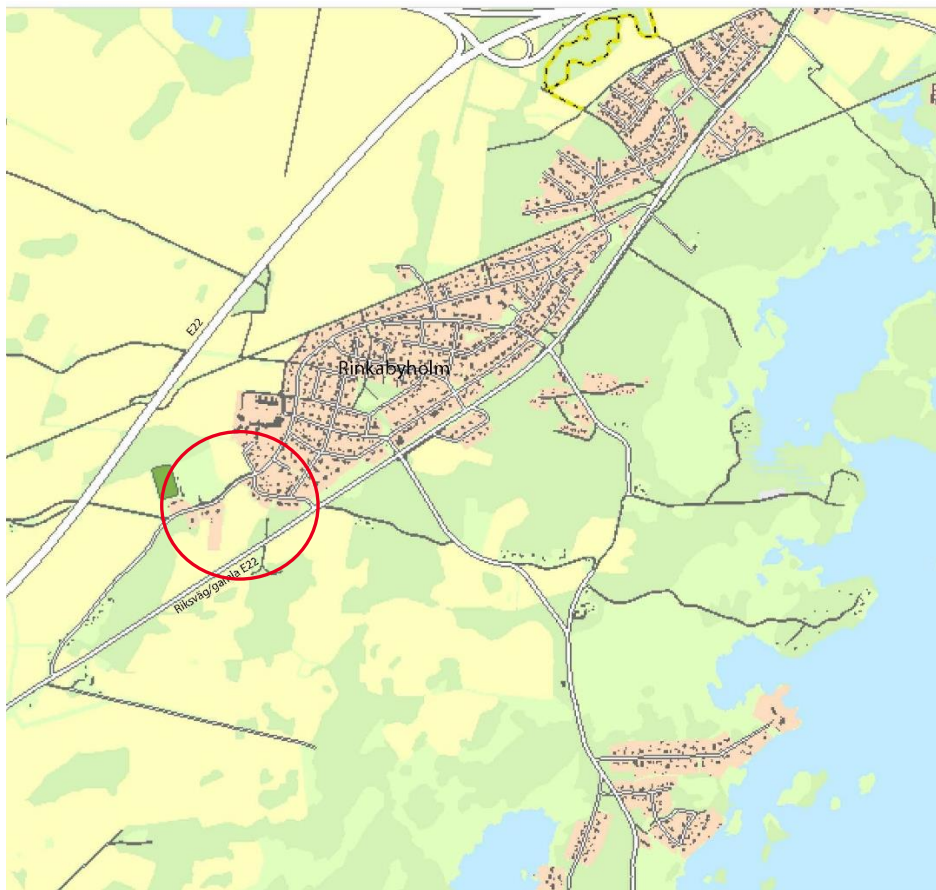


Planbeskrivning för del av Rinkaby 9:3 m.fl. Rinkabyholm, Kalmar kommun

Samrådshandling



Läget för den aktuella detaljplanen för del av Rinkaby 9:3 m.fl. är markerad med röd ring i kartbilden.

Planbeskrivningens innehåll

Sammanfattning	4
Inledning	5
Bakgrund	5
Syfte med detaljplanen	5
Plandata	6
Planförfarande och tidsplan	8
Nuläge	9
Gällande detaljplaner	10
Socioekonomiska förutsättningar	10
Mark- och vattenförhållanden	11
Natur och kultur	11
Bebyggelse	14
Tillgänglighet och trafik	15
Service	16
Teknisk försörjning	16
Störning och risk	17
Planförslag	18
Ändrade mark- och vattenförhållanden	19
Natur och kultur	19
Ny bebyggelse	19
Tillgänglighet och infrastruktur	19
Förändring av teknisk försörjning	19
Behov av åtgärd mot störning och risk	20
Beskrivning av planbestämmelser	21
Genomförande och konsekvenser	24
Organisatoriska frågor	24
Fastighetsrättsliga frågor	25
Tekniska frågor	30
Ekonomiska frågor	30
Konsekvenser av planens genomförande	31
Tidigare ställningstaganden	32
Överkommunala beslut	32
Översiktsplaner	33
Kommunala program och beslut i övrigt	35

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Till planen hör också:

- Undersökning
- Dagvattenutredning
- Trafikbullerutredning
- Översiktlig geoteknisk undersökning – Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik
- PM Översiktlig geoteknisk undersökning

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanens underlag har upprättats av Atrio Arkitekter i Kalmar i samråd med Samhällsbyggnadskontoret, Kommunledningskontoret och Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Linda Almljung Törngren

Planarkitekt

Sammanfattning

Planförslaget skapar förutsättning att bygga bostäder på en area av cirka 2,6 ha kvartersmark i direkt anslutning till befintlig villabebyggelse i sydvästra delen av Rinkabyholm.

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.

Syftet med planen är att pröva området för en blandad bostadsbebyggelse i form av friliggande småhus och radhus/kedjehus/parhus och att öka tillgängligheten till ekskogen inom området.

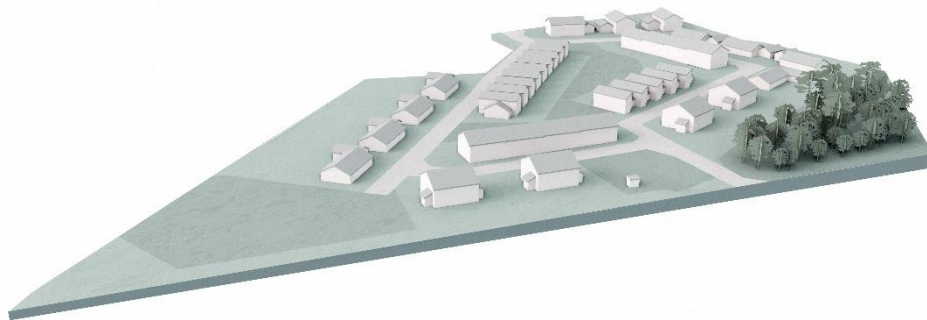


Illustration. Perspektiv sett från Riksvägen (gamla E22).



Illustration. Perspektiv sett från Rinkabyholmsvägen.

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

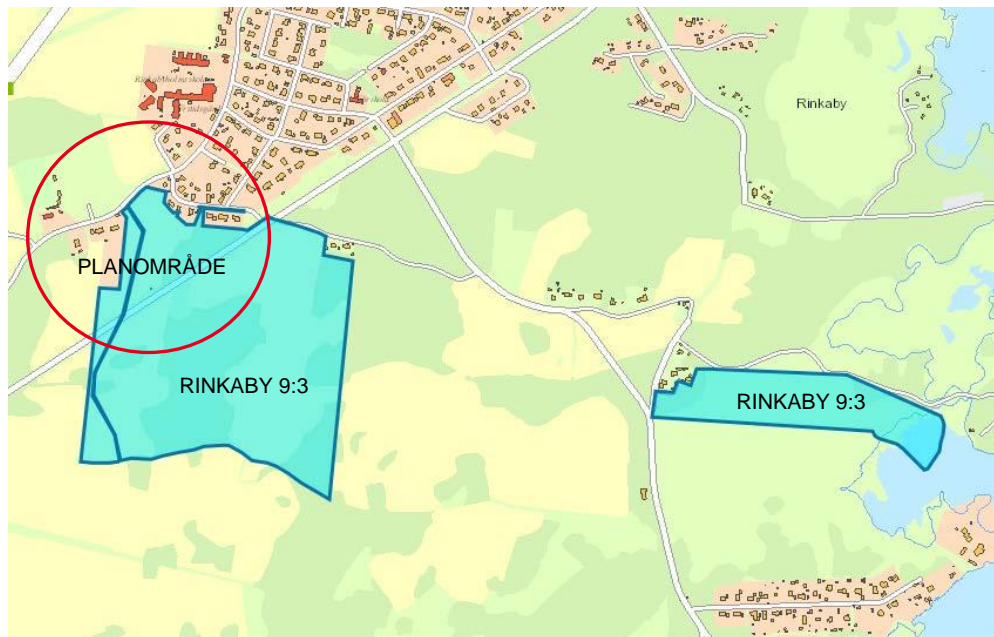
Det föreslagna bebyggelseområdet har under en längre tid varit inkluderat i planer för bostadsbebyggelse. I kommunens översiktsplan Unika Kalmar, antagen 2013, och i den fördjupade översiktsplanen för Södra staden, antagen 2015, anges området som område som studeras för framtida bostadsbebyggelse.

Kommunstyrelsens planutskott gav positivt planbesked 2018-10-23. Arbetet med detaljplanen startade 2019-12-19 då ett startbeslut gavs.

Syfte med detaljplanen

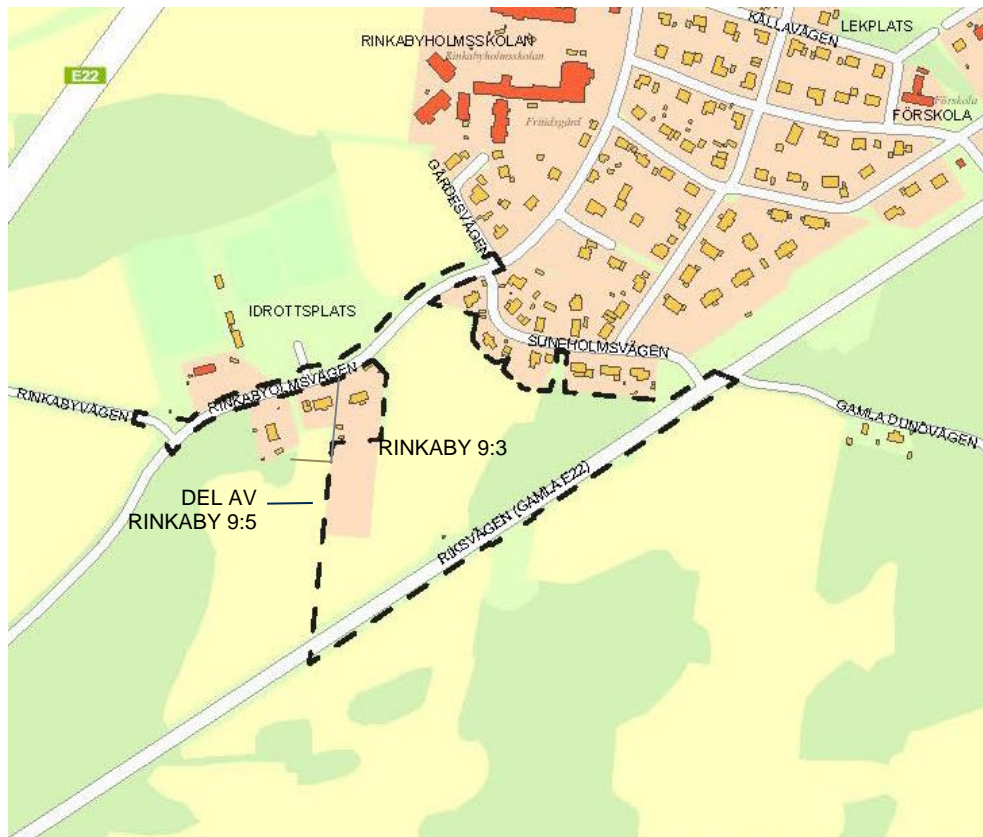
Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter för nya bostäder i ett attraktivt läge i direkt anslutning till Rinkabyholms befintliga villabebyggelse och service samt att öka tillgängligheten till ekskogen inom planområdet.

Plandata



Nuvarande fastighet Rinkaby 9:3.

Planområdet är beläget i Rinkabyholms sydvästra del och inkluderar i norr del av Rinkabyholmsvägen, med en utökad sträckning åt väster och öster, och i söder Riksvägen (gamla E22). I väster följer området närmast Rinkabyholmsvägen fastigheten Rinkaby 9:5, viker sedan av mot väster och innefattar en del av nuvarande Rinkaby 9:5. Planområdets gräns följer sedan den gamla fastighetsgränsen söderut ut mot Riksvägen (gamla E22) och sedan längs vägens södra avgränsning i nordostlig riktning en bit förbi infarten Suneholmsvägen. I nordost ansluter planområdet till de fastigheter som är belägna på Suneholmsvägens södra sida. Ett område mellan fastigheterna Rinkaby 9:19 och 9:12 innefattas också och ger på så sätt tillgänglighet till Suneholmsvägen.



Planområde

Planområdet omfattar totalt cirka 6,3 ha och innefattar skogs-, åkermark, gator och en gång- och cykelväg. Den del som avses bebyggas ägs till övervägande del av OBOS Mark AB. En cirka 4,2 ha stor del i väster, del av Rinkaby 9:5, är idag privatägd. Rinkabyholmsvägen är en samfällighet medan Riksvägen (gamla E22) ägs och underhålls av kommunen.

Omgivande bebyggelse består av privatägda enbostadshus.

Planförfarande och tidsplan

Framtagande av detaljplanen kan utföras enligt standardförfarandet eftersom 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 alla godkänner planförslaget i samrådet kan ett begränsat standardförfarande användas. Då behöver inte förslaget ställas ut för granskning utan kan antas direkt efter samrådet.

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

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



Nuläge



Rinkabyholm är ett samhälle 7 km söder om centrala Kalmar med en befolkning på cirka 1900 personer. Den nuvarande bebyggelsen består till övervägande del av friliggande villor byggda på 1950 - 1980-talet.

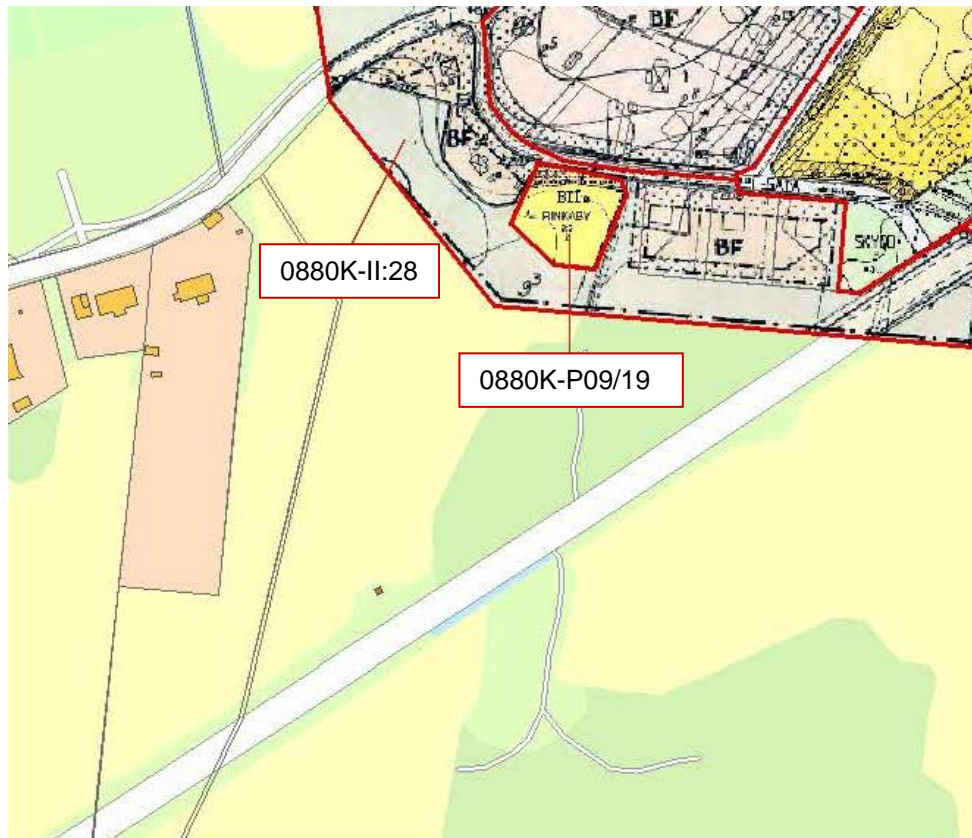
Nyligen har man byggt en förbifart och dragit om sträckningen av E22 från att ligga i direkt anslutning till samhällets östra del, det som nu kallas Riksvägen, till att ligga väster om samhället. På så sätt har man öppnat upp kontakten med landskapet mot Kalmarsund och gett bättre förutsättningar för ny bebyggelse längs den gamla vägen.

Det aktuella planområdet består idag av åker och relativt ung ekskog. En del tillhör idag Rinkaby 9:5.



Planområdet med omgivning.

Gällande detaljplaner



Gällande planer i anslutning till området.

Större delen av planområdet är ej planlagt sedan tidigare. Ett område i norra delen innefattar del av byggnadsplan 0880K-II:28 antagen 1952. Ett utsnitt ur den planen har gjorts 2009 för fastigheten Rinkaby 9:19, detaljplan 0880K-P09/19. Planområdet kommer ansluta direkt mot de fastigheter som är belägna på Suneholmsvägens södra sida.

Genom området i nord-sydlig riktning löper en samfällighet för dike, markerad som dubbla heldragna linjer i kartan ovan. Den bildades vid laga skifte för Rinkaby by 1840 och ägs av jordbruksfastigheter i Rinkaby by. Området med fastigheter väster om planområdet är ej planlagt.

Socioekonomiska förutsättningar

Rinkabyholm är ett attraktivt bostadsområde med närhet till både natur och service och med den nya utbyggnaden av Södra staden kommer tillgängligheten att öka. Området lämpar sig väl för barnfamiljer. Bostadsbeståndet består nästan uteslutande av enfamiljshus.

Mark- och vattenförhållanden

Den del av planområdet som är angett som kvartersmark består i huvudsak av åkermark. I öster, i läget för stenmurarna, övergår åkermarken till blockrik skogsmark. Planområdet har markhöjder mellan cirka +3,25 upp till nästan +9,00. Högst är det i skogsmarken i öster och det lägsta området är naturområdet i sydväst som är tänkt för dagvattenhantering. Inom det område som markeras som kvartersmark är det generellt högst i gränsen mot befintliga fastigheter i planområdets nordöstra del och sluttar neråt i sydvästlig riktning.

Enligt den översiktliga geotekniska undersökning som är utförd 2019-10-25 består jorden i huvudsak av postglacial silt och sand.

Markradon har uppmätts med värden som innebär att marken kan klassificeras som normal radonmark.

Grundvattennivån har mätts vid två tillfällen (på hösten) till motsvarande nivå +2,0 och +2,9 men grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd varvid såväl högre som lägre nivåer kan förekomma.

Natur och kultur



Skyddsvärda ekar och odlingsröse. Rinkaby 9:5 skymtar i bakgrunden.

Inlandsisen formade Möreslätten som är ett av landets främsta jordbruksområden. Omgivningarna karaktäriseras av ett svagt böljande landskap med få sjöar och som har enstaka inslag av små skogsområden, ofta ekdungar tillsammans med strandängar. Dessa miljöer är av högsta nationella intresse ur naturvårdssynpunkt. Marken är blockrik, vilket historiskt fordrat stenröjning för att kunna bruka jorden. Därav de många stenmurar och odlingsrösen som finns i kulturlandskapet.



Vy mot nordost. Tre skyddsvärda träd i dungen och odlingsrösen i skogsbrynet.



Vy mot söder med Riksvägen (gamla E22) skymtande strax vänster om mitten i bilden. Vy mot norr, taget från Riksvägen (gamla E22).

Planområdet består, förutom av vägar, av åkermark, men även av ett skogsparti som bedöms ha ett högt naturvärde. Det domineras av ek, med inslag av andra lövträd och äldre tallar.

I skogskanten finns stenmurar som omfattas av biotopskydd enligt MB 7 kap 11§. Det gäller också den stenmur som ligger i väster vid gränsen till fastigheten Rinkaby 9:5.

Tre träd med håligheter i stammen uppfyller definitionen av särskilt skyddsvärda träd. Åtgärder som väsentligt påverkar träden kräver en anmälan för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Enligt fornminnesregistret finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Från Riksvägen (gamla E22) löper en skogsväg in i skogen i nordlig riktning och slutar i höjd med stenmurarnas nordligaste begränsning.



Vy från Suneholmsvägen i släpp mellan fastigheterna Rinkaby 9:12 och Rinkaby 9:19.



Skogsväg in i skogen från Riksvägen (gamla E22).



Korsningen Riksvägen (gamla E22) och Suneholmsvägen.



Vy mot sydväst.

En bit in från västra skogskanten finns en ek med ekticka, som är rödlistad (NT, Near Threatened/Nära hotad).

Bebyggelse

Rinkabyholms bebyggelse består till övervägande del av friliggande villor byggda på 1950, -60, -70 och -80-tal.



Bebyggelse vid Suneholmsvägens södra sida med planområdet i förgrunden.



Pumphus strax invid Riksvägen (gamla E22).



Fastigheten Rinkaby 9:5 till höger.



Omgivande bebyggelse på Suneholmsvägen.



Tillgänglighet och trafik

Rinkabyholm upplevs idag som ett lugnt och tryggt villaområde, det lämpar sig därför väl för bland annat barnfamiljer med avseende på närhet till förskola och skola.

Skogen som finns inom planområdet har en begränsad tillgänglighet för allmänheten. Den nås endast via en delvis igenväxt väg från Riksvägen (gamla E22).



Vägar och infrastruktur.

Angöring till området kan ske från norr längs Rinkabyholmsvägen eller från Riksvägen (gamla E22) i söder. Riksvägen är ännu inte omdisponerad och anpassad som stadsgata utifrån de nya förutsättningarna som Södra staden innebär, men den södra delen av befintlig vägbana planeras bli gång- och cykelväg.

Längs Rinkabyholmsvägens norra sida, mellan Rinkabyvägen och Gärdesvägen, finns en separat gång- och cykelväg.

Den huvudsakliga trafiken i södra delen av Rinkabyholm utgörs av transporter till och från fastigheterna samt till skola och idrottsplats.

Rinkabyholm trafikeras av kollektiv busstrafik. Den mest vältrafikerade linjen genom Rinkabyholm är linje 403 som trafikerar Kalmar C - Länssjukhuset - Ljungbyholm. Bussen avgår tre gånger i timmen per riktning från tidig morgon till sen eftermiddag. Kvällar och helger 1–2 gånger i timmen.

Från infarten till planområdet är det cirka 800 meter till busshållplatsen Mandelblomsvägen eller lika långt till busshållplatsen Rinkabyholm södra, båda belägna på Riksvägen (gamla E22).

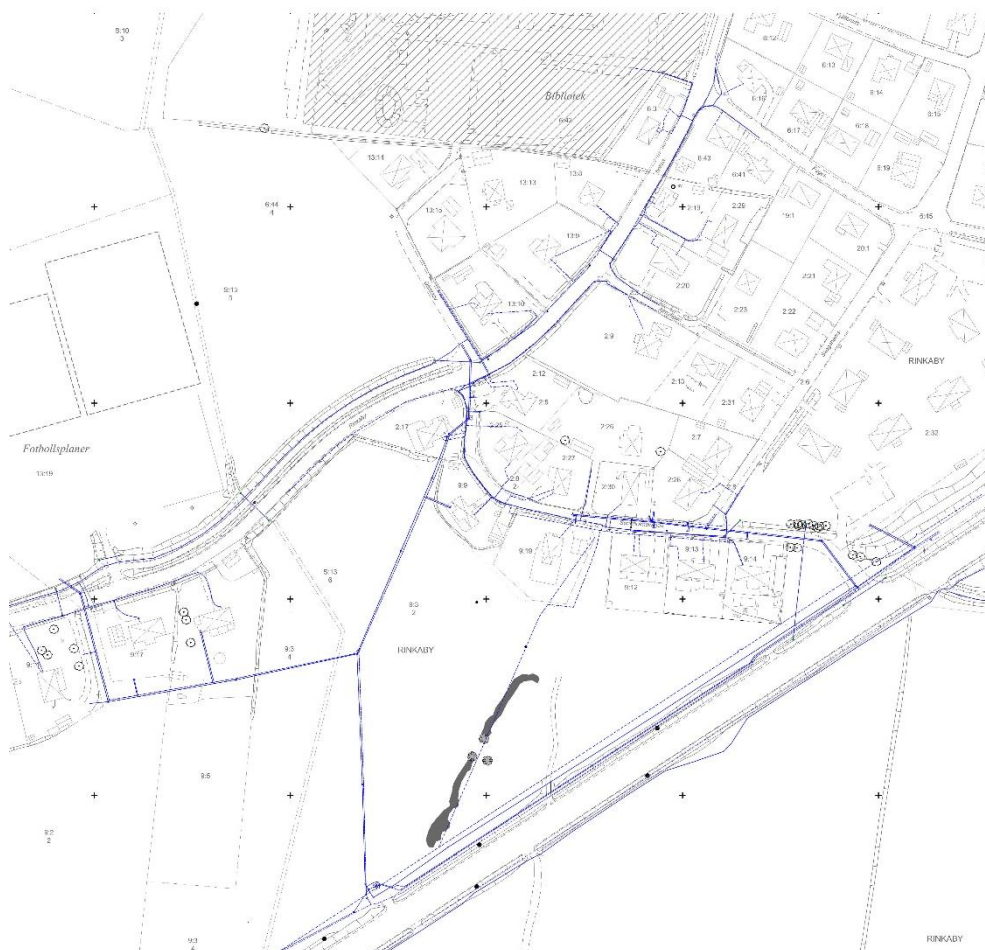
Service

Inom Rinkabyholm finns flertalet servicefunktioner, förutom skola och omsorg, även lekplatser, serviceboende, församlingshem, matvarubutik, pizzeria och frisör samt en bensinstation med möjlighet att handla dagligvaror och uträtta postärenden. I anslutning till Rinkabyholmsskolan ligger också bibliotek, fritidsgård, fotbollsplan, isbana och idrottshall. Den påbörjade utbyggnaden av Södra staden bidrar med en ny sporthall och mellanstadieskola.

Närmaste allmänna lekplats är i parken vid Källavägen. Avståndet dit är cirka 600 meter. På Rinkabyholmsskolan, cirka 500 meter bort, finns det också anlagda lekytor. Rinkabyvallen och scoutgård finns i direkt närhet. För att nå dessa behöver gående och cyklister korsa Rinkabyholmsvägen.

Teknisk försörjning

Det finns befintliga VA- och elledningar i området enligt nedan.



Befintliga ledningar.

Störning och risk

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.

Regeringen har beslutat om en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216 som utfärdades 2015 och gäller planärenden startade efter 2015-01-01. En ändring av förordningen (2017:359) som trädde i kraft 2017-07-01 har sedan införts. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller vid

bostadsbyggnader och ska tillämpas både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen samt enligt miljöbalken, se tabell nedan:

Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Riktvärden för bostäder enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2017:359 om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

Rapport 13399-21030800

Buller från spårtrafik och vägar	Högsta trafikbullernivå, dBA (frifältsvärde)	
	Utomhus	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Vid en bostadsbyggnads fasad	60 ^{a)}	-
Vid bostad om högst 35 kvadratmeter	65	-
Vid en uteplats (om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden)	50	70 ^{b)}
<p>a) Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör:</p> <ol style="list-style-type: none"> minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. <p>b) Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.</p>		

I Boverkets Promemoria daterad 2016-06-01 anges att en balkong eller uteplats som inte uppfyller riktvärden på ljudnivåer kan utgöra ett komplement, så länge tillgång finns till en (gemensam) uteplats som uppfyller riktvärden.

Omdragningen av E22 har bidragit till en avsevärd minskad trafikmängd. En trafikbullerutredning är utförd, se vidare under rubriken ”Behov av åtgärd mot störning och risk”.

Planområdet befinner sig inom normalområdet för radon.

Planförslag

Planförslaget innefattar cirka 50 bostäder i form av en blandad bebyggelse med fristående villor och möjlighet till en flexibilitet i valet av radhus/kedjehus/parhus. Vägledande för utformningen har varit att behålla hela den östra delen med stenmurar och ekskog som naturmark för rekreation samt att i norra och västra delen ansluta till den befintliga villabebyggelsen med en lägre exploateringsgrad än de andra delarna.

Området får en infart i söder från Riksvägen (gamla E22) och en i norr från Rinkabyholmsvägen. Inom planområdet löper en lokalgata. En gång- och cykelväg planeras genom naturområdet som ska binda samman den nya lokalgatan med Suneholmsvägen. Det möjliggör en trygg kommunikation lokalt med övriga Rinkabyholm.

Möjlighet finns att till viss del kunna reglera mark i anslutning till de befintliga fastigheterna vid planområdets nordöstra del genom att utöka de nuvarande fastigheterna så att en rakare fastighetsgräns skapas.



*Illustrationsplan. Röd, prickad linje anger planerad gång- och cykelväg.
Illustrerad parkering avser besöksparkering, parkering för boende sker inom respektive fastighet.*

Ändrade mark- och vattenförhållanden

Som en följd av planförslaget ökar andelen hårdgjorda ytor. För att hantera dagvattnet har den sydvästra delen, som utgör den lägsta nivån i områdets topografi, markerats som naturmark med dagvattenhantering. Här kommer områdets vatten fördröjas och renas innan det rinner vidare till slutrecipienten Hossmoviken. Dagvattenutredningen visar att föroreningsmängden ej kommer påverkas negativt. Värdena för fosfor och kväve kommer sannolikt att minska. Därmed kommer inte exploateringen försämra möjligheten för Hossmoviken att uppnå god ekologisk och kemisk status.

Natur och kultur

Den ekskog och de stenmurar som idag finns kommer genom den nya planen att skyddas och tillgängligheten förstärkas eftersom en gång- och cykelväg mellan Suneholmsvägen och den nya lokalgatan planeras. Naturen ger också goda förutsättningar för lek.

Ny bebyggelse

Planförslaget medger byggnation för bostadsändamål och vill med planbestämmelserna medge en flexibilitet när det gäller typ av byggnad, men samtidigt styra i riktning för en god anpassning till den befintliga bebyggelsen.

Tillgänglighet och infrastruktur

Lokalgatan inom det nya området löper runt i en sammanhängande form och medger att sopbilar och andra större transporter kan trafikera gatan i en riktning och behovet av vändplan finns således inte. Infart till området kan ske från Riksvägen (gamla E22) men också från Rinkabyholmsvägen som ansluter lokalt till Rinkabyholm. Båda korsningarna behöver hastighets säkras och inkludera säkra passager och anslutningar för gående och cyklister.

Riksvägen (gamla E22) planeras enligt nya detaljplaner för Södra staden att bli stadsgata genom Rinkabyholm så båda infarterna ansluter till gata med låg hastighet. En separat gång- och cykelväg genom naturområdet i öster förenklar kommunikationen med övriga Rinkabyholm. Parkering sker på fastigheterna där basbehovet uppfylls på den egna fastigheten och besöksparkering anordnas på annan kvartersmark. Parkering ska uppfylla Riktlinjer för parkering i Kalmar kommun (Antagen av Kommunfullmäktige 2016-06-20).

Avfallshantering kommer hanteras i anslutning till varje enskild fastighet. Utvecklingen av Södra staden kommer att stärka serviceutbudet och stadslivet så att attraktiviteten ökar.

Förändring av teknisk försörjning

Kalmar vatten planerar att utöka verksamhetsområden för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. De befintliga VA-ledningar som korsar kvartersmarken kommer att tas bort och istället kopplas på de nya VA-

ledningarna som i huvudsak kommer följa de nya lokalgatorna.
El/teleserviser förutses att läggas i nya lokalgator.

Behov av åtgärd mot störning och risk

De geotekniska undersökningarna visar på att markens beskaffenhet av postglacial silt och sand kan medföra skadliga sättningar vid ökade belastningar. I den nordöstra delen kan troligtvis grundläggning utföras på konventionellt sätt med platta på mark, på naturlig friktionsjord eller packad fyllning efter urgrävning av ytlig organisk jord men i den sydvästliga delen där djupet till fasta jordlager är större krävs troligen pålning, även för uppförande av envåningshus.

Marken har bedömts och klassificeras som normal radonmark och det rekommenderas att byggnader minst utförs radonskyddade.

Med hänsyn till uppmätta grundvattennivåer kan eventuellt tillkommande byggnader utföras med normala dräneringsåtgärder som avleds så att dämning ej uppstår i dräneringssystemet. Höjdsättning av golv och mark bör utföras med god vattenavledning från byggnaderna.

En trafikbullerutredning är utförd, daterad 2021-03-08. Den visar att ljudnivåerna blir som högst i söder där de ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till som högst 57 dBA vid byggnader som illustrerats. Bebyggelse inom planområdet bedöms således uppfylla riktvärdet ekvivalent ljudnivå 60 dBA vid bostadsfasader. Riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA uppfylls också. Resultaten visar att samtliga tomter bör ha möjlighet till en uteplats på någon sida av byggnaden där dessa riktvärden uppfylls.

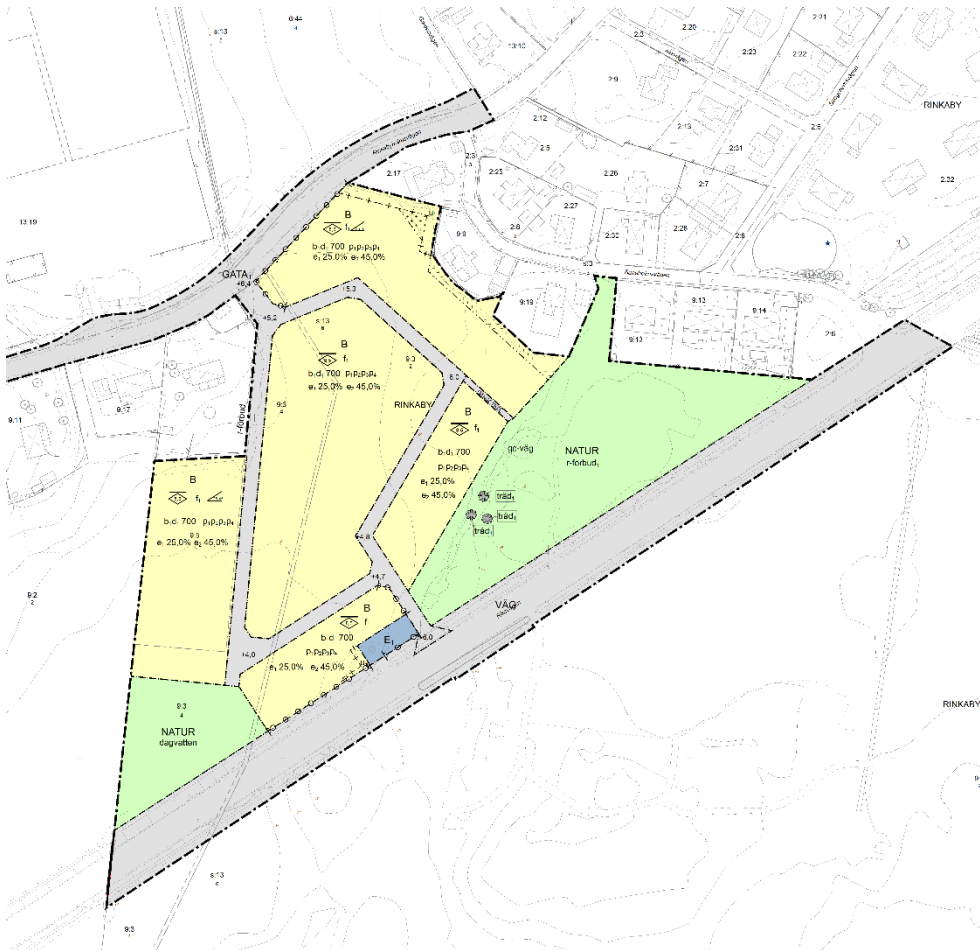


Situation trafik, framtidsprognos år 2040

*Dygnsekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark samt ljudnivåer i beräkningspunkter
(Utdrag ur trafikbullerutredning)*

Beskrivning av planbestämmelser

Nedan redovisas detaljplanens bestämmelser med utsnitt ur plankartan samt förklarande text.



Plankarta.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA₁

Gata med lokaltrafik. Nya gator inom området är 7 meter breda och har angöring till fastigheter.

GÅNGCYKEL

Gångväg, cykelväg. En gång- och cykelväg ska binda samman det nya området med kringliggande natur och Sunneholmsvägen.

NATUR

Naturområde. Området i sydväst kommer att användas för omhändertagande av dagvatten. Området i nordost bedöms ha ett högt naturvärde med skog som domineras av ek, med inslag av andra lövträd och äldre tallar. Här finns också stenmurar.

VÄG

Väg.

Kvartersmark

B

Bostäder. Avser bostäder i form av småhusbebyggelse såsom friliggande villor, radhus, kedjehus och parhus med högst två våningar.

E₁

Pumpstation. Det finns idag en pumpstation för spillvatten som avses att behållas.

Egenskapsbestämmelser allmän platsmark**Mark**

+0,0

Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter. Gatan anpassas till den omkringliggande gatustrukturens höjder och anpassas till befintliga marknivåer med föreskriven marknivå.

träd₁

Skyddsvärda ekar får inte fällas eller skadas och ska skyddas under byggtiden. Inom området finns solitära träd som är skyddsvärda och ska bevaras.

Rivningsförbudr-förbud₁

Stenmur får inte rivas.

Utformning

dagvatten

Dagvattenanläggning får anordnas.

gc-väg

Området kan nyttjas för gång- och cykelväg. Gång- och cykelväg ska löpa genom skogsområdet och förbinda den nya lokalgatan med Suneholmsvägen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Fastighet**d₁ 0,0

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter.

Omfattninge₁ 0,0%

För friliggande byggnader är byggnadsarean max angivet värde i % av fastighetsarean, dock max 200 kvm per fastighet.

e₂ 0,0%

För parhus, radhus eller kedjehus är byggnadsarean max angivet värde i % av fastighetsarean och varje bostadsenhet får omfatta högst 120 kvm byggnadsarea exklusive komplementbyggnad.

Placeringp₁

Huvudbyggnad ska placeras minst 3,0 meter från gata.

p₂

Garage och carport ska placeras minst 6,0 meter från gata.

p₃

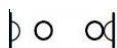
Friliggande bebyggelse ska placeras minst 4,0 meter från angränsande fastighet.

p₄

Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns.



Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader.

Utfart

Utfart får inte anordnas.

Utformningf₁

Högsta taknock för komplementbyggnader är 4,0 meter.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

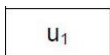


Takvinkeln ska vara mellan angivet värde och angivet värde i grader.

Utförandeb₁

Källare får inte finnas. Marken är olämplig för källarbyggnation på grund av de geotekniska förhållandena samt grundvattennivån.

Planbestämmelserna reglerar byggrätter utifrån om dessa bebyggs med friliggande eller sammanbyggda hus i olika former.

Administrativa bestämmelser**Markreservat för allmännyttiga ändamål**

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark.

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för underhåll och skötsel av dessa områden och att allmänheten har rätt och möjlighet att nyttja marken.

För del av Rinkabyholmsvägen och den nuvarande parkmark som aktuell plan ändrar till kvartersmark gäller enligt ett beslut 1985, i dåvarande gatunämnden, att kommunen övertog den praktiska väghållningen från vägföreningarna i Rinkabyholm. Detta behöver rättas till formellt, kommunen planerar därför en ändring av befintlig byggnadsplan i syfte att verkligheten och juridiken ska stämma överens.

Exploatering genomförs i ett samlat grepp utan etappindelning.

Föravtal

Ett föravtal har upprättats mellan Kalmar kommun och OBOS MARK AB, nedan kallad exploitören. Avtalets syfte är att klargöra kommunens och exploitörens åtaganden och ansvar enligt beskrivning nedan.

Föravtalets huvudsakliga innehåll

- Exploitören ska vid detaljplanens genomförande bekosta samtliga åtgärder som krävs. Detta inkluderar utredningar och projektering såväl som anläggande av allmän plats, till exempel gator, naturområde, parkmark och gång- och cykelväg inom fastigheten och även allmän platsmark utanför fastigheten.
- Exploitören ska utan ersättning överlåta mark avsedd för allmän plats samt allmänna anläggningar till kommunen eller av kommunen godkänt kommunalt bolag. Exploitören står för eventuella lantmäterikostnader som uppkommer som följd av detta.
- Exploatorer ansöker och bekostar kommande fastighetsbildning och fastighetsreglering.

Exploateringsavtal upprättas till granskningskedet.

Övriga avtal eller överenskommelser

Den del av den privatägda fastigheten Rinkaby 9:5 som ligger inom planområdet förvärvas av exploatören.

Möjlighet finns att till viss del kunna reglera mark i anslutning till de befintliga fastigheterna vid planområdets nordöstra del genom att utöka de nuvarande fastigheterna så att en rakare fastighetsgräns skapas.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

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.

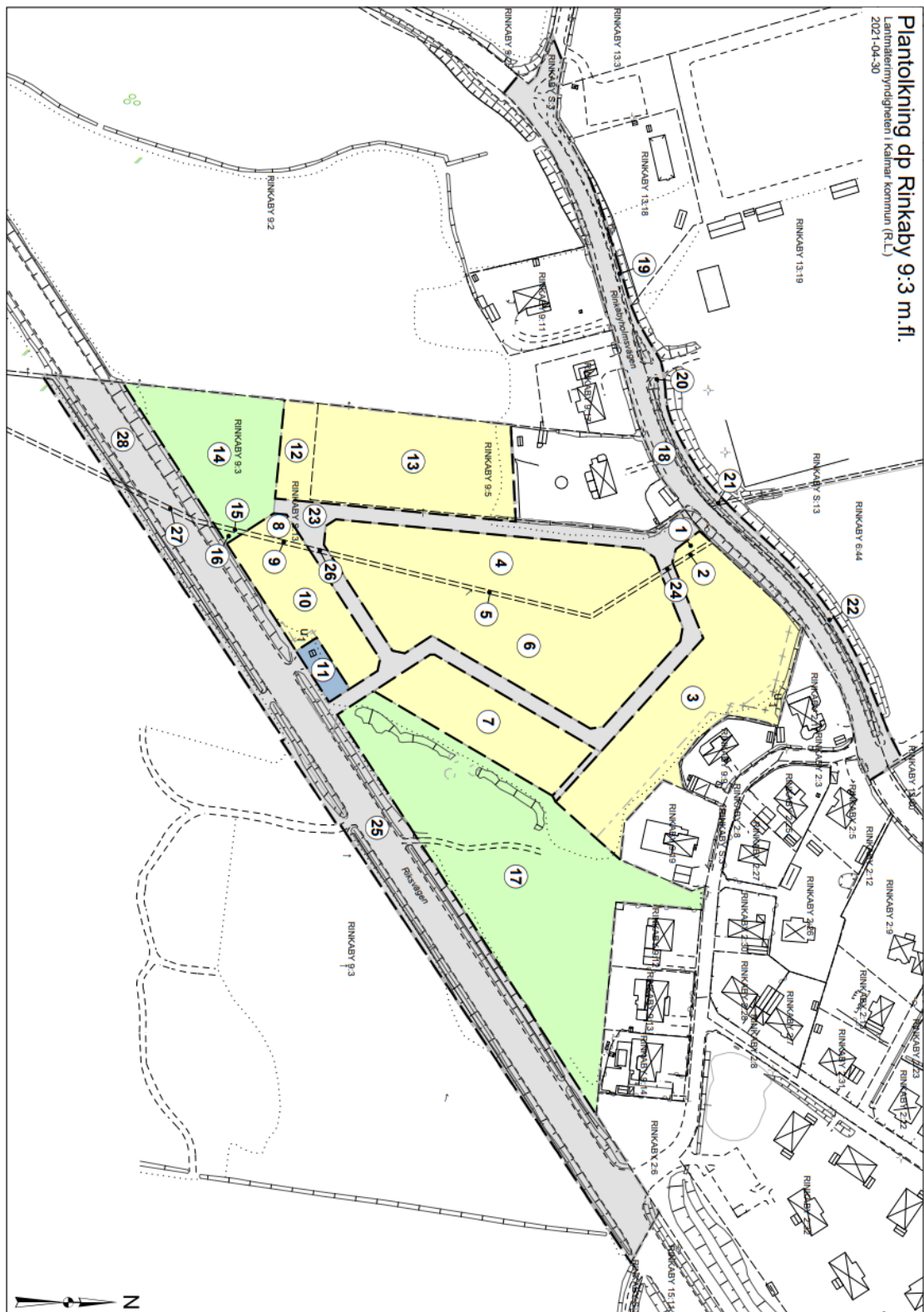
Mark för allmän plats enligt detaljplanen har kommunen både rättighet och skyldighet att lösa in, eftersom kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Detta genomförs enklast genom att marken överförs genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning. I första hand tas beslutet om fastighetsreglering med stöd av överenskommelser mellan kommunen och berörda markägare. I överenskommelsen regleras även vilken ersättning som kommunen ska betala till fastighetsägarna, när det är aktuellt. Finns det ingen överenskommelse, beslutar lantmäterimyndigheten om marköverföring och ersättningar enligt lagregler och praxis. (Alternativet till lantmäteriförrättning är annars att inlösen av mark för allmän plats enligt plan- och bygglagen beslutas efter en process i domstol.)

Fastighetsindelningsbestämmelser

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

Fastighetsbildning

I efterföljande tabell och karta framgår vilka fastighetsrättsliga åtgärder detaljplanen medför för de berörda fastigheterna. Ungefärliga arealer för de beskrivna ytorna framgår av en särskild tabell.



Kartbild som tillsammans med efterföljande tabell och beskrivning visar förändringsområden och marköverföringar som detaljplanen leder till.

Områdesfigur	Areal, kvm	Nuvarande fastighet
1	97	Rinkaby 9:3
2	36	Rinkaby s:13
3	5850	Rinkaby 9:3
4	3660	Rinkaby 9:3
5	291	Rinkaby s:13
6	5880	Rinkaby 9:3
7	2697	Rinkaby 9:3
8	200	Rinkaby 9:3
9	61	Rinkaby s:13
10	2129	Rinkaby 9:3
11	329	Rinkaby 9:3
12	846	Rinkaby 9:3
13	4178	Rinkaby 9:5
14	3150	Rinkaby 9:3
15	28	Rinkaby s:13
16	36	Rinkaby 9:3
17	10609	Rinkaby 9:3
18	4445	Rinkaby s:3
19	68	Rinkaby 13:18
20	493	Rinkaby 13:19
21	12	Rinkaby s:13
22	684	Rinkaby 6:44
23	1832	Rinkaby 9:3
24	13	Rinkaby s:13
25	13087	Rinkaby 9:3
26	20	Rinkaby s:13
27	104	Rinkaby s:13
28	2033	Rinkaby 9:3
OBS! Arealuppgifterna är ungefärliga		

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Rinkaby 2:6	<p>Från Rinkaby 6:44 ska område 22 överföras genom fastighetsreglering till kommunala fastigheten Rinkaby 2:6.</p> <p>Från Rinkaby 9:3 ska område 14, 16, 17, 23, 25, 28 överföras genom fastighetsreglering till kommunala fastigheten Rinkaby 2:6.</p> <p>Från Rinkaby 13:18 ska område 19 överföras genom fastighetsreglering till kommunala fastigheten Rinkaby 2:6.</p>

	<p>Från Rinkaby 13:19 ska område 20 överföras genom fastighetsreglering till kommunala fastigheten Rinkaby 2:6.</p> <p>Från samfälligheten s:3 ska område 18 överföras genom fastighetsreglering till kommunala fastigheten Rinkaby 2:6.</p> <p>Från samfälligheten Rinkaby s:13 ska område 15, 21, 24, 26, 27 överföras genom fastighetsreglering till kommunala fastigheten Rinkaby 2:6.</p>
Rinkaby 6:44	Från Rinkaby 6:44 ska område 22 överföras genom fastighetsreglering till kommunala fastigheten Rinkaby 2:6 för gatuändamål.
Rinkaby 9:3	<p>Från Rinkaby 9:3 ska område 1, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12 avstyckas till en eller flera nya fastigheter för bostadsändamål.</p> <p>Från Rinkaby 9:3 ska område 14, 16, 17, 23, 25, 28 överföras genom fastighetsreglering till den kommunala fastigheten Rinkaby 2:6 för gatu- och naturändamål.</p> <p>Från Rinkaby 9:3 kan område 11 avstyckas och bilda en egen fastighet för tekniskanläggning alternativt kan ledningsrätt bildas.</p>
Rinkaby 9:5	Från Rinkaby 9:5 kan område 13 överföras genom fastighetsreglering alternativt avstyckning till en eller flera fastigheter för bostadsändamål.
Rinkaby 13:18	Från Rinkaby 13:18 ska område 19 överföras genom fastighetsreglering till kommunala fastigheten Rinkaby 2:6 för gatuändamål.
Rinkaby 13:19	Från Rinkaby 13:19 ska område 20 överföras genom fastighetsreglering till kommunala fastigheten Rinkaby 2:6 för gatuändamål.
Samfällighet/ Gemensamhetsanläggning	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Rinkaby s:3 (väg)	Från samfälligheten Rinkaby s:3 ska område 20 överföras genom fastighetsreglering till kommunala fastigheten Rinkaby 2:6 för gatuändamål.
Rinkaby s:13 (dike)	I samband med att kommunen övertar ansvar för dagvattenhanteringen inom planområdet. Överförs mark från samfälligheten Rinkaby s:13 områdena 15,

	21, 24, 26, 27 som utgör allmänplats mark till kommunala fastigheten Rinkaby 2:6. Från samfälligheten s:13 ska områdena 2, 5 och 9 överföras till Rinkaby 9:3 alternativt framtida styckningslott.
Rinkaby ga:16	I nordöstra delen av planområdet finns gemensamhetsanläggningen Rinkaby ga:16 som förvaltas av Rinkabyholms vägförening, Gemensamhetsanläggningen behöver omprövas
Nya rättigheter	
	Ledningsrätt ska bildas till förmån för Kalmar kommun (Kalmar Vatten AB) för vatten- och avloppsledningar inom u ₁ -områden.

Rättighetshavare	Ändamål, akt	Belastar	Konsekvenser
Kalmar kommun (Kalmar Vatten AB) Veshomlarna 1	Pumpstation m.m. Avtalsservitut 08-IM1-81/4536	Rinkaby 9:3	Från Rinkaby 9:3 kan område 11 avstyckas och bilda en egen fastighet för tekniskanläggning (pumpstation är belägen inom E-område, resterande ledningar hamnar inom allmän platsmark för gata och natur alternativt kan ledningsrätt bildas)
E.ON Energidistribution AB Olofström Hallandsboda 1:82 och Olofström Härnäs 1:94	Kraftledning m.m. Avtalsservitut, akt nummer D201700525800:1.1	Belastar Rinkaby 9:3s andel i samfälligheten Rinkaby s:3.	Bör förordnas att fortsätta gälla vid fastighetsreglering till Rinkaby 2:6. (hamnar inom allmän platsmark gata)

Gemensamhetsanläggning mm

Rinkaby ga:16 (Rinkabyholms vägförening) ska omprövas.

Rättigheter

Va-ledningar anpassas i möjligaste mån till förläggning i ny gatumark. Där så ej kan ske säkerställs ledningsrätten genom u-område i plankartan.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Planhandlingarna innefattar undersökning, översiktlig geoteknisk undersökning, dagvattenutredning samt en trafikbullerutredning. I nuläget anses inga andra utredningar erfordras.

Tekniska anläggningar

Befintligt pumphus i anslutning till Riksvägen (gamla E22) planeras att vara i fortsatt bruk.

I områdets sydvästra del kommer dagvatten att tas om hand.

Ekonomiska frågor

Kommunen bedömer att planen är ekonomiskt genomförbar. Exploatören har ekonomisk samt organisatorisk förmåga att genomföra exploateringen enligt de krav som planen ställer. Ett föravtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat till granskningsskedet.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Kostnader

- Detaljplanearbete bekostas av exploatören genom upprättat plankostnadsavtal med kommunen och genom egen konsult.
- Kostnader som uppstår i plangenomförandet bekostas av exploatören, exklusive utbyggnad av VA vilket bekostas av Kalmar Vatten.

Intäkter

- Intäkter vid försäljning av småhustomter.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ekonomiska konsekvenser för kommunen, förväntade kostnader och intäkter:

Kostnader

- Kalmar Vatten bekostar utbyggnad av VA, kostnad som täcks av i taxa fastställda anslutningsavgifter.
- Utökade drifts- och skötselkostnader för allmän platsmark.
- Fastighetsreglering Rinkabyholmsvägen.

Intäkter

- Anslutningsavgifter VA.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och rättighetshavare

Kostnader

- Samtliga kostnader som planen föranleder bekostas av exploatören exklusive utbyggnad av VA vilket bekostas av Kalmar Vatten.

Intäkter

- Ägare till fastigheter som ska avstå mark som är allmänplats i detaljplanen har rätt till ersättning. När kommunen ska lösa in mark som är allmänplats i detaljplanen, tas besluten i första hand med stöd av överenskommelser mellan kommunen och berörda markägare. I överenskommelsen regleras även vilken ersättning som kommunen ska betala till fastighetsägarna, när det är aktuellt. Finns det ingen överenskommelse, beslutar lantmäterimyndigheten om marköverföring och ersättningar enligt lagregler och praxis. (Alternativet till lantmäteriförrättning är annars att inlösen av mark för allmän plats enligt plan- och bygglagen beslutas efter en process i domstol.)

Ersättning för marköverlåtelse

Exploatören ska utan ersättning överlåta mark avsedd för allmän plats samt allmänna anläggningar till kommunen eller av kommunen godkänt kommunalt bolag. Exploatören står för eventuella lantmäterikostnader som uppkommer som följd av detta. Detta specificeras närmare i det framtida exploateringsavtalet.

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.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Miljö kvalitetsnormer

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

Miljö kvalitetsnormer (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 sammanstälts 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 miljö kvalitetsnormer 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.

10 politiska friluftsmål

Regeringen beslutade i december 2012 om tio nationella friluftsmål med syfte att öka hälsan, naturförståelsen och regional utveckling:

- Tillgänglig natur för alla
- Skyddade områden som resurs för friluftslivet
- Starkt engagemang och samverkan
- Allemansrätten
- Tillgång till natur för friluftsliv
- Attraktiv tätortsnära natur
- Hållbar regional tillväxt och landsbygdsutveckling
- Ett rikt friluftsliv i skolan
- Friluftsliv för god folkhälsa
- God kunskap om friluftslivet

Ett program för friluftsliv i Kalmar kommun, antaget av kommunfullmäktige 2020-04-27, syftar till att tillgodose målen. Planförslaget bedöms bidra positivt till ett aktivt friluftsliv.

Översiktsplaner

Översiktsplan Kalmar kommun

Planområdet innefattas i Södra Staden i översiktsplanen. Förutsättningar och mål relevanta för planen är att attraktionskraften med boendemiljöer i närhet av innerstaden samt till kust- och rekreationsområden där det finns höga naturvärden är utgångspunkten för planeringen av nya bostäder. Fler ska kunna bo och arbeta vid Kalmarsund och det ska vara lätt att ta sig till och mellan olika grönområden. Följaktligen följer planförslagets bostadsändamål och ökade tillgänglighet till skogspartiet översiktsplanen.

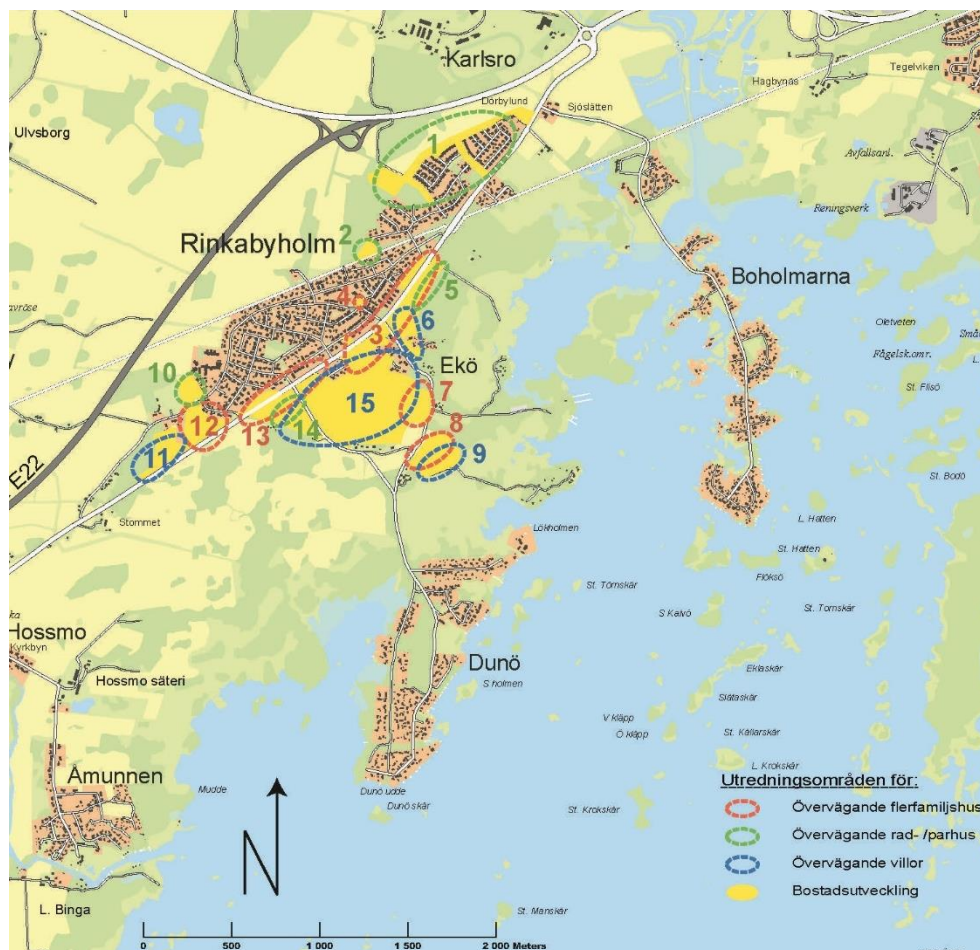
Tematiskt tillägg till översiktsplanen

För att ge en samlad syn på vatten och ge underlag för planering och handläggning finns en VA-plan som tematiskt tillägg till översiktsplanen. Punkter för en hållbar dagvattenhantering enligt VA-planen som påverkar utformningen av planområdet:

- 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.

Fördjupad översiktsplan

Planområdet innefattas av den fördjupade översiktsplanen för Södra staden med omgivande kulturlandskap, antagen 2015-02-23.



Kartan ovan visar föreslagen bostadsutveckling av Södra staden. Gult markerar utvecklingsområde för bostäder. Röd ring anger förslag på övervägande flerbostadshus.

Det aktuella planområdet anges som område som studeras för framtida bostadsbebyggelse med övervägande del flerbostadshus.

Den del av området som omfattas av åkermark, cirka 35 ha, är omgivet av befintliga bostadshus och det kan på så sätt ses som att den nya bebyggelsen binder samman de redan bebyggda områdena.

Området har prövats för flerbostadshus men anses bättre lämpat för småhus.

Planförslaget tillgodoser således den fördjupade översiktsplanens övergripande mål för området.

Kommunala program och beslut i övrigt

Planområdet omfattas inte geografiskt av den grönstrukturplanen som finns för Kalmar, antagen av KF 2010-09-29.

I Samhällsbyggnadsnämnden fattades 2012-12-19 beslut om riktlinjen att lägsta färdiga golvhöjd för bostäder ska vara belägen minst 2,65 meter över nollplanet utifrån det nationella höjdsystemet RH2000. Länsstyrelsens rekommenderar också att naturligt överstämmande vatten upp till en nivå på 2,8 meter över nollplanet inte ska skada byggnaders konstruktion.

Planområdet berör ej så låga nivåer.