Handläggare
Lisa Wändesjö
Evelina Abrahamsson
0480-45 00 82

Datum
Upprättad 2021-12-16

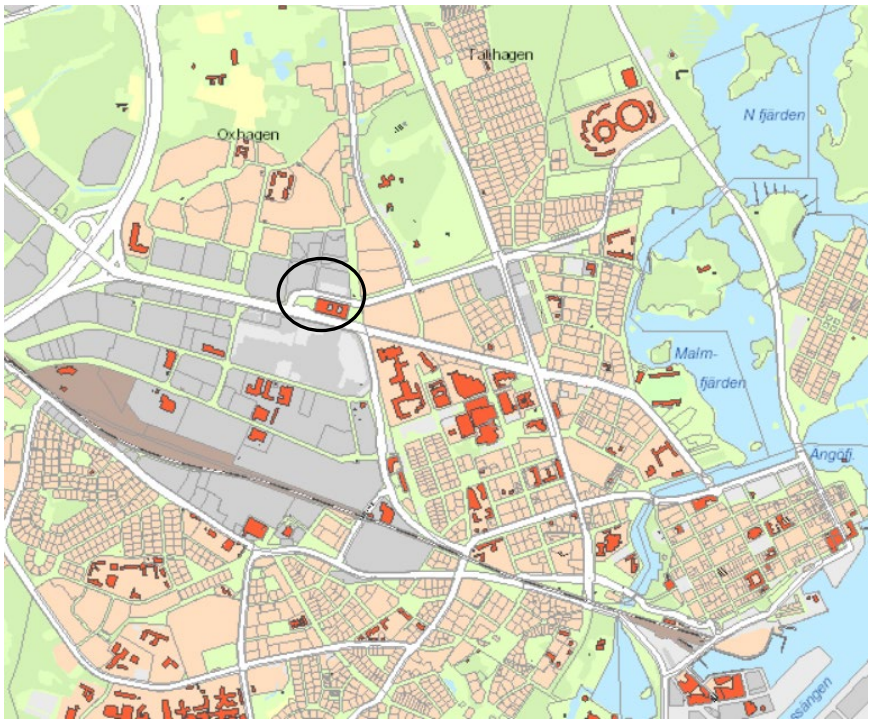
Ärendebeteckning
2021-2775

Ändring av detaljplan för fastigheten Flodhästen 5 med flera (före detta Rifa) i Kalmar

Kalmar kommun

Planbeskrivning

Antagandehandling



Planområdet

Beslut:
Antagen av SBN 2021-12-16 § 239
Vunnit laga kraft 2022-01-11 /EA

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

Läsanvisning 4
Syftet med underliggande detaljplan 4
Inledning 5
Det nya häktet 5
Plandata 6
Planförfarande och tidsplan 7
Tidigare ställningstaganden 7
Planändring 10
Skuggstudie 11
Konsekvenser 12
Genomförande och konsekvenser 13
Organisatoriska frågor 13
Fastighetsrättsliga frågor 13
Bilaga 15
Plankarta 15

Gällande planhandlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta

Ändring av detaljplan

- Ändring av planbeskrivning
- Ändring av plankarta (redovisas som bilaga i planbeskrivningen)

Till planen hör också:

- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse

Medverkande tjänstepersoner

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

Lisa Wändesjö
Planarkitekt

Evelina Abrahamsson
Planarkitekt

Läsanvisning

Planhandlingarna för gällande detaljplan för fastigheten Flodhästen 5 m.fl. ska läsas tillsammans med denna ändring. Det innebär att de planbestämmelser som inte strukits eller ersatts av nya bestämmelser i ändringen av plankartan fortsatt gäller. Av plankartans ändring (bilaga till denna handling) framgår tydligt vilka planbestämmelser som läggs till, stryks eller ändras.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslaget 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.

Syftet med underliggande detaljplan

Syftet med den underliggande detaljplanen är att möjliggöra:

- Nya bostäder av varierad storlek och karaktär
- Vårdboende
- Häkte i anslutning till befintligt polishus
- Förskola
- En större matvarubutik
- Samlad parkeringslösning i ett parkeringsgarage
- Koppling mellan Galggatan och Lorensbergsleden via Eriks Dahlbergs väg

Planen ger också möjlighet till:

- Omgestaltning av Perstorpsvägen med exempelvis kantstensparkering, cykelväg och trädplantering
- Trafikminskning på den del av Galggatan som löper norr om polishuset genom åtgärder som hindrar att gatan används för genomfartstrafik
- Säkerställande av gång- och cykelstråk som parkområde i öster

Detaljplanen ska möjliggöra en flexibilitet i placeringen av bebyggelsen inom bostadskvarteren. En variation i höjd och fasadutformning ska eftersträvas. Lägre bebyggelse placeras i utkanten av fastigheten Flodhästen 5 i norr, söder och i öster, högre bebyggelse placeras i fastighetens centrala del där ett punkthus utgör den högsta bebyggelsen inom planområdet.

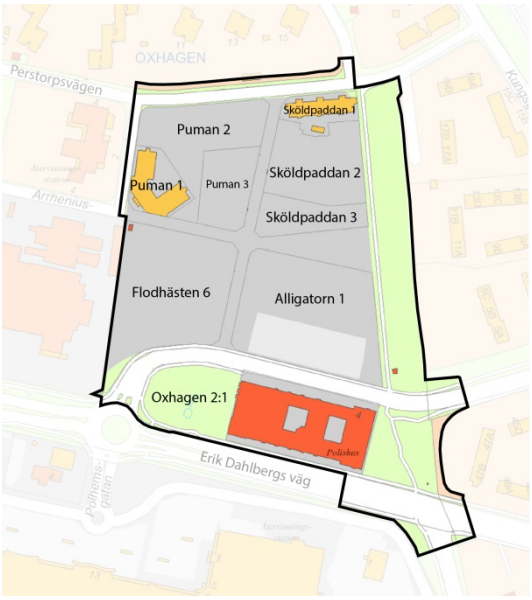
Trafikrörelserna inom området ska hållas nere genom att parkering främst ska samlas i ett parkeringshus. Parkområdet ska utformas med ängskaraktär där en öppen dagvattenhantering inryms.

Föreslagen ändring av detaljplan går i linje med den underliggande detaljplanen.

Inledning

Fastighetsägaren till Flodhästen 6 m.fl. (P&E Fastigheter AB), har ansökt om planbesked för planändring. Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2021-05-18 att ge positivt planbesked. Vid framtagandet av gällande detaljplan har garageytor under marknivå inte räknats in i bruttoarean. Vid genomförandet av detaljplanen har det därför visat sig att bruttoarean inte räcker till för att underjordiskt garage för fastigheterna Alligatorn 1, Sköldpaddan 1-3, Puman 1-3 och Flodhästen 6.

I gällande detaljplan anges det nya häktets placering intill polishuset. Vid detaljprojektering av häktet har Kriminalvården meddelat att byggnaden som planeras är högre än vad detaljplanen tillåter för att kunna inrymma alla funktioner. Kriminalvården har därför inkommit med en förfrågan om planändring gällande totalhöjden från 20 till 30 meter.



För fastigheten Flodhästen 6 avser markägaren utöka höjden för att kunna bygga ytterligare en våning. På så vis möjliggörs parkering för både polisen och häktet inom fastigheten.

Genom att undanta byggnation under mark från tidigare utnyttjandegrad så möjliggörs ytterligare bebyggelse både ovan och under mark. Detta regleras på plankartan genom att texten för exploateringsgraden justeras. Detaljplanen ändras även för att möjliggöra högre bebyggelse inom delar av planområdet.

Det nya häktet

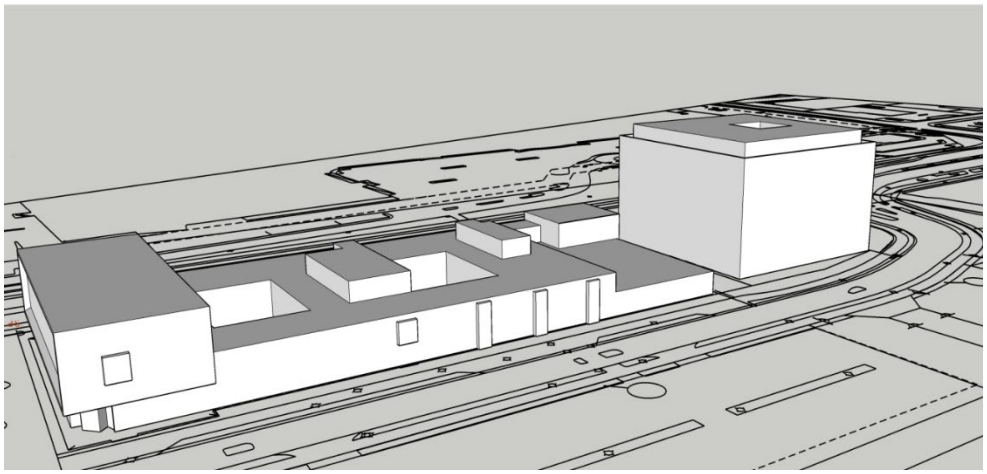
Häktet ligger idag i kvarteret Ravelinen 1 på Malmen och har 35 platser. Kriminalvården har meddelat att det nya häktet kommer att inrymma 60 platser.

Den yta kriminalvården kan nyttja för bebyggelse är maximalt 2000 kvm. Maximalt angiven bruttoarea är 15 000 kvadratmeter och en totalhöjd på 20 meter enligt gällande detaljplan. Kriminalvården har ett behov av en våningshöjd på 4 meter för att inrymma en installationstät verksamhet.

Verksamhetens behov av promenadgårdar löses för de flesta häkten av att funktionen förläggs på taket. Eftersom de är utomhus alstrar de ingen bruttoarea men det krävs byggnation i form av avskiljande täta väggar, tak av sträckmetall samt övervakningsgång. Rastgårdsplanet måste alltså räknas in i totalhöjden. Den kvarvarande ytan för verksamheten ska alltså rymmas på endast 4 våningar (8 000kvm). Med gällande detaljplan kan inte kriminalvården nyttja hela byggrätten.

Kriminalvården har i dagsläget uppskattat ytbehovet ovan mark till cirka 12 000 kvm. Det finns därmed ett behov av 6 våningar + promenadgårdar. Ovanpå detta kommer rastgårdar samt övervakningsgång. Behovet blir 30 meter i totalhöjd.

Om häktet blir högre än kringliggande bebyggelse säkerställs insynsskydd samtidigt som det möjliggörs för klienter att se horisonten.



Skiss från AG Arkitekter. Vy från nordost. Polishuset syns till vänster i bild och det nya häktet illustreras till höger som en volym.

Plandata

Planområdet är cirka 11,6 hektar stort, och omfattar följande fastigheter:

1. Puman 1 (del av f.d. Rifa) som ägs av Kalmar vårdhem AB
2. Puman 2 (del av f.d. Rifa) ägs av KV 1 Hyr 1 AB
3. Puman 3 (del av f.d. Rifa) ägs av KV 1 Hyr 3 AB
4. Del av Diamanten 1 (mark för bostadsändamål), ägs av Kalmarhem AB.
5. Sköldpaddan (del av f.d. Rifa) ägs av Bostadsrättsföreningen Botanikern
6. Sköldpaddan 2 (del av f.d. Rifa) som ägs av KV 2 Kalmar AB
7. Sköldpaddan 3 (del av f.d. Rifa) som ägs av KV 1 Gård 1AB
8. Alligatorn 1 (del av f.d. Rifa) som ägs av KV 1 Hyr 2
9. Tvättbjörnen 1 (polishuset och angränsande ytor) ägs av Vacse Kalmar AB
10. Del av Malmen 2:2 (gatumark), ägs av Kalmar kommun
11. Del av Fasanen 1 (gatumark och mark för bostadsändamål), ägs av Glebes Fastighets AB.
12. Del av Oxhagen 2:2 (gatumark), ägs av Kalmar kommun
13. Del av Oxhagen 2:1 (grönområde och gatumark) som ägs av Kalmar kommun.
14. Flodhästen 6 (del av f.d. Rifa) ägs av PPE Fastigheter i Kalmar AB
15. Del av Oxhagen 2:1

En stor del av planområdet har tidigare tillhört den så kallande Rifatomten (tidigare beteckning Flodhästen 5). Industrin var verksam mellan år 1941 och 2005 och var världsledande på kondensatorer av metalliserat papper.

Planförfarande och tidsplan

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

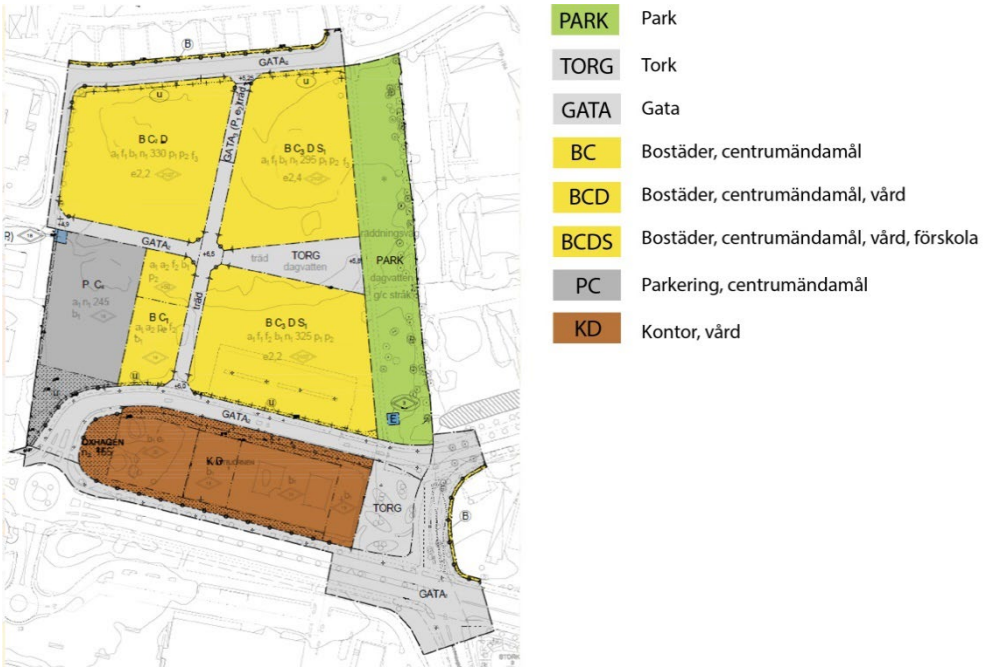
Ett begränsat standardförfarande förutsätter att samtliga sakägare godkänner planförslaget i samrådet. Om detaljplanen inte godkänns behöver detaljplanen ställas ut på granskning innan planen slutligen antas.

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

Tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (aktnummer 0880K-P18-05) vann laga kraft 2018-04-03 och föreskriver bostäder, centrumändamål, handel, kontor, vård, förskola, park, gata och torg.



I planen regleras exploateringsgraden genom en maximal bruttoarea samt totalhöjden. Exploateringsgraden varierar i de tre större bostadskvarteren mellan 2,2 och 2,4 bruttoarea per fastighetsarea.

I dagsläget är fastigheterna Puman 1, Sköldpaddan 1 samt Tvättbjörnen 1 bebyggda. Fastigheten Puman 2 har fått bygglov och håller på att bebyggas. Genomförandetiden för gällande detaljplan har inte gått ut och gäller fram till 2023-04-03. Från det att ändringen av detaljplanen vinner laga kraft förlängs genomförandetiden för de nya bestämmelserna som har införts med fem år.

Översiktsplan

Kalmar kommuns gällande översiktsplan Unika Kalmar antogs år 2013. Kommunen håller på och arbetar fram en ny översiktsplan som nyligen varit ute på samråd. Den nya översiktsplanen beräknas vara klar år 2022.

I staden finns en stor utvecklingspotential. Den ska växa inifrån-och-ut mot de stadsnära tätorterna genom bebyggelse och stråk. Kalmar stad växer främst genom värdeskapande förtätning, omvandling och förädling vilket ger förutsättningar för en sammanhängande stad som utvecklas socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart. Det bidrar till korta avstånd mellan viktiga funktioner och ger goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik och skapar underlag för en väl utbyggd kollektivtrafik – hållbara kommunikationer. En stad anpassad till människor förstärker dess attraktivitet.

Översiktsplanens fem prioriterade inriktningsmål leder till en långsiktigt hållbar utveckling:

- En attraktiv kommun med hög livskvalitet
- Unika Kalmar
- Ett hållbart Kalmar som ligger i framkant med miljö och klimatarbetet
- Kalmar som motor för utveckling i Kalmarsund
- Tre residensstäder tillsammans för en stark sydostregion

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 §.

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.

Dagvatten

Större delen av området för fastigheten Flodhästen 5 har, då området var bebyggt, avvattnats mot Perstorpsvägen samt mot angränsande grönområde i öster. De allmänna ytorna inom planområdet avvattnas via dagvattenledningsnät i gatorna. Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

I samband med planarbetet för den gällande planen från år 2018 togs det fram fyra dagvattenutredningar. Dessa betonar vikten av att ta hand om dagvattnet på plats inom planområdet eftersom dagvattennätet inom plan- och när-området är hårt belastat. Utredningarna visar på olika möjliga åtgärder med infiltration och fördröjning för omhändertagande, samt åtgärder för att minska mängden dagvatten. I utredningen från år 2015 konstateras att någon form av rening av dagvattnet från planområdet är nödvändig för att inte öka belastningen på vattenförekomsten Kalmarsund. Utredningen fastslår att om biofilter eller liknande anläggs kan reningsbehovet uppfyllas. I den kompletterande dagvattenutredningen från år 2017 utreds vilka åtgärder som krävs inom varje kvarter inom planområdet. Dagvatten från trafikerade ytor, som innehåller högre halter av förorenade ämnen, leds till regnbäddar/dagvattenbiofilter. I andra hand ska dagvattnet från vägar ledas till skåldike/utjämningsmagasin. Infiltration av dagvatten, relaterat till markföroreningar, anses inte kunna försämra underliggande grundvatten då området har sanerats till halter som inte kan medföra påverkan på dessa. Huskroppar med källare och underjordiska parkeringshus kommer att kräva pumpning av dräneringsvatten.

Dagvattnet föreslås i planen att i mesta möjliga mån omhändertas genom infiltration i marken och renas lokalt. Därmed begränsas utflödet från området, föroreningar avskiljs, det tillskapas vackra miljöer och grundvattenbildningen främjas.

Det har tidigare saknats ytvattendrag inom området, vilket nyligen har anlagts, varifrån vattnet kommer att ledas vidare. För att få funktion på avvattningen har det krävts ledningar under mark. Efter den lokala reningen och fördröjningen leds det dagvatten som inte infiltreras vidare i kommunens ledningar till Hagbygärdediket, vidare till Törnebybäcken som mynnar i Västra sjön och till sist i Kalmarsund. Total utsläppsmängd har bestämts av kommunen till 30 l/s norrut och 15 l/s söderut för att inte överbelasta dagvattennätet. Kalmar Vatten ansvarar för detta då det kräver analys/vetskap om nedströms liggande dagvattennät.

Planändringen medför ingen förändring i dagvattenfrågan.

Planändring

Planbestämmelse parkeringsgarage under mark läggs till inom samtliga bostadskvarter. Planbestämmelse om exploateringsgrad (exploateringstal) revideras med tillkommande text: ”Exploateringsgraden innefattar enbart bebyggelse ovan mark”. Detta innebär att parkeringsgarage under mark kan byggas utöver. Detta möjliggör även 3D-fastighetsbildning för parkeringsgarage. Exploateringsgraden utgör en utnyttjandegradsbestämmelse. För användningsområdet parkering på den västra delen av fastigheten Flodhästen 6, ändras totalhöjd till nockhöjd för att möjliggöra ytterligare en våning. Plankartan nedan redovisar planbestämmelser som utgår med rött kryss. Planbestämmelser som läggs till redovisas i röd färg. Samtliga användningsområden BC, BCD, BCDS, KD, GATA, TORG och Park kommer fortsättningsvis att gälla. Egenskapsbestämmelser som inte ändras ska också fortsättningsvis gälla.

Ändring av planbestämmelser

P_1	Parkeringsanläggning under mark
e_3	I användningen P_1 ryms även ramper och portar ovan mark till garage/parkeringsanläggning.
e 0,0	Högsta tillåtna exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea inom egenskapsområdet. Exploateringsgraden innefattar enbart bebyggelse ovan mark.
00	Högsta tillåtna nockhöjd i meter
00	Högsta tillåtna totalhöjd i meter

Skuggstudie

I samband med planprocessen har en skuggstudie tagits fram av AG Arkitekter. Skuggstudien visar att den 30 meter höga byggnaden inte kommer att påverka närområdet nämnvärt med skuggbildning under sommaren då solen står som högst. Under vår- och höstdagjämning kommer byggnaden att främst påverka bostadsfastigheterna Flodhästen 6 och Alligatorn 1 med skuggbildning under dagtid. Under vintersolståndet när solen står som lägst kommer den nya häktesbyggnaden att påverka byggnaderna i norr under hela dagen.

Konsekvenser

Ändring av detaljplanen innebär främst en förändring under mark. Parkeringsgarage innebär att parkering ovan mark kan tas bort. På så vis minskas den hårdgjorda ytan. I den västra delen av planområdet tillåts ytterligare en våning på parkeringsgaraget för att kunna ta emot parkering från polishuset och häktet. Eftersom kringliggande byggnader är betydligt högre, anses inte den visuella effekten bli nämnvärt påverkad. Däremot innebär förändringen av häktestomten från 20 meters totalhöjd till 30 meters totalhöjd, en visuell påverkan på landskapet. Inom närområdet håller skalan på att förändras. Med högre byggnader i närområdet, anses därför inte den visuella påverkan bli alltför stor.

Parkeringsbehovet för häktet kommer att lösas inom fastigheten Flodhästen 6 där det nya parkeringshuset ska inrymma häktets parkeringsbehov.

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändring av detaljplanen är 5 år från den dag planändringen 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.

Exploateringsavtal

I samband med antagandet av detaljplan för Flodhästen 5 med flera tecknades ett exploateringsavtal mellan Kalmar kommun och PPE Fastigheter. Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen. Avtalet gäller fortsättningsvis oförändrat och det bedöms inte som att avtalet behöver ändras på grund av denna planändring.

Fastighetsrättsliga frågor

Planändringen föranleder inga krav på fastighetsbildning då avgränsningen mellan planerad kvartersmark och allmän platsmark följer befintliga fastighetsgränser. Planändringen medför möjlighet till att bilda fler parkeringsfastigheter, de tillkommande parkeringsfastigheterna behöver då bildas genom 3D-fastighetsbildning.

Om fler fastigheter bildas ur respektive kvarter/fastighet och det uppstår gemensamma behov kan eventuellt gemensamhetsanläggningar behöva bildas för gemensamma anordningar och anläggningar.

Befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet kan komma att behöva omprövas till följd av förändringar i fastighetsindelningen. Eventuellt behov och möjlighet till att ändra befintlig gemensamhetsanläggning och nuvarande anläggningsbeslut får prövas i anläggningsförrättning enligt anläggningslagen. Även befintliga servitut kan behöva ändras till följd av förändringar i fastighetsindelningen, vilket får prövas vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader

Kommunledningskontoret får kostnader för ändring av detaljplan.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och rättighetshavare

Kostnader

Fastighetsägaren/PPE Fastigheter AB får kostnader för ändring av detaljplan.

Planavgift

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

Bilaga
Plankarta

Ändring av planbestämmelser

P_1	Parkeringsanläggning under mark
e_3	I användningen P_1 ryms även ramper och portar ovan mark till garage/parkeringsanläggning.
e 0,0	Högsta tillåtna exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea inom egenskapsområdet. Exploateringsgraden innefattar enbart bebyggelse ovan mark.
00	Högsta tillåtna nockhöjd i meter
00	Högsta tillåtna totalhöjd i meter