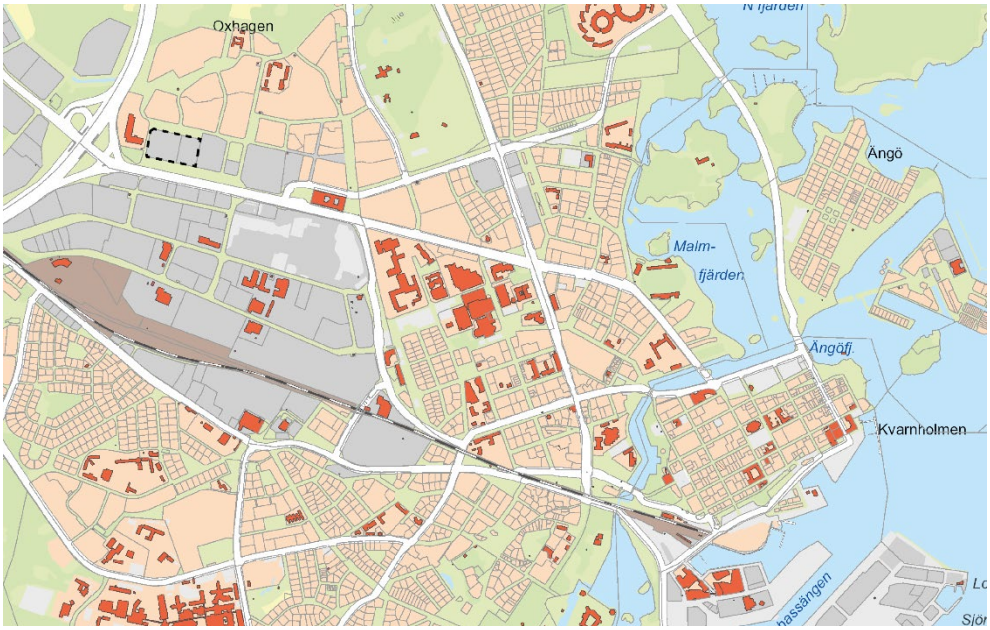
Planbeskrivning för ändring av stadsplan för kv Krokodilen i Kalmar, Kalmar kommun

Samrådshandling



Svart streckad linje visar vilket område som ändringen gäller

Planeringsenheten | Samhällsbyggnadskontoret
Adress Box 611, 391 26 Kalmar | Besök Storgatan 35 A
Tel 0480-45 00 00 vx | sam.byggnadskontoret@kalmar.se

Kalmar kommun

Planbeskrivningens innehåll

Sammanfattning 4

Inledning 5

- Bakgrund 5
- Syfte med detaljplanen 5
- Plandata 6
- Planförfarande och tidsplan 6

Nuläge 7

- Gällande detaljplan 7
- Mark- och vattenförhållanden 8
- Natur och kultur 8
- Bebyggelse 8
- Infrastruktur 8
- Teknisk försörjning 9
- Störning och risk 10

Planändring 12

Genomförande och konsekvenser 14

- Organisatoriska frågor 14
- Fastighetsrättsliga frågor 14
- Tekniska frågor 14
- Ekonomiska frågor 14
- Konsekvenser av planens genomförande 15

Tidigare ställningstaganden 17

- Överkommunala beslut 17
- Översiktsplaner 17

Bilaga 18

- Plankarta 18

Planhandlingar

Gällande plan:

- Ändring av stadsplanen för kv Krokodilen i Kalmar 0880K-I:301

Planhandlingarna består av:

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

Till planen hör också:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Medverkande tjänstepersoner

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

Evelina Abrahamsson
Planarkitekt

Sammanfattning

Syftet med ändringen av detaljplanen är att anpassa planen till nya förhållanden och möjliggöra utveckling av befintliga verksamheter. Planändringen möjliggör också för en högre bebyggelse inom befintlig markanvändning. 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

Planhandlingarna för gällande ändring av stadsplanen för kv Krokodilen i Kalmar 0880K-I:301 ska läsas tillsammans med denna planändring. Det innebär att de planbestämmelser som inte strukits eller ersatts av nya bestämmelser i planändringen fortsatt gäller. 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. Efter att planändringen vunnit laga kraft gäller planförslaget.

Bakgrund

Fastighetsägare till Krokodilen 4 och 5 har inkommit med en förfrågan om att påbörja ett nytt planarbete för att kunna utveckla sina verksamheter. Fastighetsägarna avser att var och en för sig kommer att utveckla området genom nybyggnation och ombyggnation (renovering) av befintliga fastigheter.

Syfte med detaljplanen

Syftet med ändringen av detaljplanen är att anpassa planen till nya förhållanden och möjliggöra utveckling av befintliga verksamheter. Planändringen möjliggör också för en högre bebyggelse inom befintlig markanvändning.

Plandata

Området ligger intill på- och avfart E22 utmed Erik Dahlbergs väg. Området avgränsas i norr mot bostäder och i väst, öst samt syd mot verksamheter. Området utgör cirka 2 hektar och inrymmer fastigheterna Krokodilen 4 och 5 som är privat ägda.

Planförfarande och tidsplan

I arbetet med att ta fram förslag till ändring av detaljplanen tillämpas standardförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap. 7 § (PBL 2010:900). Tidsplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskeden eller nya förutsättningar under planprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete. Planens preliminära tidsplan:

Nuläge

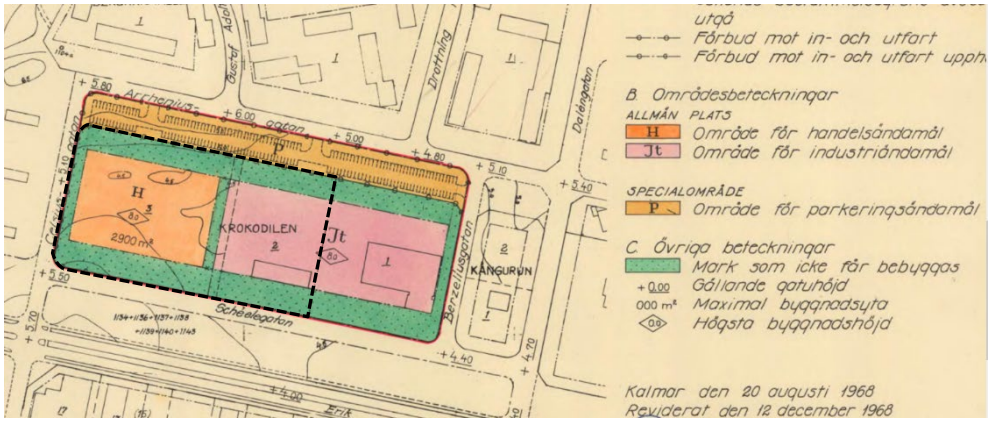
Fastigheten Krokodilen 5 används för kontorsverksamhet och omges av gräsytor och parkeringsytor. Fastigheten krokodilen 4 används för bilhandel och service och är belagd med hårdgjord yta varvid stor andel används för parkering av motorfordon.

Svart streckad linje visar var ändringen gäller. Fastighetsgränser visas som gröna linjer

Gällande detaljplan

För aktuellt planområde anger gällande detaljplan från år 1968 (0880K-I:301) Bestämmelsen H får användas för handel- och kontorsändamål. Jt får användas för industri avsedd för reparation och tillsyn av motorfordon och bilutställningslokaler samt område för parkering.

Ändring av detaljplan gäller del av detaljplan 0880K-I:301.



Gällande detaljplan med planområdet i svart streckad linje

Mark- och vattenförhållanden

Området är relativt plant. Marknivån varierar mellan nivåerna +5,85 till +4,87 meter. Högsta punkten finns i den norra delen av området. Marken lutar svagt mot väster, söder och mot nordost. Ytorna inom avgränsningen utgörs av gräs och hårdgjorda ytor belagda med asfalt och eller grus. Jordlager under ytskikten utgörs av friktionsjord i huvudsak av sandig morän och postglacial silt.

Jordartskarta

Natur och kultur

Området har tidigare använts som odlingsmark. Bilverkstad har bedrivits sedan 1960-talet.

Bebyggelse

Fastigheterna ingår i en zon med verksamhetsbebyggelse mellan Erik Dahlbergs väg och bostadsområde Oxhagen. På motsatt sida om Erik Dahlbergs väg ligger Kalmars gamla industriområde med både stora och små verksamheter i form av handel och industri. Arkitekturen är relativt storskalig med bebyggelse uppförd i huvudsak mellan 1950–80-talet, men med enstaka nyare byggnader uppförda under 2000-talet. Det närliggande bostadsområdet Oxhagen består av lamellhus om tre våningar uppförda under 1960-talet i gult tegel. Intill planområdet finns en byggnad med sju våningsplan uppförd år 2019.

Infrastruktur

Gång-, cykel- och biltrafik

Biltrafiken angör söder om fastigheterna från Scheelegatan. Längs Scheelegatan mot fastigheterna Krokodilen 4 och 5 går en trottoar. Cykelväg går parallellt med Scheelegatan längs Erik Dahlbergs väg. Del av Scheelegatan väster om

fastigheten Krokodilen 5 stängs av vid utryckning från räddningstjänsten. Gällande detaljplan reglerar utfartsförbud mot Arrheniusgatan samt del av Scheelegatan.

Flygtrafik

Kalmar flygplats, Kalmar Öland Airport, utgör riksintresse för kommunikation enligt miljöbalkens 3 kap. 8 §. Till riksintresset finns även influensområden utanför flygplatsen inom vilka bebyggelse påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av flygplatsen. Planområdet ligger inom influensområdet för flyghinder och för elektromagnetisk störning.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Huvudman för den allmänna VA-anläggningen i Kalmar kommun är Kalmar Vatten AB. Serviser för vatten och spillvatten finns i anslutning till planområdet.

Energi och el

El, tele, fiber och fjärrvärme finns i anslutning till planområdet. Ett område för underjordiska ledningar går också parallellt söder om Arrheniusgatan.

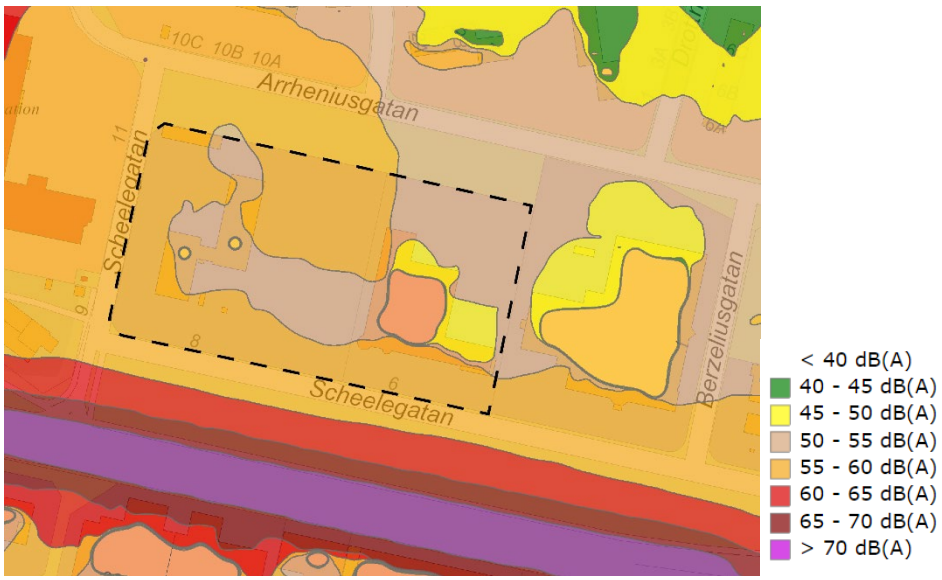
Räddning

Planområdet ligger inom normal insatstid för räddningstjänsten. Släckvatten finns i omgivande brandpostnät, vilket bedöms vara i tillräcklig omfattning. Gatunätet möjliggör räddningsinsats.

Störning och risk

Buller

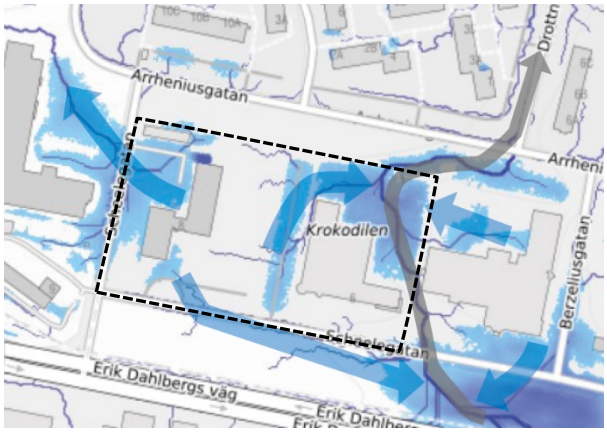
Enligt Bullerförordningens 3 § (SFS 2015:216) bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Bullerförordningen anger inga värden specifikt för kontor eller verksamheter. Bullerspridning från Erik Dahlbergs väg visar värden på mellan 45–60 dBA.



Bullerspridning ekvivalent ljudnivå dB(A)

Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet avrinner mot väst och mot syd samt ansamlas inom planområdets nordöstra del. Vid skyfall rinner vatten ytligt från det sydöstra markområdet och sedan genom den nordöstra delen inom fastigheten Krokodilen 4 och i riktning vidare mot norr.



Scalgo - ansamling och avrinning vid skyfall

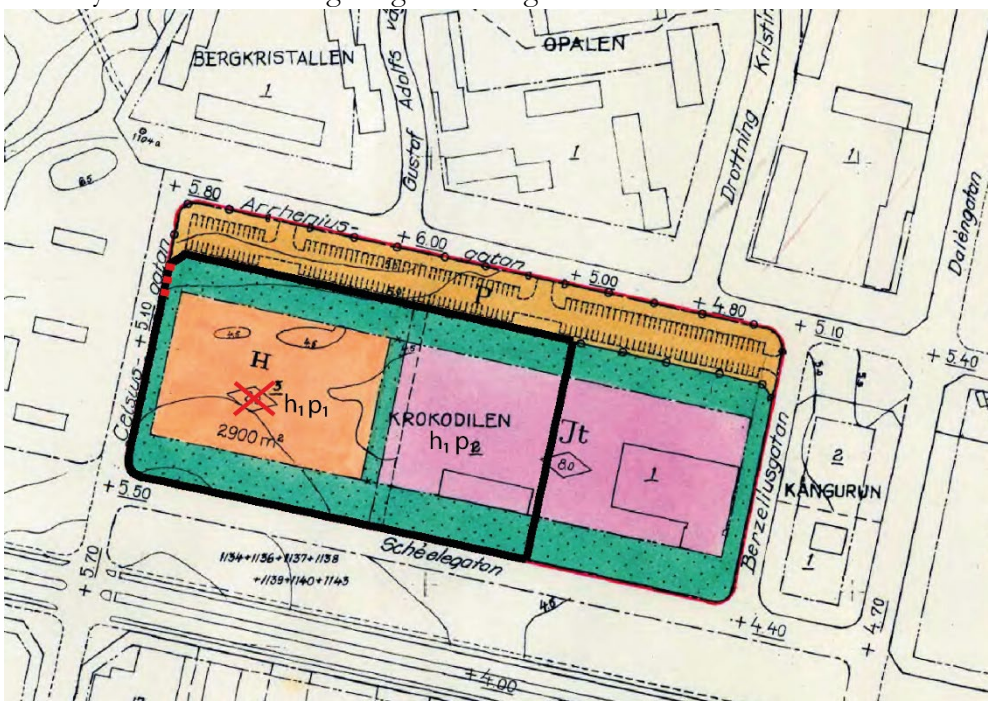
Markföroreningar

Risk för förorening finns så fort någon form av miljöfarlig verksamhet som exempelvis bensinstation, avfallsverksamhet, verkstad, eller liknande bedrivits på en plats. Fastigheten Krokodilen 4 har därför identifierats som potentiellt förorenat område.

Ett identifierat potentiellt förorenat område behöver inte vara förorenat i praktiken eller komma att kräva efterbehandlingsåtgärder. Olika branscher klassas för att beskriva branschspecifika föroreningar och för att visa på rekommenderad prioriteringsordning för fortsatt inventering. Generellt ska klass 1-2 inventeras medan klass 3-4 har lägre prioritering och kan kvarstå som enbart identifierade. Verkstad som bransch klassas som nummer 3.

Planändring

Förslag till ändring innebär ingen förändring av markanvändning. Förslaget ger utökad möjlighet att bygga på fastigheterna Krokodilen 4 och 5. Förändringar i planbestämmelser består i att begränsningar av markens utnyttjande har tagits bort och höjd på byggnadsverk har ökats. Inom gränsen för planändringen ändras byggnadshöjden till högsta nockhöjd för att möjliggöra en högre höjd. Bestämmelse om högsta tillåtna byggnadshöjd 8 meter utgår ur planen och redovisas med ett rött kryss. Planbestämmelsen h_1 har i stället lagts till. Bestämmelsen om att mark inte får förses med byggnad (prickad mark) tas bort för att möjliggöra för en mer flexibel placering av bebyggelse. Det har också lagts till en placeringsbestämmelse p_1 som innebär att byggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns mot gata.



Ändring av planbestämmelser

———	Gräns för området där ändringarna gäller.
▪▪▪▪	Markerad del av förbud mot in- och utfart upphävs.
h_1	Högsta nockhöjd är 15 meter för huvudbyggnad.
p_1	Byggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns mot gata.
	Bestämmelse om mark som icke får bebyggas upphävs.

Den nuvarande befintliga in- och utfarten längs den nordvästra sidan av fastigheten Krokodilen 5 är planstridig. Del av utfartsförbudet längs den västra sidan om Krokodilen 5 vid Scheelegatan, som inte innefattas av räddningstjänstens utryckningszon, upphävs. Anledningen är för att anpassa planen till befintliga förhållanden.

I planbeskrivningen står angivet maximal taklutning. Bestämmelse finns inte angiven i plankartan, vilket kan bidra till otydlighet. I förslag till ändring förtydligas av den anledningen att lutning på tak fortsatt inte regleras inom angivet område för ändring. Användningsområdena H och Jt kommer fortsatt gälla och har kvar sin betydelse från när stadsplanen togs gram samt ska läsas utifrån den äldre beskrivningen.

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.

Övriga avtal eller överenskommelser

Kostnader för utfört arbete utanför samhällsbyggnadskontoret, hos mark- och exploateringsenheten och projekt- och byggenheten regleras i ett särskilt föravtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Planändringen föranleder inga krav på fastighetsbildning då avgränsningen mellan planförslagets kvartersmark och allmän platsmark följer befintliga fastighetsgränser. Servitut och ledningsrätter finns anslutet till berörda fastigheter och planområdet berörs inte av några gemensamhetsanläggningar.

Tekniska frågor

Utredningar markmiljö

Verksamheten på fastigheten Krokodilen 4 är miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken 9 kap. Nuvarande verksamhet är däremot varken anmälnings- eller tillståndspliktig. Samhällsbyggnadskontoret kan, med stöd av 26 kap 9 och 22 §§ samt 10 kap 2 § miljöbalken, förelägga att ta fram ett förslag till provtagningsplan för undersökning av föroreningar inom fastigheten samt att redovisa resultatet av genomförda provtagningar vid exploatering.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen bedömer att åtgärder, som innebär kostnader och intäkter för kommunen, inte krävs för att ett genomförande av detaljplanen ska vara möjligt.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och rättighetshavare

Kommunen bedömer att åtgärder, som innebär ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och övriga berörda, inte krävs för att ett genomförande av detaljplanen ska vara möjligt.

Planavgift

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

Konsekvenser av planens genomförande

Undersökning betydande miljöpåverkan

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.

Bebyggelse

Området utgör inte en sådan känslig miljö som föranleder att ställa krav på varsamhet eller förbud mot förvanskning, genom placering, utformning och utförande av byggnadsverk. Området bedöms tåla högre bebyggelse.

Området angränsar en större trafikled, annan verksamhet och en parkeringsyta. Den ökade byggrätten bedöms inte utgöra någon negativ påverkan på stadsbyggnadskaraktären.

Tillgänglighet och infrastruktur

Tillgänglighet för närliggande bostadsområde påverkas inte negativt då områdena utgör kvartersmark och är inhägnade.

Bebyggelsen medges inte uppgå till högre än 15 meter. Samråd avseende kommunikation och influensområdet för flyghinder rekommenderas för bebyggelse från 20 meter och högre. Kommunen bedömer att riksintresset för kommunikation avseende Kalmar Öland Airport samt influensområdet för flyghinder och elektromagnetisk störning inte påverkas negativt.

Störning och risk

Trafiken styrs genom utfartsförbud mot Scheelegatan söder om fastigheterna. Upphävandet av utfartsförbud har anpassats, efter den angivna zonen för utryckningsfordon, så att risker i och med utryckning inte ska uppstå.

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.

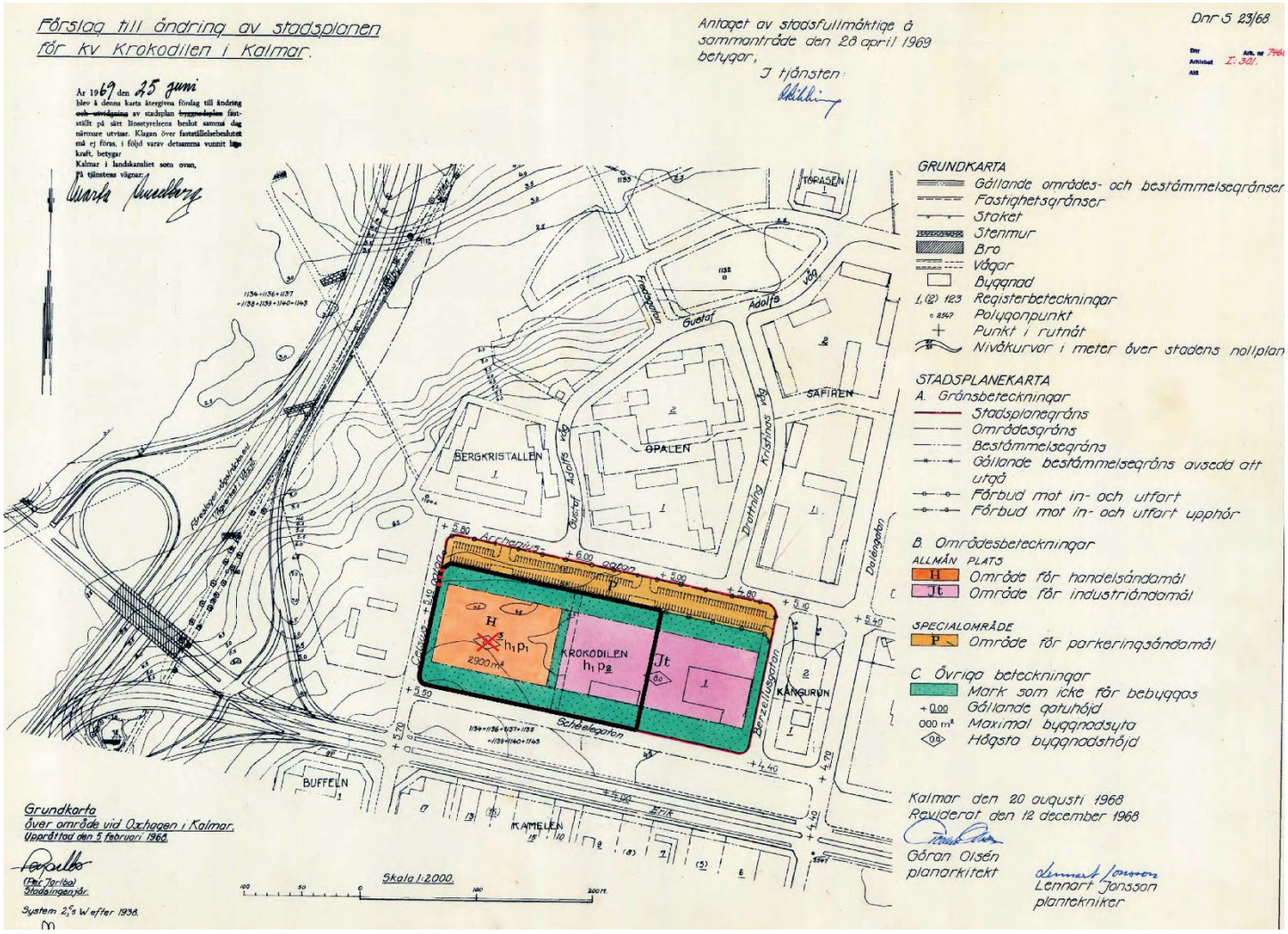
Översiktsplaner

Översiktsplan Kalmar kommun

Ändringen medför inte till att detaljplanen avviker från gällande översiktsplan. Gällande översiktsplan Unika Kalmar antagen år 2013 redovisar området som en del i ett utvecklingsstråk med möjlig förtätning. Inom stråket ska finnas en blandning av verksamheter, handel, samhällsservice och bostäder. Erik Dahlbergs väg fungerar som en viktig led för trafik till och från innerstaden varför verksamheter lämpar sig väl intill vägen och närmast E22.

Bilaga

Plankarta



Ändring av planbestämmelser

— Gräns för området där ändringarna gäller.

▪▪▪▪ Markerad del av förbud mot in- och utfart upphävs.

h_1 Högsta nockhöjd är 15 meter för huvudbyggnad.

p_1 Byggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns mot gata.

Bestämmelse om mark som icke får bebyggas upphävs.