de placeras helt eller delvis på vattenområde.

5. BASFAKTA

5.1. Naturmiljö

Kalmarnäs är en ca 2,4 km lång och 0,6 km bred udde som sträcker sig rakt söderut från Lemlandsvägen. I en nord-sydlig riktning bildar udden en lång ås. Åsryggen ligger mitt på området på 17 meters höjd. På Österkalmare sida stiger terrängen relativt jämnt från stränderna till åsryggen. Stränderna på Västerkalmare är klart brantare. Tillandningar och vassbeståndet vid stränderna är breda, speciellt i Österkalmare. När markägare 1998 inlöste tillandningsområdena, växte tomtens areal på många fritidstomter med en tredjedel. Dessa tillandningsområden kommer dock inte i fråga som byggnadsmark, eftersom de ligger under + 2 m ö.h. och byggandet skulle strida mot 21 § 2 mom. i plan- och byggförordningen.

Blandskogar dominerar på udden. En stor del av skogen består av mindre ekonomiskogar, där avverkningar då och då är att vänta. I slutet av 70-talet och i början av 80-talet kalhöggs två områden i Österkalmare. På båda områdena växer idag ett starkt och ungt trädbestånd. På Västerkalmare sida har skogar gallrats under 90-talet. Det största av dessa områden har detaljplanerats 2012.

Åkrarnas andel är betydligt mindre än skogarnas. I Österkalmare finns ett långt, enhetligt åkerområde som dominerar i strandlandskapet. Mellan åkern och vattnet finns på flera ställen en smal al- eller björkbevuxen zon. I Västerkalmare finns tre separata åkerområden, som dominerar landskapsbilden: Karlssons åkrar (3:16) i norr, Sundbergs (9:1, 9:2, 9:3 och 9:4) i mitten och Häggbloms (4:119, 4:120) i söder.

5.1.1. Fauna

Djur på området har inventerats under 2016 i samband med inventeringen av fåglar och fladdermöss (Djurinventering för uppdatering av en delgeneralplan för Kalmarnäs, Jomala, Bilaga 3).

Fågelbestånd

Vid inventeringen påträffades 52 olika fågelarter. Av de arter som påträffades på Kalmarnäs är 11 stycken noterade på den finska rödlistan från 2015 som starkt hotade (EN), sårbara (VU) eller nära hotade (NT).

Enligt landskapsförordningen om naturvård (ÅFS 1998:113) finns särskilt skyddsvärda arter uppräknade, däribland havsörn (*Haliaeetus albicilla*) och sångsvan (*Cygnus cygnus*).

Art	Skyddsstatus
Havstrut	Nära hotad (NT)
Ladusvala	Nära hotad (NT)
Skäggdopping	Nära hotad (NT)
Ejder	Sårbar (VU)
Grönfink	Sårbar (VU)
Nötväcka	Sårbar (VU)
Skrattmås	Sårbar (VU)
Storskrake	Sårbar (VU)
Havsörn	ÅFS 1998:113
Småskrake	Starkt hotad (EN)
Vigg	Starkt hotad (EN)

Tabell 1 Fågelarter som påträffades under inventeringen och som är noterade på den finska rödlistan från 2015.

Med största sannolikhet häckar ladusvala och skäggdopping på inventeringsområdet, nötväcka och storskrake likaså. Antagligen också småskrake eftersom paret sågs simma nära stranden vid ett flertal tillfällen. Vigg häckar knappast vid Kalmarnäs.

Fladdermöss

Fladdermöss finns inom planområdet. Enligt 3 kap. 14 § naturvårdslagen (ÅFS 1998:82) är samtliga vilda däggdjur med undantag för de djurarter som är föremål för jakt enligt jaktlagstiftningen fridlysta. Därför är alla fladdermusarter fridlysta på Åland. Det är förbjudet att förstöra och försämra de platser där fladdermusen förökar och vilar sig. Vid inventeringen hördes fladdermössen på den södra udden och sågs på den västra sidan av landsvägen (se Bilaga 3).

5.1.2. Flora och värdefulla naturtyper

Vegetationen och biotoperna på planområdet har inventerats 2016 (se Bilaga 6). Av inventeringen och rapporten framkommer att det inom området påträffats 35 hotade, 37 nära hotade och en regionalt hotad växtart. På området lokaliserades även fem stora trädexemplar och nio förekomster av värdefulla biotoper. Inventeringen rekommenderar att samtliga nio hittade biotopobjekt sparas i samband med planeringen av området. De hotade och hänsynskrävande växtarter samt stora trädexemplar, som påträffats på området, är främst lokalt värdefulla förekomster. I det fallet rekommenderas, i inventeringen, att de beaktas i samband med markanvändningen då det med måttliga medel är möjligt.

5.2. Markägandet

5.2.1. Fastigheternas arealer

Hela planområdet är i privat ägo förutom Kalmarnäsvägen och detaljplanerade gator, parkområden och område för allmänna byggnader som ägs av kommunen. Arealen på de områden som ägs av kommunen är ca 10 ha (ca 7,7 % av planens markareal). Antalet fastigheter var 115 när den gällande planen blev färdig 2000. I slutet av 2012 var antalet 165. I september 2018 var antalet fastigheter 174, varav fyra är samfälliga land- och vattenområden samt ett är vägområde. Enligt fastigheternas arealer, samfälliga områden och vägområden är inte medräknade, är fördelningen följande:

Areal	antal	% av fastigheterna
under 2 000 m ²	59	34,9 %
2 000 – under 7 000 m ²	67	39,6 %
7 000 m ² - under 1,1 ha	17	10,1 %
1,1 ha – under 1,5 ha	6	3,6 %
över 1,5 ha	20	11,8 %
	169	100 %

För tillfället är det 49 fastigheter som är mindre än 1 600 m². Av dessa är 29 detaljplanerade tomter, 10 tillskottsmark till en annan fastighet som tillsammans bildar en bostadstomt. Antalet enskilda bostadstomter, utanför detaljplanerat område, under 1 600 m² är då 10.

På karta 3 (nedan) visas fastigheternas storlek enligt den fördelning som fastställdes i målsättningarna, vilken ligger till grund för styckning av nya tomter. Om en markägare äger flera fastigheter har arealerna sammanslagits och fastigheterna visas på kartan som en större fastighet.



Karta 3: Fastigheternas areal per fastighetsägare enligt situationen september 2018.

5.2.2. Markägarnas boendeort

Antalet markägare är totalt 183. Dödsbon har räknats som en markägare oberoende av antalet delägare. För tre markägare saknas boendeort. Fördelningen är följande:

	antal	% av markägarna
Dödsbo	11 st.	6,0 %
Markägare bosatta på planområdet	118 st.	65,6 %
Markägare bosatta på Åland	30 st.	16,7 %
<u>Markägare bosatta utanför Åland</u>	<u>21 st.</u>	<u>11,7 %</u>
	180 st.	100,0 %

5.3. Bebyggelse (karta 4)

På planområdet fanns på hösten 2018 följande bebyggelse. Antalet byggnader 2013 och 2002 när den gällande delgeneralplanen fastställdes var enligt följande:

	2002	2013	2018	differens 2002-2018
Egnahemshus/radhus med ekonomibyggnad/-er	46	97	100	54
Sommarstugor med bastubyggnader	43	40	39	-4
Lager-/verkstadsbyggnader	0	2	4	4

Antalet egnahems- och radhus har ökat med 54 jämfört med situationen 2002. Av dessa nya hus finns 28 på det nya bostadsområdet som detaljplanerades efter att delgeneralplanen hade fastställts. 16 egnahemshus har byggts på nya tomter som på basen av delgeneralplanen kan styckas utan en detaljplan. Två av de nya husen är radhus och sex är parhus. Tio egnahemshus är gamla sommarstugor som har ändrats till stadigvarande bostäder genom att ersätta stugan med ett nybygge eller genom om- och tillbyggnad.

Antalet fritidshus är osäkert eftersom det på några större fastigheter finns flera barackaktiga byggnader som åtminstone sporadiskt används som sommarstugor. De byggnadstekniskt sämsta har dock inte medräknats. Osäkert är också vilka stugor som används utan tillstånd för året runt boende. Trenden att ändra fritidshus till stadigvarande bostad har ökat i hela kommunen och ägarna verkar inte veta om att en ändring förutsätter byggnämndens tillstånd. Byggnadsnormer, som fast bostad ska uppfylla, är strängare än de normer som kan tillämpas för fritidsbostäder. Det är vanligt förekommande att stugor inte uppfyller brandsäkerhets- eller sanitära krav och en stor del av dem ligger alldeles för lågt i förhållande till medelvattenståndet.

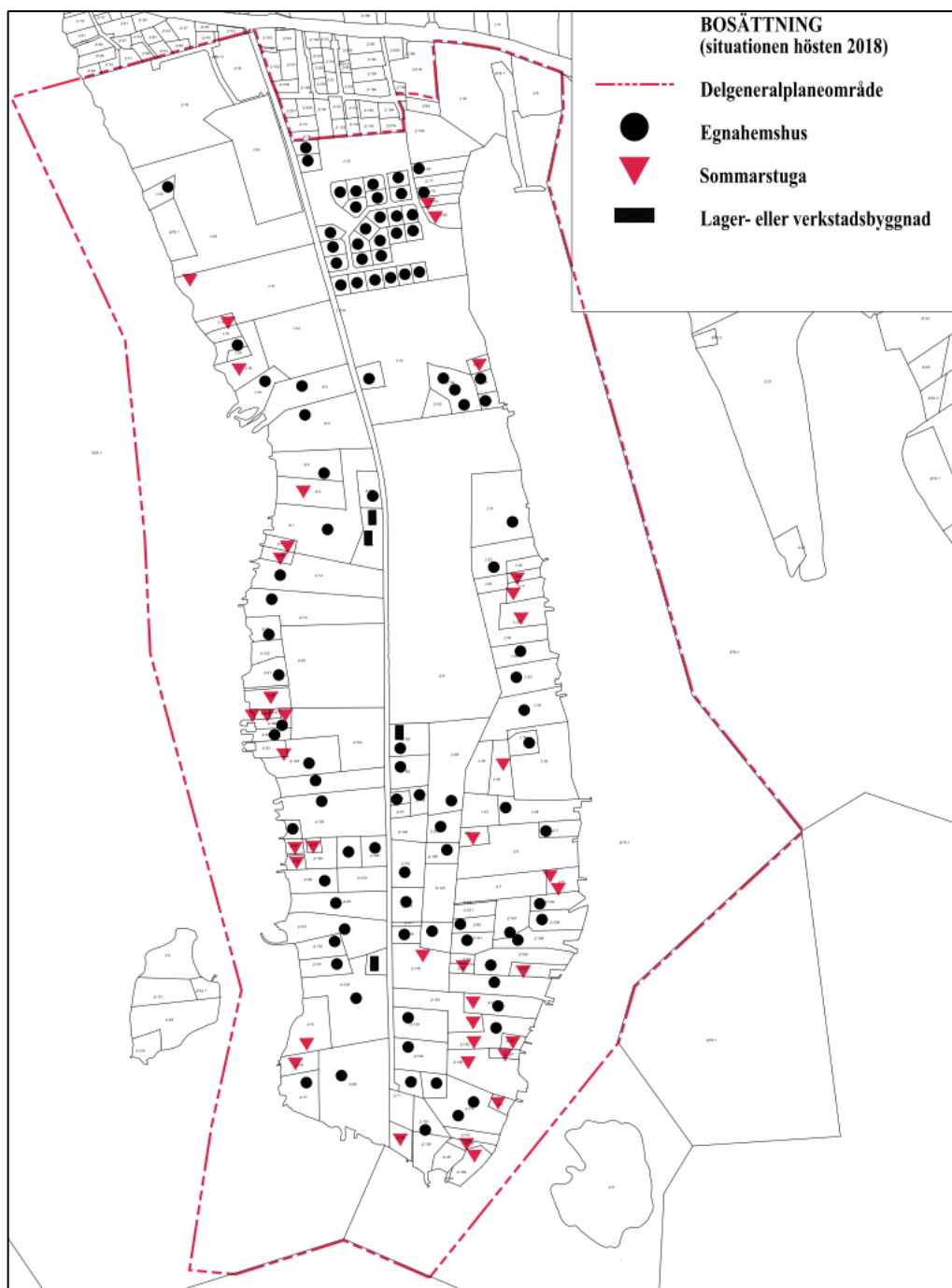
På området fanns tidigare flera lantbruksfastigheter med boskap, men idag finns bara en fastighet där det finns får.

På några ställen påverkar fritidsbebyggelsen fortfarande strandmiljön negativt.

Orsakerna till detta är ett brokigt och för tätt byggnadssätt, där små fallfärdiga byggnader nästan står i vattenbrynet. Situationen har dock förbättrats sedan 2002 så att de sämsta stugorna har rivits och ersatts med ett egnahemshus eller ett nytt fritidshus. Eftersom stränderna är långgrunda och utsatta för vind präglas strandmiljön också av långa bryggor, olika båthus, vågbrytare och genom vassen grävda kanaler.

Den totala längden på planområdets strandlinje är ca 7,5 km, varav bara ca 25 % är obebyggd. De obebyggda stränderna ligger i norra delen av planområdet i anslutning till de stora, oexploaterade fastigheterna 1:43, 1:44 och 2:8 i Österkalmare och 1:15, 1:23 och 3:16 i Västerkalmare. Mindre delar av dessa stränder är i någon mån vattensjuka. I södra delen av Kalmarnäs finns bara några enstaka fria strandsträckor. Med tanke på den kommande bebyggelsen är det viktigt att bevara dessa områden obebyggda och för gemensamt bruk för de tomter som styckas av stommen.

På det nya bostadsområdet, i norra Kalmarnäs, finns kommunens daghem Österkulla som har tre avdelningar med vardera 21 platser för 3 – 6 åringar, en avdelning med 14 platser för 1-3 åringar och en avdelning med fyra platser för 1-3 åringar. I anslutning till egnahemshus finns några verkstäder, kontor och utställningsutrymmen. Mitt på området, på Västerkalmare sidan, finns ett lagerområde med två lagerbyggnader och högt plank mot Kalmarnäsvägen. Byggnaderna ligger på fyllnadsmassor, som härstammar från tiden när området ägdes av en byggnadsfirma. Området har fyllts ut utanför rålinjerna och dagvatten rinner direkt ner på grannarnas område och vidare till Slemmern. Innehållet i fyllnadsmassorna är okänt, men det finns skäl att anta att också förorenat material finns i marken. Den framtida användningen av den här tomten förutsätter att marken först undersöks och vid behov saneras.



Karta 4: Bosättningen på Kalmarnäs i september 2018.

5.3.1. Kulturmiljö

Planområdets kulturmiljöer inventerades 2016 (se [Bilaga 5](#)). I inventeringen konstaterades att det finns kulturhistoriskt värdefulla element i området, vilka bör värnas vid planering och exploatering så att miljöernas karaktär bevaras. Följande element är kulturhistoriskt värdefulla:

- Äldre vägsträckningar längs västra och östra stranden.
- Åtta byggnadsgrupper (gårdsmiljöer).

Följande enskilda byggnader föreslås, i inventeringen, få en särskild planbeteckning som syftar till att bevara det exteriöra utseendet:

- Bostadshus från 1800-talet (tillbyggt) på fastigheten Kristinelund 9:2
- Sommarstuga och uthus på fastigheten Solsätra 2:9
- Sjöbod från 1943 på fastigheten Hedenhös 3:188.

Dessa byggnader bör inte utan tvingande skäl rivas och fasaderna bör inte förvanskas.

5.3.2. Fornminnen och kulturlämningar

Ålands landskapsregerings kulturbyrå genomförde en arkeologisk inventering av Kalmarnäs i augusti 2016 (se [Bilaga 4](#)). I samband med inventeringen dokumenterades tre kulturlämningar av vilka en utgörs av en lastageplats, ett sannolikt militärt kabeldike och en torpgrund som är kopplad till sentida agrar verksamhet. De tre objekten bedömdes som sentida och anses därför vara kulturlämningar. Kulturlämningar är kulturhistoriskt intressanta och skyddsvärda lämningar som ej omfattas av landskapslagen om fornminnen (ÅFS 1965:9 eller landskapslagen om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (ÅFS 1988:56). Enligt kulturbyrån bör åverkan på kulturlämningar undvikas. Markarbeten som hotar en kulturlämning borde lämpligen föregås av samråd med kulturbyrån.

5.4. Kommunalteknik

5.4.1. Vägnätet

Vägnätet i Kalmarnäs består av en allmän väg (kommunen är väghållare) som går mitt på området längs byagränsen på åsryggen samt av flera privata vägar och servitutsvägar. På det detaljplanerade området, norra Kalmarnäs, har kommunen byggt gatunätet med gatubelysning.

Vägnätet i Kalmarnäs bestod tidigare av två allmänna vägar, som slingrade sig längs med stränderna i båda byarna. När bebyggelsen ökade på området ersattes dessa vägar av en gemensam väg som följer byagränsen mitt i området. Den raka vägdragningen längs byagränsen har sina fördelar, som t.ex. att alla de dåtida fastigheterna har avstått mark för vägen till ungefär lika stor del. Miljömässigt är den dock misslyckad.

Slutresultatet försämrades ytterligare av en elledningsgata på ena sidan och vägbelysningsstolpar på andra sidan vägen. En ca 700 m lång sträcka av den gamla strandvägen finns kvar i Österkalmare (Hasselgränd). Den används av 11 egnahemshus och 4 sommarstugor. Vägen är miljömässigt mycket värdefull. I Västerkalmare finns bara två korta sträckor kvar, som behövs som vägförbindelse till fritidsbebyggelse. Resten av vägen har markägare inlöst. Före inlösen använde invånarna gamla vägen som gång- och cykelväg. I samband med att markägarnas önskemål insamlades i samband med planeringen av Kalmarnäs framfördes önskemål om att *”få tillbaka de stängda sträckorna av gamla vägen”*.

Vid styckning av nya tomter på basen av den gällande delgeneralplanen har några nya sträckor av privata vägar byggts och vägservitut bildats. Största delen av de nya tomterna ligger dock vid befintliga vägar.

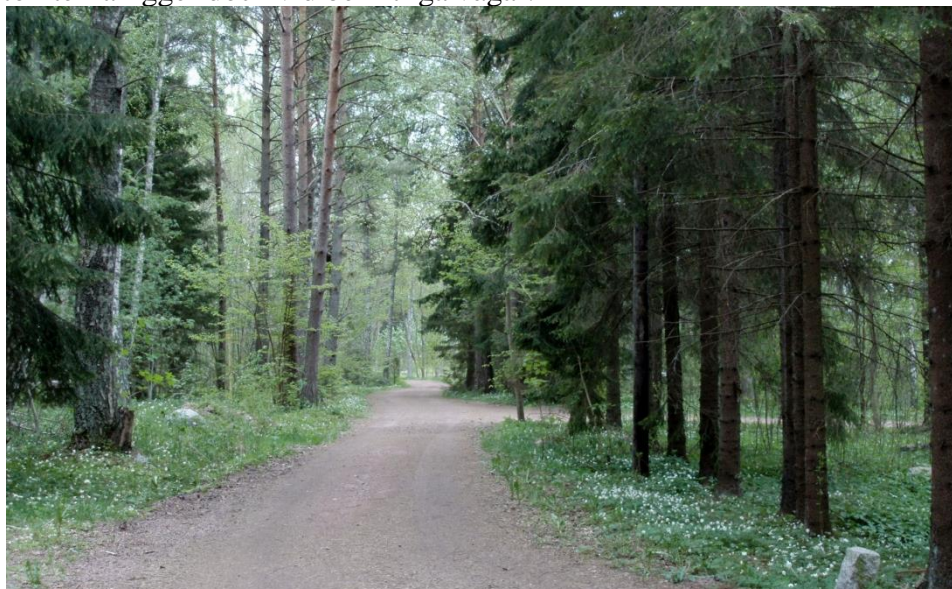


Foto 1: Vintervägen. En av Kalmarnäs många privata vägar. Sträckan är del av den gamla allmänna vägen på Västerkalmare sida (2012).



Foto 2: Denna upphävda sträcka av den gamla allmänna vägen på Österkalmare sida har anvisats som gång- och cykelväg i den gällande delgeneralplanen (2012).



Foto 3: Kalmarnäs uppsamlingsväg som är i behov av ombyggnation (2012).

5.4.2. Vattenförsörjning och avloppsvattenhantering

Kommunen har byggt vattenledning, huvudledning, från Lemlandsvägen ända till uddens södra del. Ledningen följer Kalmarnäsvägen. Tomtägare har byggt privata ledningar till huvudledningen. Nästan alla hushåll på området har vattenanslutning. Avloppsledningsnät har anlagts runt hela udden. I och med det har de flesta hushåll anslutit sig till avloppsledningen. För de tomter som inte är anslutna till avloppsnätet baserar sig avloppsvattenhanteringen huvudsakligen på slutna system och infiltrering. En del av anläggningarna är gamla och läckage förekommer. Infiltreringsbäddar fungerar inte heller efter många års användning på samma sätt som i början.

5.4.3. Elförsörjning och telefonnät

El- och telefonnätet täcker hela området.

Vägbelysning för Kalmarnäsvägen byggdes 1998 på initiativ från markägare. Alla ledningar är luftledningar som, speciellt vid huvudvägen, förfular miljön.

6. DELGENERALPLAN

6.1. Totaldimensionering

I delgeneralplanen finns 10 markanvändningsklasser. Markarealen (135,94 ha) fördelar sig mellan dessa klasser enligt följande (inom parenteser arealer i den gällande planen):

	Areal ha	% andel av markarealen	% andel av hela planområdet
Byggnadsområden			
BS (bostadsområde, som inte ska detaljplaneras)	55,9 (59,3)	43	24
BS-1 (bostadsområde, som ska detaljplaneras)	22,0 (23,6)	17	10
BS-2 (detaljplanerat bostadsområde)	9,7 (0,0)	8	4
<u>A (offentlig service och förvaltning)</u>	<u>2,5 (2,3)</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
totalt	90,1 (85,2)	70	39
Lantbruks- och rekreationsområden			
L (jord- och skogsbruksområde)	19,8 (29,8)	15	9
RN (närrekreation)	14,0 (4,6)	11	6
RI (idrottsområde)	0,8 (0,7)	1	0
<u>RB (simstrand)</u>	<u>0 (1,5)</u>		
totalt	34,6 (36,6)	27	15
Hamn-, väg- och kommunaltekniska områden			
TB (småbåtshamn)	1,7 (1,6)	1	1
ES (område för samhällsteknisk försörjning)	0,1 (0,1)	0	0
<u>Interna huvudvägar och matarvägar</u>	<u>3,1 (6,1)</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
totalt	4,9 (7,8)	3	2
Markområde totalt	129,6 (129,6)	100	57
Vattenområde			
<u>W (vattenområde)</u>	<u>99,4 (99,7)</u>		<u>43</u>
Hela planområdet totalt	229,0 (229,3)		100

Byggnadsområdenas stora andel av planområdets areal beror på följande:

- planområdet är litet och planen därför relativt detaljerad,
- på BS-områdena blir medeltomtstorleken fortfarande stor och innehåller också en del framtida grönområden, om BS-områdena i samband med följande uppdatering av delgeneralplanen anvisas för tätare bebyggelse och
- BS-1-områdena innehåller också gatu- och parkområden, vilkas arealer uppskattningsvis är ca 50 % av totalarealen. På det nya, detaljplanerade bostadsområdet är parkområdenas andel ca 54 %.

I delgeneralplanen anvisas 53 nya tomter som kan styckas utan detaljplanering. Av dessa tomter är 23 helt nya, 30 fanns med i gällande plan och cirka 85 tomter förutsätter detaljplanläggning före nya tomter får styckas. På sikt, när alla byggnader är anslutna till avloppsnätet, ändras fritidshusen till permanenta bostäder.

Till följd av delgeneralplanen uppskattas antalet tomter förändras enligt följande:

Område	Antalet egnahemstomter			Obebyggda tomter totalt
	Egnahems-/fritidstomter i gällande plan	Egnahems-/fritidstomter i nya planen	Antalet bebyggda tomter 2018	
BS (B)	130	139	98	41
BS-1 (B/1)	92 (uppskattning)	85 (uppskattning)	6	79 (uppskattning)
BS-2	0	59	33	26
Totalt	222	283	137	146

Om man antar att ett hushåll i egnahemshusen omfattar i medeltal 3 personer, anvisas i delgeneralplanen nya tomter för ca 440 nya invånare.

6.2. Markanvändning i detalj

6.2.1. Bostadsområden som ska detaljplaneras före nya tomter får styckas (BS-1).

I delgeneralplanen finns fem områden, som ska detaljplaneras före nya tomter kan styckas.

Tre områden ligger i Västerkalmare och två i Österkalmare. I delgeneralplanen har områdenas avgränsning anvisats. Den detaljerade markanvändningen mellan bostadstomter, gator, park, närservice (t.ex. daghemstomt) samt områden för samhällsteknisk försörjning definieras i detaljplanen.

Det slutliga antalet bostadstomter vet man först efter att områdena har detaljplanerats. Andelen tomtmark, av den totala arealen för en detaljplan, brukar vara 40-60 % beroende på markens beskaffenhet och områdets läge. Det ungefärliga tomtantalet kan räknas ut på följande sätt:

- 50 % av det totala BS-1-området 22 ha = 11 ha tomtmark
- tomtstorlek ca 1 200–1 300 m²
- antalet tomter ca 85-92.

6.2.2. Detaljplanerat bostadsområde (BS-2).

Det BS-2-område, Hasselbacken, som ligger i Västerkalmare, mitt på Kalmarnäs, är redan detaljplanerat. Detaljplanen har inte förverkligats p.g.a. besvär mot gaturitningarna. På detta område är 19 tomter planerade. Parkområdets andel av området är ca 40 %.



Foto 4: Hasselbacken (våren 2013).

6.2.3. Småhusdominerat bostadsområde (BS).

Småhusdominerat bostadsområde är bostadsområden där tomter kan styckas på basen av delgeneralplanen. Största delen av planområdet, 43 % av markarealen, är planerat som BS-område. På dessa områden kan man stycka tomter och bevilja byggnadslov på basis av delgeneralplanen utan att en detaljplan behövs. Avgränsningen av de nya tomterna är riktgivande. De kan vara större eller mindre än vad som har visats i delgeneralplanen.

Följande ska dock beaktas:

- tomtstorleken ska vara minst 1600 m² och
- tomternas placering inom fastigheten är bindande.

På delgeneralplanekartan har nya tomter anvisats med röda punktraster. På varje ny tomt finns ett registernummer som visar av vilken fastighet tomten kan styckas. Antalet nya tomter som kan styckas är 53. De fastigheter som bildar en tomt med en byggnadsrätt har visats med en röd cirkel runt registernumret. Dessa fastigheter kan inte styckas, om nya tomter inte har beviljats i delgeneralplanen.

På de tomter som är större än 5 000 m² får man också bygga en verkstad eller ett annat arbetsplatsutrymme för tomtägarens eget behov. Den här rätten gäller både befintliga och nya tomter.



Foto 5: Mattssons Mureri Ab vid Kalmarnäsvägen är en av planområdets arbetsplatser (våren 2018).

I delgeneralplanen visas några streckade områden med följande planbeteckning:

Fastighet eller ett separat skifte av en fastighet, som inte ensamt kan bilda en bostads- eller fritidstomt, men som kan användas som tillskottsmark till en bostads- eller fritidstomt.

Dessa områden är antingen obebyggda små fastigheter under 2 000 m² vars areal inte berättigar till att bygga på området eller fastigheter som delas i två delar av en väg. Fastigheten har fått styckningsrätt enligt den totala arealen, placeringen av nya tomter har visats i kartan och dessa bitar har "blivit kvar". De kan dock säljas som tillskottsmark till bredvidliggande tomter.

Alla bostadsbyggnader och arbetsutrymmen på BS-områden ska anslutas till avloppsnätet.

6.2.4. Områden för offentlig service och förvaltning (A)

Behovet av offentlig service är inte speciellt stort på Kalmarnäs. Fastän invånarantalet nästan fyrdubblas, är det fortfarande för litet för största delen av kommersiell service. I delgeneralplanen har dock visats två A-områden, varav ett redan är detaljplanerat och byggt med kommunens daghem Österkulla. Det andra området om 1,75 ha väster om Kalmarnäsvägen har kommunen köpt för framtida behov (skola, åldringsvård, ungdomsverksamhet, idrottsanläggningar osv.). Området ligger centralt i förhållande till de befintliga och kommande detaljplaneområdena. I norr gränsar området till ett idrottsområde och i söder till skogsområden.

6.2.5. Jord- och skogsbruksområden (L)

Jord- och skogsbruksområdenas andel av planområdets markareal är ca 15 %. När man reserverar områden för jord- och skogsbruk ska dessa vara tillräckligt stora till arealen. Små områden, där det växer några träd eller bara finns en liten äng, klassas som rekreationsområden eller om det är fråga om en värdefull biotop som skyddsområden. I delgeneralplanen finns tre L-områden, varav ett består av åker och två av skog. Jämfört med den gällande delgeneralplanen har två skogsområden ändrats till bostadsområde som ska detaljplanläggas. L-områdena är följande:

Åkerområde: - Område om 2,7 ha vid Lemlandsvägen i Österkalmare (fastigheterna 1:44 och 2:8). Området är öppet, delvis låglänt och miljömässigt värdefullt.

Förutom åkerområdet finns det flera mindre åkrar inom BS-områden, som på kartan har betecknats som tomtmark. Områdena är öppna så länge ägorna odlas, betas eller slås.

Skogsområden: - Område om ca 4,8 ha i norra delen av Västerkalmare. Området omfattar del av fastigheten 1:15 och 1:23. Delvis vattensjukt. Ett viktigt område att bevara obebyggt mellan detaljplaneområden och glesare bebyggelse i söder.
- Område om ca 12,3 ha i Österkalmare vid Kalmarnäsvägen. Området består av del av fastigheten 2:8 och 1:39 och sköts för tillfället som skogsbruksområde. I framtiden kan området utnyttjas också som tomtmark.

6.2.6. Rekreationsområden (RN och RI)

Rekreationsområdenas andel av planområdet är litet ca 14,8 ha, vilket motsvarar ca 12 % av markarealen. Den ringa arealen för rekreation kompenseras dock av de detaljplanerade rekreationsområdena och tills vidare stora och centralt placerade L-områdena. Sammanlagt är den ”gröna” andelen ca 27 % av planområdets markareal. Rekreationsområdena ska kommunen inlösa om markägaren anser att denne inte får tillräcklig nytta av området p.g.a. delgeneralplanen.

Område för närrekreation (RN)

Arealen på närrekreationsområdena är ca 14 ha. Dessa omfattar både lekområden, planterade parker, parker i naturtillstånd och en simstrand. De RN-områden som ligger i anslutning till BS-1-områden, tas med i detaljplanen där deras användning definieras närmare. De RN-områden, som ligger inom BS-områdena, består av områden som lämnas i naturtillstånd. På dessa områden får man inte utföra sådana åtgärder som strider mot det i planen anvisade användningsändamålet. En ny badstrand har visats sydöst om kommunens bostadsområde (BS-2) i Österkalmare.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar (RI)

Norr om kommunens A-tomt, i Västerkalmare, har ett idrottsområde om ca 8 000 m² anvisats. Området är också med i den på området gällande detaljplanen, dock inte på den här platsen utan längre norrut. Området lämpar sig bra som bollplan eftersom det består av en relativt plan åker. Områdets detaljplan bör ändras.

6.2.7. Område för småbåtshamn (TB)

När man bor nära vattnet vill man gärna också ha sin båt nära bostaden. För tillfället finns det två befintliga hamnar som fungerar bra som Kalmarnäsbornas hemhamnar. En utanför planområdet i Kalmsta, Västerkalmare och en i norra delen av planområdet i Österkalmare. Av dessa hamnar ligger hamnen i Kalmsta bättre till med tanke på vatten- och strandförhållandena. Hamnen i Österkalmare har också utvecklingsmöjligheter. Med tanke på det växande invånarantalet behövs sannolikt båda hamnarna i framtiden. Det är inte enbart Kalmarnäsborna som har sina båtar i dessa hamnar.

Båthamnen i Österkalmare har bevarats i delgeneralplanen. Problemet med hamnen är att stranden är långgrund och tillandningarna breda. Muddring behövs för att kunna bevara vågbrytare och för att hålla vattenområdet runt stenbryggan tillräckligt djupt. I planen omfattar hamnområdet den befintliga stenbryggan/vågbrytaren samt det markområde som för tillfället används för bilparkering och trafik. Markområdet har dock utvidgats till åkerdiken mot fastigheterna 1:44 och 2:8. Hamnen kan alltså utvidgas till dessa gränser via markinköp. Om bryggan och vågbrytaren i framtiden ska förlängas, förutsätter det vattenägarnas tillstånd samt att vattenlagen följs.

Delgeneralplanen hindrar inte dessa åtgärder men området är inte antikvariskt utrett. Åtgärder i vattenområdet ska föregås av en marinarkeologisk inventering då åtgärder blir aktuella.

Hamnen är i privat ägo. Kommunen blir inte ansvarig för dess underhåll genom att den visas i planen.

6.2.8. Vattenområde (W)

Inom planområdet finns ca 99,4 ha vattenområde, vilket motsvarar ca 43 % av hela planområdet. Vattenområdet ligger dels i Slemmern och dels i Kalmarviken.

Vattenområdet är inte antikvariskt utrett. Åtgärder i vattenområdet ska föregås av en marinarkeologisk inventering då åtgärder i området blir aktuella.

6.2.9. Kommunalteknik

Enligt målsättningarna ska delgeneralplanen basera sig på en lösning där behovet av anläggande av kommunaltekniska nät minimeras. Att hitta en fungerande avloppsvattenlösning har varit en basförutsättning för att kunna tillåta styckning av nya tomter utanför detaljplanerade områden. Den positiva inställning som Kalmarnäs-borna har haft för nya, miljömässigt hållbara lösningar samt deras färdighet att vara med och prova olika metoder underlättade arbetet när den gällande planen gjordes. Dagens krav har dock blivit strängare och sanitära olägenheter i Kalmarnäs har inte försvunnit. Därför bestäms det i den uppdaterade delgeneralplanen entydigt att alla nya byggnader ska anslutas till avloppsnätet.

Inom det BS-område som kan bebyggas tätast, utan en detaljplan, har i delgeneralplanen reserverats ett litet område för samhällsteknisk försörjning (ES). Detta område kan tas i bruk om det behövs för pumpstationer eller gemensamma avfallsstationer.

Vägområden

I delgeneralplanen har bara en ny vägsträcka visats. Den ligger i Österkalmare och binder ihop två befintliga vägar. Den här vägdragningen möjliggör att av fastigheterna 2:8, 3:146 och 3:147 kan styckas ut nya tomter och att fastigheterna 3:98 och 3:221 kan användas som bostadstomter. Den gamla Österkalmarevägen (Hasselgränd) har förlängts till av fastigheten 1:26 reserverat allmänt rekreativt område vid stranden. I södra delen har vägen också flyttats till västra gränsen av fastigheterna 1:33 och 1:34. Styckningen av nya tomter på BS-områdena förutsätter bara dessa två ändringar i det befintliga vägnätet.

I Västerkalmare har en befintlig väg till fastigheterna 9:3, 9:4, 1:43, 1:36, 1:24, 1:44 och 1:16 flyttats så att vägen följer fastigheten 1:44 södra gräns. Den här ändringen behövs dock inte för att kunna stycka nya tomter utan för att få den mera rättvist placerad i förhållande till fastigheterna.

Alla vägar, förutom Kalmarnäsvägen och kommunens gatuområden, är i privat ägo. Delgeneralplanen ändrar dem inte till kommunala vägar. De markägare som behöver nya vägar för att kunna stycka tomter ansvarar för anläggandet. Vägar kan ändras till kommunalvägar, om fastighetsägare så önskar och kommunfullmäktige godkänner övertagandet.

Gång- och cykelvägnätet

Vid Kalmarnäsvägen har en gc-led anvisats på västra sidan av vägen. Framför de bebyggda fastigheterna 4:91 och 4:92 böjs Kalmarnäsvägen österut från den nuvarande linjen för att få utrymme för gc-leden. Den här böjningen bryter också körbanan, som annars är alldeles för lång och rak med tanke på att den i framtiden kommer att ligga mitt i ett bostadsområde.

I samband med detaljplanering av områden som gränsar till Kalmarnäsvägen kan körbanan ändras ytterligare så att trafiksäkerheten blir bättre. I samband med detaljplanering ska gång- och cykelvägnätet kompletteras så att det från alla bostadsområden finns förbindelser till huvudcykelvägen vid Kalmarnäsvägen.

I Österkalmare har en skyddsvärd vägmiljö visats mellan Hasselgränd och Näshagsvägen samt mellan Hasselgränd och det befintliga bostadsområdet vid Lemlandsvägen. På detta sätt får man en direkt gång- och cykelförbindelse också från södra delen av udden till Lemlandsvägens cykelled.

I Västerkalmare byggs en lätttrafikled från BS-2-området, Hasselbackens detaljplaneområde, längs befintliga stigar och skyddsvärd väg via badplatsen till BS-1-områdena och vidare via det befintliga bostadsområdet till Lemlandsvägen. Flera lätttrafikleder blir det i samband med detaljplanläggningen av BS-1-områdena.

Kommunen eller landskapet kan bygga gc-lederna om behovet uppstår (oftast på basen av invånarnas anhållan). Gc-leder förutsätter alltid en vägplan innan de byggs. På planlagda områden bygger kommunen eller exploatören gc-leder på basen av detaljplanen.

Elnätet

Nya elledningskorridorer har inte visats. I samband med anläggandet av gc-vägen vid Kalmarnäsvägen bör luftledningen kablas, eftersom korridoren behövs för gång- och cykelvägen. Åtgärden påverkar också miljön positivt.



Foto 6 och 7: Bebyggelsen vid Ottefågelsvägen på det detaljplanerade området i Österkalmare (2012).

7. KONSEKVENSER

7.1. Konsekvenser för kommunen

Konsekvenserna för kommunen gäller skyldighet att ordna lagstadgad service för invånare, genomföra planering och byggande av nya bostadsområden samt ersättningskyldighet enligt 57 § plan- och bygglagen.

7.1.1. Bebyggelse, befolkning och service

Invånarantalet på Kalmarnäs kommer under planperioden att öka med ca 440 invånare. Antalet nya invånare är beroende av hurdan bebyggelse som byggs, d.v.s. om det är egnehems- eller radhus. Alla nya bostadsområden ligger på privatägd mark. Om markägarna själva vill detaljplanera sitt område ska denne, enligt kommunens praxis, stå för alla kostnader som uppkommer vid detaljplaneringen (d.v.s. anläggning av bl.a. gator, vatten, avlopp och belysning). Om fastighetsägaren däremot väljer att sälja sina områden till kommunen, bekostar kommunen genomförandet av detaljplanen. En stor del av den nya exploateringen ligger dock i nära anslutning till befintlig kommunalteknik och innebär inte alltför stora, nya investeringar i form av långa anslutningsledningar eller gator till befintligt nät. Kommunen har intresse av att nya bostadsområden förverkligas, eftersom det inte finns så många lediga tomter i kommunen.

Ett växande invånarantal innebär också större efterfrågan på service.

Befolkningsökningen på Kalmarnäs är dock inte så stor att det skulle förutsätta utvidgning av skolor eller daghem. Däremot kan ”trycket” från kommunens andra växande byar förorsaka att kapaciteten i skolorna och på daghemmen inte räcker till. För daghem finns det tomter i centralorten, men skoltomterna är redan färdigt bebyggda i centralorten och kan inte utvidgas. På Kalmarnäs finns en obebyggd allmän tomt som kommunen köpte för framtida behov av en ny skola. Om utrymmen i de befintliga skolorna inte räcker till eller om staden inte har ledigt utrymme i sina skolor där man kan erbjuda platser också för barn från Jomala finns det möjlighet att bygga på A-tomten. Antalet personer som behöver någon typ av hjälpstjänst växer under planens tidsperiod i hela kommunen, inte bara på Kalmarnäs. Kommuncentrum med sin färdiga service är en naturlig placering för olika typer av serviceboende och detta har beaktats i delgeneralplanen för centralorten.

7.1.2. Vägar

På planområdet finns både kommunala och privata vägar. Behovet av att bygga gång- och cykelvägar har varit aktuellt men andra gång- och cykelvägar har enligt gång- och cykelvägsplanen prioriterats före Kalmarnäs gc-leder. I delgeneralplanen har huvudnätet för gång- och cykelvägar anvisats, vilket underlättar kommunens möjligheter att påbörja fastställande av vägplaner och inlösen av områden.

7.1.3. Inlösningskyldighet

Enligt 57 § plan- och bygglagen blir kommunen (eller landskapet) inlösningskyldig om mark enligt generalplan inte ska användas för enskilt byggnads- eller annat enskilt ändamål och därför inte har något ekonomiskt värde för markägaren. Ekonomiskt värde innebär att markägaren får samma inkomster av sin mark som före planens fastställande. Områden där inlösningskyldighet kan aktualiseras är markreserveringar för allmän service (A) och rekreation (RN, RI). Också vissa planbestämmelser angående bevarandet av värdefull natur, som begränsar tillåtna åtgärder på ett område, kan leda till inlösningskyldighet. När det gäller områden som ska skyddas med stöd av naturvårdslagen är landskapet inlösningskyldigt.

I delgeneralplanen har anvisats två A-tomter av vilken en är bebyggd och den andra är i kommunens ägo. I delgeneralplanen visas ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (RI), området är i kommunens ägo. Övriga områden för rekreation (RN) är dels detaljplanerade och dels områden som ska ingå i detaljplanering av bostadsområden. Dessutom finns det några rekreationsområden som ligger mitt i bostadsområden och de behövs för rekreationen i närområdet.

Planbestämmelser som begränsar tillåtna åtgärder finns på följande områden:

- Område för närrekreation (RN). Begränsningar gäller trädbeståndet. Trädbeståndet som avgränsar vattenområdet ska bevaras. Varsam gallring är dock tillåten och för landskapsvård nödvändiga åtgärder är tillåtna. I praktiken betyder en detaljplanering inte någon ändring av områdets nuvarande skötsel och användning.
- Jord- och skogsbruksområde (L). Områdena ägs av privatpersoner. Begränsningar gäller bebyggelsen. På området tillåts bara sådan bebyggelse som betjänar jord- och skogsbruk. Sommarstugor som finns på området får bevaras och byggas till så att den totala våningsytan är högst 60 m².

7.2. Konsekvenser för natur och miljö

7.2.1. Naturmiljö

En heltäckande naturinventering har gjorts för planområdet 2016 (se [Bilaga 6](#)). Delgeneralplanen innebär dock inte någon större ändring i naturmiljön eftersom de flesta naturobjekten, skyddsobjekten och biotoper som är skyddade med stöd av landskapsförordningen om naturvård (ÅFS 1998:113) eller landskapsförordningen om skogsvård (ÅFS 1998:86) bevaras i delgeneralplanen. Alla skyddsvärda växt- och skogsbiotoper, som redovisas i inventeringen för området, har visats i planen med undantag av de skyddsobjekt som finns längs med Kalmarnäsvägens västra kant i norra delen av Kalmarnäs. De har inte visats eftersom gc-banans tänkta placering finns där. Eftersom områdenas användning i stort sätt bibehålls har biotoperna goda förutsättningar att bevaras.

När det gäller skogsbruksåtgärder ställer 12 § skogsvårdslagen (ÅFS 1998:83) krav på markägaren att bevara skyddsvärda objekt. Dessa har framställts i 5 § landskapsförordning om naturvård. I delgeneralplanen visas de biotoper som är skyddade med stöd av landskapsförordningen av naturvård eller skogsvård. Nya bostadsområden ligger i anslutning till befintliga, bebyggda områden. Dessa områden ska detaljplaneras innan man bebygger dem och då beaktas även skyddsvärda miljöer och objekt.

7.2.2. Landskapsbild, bebyggelse och boendemiljö

Planområdets kulturmiljö inventerades 2016 (se [Bilaga 5](#)). I delgeneralplanen har beaktats både vidare helheter och enstaka byggnader. Planrekommendationen i inventeringen har följts. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller byggnadsgrupper har visats i planen. Byggnaderna får inte rivas och fasaderna får inte förvanskas. Tillstånd för dessa åtgärder kan ändå beviljas om landskapets kulturbyrå förordar de planerade åtgärderna. När det gäller större helheter har följande planbestämmelse använts: Gårdsmiljö eller bebyggelse som bildar en värdefull miljöhelhet vars karaktär ska bevaras. På dessa områden ska byggnaderna bevaras och vid alla byggnadsåtgärder ska anpassning till kulturmiljön beaktas och prioriteras.

Ändringen av delgeneralplanen innebär följande större ändring i landskapsbilden:

- Området vid Hasselgränds norra del, i Österkalmare, ska på sikt detaljplaneras för bostäder (BS-1). Detta innebär att området i framtiden inte längre kommer att användas som jord- och skogsbruksområde (L).

Följande ändring i delgeneralplanen innebär en större ändring i boendemiljön:

- Området kring den östra delen av Näsagsvägen, på Österkalmare sidan, ska på sikt förtätas genom en detaljplanering av området. Det är viktigt att området planeras som en helhet eftersom det på området finns gårdsmiljö eller bebyggelse som bildar en värdefull miljöhelhet, vars karaktär ska bevaras.

I övrigt sker inga större ändringar i markanvändningen. Områden för bostadsbebyggelse utvidgas, men förändringen är mindre.