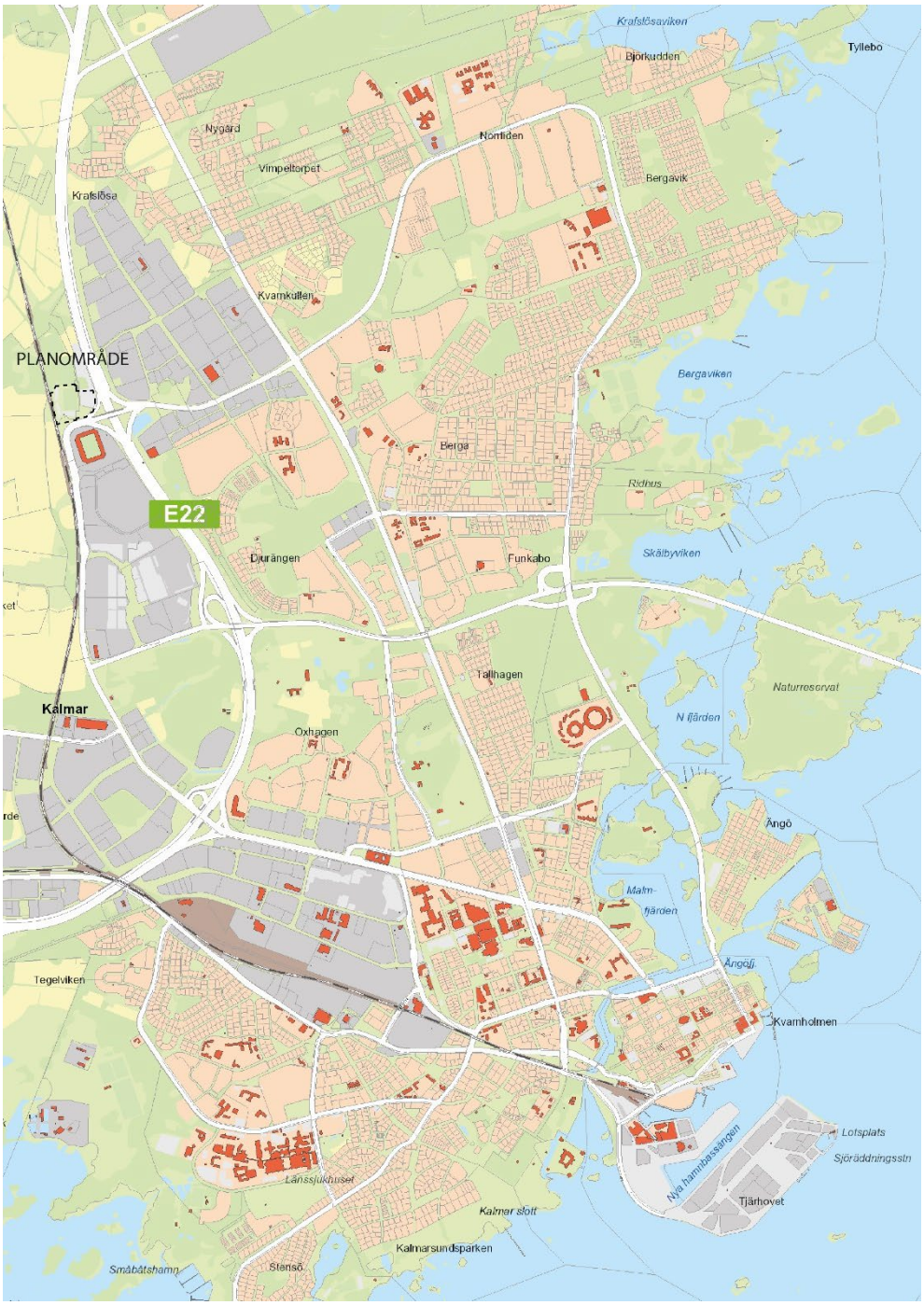
Planbeskrivning

del av Gasten 1 och del av Djurängen 2:4, Hansa City

Antagandehandling

Kalmar kommun

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



Översiktlig bild var planområdet är beläget. Planområdesgräns visas som svart streckad linje

Sammanfattning

Under år 2021 ingick fotbollsföreningarna Kalmar FF och IFK Kalmar ett samarbete med varandra, vilket har skapat ett större behov av en ny inomhushall. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en ny inomhushall för idrottsverksamhet. Syftet är också att skapa förutsättningar för befintlig idrottsplats att utvecklas genom att ta vara på platsens synliga läge utmed E22, Trångsundsvägen samt närliggande utemiljöer. 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.

Planområdesgräns visas som vit streckad linje

Vad är en planbeskrivning?

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 fått laga kraft gäller planförslaget.

Planförfarande och tidplan

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med.

Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner som påbörjas efter 1 januari 2015 enligt så kallat standardförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen.

Plankartan är utformad enligt Boverkets föreskrifter om detaljplaner (2020:5) och allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (2020:6).

Planens preliminära tidplan:

Innehållsförteckning

1. Detaljplanens syfte 9

1.1 Syfte 9

2. Planeringsförutsättningar 10

2.1 Kommunala planeringsförutsättningar 10
2.1.1 Översiktsplan 10
2.1.2 Gällande detaljplaner 11

2.2 Riksintressen 12
2.2.1 Trafikkommunikation 12
2.2.2 Totalförsvar 12

2.3 Miljökvalitetsnormer 12
2.3.1 Luft 12
2.3.2 Vatten 12

2.4 Fysisk miljö 13
2.4.1 Bebyggelse och omgivning 13
2.4.2 Service 14
2.4.3 Kulturmiljö 14

2.5 Trafik 15
2.5.1 Gång- och cykeltrafik 15
2.5.2 Kollektivtrafik 16
2.5.3 Motortrafik 16

2.6 Sociala förutsättningar 17
2.6.1 Trygghet 17
2.6.2 Mobilitet 17
2.6.3 Samvaro 18

2.7 Natur och miljö 18
2.7.1 Dagvatten 18
2.7.2 Natur- och grönområden 19
2.7.3 Landskapsbild 19

2.8 Geoteknik 19

2.9 Tekniska förutsättningar 20

2.10 Hälsa och säkerhet 20
2.10.1 Markmiljö 20

3. Beskrivning av detaljplanen/ planförslag 21

3.1 Bakgrund 21

3.2 Hela detaljplanen 21
3.2.1 Planområdet 22
3.2.2 Ny bebyggelse 22
3.2.3 Trafik och angöring 23
3.2.4 Förändring av teknisk försörjning 23

3.2.5 Hälsa och säkherhet 24
3.3 Genomförandetid 24
3.4 Allmän plats 24
3.4.1 Huvudmannaskap 24
3.5 Kvartersmark 25

4. Motiv till detaljplanens regleringar 26

4.1 Motiv till regleringar 26
4.1.1 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS 26
4.1.2 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK 26
4.1.3 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS 27
4.1.4 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK 27

5. Genomförandefrågor 29

5.1 Fastighetsrättsliga frågor 29
5.1.1 Förändrad fastighetsindelning (fastighetsbildning) 30
5.1.2 Gemensamhetsanläggning med mera 31
5.1.3 Rättigheter 31
5.2 Mark- och utrymmesförvärv 32
5.3 Ekonomiska frågor 32
5.3.1 Planekonomisk bedömning 32
5.3.2 Ekonomiska konsekvenser för kommunen 32
5.3.3 Ekonomiska konsekvenser för rättighetshavare 33
5.3.4 Planavgift 33
5.4 Organisatoriska frågor 33
5.4.1 Tidplan och etapper 33
5.5 Tekniska frågor 33
5.5.1 Tekniska åtgärder 33
5.5.2 Utbyggnad av allmän plats 33
5.5.3 Utbyggnad av ledningsnät 33
5.6 Kulturvärden 34

6. Konsekvenser 35

6.1 Fastigheter och rättigheter 35
6.2 Riksintresse 35
6.2.1 Trafikkommunikation 35
6.3 Fysisk miljö 35
6.3.1 Bebyggelse och omgivning 35
6.3.2 Service 35
6.4 Trafik 35
6.4.1 Gång- och cykeltrafik 35
6.4.2 Motortrafik 36

6.5 Sociala konsekvenser 36
6.5.1 Trygghet 36
6.5.2 Mobilitet 37
6.5.3 Samvaro 37
6.6 Natur och miljö 37
6.6.1 Strategisk miljöbedömning 37
6.6.2 Ställningstagande om betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900) 37
6.6.3 Dagvatten 37
6.6.4 Landskapsbild 38
6.7 Geoteknik 38
6.8 Hälsa och säkerhet 38
6.8.1 Markmiljö 38
6.8.2 Radon 38

7. Planeringsunderlag 39

7.1 Beslutsprotokoll 39
7.2 Kommunala 39
7.2.1 Detaljplan 39
7.2.2 Grundkarta 39
7.2.3 Översiktsplan 39
7.2.1 Undersökning om betydande miljöpåverkan, enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808) 39
7.3 Utredningar 39
7.3.1 Markmiljöutredning 39
7.3.2 Riskutredning 40
7.3.1 Annan utredning 40

Planhandlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Planeringsunderlag:

- Illustration
- Riskanalys kv Gasten 2022-10-24
- Trafik-PM del av Gasten 1 och del av Djurängen 2:4, Hansa City, 2022-11-23
- Miljöteknisk markundersökning på del av fastigheten Gasten 1, 2023-03-02

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret.

Evelina Abrahamsson
Planarkitekt, Kalmar kommun

1. Detaljplanens syfte

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens syfte. Detaljplanens syfte ska kortfattat uttrycka vad detaljplanen ska möjliggöra, samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen ska förhålla sig till.

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en ny inomhushall för idrottsverksamhet. Syftet är också att skapa förutsättningar för befintlig idrottsplats att utvecklas genom att ta vara på platsens synliga läge utmed E22, Trångsundsvägen samt närliggande utemiljöer.

2. Planeringsförutsättningar

Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Kommunen ska beskriva vilka värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen, men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Redovisningen ska också innehålla en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

2.1 Kommunala planeringsförutsättningar

2.1.1 Översiktsplan

I Kalmar kommuns översiktsplan Unika Kalmar från år 2013 ingår planområdet i stadsutvecklingsstråket A till Ö inom Norra staden. Stråket innebär att området från Guldfågeln Arena till Östersjön ska stärkas. Utvecklingsstråket är också utpekat som ett utredningsområde för bostäder och verksamheter och bedömningen är att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Planen syftar till att möjliggöra för en ny inomhushall för idrottsverksamhet, vilket blir en förstärkning av den redan befintliga användningen inom Gasten Idrottsplats.

2.1.2 Gällande detaljplaner

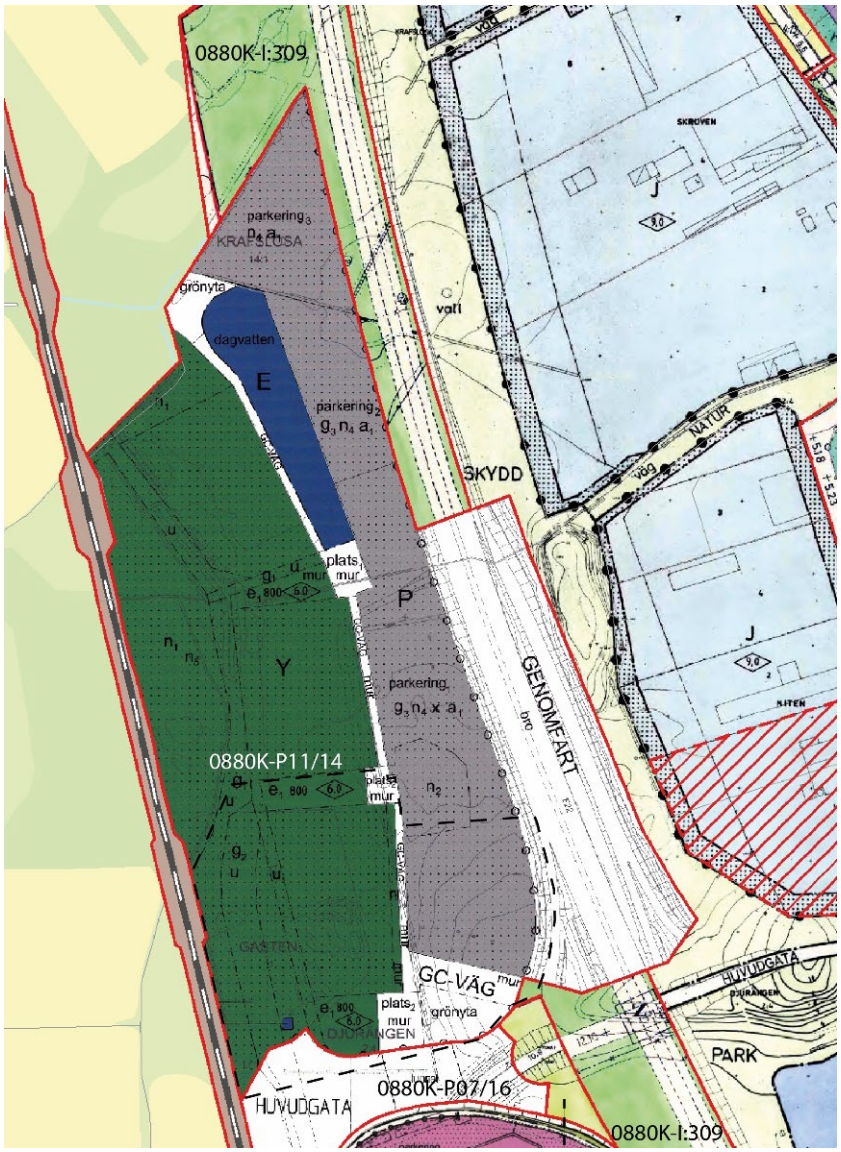
Planområdet omfattar fyra planer:

- Detaljplan för Gasten 1, Krafslösa 14.1, m.fl, norr om nya arenan (träningsplaner och parkering), Kalmar kommun 0880K-P11/14 från år 2010.

- Detaljplan för Arena inom norra delen av kv Bilen Kalmar kommun, Kalmar län 0880K-P07/16 från år 2007.

- Stadsplan för område vid kv Bilen i Kalmar kommun 0880K-I:347 från år 1976.

- Stadsplan för områden kring Berga bruksgård och Berga gården samt Berga industriområde i Kalmar, 0880K-I:309 från år 1970.



2.2 Riksintressen

2.2.1 Trafikkommunikation

Planområdet gränsar till E22 och Stångådalsbanan som utgör riksintresse för kommunikation. E22 ingår i EU:s utpekade transeuropeiska transportnät, TEN-T och utgör en viktig nationell förbindelse mellan Skåne, Blekinge och ostkusen vidare norrut. E22 ingår också i det rekommenderade vägnätet för farligt gods. Efter samråd med Trafikverket och Länsstyrelsen i Kalmar har hänsyn tagits till detta genom att ny bebyggelse placeras minst 50 meter från E22 och minst 30 meter från avfarten till E22. Ny bebyggelse placeras med mer än 70 meter från Stångådalsbanan.

2.2.2 Totalförsvar

Försvarsmakten ska kontaktas om en ny plan möjliggör för bebyggelse över 20 meter. Planen berör riksintresse för Försvarsmakten, men planförslaget möjliggör ingen ny bebyggelse över 20 meter.

2.3 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.

2.3.1 Luft

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft omfattar kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bensen(a)pyren och ozon. I Kalmar mäts partikelhalter och kvävedioxid sedan år 2020. Mätningarna samordnas av Kalmar läns luftvårdsförbund enligt en gemensam kontrollstrategi för Kalmar läns kommuner. Mätningarna från år 2020 och 2021 visar att miljökvalitetsnormerna (gränsvärdena) inte överskrids för något utsläpp.

2.3.2 Vatten

Miljökvalitetsnormerna för vatten ställer krav på att vattenförekomster ska uppnå en viss kvalitet vid en viss tidpunkt. En vattenförekomst är en specifik vattensamling i naturen av en viss geografisk storlek, till exempel en sjö eller en vik. Grundkravet var tidigare att alla vattenförekomster skulle ha uppnått så kallad god status 2015. Det tidigare målet har bedömts tekniskt omöjligt att uppnå, därför har varje specifik vattenförekomst undantagsbeslut som innehåller senare tidpunkter för när god status ska uppnås.

S n Kalmarsund

Vattenförekomsten S n Kalmarsund ska uppnå God ekologisk status 2039 och God kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för bromerad di-fenyleter och kvicksilver. Enligt nuvarande statusklassning har vattnet Måttlig ekologisk status och Uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska statusen beror på övergödning där provtagning av både fosfor och kväve visar på höga halter. Jordbruk, enskilda avlopp och belastning från omgivande vatten bedöms vara betydande källor till övergödningen. När det gäller den kemiska statusen så överskrider ämnena bromerad difenyleter, kvicksilver och tributyltenn-värdena för miljökvalitetsnormen. De höga halterna av bromerad di-fenyleter och kvicksilver beror på att ämnena har

använts under lång tid, både i Sverige och utomlands och att de spridits över stora områden via luften. Tributyltenn kommer ifrån användningen av båtbottenfärger för båtar.

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

2.4 Fysisk miljö

2.4.1 Bebyggelse och omgivning

I mitten av planområdet finns en fotbollsplan för idrottsverksamhet med läktare på den östra sidan. Fotbollsplanen omges av stängsel med två grindar, en vid entrén från parkeringen i söder och en i norr vid en servicebyggnad. Servicebyggnaden utgör den enda byggnaden inom planområdet. Entrén till fotbollsplanen finns inom den sydöstra delen av planen. Nanne Bergstrands gata finns inom den sydvästra delen av området och vägen leder sedan vidare norrut. Öster och söder om fotbollsplanen finns parkeringsplatser och väster om planen finns uppställningsplats för bussar.

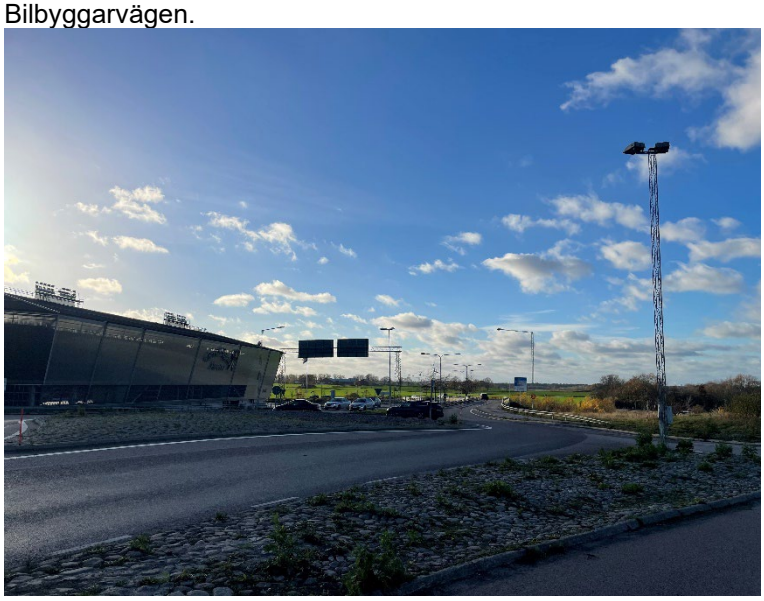
Inom planområdet finns två gång- och cykelvägar, en i nordsydlig riktning som kopplas samman med den andra gång- och cykelvägen som leder vidare under Trångsundsvägen. På två ställen inom planområdet finns också cykelparkering. Längs den östra sidan av planområdet närmast E22 finns en gabionmur.

Norr om planområdet finns träd, stenmurar, två fotbollsplaner, dagvattendamm och parkeringsplatser. Söder om planområdet ligger Guldfågeln Arena.

Fotbollsplan med läktare inom planområde

2.4.2 Service

Söder om planområdet finns Guldfågeln Arena som är en mötesplats för idrottsevenemang (se bild på sida 16). Det finns också restaurang och gym inom arenan. Cirka 2,2 kilometer öster om planområdet finns förskola och Djurängsskolan F-6. Närmaste mataffär finns cirka 800 meter söder om planområdet i Hansa City vid korsningen mellan Trångsundsvägen och Bilbyggarvägen.



Guldfågeln Arena syns till vänster i bilden och ligger söder om planområdet

2.4.3 Kulturmiljö

Fornlämningar

Nordöst om planområdet finns en fornlämning i form av en fossil åker.

2.5 Trafik

2.5.1 Gång- och cykeltrafik

Vad gäller gång- och cykeltrafik så ansluts området av gång- och cykelvägar tillhörande Kalmars huvudcykelvägnät. Det finns en gång- och cykelväg i nordsydlig riktning inom planområdet. Det finns också en gång- och cykelväg norr om Trångsundsvägen som leds genom en tunnel och vidare till Hansa City. Gång- och cykelvägen knyts också samman österut med gång- och cykelvägen norr om Tyska vägen. Cykelparkering finns vid den sydöstra och nordöstra delen av fotbollsplanen.

Gång- och cykelväg öster om fotbollsplanen inom planområdet

Cykelvägarna inom planområdet leder vidare söderut mot Guldfågeln Arena

2.5.2 Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns cirka 500 meter söder om planområdet vid Guldfågeln Arena. Hållplatsen trafikeras av stadsbusslinje 405 (Kalmar C-Hansa City-Norrliden) med bussavgångar uppemot var femte minut under högtrafiktid.

2.5.3 Motortrafik

Nanne Bergstrands gata utgör en angöringsväg till och från området för Gasten. Inom den västra sidan finns uppställningsplatser för buss. Söder och öster om fotbollsplanen finns bilparkering. I närheten och runt markparkeringarna finns gabionmurar. Murarna består av stålnät som fylls med valfritt stenmaterial.

Parkeringsplats söder om fotbollsplanen inom planområdet

I samband med planeringen av Guldfågeln Arena utreddes parkeringsbehovet för arenan. Gasten Idrottsplats pekas ut som en plats att kunna hantera en del av parkeringsbehovet och resterande del ska hanteras vid Hansa City-området. Vid Gasten Idrottsplats ska det finnas cirka 800-1000 parkeringsplatser för. I nuläget har Gasten Idrottsplats cirka 500 bilparkeringsplatser, men har reservytor med möjlighet att öka antalet.

2.6 Sociala förutsättningar

2.6.1 Trygghet

Det är främst när det anordnas evenemang, matcher eller fotbollsträningar på Guldfågeln Arena eller vid Gasten Idrottsplats som det rör sig många människor inom planområdet. Närvaron på platsen blir därmed säsongsstyrd. Idag består området i huvudsak av större parkeringsytor och fotbollsplaner. Det kan ge intrycket av ett öppet och tomt område, vilket skulle kunna leda till en känsla av utsatthet. Den närvaro som finns i närområdet utgörs av trafikanter intill området, varav majoriteten färdas i höga hastigheter. Planområdet är synligt från E22, Trångsundsvägen och befintliga gång- och cykelvägar.

2.6.2 Mobilitet

Det finns god angöring för gång- och cykeltrafikanter och det finns cykelparkering i närheten av fotbollsplanerna inom området, vilket skapar tillgänglighet för barn, ungdomar och vuxna att ta sig till och från planområdet via gång eller med cykel. Det finns också gång- och cykelvägar till busshållplatsen söder om planområdet. Busshållplatserna är tillgänglighetsanpassade med höjd trottoarkant, kontrastmarkering och ledstråk till där passageraren ska stiga på bussen. Väderskydd och belysning finns vid båda hållplatserna.

2.6.3 Samvaro

Planområdet ligger i direkt anslutning till rekreationsytor i form av fotbollsplaner och naturområden med varierad skog i norr. Guldfågeln Arena och Hansa City finns söder om Trångsundsvägen och utgör olika slags mötesplatser.

Vänster bild visar cykelparking och entré tills fotbollsplanen inom den sydöstra delen av området. Höger bild visar sittplatser inom planområdet och bakom fotbollsplanen finns naturområde.

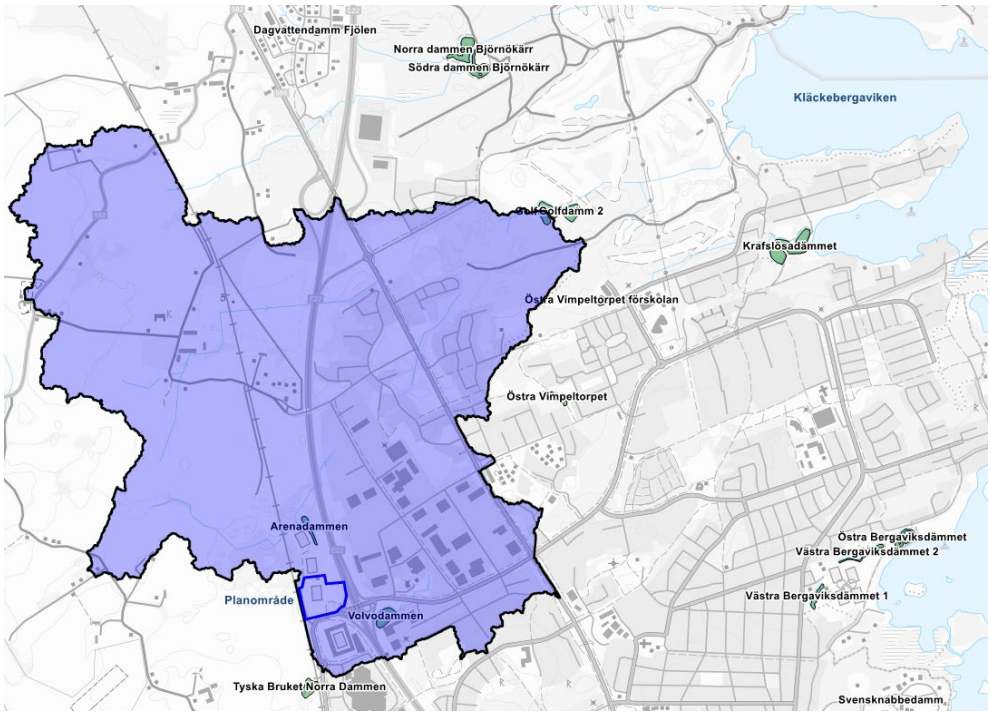
2.7 Natur och miljö

2.7.1 Dagvatten

En mindre del av planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Verksamhetsområde för dagvatten täcker hela planområdet. Norr om planområdet finns en fördröjningsdamm för dagvatten, Arenadammen. Från planområdet avleds i nuläget endast dag- och dräneringsvatten från fotbollsplanen. Detta vatten avleds i ledningar till Arenadammen. De övriga ytorna som mest består av grusad parkering infiltrerar i marken. Vid fotbollsplanen finns filterbrunnar och borstningsstationer som minskar spridningen av gummigranulat.

Ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten ligger inom planområdet och är framdragna i förlängningen av Nanne Bergstrands gata. Spillvattenledningen är en tryckledning som ansluter söderut till en självfallsledning i Arenavägen. Anslutning av planområdet till spillvattensystemet måste ske med pumpstation.

Från området norr om Arenavägen, vid fastigheterna Gasten 1 (Guldfågeln arena) och Bilen 12 (arenaparkering och XXL) avleds dagvatten norrut med ledningar till Arenadammen. Det interna dagvattensystemet på dessa fastigheter hanteras med en gemensamhetsanläggning. I Arenadammen fördröjs och renas sedan dagvattnet innan det leds vidare i dike och ledningar till Golfdammarna. Ytterligare en dagvattenledning går igenom planområdet. Denna ledning avleder dagvatten från södra delen av Berga Industriområde och Volvodammen öster om väg E22. Ledningen mynnar i samma dike som utloppet från Arenadammen. Efter ytterligare fördröjning och rening i Golfdammarna avleds dagvattnet till Kläckebergaviken, en del av vattenförekomsten S n Kalmarsund.



Avrinningsområde till Golfdammarna. Planområde markerat i blått

2.7.2 Natur- och grönområden

Det förekommer ingen värdefull natur inom planområdet. Det finns två områden med nivåskillnader söder om befintlig fotbollsplan och gång- och cykelvägen under Trångsundsvägen. Ytorna består i huvudsak av gräsmark och buskage.

2.7.3 Landskapsbild

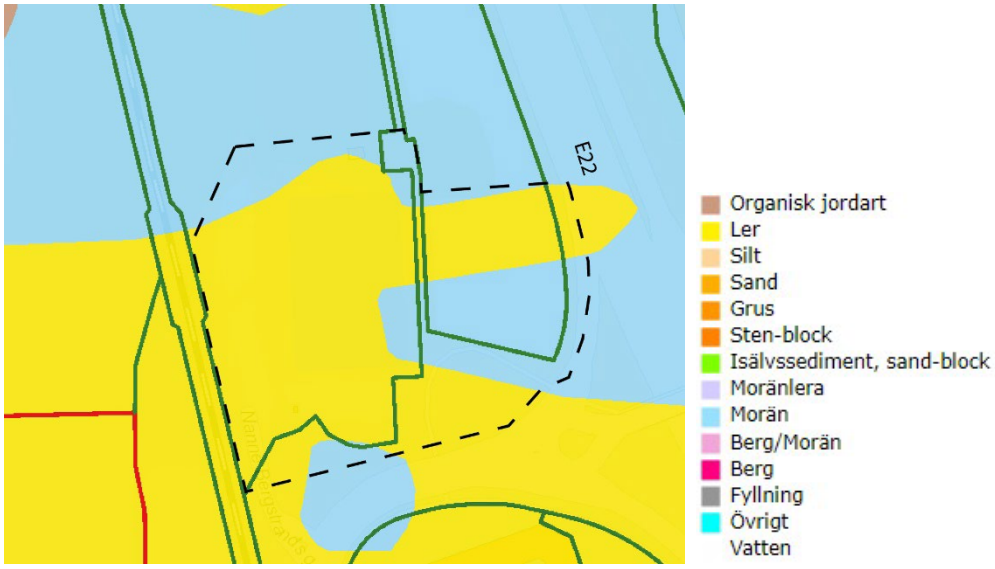
Väster om planområdet och järnvägen finns åppna åkrar och kulturlandskap.

2.8 Geoteknik

WSP har år 2010 tagit fram en geoteknisk utredning för området. Utförda provgropar av Structor ger även information om de geotekniska förhållandena. Bedömningen är att jorden inom planområdet består av upp till cirka 3,5 meter fyllningsjord som direkt, eller via upp till cirka 1,5 meter finsediment vilar på naturligt lagrad morän. Djup till moränen är i allmänhet mellan cirka 1 - 4 meter.

Fyllningsjorden utgörs i de översta cirka 0,5 meter av stenig grusig sand. Därunder har fyllningsjorden ett blandat innehåll av friktionsjord, silt och mulljord samt byggrester som till exempel tegel, trä, järn. Finsedimenten består av lera, gyttja och silt. Lerans och gyttjans egenskaper har inte undersökts i detalj, men bedöms vara sättningsbenägna vid ökad belastning.

Utförda undersökningars resultat skiljer sig delvis från SGU:s jordartskarta enligt vilken marken består av morän och lera. Marken inom området varierar mellan +5 och +10 meter över medelvattennivån.



Jordartskarta

2.9 Tekniska förutsättningar

Kalmar Energi Värme och Skanova (Telia Company) har ledningar inom området. Kalmar Energi har också en transformatorstation inom den sydvästra delen av planområdet.

2.10 Hälsa och säkerhet

2.10.1 Markmiljö

Kalmar kommun har genomfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning för att utreda föroreningssituationen i området (Structor Miljö Öst AB 2023-03-02). Inga kända miljöstörande verksamheter har funnits på platsen, men däremot är delar av området utfyllt. Det kan konstateras på flygbilder mellan år 2005-2008 att det lagrats jordhögar på platsen. Vid den miljötekniska undersökningen har jord provtagits. Föroreningshalter över det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM) för arsenik och PAH-H förekommer i fyllnadsmassorna inom planområdet. Med bakgrund av planerad använding av området ska föroreningshalter jämföras med det generella riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM).

3. Beskrivning av detaljplanen/ planförslag

För att skapa bättre förståelse för detaljplanen ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av detaljplanens huvuddrag, samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning. Även prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under detaljplaneprocessen ska redovisas.

3.1 Bakgrund

Under år 2021 ingick fotbollsföreningarna Kalmar FF och IFK Kalmar ett samarbete med varandra, vilket har skapat ett större behov av en ny inomhushall. Den 25 januari år 2022 inkom en uppdragsbeställning om att påbörja ett detaljplanearbete för att undersöka möjligheten att uppföra en ny idrottshall inom Gasten Idrottsplats.

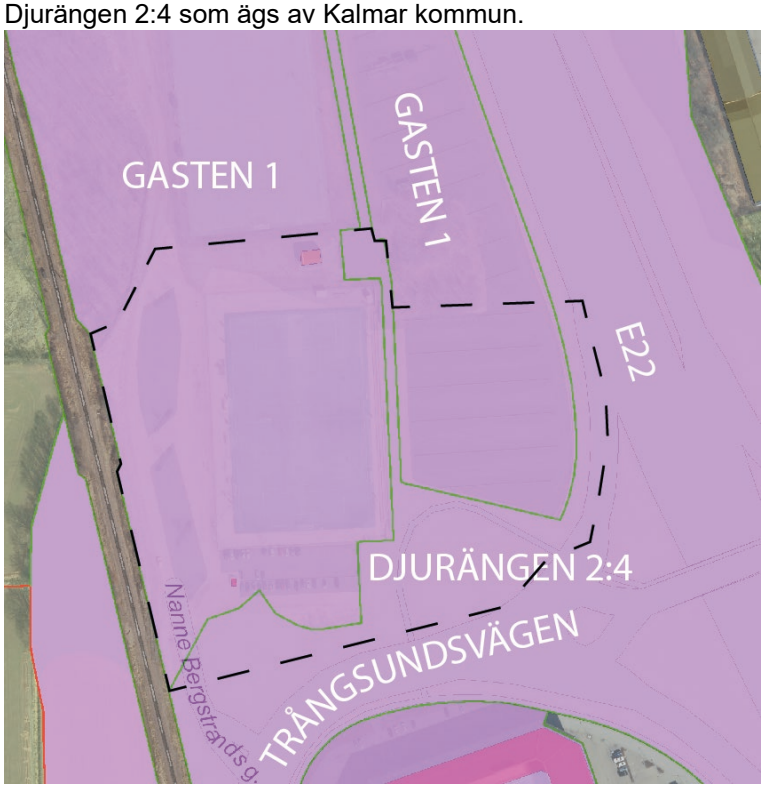
3.2 Hela detaljplanen

Planen möjliggör för en ny inomhushall för idrottsverksamhet inom den östra delen av planområdet.

Illustrationen visar på ett exempel på möjlig utveckling av planförslaget enligt de planbestämmelser som finns i plankartan

3.2.1 Planområdet

Planområdet är beläget 5,4 kilometer nordväst om Kalmar centrum och utgör cirka 4,5 hektar. Området avgränsas i söder av Trångsundsvägen, av E22 i öst och av järnvägen i väst. Planområdet omfattar fastigheterna del av Gasten 1 och del av Djurängen 2:4 som ägs av Kalmar kommun.



Planområdesgräns visas som svart streckad linje. Gröna och röda linjer visar fastighetsgränser och lila område utgör kommunal mark

3.2.2 Ny bebyggelse

Inom den östra delen av planområdet möjliggör planen för R_2-Idrottshall. Inom egenskapsområdet är det möjligt att uppföra en ny inomhushall med en högsta nockhöjd på 15 meter. Intentionen är också att skapa en ny fotbollsplan inne i idrottshallen. Ytan för R_2 har också ett prickat område där marken inte får förses med byggnad. Inom det prickade området kan till exempel parkering för cykel och bil, gångvägar, sittplatser, gabionmur/avåkningsskydd med mera finnas. Den prickade ytan längs allmän plats-gång- och cykelväg finns för att inomhushallen inte ska hamna i direkt angränsning till fastighetshetsgränsen. Fastighetsägare ska ha möjlighet att hantera och sköta fasaden inom den egna fastigheten.

I mitten av planområdet finns en yta för R_1-Idrottsplats och möjliggör för att befintligt idrottsområde kan behållas och utvecklas. Inom den östra delen av planbestämmelsen R_1 finns också ett planlagt område där endast läktare får finnas. Läktaren går också att utvecklas och byggas om vid behov. I gällande Detaljplan för Gasten 1, Krafslösa 14.1, m.fl, norr om nya arenan (träningsplaner och parkering), Kalmar kommun 0880K-P11/14 från år 2010 finns en byggrätt på 800 kvadratmeter och med en högsta byggnadshöjd på 6 meter norr om fotbollsplanen. Den nya detaljplanen möjliggör för en ökad byggrätt på 1300 kvadratmeter där högsta nockhöjden också ändras till 8 meter. Området har en prickad yta för att

bebyggelsen inte ska hamna för nära yta för parkering, gång- och cykelväg och de befintliga fotbollsplanerna.

3.2.3 Trafik och angöring

Gång- och cykelvägar

God tillgång till gång- och cykelvägar samt cykelparkering bör finnas för att främja ett hållbart resande. En ny inomhushall skapar ett ökat behov av fler cykelparkeringar för området. Befintliga gång- och cykelvägar inom planområdet behålls som allmän platsmark, vilket säkrar tillgängligheten till och från området för gång- och cykeltrafikanter. Cykelparkering bör placeras i direkt närhet till den föreslagna inomhushallens huvudentré. Det är också möjligt att skapa fler cykelställ inom de befintliga cykelparkeringarna inom planområdet. Vid genomförandet av detaljplanen är det viktigt att tänka på frågor som handlar om universell utformning. Transportsystem ska vara tillgängliga, hinderfria och ge goda förutsättningar för olika trafikslag samt olika former av cyklar. Belysning ska ses över i ett helhetsperspektiv så att gång- och cykelvägarna ska upplevas trygga och säkra för olika trafikanter.

Biltrafik, busstrafik och parkering

Det togs fram en trafikutredning i samband med detaljplan för Kv Bilen antagen 2016-09-26. Det utpekade bilparkeringsbehovet visar att det sammanlagt ska finnas 800-1 000 parkeringsplatser vid Gasten Idrottsplats. En ny inomhushall innebär att befintliga parkeringar behöver tas bort, men detaljplanen möjliggör för att parkering kan skapas inom den västra delen av planområdet. Ytan är tillräckligt stor för att ersätta det antalet parkeringsplatser som kommer att tas bort. Ytan är också tillräcklig för att utforma parkeringar för buss. Parkeringar inom planområdet och Gasten Idrottsplats ska placeras så att bussar får god framkomlighet eftersom kollektivt resande ska främjas. Den befintliga angöringsvägen inom den västra delen av området kan behöva flyttas åt väst för att skapa mer utrymme till parkering. Planen har också en bestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig för att säkerställa att hela området inte asfalteras. Det är också möjligt att bygga ut fler parkeringar nordöst om planområdet i gällande detaljplan för Gasten 1, Krafslösa 14:1, m. fl, norr om nya arenan (träningsplaner och parkering), Kalmar kommun från år 2011-06-27.

3.2.4 Förändring av teknisk försörjning

Ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten är redan framdragna till planområdet och förbindelsepunkten finns vid Nanne Bergstrands gata. Fastighetsägaren måste förlägga interna servisledningar inom fastigheten. En pumpstation kommer att krävas för att kunna ansluta till spillvattensystemet. Pumpstationen tillhandhålls och sköts av Kalmar Vatten AB.

Byggrätten för idrottshallen innebär att cirka 5200 m^2 takyta tillskapas, vilket ger en ökad volym dagvatten. Byggrätten ligger på mark där det idag är grusad parkering och ytinfiltration kan ske. Takdagvatten inom planområdet ska i första hand infiltreras. Överskottsvatten kan avledas i ledningar till Arenadammen. Kapaciteten för dagvattensystemet nedströms bedöms vara tillräcklig för att kunna omhänderta det tillkommande dagvattnet i samband med att planen genomförs. Samma förutsättningar gäller för rening av dagvattnet. Det är viktigt att de nya parkeringsplatser som utförs väster och söder om befintlig fotbollsplan utförs med genomsläppligt slit-/ytlager så att ytinfiltration kan ske.

Genomförandet av planen gör att volymen dagvatten endast kommer att öka marginellt. Mängden föroreningar i dagvattnet som uppkommer bedöms vara låga.

Det kommunala dagvattensystemet bedöms enligt kommunen ha förmåga att omhänderta det tillkommande dagvattnet både sett till kapacitet och rening. Planens genomförande bedöms därför inte påverka vattenförekomstens möjlighet att uppnå god status.

Det finns en yta för E-Transformatorstation i detaljplanen på grund av att Kalmar Energi idag har en transformatorstation inom området.

3.2.5 Hälsa och säkerhet

Risk

Brandskyddslaget BSL har tagit fram en utredning Riskanalys kv Gasten 2022-10-24 för att undersöka lämpligheten med aktuellt planförslag genom att utvärdera vilka risker som människor inom det aktuella området kan komma att utsättas för samt i förekommande fall föreslå hur risker ska hanteras så att en acceptabel säkerhet uppnås. Bedömningen är att risknivån inom planområdet är låg. I väster ger det begränsade nyttjandet av järnvägen för transport av farligt gods, i kombination med att området närmast järnvägen nyttjas för parkering en låg risknivå. Det förekommer endast öppna ytor för ytparkering inom 40 meter från järnvägen. I östra delen av planområdet kommer dike i kombination med gabionmur av obrännbart material (sten/stål) att bidra med en avskärmande effekt vid en olycka. Denna i kombination med övriga föreslagna åtgärder (möjlighet till utrymning/entréplacering samt placering av friskluftsintag mot skyddad sida) innebär en risknivå som är acceptabel för planområdet. Inom 30 meter från vägen förekommer endast parkering.

Buller

Det finns inga bostäder eller annan känslig verksamhet i anslutning till planområdet som kan bli påverkade av höga ljudnivåer från idrottsanläggningen. Planområdet påverkas i viss mån av buller från väg E22. Den nya detaljplanen möjliggör en inomhushall i det östra området, vilket kan minska bullerpåverkan vid den befintliga fotbollsplanen eftersom byggnaden utgör ett bullerskydd.

3.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (det vill säga 5 år) från den dag planen fått 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.

3.4 Allmän plats

Allmän plats inom området planläggs för natur, väg, genomfartsväg och gång- och cykelväg. Befintliga gång- och cykelvägar inom området kommer att behållas. Infartsvägen Nanne Bergstrands gata kan behöva flyttas åt väst i genomförandet av detaljplanen.

3.4.1 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för underhåll och skötsel av dessa områden.

3.5 Kvartersmark

Kvartersmark inom området planläggs för idrottshall, idrottsplats, transformatorstation och parkering.

4. Motiv till detaljplanens regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen motivera varje bestämmelse som finns i plankartan. Planbestämmelserna ska vara tydligt motiverade utifrån planens syfte och funktion, samt Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap.

4.1 Motiv till regleringar

4.1.1 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GCVÄG

Gång- och cykelväg
Planbestämmelsen möjliggör för att befintliga gång- och cykelvägar inom området kan behållas och utvecklas vid behov.

NATUR

Natur
Inom den sydöstra delen finns idag två naturområden och planbestämmelsen möjliggör för att de ska finnas kvar och bidra till grönska i området.

GATA

Gata
Till området Gasten Idrottsplats finns idag en infartsväg som avses behållas i samma sträckning.

$VÄG_1$

Genomfartsväg
Planbestämmelsen reglerar att den befintliga avfarten från E22 fortsatt kan finnas kvar.

4.1.2 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

E_1

Transformatorstation
Bestämmelsen reglerar att det fortsatt kan finnas en transformatorstation inom området.

R_1

Idrottsplats
I planområdets västra del avses ett område för idrottsplats. Det görs för att möjliggöra att det fortsatt ska finnas utrymme för fotbollsplan, träningsplan med mera inom Gasten Idrottsplats.

R_2

Idrottshall
Planområdets östra del planläggs för idrottshall. Bestämmelsen möjliggör att en idrottshall kan skapas inom området.

P

Parkering
Bestämmelsen säkerställer att det finns tillräckligt stor yta för det antalet parkeringsplatser som behöver ersättas.

4.1.3 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud
Bestämmelsen säkerställer att det inte får skapas några in- och utfarter mot E22 och mot Trångsundsvägen, vilket ger förutsättningar för en större trafiksäkerhet för området.

4.1.4 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad
Prickmarken reglerar var det inte är lämpligt att placera byggnader med tanke på på planens intentioner.

Marken får endast förses med läktare
Det finns idag en läktare inom planområdet och bestämmelsen reglerar att det fortsatt kan finnas en läktare öster om fotbollsplanen samt kan utvecklas vid behov.

Höjd på byggnadsverk

h_1 0,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter
Reglerar hur hög nockhöjden på en byggnad får vara, eventuella uppstickande delar som ventilation, antenner med mera inte räknas med. Höjderna som är satta bedöms som lämpliga med hänsyn till områdets karaktär, befintliga bebyggelse samt stads- och landskapsbilden.

e_1 0,0

Största byggnadsarea är angivet värde i m²
Största byggnadsarea är 1300 kvadratmeter per fastighet inom egenskapsområdet. Reglerar byggnadens utbredning på marken inom en enskild fastighet. Exploateringsgraden anses lämplig för planområdet med avseende på planerad anävnding.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
Planbestämmelsen säkerställer att marken reserveras till befintliga och nya underjordiska ledningar.

Skydd mot störningar

m_1

Avåkningsskydd ska finnas
Det finns idag en gabionmur/avåkningsskydd längs E22 och planbestämmelsen reglerar att det fortsatt ska finnas en gabionmur eller annat avåkningsskydd längs vägen för trafiksäkerhet.

m_2

Friskluftsintag ska placeras mot en skyddad sida
Friskluftsintag till utrymmen för stadigvarande vistelse ska placeras mot en trygg sida bort från E22 alternativt på byggnadens tak.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1 **Markreservat för gemensamhetsanläggning, infart**
Infarten till fastigheten Gasten 1 planläggs med bestämmelsen för att säkerställa angöring.

g_2 **Markreservat för gemensamhetsanläggning, parkering**
Bestämmelsen reglerar att det är möjligt att bilda gemensamhetsanläggning för parkering.

Utförande

b_1 **Entréer ska orienteras bort från riskkälla**
Ny bebyggelse inom planområdet som vetter direkt mot E22 ska utformas med åtminstone en utrymningsväg som mynnar bort från riskkällan. Det rekommenderas att denna utrymningsväg utgörs av ”normal” entré för att på så sätt ta hänsyn till personers benägenhet att utrymma samma väg som de kom in. Entré ska mynna söderut eller västerut för att inte vara i närheten av E22.

b_2 **Marken ska vara genomsläpplig**
Planen möjliggör för parkering inom planområdet och det är viktigt att parkeringsytorna utförs med genomsläppligt slit-/ytlager så att ytinfilitation kan ske av dagvatten.

5. Genomförandefrågor

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

5.1 Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsregleringarna genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna som grund. Detsamma gäller inrättande av gemensamhetsanläggningar. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun. All berörd mark ägs i dagsläget av Kalmar kommun. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun. Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar samt ledningsrätt för vatten och avlopp. Övriga ledningshavare ansöker om ledningsrätt för sina respektive ledningar.

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

Karta som tillsammans med tabellen nedan visar planens fastighetsrättsliga konsekvenser

Område	Areal, kvm	Mark enligt dp-förslag	Nuvarande fastighet
1	13273	Idrottsplats	Gasten 1
2	2055	Väg	Djurängen 2:4
3	341	Idrottshall	Djurängen 2:4
4	8679	Idrottshall	Gasten 1
5	201	Transformatorstation	Gasten 1
6	10541	Parkering	Gasten 1
7	540	Parkering	Djurängen 2:4
8	22	Parkering	Djurängen 2:4
9	422	Gata	Gasten 1
10	250	Gata	Djurängen 2:4
11	1264	Natur	Djurängen 2:4
12	3415	GC-väg	Djurängen 2:4
13	2587	Natur	Djurängen 2:4
OBS! Arealuppgifterna är ungefärliga			

5.1.1 Förändrad fastighetsindelning (fastighetsbildning)

Planen medför att ett antal förändringar ska göras av fastigheter enligt nedanstående tabell och kartbild.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Djurängen 2:4	Från Djurängen 2:4 ska område 3 ska överföras till Gasten 1 eller avstyckad fastighet för idrottshall. Även områdena 7 och 8 ska överföras från Djurängen 2:4 till Gasten 1, alternativt ingå i en parkeringsfastighet som nybildas.

	Från Gasten 1 ska område 9 överföras till Djurängen 2:4. Områdena 2, 10, 11, 12 och 13 ska fortsätta tillhöra Djurängen 2:4.
Gasten 1	Från Gasten 1 ska område 9 överföras till Djurängen 2:4. Område 6 kan antingen fortsätta tillhöra Gasten 1 eller ingå i en parkeringsfastighet som nybildas. Område 4 kan antingen fortsätta tillhöra Gasten 1, alternativt ingå i en fastighet som nybildas för idrottshall. Från Djurängen 2:4 ska område 3 överföras till Gasten 1 eller avstyckad fastighet för idrottshall. Även områdena 7 och 8 ska överföras från Djurängen 2:4 till Gasten 1, alternativt ingå i en parkeringsfastighet som nybildas. Område 1 ska fortsätta tillhöra Gasten 1. Område 5 ska fortsätta tillhöra Gasten 1 eller avstyckas till egen fastighet för transformatorstation. Området är redan upplåtet med ledningsrätt för detta ändamål (0880K-2018/11.1) Angående ny ledningsrätt för fjärrvärme, se nedan under ”Rättigheter”. Angående upphävande av ledningsrätt för dagvattenledning (0880K-90/76.1), se nedan under ”Rättigheter”. Ifall område för idrottshall och/eller område för idrottsplats avstyckas som egna fastigheter, behöver gemensamhetsanläggning bildas för infartsväg och parkering. Servitut för parkering kan behöva bildas, se nedan under ”Rättigheter”.

5.1.2 Gemensamhetsanläggning med mera

Ifall område för idrottshall och/eller område för idrottsplats avstyckas som egna fastigheter, behöver gemensamhetsanläggningar bildas för infartsväg och parkering.

5.1.3 Rättigheter

Ledningsrätt för befintlig fjärrvärmeledning behöver bildas till förmån för Kalmar Energi Elnät AB inom u-område på Gasten 1 (på område 4, längs gc-väg) samt eventuellt även inom område 12.

Ledningsrätt för dagvattenledning (0880K-90/76.1, rättighetshavare Kalmar kommun) kan upphävas, eftersom ledningen inte längre behövs.

Befintliga ledningsrätter 0880K-2018/11.1 (starkström, ledningshavare Kalmar Energi Elnät AB) och 0880K-2018/11.2 (vatten och avlopp, ledningshavare Kalmar kommun) behöver inte ändras.

Ifall område för idrottshall och/eller område för idrottsplats och parkering avstyckas som egna fastigheter, behöver servitut bildas för parkering för Gasten 1 för att tillgodose behovet av parkering vid evenemang på arenan.

5.2 Mark- och utrymmesförvärv

Kalmar kommun är markägare för området inom detaljplanen, därmed är inga markförvärv förknippade med genomförandet av detaljplanen.

5.3 Ekonomiska frågor

5.3.1 Planekonomisk bedömning

Kommunen bedömer att planen är ekonomiskt genomförbar.

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna i 2022 års prisnivå (exklusive moms).

5.3.2 Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader

Kalmar kommun får kostnader för framtagandet av detaljplan, nedtagning av träd, rivning av refug med tillhörande grönstruktur, anläggande av parkeringsplatser, anläggande av gångstråk, belysningsåtgärder på inomhushallens fasad gentemot GC-väg. Kostnad för fastighetsreglering tillkommer också. Drift och skötsel av de nya parkeringsplatserna och gångpassagerna bekostas och utförs av kommunens Serviceförvaltning.

Kalmar kommun har åtagit sig en kostnad för uppförandet av inomhushallen i form av ett kommunalt bidrag på 50 procent av totala kostnaden för byggnationen, till ett maximalt belopp om 25 000 000 kronor. Den kostnaden belastar kommunens Kultur och fritidsförvaltning. Förvaltningen får även en kostnad i det hyresavtal som ska tecknas med föreningen för framtida nyttjande av hallen till andra verksamheter.

Lantmäteriförrättning, plankostnader och utredningar hamnar på cirka 500 000 kronor. Den totala kostnaden för iordningställande av planområde för kommunen exklusive investeringsbidraget uppskattas till cirka 7-8 miljoner kronor. Kommunens kostnader kommer att belasta kommunledningskontorets investeringsbudget.

Intäkter

Kalmar kommun får intäkter i form av arrendeavgift från det arrende som kan komma att tecknas mellan Kalmar kommun och bolag bildat av Kalmar FF.

Kommunens Kultur och fritidsförvaltning kan få intäkter till följd av andrahandsuthyrning av inomhushallen, genom det hyresavtal som tecknas mellan kommunen och föreningen.

5.3.3 Ekonomiska konsekvenser för rättighetshavare

Kostnader

De ledningsägare som kommer att anlägga behövliga ledningar till planområdet kommer få en kostnad för anläggandet. Kalmar Vatten AB, Kalmar Energi AB och Skanova AB är troliga ledningsägare.

Inga kostnader uppstår för fastighetsägare utöver Kalmar kommun.

Intäkter

De ledningsägare vars ledningar ska betjäna inomhushallen får intäkter i form av anslutningsavgifter.

Inga intäkter uppstår för fastighetsägare utöver Kalmar kommun.

5.3.4 Planavgift

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

5.4 Organisatoriska frågor

5.4.1 Tidplan och etapper

Genomförandet av detaljplanen är uppdelat i två etapper. Etapp ett utgörs av byggnation av inomhushall och etapp två av anläggandet av parkeringsplatser. Etapp ett bedöms genomföras under år 2023 och etapp två under år 2024.

5.5 Tekniska frågor

Projektering av inomhushall krävs för genomförandet av detaljplanen.

5.5.1 Tekniska åtgärder

Inga nya tekniska åtgärder bedöms behövas för att säkerställa markens lämplighet. Befintlig gabionmur i östra delen av detaljplanen ska behållas. Befintlig transformatorstation ska också vara kvar.

5.5.2 Utbyggnad av allmän plats

Allmän plats inom detaljplanen är belägen på tidigare utbyggd allmän plats och därmed kommer ingen förändring avseende allmän plats att ske.

5.5.3 Utbyggnad av ledningsnät

Anläggandet av ledningsanslutningar till inomhushallen är planerade att genomföras under år 2023.

5.6 Kulturvärden

Ifall fornminnen påträffas vid urgrävning skall tillstånd sökas.

6. Konsekvenser

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens konsekvenser.

6.1 Fastigheter och rättigheter

Se avsnitt 5.1. för Lantmäteriets frågor.

6.2 Riksintresse

6.2.1 Trafikkommunikation

Efter samråd med Trafikverket och Länsstyrelsen i Kalmar län har hänsyn tagits till E22 och Stångådalsbanan genom att ny bebyggelse placeras minst 50 meter från E22:s beläggningskant och minst 30 meter från avfarten. Ny bebyggelse placeras med mer än 70 meter från Stångådalsbanan.

6.3 Fysisk miljö

6.3.1 Bebyggelse och omgivning

Ytan som föreslås för ny idrottshall är synlig från E22, Trångsundsvägen och befintliga gång- och cykelvägar. Byggnaden kommer också att placeras i direkt anslutning till gång- och cykelvägar, markparkering och fotbollsplan. Bebyggelsen påverkar det visuella intrycket och tydliggör idrottsplatsen. Inomhushallen möjliggör till att idrottsplatsen kan samspela tydligare med befintlig omgivning. Högsta nockhöjd på 15 meter bedöms som en lämplig för inomhushallen som är lokaliserad närmast Guldfågeln Arena, vilken är högre. Högsta nockhöjden inom den norra delen av planområdet har satts till 8 meter på grund av att planen inte ska möjliggöra för höga byggnader i anslutning till varandra. Sammantaget bidrar de olika höjderna till variation och anpassning till befintlig arena i söder och kulturlandskapet i norr.

6.3.2 Service

Planen möjliggör till ökat aktivt liv genom att fler barn, ungdomar och vuxna kan nyttja inomhushallen för idrott och som mötesplats.

6.4 Trafik

6.4.1 Gång- och cykeltrafik

Byggrätten i norr och den nya inomhushallen i öst ansluts till gång- och cykelvägar inom området, vilket innebär att gång- och cykelvägarna kan med fördel även nyttjas av de som parkerat vid intilliggande parkeringsplatser med bil. Ytorna för parkering och R_2-Idrottshall är tillräckliga för att skapa gångvägar vid behov. Gång- och cykelvägarna innebär att det kan bli mer trafiksäkert för fotgängarna än dagens situation då fotgängare behöver gå vid parkeringsplatser med bland annat backande bilar. Mer exakt placering och utformning av gång- och cykelvägar inom planområdet utgör frågor för genomförandet av detaljplanen.

Byggrätten i norr samt den nya inomhushallen kommer att vara tillgängliga för gång- och cykeltrafikanter då befintliga gång- och cykelvägar inom planområdet behålls. Inomhushallen har placerats tillräckligt långt norrut för att säkerställa att befintlig gång- och cykelväg längs Trångsundsvägens norra sida kan bevaras. Ytorna för parkering och R_2-Idrottshall är tillräckliga för att skapa gångvägar vid behov.

Detaljplanen bedöms bidra till en marginell ökning av trafik.Trafiksäkerhetsåtgärder för oskyddade trafikanter har genomförts vid gång- och cykelpassagerna vid ramperna till E22 då de försetts med cykelfållor samt förstärkt belysning.

6.4.2 Motortrafik

Det utpekade bilparkeringsbehovet visar att det sammanlagt ska finnas 800-1 000 parkeringsplatser (utifrån trafikutredning framtagen i samband med planeringen av Guldfågeln Arena) vid Gasten Idrottsplats. Förutsättningarna för Guldfågeln Arena är idag i stort samma som det tidigare har varit och kommunen gör bedömningen att trafikutredningen som togs fram i samband med planeringen av Guldfågeln Arena fortfarande anses vara aktuell. En ny inomhushall innebär att befintliga parkeringar behöver tas bort, men detaljplanen möjliggör för att parkering kan skapas inom den västra delen av planområdet. Ytan är tillräckligt stor för att ersätta det antalet parkeringsplatser som kommer att tas bort. Ytan är också tillräcklig för att utforma parkeringar för buss. Parkeringar inom området ska placeras så att bussar får god framkomlighet eftersom kollektivt resande ska främjas. Den befintliga angöringsvägen inom den västra delen av området kan behöva flyttas åt väst för att skapa mer utrymme till parkering. Planen har också en bestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig för att säkerställa att hela området inte asfalteras. Det är också möjligt att bygga ut fler parkeringar nordöst om planområdet i gällande detaljplan för Gasten 1, Krafslösa 14:1, m. fl, norr om nya arenan (träningsplaner och parkering), Kalmar kommun från år 2011-06-27.

Detaljplanen bedöms bidra till en marginell ökning av trafik och befintlig anslutning mot Trångsundsvägen bedöms kunna hantera den marginella ökningen av motorfordonstrafik.

6.5 Sociala konsekvenser

6.5.1 Trygghet

Idag består området i huvudsak av större parkeringsytor och fotbollsplaner, vilket kan ge intrycket av ett öppet och tomt område när ytorna inte används. Den närvaro som finns i närområdet utgörs av trafikanter till olika verksamheter i omgivningen. Den nya inomhushallen bidrar till att idrottsområdet kan användas mer och av flera samtidigt. Genom att möjliggöra en inomhushall i området förbättras förutsättningarna både för ett större flöde av människor spritt över stora delar av dygnet, såväl som under året.

Enligt planförslaget skulle huvudentrén bli synlig från E22, Trångsundsvägen och de befintliga gång- och cykelvägarna i området. Om huvudentrén placeras inom den södra delen av byggnaden så bidrar det också till ökad rörelse vid entrén samt gång- och cykelvägarna som den nya inomhushallen kommer att anslutas till. Fönster och entréers placeringar kan medföra goda siktlinjer och undvika dolda hörn, vilket vidare kan bidra till ökad trygghet. Vidare bidrar bebyggelsens fönster och belysning till ökad trygghet och säkerhet för de närliggande utemiljöerna. Det är viktigt att vid genomförandet av detaljplanen säkerställa att inga döda ytor med lite folk i rörelse och ingen överblick från insidan av byggnaderna skapas. Exakta funktioner och utformningen av lokaler, placering av fönster och belysning, omklädningsrum med mera bestäms först i genomförandet av detaljplanen.

6.5.2 Mobilitet

Det finns fortsatt god tillgänglighet för bil och buss. Detaljplanen möjliggör också att befintliga gång- och cykelvägar inom planområdet kommer att behållas. Det är möjligt att skapa fler platser inom de befintliga cykelparkeringarna inom planområdet samt vid huvudentrén. Det finns god angöring för gång- och cykeltrafikanter och det finns också cykelparkering i närheten av fotbollsplanerna inom området. Det finns också gång- och cykelvägar till busshållplatsen söder om planområdet. En placering av en huvudentré i den sydvästra delen av området skapar bättre tillgänglighet till gång- och cykelvägarna i området, parkering i väst och samtidigt skapas också en bättre koppling till Guldfågeln Arena. Sammantaget finns det förutsättningar för hållbart resande och kombinera färdsätt som gång, cykel och buss. Goda möjligheter för gång, cykel och buss bidrar till ett mer jämställt och jämlikt transportsystem och är nödvändigt för att tillgodose barn och ungas rörelsefrihet.

6.5.3 Samvaro

Den nya inomhushallen kommer öka antalet mötesplatser i området och särskilt bidra till barn och ungas möjligheter till en aktiv fritid. Vid genomförandet av detaljplanen är det viktigt att tänka på frågor som handlar om universell utformning. Så väl ute- som innemiljöer ska vara hinderfria och tillgängliga för alla från början och ska inte kräva ombyggnationer i efterhand för att kunna användas.

6.6 Natur och miljö

6.6.1 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 §.

6.6.2 Ställningstagande om betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

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.

6.6.3 Dagvatten

Genomförandet av planen gör att volymen dagvatten endast kommer att öka marginellt. Mängden föroreningar i dagvattnet som uppkommer bedöms vara låga. Det kommunala dagvattensystemet bedöms enligt kommunen ha förmåga att omhänderta det tillkommande dagvattnet både sett till kapacitet och rening. Planens genomförande bedöms därför inte påverka vattenförekomstens möjlighet att uppnå god status.

6.6.4 Landskapsbild

Se avsnitt 6.4.1.

6.7 Geoteknik

Förstärkningsåtgärder kommer troligen att krävas för grundläggning av inomhushallen såsom urgrävning av fyllningsjord, lera och gyttja eller pålning. Kompletterande undersökning kan behöva utföras i samband med detaljprojektering för slutigt val av grundläggningsmetodik.

6.8 Hälsa och säkerhet

6.8.1 Markmiljö

Halterna av arsenik och PAH-H hamnar under riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Därmed bedöms inga risker för människors hälsa och säkerhet finnas utifrån påträffade föroreningar. Kalmar kommun har gjort bedömningen att ingen efterbehandling är nödvändig inom planområdet.

Vid exploatering och byggande av parkeringsplatser samt inomhushall för idrottsverksamhet ska eventuella överskottsmassor transporteras till godkänd mottagare.

6.8.2 Radon

Området ligger inom normalriskområde för radon, 10-50 kBq/m3 jordluft.

7. Planeringsunderlag

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning. De flesta planeringsunderlag finns sparade i kommunens diariesystem, EDP Vision (se diarienummer under respektive underlag). I enstaka fall finns några handlingar i Lantmäterimyndighetens arkiv (se aktnummer under respektive underlag).

7.1 Beslutsprotokoll

Beslut om samråd av SBN 2022-12-15 §190.

7.2 Kommunala

7.2.1 Detaljplan

Planområdet omfattar fyra planer:

- Detaljplan för Gasten 1, Krafslösa 14.1, m.fl, norr om nya arenan (träningsplaner och parkering), Kalmar kommun 0880K-P11/14 från år 2010.

- Detaljplan för Arena inom norra delen av kv Bilen Kalmar kommun, Kalmar län 0880K-P07/16 från år 2007.

- Stadsplan för område vid kv Bilen i Kalmar kommun 0880K-I:347 från år 1976.

- Stadsplan för områden kring Berga bruksgård och Berga gården samt Berga industriområde i Kalmar, 0880K-I:309 från år 1970.

7.2.2 Grundkarta

Grundkarta över del av Gasten 1 m fl, Kalmar kommun. Diarienummer 2022-2391.

7.2.3 Översiktsplan

Unika Kalmar, Kalmar kommun år 2013 antagen 2013-06-17.

7.2.1 Undersökning om betydande miljöpåverkan, enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)

Undersökning om betydande miljöpåverkan 2022-12-15.

7.3 Utredningar

7.3.1 Markmiljöutredning

Structor Miljö Öst AB, Miljöteknisk markundersökning på del av fastigheten Gasten 1, 2023-03-02.

7.3.2 Riskutredning

Brandskyddslaget, Riskanalys kv Gasten 2022-10-24.

7.3.1 Annan utredning

Trafik-PM del av Gasten 1 och del av Djurängen 2:4, Hansa City, 2022-11-23.