Handläggare
Daniela Edvinsson
0480–450 394

Datum
Upprättad 2021-01-21

Ärendebeteckning
SBK 2019–2014

Planbeskrivning för Rapsen 5, 6 och 7 i Kalmar

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

qvalify ISO 9001 qvalify ISO 14001

Planbeskrivningens innehåll

Sammanfattning 3

Inledning 4

Bakgrund 4
Syfte med detaljplanen 4
Plandata 4
Planförfarande och tidsplan 6

Nuläge 7

Gällande detaljplaner 7
Socioekonomiska förutsättningar 9
Mark- och vattenförhållanden 10
Natur och kultur 11
Bebyggelse 11
Infrastruktur och tillgänglighet 12
Service 13
Teknisk försörjning 13
Störning och risk 14
Trafikmätningar 15

Planförslag 19

Ändrade mark- och vattenförhållanden 19
Natur och kultur 20
Ny bebyggelse 21
Infrastruktur och tillgänglighet 22
Ny service 22
Förändring av teknisk försörjning 22
Behov av åtgärd mot störning och risk 23
Beskrivning av planbestämmelser 26

Genomförande och konsekvenser 28

Organisatoriska frågor 28
Fastighetsrättsliga frågor 28
Tekniska frågor 30
Ekonomiska frågor 30
Konsekvenser av planens genomförande 31

Tidigare ställningstaganden 33

Överkommunala beslut 33
Översiktsplaner 33

Planhandlingar	
Planhandlingarna består av:	Till planen hör också:
• Plankarta med bestämmelser	• Undersökning
• Planbeskrivning	• Dagvattenutredning Rapsen 6
• Illustrationskarta	• Dagvattenutredning Rapsen 5 & 7
• Grundkarta	• Översiktlig miljöteknisk markundersökning Rapsen 6
• Fastighetsförteckning	• PM Översiktlig geoteknisk utredning • Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik

Medverkande tjänstepersoner

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

Daniela Edvinsson

Planarkitekt

Med följande arbetsgrupp:

Mats Begnert (Exploateringsingenjör), Kristine Bergius (Hälsoskyddsinspektör), Carl-Johan Fredriksson (Miljöskyddsinspektör), Tobias Dahlqvist (Förrättningslantmätare), Anton Johansson (Trafikplanerare), Anders Linder (Landskapsarkitekt) och Lisa Wändesjö (planarkitekt)

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör en förtätning av ytterligare två bostadshus på Rapsen 6, samt en omvandling av enfamiljshus till flerbostadshus på Rapsen 5 och 7. Totalt möjliggör detaljplanen för ca 70 bostäder på Rapsen 6 och ca 12-14 lägenheter på Rapsen 5 och 7.

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

2019-02-12 beslutade Kommunstyrelsen att ge positivt besked för att genomföra detaljplanearbete för fastigheten Rapsen 6. Planbeskedet avsåg en förändring av gällande detaljplan för att möjliggöra en förtätning av bostäder. Positivt planbesked gavs även för fastigheterna Rapsen 5 och 7 2019-04-16 som också avsåg en förtätning av bostäder. En önskan från ansökanden har uppkommit om att integrera fastigheterna till en gemensam detaljplan.

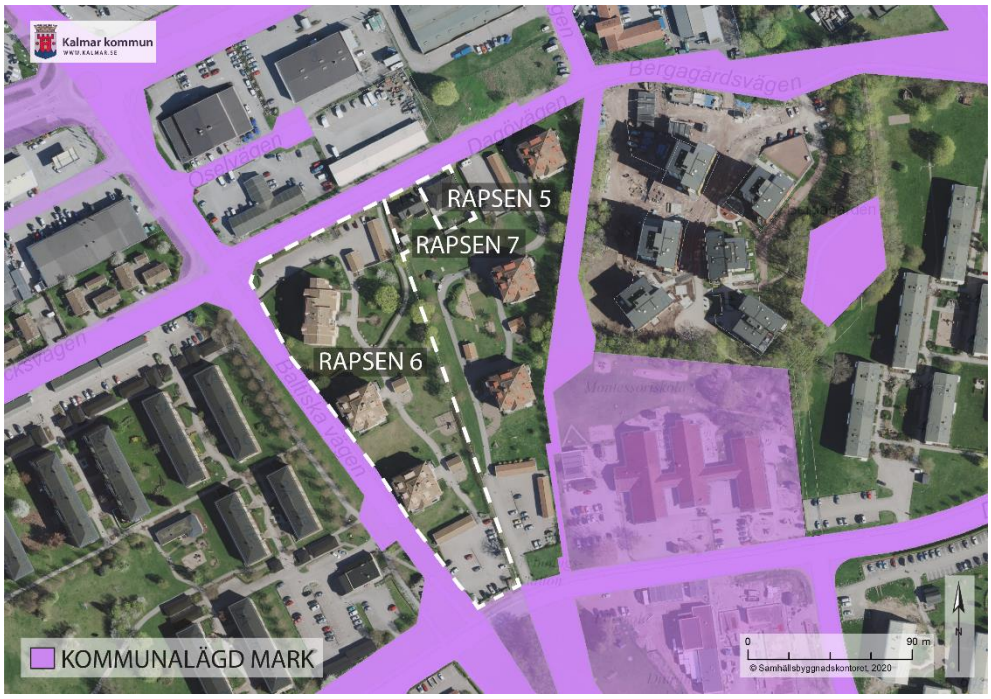
Syfte med detaljplanen

Syftet är att möjliggöra en förtätning av bostäder på Rapsen 6 samt att möjliggöra för flerbostadshus på Rapsen 5 och 7.

Plandata

Planområdet är beläget i den norra delen av Kalmar, mellan Djurängen och Berga industriområde. Planområdet innefattar fastigheterna Rapsen 5, 6 och 7. Fastigheterna är redan idag exploaterade. Rapsen 6 omfattar 13 200 m2 och Rapsen 5 och 7 tillsammans 1350 m2. Sammanlagt omfattar planområdet cirka 14 550 m 2.

Planområdet



Markägoförhållanden

Planförfarande och tidsplan

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

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

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

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 remisskeden eller nya förutsättningar under planprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete. Planens preliminära tidsplan:

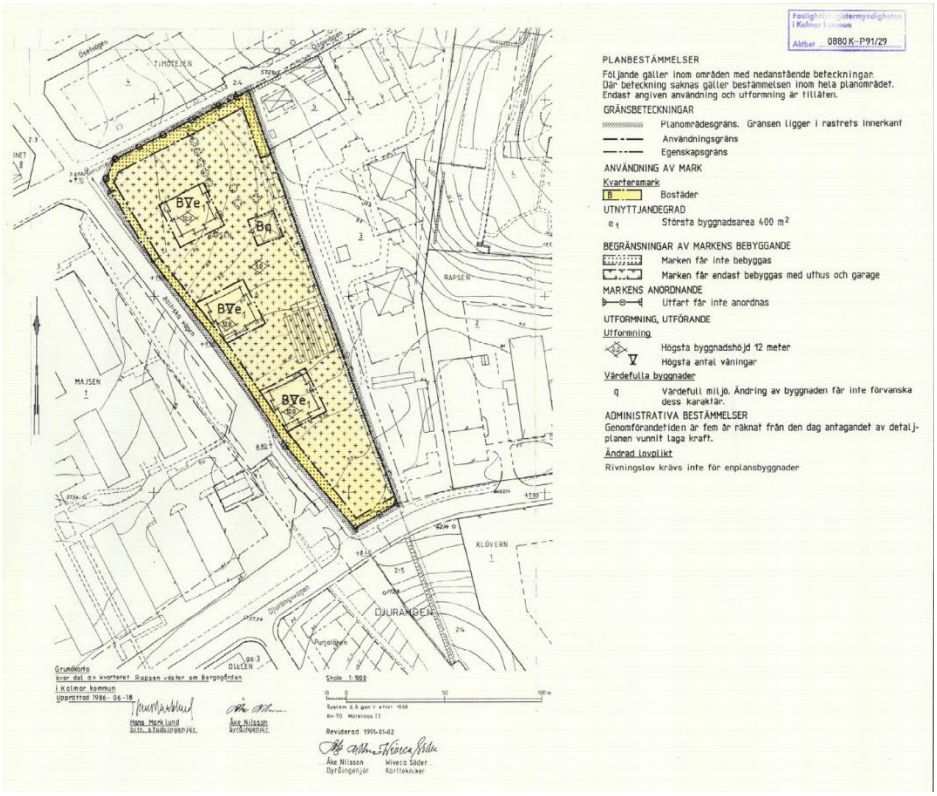
Nuläge

Rapsen 6 består idag av öppna gräsytor med mindre träd. Tre flerfamiljshus finns inom fastigheten med tillhörande byggnader. På fastigheterna Rapsen 5 och 7 finns idag enfamiljshus med små trädgårdar runtomkring.

Fastigheter inom planområdet

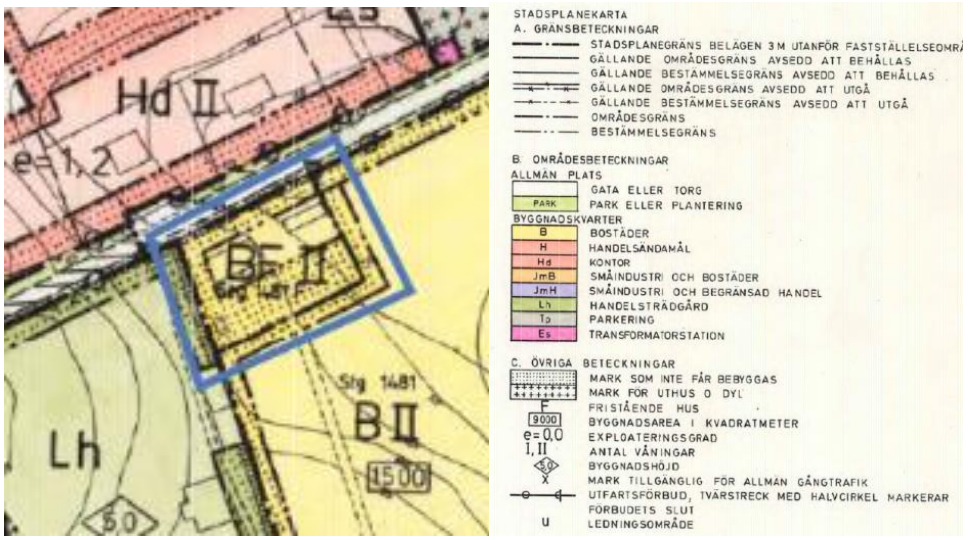
Gällande detaljplaner

För fastigheten Rapsen 6 finns en gällande detaljplan från 1986 (0880K-P91/29). Detaljplanen medger bostäder fördelat på tre punkthus om 400 m2 i max 5 våningar och 12 m i byggnadshöjd. Planen pekar även ut en miljö som anses vara värdefull där ändringar av äldre byggnad inte får förvanska dess karaktär. Denna byggnad finns ej kvar idag. Fastigheten består i övrigt till stor del av mark som endast får bebyggas med ”uthus och garage”.



Detaljplan Rapsen 6 1986, 0880K-P91/29

Rapsen 5 och 7 ingår i Stadsplanen (0880K-I:409) från 1984. Detaljplanen medger fristående bostadshus i två våningar. Större delen av tomten består av mark som inte får bebyggas.



Urklipp från Stadsplan 1984, 0880K-I:409

Socioekonomiska förutsättningar

Tillgänglighet och trygghet

Bostadsområdet Rapsen 6 består idag av ett stort grönområde med lummig karaktär vilket erbjuder god rekreation dagtid, men som under kvällstid kan upplevas som otryggt. Parkeringarna är samlade i respektive ände av fastigheten vilket skapar en trafikfri zon kring bostadsbyggnaderna. På området finns två mindre sandlådor, samt en liten lekplats. I den norra delen finns en anlagd berså som inbjuder till vistelse.

Mötesplatser på Rapsen 6

Gångväg genom fastigheten

Mark- och vattenförhållanden

Marken har en svag lutning söderut med marknivåer som varierar mellan 9–11 meter över havet. Inom fastigheten består marken huvudsakligen av sandig morän enligt utdrag från SGU:s jordartskarta och kommunens kartläggning.

Jordarter, planområde markerat med vit linje

En geoteknisk utredning har gjorts på Rapsen 6. Undersökningen visar att jorden generellt består av ca 0,2 m mäktigt mullhaltigt ytlager som direkt eller via upp till ca 3,0 m fyllningsjord vilar på naturlig friktionsjord. Friktionsjorden är sandig morän som på vissa ställen överlagras av fyllningsjord. Mest fyllningsjord förekommer i den norra halvan av undersökningsområdet. Fyllningsjorden består huvudsakligen av sand med inslag av grus, silt och lera. I norra delen av området förekommer det lermorän. Lokalt i den norra delen av undersökningsområdet förekommer ca 1,4 m finsediment under fyllningsjorden. Påträffade finsediment består av silt, sand och sandig lera. Lerans mäktighet uppgår till ca 0,3 m. Siltiga terrassytor är känsliga för regn och tjäle.

Grundvattennivån varierar mellan cirka 2,0 – 3,5 meter under markytan (+6,5 och +7,2) enligt den geotekniska undersökningen. Grundvattennivån varierar troligen med nederbörd och högre grundvattennivåer kan därför förekomma. Infiltrationsförmågan bedöms som god.

Natur och kultur

Rapsen 5 och 7 består av trädgårdstomter med stenläggningar, gräsmatta och buskage. Rapsen 6 omfattar större parkytor med gräsmatta, träd och buskage, samt en mindre lekplats som möjliggör för rekreation. Träden består bland annat av ett flertal fruktträd, samt pil och lönn. Precis utanför den östra fastighetsgränsen mot Rapsen 3 finns två större träd, en ek i sydost och en lönn i nordost. Inga av dessa uppmäter måtten för ett särskilt skyddsvärt träd. I kant med planområdet går en allé av ekar och en rönn utmed Dagövägen som innehar biotopskydd. Inom områdena har inga naturvärden som bedöms vara av särskilt värde identifierats. Inom området finns inga kända fornlämningar. Det finns inte heller några kulturhistoriska värden att ta hänsyn till på platsen.

Några avträden på Rapsen 6 till vänster, Dagöallén till höger.

Bebyggelse

All bebyggelse inom fastigheten består idag av bostäder. Norr om området breder Berga industriområde ut sig.

På fastigheten Rapsen 6 finns idag tre flerbostadshus i fyra till fem våningar. Flerbostadshusen är byggda under senare delen av 1980-talet och är klädda i gult tegel. Två av dem är identiska. På angränsande fastighet öster om planområdet, finns fler punkthus i samma stil byggda vid samma tidpunkt (1988). Husen på Rapsen 6 är belägna i en parkmiljö med öppna gräsytor och lummiga delar. Markparkering och garage är samlat på den norra och södra delen av fastigheten.

Befintliga byggnader på Rapsen 6

De övriga fastigheterna inom planområdet består idag av enfamiljshus. På Rapsen 7 står ett 1 ½-planshus i gult tegel med sadeltak och på Rapsen 5 ett grått 1-plans hus med putsad fasad och lågt valmat tak, se bild nedan.

Befintliga enfamiljshus på Rapsen 5 och 7

Ytterligare öster om planområdet finns ett nybyggt område med lägenheter i fem till åtta våningar med färgstarka putsfasader. Väster om planområdet finns lamellhus i trevåningar med sjöstensfasad byggda under 1970-talet.

Nybyggda punkthus öster om planområdet

Trevåningshus väster om planområdet

Norr om planområdet sträcker Berga industriområde ut sig. Området har en typisk industrikaraktär med byggnader i en till två våningar med plåt- och tegelfasad.

Infrastruktur och tillgänglighet

Det finns goda möjligheter att använda hållbara transportsätt från planområdet. Runtomkring området finns tillgängliga gång- och cykelvägar, samt flertalet hållplatser och busslinjer. Buss 411 (Skogsrået - Djurängen - Oxhagen - Kalmar C) nås via Tyska vägen och Djurängsvägen och erbjuder en till två avgångar i timmen. Via Tyska vägen nås även buss 405 (Kalmar C - Hansa City - Norrliden - Kalmar C) som har flertalet turer varje timme. På Norra vägen passerar buss 401 (Läckeby - Lindsdal - Kalmar C - Länssjukhuset) som också erbjuder flertalet avgångar varje timme.

Gott om parkeringsmöjligheter finns idag på respektive fastighet. Förutom markparkeringar på Rapsen 6 finns även flertalet garageplatser. Vägar för renhållning, transporter och räddningsfordon finns på fastigheten.

Service

Service finns närmast i Berga centrum öster om planområdet. Berga centrum erbjuder bland annat mataffär, pizzeria, apotek, hälso- och vårdcentral, samt tandvård. Sydost om planområdet finns grundskolan Djurängsskolan och Montessoriskolan Regnbågen som erbjuder både förskola och grundskola. Fler förskolor finns även i Berga.

Öster om Norra vägen ligger Bergaparken och söder om planområdet finns Djurängsskogen som erbjuder rekreation.

Norr om planområdet ligger Berga industriområde med externhandel utmed Tyska vägen. Västerut finns det större externhandelsområdet Hansa city.

Montessoriskolan regnbågen

Djurängsskolan

Teknisk försörjning

Inom och i anslutning till området finns ledningar för VA, EL, tele och fjärrvärme. Med undantag för serviser är ledningarna placerade strax utanför planområdet, se bild nedan.

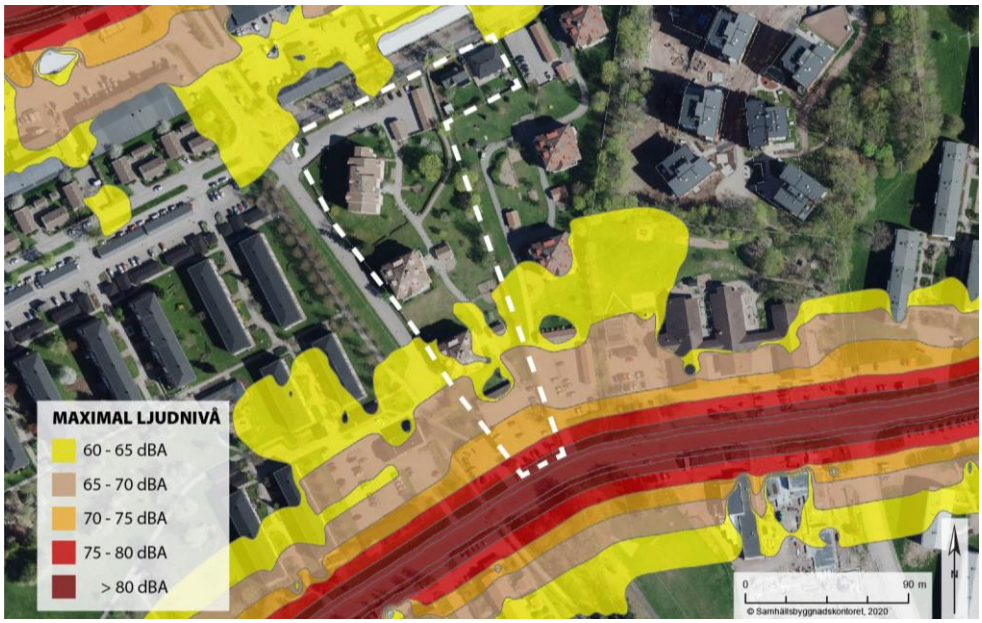
Ledningar svarta linjer, planområde orange linje

Störning och risk

Buller

Ljudnivåer från trafik regleras från och med 2015 i förordningen (2015:216) om trafikbuller. I förordningen anges att 55 dBA inte bör överskridas vid en bostadsbyggnads fasad eller 50 dBA ekvivalent ljudnivå /70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Enligt kommunens bullerkartering (mätår 2005) är ljudnivåerna låga inom hela planområdet. Merparten av planområdet överskrider inte 50 dBA ekvivalent ljudnivå eller 70 dBA maximal ljudnivå. Endast ett litet område som utgör parkering i söder av Rapsen 6 har ljudnivåer 50–55 dBA ekvivalent och 70–80 dBA enligt karteringen. En bullerutredning behöver därför inte tas fram.

Ekvivalent ljudnivå inom planområdet



Maximal ljudnivå inom planområdet

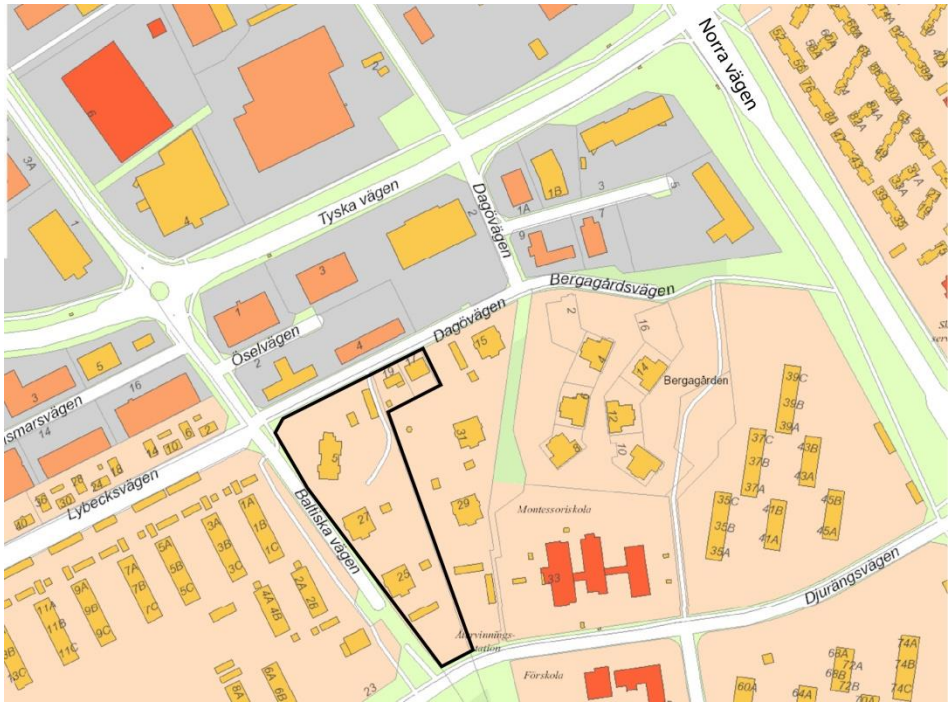
Trafikmätningar

I trafikmätningen från bullerkartläggningen 2005 låg årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) på 639 fordon varav 9 % utgjordes av tung trafik på Djurängsvägen. År 2020 har ÅDT på Djurängsvägen uppmätts till 950 fordon vilket ger en ökning på 1 % per år. Med 1 % uppräknat till 2040 blir ÅDT 1152 fordon. Av detta utgör tung trafik 7,5 %. Hastigheten på Djurängsvägen idag är 40 km/h (längs Djurängsskolan är det 30 km/h). År 2005 var hastigheten 50 km/h på Djurängsvägen.

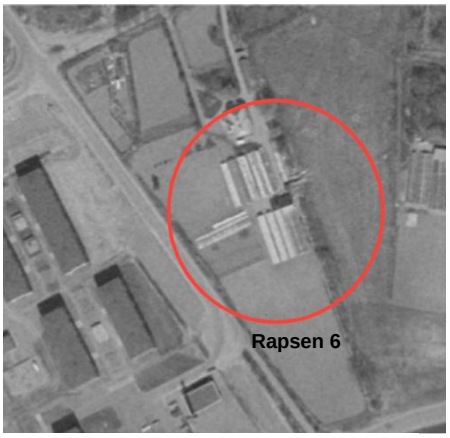
Fastigheterna Rapsen 5 och 7 ligger utmed Dagövägen som är sparsamt trafikerad. Enligt trafikmätning 2020 ligger årsmedelsdygnstrafiken på 389 fordon. Uppräknat till år 2040 hamnar ÅDT på 475 fordon med 1% ökning per år. Andel tung trafik uppskattas till 5 %. Trafikmängd Tyska vägen (mellan Norra vägen-Dagövägen): år 2020: 9754 ÅDT och år 2040: 11900 ÅDT (räknat 1% ökning per år). Tung trafik: 4,2 %.

Årsmedeldygstrafik (ÅDT)

Vägnamn	år 2005	år 2020	år 2040	andel tung trafik 2005	andel tung trafik 2040
Djurängsvägen	639 ÅDT	950 ÅDT	1152 ÅDT	9%	7,50%
Dagövägen		389 ÅDT	475 ÅDT		5%
Tyska vägen		9754 ÅDT	11900 ÅDT		4,20%



Markföroreningar



Flygfoto från 1972. Aktuellt område markeras inom röd cirkel. ©Lantmäteriet.

På Rapsen 6 har det mellan åren 1928 – slutet av 1980-talet bedrivits handelsträdgård med odling av både köksväxter, blommor och frukt i växthus och på friland. Samtliga växthus och det ursprungliga bostadshuset är idag rivna. En miljöteknisk utredning har tagits fram för att utreda om markföroreningar förekommer, samt bedöma eventuella risker utifrån generella riktvärden. För planområdet bedöms riktvärden för KM (känslig markanvändning) vara tillämpbara då fastigheten används och även i framtiden planerar att användas för bostadsändamål.

Radon

Enligt utförd markmiljöutredning visar proverna på marken inom planområdet radiumhaltvärden som motsvarar låg- till normalradonmark.

Dagvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för VA.

I den södra delen av Rapsen 6 finns en kommunal servispunkt för dagvatten. Den aktuella gräsytan avvattnas idag via tre infiltrationsbrunnar. De befintliga husen i väster avvattnas via en djupt liggande dagvattenledning som löper utmed östra sidan av husen och är ansluten till den kommunala servispunkten. Rapsen 5 har en dagvattenservis medan Rapsen 7 saknar kommunal servispunkt för dagvatten.

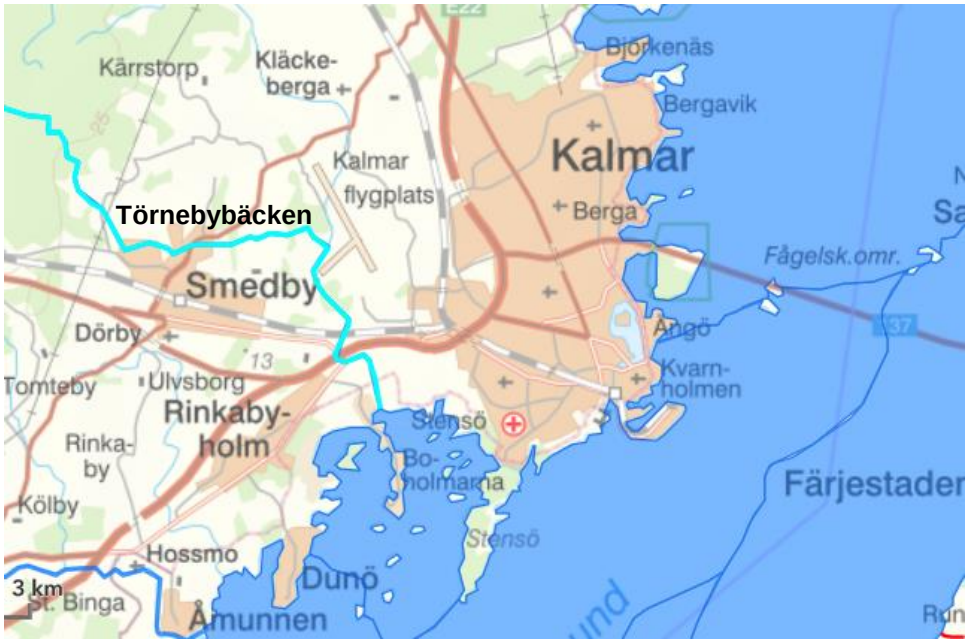
Miljökvalitetsnormer

Dagvattnet ifrån planområdet leder till ytvattenförekomsten Törnebybäcken som i sin tur mynnar i Västra sjön.

Törnebybäcken

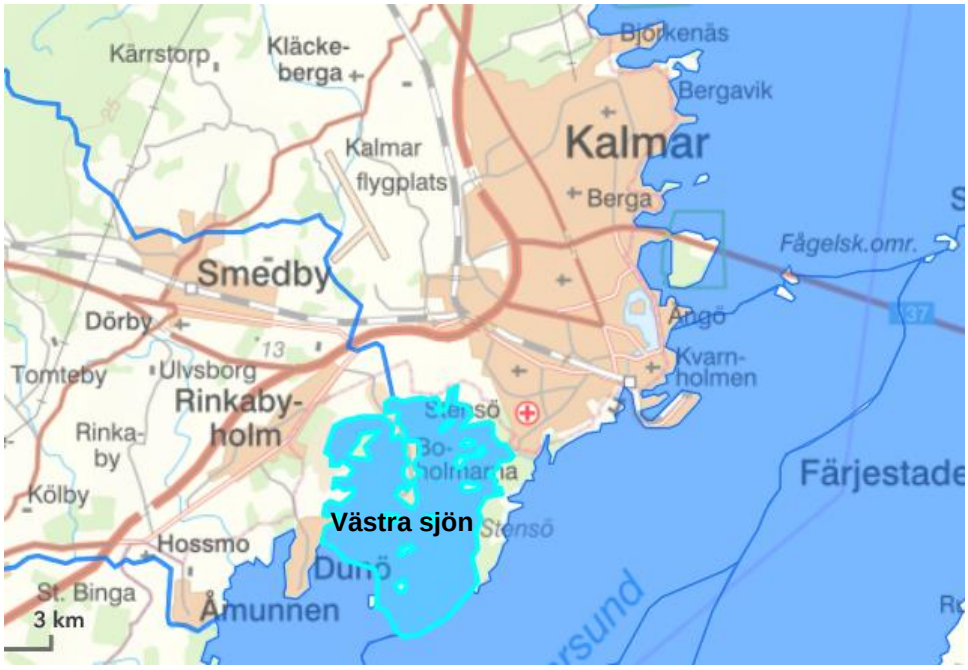
Törnebybäcken har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Vattenförekomsten ska uppnå God ekologisk status 2027 och God kemisk ytvattenstatus. Mindre stränga krav finns för bromerad difenyleter och kvicksilver. Törnebybäcken har otillfredsställande ekologisk status utifrån bedömning av fisk. Morfologiska förändringar, övergödning och förekomsten av miljögifter pekas ut som miljöproblem. Urban markanvändning (dagvatten), jordbruk och enskilda avlopp bedöms ha betydande påverkan när det gäller övergödningen. Törnebybäcken Uppnår ej god kemisk status. Halterna av

PFOS, kadmium, bens(a)pyren och polybromerade difenyletrar överskrider gränsvärdena för ytvatten. Inom avrinningsområdet finns flygplats och flera brandövningsområden som har betydande påverkan genom utsläpp av bens(a)pyren och PFOS. En nedlagd deponi bedöms ha betydande påverkan genom utlakning av kadmium och bens(a)pyren, Förekomsten av kvicksilver och bromerade difenyletrar kommer ifrån främst ifrån långväga atmosfärisk deposition. Halterna för kvicksilver och bromerade difenyletrar överstigs i alla Sveriges ytvatten. En åtgärd som nämns för att god vattenstatus ska uppnås är åtgärder som minskar spridningen av föroreningar med dagvatten.



Västra sjön

För Västra sjön har kvalitetskraven God ekologisk status 2027 och God kemisk ytvattenstatus fastställts. Mindre stränga krav finns för bromerad difenyleter och kvicksilver. Västra sjön har otillfredställande ekologisk status på grund av övergödning. Urban markanvändning (dagvatten), jordbruk och enskilda avlopp bedöms ha betydande påverkan när det gäller fosfor och kväve. Förbättrad dagvattenhantering i planeringen anges som en av åtgärderna som behöver genomföras för att uppnå miljökvalitetsnormen. Västra sjön uppnår ej god kemisk status. Halterna av bromerad difenyleter och kvicksilver överstiger miljökvalitetsnormen. Dessa överskrids i alla Sveriges ytvatten och beror på långväga luftburen spridning och atmosfärisk deposition.



Planområdet ligger ovanför grundvattenförekomsten Kalmarkustens sandstensformation. Kalmarkustens sandstensformation har god kemisk status och otillfredsställande kvantitativ status. Kvantitativa statusen beror på saltvatteninträngning i Blekinge län. Kvalitetskraven är god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status.

Planförslag

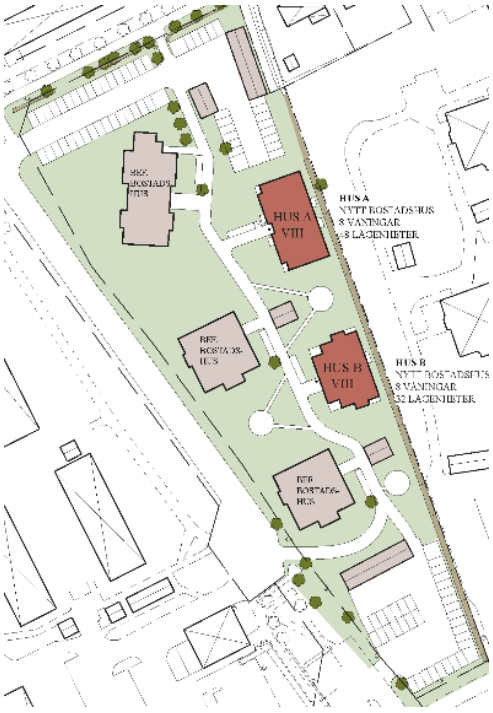
Ändrade mark- och vattenförhållanden

Genom detaljplanen möjliggörs en förtätning på befintlig tomtmark inom planområdet.

Geoteknik

Den geotekniska utredningen gäller främst för fastigheten Rapsen 6, men kan i ett översiktligt skede även användas för Rapsen 5 och 7 som en fingervisning. Inom undersökningsområdet förekommer siltiga jordlager som är känsliga för vatten. Hänsyn måste tas till detta vid planering och utförande av schaktarbeten. Transporter får inte förekomma på siltiga terrassytor. Vid utformning av grundkonstruktioner ska jordens tjälfarlighet beaktas. Grundläggning eller fyllning får ej utföras på tjälad eller uppluckrad schaktbotten.

Grundläggning



Grundläggning bedöms kunna utföras som plattgrundläggning på naturligt lagrad friktionsjord eller på ny packad fyllning efter urgrävning av fyllningsjord och finsediment. Viss del av befintlig fyllning kan eventuellt återanvändas som ny packad fyllning. Det går dock inte att utesluta att stödpålning ned till fast friktionsjord kan vara mer ekonomiskt för hus A på grund av de relativt stora djupen ned till fast friktionsjord. Det finns dock risk för att påldjupet blir litet i den sydöstra delen av bygganden vilket minskar pålens stabilitet. För hus B bedöms att enbart mindre omfattande urgrävningar kan komma att krävas. Urgrävningsdjupet kan dock för delar av bygganden uppgå till ca 1,5 m.

<u>Dränering</u>

Under och mot grundkonstruktioner ska ett dränerande och kapillärbrytande lager anordnas. Vid planering av markytor skall tillgodoses att vattenavrinning möjliggörs från byggnaden.

VA-Ledningar

Ledningar i mark bedöms generellt kunna utläggas på konventionellt sätt på ledningsbädd efter urgrävning av mullhaltigt ytlager. Om lösa jordlager så som otjänlig fyllningsjord och finsediment påträffas kan förstärkt ledningsbädd krävas. Vid behov läggs geotextil ut innan ledningsbädd påförs på terrassyta av finsediment.

Hårdgjorda ytor

Hårdgjorda ytor kan utföras på naturlig friktionsjord eller på fyllningsjord av god kvalitet efter urgrävning av mullhaltigt ytlager och eventuell otjänlig fyllningsjord.

Överbygganden ska dimensioneras för aktuella laster och förekommande jordlager på terrassytan. Där terrassytan utgörs av siltiga jordlager ska materialavskiljande lager av geotextil utläggas innan fyllning påförs.

Länshållning

Länshållning kan troligen utföras med pumpgropar nedförda 0,5 m under schaktbottennivån.

Natur och kultur

Inom planområdet finns det idag ett flertal uppvuxna träd som ger intryck av en parkmiljö på fastigheten Rapsen 6. Planförslaget innebär att träden kommer att tas ner för att ge plats åt en parkeringsyta samt två punkthus. Det är upp till markägaren att återplantera träd inom fastigheten.

Planförslaget innebär att befintlig lekplats kommer att behöva flyttas till en annan plats inom fastigheten.

Ny bebyggelse

På fastigheten Rapsen 6 möjliggör detaljplanen för en förtätning av bostäder. I förslaget nedan har två punkthus i 8 respektive 6 våningar ritats ut. Sammanlagt möjliggör planen för cirka 80 lägenheter.

.

På fastigheten Rapsen 5 och 7, möjliggör planen för två 4-våningshus.

Infrastruktur och tillgänglighet

I samband med ny detaljplan ska parkering liksom tidigare anordnas på egen fastighet. På Rapsen 6 planeras en effektivisering av befintliga parkeringsytor för att inrymma de tillkommande parkeringsplatserna som krävs för att även försörja de nya bostäderna. Utöver en effektivisering kommer parkeringsytan att utökas på den nordöstra delen av fastigheten.

På fastigheterna Rapsen 5 och 7 placeras parkeringsytor parallellt med Dagövägen samt ett par parkeringsplatser i väst. För att renhållningsfordon inte ska behöva köra in på fastigheten placeras ett miljöhus nära Dagövägen.

Ny service

Ingen ny service tillkommer i samband med planens genomförande. Det finns idag ett gott utbud av service i planområdets närhet.

Förändring av teknisk försörjning

Planområdet är idag redan exploaterat och teknisk försörjning finns. Tillräcklig kapacitet för ny bebyggelse anses finnas. Nya anslutningar utreds i samband med planens genomförande.

Behov av åtgärd mot störning och risk

Buller

Eftersom bostadsytorna inom planområdet inte överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå eller 70 dBA maximal ljudnivå finns inget behov av att utföra några åtgärder. I den södra delen av fastigheten Rapsen 6 finns ett mindre område närmast Djurängsvägen där riktvärden överskrids. Området regleras med en planbestämmelse som anger prickmark (byggnad får ej uppföras) samt korsmark (enbart komplementbyggnad).

En fördubbling av trafiken ger en ökning av ljudnivån på ca 3 dB.

Trafikmätningar på Djurängsvägen visar att ljudnivån från trafiken i ett framtidsscenario för 2040 inte kommer att öka med mer än 3 dB. I bullerkartläggningen har 40-45 dBA ekvivalent och 55-60 dBA maximal nivå beräknats på Rapsen 6 där husen planeras placeras. En ökning med 3 dB kommer därmed inte medföra att några av riktvärdena i trafikbuller-förordningen riskerar att överskridas, varken vid fasad eller uteplats.

För fastigheterna Rapsen 5 och 7 bedöms trafikmängden och hastigheten 30km/h på Dagövägen vara så pass låga att vägen kan liknas vid en bostadsgata. Kommunens bedömning är att en bullerutredning inte behöver tas fram. I bullerkartläggningen har det beräknats 45-50 dBA ekvivalent och < 40 dBA maximal ljudnivå för dessa fastigheter, enligt kartläggningen är det trafiken på Tyska vägen som påverkar. Inte heller här bedöms trafikmängden fördubblas till år 2040. Trafikmängd Tyska vägen (mellan Norra vägen-Dagövägen): År 2020: 9754 ÅDT och År: 2040 11900 ÅDT (räknat 1% ökning per år). Tung trafik: 4,2 %. Vid en ökning med 3 dBA riskerar inte riktvärdena 60 dBA ekvivalent vid fasad eller 70 dBA maximal ljudnivå att överskridas. För delar av fastigheten skulle dock det ekvivalenta riktvärdet 50 dBA vid uteplats kunna överskridas. Genom att placera parkering närmast vägen och möjliggöra för uteplatser i ljudskugga på husets södra sida bedöms även detta riktvärde kunna klaras.

Markföroreningar

Bekämpningsmedel och PAH-H förekommer i ytlig jord inom handelsträdgårdens tidigare verksamhetsområde. Påvisade ämnen förekommer ej i halter som överstiger tillgängliga riktvärden för vare sig befintlig eller planerad markanvändning. Något åtgärdsbehov har alltså inte identifierats. Ytlig jord inom växthusområdena visar på PAH-H överstigande MRR och har således ej fri användning utanför aktuell fastighet.

De miljötekniska rapporterna ska delges till aktuell myndighet av den som äger eller brukar en fastighet enligt upplysningsskyldighet 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.

Radon

Byggnader ska utföras radonsäkert. Byggnader kan utifrån utförda undersökningar troligen utföras som radonskyddade. På grund av stora fyllningsmäktigheter vid hus A, kan klassningen hos den naturliga jorden skilja sig från uppmätta värden. Det kan därmed krävas kompletterande mätningar på schaktbotten i läge för hus A om urgrävning görs av fyllningsjorden.

Dagvatten

Varje fastighetsägare bör eftersträva ett delvis lokalt omhändertagande av dagvattnet på den egna fastigheten, innan det avleds till det kommunala dagvattensystemet.

Takavvattningen bör utformas så att avledningen i första hand sker mot tomtens grönytor så att en fördröjning och reningseffekt erhålls. Som komplement till detta kan avvattningen uppsamlas i behållare på tomtmark. Vattnet kan nyttjas till bevattning.

Generellt bör hårdgjorda ytor inom fastigheterna utformas med genomsläppligt slit-/ytlager så att ytinfiltration kan ske.

Rapsen 5 & 7

Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för VA. Dagvattnet från denna del av planområdet avleds till två reningsanläggningar, Volvodammen vid E22 och Golfdammarna vid Snurrom. Fastigheten Rapsen 7 är i dagsläget inte ansluten till det kommunala dagvattensystemet. Det rekommenderas att fastighetsägaren ansöker om en dagvattenservis hos Kalmar Vatten AB. Möjlig anslutningspunkt finns i västra delen av Dagövägen, halvvägs framme vid Baltiska vägen. Rapsen 5 har en ansluten servispunkt.

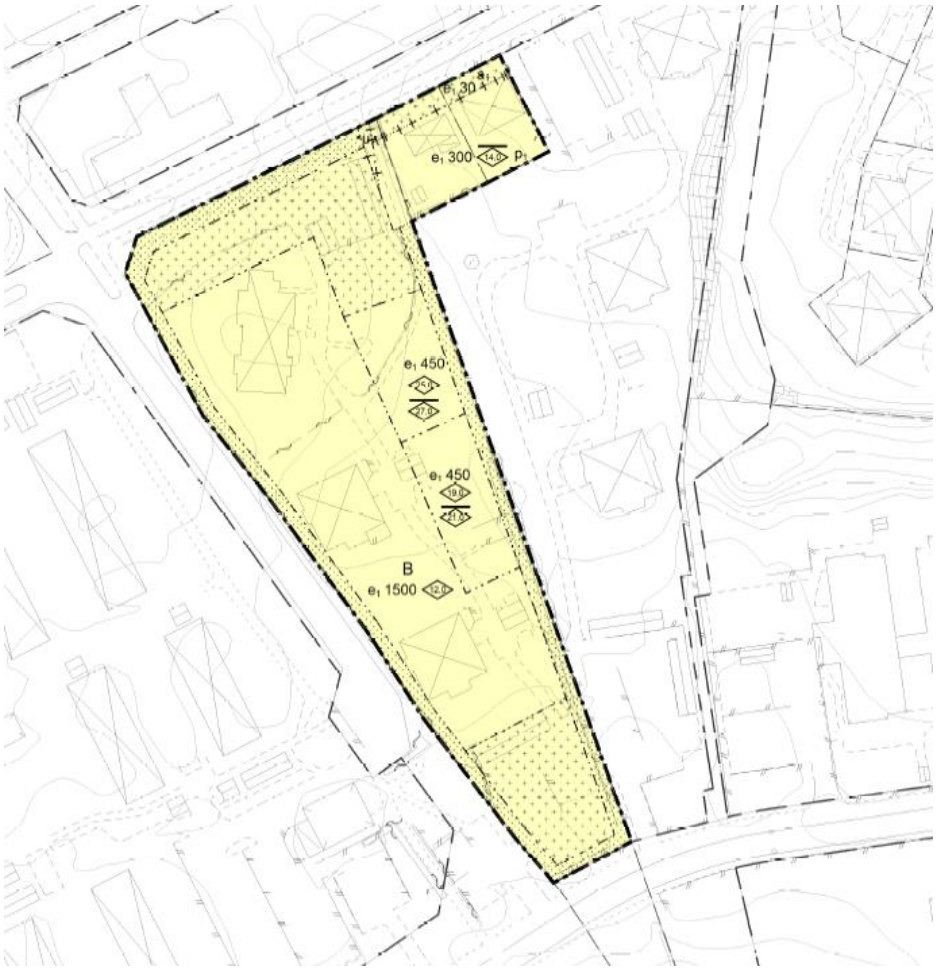
På fastigheten Rapsen 5 och 7 kommer troligen föroreningarna att komma från punktutsläpp från hårdgjorda ytor som tak och gator. Det kan även förekomma diffusa utsläpp såsom atmosfäriska nedfall. De vanligaste utsläppen består av metaller och kolväteföreningar och är oftast bundna till partiklar. Den främsta föroreningskällan för denna typ av område är trafikerade ytor. På området kommer sådan trafik att vara begränsad. Takytor har den största avrinningsfaktorn. I detta fall kommer takytorna var likvärdiga med befintliga, det går därför att anta att mängden föroreningar inte kommer att öka från området, utan vara fortsatt låga.

Rapsen 6

Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för VA. Dagvattnet från denna del av planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar till Hagbygärdediket och vattenförekomsten Törnebybäcken. Innan Hagbygärdediket ansluter till Törnebybäcken ligger Hagbygärdedämmet som anlades år 2012 för att rena dagvatten.

För att skapa lokal fördröjning kan dagvattnet inom fastigheten omhändertas genom magasinering med s.k. makadammagasin eller regnbäddar. Då området har god infiltrationsförmåga bedöms det att huvuddelen av nederbörden inom området infiltreras direkt i mark.

Beskrivning av planbestämmelser



Kvartersmark

Hela planområdet planläggs som kvartersmark vilket innebär att det är den privata markägaren som ansvarar för skötsel och underhåll. Planområdet planläggs för bostadsändamål.

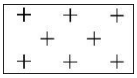
Användningsbestämmelser

B - Bostäder

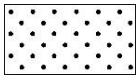
Egenskapsbestämmelser

Inom fastigheterna Rapsen 5 och 7 medges en byggrätt på 300 kvm i byggnadsarea – **e**. På fastigheten Rapsen 6 fastställs den byggrätt som finns inom planområdet idag. För de två områden som planeras bebyggas med två punkthus anges en byggrätt på 450 kvm inom respektive område.

Inom planerad parkeringsyta medges bestämmelsen "endast komplementbyggnad får placeras".



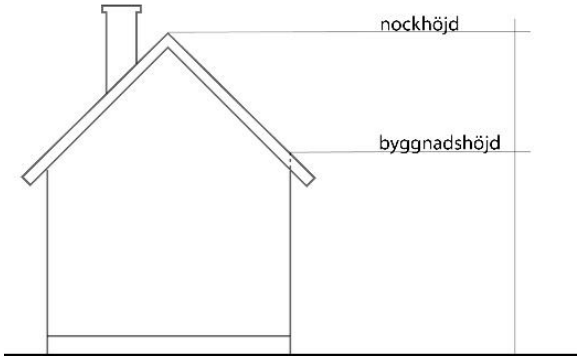
Prickade områden medger att "Marken får inte förses med byggnad".



Fastighetsgränsen mellan Rapsen 6 och 7 planeras flyttas västerut i samband med planarbetet. Planbestämmelsen **p_1** anger att "byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns anges inom detta område.

För fastigheterna Rapsen 5 och 7 anges en högsta nockhöjd på 14 meter.

För befintlig bebyggelse på fastigheten Rapsen 6 anges en högsta byggnadshöjd på 12 meter. För planerat 6-våningshus anges en högsta byggnadshöjd på 19 meter och en högsta nockhöjd på 21 meter. För planerat 8-våningshus anges en högsta byggnadshöjd på 25 meter och en högsta nockhöjd på 27 meter.



Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

Inom det nordöstra hörnet av Rapsen 6 går det en ledning in till fastigheten idag. Fastighetsgränsen planeras flyttas längre västerut och befintlig ledning kommer att hamna på fastigheten Rapsen 7. Inom detta område anges planbestämmelsen "markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar" på plankartan - **u_1**.

Parallellt med Dagövägen finns en befintlig allé som är biotopskyddad. På fastigheterna Rapsen 5 och 7 medges en mindre byggrätt för ett miljöhus närmast vägen. För att rotsystemet inte ska ta skada är det mycket viktigt att schaktning sker varsamt och inte i inom skyddsavstånd från träden. En planbestämmelse om att marklov krävs för schaktarbete anges därför på dessa fastigheter - **a_1**.

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

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark. Fastighetsägarna ansvarar för underhåll och skötsel av respektive fastighet.

Etapputbyggnad

För fastigheterna Rapsen 5 och 7 planeras detaljplanen genomföras i 2 etapper med start av Rapsen 7.

Övriga avtal eller överenskommelser

Mellan fastighetsägaren till Rapsen 5, 7 och fastighetsägaren till Rapsen 6 har det upprättats ett avtal om marköverlåtelse, kostnadsfördelning av planarbete, samt servitut om lekplats.

- Cykelväg som finns på fastigheten Rapsen 6 ska överlåtas till fastighetsägaren på Rapsen 7 utan kostnad. Nya tomtgränsen ska gå 1 m från garagelängan.
- Reglering av kostnadsfördelning för planarbetet
- Servitut gällande lekplats på Rapsen 6 som kan nyttjas av boende på fastigheterna 5 och 7.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och ledningshavare. Förändringarna framgår av tabell och karta på nästkommande sidor.

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

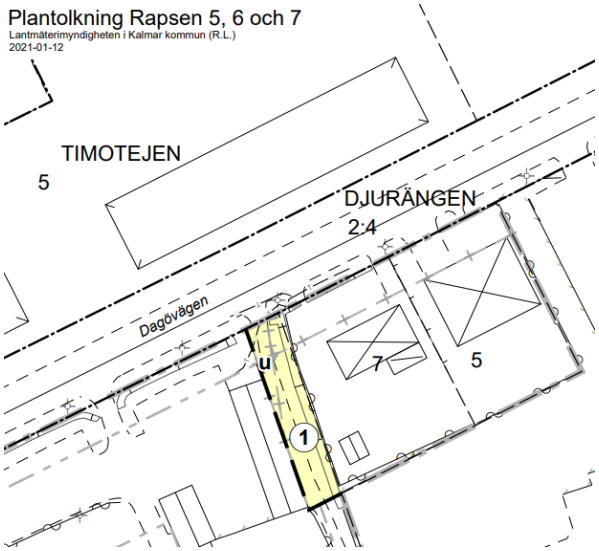
Fastighetsbildning

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
Rapsen 6	Från Rapsen 6 ska område 1 överföras till Rapsen 7.
Rapsen 7	Från Rapsen 6 ska område 1 överföras till Rapsen 7. Ny ledningsrätt ska bildas för u-område inom Rapsen 7.
Rapsen 5	Ingen förändring.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer inte att några fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov uppstår, kan sådana bestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan även under genomförandetiden.



Karta som tillsammans med tabellen ovan visar detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser

Områdesfigur	Areal, kvm	Nuvarande fastighet
1	190	Rapsen 6

Rättigheter

Inom planområdet planläggs ett område med ledningsrätt för underjordiska ledningar.

Andra fastighetsrättsliga konsekvenser

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

I samband med planarbetet har en geoteknisk undersökning genomförts. Med utgångspunkt från utförd undersökning har översiktliga rekommendationer till projektering av grundläggning för planerade byggnader tagits fram. I samband med detaljprojektering kan slutliga rekommendationer och dimensioneringsparametrar ges. Exploatören ansvarar för vidare utredning i samband med genomförandet.

Ekonomiska frågor

Kommunen bedömer att planen är ekonomiskt genomförbar. Planarbetet bekostas av fastighetsägarna inom planområdet. Ett planavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägarna.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen belastas inte av några kostnader till följd av detaljplanens genomförande.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och rättighetshavare

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare:

- Kostnad för eventuell flytt av ledningar
- Kostnad för fastighetsreglering

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 nedan.

Sociala konsekvenser

Planområdet planeras förtätas med ca 85 hyresrätter.

Djurängen är ett större område med främst lägenhetsbyggnader. En förtätning av planområdet med ytterligare flerbostadshus bidrar därmed inte med några nya boendeformer.

Tillgänglighet och trygghet

Intill planområdet finns gång- och cykelvägar med möjlighet att ta sig vidare till grönytor, lekplatser, handelsområden och stadskärnan bland annat. Planområdet ligger inom nära avstånd till flera busshållplatser. Inom planområdet finns idag tillgång till lekplats och det är viktigt att möjlighet till lekytor finns kvar efter förtätning.

Natur och kultur

Det finns inga kända fornlämningar eller andra kulturhistoriska värden som påverkas.

Stads- och landskapsbilden kommer att förändras inom närområdet. Planerade byggnader på Rapsen 6 med 8 och 6-våningshus kommer att innebära kontraster och förändrad skala i området. Runtom planerad bebyggelse finns idag 4- och 4,5 våningshus.

Höga byggnader innebär ofta problem för vindklimatet. Högre upp är vinden starkare och när den kraftiga vinden blåser mot en byggnad trycks den ner längs med fasaden på grund av lufttrycket. Nere vid marken blir det därför blåsigt. För att förebygga för starka vindar är det lämpligt att plantera träd på strategiska ställen.

Bebyggelse

Befintliga punkthus från 80-talet med valmat tak har tidigare både i stil och skala stuckit ut och varit särskilt synliga i närområdet. Ett genomförande av detaljplanen innebär att arkitekturen och skalan i närområdet kommer att förändras.

Tillgänglighet och infrastruktur

Ett genomförande av detaljplanen ger ett utökat underlag för kollektivtrafiken som redan idag erbjuder goda kommunikationsmöjligheter. Fler parkeringsplatser möjliggörs för nya boenden med bil. Renhållning och räddningsfordon kommer att ha tillgång till fastigheten även efter exploatering.

Service

Inom planområdets närhet finns det god tillgång till kommunal och offentlig service. En förtätning av bostäder är mycket positivt för elevunderlaget till Djurängsskolan.

Teknisk försörjning

Inom planområdet finns befintliga ledningar. Planförslaget innebär enbart att nya servisledningar dras inom fastigheterna.

Störning och risk

Ett genomförande av planen bedöms inte innebära några utökade störningar. Fler boende i området leder till fler fordonsrörelser. Ökningen bedöms enbart marginellt påverka befintlig bullersituation.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

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.

Översiktsplaner

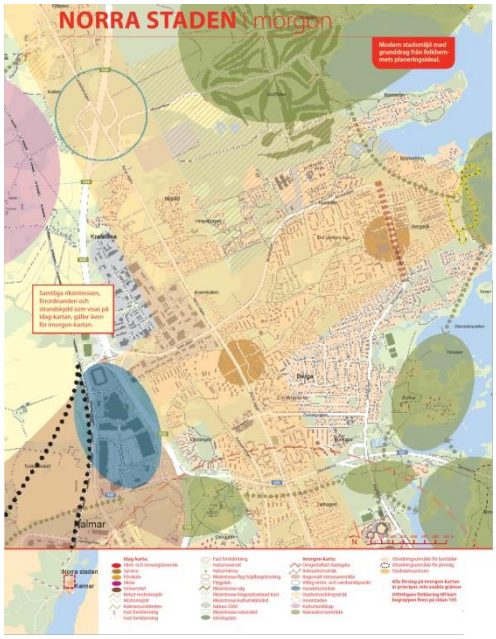
Översiktsplan Kalmar kommun

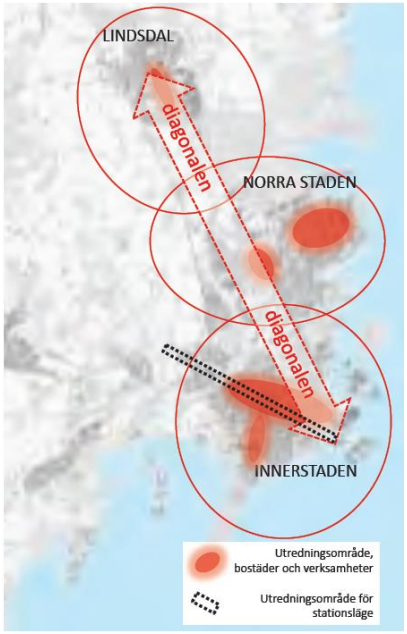
Planområdet ligger inom det område som omnämns som "Norra staden" i översiktsplanen från 2013, i anslutning till "diagonalen", ett stråk som sträcker sig från Innerstaden i söder till Lindsdal i norr. Nedan anges ett utdrag ur översiktsplanen för området:

Centrumen i Berga och Norrliden är viktiga för att vardagslivet för många människor ska fungera. Det bör planeras för fler bostäder i områdena nära centrumen. Fler nya bostäder i centrum eller längs med exempelvis Diagonalen ger fler människor korta avstånd till många målpunkter och nära till bra kollektivtrafik. Samtidigt hushållar man med marken och behöver inte ta mark i utkanten av staden i anspråk för bostäder. Ökad täthet i och vid centrumen kan bland annat stärka verksamheterna och de mötesplatser som finns samt ge underlag för nya. Det ska vara enkelt att ta sig mellan bostad och arbete med stopp på exempelvis förskola eller livsmedelsbutik. Förutsättningar för det är centrum med sammanhål-

len service samt bra cykelvägar och kollektivtrafik. Om antalet människor som rör sig i centrumen under fler av dygnets timmar kan den upplevda tryggheten öka samt skapa ett större underlag för kollektivtrafiken. Gena gång- och cykelvägar behövs för att koppla ihop bostäder med närservice och mötesplatser i den lokala staden.

Detaljplanen innebär att "Norra staden" förtätas med bostäder som i sin tur stärker serviceunderlag vid Berga centrum samt underlag för skola och kollektivtrafiken. Planförslaget är i linje med översiktsplanens intentioner.





Tematiskt tillägg till översiktsplanen

Punkter för en hållbar dagvattenhantering enligt VA-planen.

- 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.

När 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.