

Handläggare
Daniela Edvinsson
Telefon 0480-450 394

Datum
Upprättad 2020-06-17

Ärendebeteckning
2016-5324

Planbeskrivning för Krattan 1 och del av Hagbygårde 2:2 Hagbygårde, Kalmar kommun Samrådshandling



Planeringsenheten
Adress Box 611, 391 26 KALMAR | Besök Storgatan 35 A
Tel 0480-45 00 00 vx | Fax 0480-45 04 29
E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Planbeskrivningens innehåll

Planbeskrivning för.....	1
Samrådshandling	1
Sammanfattning.....	4
Inledning.....	5
Bakgrund.....	5
Syfte med detaljplanen	5
Plandata	6
Planförfarande och tidplan	7
Nuläge.....	8
Gällande detaljplaner,.....	8
Mark- och vattenförhållanden	9
Natur och kultur	10
Bebyggelse.....	11
Tillgänglighet och Infrastruktur	13
Service.....	13
Teknisk försörjning	14
Störning och risk	15
Planförslag	18
Ändrade mark- och vattenförhållanden	18
Natur och kultur	19
Ny bebyggelse.....	19
Tillgänglighet och infrastruktur.....	20
Ny service	20
Förändring av teknisk försörjning.....	20
Behov av åtgärd mot störning och risk.....	20
Beskrivning av planbestämmelser	24
Genomförande och konsekvenser	26
Organisatoriska frågor.....	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
Tekniska frågor.....	29
Ekonomiska frågor	29
Konsekvenser av planens genomförande	30
Tidigare ställningstaganden	33
Överkommunala beslut.....	33

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning

Till planen hör också:

- Geoteknisk utredning (1989-10-04)
- Dagvattenutredning (2020-05-08)

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av på uppdrag av Samhällsbyggnadskontoret på Kalmar kommun, i samråd med samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret och Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Daniela Edvinsson

Planarkitekt

Med följande arbetsgrupp:

Joakim Sköldén (Exploateringsingenjör), Claes Borglin (Projektör), Samyar Ravanbakhsh (Trafikplanerare), Tomas Burén (Miljöhandläggare), Carl-Johan Fredriksson (Miljöskyddsinspektör) Maria Eidrup (Hälsoskyddsinspektör/samordnare).

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör för en etablering av verksamheter, kontor och handel på platsen. Även en ny pumpstation möjliggörs genom detaljplanen. På grund av planområdets skyltläge intill E22 ska gestaltningen av den nya bebyggelsen vara god.

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

Inledning

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

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

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

Bakgrund

År 2016 gjordes en beställning av detaljplan för Krattan 1, samt del av Hagbygårde 2:2. År 2017 togs beslut om start av detaljplanen där planområdet utökats till att även innefatta Hammaren 5. Fastigheten Hammaren 5 togs sedan bort. Arbetet startades på nytt under 2019 för Krattan 1 och del av Hagbygårde 2:2.

Syfte med detaljplanen

Syftet är att förstärka och utveckla verksamhetsområdet Hagbygårde genom att möjliggöra för olika verksamheter, kontor och handel att etablera sig inom planområdet. Bebyggelsen ska ha en god gestaltning på grund av sitt skyltläge intill E22. Syftet är även att möjliggöra för en ny pumpstation.

Plandata



Planområde

Planområdet befinner sig i västra Kalmar tätort, i området Hagby gårde. Området innefattar fastigheterna Krottan 1 samt del av Hagbygårde 2:2. Totalt omfattar planområdet cirka 13 500 m² yta.



Kommunal mark i rosa

Planförfarande och tidplan

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

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

Om alla godkänner planförslaget i samrådet kan ett begränsat standardförfarande användas. Då behöver inte förslaget ställas ut för granskning utan kan antas direkt efter samrådet.

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

Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner som påbörjas efter 1 januari 2015 enligt så kallat standardförfarande. Plankartan är utformad enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

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



Nuläge

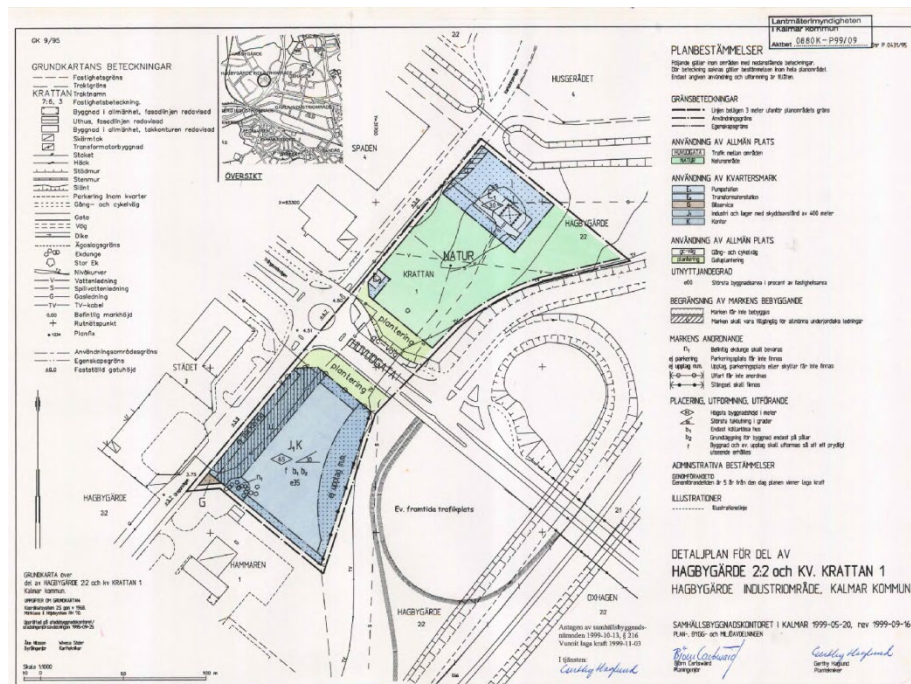
Planområdet befinner sig vid ingångsläget till Hagbygårde industriområde. Marken inom planområdet består idag av obebyggd naturmark med undantag för en pumpstation. Området gränsar mot en avfartsramp som leder trafik från E22. E22 bildar en upplevd barriär österut från planområdet. Västerut gränsar planområdet till Karlstorpsvägen och i söder mot Erik Dahlbergs väg. I Hagbygårde finns mestadels olika verksamheter i form av olika industriverksamheter, externhandel och kontor. Det finns även ett hotell och bensinstation i närhet till planområdet. Andra sidan E22 finns en brandstation, kontor samt bostäder.



Planområdets närområde

Gällande detaljplaner,

Idag finns en gällande detaljplan för Krattan 1, samt del av Hagbygårde 2:2. En stor del av det nuvarande planområdet anlades då med naturmark. Två tekniska anläggningar för pumpstation och transformatorstation planlades också, samt ett planteringsområde mot Erik Dahlbergs väg, se detaljplan nedan.

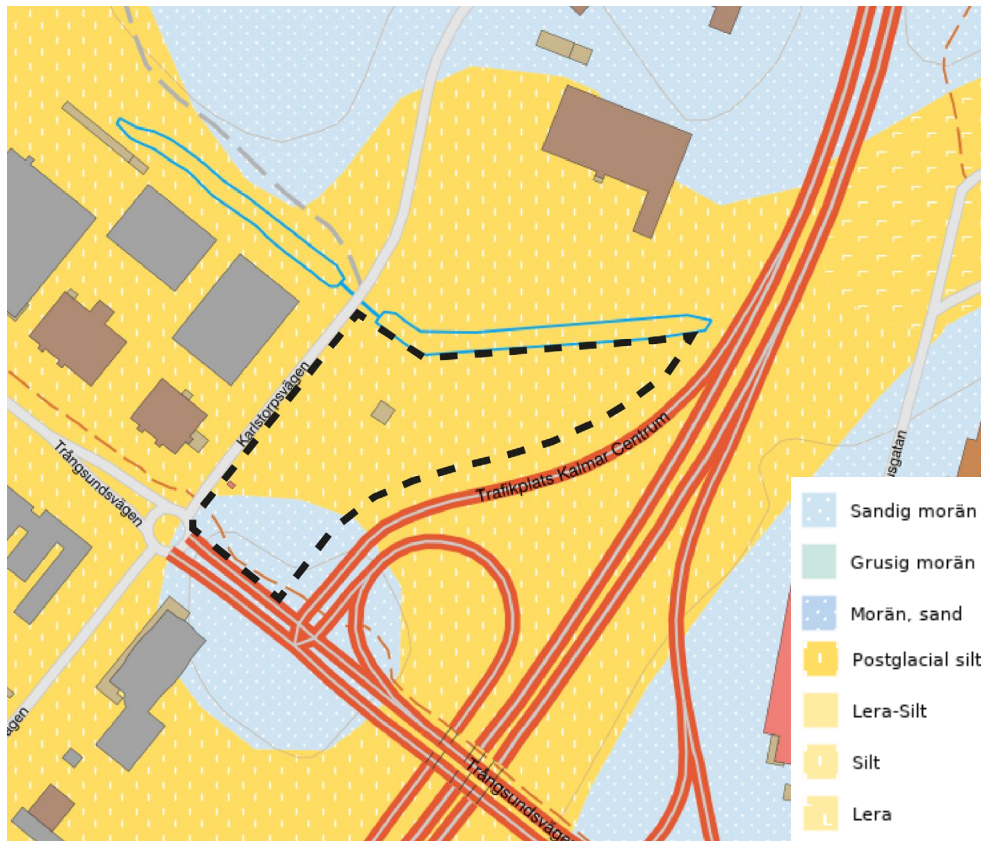


Detaljplan från 1999 0880K-P99/09

Mark- och vattenförhållanden

Planområdet har markhöjder mellan +2 m till +5 m, där de lägsta nivåerna finns utmed trafikledsrampen. Större delen av området ligger dock på +3 m till +4 m. Hagbygårdediket, som ligger precis norr om planområdet har en bottennivå på ca +0,0 m. Markgeotekniska utredningar har tidigare gjorts (1989) i tre punkter inom planområdet. Utredningen bekräftar SGU:s jordartskarta som visar på täta jordarter i större delen av planområdet. Området har karaktären av en djup sänka i morängrunden som är fylld med sedimentära avlagringar. Inom de norra och sydvästra delarna av planområdet finns två moränkullar, övrig mark inom planområdet består av sedimentära avlagringar. Avlagringarna består av glacial och postglacial lera i botten och ovan gytta eller lerig gytta. Även enbart lerig gytta och gytta förekommer. Skikt av torv samt växlande lager av sand och silt har också påträffats. Lagerserien inom området utgörs av matjord eller fyllning på sand eller silt växellagrat med gytjtig lera eller gytta med skikt av torv på glacial lera på friktionsmaterial morän.

Grundvattennivån låg vid aktuellt mättilfälle (maj 1989) ca 1,8 m under marknivå i planområdet södra del.



Utdrag från SGU:s jordartskarta

Natur och kultur

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller andra kulturhistoriska värden. Flera lövträd finns inom planområdet, varav några är ekar. En speciellt värdefull ek med en omkrets strax över 1 m finns i den södra delen av planområdet. Utmed Erik Dahlbergs väg finns en allé av rödek på båda sidor av vägen.



Alléer på båda sidor om Erik Dahlbergs väg, planområdet i bakgrunden



Speciellt värdefullt träd (ek) så kallat "jätteträd" inom planområdet

Bebyggelse

Planområdet är till stor del obebyggt idag. Inom planområdet finns idag endast en pumpstation samt en transformatorstation med tegel-/stenfasad. Intelligande bebyggelse har en industrikaraktär med material så som tegel, putsfasad, glas och metall. Den huvudsakliga användningen är verksamheter av olika slag.



Befintlig pumpstation och transformatorstation inom planområdet



Kolgrill, Magisk pool & spa och Mr Q maskiner AB, bebyggelse i närområdet



Construction tools, bebyggelse i närområdet



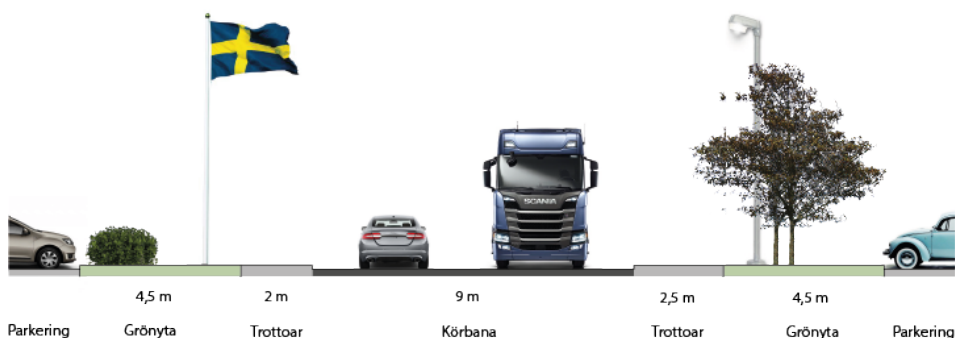
Holmgrens bil, bebyggelse i närområdet



Ny kontorsbyggnad och bilvätt motsatt sida E22

Tillgänglighet och Infrastruktur

Eftersom Hagbygårde är ett verksamhetsområde sker transport med tunga fordon dagligen inom området. Trångsundsvägen har ett beräknat trafikflöde på 14 000 fordon per dygn. Parkering och angöring för person-/varutransporter finns på varje enskild fastighet. Området är i huvudsak anpassat efter motorfordon med breda körbanor och i de flesta fall finns trottoar för gångtrafikanter. En gång- och cykelväg finns genom Hagbygårde utmed Trångsundsvägen/Erik Dahlbergs väg västerut. Utmed Karlstorpsvägen som går utmed planområdet saknas trottoar på större delen av vägen vilket innebär att oskyddade trafikanter behöver samsas med motorfordon i körbanan. Nedan visas en sektion på Dragongatan som är en fortsättning av Karlstorpsvägen söderut.



Gatusektion över Dragongvägen, intilliggande gata



Gång- och cykelväg markerat i rött

Service

I verksamhetsområdet finns matställen, bensinstation, samt ett hotell. I närhet till området finns även köpcentret Giraffen och andra externhandelverksamheter andra sidan E22. Strax intill planområdet finns en busshållplats med fler-

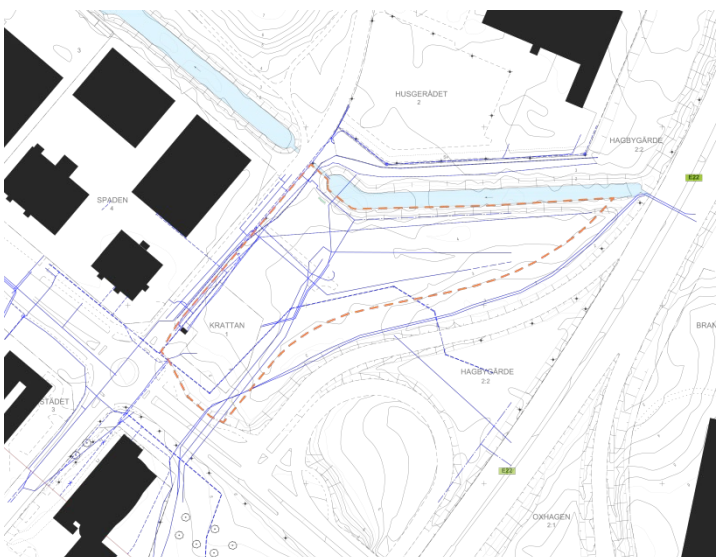
talet linjer som buss 402 Kalmar Öland Airport - Smedby, 404 Hansa city - Färjestaden och 405 Hansa city – Norrliden - Kalmar C, vilket ger en god försörjning gällande kollektivtrafik och möjlighet till att välja hållbara resval.



Bensinmack och busshållplats i närområdet

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för både vatten, spillvatten och dagvatten. Inom planområdet finns ledningar för VA, EL, och tele/fiber.



Befintligt ledningsnät i blått, planområde i orange

Störning och risk

Pumpstation

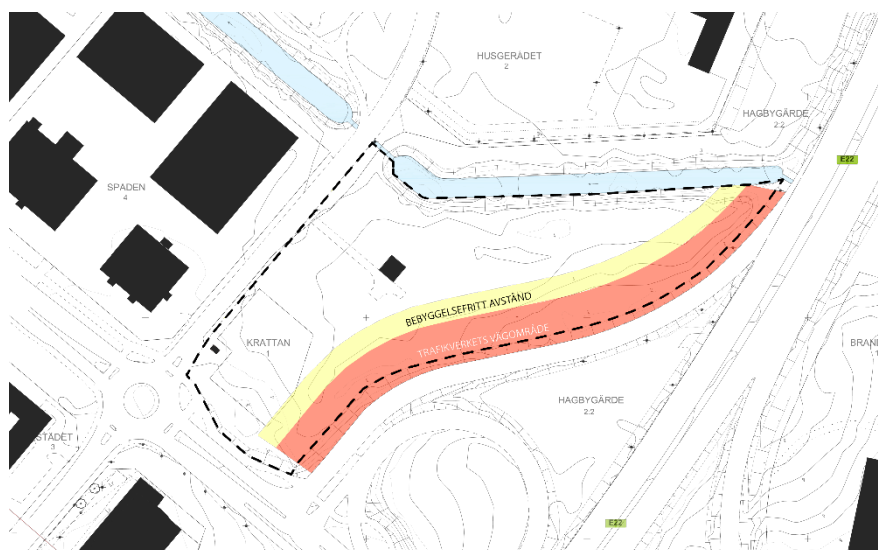
Inom planområdet finns idag en pumpstation. Kalmar Vatten AB önskar att byta ut den befintliga pumpstationen och uppföra en ny. Pumpstationer kan ge upphov till lukt, samt vibration och buller, en bedömning av dessa risker görs under nästa kapitel.

Tillsynsobjekt

Tillsynsobjekt finns nordväst, västerut och norrut om planområdet. Området omfattas därför av generella skyddsavstånd från Construction Tools AB 500 m, Autolack i Kalmar AB 200 m och Kalmar pistolklubb 500 m.

Farligt godsled och bebyggelsefritt avstånd

Från rampen till E22 finns ett vägområde på 20 m och därefter ett bebyggelsefritt avstånd på minst ytterligare 10 m till närmsta byggnad, totalt 30 m, se bild nedan. E22 är även en farligt godsled som kan innebära risker.



Skyddsavstånd för bebyggelse från avfartsramp från E22

Trafikbuller

På grund av planområdets närhet till E22 påverkas planområdet av trafikbuller. Enligt en äldre kartering visar att ljudnivån inom vissa delar av planområdet uppkommer till 60–65 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Radon

Planområdet befinner sig inom normalriskområde för radon.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga misstankar om föroreningar, men en miljöteknisk utredning kommer att tas fram inför granskning.

Dagvatten

Förutsättningarna för infiltration bedöms generellt att vara ogynnsamma i och med de täta jordarterna (silt) som finns i större delen av planområdet. En dagvattenutredning har tagits fram för att undersöka möjliga lösningar för fördröjning och rening av dagvatten i samband med exploatering.

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och anslutningspunkt blir norrut mot Hagbygärdediket. Avrinningsområdet uppströms planområdet innefattar dagvatten från Djurängen, Skälby, Oxhagen och Gamla Industriområdet. Primär recipient för planområdet är mark som avrinner mot dagvattensystemet/Hagbygärdediket, se figur 2. Hagbygärdediket är ett anlagt dagvattendike som samlar upp dagvatten från en stor del av centrala Kalmar. Hagbygärdediket ingår i Törnebybäckens avrinningsområde som är en beslutad ytvattenförekomst (SE628439-152591). Enligt statusklassning VISS (2017–21) är den sammanvägda ekologiska statusen i Törnebybäcken otillfredsställande samt att man ej bedöms uppnå god kemisk status med avseende på att gränsvärdet för kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids i alla ytvatten. Analyserade halter av PFOS, kadmium och benso(a)pyren i Törnebybäcken överskrider gränsvärden för ytvatten.



Hagbygårde dike norr om planområdet

Inom avrinningsområdet finns problem med övergödning och miljögifter. Innan Hagbygärdediket ansluter mot Törnebäcken ligger Hagbygärdedämmet

som anlades 2012 för att rena dagvatten från Hagbygärdediket. I övrigt behöver arbete även göras i uppströmsarbetet för att förbättra statusen. Grundvatt-net på platsen tillhör Kalmarkustens sandstensformation (SE 628995–153160). Vattenförekomsten har klassats som grundvatten med god kvalitativ och god kemisk status men den kvantitativa statusen är bedömd som otillfredsställande på grund av saltinträning i de södra delarna.

Vägdagvatten från såväl E22 som avfarten från E22 ansamlas i lågområden längs avfarten. Det finns ingen direkt överledning via kulvert eller dike mellan Trafikverkets uppsamlingsystem och Hagbygärdediket, då det i nuläget är en ”klack” mellan lågområden på Trafikverkets avfart och Hagbygärdediket.

Vägdagvatten från Karlstorpsvägen avvattnas till viss del mot befintlig naturmark.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör för verksamheter, kontor och handel att etablera sig på platsen, samt ny pumpstation.



Illustration planområde

Ändrade mark- och vattenförhållanden

Grundläggningsförhållandena inom planområdet bedöms vara ogynnsamma då jordarna är sättningbenägna och underliggande morän ej är åtkomlig för direkt grundläggning. För byggnation krävs därför att byggnader måste grundläggas på pålar eller liknande konstruktion.

För området gäller generellt att alla lastökningar på marken kommer att ge upphov till sättningar. Framför allt är ledningsområdet särskilt känsligt för sättningar där inga lastökningar får förekomma. Möjlig åtgärd för att minimera sättningarna är att till exempel utföra kompensationsgrundläggning vid eventuell upphöjning av marken med fyllnadsmassor.

Enligt tidigare utförd undersökning i området bedöms att grunda schakter inom området kan utföras med flacka släntlutningar medan djupa schakter inom området kommer behövas utföras inom spont. Framför allt berörs nyläggning och reparation av befintligt va-ledningsnät med stora schaktdjup vilket kommer behöva stora arbetsområden. Även temporär grundvattensänkning kan komma att behövas vid ledningsarbeten.

Då topografien för större delen av området är relativt plan med övergripande lutning ner mot Hagbygårdediket är det möjligt att i hög grad behålla de befint-

liga mark- och vattenförhållandena, med undantag för mindre förändringar där marken fylls upp för att leda bort dagvatten från lågpunkter.

Inför detaljprojektering erfordras kompletterande geotekniska undersökningar och beräkningar för mark, schakter och byggnader.

Natur och kultur

I detaljplanen bevaras en grön ridå mot E22-rampen öster om planområdet. Den nordöstra delen av planområdet förblir även den naturmark. Den allé som står längs med Erik Dahlbergs väg bevaras i ett stråk som planläggs med naturmark. Inom planområdet finns en större ek som uppfyller definitionen av särskilt skyddsvärt träd (jätteträd, diameter strax över 1 m). Det är mycket svårt att bevara eken om någon mer omfattande byggnation ska vara möjlig eftersom det är ett stort markområde som inte får påverkas av grävning, uppfyllning eller hårdgörning om eken ska få förutsättningar att överleva. En anmälan för samråd enligt 12 kap. 6§ miljöbalken om att ta bort eken har lämnats in till länsstyrelsen.

Ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen tillåts vara upp till 18 meter i byggnadshöjd vilket ger goda möjligheter att kombinera olika verksamheter med en kontorsdel. Byggnaden bör ha en god gestaltning med sitt skyltläge utmed E22. Förslagsvis placeras kontor i en högre del av byggnaden och verksamheter i botten.



Inzoomning illustration

Tillgänglighet och infrastruktur

Utifrån det ritade förslaget är det möjligt att anlägga ca 45 markparkeringar, samt en vändplan för lastbilar upp till 25 m (Lmod) utan backkrörelse. Gällande parkeringsriktlinjer antagna av Kalmar kommun (antagen av Kommunfullmäktige 2016-06-20) ska efterföljas. I illustrationen föreslås två infarter från Karlstorpsvägen för att kunna möjliggöra för flera verksamheter och en fördelning av trafikrörelser. Utmed Karlstorpsvägen planläggs en yta med användning GATA som sparas för en framtida trottoar för att öka tryggheten för oskyddade trafikanter utmed Karlstorpsvägen.

Ny service

Inom planområdet möjliggörs för nya arbetsplatser inom olika verksamheter, kontor och detaljhandel.

Förändring av teknisk försörjning

I samband med planens genomförande krävs en ledningsflytt av tele/fiber, samt eventuell el. Nya anslutningar för VA och EL utreds i senare skede. Läs mer under ”Tekniska frågor” i kapitlet om ”Genomförande och konsekvenser”

Behov av åtgärd mot störning och risk

Pumpstation

Planen ger möjlighet till att en ny pumpstation kan byggas. En avloppspumpstation genererar generellt buller och vibrationer, samt lukt. Vid konstant drift är riskerna för dessa låga. Vid driftunderhåll kan riskerna öka något. Eftersom planområdet inte ska bebyggas med bostäder utan planläggas för mindre känsliga verksamheter som exempelvis lager, åkeri, kontor eller handel utöver pumpstation anses inte lokaliseringen av nya verksamheter utgöra något problem.

Det buller och vibrationer som kan komma från pumpstationen är närmast försumbart vid sidan av påverkan från E22.

Den befintliga pumpstationen är helt inbyggd i en stabil tegelbyggnad som ger skydd mot spridning av gas. Lukten som sprids från gas är av liten omfattning och kan åtgärdas mer vid behov. Risken att svavelväte sprids som gas i omgivningen är också liten. Pumpgrop och pumpar ligger nere i marken. Eftersom svavelväte är en tung gas och luftväxlingen utomhus är god i området bedöms sannolikheten att det ska uppstå potentiellt farliga halter av svavelväte runt pumpstationen som låg. Om behov skulle uppstå finns möjligheter att reducera bildandet av svavelväte genom att luften från pumpgropen renas. Idag finns inget kolfilter i stationen utan enbart en frånluftsfläkt som släpper luften på taket.

Den planerade pumpstationen kommer troligtvis att vara större än den befintliga, men behöver förhålla sig till både befintliga och nytillkommande verksamheter. En ny station ska byggas i minst samma byggnadskvalitet som befintlig och förses med filter. En ny station förmodas ha mindre behov av störande driftsunderhåll.

Sammantaget bedömer kommunen inte att några särskilda skyddsåtgärder ur aspekterna buller, vibrationer eller gasspridning som nödvändiga för planerad bebyggelse med avseende på befintlig och tillkommande pumpstation.

Tillsynsobjekt

Kommunen bedömer att riskerna är låga gällande tillsynsobjekten för planområdet sett till användningen kontor, verksamheter, handel och pumpstation och en riskanalys behöver därför inte upprättas.

Farligt godsled

E22 är även en farligt godsled som kan innebära risker. I enlighet med Kalmar brandkår bedöms att det avstånd som uppstår på 140 m som ett tillräckligt avstånd mellan farligt godsled och närmsta byggnad.

Trafikbuller

För trafikbuller vid verksamheter saknas riktvärden. Beroende på verksamhet inom planområdet kan även den i sig avge buller. Eftersom verksamheter/kontor/handel räknas som mindre känslig bebyggelse med en mer tillfällig vistelse bedöms bullernivåerna vara godtagbara.

Radon

Eftersom området befinner sig inom normalriskområde för radon ska byggnader utföras radonsäkert.

Markföroreningar

Markens användning kommer att begränsas till kontor, verksamheter och handel vilket innebär att människor tillfälligt vistas inom området. Därav bedöms riktvärdet MKM vara lämpligt. En markmiljöutredning kommer att tas fram. Om behov uppstår enligt markmiljöutredning föreslås att marken inom planområdet ska saneras enligt riktvärdet Mindre känslig markanvändning (MKM) vad gäller mark avsedd för trafikanläggning och verksamheter.

De miljötekniska rapporterna ska delges till aktuell myndighet av den som äger eller brukar en fastighet enligt upplysningskyldighet MB 10 kap 11§. Vid sanering och schaktarbeten. Om marken visar sig vara förorenad kommer massor att behöva omhändertas enligt gällande lagstiftning och en anmälan om sanering inlämnas till tillsynsmyndigheten enligt miljöbalkens regler.

slaget. I samband med ny exploatering med hårdgjorda ytor och dränering samt markmodellering av området kan detta lokalt medföra viss grundvattensänkning. Planförslaget bedöms i övrigt inte ha någon påverkan på grundvattenförekomsten. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte påverka MKN vatten negativt varken gällande yt- eller grundvattenförekomster.

Beskrivning av planbestämmelser



Plankarta

Allmän platsmark

Användningsbestämmelser

- GATA Befintlig gata som utvidgas för möjlighet till trottoar.
 NATUR Befintlig naturmark som bevaras.

Egenskapsbestämmelser

- Dagvatten Marken är avsedd för fördröjning av dagvatten, säkerställer möjligheten för framtida hantering av dagvatten.

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

- E₁ Transformatorstation, befintlig station.
 E₂ Pumpstation, befintlig station, samt möjliggör för etableringen av en ny pumpstation.
 Z Verksamheter, möjliggör för verksamheter med en begränsad områdespåverkan.
 K Kontor
 H Handel

Egenskapsbestämmelser



Marken får inte förses med byggnad, säkerställer bebyggelsefritt avstånd från väg.



Högsta byggnadshöjd är 18,0 meter, möjliggör för en högre byggnad.

e₁ Största byggnadsarea är 60 % av användningsområdet, begränsar lämplig exploateringsgrad utifrån planens syfte.

Utförande

b₁ Maximalt 90 % av markytan får hårdgöras, säkerställer kravet från dagvattenutredningen på infiltrerbara ytor.

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandetiden är 10 år efter att planen vunnit laga kraft.

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal kan komma att tecknas i samband med att fastigheten säljs. I avtalet ska då en kostnadsfördelning för iordningställandet av allmänna platser inkluderas och tidplaner för byggnationen i sin helhet.

Övriga avtal

I det markavtal som är gällande mellan Kalmar kommun och Skanova AB regleras kostnaden för ledningsflyttar som krävs på kommunal mark. I detta fall ska flyttkostnaden betalas till hälften av vardera parten då ledningarna som ska flyttas både är gamla telekablar och nyare fiberkablar som inte legat tillräckligt länge i marken för att Skanova ska bekosta dess flytt.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

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

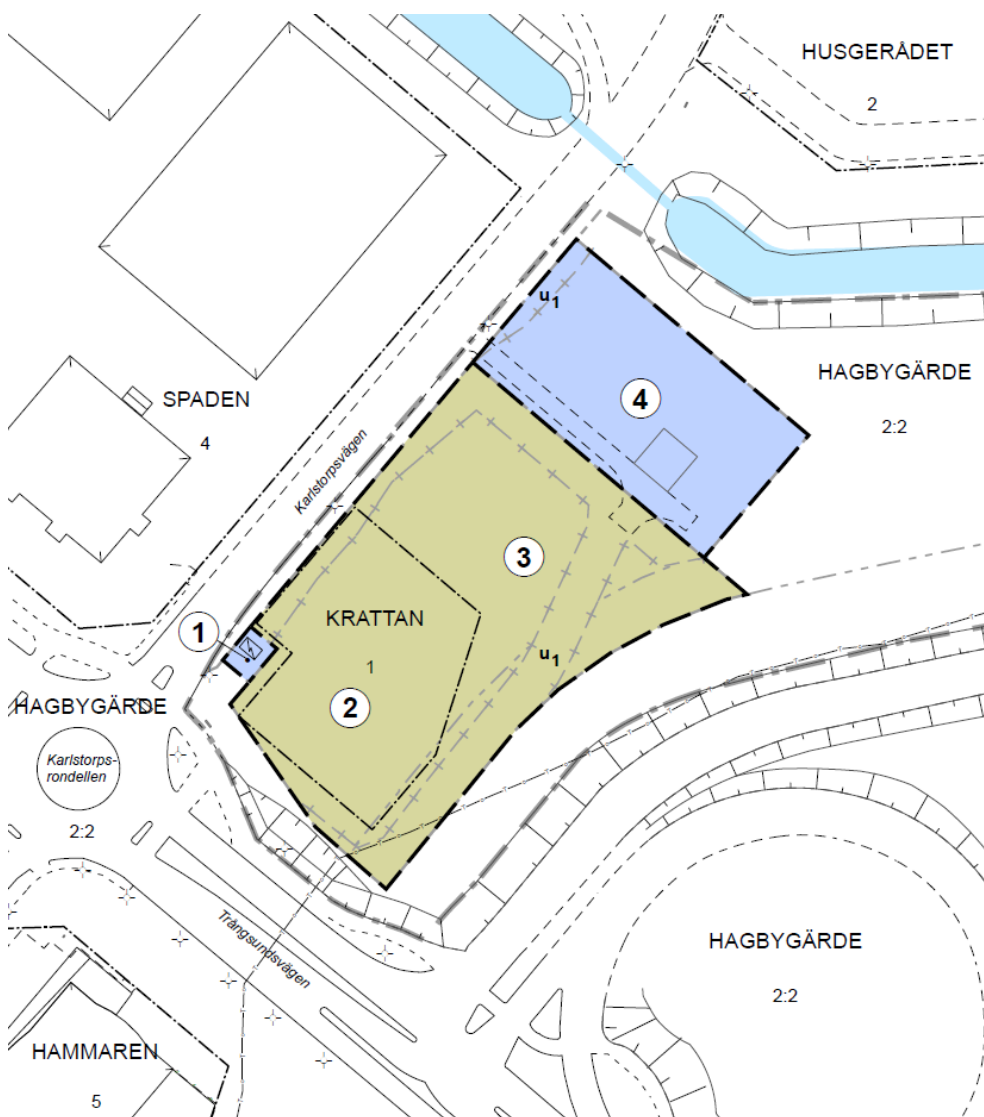
Avstyckning genomförs genom att fastighetsägare ansöker om lantmäteriförrättning. Detsamma gäller inrättande av gemensamhetsanläggning. Fastighetsregleringarna genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna som grund. Detsamma gäller inrättande av eventuella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

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

Fastighetsbildning

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

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Hagbygårde 2:2	Område 1 med användning E ₁ kan avstyckas som en egen fastighet för teknisk anläggning (Transformatorstation) eller upplåtas med ledningsrätt. Från Hagbygårde 2:2 ska område 3 överföras till Krattan 1. Område 4 med användning E ₂ kan avstyckas som en egen fastighet för teknisk anläggning (Pumpstation) eller upplåtas med ledningsrätt.
Krattan 1	Till Krattan 1 ska område 3 överföras från Hagbygårde 2:2. Nya ledningsrätter ska bildas för allmänna ledningar inom u-områden på Krattan 1.
Rättigheter som ska nybildas	Ny ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar ska bildas för Kalmar Vatten AB inom u-område på Krattan 1 (u-område mot naturområdet samt från Karlstorpsvägen österut). Ny ledningsrätt för starkström ska bildas för Kalmar Energi Elnät ABs ledningar inom u-område på Krattan 1 (område 2 och 3) samt inom område 4 (u-områden mot Karlstorpsvägen)



Karta som tillsammans med tabellen ovan visar detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser

Områdesfigur	Areal, kvm	Nuvarande fastighet	Markanvändning dp
1	56	Hagbygårde 2:2	Transformatorstation
2	1667	Krattan 1	Verksamheter
3	3027	Hagbygårde 2:2	Verksamheter
4	1836	Hagbygårde 2:2	Pumpstation

OBS! Arealuppgifterna är ungefärliga

Gemensamhetsanläggning mm

För gemensamma anläggningar och övriga anordningar kan gemensamhetsanläggningar behöva bildas om fler fastigheter bildas ur Krattan 1 och det uppstår gemensamma behov.

Rättigheter

Befintliga och nya underjordiska allmänna ledningar på kvarteretsmark ska säkerställas med ledningsrätt. Se tabell ovan.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Inför detaljprojektering erfordras kompletterande geotekniska undersökningar och beräkningar för mark, schakter och byggnader. Dessa utredningar ansvarar köparen av blivande verksamhetsfastighet för. Kalmar kommun och Kalmar Vatten AB kan eventuellt även behöva utföra kompletterande geotekniska undersökningar för att avgöra vilka åtgärder som behöver vidtas för att anlägga framtida dagvattenlösningar, pumphus och trottoar.

Tekniska anläggningar

Flytt av teleledningar krävs för genomförandet av detaljplanen. Även flytt av elledning kan behövas. Kalmar kommun ansvarar för att beställa dessa ledningsflyttar av berörda ledningsägare. Ny vändplan för pumpstation behövs i samband med detaljplanens genomförande. En allmän anläggning för omhändertagande av dagvatten inom naturmarken krävs också. Kalmar Vatten AB ansvarar för anläggandet av ny vändplan och dagvattenlösning.

Ekonomiska frågor

Kommunen bedömer att planen är ekonomiskt genomförbar. De intäkter som försäljning av nyskapade byggrätter uppbringar bör överstiga de kostnader som uppstår för att iordningställa planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader

Kalmar kommun får kostnader för framtagandet av en detaljplan, ledningsflyttar, anläggande av ny trottoar, samt omhändertagande av skyddsvärt träd och annan växtlighet på verksamhetsmarken. Kommunen får även en kostnad för anpassning av befintlig vändplan vid pumpstationen.

Intäkter

Kalmar kommun får intäkter i form av försäljning av ca 4600 kvm verksamhetsmark.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och rättighets-havare

Kostnader

Kalmar Vatten AB, Kalmar Energi AB och Skanova AB kommer som ledningsägare få en kostnad för anläggandet av nya ledningar till planområdet.

Kalmar Vatten AB får även kostnader för anläggandet av en allmän anläggning för hantering av dagvatten.

Skanova AB får en kostnad för sin andel av ledningsflytt.

Inga kostnader uppstår för fastighetsägare utöver Kalmar kommun.

Intäkter

De ledningsägare vars ledningar ska betjäna planområdet får intäkter i form av anslutningsavgifter. Inga intäkter uppstår för fastighetsägare utöver Kalmar kommun.

Planavgift

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

Konsekvenser av planens genomförande

Strategisk miljöbedömning

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

Undersökning

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

Mark- och vattenförhållanden

Då marken inom planområdet bedöms som ogynnsam för grundläggning kan byggnationer på platsen ge upphov till sättningar. På grund av markens förutsättningar behövs åtgärder utföras för att undvika sättningar, läs mer under ”Ändrade mark- och vattenförhållanden”. Då området har en relativt platt topografi bedöms inte massbalansen förändras nämnvärt av planens genomfö-

rande. Eventuellt kan utgrävning av torrdammar ge upphov till ett visst över-skott.

Natur och kultur

Förslaget kan innebära att stora delar inom planområdet hårdgörs. Genomförandet av detaljplanen innebär mycket troligt att en ek, ett så kallat "jätteträd", behöver tas ner. Som kompensation planerar kommunen att tillvarata eken som biodepå, delvis i form av en "ekoxekompost". En anmälan för samråd enligt 12 kap. 6§ miljöbalken har gjorts. Genomförandet kan innebära att flera lövträd behöver tas ner inom planområdet.

Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt med undantag för en pumpstation med tillhörande väg och transformatorstation. Den föreslagna bebyggelsen antas inte ge någon negativ påverkan varken på den befintliga eller omkringliggande bebyggelsen, snarare förstärka karaktären för verksamhetsområdet och bidra med god bebyggelse.

Tillgänglighet och infrastruktur

Förslaget ger förutsättningar för att en trottoar kan anläggas utmed Karlstorpsvägen, vilket kan medföra en ökad trafiksäkerhet för gående. Planförslaget ger möjlighet för flera infarter till planområdet vilket erbjuder goda angöringsmöjligheter.

Service

Inom planområdet ges möjlighet till handel och olika verksamheter. I övrigt innebär inte förslaget någon förändring gällande service.

Teknisk försörjning

Detaljplanens genomförande innebär en mindre påverkan av det befintliga ledningsnätet. Eventuellt kan nya anslutningar behövas.

Störning och risk

Marken består idag av lera med liten infiltrationsförmåga. Detaljplanens genomförande innebär en hårdgöring av marken som minskar infiltrationen ytterligare. Inom planområdet planeras en damm som ska fördröja det dagvatten som uppkommer på verksamhetsmarken. Väldigt lite av det dagvatten som uppkommer förväntas infiltrera till grundvatten. Dagvattnet leds istället vidare till Hagbygårdediket och Hagbygårde dämme som får en liten ökning av mängden dagvatten. Det dagvatten som förväntas uppkomma från den exploatering som möjliggörs genom detaljplanen påverkar varken människors hälsa eller egendom.

Buller från E22 anses inte vara något problem för genomförandet av detaljplanen. Från pumpstationen finns risk för liten luktstörning och utsläpp av näringsämnen vid eventuell breddning från pumpstationen, samt liten risk för vibrationer. Dessa bedöms inte innebära några större risker som påverkar uppförandet av verksamheter inom planområdet. Pumpstationen ingår i befintligt tillstånd. Sammantaget bedöms ingen av riskerna eller påverkan innebära betydande miljöpåverkan.

Sammantaget bedöms inte förslaget innebära några risker gällande pumpstation, farligt godsled, tillsynsobjekt, översvämningar samt trafik- eller industribuller som kräver åtgärder. Inga misstankar om markföroreningar finns men en markmiljöutredning kommer att göras efter samråd. Byggnader ska utföras radonsäkert. Detaljplanen bedöms inte heller försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN).

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Riksintressen

Planområdet gränsar till E22, men bedöms enligt kommunen inte ge någon påverkan på riksintresset. Området omfattas av flyghinderyta/försvarsmakten RI-FM, civil flygplats. Då byggrätten omfattar en byggnadshöjd på 18 m bedöms inte detaljplanen ge någon påverkan.

Miljökvalitetsnormer

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

Utomhusluft

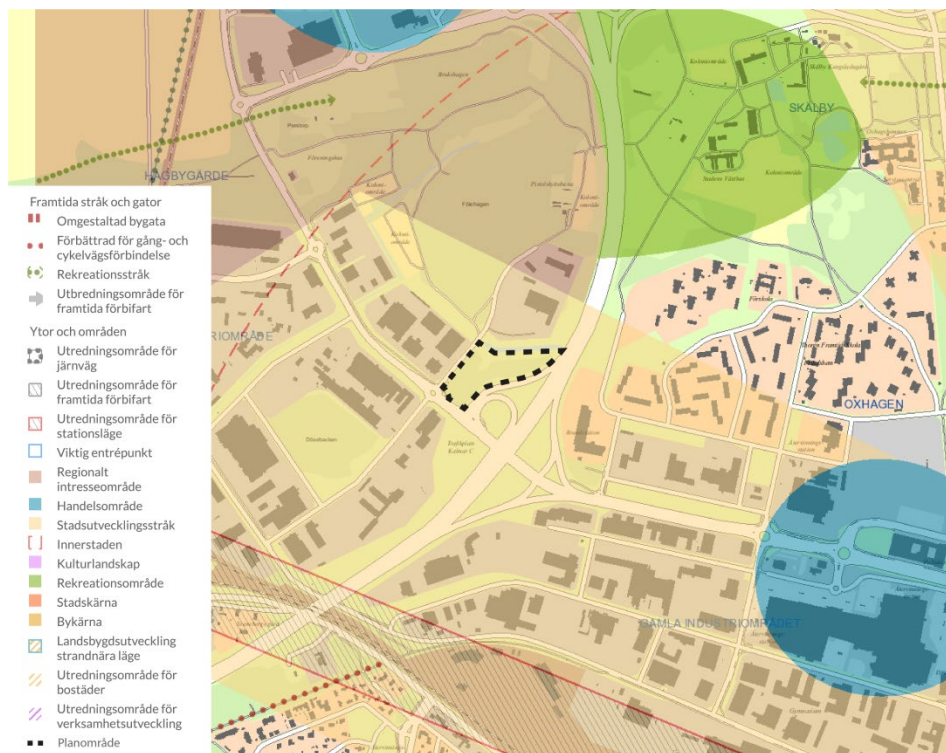
Miljökvalitetsnormer (MKN) gäller för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bensen(a)pyren och ozon. I Kalmar genomfördes mätningar under 2003–2004 vilka sammanställts av Kalmar läns luftvårdsförbund. MKN överskreds inte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

Vatten

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

Översiktsplan Kalmar kommun

Aktuell översiktsplan antog 2013-06-17 av kommunfullmäktige. Hagbygårde inkluderas i kanten av det område som enligt den aktuella översiktsplanen ska utgöra innerstaden. Området ligger i det stråk som kallas city till city som karaktäriseras som ett regionalt handelsstråk. I översiktsplanen förespråkas en utveckling och förstärkning av stråket. Detaljplanens syfte går därför i linje med översiktsplanens intentioner.



Plan för vatten och avlopp, Tematisk tillägg till översiktsplanen

Punkter för en hållbar dagvattenhantering:

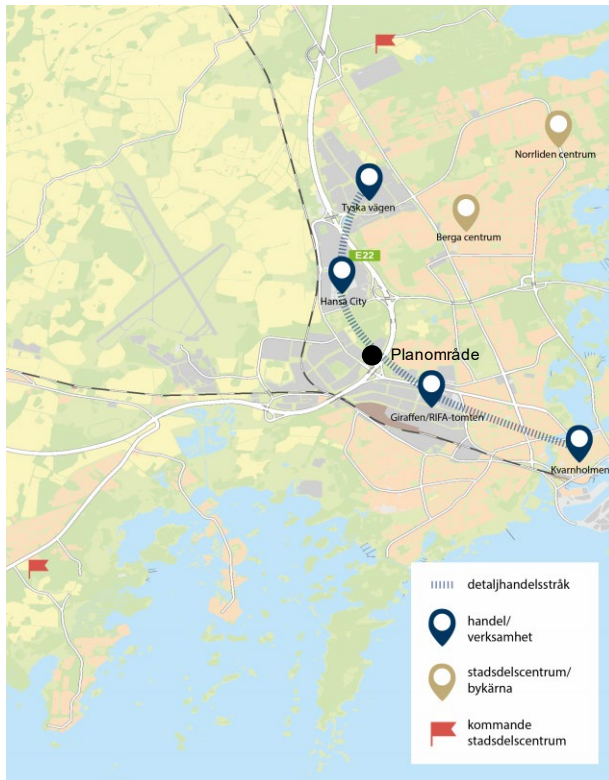
Angrip föroreningskällorna.

- Minska andelen hårdgjord yta vid exploatering utifrån platsens förutsättningar.
- Öka andelen grönytor utifrån platsens förutsättningar för att skapa möjlighet för infiltration av dagvatten.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten där så är möjligt utifrån platsens förutsättningar.
- Eftersträva öppen dagvattenhantering.
- Rena dagvatten när det behövs.

Då markförhållanden eller andra förutsättningar inte tillåter lokalt omhändertagande av dagvatten eller öppen dagvattenhantering får dagvattnet avledas i traditionella ledningar och vid behov renas på annan plats

Handelsstrategi

Hagbygårde ligger utmed det handels- och verksamhetsstråk som börjar på Kvarnholmen och går via Giraffen köpcenter, Hansa city upp till Tyska vägen, se bild nedan. Strategin anger vikten i att utveckla och förstärka redan befintliga handelsplatser. Detaljplanen går även i linje med handelsstrategin.



Handelsstruktur Kalmar