

Handläggare
Daniela Edvinsson
Telefon 0480-450 394

Datum
Upprättad 2020-06-17
Reviderad 2021-10-21

Ärendebeteckning
2016-5324

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



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	5
Inledning	6
Bakgrund	6
Syfte med detaljplanen	6
Plandata	7
Planförfarande och tidplan	8
Nuläge	9
Gällande detaljplaner,	10
Mark- och vattenförhållanden	10
Natur och kultur	11
Bebyggelse	12
Tillgänglighet och infrastruktur	13
Service	13
Teknisk försörjning	14
Störning och risk	14
Planförslag	18
Ändrade mark- och vattenförhållanden	18
Natur och kultur	19
Ny bebyggelse	20
Tillgänglighet och infrastruktur	20
Ny service	21
Förändring av teknisk försörjning	21
Behov av åtgärd mot störning och risk	21
Beskrivning av planbestämmelser	25
Genomförande och konsekvenser	28
Organisatoriska frågor	28
Fastighetsrättsliga frågor	28
Tekniska frågor	31
Ekonomiska frågor	32
Konsekvenser av planens genomförande	33
Tidigare ställningstaganden	35
Överkommunala beslut	35

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Undersökning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Illustration
- Geoteknisk utredning (1989-10-04)
- Dagvattenutredning (2020-05-08, rev. 2021-03-30)
- Dagvattensimulering Hagbygärdediket (2021-02-18)
- Markmiljöutredning (2021-03-26)

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

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör för en etablering av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, kontor och handel på platsen. Även en byggnation av en ny pumpstation möjliggörs genom detaljplanen. På grund av planområdets skyltläge intill E22 som utgör en entré till staden ska gestaltningen av den nya bebyggelsen vara god. Utmed Karlstorpsvägen skapas utrymme för att anlägga en trottoar. En stor del av naturmarken bevaras, söderut för att ge utrymme för alléträd att växa och i nordost för att skapa utrymme för hantering av dagvattnet.

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 Hagbygärde 2:2 för att utveckla mark för verksamheter. 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 Hagbygärde 2:2. Kalmar vatten AB har under processen även uttryckt framtida planer på behov av att anlägga en ny pumpstation inom planområdet.

Syfte med detaljplanen

Syftet är att förstärka och utveckla verksamhetsområdet Hagbygärde genom att möjliggöra etablering av kontor, handel och olika verksamheter inom planområdet. Bebyggelsen ska ha en god gestaltning på grund av sitt skyltläge intill E22 som utgör en entré till staden. Syftet är även att möjliggöra anläggandet av en ny pumpstation.

Plandata



Planområde med inkluderade fastigheter, svart linje visar planområdesgräns

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



Kommunal mark i rosa, planområdesgräns i svart

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 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 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 verksamheter i form av olika industriverksamheter, verkstäder, externhandel och kontor. Det finns även ett hotell och bensinstation i närhet till planområdet. Andra sidan E22 finns en brandstation, tvätthall, kontor, samt bostäder.



Planområdets närområde

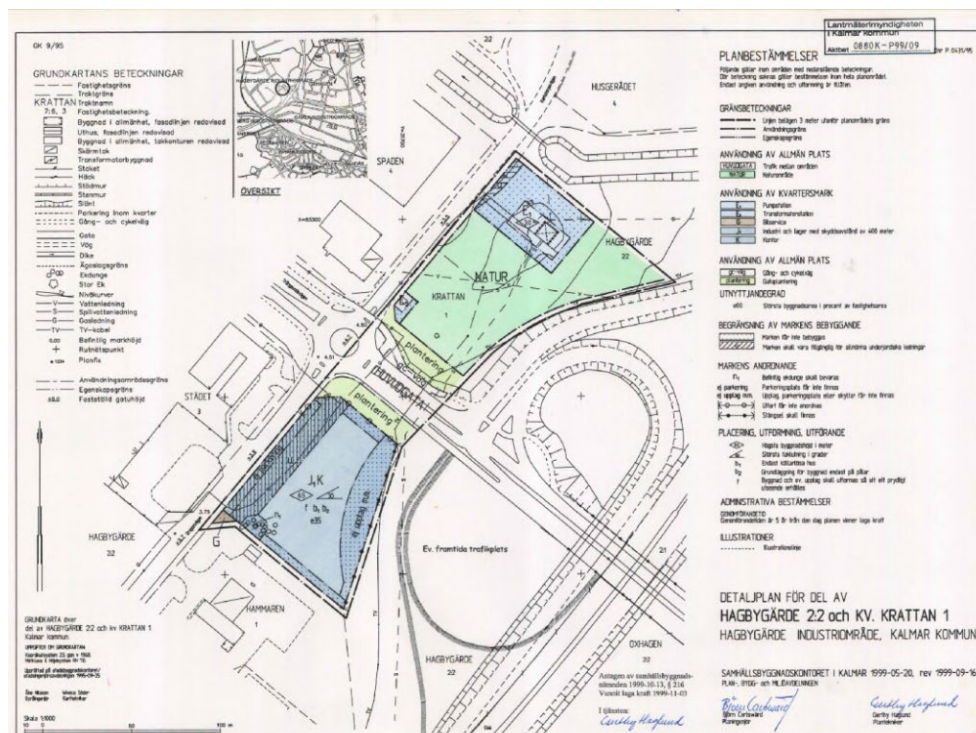
Datum
Upprättad 2020-06-17
Reviderad 2021-10-21

Ärendebetäckning
2016-5324

10(38)

Gällande detaljplaner,

Idag finns en gällande detaljplan för Krattan 1 och del av Hagbygårde 2:2, 0880K-P99/09. En stor del av det nuvarande planområdet är planlagd med naturmark. Två tekniska anläggningar för pumpstation och transformatorstation finns, samt ett planteringsområde mot Erik Dahlbergs väg, se detaljplan nedan.



Detaljplan från 1999, aktnr 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 gyttja eller lerig gyttja. Även enbart lerig gyttja och gyttja 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 gyttja 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, planområde svarta streck

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 diameter strax över 1 m finns i den södra delen av planområdet. Eken klassas som ett särskilt skyddsvärt träd på grund av sin betydelse för bevarandet av biologisk mångfald. Åtgärder som väsentligt påverkar eller ändrar naturmiljön på något sätt inom 15 gånger stamdiametern för trädet ska anmälas för samråd enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken. Utmed Erik Dahlbergs väg finns två alléer av rödek som sträcker sig på båda sidor av vägen. Den norra allén befinner sig inom planområdet. Allén skyddas genom ett generellt biotopskydd enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken.



Särskilt skyddsvärt träd inom planområdet



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

Bebyggelse

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



Befintlig pumpstation inom planområdet



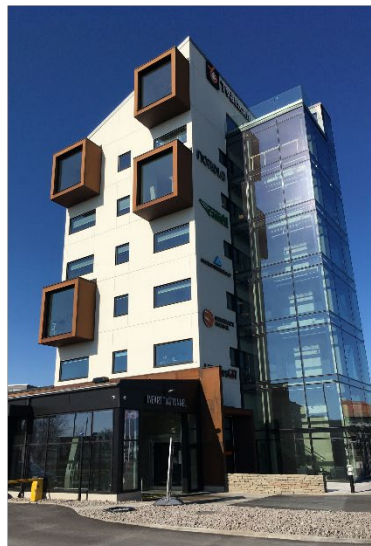
Befintlig transformatorstation inom planområdet



Byggnader nordväst om planområdet



Holmgrens bil, sydväst om planområdet



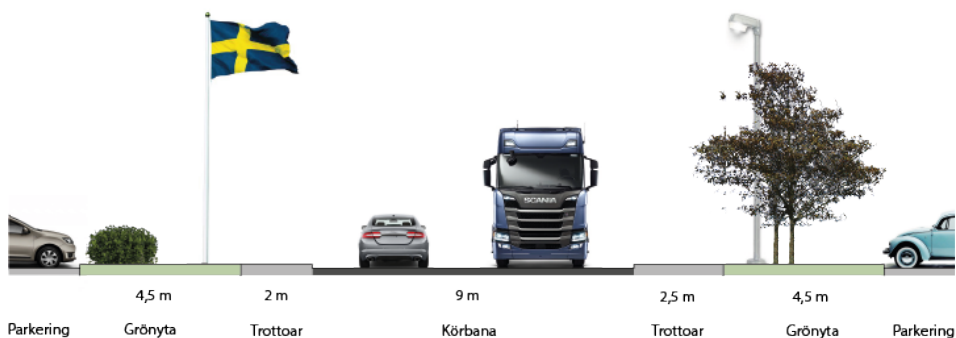
Ny kontorsbyggnad och biltvätt, öster om planområdet och E22



Construction tools, omkringliggande bebyggelse

Tillgänglighet och Infrastruktur

Eftersom Hagbygårde är ett verksamhetsområde sker transport med tunga fordon dagligen inom området. Trångsundsvägen har ett beräknat trafikflöde på cirka 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 med trottoar för gångtrafikanter. En gång- och cykelväg finns genom Hagbygårde utmed Trångsundsvägen/Erik Dahlbergs väg västerut. Utmed Karlstorpsvägen som går längs med planområdet saknas dock 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



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 externhandelsverksamheter med mera andra sidan E22. Strax intill planområdet finns en busshållplats med flertalet 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 befintliga ledningar för VA, EL, och tele/fiber. Närmsta brandpost finns i Karlstorpsvägen, strax norr om Hagbygårdediket.

Störning och risk

Miljöfarlig verksamhet

Pumpstation

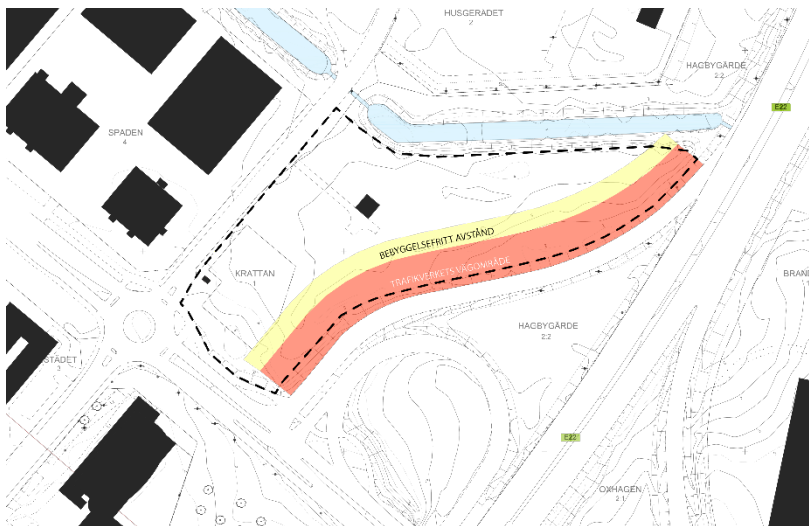
Inom planområdet finns idag en pumpstation. Kalmar Vatten AB önskar att byta ut den befintliga pumpstationen och uppföra en ny. Pumpstationer kan ge upphov till lukt, samt vibration och buller, en bedömning av dessa risker görs utifrån miljöbalken under nästa kapitel.

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. Construction tools AB bedriver tillverkning och utveckling av produkter inom anläggning och gruvteknik. I deras produktion sker hantering av olika gaser. Autolack i Kalmar AB är en lackeringsfirma med viss bränslehantering. Kalmar pistolklubb har en skyttebana. En bedömning av dessa görs under nästa kapitel utifrån miljöbalken.

Farligt gods led 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 gods led som kan innebära risker.



Skyddsavstånd för bebyggelse från anfallsramp 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

Detaljplaneområde har tidigare utgjorts av ängsmark. Förmodligen har delar av området fyllts ut i samband med att E22 byggdes. Ingen verksamhet har bedrivits på platsen.

Tusses kemtvätt har haft verksamhet på grannfastigheten Spaden 4. Kemtvätten anmälde sin verksamhet till tillsynsmyndigheten i början av 2000-talet. Kemtvätten hade ett slutet system vilket innebar att inga föroreningar kunde spridas på grund av deras verksamhet.

De verksamheter som i dagsläget finns i närområdet är Holmgrens bil, Construction Tools, Söders Maskinservice, Meca Sweden, Horns Fordonsservice, Bandtec och Bilskadecenter. Alla verksamheter utom Construction Tools är U-verksamheter. Det betyder att deras verksamhet inte är så stor och att tillsynsmyndigheten endast har tillsyn om något påkallar det. Construction Tools och

bilverkstäderna är kopplade till VA-nätet och har oljeavskiljare. Inga andra utsläpp till luft, vatten eller mark förekommer eller har förekommit.

Inom verksamhetsområdet för Construction Tools har miljöundersökningar genomförts när bolaget uppfört en byggnad eller liknande. Endast ett fåtal noteringar av metaller och PAH, har påträffats i låga halter. Förmodligen kommer det från spill eller någon mindre olycka inom området.

Kalmar kommun bedömer det som osannolikt att närliggande verksamheter kan ha förorenat detaljplanen för Krattan. Verksamheterna ger inte upphov till några betydande föroreningar och i så fall endast lokalt inom sin egen fastighet. De miljöstörande verksamheterna ligger som närmast 200 meter från detaljplaneområdet. Kalmar kommun bedömer därmed att verksamheterna inte kan ha påverkat planområdet.

Kommunen har bedömt det som mer troligt att detaljplaneområdet fyllts upp med förorenade massor och har därför undersökt planområdet för att säkerställa föroreningsgraden genom en miljöteknisk markundersökning.

Dagvatten

Förutsättningarna för infiltration bedöms generellt 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 Hagbygårdediket. Avrinningsområdet uppströms från planområdet innefattar dagvatten från Djurängen, Skälby, Oxhagen och Gamla Industriområdet. En förutsättning för detaljplanen är att ytor för dagvattenhantering avsätts för utjämning och rening sett till ny exploatering.

Primär recipient för planområdet är mark som avrinner mot dagvattensystemet/Hagbygårdediket. Hagbygårdediket är ett anlagt dagvattendike som samlar upp dagvatten från en stor del av centrala Kalmar. Hagbygårdediket ingår i Törnebybäckens avrinningsområde som är en beslutad ytvattenförekomst (SE628439-152 591).

Datum
Upprättad 2020-06-17
Reviderad 2021-10-21

Ärendebeteckning
2016-5324

17(38)



Hagbygårde dike norr om planområdet

Innan Hagbygårdediket ansluter mot Törnebybäcken ligger Hagbygårdedäm-
met som anlades 2012 för att rena dagvatten från Hagbygårdediket. Hagbygår-
dedämnet kan rena cirka 70 % av årsavrinningen, resterande bräddas förbi via
en by-pass och leds direkt till Törnebybäcken. Hagbygårdedämnet ansluter till
Törnebybäcken cirka 400 meter innan bäcken mynnar i Västra sjön.

Planområdet ligger ovanför grundvattenförekomsten Kalmarkustens sands-
tensformation (SE 628995-153 160).

I kapitlet om *Tidigare ställningstaganden* och *Överkommunala beslut*, under rubriken
Miljö kvalitetsnormer (sidorna 35-36) finns mer information kring statusklassning
för berörda vattenförekomster.

Vägdagvatten från såväl E22 som avfarten från E22 ansamlas i lågområden
längs avfarten. Trafikverket har en dagvattenledning som går från diket utmed
E22 till Hagbygårdediket. Ledningens utlopp ligger under vatten om det är
höga nivåer i Hagbygårdediket, vilket innebär att vägdagvattnet till viss del
däms upp.

Vägdagvatten från Karlstorpsvägen avvattnas till viss del mot befintlig natur-
mark vid kantstenens slut.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör för verksamheter, kontor och handel att etablera sig på platsen, samt en ny pumpstation. Den befintliga transformatorstationen i sydväst behålls.

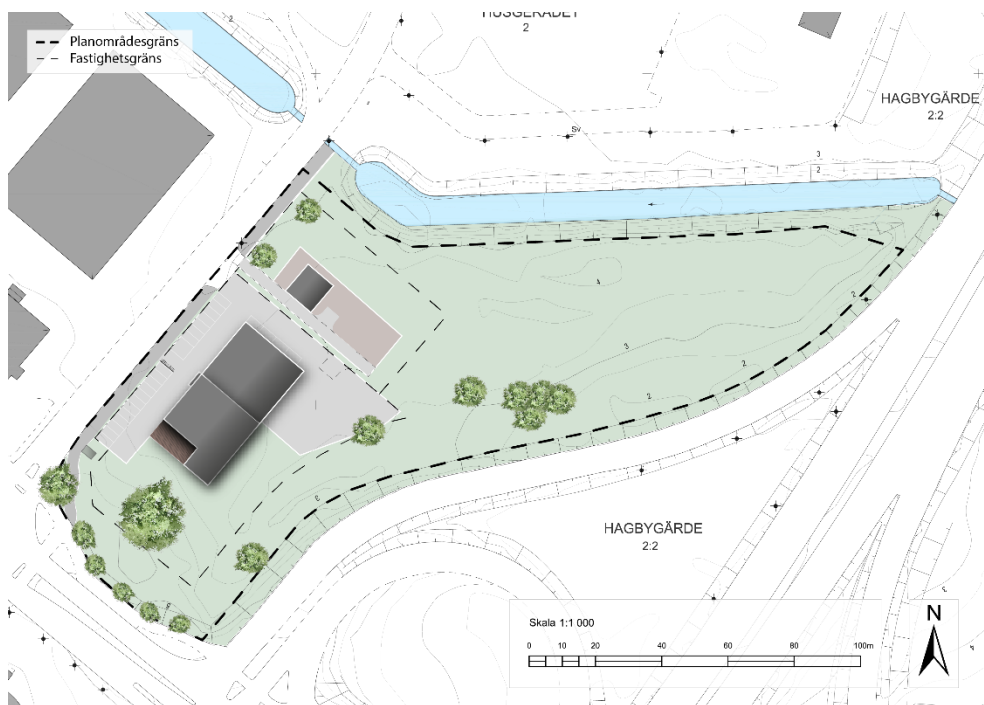


Illustration planområde

Ändrade mark- och vattenförhållanden

Då topografin för större delen av området är relativt plan med övergripande lutning ner mot Hagbygårdediket är det möjligt att i hög grad behålla de befintliga mark- och vattenförhållandena, med undantag för mindre förändringar där marken fylls upp för att leda bort dagvatten från lågpunkter. I den sydöstra delen av planområdet behövs även en utgrävning av torrdamm utföras.

Grundläggningsförhållandena inom planområdet bedöms vara ogynnsamma då jordarna är sättningsbenägna och underliggande morän inte är åtkomlig för direkt grundläggning. För byggnation krävs därför att byggnader måste grundläggas på pålar eller utföras med annan 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 behöva utföras inom spont. Framför allt berörs ny läggning och reparation av befintligt va-ledningsnät med stora schaktdjup vilket kommer behöva stora arbetsområden. Även temporär grundvattensänkning kan komma att behövas vid ledningsarbeten.

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

Masshantering

Planförslaget kan leda till ett överskott av massor där alla massor inte bedöms kunna återanvändas inom projektet. Massor kan således behöva transporteras till annan plats. I projektering-/genomförandeskedet studeras masshanteringen närmare. Vid den miljötekniska undersökningen har jord provtagits inom planområdet. Föroreningshalter överstigande Naturvårdsverkets nivåvärden kadmium och kvicksilver förekommer inom området. De miljötekniska rapporterna ska delges aktuell myndighet av den som äger eller brukar en fastighet enligt upplysningsskyldighet MB 10 kap 11§ vid sanering och schaktarbeten. Vid schaktarbeten kommer massor att behöva omhändertas enligt gällande lagstiftning och en anmälan inlämnas till tillsynsmyndigheten enligt miljöbalkens regler.

Natur och kultur

I detaljplanen bevaras en grön ridå mot rampen till E22 öster om planområdet. Den nordöstra delen av planområdet förblir även den naturmark. Den allé inom planområdet som står längs med Erik Dahlbergs väg bevaras i ett stråk som planläggs med naturmark. Naturmarken ger gott om utrymme för alléträden att fortsätta växa sig stora. Genomförandet av trottoaren innebär dock en viss påverkan på alléträdet närmst rondellen, varpå en ansökan om dispens har skickats till Länsstyrelsen (2021-04-14). I samband med anläggandet av trottoaren planeras skyddsåtgärder utföras för att minimera dess påverkan och möjliggöra trädets fortlevnad. Alléträdet är redan idag påverkat av befintliga ledningar.

Eken som bedöms vara särskilt skyddsvärd står inom det område som blir kvartersmark. För åtgärder som väsentligt påverkar trädet, exempelvis avverkning, större beskärning eller grävning inom ett avstånd 15 gånger trädets stamdiameter krävs samråd enligt miljöbalken 12 kapitlet 6 §. Länsstyrelsen beslutade 2020-10-19 att trädet inte får lov att avverkas utifrån de förutsättningar som finns idag. Bebyggelsen måste därför anpassas efter trädets skyddszon på 15 gånger stamdiametern. I plankartan har trädet pekats ut som skyddsvärt även från kommunen sida och marken kring trädet har reglerats med skyddsbestämmelser som anger att markklov även krävs från kommunen för ingrepp på utpekad skyddsvärt träd. Området motsvarar 15 gånger stamdiametern, samt ytterligare 2 meter i diameter för att ge utrymme för trädets tillväxt i framtiden. Om trädet i framtiden skulle skadas genom exempelvis en storm så att det förlorar sitt biologiska värde möjliggör detaljplanen att ytan kan utnyttjas till andra ändamål.

Ny bebyggelse

Området för den tekniska anläggningen pumpstation har reglerats med en maximal nockhöjd på 5 m och en begränsad exploateringsgrad på 20 % som möjliggör uppförandet av en ny pumpstation.

Den nya bebyggelsen inom den tidigare fastigheten Krattan 1 tillåts ha en maximal nockhöjd på 14 meter, vilket motsvarar ungefär 3–4 våningar beroende på takutformning. Exploateringsgraden är satt till 60 % och skapar tillsammans med den högre nockhöjden flera möjligheter för utveckling av fastigheten. Fastigheten kan exempelvis innehålla olika byggnadsdelar med olika verksamheter. Den nya bebyggelsen ska ha en god gestaltning med sitt skyltläge utmed E22. Med god gestaltning menas en medveten utformning likt flera andra byggnader utmed E22 tillhörande exempelvis Holmgrens bil, Ångöl och HSB.

Förslaget som tagits fram visar en byggnadsdel med en högre takhöjd på 5–6 m och en del i tre våningar innehållande kontor och café. Någon form av uteplats eller terrass kan med fördel placeras i det soliga sydvästläget med utsikt mot den skyddsvärda eken.



3D illustration, visar en möjlig utformning inom planområdet. Vy från Karlstorpsvägen.

Skyltar får inte placeras så att de innebär fara för trafiksäkerheten. Höga skyltar ska placeras på ett avstånd från väg (ramp E22) på minst 1,5 gånger skyltens höjd. Trafiksäkerheten ska likaså beaktas gällande ljussättning och bländning ifrån den nya fastigheten.

Tillgänglighet och infrastruktur

För anläggande av parkeringsplatser ska gällande parkeringsriktlinjer antagna av Kalmar kommun (antagen av Kommunfullmäktige 2016-06-20) efterföljas. Utifrån det ritade förslaget är det möjligt att anlägga ca 23 parkeringsplatser varav 1 är anpassad för rörelschindrade. Dessutom finns möjlighet till en vändplats för lastbilar upp till 25 m (enligt typen Lmod) utan backrörelse.

Utmed Karlstorpsvägen planläggs en yta med användning GATA som sparas för en framtida trottoar för att öka tryggheten för oskyddade trafikanter utmed Karlstorpsvägen. Det är viktigt att inte anlägga för många in- och utfarter över trottoaren för att inte riskera trafiksäkerheten för gående.

Ny service

Detaljplanen möjliggör för nya verksamheter som kan erbjuda fler arbetsplatser inom området. Den flexibla användningen kan även innebära service i form av exempelvis handel.

Förändring av teknisk försörjning

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

Behov av åtgärd mot störning och risk

Miljöfarlig verksamhet

Pumpstation

Planen ger möjlighet för byggnation av en ny pumpstation. 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, produktion, kontor eller handel utöver pumpstation anses inte lokaliseringen av nya verksamheter utgöra något problem.

Det buller och vibrationer som kan uppkomma 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 det 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 nyttillkommande verksamheter. En ny station ska byggas i minst samma byggnadskvalitet som be-

fintlig och förses med filter. En ny station förmodas ha mindre behov av störande driftsunderhåll.

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

Verksamheter

Kommunen bedömer att riskerna är låga gällande tillsynsobjekten utifrån miljöbalken för planområdet sett till användningen kontor, verksamheter, handel, transformatorstation och pumpstation.

Farligt gods led

E22 är även en farligt gods led som kan innebära risker. I enlighet med Kalmar brandkår bedöms att det avstånd som uppstår på 140 m är ett tillräckligt avstånd mellan farligt gods led och närmsta byggnad. Vid handelsverksamhet bör primär utrymningsväg och uppsamlingsplats vara placerad från farligt gods led. Ventilation ska placeras på en *skyddad sida* där risken för olägenheter är minst och ha möjlighet till avstängning. Åtgärderna regleras genom bygglov.

Trafikbuller

För verksamheter saknas riktvärden för trafikbuller utomhus. Verksamheter/kontor/handel räknas som mindre känslig bebyggelse med en mer tillfällig vistelse. Beroende på verksamhet inom planområdet kan även den i sig avge buller.

Radon

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

Markföroreningar

Markens användning inom planområdet kommer att begränsas till kontor, verksamheter, handel, teknisk anläggning, gata, samt naturmark vilket innebär att människor tillfälligt kommer att vistas inom området. Därav bedöms Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM vara tillämpliga.

En markmiljöutredning har tagits fram där provtagning gjorts vid fem provgropar inom planområdet. Analysresultat från provtagningsnivå 1,5–2,0 m under marknivån i provgrop PG5 visar på halter av kadmium och kvicksilver överstigande Naturvårdsverkets nivåvärden för mindre än ringa risk (MRR), men understigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Övriga analyserade provtagningsnivåer visar på halter under-

stigande Naturvårdsverkets nivåvärden för MRR vilket tyder på att det är naturliga massor.

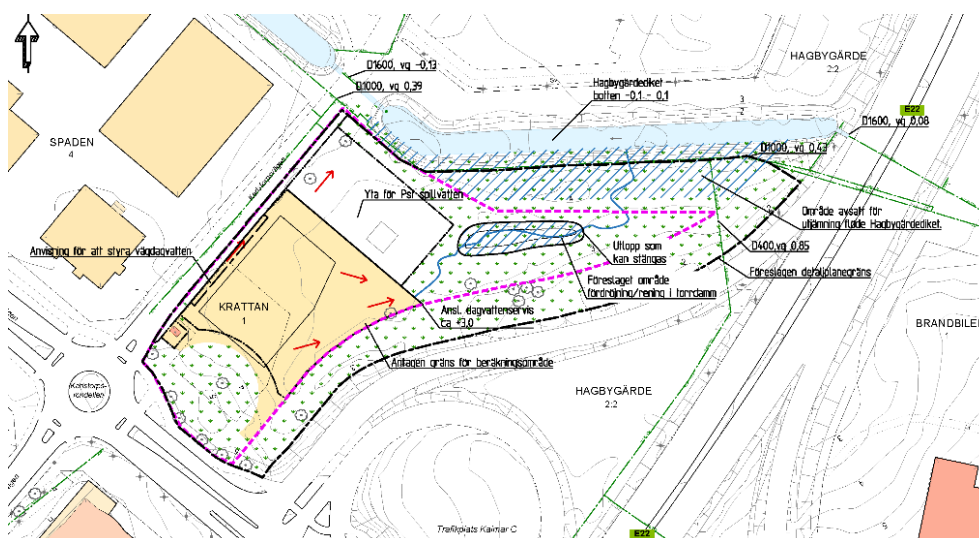
Eftersom inga halter överstiger det generella riktvärdet känslig markanvändning (KM) gör kommunen bedömningen att inga vidare utrednings- eller åtgärdsbehov är nödvändiga inom aktuellt undersökningsområde.

Dagvatten

Enligt dagvattenutredningen bör en torrdamm för utjämning och rening av dagvatten uppföras i anslutning till det nya verksamhetsmarken för att säkerställa hanteringen av dagvatten. Lokaliseringen av denna föreslås vara i den norra delen av detaljplanen på det som är tänkt att vara naturmark. Naturmarken har reserverats med egenskapsbestämmelsen ”Marken är avsedd för fördröjning av dagvatten”. Föreslagen yta för fördröjning är ca 500 m², vilket möjliggör för både god rening och utjämning vid regn. Djupet styrs av nivån på den omkringliggande marken. Vattendjupet blir vid normala nederbördssituationer i snitt ca 0,2 m. Bestämmelsen om fördröjning på naturmark täcker en större yta för att även möjliggöra för ett utjämningsflöde från Hagbygårdediket, se bild nedan. Det innebär att detaljplanen inte hindrar Kalmar vatten att utföra åtgärder vid Hagbygårdediket.

På kvartersmarken föreslås att dagvatten från hårdgjorda ytor samlas via ytliga uppsamlingsstråk som avleds till makadamdiken eller nedsänkta planteringar. Ur dagvattenhänseende är det positivt att det är stor andel naturmark inom planområdet. Med det som bakgrund bedöms inga andra åtgärder behövas inom kvartersmark.

Inom området finns befintliga vatten- och spillvattenledningar som måste beaktas vid utformning av dagvattenanläggning och fortsatt projektering. Förslaget som tagits fram i dagvattenutredningen visar endast en översiktlig utformning.



Förslag översiktlig hantering av dagvatten

För att sätta in aktuellt planområde i ett större sammanhang har Kalmar Vatten AB simulerat framtida scenarier med 20-, 50- respektive 100-års regn med klimafaktor 1,25 för det berörda avsnittet. Simuleringen utgår från ett framtida nuläge med en planerad exploatering och åtgärder i samband med Bergkristallen, samt ett framtida läge där även planerad exploatering och torrdamm vid Krattan ingår. Se bilaga *Dagvattenutredning (2020-05-08, rev. 2021-03-30)* samt *Dagvattensimulering Hagbygärdediket (2021-02-18)* för mer detaljerad beskrivning.

Sammanfattningsvis kan konstateras att efter exploatering och genomförande av föreslagna åtgärder förbättras situationen vid E22. Enligt simulering klarar vägavsnittet minst ett 50-års scenario utan översvämning. Det framgår även att den planerade exploateringen vid Krattan inte påverkar vägavsnittet negativt.

Beroende på vilken typ av verksamhet som etablerar sig på platsen kan trafiken inom planområdet bli relativt omfattande. Om fler än 50 parkeringsplatser uppförs ska en oljeavskiljare anordnas enligt Kommunens policy om *Riktlinjer för oljeavskiljare i Kalmar kommun* (Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2015-11-18). Det kan även vara värdefullt att ha möjlighet att stänga utloppet till Hagbygärdediket i händelse av oljeläckage, trafikolycka eller i händelse av brand.

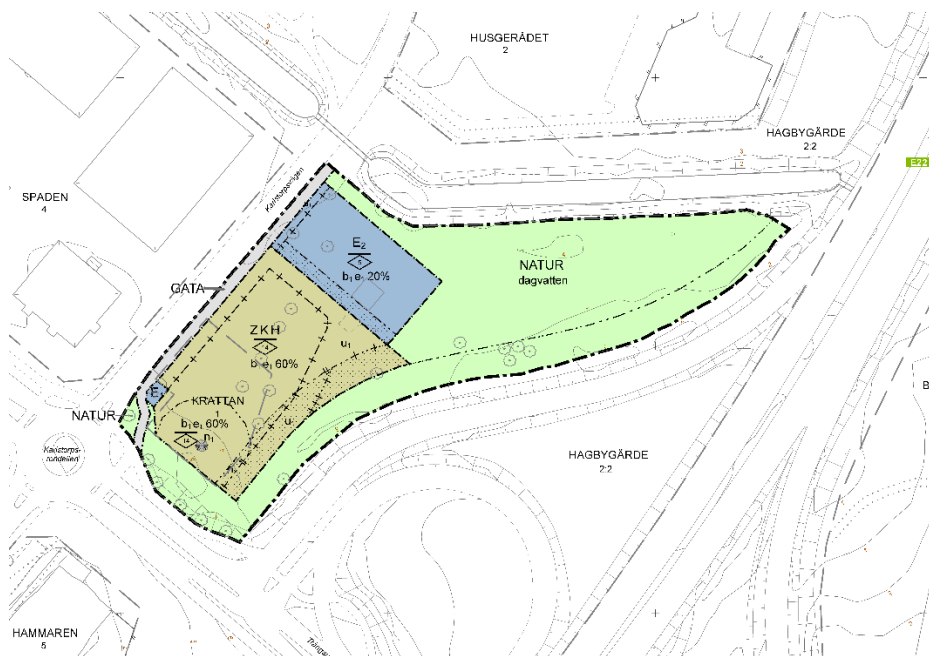
Torrdammen som föreslagits har en större yta än vad som normalt sett krävs, ca 8 % av den hårdgjorda ytan jämfört med standard på 2,5 %. Om den hårdgjorda ytan ökar i samband med att den skyddsvärda eken inte kan bevaras av någon anledning, minskar den torra dammen till 6 % av den hårdgjorda ytan, vilket fortfarande är en avsevärt större del än standard. Därmed kan en god dagvattenrening förväntas ske även för detta eventuella framtida scenario.

Då området exploateras är det oundvikligt att det sker en ökad belastning till Törnebybäcken och Västra sjön, samt till viss del även grundvatten. Efter föreslagna åtgärder bedöms påverkan dock vara liten. Planförslaget bedöms ej påverka ytvattenrecipient negativt då erforderliga åtgärder för att begränsa såväl näringsläckage som föroreningar inryms i planförslaget. Vattnet från Hagbygärdediket renas även nedströms i Hagbygärdedämnet som anlades 2012.

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

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

Befintlig gata som utvidgas för möjlighet till trottoar.

NATUR

Naturområde

Befintlig naturmark som bevaras.

Kvartersmark

E₁

Transformatorstation

E₂

Pumpstation

Befintlig pumpstation, samt möjliggör för etableringen av en ny station.

Z

Verksamheter

Möjliggör för verksamheter med en begränsad omgivningspåverkan.

K

Kontor

Möjliggör för kontorsverksamheter.

**Handel**

Möjliggör för handelsverksamheter.

Egenskapsbestämmelser allmän plats**Mark**

dagvatten **Marken är avsedd för fördröjning av dagvatten, säkerställer möjligheten för hantering av dagvatten.**

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Omfattning**e₁ 20%**Största byggnadsarea är 20 % av användningsområdet**

Begränsar byggnation till lämplig exploateringsgrad utifrån planens syfte.

e₁ 60%**Största byggnadsarea är 60 % av användningsområdet**

Begränsar byggnation till lämplig exploateringsgrad utifrån planens syfte.

**Högsta nockhöjd är 14 meter**

Möjliggör för en byggnad i cirka tre till fyra våningsplan för kvartersmarken.

**Högsta nockhöjd är 5 meter**

Möjliggör för en byggnad i en våning för pumpstation.

Utförandeb₁**Maximalt 90 % av markytan får hårdgöras**

Säkerställer kravet att infiltrerbara ytor skapas för avrinning från fastighet.

Placering**Marken får inte förses med byggnad**

Säkerställer bebyggelsefritt avstånd från E22, samt lämpligt avstånd mellan pumpstation och ny verksamhetsmark.

Markn₁

Skyddsvärt träd

Administrativa bestämmelser**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁

**Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Kvartersmark**

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

Marklov krävs även för ingrepp på utpekade skyddsvärta träd

Utöver att marklov från kommunen krävs, är trädet särskilt skyddsvärt på grund av sin storlek och samråd enligt miljöbalken 12 kap. 6§ krävs för åtgärder som väsentligt påverkar trädet, exempelvis avverkning, större beskärning eller grävning inom ett avstånd 15 gånger trädets stamdiameter.

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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.

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.

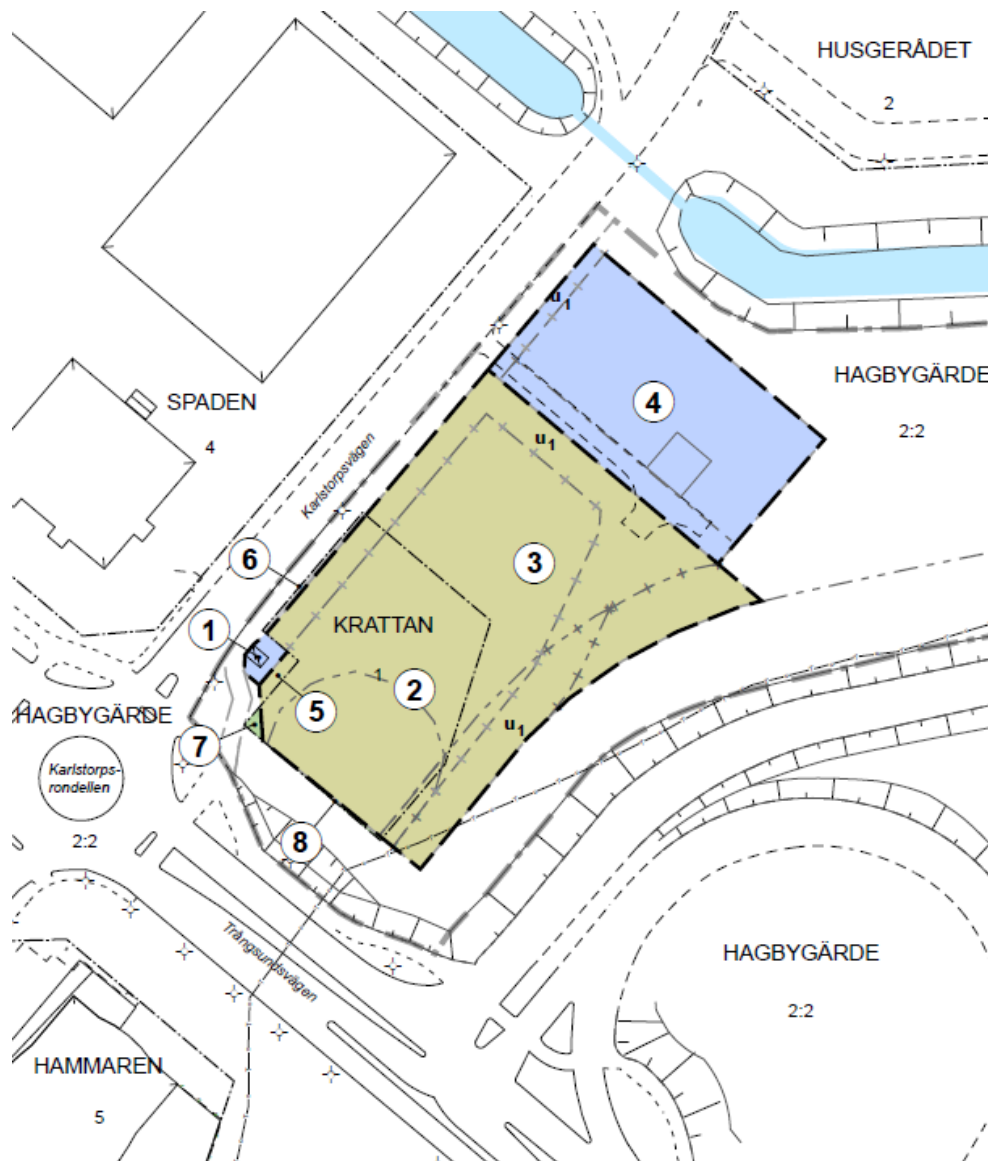
Avstyckning genomförs genom att fastighetsägare ansöker om lantmäteriförrättning. Detsamma gäller inrättande av gemensamhetsanläggning. Fastighetsregleringarna genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna som grund. Detsamma gäller inrättande av eventuella 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 fastighetsindelingsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår kan fastighetsindelingsbestämmelser 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	<p>Område 1 med användning E₁ kan avstyckas som en egen fastighet för teknisk anläggning (Transformatorstation) eller upplåtas med ledningsrätt.</p> <p>Från Hagbygårde 2:2 ska område 3 och 5 överföras till Krattan 1.</p> <p>Område 4 med användning E₂ kan avstyckas som en egen fastighet för teknisk anläggning (Pumpstation) eller upplåtas med ledningsrätt.</p>
Krattan 1	<p>Till Krattan 1 ska område 3 överföras från Hagbygårde 2:2.</p> <p>Från Krattan 1 ska område 6, 7 och 8 överföras till Hagbygårde 2:2.</p> <p>Nya ledningsrätter ska bildas för allmänna ledningar inom u-områden på Krattan 1.</p>
Rättigheter som ska nybildas	<p>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).</p> <p>Ny ledningsrätt för starkström ska bildas för Kalmar Energi Elnät AB:s ledningar inom u-område på Krattan 1 (område 2 och 3) samt inom område 4 (u-områden mot Karlstorpsvägen)</p>



Karta som tillsammans med tabellen ovan visar detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser

Områdesfigur	Areal, kvm	Nuvarande fastighet	Markanvändning dp
1	45	Hagbygårde 2:2	Transformatorstation
2	1621	Krattan 1	Verksamheter, kontor, handel
3	2693	Hagbygårde 2:2	Verksamheter, kontor, handel
4	1794	Hagbygårde 2:2	Pumpstation
5	27	Hagbygårde 2:2	Verksamheter, kontor, handel
6	26	Krattan 1	Allmän plats, gata

7	11	Krattan 1	Allmän plats, natur
8	8	Krattan 1	Allmän plats, natur

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 kvartersmark 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.

Under detaljplaneprocessen har endast en översiktlig ritning tagits fram för föreslagen torrdamm. Detaljprojektering behöver tas fram under genomförandet. Kalmar Vatten AB som VA-huvudman ansvarar för projektering och utförandet av torrdammen.

Möjligheten till en effektiv brandsläckning behöver säkras i samband med detaljplanens genomförande i enlighet med gällande policy för brandposter. I dagsläget är det mer än 75 meter till närmaste användbara brandpost. Enligt Kalmar Brandkår behövs ett utbyggt brandpostnät enligt VAV P 76, Vatten för brandsläckning, samt VAV P83 Allmänna vattenledningsnät med erforderligt antal brandposter och med vattenflöden och tryck i enlighet med dessa.

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.

Befintlig transformatorstation ska fastighetsrättsligt säkras genom att ledningsrätt bildas till förmån för Kalmar energi.

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, fastighetsbildning, ledningsflytt, samt anläggande av ny trottoar med tillhörande anordningar. Kommunen får även troligtvis en kostnad för anpassning av befintlig vändplan vid pumpstationen.

De totala kostnaderna för kommunen uppskattas vid planens granskningsbeslut till ca 1 400 000 kronor.

Intäkter

Kalmar kommun får intäkter i form av försäljning av ca 4300 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.

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 behöver åtgärder utföras för att undvika sättningar, läs mer under ”Ändrade mark- och vattenförhållanden”. Då området har en relativt platt topografi bedöms inte massbalansen preliminärt förändras nämnvärt av planens genomförande.

Natur och kultur

Ett genomförande av detaljplanen kan innebära att delar inom planområdet hårdgörs, vilket medför att flera lövträd behöver tas ner. Planen bedöms ge liten påverkan av den biotopskyddade allén och den särskilt skyddsvärda eken. Endast ett alléträd påverkas genom den gångväg som planeras. Gångvägen kommer att utföras med skyddsåtgärder för att begränsa påverkan.

Bebyggelse

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 arkitektur.

Tillgänglighet och infrastruktur

Förslaget ger förutsättningar för att en trottoar kan anläggas utmed Karlstorpsvägen, vilket möjliggör en ökad trafiksäkerhet för gående. Planförslaget ger möjlighet för att skapa infart till planområdet efter verksamhetens behov vilket innebär goda anslutningsmöjligheter.

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.

Störning och risk

Sammantaget bedöms inte förslaget innebära några risker gällande pumpstation, farligt godsled, tillsynsobjekt, översvämningar, markföroreningar, samt trafik- eller industribuller som kräver åtgärder. Detaljplanen bedöms inte heller försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN).

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Riksintressen

Planområdet gränsar till E22, genomförandet av detaljplanen bedöms enligt kommunen inte ge någon påverkan på riksintresset. Området omfattas även av flyghinderyta/Försvarsmakten RI-FM, civil flygplats. Då bygggrätten omfattar en nockhöjd på maximalt 14 m bedöms detaljplanen inte innebära någon påverkan för Försvarsmakten RI-FM eller den civila flygplatsen.

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 beslutar om de normer (=kvalitetskrav) som ska gälla för yt- och grundvatten. Målsättningen är att alla vattenförekomster ska uppnå God ekologisk och God kemisk status. Grundvatten ska uppnå God kvalitativ och God kvantitativ status.

Planområdet ligger inom SMHI:s huvudavrinningsområde Mellan Snärjebäcken och Ljungbyån och inom delavrinningsområdet Mynnar ut i havet. Vatten ifrån planområdet leds via Hagbygårdediket till Törnebybäcken.

Törnebybäcken har Otillfredsställande ekologisk status och Uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska klassningen beror på hinder för fisk, samt övergödning. Den kemiska statusen beror på att flera ämnen överskrider halterna för miljökvalitetsnormen. Bromerad difenyleter och kvicksilver överskrider i alla Sveriges ytvatten och beror främst på långväga atmosfärisk deposition. Även kadmium, PFOS och bens(a)pyren överstiger gränsvärdet i vattenförekomsten. Flygplats, flera brandövningsplatser, nedlagd deponi, urban markanvändning (fosfor), jordbruk, transport och infrastruktur (förorening från trafik via dagvatten), enskilda avlopp, samt atmosfärisk deposition bedöms ha betydande påverkan.

Törnebybäcken ska uppnå God ekologisk status 2027 och God kemisk ytvattenstatus. Det bedöms finnas Risk att vattenförekomsten inte uppnår God vattenstatus.

Törnebybäcken mynnar i vattenförekomsten Västra sjön. Även Västra sjön har Otillfredsställande ekologisk status och Uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska klassningen baseras på övergödning. Bedömningen är gjord på växtplankton (klorofyll) som visar otillfredsställande status med stöd av näringsämnen (otillfredsställande status) och siktdjup (otillfredsställande status). Över 60 % av tillförseln av näringsämnen till vattenförekomsten kommer från omgivande delar av Östersjön, dvs Västra sjön påverkas tydligt av de förhållanden som råder i Kalmarsund.

Den kemiska statusen beror på att flera ämnen överskrider halterna för miljö kvalitetsnormen. Bromerad difenyleter och kvicksilver överskrids i alla Sveriges ytvatten och beror främst på långväga atmosfärisk deposition. I Västra sjön ligger de uppmätta halterna av PFOS i fisk under gällande gränsvärde.

Västra sjön ska uppnå God ekologisk status 2027 och God kemisk ytvattenstatus. Det föreligger risk att vattenförekomsten inte uppnår God vattenstatus.

Planområdet ligger ovanför grundvattenförekomsten Kalmarkustens sandsformation. Vattenförekomsten har God kemisk status och Otillfredsställande kvantitativ status. Den kvantitativa statusen beror på saltvatteninträngning i de södra delarna (Blekinge län). Grundvattnet ska uppnå God kemisk grundvattenstatus och God kvantitativ status.

Översiktsplan Kalmar kommun

Aktuell översiktsplan antogs 2013-06-17 av Kommunfullmäktige. Området ligger i det stråk som kallas city till city som karaktäriseras som ett regionalt handelsstråk, se bild nedan. I översiktsplanen förespråkas en utveckling och förstärkning av stråket. Detaljplanens syfte går därför i linje med översiktsplanens intentioner.



Urklipp från Översiktsplan "Unika Kalmar", antagen 2013-06-17 i KF

Plan för vatten och avlopp, Tematisk tillägg till översiktsplanen

Punkter för en hållbar dagvattenhantering:

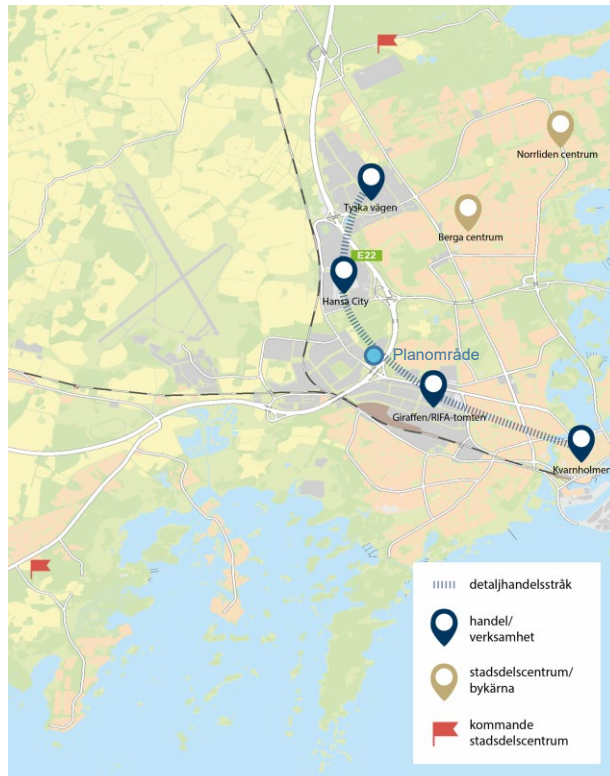
Angrip föroreningskällorna.

- 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 verksamhetsstråket 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 i linje med handelsstrategin.



Handelsstruktur Kalmar