Handläggare
Hanna Maleus Larsson
Lisa Wändesjö

Datum
Upprättad 2023-01-26
Reviderad 2023-03-15

Ärendebeteckning
SBK 2022–2798

Planbeskrivning

Detaljplan för Hembiträdet 4 och del av Hembiträdet 5

Fjölebro, Kalmar

Kalmar kommun

Granskningshandling

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

Kalmar kommun

Så här görs en detaljplan

UPPDRAG – En plan initieras av en beställare genom en ansökan om planbesked. Det är kommunen som beslutar om planbeskedet och vid positivt planbesked tas beslut om att påbörja en detaljplan.

SAMRÅD – Efter beslut om planuppdrag ordnas formalia kring planens omkostnader och ansvar i ett planavtal. Omfattande planarbete med tillhörande utredningar sker inför samråd. Efter beslut hos samhällsbyggnadsnämnden skickas planförslaget ut så berörda och intresserade kan lämna synpunkter på förslaget.

GRANSKNING – Efter samrådet sammanställs och besvaras skriftligt inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Om inga synpunkter inkommit och samtliga i sakägarkretsen godkänt förslaget, kan planen gå direkt upp för antagande. Om synpunkter inkommer kan planförslaget behöva revideras. Efter beslut skickas en uppdaterad version av planförslaget ut för granskning.

ANTAGANDE – Efter granskning sammanställs och besvaras skriftligt inkomna synpunkter. Planförslaget bearbetas och ändras i begränsad omfattning. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får meddelande om det i samband med att förslaget antas av kommunstyrelsen.

ÖVERKLAGANDE – Under tre veckor från det att antagandebeslutet har publicerats på kommunens digitala anslagstavla har de, vars synpunkter som inte blivit tillgodosedda möjlighet att överklaga beslutet.

LAGA KRAFT – Planförslaget får laga kraft om ingen överklagat. Om planen överprövas får planen laga kraft först då ärendet är avgjort i domstol.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE **6**

1.1 SYFTE 6

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN **6**

2.1 HELA DETALJPLANEN 6
2.2 GENOMFÖRANDETID 7
2.3 ALLMÄN PLATS 7
2.4 KVARTERSMARK 7

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR **7**

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR 7
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK *7*
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK *7*

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR **9**

4.1 KOMMUNALA 9
4.1.1 DETALJPLAN *9*
4.1.2 PLANBESKED *10*
4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN *10*
4.2 RIKSINTRESSEN 11
4.2.1 TRAFIKKOMMUNIKATION *11*
4.2.2 TOTALFÖRSVAR *12*
4.3 MILJÖKVALITETSNORMER 12
4.3.1 LUFT *12*
4.3.2 VATTEN *12*
4.3.3 OMGIVNINGSBULLER *13*
4.4 MILJÖ 13
4.4.1 STRANDSKYDD *13*
4.4.2 DAGVATTEN *13*
4.5 HÄLSA OCH SÄKERHET 14
4.5.1 OMGIVNINGSBULLER *14*
4.5.2 RISK FÖR OLYCKOR *15*
4.5.3 FÖRORENAD MARK *15*
4.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN 15
4.7 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN 16
4.8 KULTURMILJÖ 17
4.8.1 FORNLÄMNINGAR *17*
4.8.2 FYSISK MILJÖ *17*
4.9 SOCIALA 19
4.10 TEKNIK 19
4.11 SERVICE 20
4.12 TRAFIK 20

5 PLANERINGSUNDERLAG **21**

5.1 KOMMUNALA 21

5.1.1 DETALJPLAN *21*
5.1.2 GRUNDKARTA *21*
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN *21*
5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900) *21*
5.1.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN *21*
5.2 UTREDNINGAR 21
5.2.1 PM DAGVATTEN *21*
5.2.2 BULLERUTREDNING *22*
6 KONSEKVENSER 22
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER 22
6.2 NATUR 22
6.2.1 GRÖNOMRÅDE *22*
6.2.2 LANDSKAPSBILD *22*
6.3 MILJÖ 22
6.3.1 MILJÖBEDÖMNING *22*
6.3.2 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900) *23*
6.3.3 DAGVATTEN *23*
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER 23
6.4.1 LUFT *23*
6.4.2 VATTEN *23*
6.4.3 OMGIVNINGSBULLER *23*
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET 24
6.5.1 BERÄKNING AV BULLER *24*
6.5.2 OLYCKOR *24*
6.6 SOCIALA 24
6.6.1 BARN *24*
6.6.2 JÄMLIKHET *24*
6.7 RIKSINTRESSE 24
6.7.1 TRAFIKKOMMUNIKATION *24*
6.7.2 TOTALFÖRSVAR *24*
6.8 TRAFIK 25
6.8.1 MOTORTRAFIK *25*
6.8.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK *25*
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR 26
7.1 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 26
7.1.1 Fastighetsindelningsbestämmelser *26*
7.1.2 FASTIGHETSBILDNING *26*
7.1.3 Rättigheter *28*
7.2 TEKNISKA FRÅGOR 29
7.2.1 Tekniska åtgärder *29*
7.2.2 Utbyggnad allmän plats *29*
7.2.3 Utbyggnad vatten och avlopp *29*
7.3 EKONOMISKA FRÅGOR 29
7.3.1 Planekonomisk bedömning *29*
7.3.2 Planavgift *29*
7.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR 29

7.4.1 Exploateringsavtal *29*
7.4.2 Tidplan *30*

DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra för uppförande av flerfamiljshus. Utformning anpassas till angränsande fastigheter samt tar hänsyn till platsens förutsättningar för att skapa en bullerskyddad miljö.

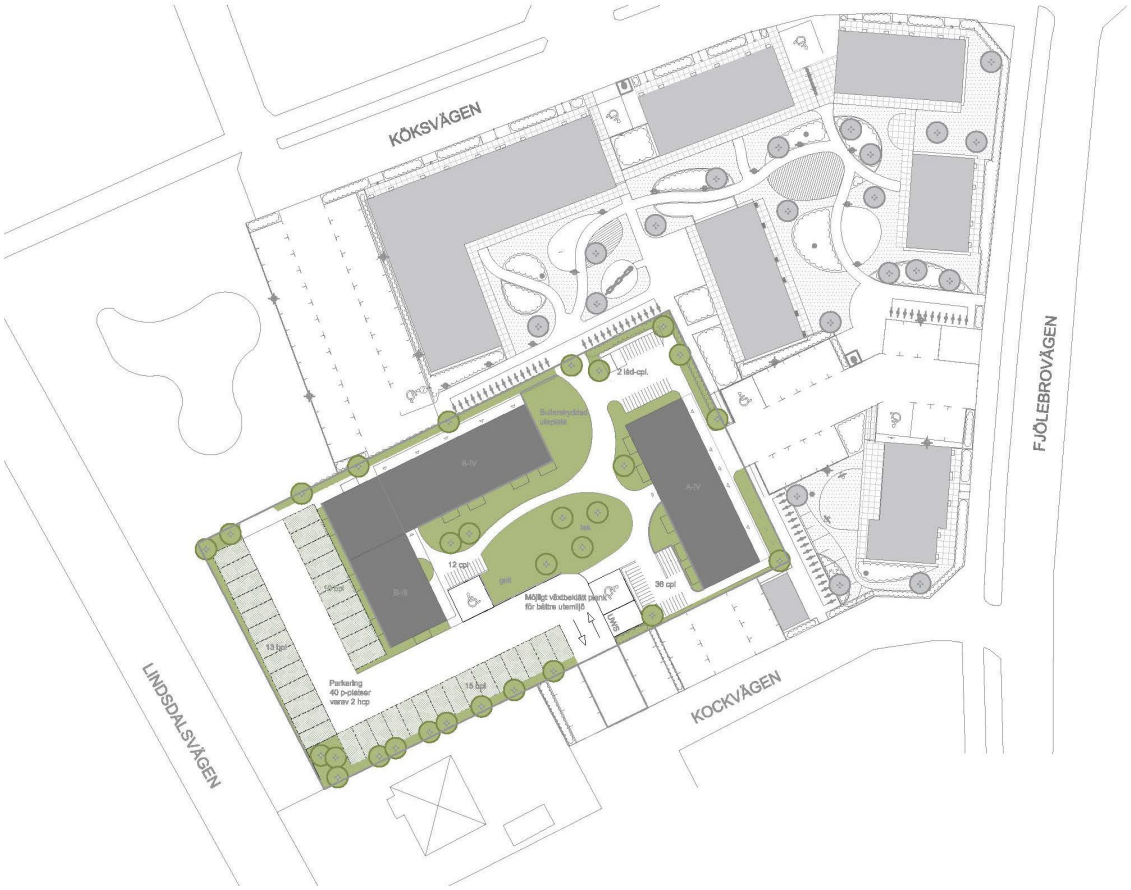


Illustration över planerad bebyggelse på Hembiträdet 4 (mörkare färgläggning) i väster och Hembiträdet 5 (ljusgrå toner) i öster.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Fastigheten Hembiträdet 4 samt del av fastigheten Hembiträdet 5 planläggs för bostadsändamål med möjlighet att bebygga flerbostadshus.

Exploatören avser att upprätta flerbostadshus med hyreslägenheter. Byggnaderna avses att anpassas till det tävlingsförslag som ligger till grund för markanvisningen på Hembiträdet 5 samt ta hänsyn till omkringliggande villabebyggelse i söder.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är fem år.

2.3 ALLMÄN PLATS

Inom planområdet finns ingen allmän plats.

2.4 KVARTERSMARK

All kvartersmark planläggs för bostadsändamål

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B - Bostäder: Planområdet är en del av Fjölebro som håller på att utvecklas till ett bostadsområde med blandad bebyggelse.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad: Området närmast Lindsdalsvägen planläggs med prickmark med hänsyn till bullersituationen.

h_1 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter: Planbestämmelsen överensstämmer med den komplettering och omvandling av området som sker från enbostadshus till flerbostadshus. För området anses en nockhöjd på 12 meter närmast Lindsdalsvägen lämplig, vilket motsvarar tre våningar. Längre in på fastigheten Hembiträdet 4 tillåts en högre nockhöjd på 15 meter vilket motsvarar fyra våningar.

I det nordöstra hörnet av fastigheten tillåts byggnation av en komplementbyggnad för uteplats eller väderskydd för cykelparkering. Högsta nockhöjd är 3,5 meter.

u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: Enligt kartmaterial från E.ON finns ledning på fastigheten Hembiträdet 4 som även försörjer fastigheten Hembiträdet 3.

o_1 – Minsta takvinkel är 22 grader: En takvinkel innebär att inte hela byggnaden får samma höjd och därmed inte uppfattas som lika hög. Med tanke på att kringliggande bebyggelse längs med Lindsdalsvägen är enbostadshus, är det lämpligt att kontrasten mellan flerbostadshusen och ny bebyggelse inte blir alltför stor.

e_1 – Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet: Utnyttjandegraden anses lämplig för planområdet med avseende för byggnation, grönyta och parkering. Utnyttjandegraden anses även lämplig i förhållande till Fjölebro-området som helhet.

e_1 – Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom egenskapsområdet: Utnyttjandegraden anses lämplig för planområdet med avseende för byggnation, grönyta och parkering. Utnyttjandegraden anses även lämplig i förhållande till Fjölebro-området som helhet.

e_2 – Största byggnadsarea är 55 m^2: Byggrätt ges för att möjliggöra byggnation av tak/pergola/uterum eller liknande för den gemensamma uteplatsen. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra för väderskyddad cykelparkering.

$ö_1$ – Marken får endast förses med komplementbyggnad: Inom denna del av planområdet är det lämpligt att skapa en gemensam uteplats och därför ges möjlighet för en tillhörande komplementbyggnad (tak/pergola/uterum). Inom området ska det även vara möjligt att uppföra väderskyddade cykelparkeringar.

p_1 – Huvudbyggnad ska placeras parallellt med Lindsdalsvägen. Initialt togs en bullerutredning fram som visade att acceptabla bullernivåer inte uppnåddes närmast Lindsdalsvägen. Bullerutredningen baserades på en tidig inlämnad skiss från exploatören. För att skapa en mer trivsam och mindre bullerpåverkad gårdsmiljö, ska en huvudbyggnad placeras parallellt med Lindsdalsvägen. Genom att placera en av byggnaderna nära bullerkällan skärmas ljudet av mot gården.

b_1 – Minst 60% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig: Med hänsyn till att marken ska kunna omhänderta dagvatten inom berörd yta, bör inte mer än 60 % av området hårdgöras.

n_1 – Parkering: Närmast Lindsdalsvägen tillåts endast parkering på grund av höga bullervärden.

g_1 –Markreservat för gemensamhetsanläggning: Infarten till fastigheten Hembiträdet 4 planläggs med bestämmelsen för att reservera området för en gemensamhetsanläggning.

m_1 – För lägenheter med en boarea över 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot innergården. För att tillskapa så tysta ljudmiljöer som möjligt invändigt, finns ett behov av genomgående lägenheter. För mindre lägenheter (1:or) kan detta vara svårt

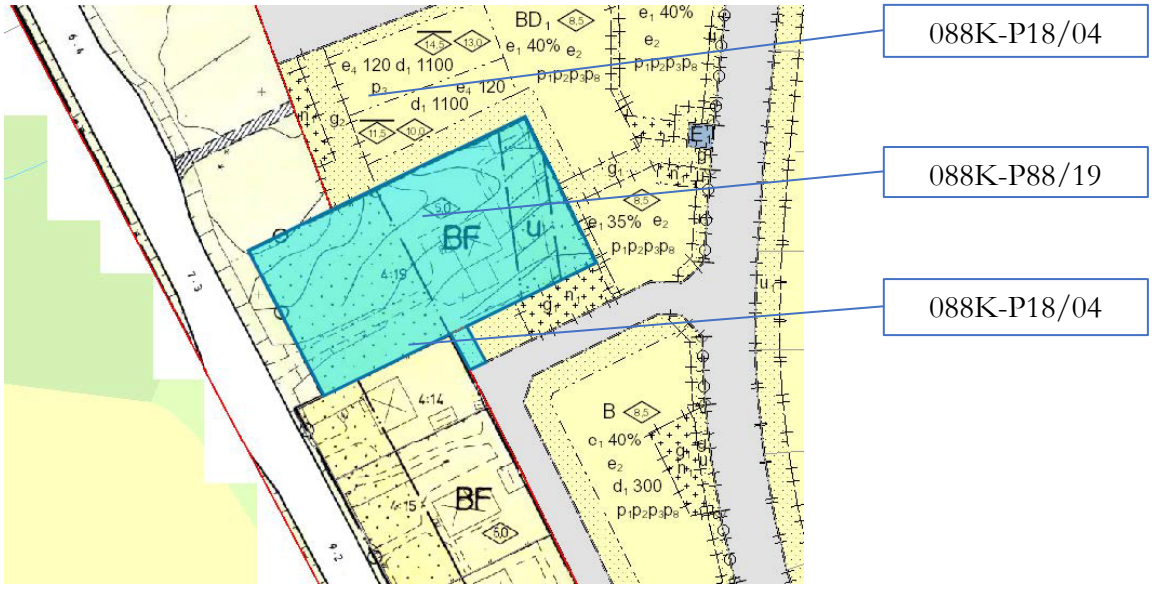
att tillskapa och därför finns en bestämmelse för lägenheter mindre än 35 m^2. Egenskapsgränsen i öster följer isolinjen för den dygnsekvivalenta ljudnivån upp till 60 dBA (3:e våningen), framtidsprognos 2040.

m_2 –Bullerskydd med en minsta längd på 16 meter och en lägsta höjd på 1,8 meter ska uppföras för att skärma av innergården: Området är bullerutsatt med trafik från Lindsdalsvägen. Bullerskydd ska uppföras för att tillskapa en mer bullerskyddad innergård, främst vid lekytan.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN



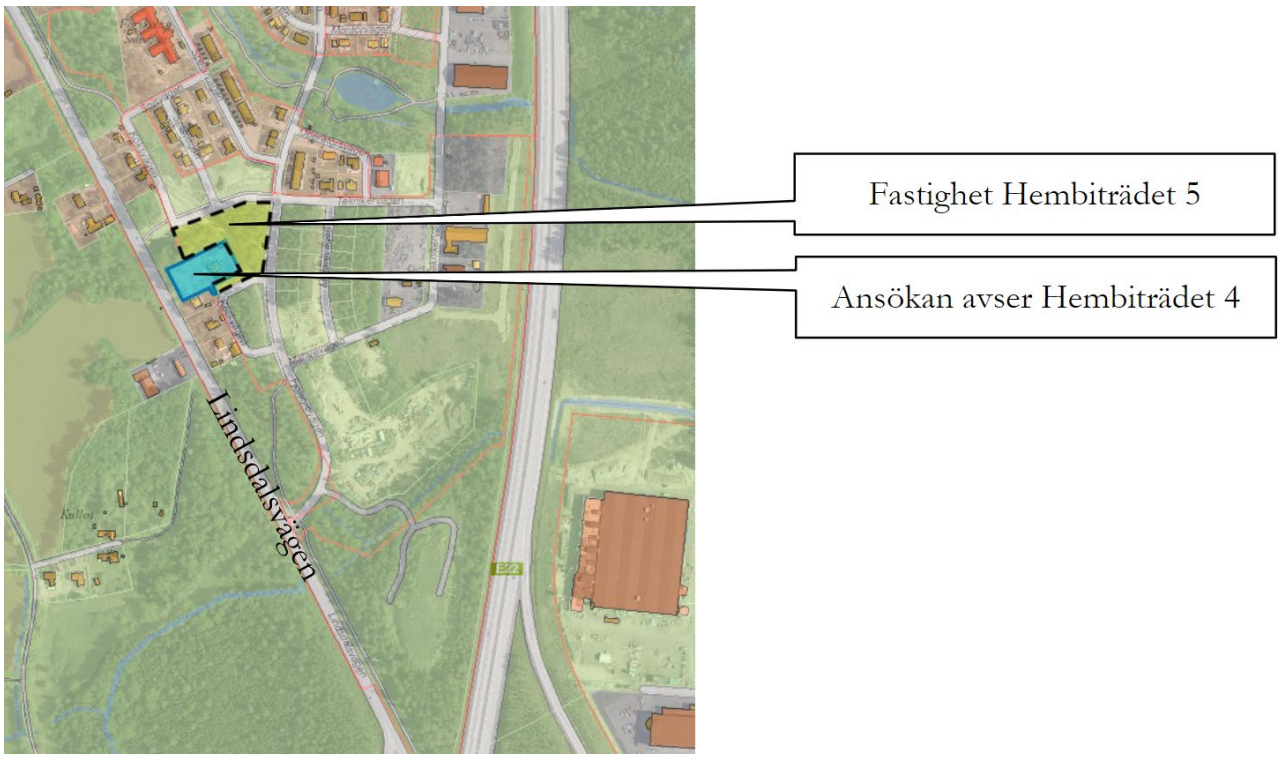
Fastigheten Hembiträdet 4 (blåmarkerad) är en del i ”Stadsplan Fjölebro arbetsplatsområde” 0880K-P88/19, fastställt 1988-04-22. Planen medger fristående bostadsbebyggelse med en tillåten byggnadsarea på 200 kvm och en byggnadshöjd på 6 meter inom östra delen av fastigheten. Med hänsyn till tidigare ledning i öster och trafikbuller på Lindsdalsvägen har det reglerats byggnadsförbud i öster och väster. Mot Lindsdalsvägen råder utfartsförbud.

För en mindre del av fastigheten Hembiträdet 4 i söder, råder Detaljplan södra Fjölebro, etapp 5, del av Västerslät 9:17 med flera fastigheter i Lindsdal, 0880KP18/04, laga kraft 2018-03-05. Genomförandetiden är 10 år. Inom detta område medger detaljplanen kvartersmark för bostäder som inte får bebyggas. Angränsande byggrätter är reglerat genom prickmark och får uppföras med byggnadshöjd mellan 8,5 - 14,5 meter.

4.1.2 PLANBESKED

Planbesked beviljades 2021-10-20. Ansökan bedömdes utgöra en möjlighet till förtätning i stadsdelen Fjölebro med god tillgänglighet till natur- och rekreationsytor, service och hållbart resande. Exploatören äger även angränsande fastighet i öster; Hembiträdet 5 som håller på att byggas idag.

I planbeskedet lyfts behovet av att i framtagandet av detaljplanen undersöka utformningen och fördelningen av bebyggelsen inom kvartersmark, utfartsförhållanden och störningspåverkan på grund av trafikbuller och pågående industriverksamhet i närområdet.

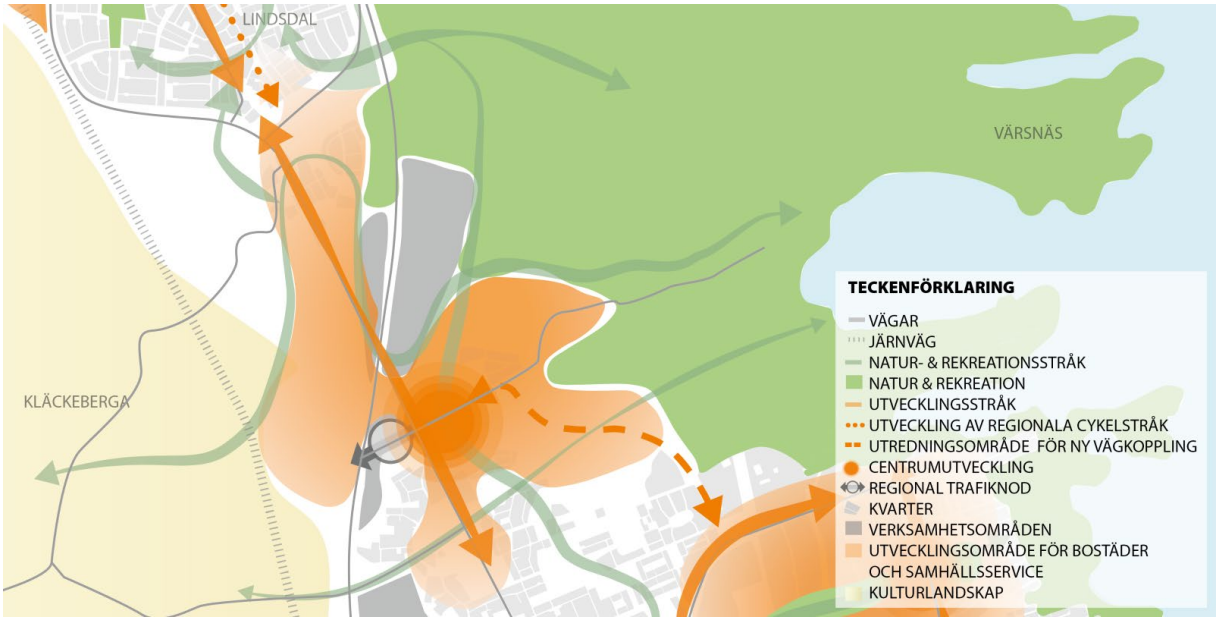


4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Den i dagsläget gällande översiktsplanen ”Unika Kalmar” antogs 2013 och har tre övergripande strategier. Den första strategin fokuserar på "Mer stadsliv", där utvecklingen av den så kallade Diagonalen utgör ett viktigt mål. Diagonalen utgörs av vägsträckan Norra vägen och Lindsdalsvägen och området som är aktuellt för planförslag ligger inom den zon längst med Diagonalen som pekas ut som zon för stadsutvecklingsstråk.

Arbete pågår dock med framtagande av en ny översiktsplan för Kalmar kommun. I samrådsversionen från 2021 nämns fyra strategiska fördjupningsområden med olika karaktärer för bebyggelseutvecklingen i Kalmar kommun. Skärgårdsstaden, Innerstaden, Norra kuststaden samt Friluftsstaden, där Lindsdal och det aktuella planområdet i Fjölebro ligger.

Fjölebro ligger inom område som är utpekat som (utvecklingsområde) för bostäder och samhällsservice.



Bebyggelsen i området kring Lindsdal består i dagsläget framför allt av villor och vid framtida bebyggelseutveckling ska enligt översiktsplanen ett varierat bostadsbestånd prioriteras för att kunna erbjuda boenden för olika skeden i livet och olika familjekonstellationer.

Väster om planområdet sträcker sig Lindsdalsvägen. Kollektivtrafiken från Lindsdals centrum via Lindsdalsvägen och Norra vägen in mot Kalmar centralstation är tänkt att stärkas med införandet av snabb busstrafik (BRT). Möjligheterna för gång och cykel är också tänkt att utvecklas. Bland annat genom en utpekad sträckning för ett nytt regionalt cykelstråk i anslutning till Lindsdalsvägen.

Även området väster om Lindsdalsvägen är utpekat som utvecklingsområde för bostäder och samhällsservice.

4.2 RIKSINTRESSEN

4.2.1 TRAFIKKOMMUNIKATION

Kalmar Öland airport är av riksintresse för trafikkommunikation och planområdet ligger inom dess influensområde för flyghinder och även civil MSA-yta. Influensområde för flyghinder har syftet att bevara hinderfria utrymmen för start och landning runt flygplatser. Inom MSA-område får högre objekt än fastställda höjder inte förekomma (högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och 45 meter inom sammanhållen bebyggelse).

4.2.2 TOTALFÖRSVAR

Planområdet ligger inom Försvarsmaktens påverkansområde för civil flygplats. Alla plan- och lovärenden som ligger inom påverkansområden ska remitteras till Försvarsmakten, oavsett byggnadshöjd. Detta för att de ska kunna säkerställa att det inte kan komma att utgöra skada eller risk för riksintresset eller militärt totalförsvar.

4.3 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt styrmedel som regleras i 5 kap. miljöbalken.
Miljökvalitetsnormer finns för:
• vattenförekomster
• utomhusluft
• fisk- och musselvatten
• omgivningsbuller
För detta planområde är endast miljökvalitetsnormer för vatten och luft relevant att beskriva. Miljökvalitetsnormerna för omgivningsbuller gäller endast för större vägar (som exempelvis för E22 förbi Kalmar) och innebär att Trafikverket kartlägger bullret och tar fram ett åtgärdsprogram.

4.3.1 LUFT

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Det finns MKN för flera ämnen, bland annat kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid och partiklar (PM 10).

Kalmar kommun ingår i det så kallade *Urbannätet* där mätningar av bland annat kväveoxid och partiklar genomförs. Mätningarna visar att miljökvalitetsnormerna uppfylls.

4.3.2 VATTEN

EU:s vattendirektiv har införts i miljöbalken genom *Förordningen om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön (SFS 2004:660*) och i enlighet med detta har Vattenmyndigheten beslutat om miljökvalitetsnormer, förvaltningsplaner samt åtgärdsprogram för i princip alla vattenresurser, såväl yt- som grundvatten. Miljökvalitetsnormerna formuleras för den status som bedöms kunna uppnås och vidmakthållas i vattenresursen. Det förväntas att alla verksamheter och samhällssektorer i förhållande till sina respektive belastningar medverkar till att god status kan uppnås. Detta är särskilt lämpligt att beakta i samband med framtagande av detaljplaner och program.

Planområdet ligger inom SMHI:s huvudavrinningsområde *Mellan Snärjebäcken och Ljunghyån* och inom delavrinningsområdet *Rinner mot Kalmarsund*. Området avvattnas till kustvattenförekomsten *S n Kalmarsund* (SE564250-162500).

Kustvattenförekomsten *S n Kalmarsund* (SE564250-162500) har en måttlig ekologisk status. God ekologisk status uppnås inte på grund av övergödning. Kvalitetskravet är att god status ska uppnås 2039 men det finns en risk att normen inte klaras. Orsaken till att inte god status

uppnås är näringsämnen från bland annat enskilda avlopp och jordbruk. Den kemiska statusen är klassad som god förutom för tributyltenn och kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerade difenyletrar. God kemisk status ska uppnås 2027 förutom för kvicksilver/-kvicksilverföreningar och bromerade difenyletrar som har mindre stränga krav.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten *Kalmarkustens sandstensformation* (SE628995-153160). Grundvattenförekomstens kemiska och kvantitativa status är otillfredsställande på grund av höga salthalter i en del kustnära dricksvattenbrunnar. Förekomsten indikerar ett överuttag och därmed finns ett problem med vattenkvantiteten. Sjunkande grundvattennivåer under sommaren har svårt att återhämta sig under vintern. Kvalitetskravet är god kemisk och kvantitativ status. Det finns en risk att statusen inte kan uppnås och det finns även en potentiell risk för PFAS-förorening från förorenade områden.

4.3.3 OMGIVNINGSBULLER

Miljökvalitetsnormerna för omgivningsbuller är inte aktuellt för detta planområde, se ovan under 4.3.

4.4 MILJÖ

De miljöaspekter som är viktigast att ta hänsyn till för denna detaljplan är trafikbuller från Lindsdalsvägen och utsläpp av dagvatten.

4.4.1 STRANDSKYDD

Området berörs ej av strandskydd.

4.4.2 DAGVATTEN

I nuläget utgörs fastigheten Hembiträdet 4 av ett enskilt bostadshus. Resterande del av fastigheten utgörs av naturmark (trädgård). Fastigheten avvattnas mot Fjölebrodammen som har en fördröjande funktion. Dammen anlades i samband med utbyggnad av VA-ledningsnätet inom Fjölebro. Dagvattnet avleds sedan under E22 till den anlagda våtmarken Björnökärr där dagvattnet enas innan utloppet i Tjurhagsviken. Ytvattenförekomsten S n Kalmarsund utgör recipient för planområdet, se karta på nästkommande sida.

Planområde, berörda dagvattenanläggningar samt recipient.

Ledningsnätet i anslutning till planområdet är nyligen anlagt. Servisanslutningen är anpassad efter befintlig bebyggelse för en villatomt.

Skyfallsanalys har gjorts via lågpunktskartering i SCALGO-Live. Vid ett regn som överstiger ledningsnätets kapacitet kommer avrinnande vatten att ansamlas inom befintlig lågpunkt vid korsningen Lindsdalsvägen-Köksvägen. Marken ägs av Kalmar kommun och är planlagd som naturmark. En lågpunkt förekommer inom sydvästra delen av Hembiträdet 4. Givet att denna fylls upp riskerar ingen del av planområdet att svämmas över.

4.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.5.1 OMGIVNINGSBULLER

Planområdet berörs av trafikbuller främst från Lindsdalsvägen. I samband med planarbetet har en bullerutredning tagits fram. Utredningen har utgått ifrån inlämnad skiss från markägaren (se bullerutredning).

Resultaten i bilagorna visar att ljudnivåerna inom det aktuella området blir som förväntat högst på fasad i väster mot Lindsdalsvägen där de ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till som högst 62 dBA i nuläget samt 63 dBA i framtidsprognosen. Av resultaten framgår även att det är endast denna byggnad som har ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA. Förordningen om trafikbuller anger att om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. För flertalet av de bostäder som

får ljudnivåer över riktvärdet bör det finnas möjlighet att ha en planlösning som medger att minst hälften av rummen är vända mot innergården där dessa ljudnivåer uppfylls. Där det ej är möjligt (t ex vid hörnlägenheter) kan smålägenheter om högst 35 m2 kan utföras enkelsidiga mot Lindsdalsvägen då de ekvivalenta ljudnivåerna är under 65 dBA. Med nuvarande situationsplan bedöms riktvärdena kunna uppfyllas med genomtänkta planlösningar.

Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls. Av resultaten i ljudutbredningskartorna framgår att ljudnivåerna på hela innergården uppfyller riktvärdena, delvis med hjälp av bullerskyddet kring lekplatsen.

4.5.2 RISK FÖR OLYCKOR

På västra sidan om Lindsdalsvägen, mittemot fastigheten Hembiträdet 4, finns en busshållplats vilket antas kan föranleda passager över vägen med risk för olyckor. Enligt Kalmar kommuns nya översiktsplan är området väster om Lindsdalsvägen utpekat som utvecklingsområde för bostäder och samhällsservice vilket skulle kunna medföra fler rörelser mellan områdena och därmed att vägen korsas i högre utsträckning. Det saknas även en gång- och cykelbana i direkt anslutning till Lindsdalsvägen i dagsläget.

4.5.3 FÖRORENAD MARK

Enligt historiska kartor har planområdet sett ut på samma sätt sedan 1949 och det finns ingen notering om annat än bostadsändamål.

Väster om Lindsdalsvägen finns det en verkstadsindustri som använder halogenerade lösningsmedel. Halogenerade organiska föreningar är ämnen som innehåller kol och väte, men där en eller flera av väteatomerna har ersatts med någon halogen - klor, brom, fluor eller jod. Dessa lösningsmedel har använts i stor omfattning inom metall- och verkstadsindustrin i Sverige.

Avrinning från fastigheten med verkstadsindustrin sker huvudsakligen söder ut mot ett lägre beläget skogsparti. Lindsdalsvägen är bankad och har vägdiken på bägge sidor. Vägdiket som avrinner norrut ansluter till ett dike som även avvattnar Hembiträdet 4. Därmed bedöms det inte föreligga risk för markföroreningar inom Hembiträdet 4 orsakade av avrinning från verkstadsindustrin.

4.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

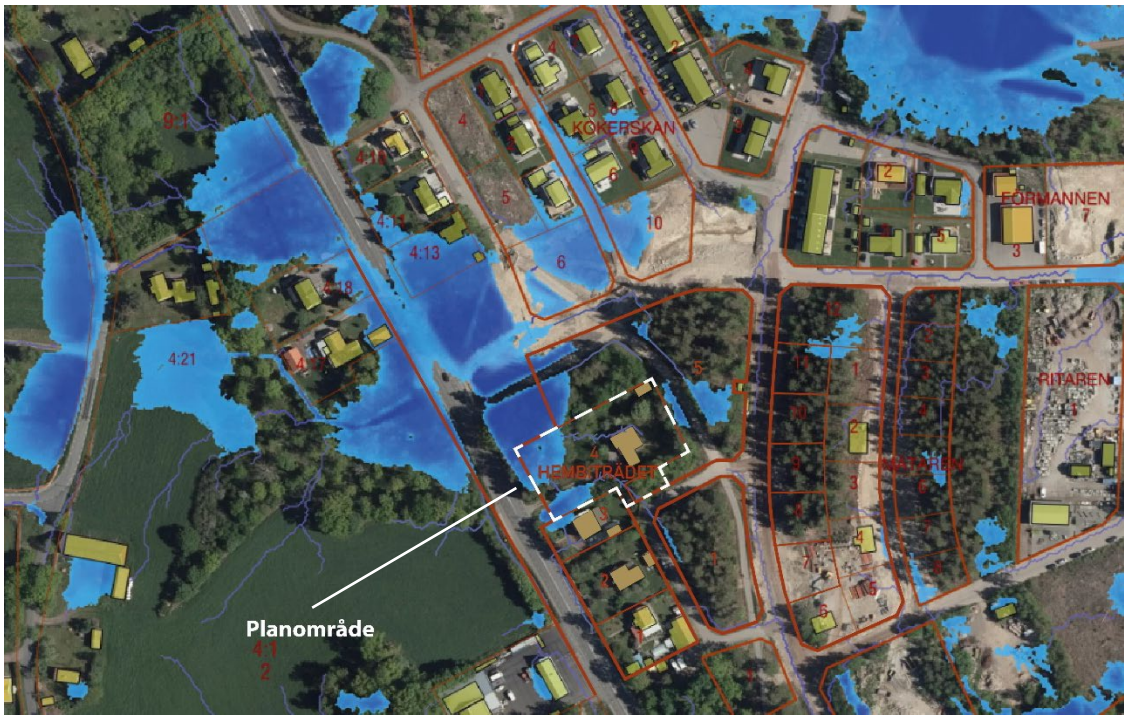
Enligt SGU:s jordartskarta består marken av sandig morän. Riskerna för sättningar är låga och riskerna gentemot skred närmast obefintlig utan större topografiska variationer eller större slänter. Jorddjupet är ca 10 - 12 m. Risken för berg är således mycket liten, enstaka större block kan förekomma.

Marken karaktäriseras såsom medelhög genomsläpplighet. Sammantaget föreligger goda förutsättningar för byggnation och vidare geotekniska undersökningar är ej motiverat inför

antagande av detaljplan. Inför byggnation kan dock anläggningstekniska utredningar bli nödvändiga, såsom fastställande av schaktslänter.

4.7 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Nedströms planområdet finns dammarna Fjölebrodammen samt Björnö kärr. Kartan nedan visar ett utdrag ur Scalgo live med skyfallskartering för ett 100-årsregn. Nordväst om planområdet är marknivån lägre som visar en vattenansamling vid höga flöden.



Kartan visar rinnvägar. Vattnet rinner åt nordväst i området. Utpekat planområde markeras med vit linje. Kartan ovan är en översiktskarta för området.

4.8 KULTURMILJÖ

4.8.1 FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom eller i anslutning till området. Om okända fynd påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen i Kalmar län kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

4.8.2 FYSISK MILJÖ

Området består idag av en bostadstomt med uppvuxen trädgård. Närmast vägen finns ett skogsparti med främst björk och gran. På tomten står en praktfull syrénhortensia.

Befintlig bostad uppfördes under tidigt 50-tal och är idag i dåligt skick. Fastigheten som omgärdar Hembiträdet 4 i öst och norr håller på att byggas med flerbostadshus.

Sydväst om planområdet finns ett enbostadshus i två våningar.

Skissen nedan visar en utveckling av hela Fjölebro-området samt västerut. Skissen är baserad på ett äldre bebyggelseförslag, framtagen av Nyréns Arkitekter. Kartan visar kopplingen mellan bebyggelse och grönytor. Kartan visar även framtida stråk och rörelsemönster.

Skiss för utveckling av hela Fjölebro-området, framtagen av Nyréns Arkitekter.

4.9 SOCIALA

Hela området för Fjölebro är under utveckling. Inom närområdet finns en idrottsplats med flera fotbollsplaner, varav en konstgräsplan. Mötesplatser finns vid förskolan i Fjölebro samt i centrala Lindsdal med bl.a. matvarubutik, hälsocentral och bibliotek.

4.10 TEKNIK

E.ON har ledningar från Lindsdalsvägen till Hembiträdet 3 som löper parallellt med fastighetsgränsen inom planområdet. Övriga ledningar finns vid gatumark med anslutning från Lindsdalsvägen.

4.11 SERVICE

Mindre servicebutik och bensinstation finns cirka 800 meter norr om aktuellt område. Lindsdals stadsdelscentrum med kommersiell och social service finns inom avstånd av 2 kilometer. Förskola ligger inom cirka 350 meter från planområdet och i centrala delar av Lindsdal finns även låg-, mellan och högstadieskola samt ytterligare förskolor.

4.12 TRAFIK

Infart till planområdet har tidigare skett från Lindsdalsvägen. Idag sker infart från Kockvägen. Kringliggande lokalgator har en hastighet på 30km/h.

Väster om planområdet sträcker sig Lindsdalsvägen som ägs och väghålls av Kalmar kommun. Hastighetsbegränsningen utanför planområdet är 60 km/h. I Kalmar kommuns nya översiktsplan nämns hur den utgör en barriär, speciellt på platser där det förekommer bebyggelse på båda sidor.

Situation nuläge

Väg	ÅDT	Andel tung trafk	Hastighet
Lindsdalsvägen	9000	6%	60 km/h
Fjölebrovägen	1000	3%	40 km/h
E22	13 700	9%	110 km/h

Situation Framtidsprognos 2040

Väg	ÅDT	Andel tung trafik	Hastighet
Lindsdalsvägen	10 800	6%	60 km/h
Fjölebrovägen	1200	3%	40 km/h
E22	16 000	9%	110 km/h

Plankartan anger en bestämmelse om att för lägenheter över 35kvm ska minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot innegården (ljuddämpad sida).

På Lindsdalsvägen och dess förlängning Norra vägen finns bussförbindelser till centrala Kalmar och mot Lindsdal som på sikt föreslås utvecklas med en snabbusslinje (BRT- Buss Rapid Transport). Närmaste busshållplats ligger inom cirka 50 meter. Det bedöms finnas goda möjligheter för hållbart resande.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

Planområdet är planlagt för bostadsändamål, varav en del ingår i ”Stadsplan Fjölebro arbetsplatsområde” 0880K-P88/19, fastställt 1988-04-22. En mindre del i söder ingår i detaljplan för södra Fjölebro, etapp 5, del av Västerslät 9:17 med flera fastigheter i Lindsdal, 0880KP18/04, laga kraft 2018-03-05. Kommunens detaljplaner finns tillgängliga på kommunens hemsida.

5.1.2 GRUNDKARTA

Grundkarta har tagits fram i samband med planläggning, daterad 2023-01-11. Grundkartan finns tillgänglig i kommunens databas och lagras i kommunens arkiv.

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan ”Unika Kalmar” antogs den 17:e juni 2013 i Kommunfullmäktige, finns tillgänglig på kommunens hemsida och finns lagrad i kommunens arkiv. Översiktsplanen som är under framtagande, finns tillgänglig på kommunens hemsida.

5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Kalmar kommun har gjort en undersökning med bedömning om miljöpåverkan. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning kommer inte att upprättas i samband med planläggningen.

5.1.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan tas i samband med samrådsbeslut för detaljplanen i samhällsbyggnadsnämnden.

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 PM DAGVATTEN

I samband med planläggning har ett pm för dagvatten samt en bullerutredning tagits fram. Utredningen finns tillgänglig på kommunens hemsida och kommer att lagras i kommunens arkiv.

5.2.2 BULLERUTREDNING

I samband med planläggning har en bullerutredning tagits fram med utgångspunkt från exploatörens situationsplan. Utredningen som helhet finns tillgänglig på kommunens hemsida och kommer att lagras i kommunens arkiv.

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Planområdet omfattar hela fastigheten Hembiträdet 4 samt del av fastigheten Hembiträdet 5.

6.2 NATUR

Det finns inga kända höga naturvärden inom planområdet. Uppvuxna träd inom fastigheten Hembiträdet 4 kommer till största del att tas ned vid byggnation. Detta kommer att ge ökad insyn från grannfastigheten i söder.

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Fastigheten Hembiträdet 4 utgörs av en villaträdgård. Det blir sålunda inga konsekvenser för allmänna grönområden.

6.2.2 LANDSKAPSBILD

Landskapsbilden kommer att förändras från Lindsdalsvägen. Skalan kommer att ändras från enbostadshus till flerbostadshus på fyra våningar. Bebyggelsen kommer även att hamna närmre vägen. Från östsidan kommer också landskapsbilden förändras men det området har tidigare varit obebyggt men håller på att bebyggas med flerbostadshus. Det är samma ägare till båda fastigheterna Hembiträdet 4 och Hembiträdet 5.

6.3 MILJÖ

De miljöaspekter som är viktigast att ta hänsyn till för denna detaljplan är trafikbuller från Lindsdalsvägen och utsläpp av dagvatten. En bullerutredning och en dagvattenutredning har tagits fram som underlag till detaljplanearbetet.

6.3.1 MILJÖBEDÖMNING

I samband med planarbetet har en undersökning om betydande miljöpåverkan tagits fram som bifogas detaljplanen. Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalkens 6 kapitel behöver därför inte göras.

6.3.2 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Beslut enligt 4 kap. 33 B § Plan och bygglagen, tas i samband med samrådsbeslut för detaljplanen.

6.3.3 DAGVATTEN

Exploatering enligt planförslaget medför en ökning av dagvattenflöden från fastigheten Hembiträdet 4. Befintlig servisanslutning är underdimensionerad sett till framtida dagvattenflöden. Med anledning av att planområdet uppgår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten ansvarar fastighetsägaren för avvattning av dess fastighet mot anvisad servisanslutning och Kalmar vatten för vidare avledning. Således behöver Kalmar vatten lägga om dagvattenservisen, anpassad efter framtida dagvattenflöden. Kapacitet bedöms finnas i stamnätet. Detta regleras lämpligen under bygglovsansökan. Dagvatten är dock ett delat ansvar mellan flera aktörer och för att skapa en hållbar dagvattenhantering bör dagvatten fördröjas i den mån som är rimlig och där så är lämpligt. Dagvattenåtgärder inom kvartersmark kan exempelvis vara fördröjning inom skelettjord, regnbäddar, genomsläpplig beläggning eller låta takvatten rinna ut över naturmark.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

För detta planområde är endast miljökvalitetsnormer för vatten och luft relevant att beskriva. Miljökvalitetsnormerna för omgivningsbuller gäller endast för större vägar (som exempelvis för E22 förbi Kalmar) och innebär att Trafikverket kartlägger bullret och tar fram ett åtgärdsprogram.

6.4.1 LUFT

Inom planområdet är det är främst trafiken som bedöms ge upphov till utsläpp av kvävedioxider (NO_2), partiklar (PM) och lättflyktiga organiska ämnen (VOC). Innehållet i planförslaget bedöms inte ha någon inverkan på luftkvalitén av den graden att miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

6.4.2 VATTEN

För att minimera påverkan av föroreningar från dagvatten på vattenförekomsterna är det viktigt att dagvattnet renas och att andelen hårdgjorda ytor är så liten som möjligt.

Att dagvattnet i så stor utsträckning som möjligt tas hand om lokalt är positivt för grundvattenbildningen och grundvattenförekomsten.

6.4.3 OMGIVNINGSBULLER

Miljökvalitetsnormerna för omgivningsbuller är inte aktuellt för detta planområde, se ovan under 4.3. Däremot finns det riktvärden för buller att ta hänsyn till, se under kapitel 4.5.1.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.5.1 BERÄKNING AV BULLER

En bullerutredning har gjorts, se kapitel 4.5.1. För att få en så bra boendemiljö som möjligt med hänsyn till störningar från trafikbuller längs med Lindsdalsvägen, är det en fördel om byggnaderna kan orienteras så att man får en skyddad innergård.

6.5.2 OLYCKOR

I samband med att området bebyggs, ökar risken med olyckor för oskyddade trafikanter som korsar Lindsdalsvägen till och från busshållplatsen. I ett längre tidsperspektiv planeras bebyggelse på den västra sidan om Lindsdalsvägen. Bebyggelse på båda sidor om vägen medför konsekvenser för rörelsemönstret i hela området. Åtgärder för en säker trafiköverfart kommer att krävas.

6.6 SOCIALA

6.6.1 BARN

Exploatören planerar för en utemiljö med lekutrymmen för barn. Det finns goda möjlighet för att skapa lekmiljöer inom planområdet.

6.6.2 JÄMLIKHET

De bostäder som planeras uppföras ska enligt markägare bli hyresbostäder. Detta ökar jämlikheten i området på många plan gällande kön, ålder, etnicitet, samt ekonomiska förutsättningar.

6.7 RIKSINTRESSE

6.7.1 TRAFIKKOMMUNIKATION

Kalmar kommun bedömer att planförslaget inte kommer att ha någon påverkan varken på Kalmar Öland airport influensområde för flyghinder eller på den civila MSA-ytan då den tillåtna byggnadshöjden inte kommer att överstiga 20 meter.

6.7.2 TOTALFÖRSVAR

Högsta tillåtna byggnadshöjd för planförslaget kommer att understiga 20 meter och bedöms därför inte ha någon inverkan på Försvarsmaktens påverkansområde för civil flygplats.

6.8 TRAFIK

6.8.1 MOTORTRAFIK

I framtiden förväntas motortrafiken öka. Översiktsplanen pekar ut en utveckling av bland annat bostäder i området. I samband med fler boende i området kan det bli aktuellt med en hastighetssänkning.

6.8.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Med allt fler boende i området kommer fler oskyddade trafikanter att röra sig längs med Lindsdalsvägen, samt att passera över vägen. Trafiksäkerhetsåtgärder för oskyddade trafikanter är därmed relevant att ordna för att öka trafiksäkerheten vid Lindsdalsvägen.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

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

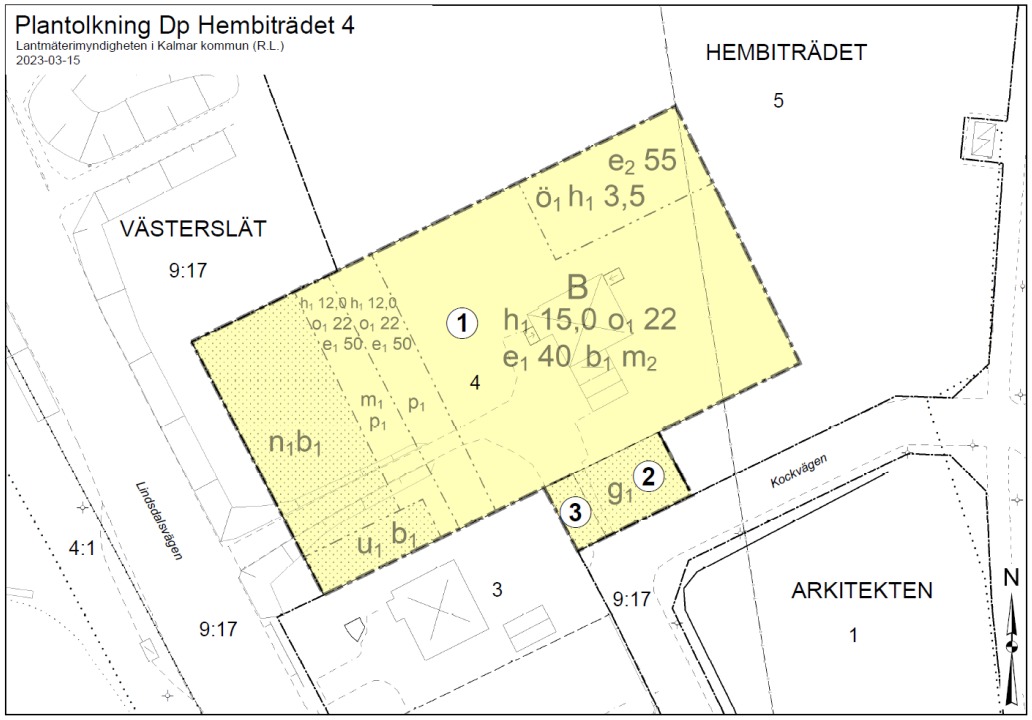
Fastighetsregleringarna genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna som grund. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

7.1.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

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

7.1.2 FASTIGHETSBILDNING

I tabellen på nästkommande sida framgår tillsammans med en karta vilka fastighetsrättsliga åtgärder detaljplanen medför för de berörda fastigheterna. Ungefärliga arealer för de beskrivna ytorna framgår av en särskild tabell.



Kartan samt tabellen på nästkommande sida visar planens fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighet	**Fastighetsrättsliga konsekvenser**
Hembiträdet 4	Från Hembiträdet 4 kan område 3 överföras genom fastighetsreglering till Hembiträdet 5. Från Hembiträdet 5 kan område 2 överföras genom fastighetsreglering till Hembiträdet 4. Område 2 och 3 bör tillhöra samma fastighet.
Hembiträdet 5	Från Hembiträdet 4 kan område 3 överföras genom fastighetsreglering till Hembiträdet 5. Från Hembiträdet 5 kan område 2 överföras genom fastighetsreglering till Hembiträdet 4. Område 2 och 3 bör tillhöra samma fastighet.
Gemensamhetsanläggning	Fastighetsrättsliga konsekvenser
	Ny gemensamhetsanläggning ska bildas för gemensam infart för Hembiträdet 4 och 5 inom område 2 och 3.

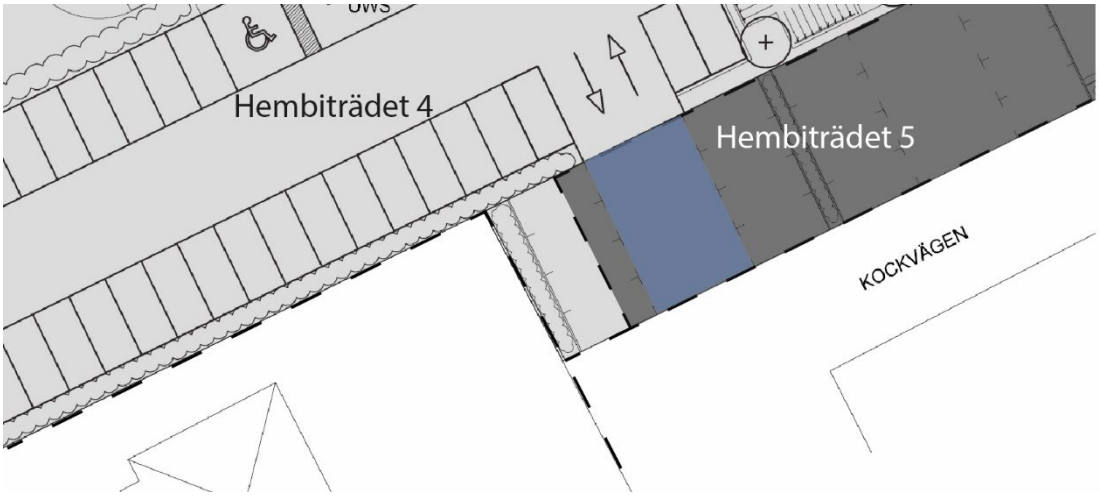
2023-03-15

Områdesfigur	Areal, kvm	Mark enligt planförslag	Nuvarande fastighet
1	2993	Bostäder	Hembiträdet 4
2	134	Bostäder	Hembiträdet 5
3	45	Bostäder	Hembiträdet 4

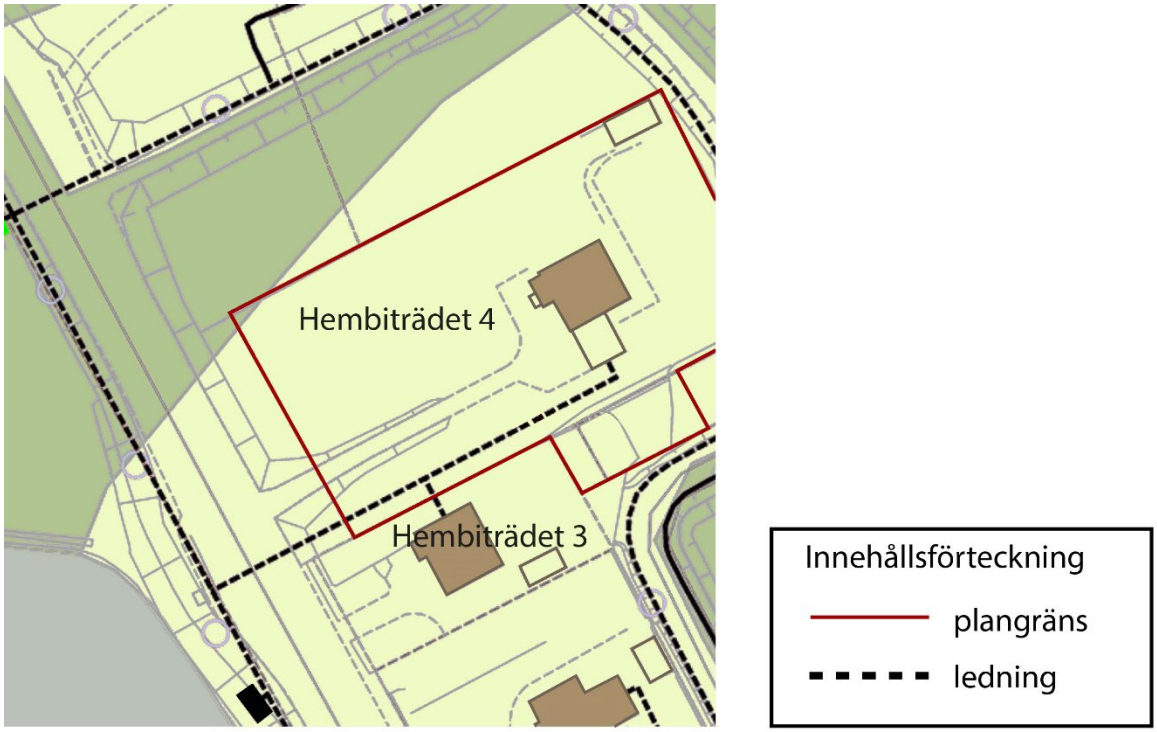
OBS! Arealuppgifterna är ungefärliga

7.1.3 RÄTTIGHETER

Infarten till fastigheten Hembiträdet 4 (blått) tillhör fastigheten Hembiträdet 5. Området är idag planlagt med en bestämmelse om gemensamhetsanläggning. En gemensamhets-anläggning ska bildas för att säkerställa infarten och parkering till fastigheterna Hembiträdet 4 och 5.



Det finns inga inskrivna rättigheter eller någon ledningsrätt som berör Hembiträdet 4. Ledningsrätt ska bildas för starkströmsledningar inom u-område.



7.2 TEKNISKA FRÅGOR

7.2.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Detaljprojektering av el, tele, bredband och fjärrvärme genomförs av ansvarigt bolag. Flytt av ledningar inom kvartersmark bekostas av exploatören.

Allmänna ledningar inom kvartersmark planläggs med underjordiska ledningar.

7.2.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Gator är redan utbyggda i området.

7.2.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Det kommunala vatten- och avloppsnätet är utbyggt i anslutning till planområdet. Marknivåer inom kvartersmark ska anpassas utifrån marknivåer inom allmän plats samt områdets övergripande hantering av dagvatten. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked tagits.

Översvämningsrisken ska tas i beaktning vid planering av den interna dagvattenhanteringen för att undvika instängda lågpunkter inom planområdet.

7.3 EKONOMISKA FRÅGOR

7.3.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och Kvarnstaden AB. Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen.

Exploatören står för samtliga kostnader för genomförandet av detaljplanen. Detaljplanen medför inga åtgärder på allmänna platser, men i det fall exploatören eller dess entreprenörer skadar befintliga allmänna anläggningar ansvarar den för kostnaden för återställande. Ledningsrätt ska bildas för startströmsledning och bekostas av ledningshavaren.

7.3.2 PLANAVGIFT

Planavgift utgår då exploatören bekostar planarbetet.

7.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.4.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Kommunen avser inte att upprätta något exploateringsavtal för genomförandet av detaljplanen.

7.4.2 TIDPLAN

Tidplan detaljplan

Samråd	1:a kvartalet	2023
Granskning	1:a kvartalet	2023
Antagande	2:a kvartalet	2023

Tidplan genomförande

Fastighetsreglering	2023
Byggnad	2023

Den preliminära tidplanen för detaljplanen sker under förutsättning att sakägare till detaljplanen inte har några invändningar samt att alla grannar godkänner förslaget. Om så inte sker behöver detaljplanen tas ut på granskning och tidplanen förskjuts med ett antagande inom det tredje kvartalet av 2023. Om detaljplanen överklagas kan detta innebära en förskjutning av genomförandet.

Samhällsbyggnadskontoret
POSTADRESS Box 611, 391 26 Kalmar
BESÖKSADRESS Storgatan 35A Kalmar TELEFON VÄXEL 0480-45 00 00
E-POST sam.byggnadskontoret@kalmar.se WEBBPLATS www.kalmar.se