Handläggare
Jonas Hallberg
0480-450 085

Datum
2018-05-23

Ärendebeteckning
2014-4257

Detaljplan för

Del av Kvarteren Visiret och Svärdet m.m.

i Funkabo, Kalmar kommun

Planbeskrivning – Samrådshandling

Fasad mot Norra vägen på planerad bostadsbebyggelse inom kvarteret Visiret.

Planeringsenheten
Adress Box 611, 391 26 KALMAR │ Besök Storgatan 35 A
Tel 0480-45 00 00 vx │Fax 0480-45 04 29
E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se

Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Planbeskrivningens innehåll

Sammanfattning 4

Inledning 4

Syfte med detaljplanen 4
Plandata 4
Planförfarande och tidsplan 5

Nuläge 6

Gällande detaljplaner 6
Mark- och vattenförhållanden 7
Natur och kultur 7
Bebyggelse 9
Tillgänglighet och infrastruktur 10
Service 10
Teknisk försörjning 11
Störning och risk 11

Planförslag 11

Ändrade mark- och vattenförhållanden 11
Natur och kultur 13
Ny bebyggelse 14
Tillgänglighet och infrastruktur 17
Ny service 19
Behov av åtgärd mot störning och risk 19
Förändring av teknisk försörjning 21
Beskrivning av planbestämmelser 23

Genomförande och konsekvenser 26

Organisatoriska frågor 26
Fastighetsrättsliga frågor 27
Allmänt 27
Ekonomiska frågor 31
Konsekvenser av planens genomförande 32

Tidigare ställningstaganden 33

Överkommunala beslut 33
Översiktsplaner 33
Kommunala program och beslut i övrigt 33

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Detaljplan med bestämmelser 2018-04-27
- Planbeskrivning 2018-04-27
- Grundkarta 2017-02-17
- Fastighetsförteckning 2017-04-18, rev. 2018-02-08

Till planen hör också:

- Behovsbedömning 2018-04-27
- Kulturmiljöutredning inför ny detaljplan, Kalmar läns museum, 2017-03-17
- Bullerrapport,Structor, 2018-04-27
- Kv Visiret - Sammanställning Arkitektur & Landskap 2018-04-27
- Trädinventering vid Ledungsvägen, Visiret S:1, 2018-03-26
- Förutsättning för grund- och dagvattenhantering av Kv Visiret 1, Mkonsult, 2018-04-26

Inom samlingsdokument från Arkitekt ingår bland annat:

- Situationsplaner
- Lägenhetsförteckning
- Sektioner och fasader
- Planlösningar för p-garage, markplan, typplan och takplan
- Skuggstudie
- Perspektiv

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Tengbom på uppdrag av Kalmarhem, i samråd med samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret och Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Jonas Hallberg
Planarkitekt
Kalmar kommun

Olof Karlsson
Planarkitekt
Tengbom

Sammanfattning

Detaljplanen innebär att cirka 160 nya bostäder kan byggas i Funkabo. 149 kan byggas i kvarteret Visiret. Möjligheten finns att istället för nio lägenheter i gatuplan etablera tre lokaler. Ytterligare 12 lägenheter skapas i kvarteret Svärdet.

Inom Visiret S:1 finns idag cirka 150 parkeringsplatser och en kiosk. För att ge plats till bostäder föreslås en ny plats för parkeringar 150 meter söder om fastigheten, norr om Ölandsleden. Även kiosken flyttas till den nya parkeringen.

Planförslaget är förenlig med översiktsplanens vision ”Diagonalen”. Norra vägen ska enligt visionen förvandlas till en pulsåder i en attraktiv stadsmiljö. Utbyggnaden av Visiret S:1 kan bidra till att skapa en gata med ett aktivt stadsliv längs med ”Diagonalen”. För att skapa liv och rörelse i gaturummet ordnas entréer och skapas förutsättningar för lokaler mot Norra vägen.

Närheten till Norra vägen innebär att planområdet är utsatt för trafikbuller. Därför har de nya huskropparna placerats för att skärma av buller från trafiken.

Intilliggande hus har höga kulturmiljövärden. Den planerade bebyggelsen tar hänsyn till intilliggande bebyggelse genom att bryta upp bebyggelsen i mindre byggnadskroppar. Skalan på planerad bebyggelse trappar ner till tre våningar mot Ledungsvägen för att möta skalan på bebyggelsen på andra sidan vägen. Som en anpassning till Funkabos friliggande bebyggelsestruktur öppnas gårdarna upp mot Ledungsvägen.

Detaljplanens innebär att allmän platsmark övergår till kvartersmark. Genomförandet innebär även att allmänna gång och cykelvägar får nya lägen. Kostnader för markarbeten och markförsäljning kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan Kalmarhem och kommunen.

Inledning

Syfte med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder och lokaler vid Norra vägen inom fastigheten Visiret S:1. Syftet är även att att anlägga en parkeringsplats och kiosk inom kvarteret Svärdet m.m. Bostadsbebyggelsen inom kvarteret Svärdet kompletteras med ytterligare bostadshus.

Gestaltningen av den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till de kulturmiljövärden som finns i Funkabo och komplettera området med ett samtida arkitektoniskt uttryck. Kvarteret ska även aktivera och stärka Norra vägens gaturum.

Plandata

Planområdet är cirka 2 hektar och är beläget 2,5 km norr om Kalmar centrum. Planområdet avgränsas i söder av Ölandsleden, i väster av Norra vägen och i norr av Visiret 1, som rymmer livsmedelsbutiken Netto.

Den östra gränsen utgörs delvis av Ledungsvägen, denna gräns går även delvis genom Kvarteret Svärdet.

Inom planområdet ingår kommunal park- och gatumark inom fastigheterna Djurängen 2:4 och Berga 10:2.

Detaljplanen berör fyra fastigheter som ägs av Kalmarhem. Merparten av bebyggelsen planeras inom den samfällda fastigheten Visiret S:1: som rymmer en gemensam parkeringsplats. Följande fyra fastigheter har andelar av parkeringen:

- Riddaren 1
- Svärdet 5
- Svärdet 3
- Svärdet 1

Förutom att vara en del av gemensamhetsanläggningen ingår även Svärdet 3 och Svärdet 5 i planområdet.

Planförslagets avgränsning framgår med av röd gräns på flygfoto.

Planförfarande och tidsplan

Denna detaljplan tas fram enligt utökat planförfarande.

Plankartan är utformad enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

Planens preliminära tidsplan är:

Nuläge

Visiret S:1 används idag som parkering med cirka 150 platser. Enligt uppgift från Kalmarhem som förvaltar platserna är endast 70 platser uthyrda. En siffra som har varit stabil över de senaste åren, enligt Kalmarhems uthyrningsstatistik. I anslutning till parkeringsplatsen mot Ledungsvägen finns en kiosk.

Inom planområdet finns även två parkområden, ett norr och ett söder om anslutning mellan Ledungsvägen och den Norra vägen.

Inom planområdet ingår även en del av Ledungsvägen och av Norra vägen.

Gällande detaljplaner

Markanvändningen inom föreslaget planområde regleras idag av fyra detaljplaner. Detaljplanernas genomförandetid har gått ut.

- Detaljplan för kvarteren Riddaren, Brynjan, Skölden och Svärdet m.m. (Dnr: P 1204/90) har vunnit laga kraft 1992. Planen omfattar Ledungsvägen, Kvarteret Svärdet och Visiret S:1.
- Detaljplan för område söder om Kvarteret Borgen (Dnr: S 74/ 67). Detaljplanen berör den Norra vägen och intilliggande parkområden. Planen fastställdes 1969.
- Detaljplan för Skälbygård (Dnr. S 67/60), fastställd 1965. Detaljplanen rör en mindre del av planområdets sydvästra del.
- Förslag till utökning av norra delen av Tallhagen (D.nr.S 11/56), fastställd 1957.

Berörda detaljplaner bekräftar pågående markanvändning.

Utklipp från Infokarta med gränser till gällande detaljplaner, med diarienummer

Större delen av planområdet regleras idag av detaljplan från 1992. Enligt gällande plan är den södra delen av kvarteret Svärdet och berörd del av kvarteret Visiret avsedd till gemensamhetsanläggning för parkering. Enligt detaljplanen finns även

flera reservat för allmän gångväg och allmänna underjordiska ledningar inom kvarteret Svärdet.

En mindre del av föreliggande detaljplan ersätter detaljplan från 1956. Enligt gällande detaljplan är detta område reserverat för trafikled.

Mark- och vattenförhållanden

Marken inom planområdet är relativt plan. Höjdskillnaden inom planområdet är cirka 1 meter. Marknivån inom planområdet varierar mellan +5,99 och +7,15 meter. Av kartutdrag från SGU framgår det att planområdet underlagras av sandig och siltig morän. I områdets södra del återfinns även glacial finlera. I samband med att tomten norr om området skulle bebyggas med en Nettobutik gjordes en geoteknisk utredning. Upptagna jordarter varierar mellan sandig morän och siltig sand.

Vid ovannämnda geotekniska undersökning sattes det ner rör för grundvattenobservation. Vid två tillfällen 2002 har röret avlästs. Nivån på grundvattenytan låg då mellan +5,26 och +5,41 meter. Det innebär att grundvattenytan har varierat mellan 0,79 – 0,94 meter under marknivån. Kalmar Vatten AB har låtit utföra en utredning om framtida scenarier angående översvämningar inom Kalmar stad. Inom de aktuella områdena bedöms det att en översvämningsnivå på cirka +6,1 meter, i höjdsystem RH2000, uppstår vid ett 20-årsregn som varar i sex timmar, med en havsnivå av +2,5 meter från dagens havsnivå.

Utdrag från översvämningskartering av Kalmar vatten AB.

Natur och kultur

Lindallé längs med Norra vägen

Vid Norra vägen finns en allé av lindar. Allén omfattas av biotopskydd enligt lagen om områdesskydd, Miljöbalken 7 kapitlet, 11 §.

Ekallé längs med Ledungsvägen

Enligt bilagd kulturmiljöutredning finns rester av en ekallé inom planområdet, längs med Ledungsvägen. Av bilagd trädinventering framgår på att det ej finns rester av ekallé inom fastigheten Visiret S:1.

Parkområden

I detaljplanen finns två parkområden. Det ena området är beläget norr om anslutningen mellan Ledungsvägen och Norra vägen. Det andra grönområdet är beläget söder om anslutningen. I det norra området växer ekar, en storvuxen lind och flera lindar. I det södra området växer björk och lönn och en ek vid Ledungsvägen. Den södra delen av parkområdet inom denna detaljplan avgränsas av en stenmur. Längs med muren växer en trädridå av ask och ek.

Foto från kulturmiljöutredning som visar ek vid parkområden längs med Ledungsvägen.

Bostadsgård inom Kv. Svärdet

Planområdet inom den östra delen består idag av en bostadsgård. Vid bostadsgården finns en grillplats, en plan för multisport samt en gångväg. I anslutning till vägen växer en grupp träd av arten Fågelbär. Här finns även en parkeringsyta med plats för cirka 10 bilar.

Detaljplanen berör även en mindre del av Berga 10:2. Denna del omfattar mark mellan Ölandsleden och Kvarteret Svärdet.

Spridningskorridor mellan Tallhagen och Skälby

I närheten av planområdet finns två värdekärnor för Kalmars grönstruktur enligt kommunens Grönplan. Värdekärnan Skälby ligger väster om planområdet. Värdekärnan Tallhagen ligger öster om planområdet. Längs med Ölandsleden går en spridningskorridor som sammanbinder Tallhagen och Skälby. Detaljplanen berör den norra delen av Spridningskorridoren, norr om Ölandsleden. Spridningskorridoren utgör ett biologiskt samband mellan Tallhagen och Skälby; en möjlighet för djur och växter att förflytta sig mellan grönområdena.

Skälby var tidigare inägomark till Skälby kungsgård. Området har flera lövskogar som domineras av ek. Tallhagen består av en äldre tallskog. Träden är mellan 150 till 170 år gamla.

Utklipp från grönstrukturplan av spridningskorridor mellan Tallhagen (F) och Skälby kungsgård (G).

Bebyggelse

Inom planområdet finns två kiosker. Den ena kiosken ligger i anslutning till parkeringen inom fastigheten Visiret S:1 på Ledungsvägens västra sida. Den andra kiosken ligger 150 meter söder ut på andra sidan av Ledungsvägen. Kioskerna ligger inom den kommunala gatumarksfastigheten Berga 10:2.

Funkabo- ett funktionalistiskt bostadsområde

En kulturmiljöutredning har arbetats fram som ett underlag till denna detaljplan. Enligt utredningen är Funkabo ett bra exempel på funktionalistisk arkitektur.

Byggnaderna i hela området är smalhus i tre våningar med källare och vind. Husen i området har en stil, skala, placering och färgsättning som är karaktäristisk för 50-talets arkitektur. I utredningen beskrivs bebyggelsens värdebärande karaktärsdrag. Här är ett utdrag från utredningen:

- ”Byggnadernas luftiga placering med stora öppna gräsytor mellan husen. Äldre träd är exempel på någon mån av tillvaratagande av befintlig natur och terräng. Planterade träd, gångar mellan husen och uteplatser tillhör också.
- Byggnadsvolymerna har röda sadeltak utan kupor. (Vid framtida underhåll bör man överväga att återgå till lertegel.)
- Fasadernas tidstypiska putsarkitektur från 1950-talet, med karaktäristisk och färgstark färgsättning, indelade efter olika byggnadskroppar. De vita detaljerna kring fönster och väggpartier, samt vid balkongpartiet. Fönster med burspråk.
- Takutsprång som inte skjuter ut vid gavlarna. Över huvud taget en omsorg om detaljer på husens gavlar.
- Detaljer som smidesbalkongräcken och insjunkna balkongpartier med spetsig form upptill. Ytterdörrar och detaljer kring dem i form av omfattningar i kalksten eller kakel.”

Bostadshus i Funkabo. Bebyggelsen är uppdelad i flera mindre byggnadskroppar. Uppdelningen förstärks genom mindre parallellförskjutningar mellan byggnadskropparna.

Tillgänglighet och infrastruktur

Kollektiv-, gång och cykeltrafik

Norra vägen förbinder planområdet till centrum. Vid denna väg finns busshållplatsen, Skälbyallén samt en gång- och cykelbana. Från hållplatsen går bussen under rusningstid var tionde minut. Resan till centrum tar tio minuter. På samma tid cyklar man in till centrum. I anslutning till busshållplatsen finns en allmän cykelparkering.

Biltrafik

I anslutning till planområdet finns två vägar: Norra vägen och Ledungsvägen. Från kvarteret Visiret tar det fem minuter att köra in till centrala Kalmar. Den norra vägen är en huvudväg. Här passerar cirka 10 800 bilar varje dag (framräknad vardagsdygnstrafik från trafikmätningar från januari 2017). Mellan anslutning till Norra vägen och Riddaregatan belastas Ledungsvägen av cirka 3800 fordonsrörelser. Norr om anslutningen till Väpnaregatan sjunker antalet trafikrörelser på Ledungsvägen till cirka 1950 fordon.

Karta över de vägar som angränsar till planområdet. För- och grundskola framgår av rödmarkerade byggnader i den övre delen av kartan.

Parkering

Inom kvarteret Visiret finns en parkeringsplats som rymmer cirka 150 bilar. Kalmarhem förvaltar dessa parkeringsplatsen och hyr ut till boende i närområdet. Enligt Kalmarhem är varannan plats vakant.

Inom kvarteret Svärdet finns en parkeringsyta med tio platser. Det finns även en parkering norr om kiosk vid kvarteret Svärdet. Längs med Ledungsvägen finns möjlighet till kantstensparkering.

Service

Tillgången på privat- och offentlig service i närheten av planområdet är god. I direkt anslutning till området finns livsmedelsbutiken Netto. Inom 500 meter från området finns två förskolor och en grundskola: Västra- och Östra Funkaboskolan och förskolan Ringdansen. För övrigt finns tillgång till två gatukiosker, en pizzeria och en cykelverkstad.

Teknisk försörjning

I anslutande vägar finns befintliga ledningar för

- Vatten- och avlopp
- El
- Fjärrvärme
- Tele- och optiska ledningar
- Bredband.

Störning och risk

Buller

Enligt bullerrapport upprättad av Structor 2018-04-27 finns trafikbullernivåer inom planområdet som överskrider bl.a. krav på ekvivalent ljudnivå vid fasad på 60 dBA. Bullret kommer främst från Norra vägen och från Ölandsleden. Vid planläggning för bostäder inom planområdet krävs särskild anpassning av bebyggelsen för att klara gällande riktvärden för trafikbuller.

Översvämning

Det finns en risk för översvämning enligt översiktlig kartering av KVAB. Denna risk beskrivs under tidigare avsnitt: Mark- och vattenförhållanden.

Risk

I söder avgränsas planområdet av Ölandsleden. På Ölandsleden går transporter med farligt gods. Att etablera bostäder eller andra verksamheter för stadigvarande vistelse innebär därmed en risk.

För att undvika denna risk har Länsstyrelsen tagit beslut (dnr 258-7336-2013) om avstånd till ny bebyggelse på 30 meter och avstånd till parkering på 15-20 meter.

Planförslag

Ändrade mark- och vattenförhållanden

För att undersöka markförhållandena kommer en geoteknisk utredning att tas fram efter plansamråd.

En stor del av markområdet inom Visiret S:1 kommer att schaktas ut för att göra plats till parkeringsdäck. Omfattningen av p-däck har begränsats för att spara ut befintliga ekar som är etablerade längs med Ledungsvägen. Även mot Norra vägen har hänsyn tagits till träd. Genom att spara ut en fem meter bred byggnadsfri zon säkerställs goda förutsättningar för den allé med lindar som finns längs med vägen.

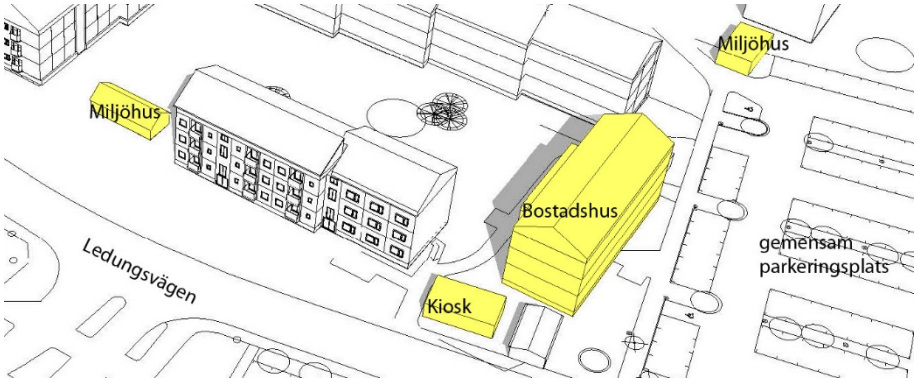
Marken inom Visiret S:1 är idag till cirka 80% asfalterad och därmed hårdgjord. Efter detaljplanens genomförande kommer andelen hårdgjord mark endast att ändras marginellt.

Bilden ovan är ett utklipp från situationsplan som visar förslag till exploatering av Visiret S:1 .

Bilden nedan visar ett fågelperspektiv på motsvarande exploatering, från sydväst.

Inom Svärdet 3 är en fjärdedel av marken hårdgjord. Denna andelen ökar till cirka två tredjedelar efter det att detaljplanen har genomförts.

Två träd kommer att avverkas av arten Fågelbär. Dock tillkommer 18 träd. Dessa träd bryter upp intrycket av den parkeringsyta som planeras inom den södra delen av kvarteret Svärdet.



Volymstudie som visar tillkommande bebyggelse inom kvarteret Svärdet, markerad med gul färg.

Det markområde som är avsett för parkering inom Berga 10:2, väster om Ledungsvägen är idag en grönyta. När parkeringen är anlagd har andelen grönyta sjunkit till 60% genom att bilarna parkerar på armerat gräs.

Hänsyn har tagits till befintliga träd. Dock behöver två träd avverkas öster på den avsedda parkeringen väster om Ledungsvägen, en björk och en lönn. Istället tillkommer nio träd som planteras i anslutning till parkeringsytan. Flertalet av dessa träd etableras mot Ledungsvägen. Vid Ledungsvägen står två ekar. Dessa träd kommer att bevaras.

Natur och kultur

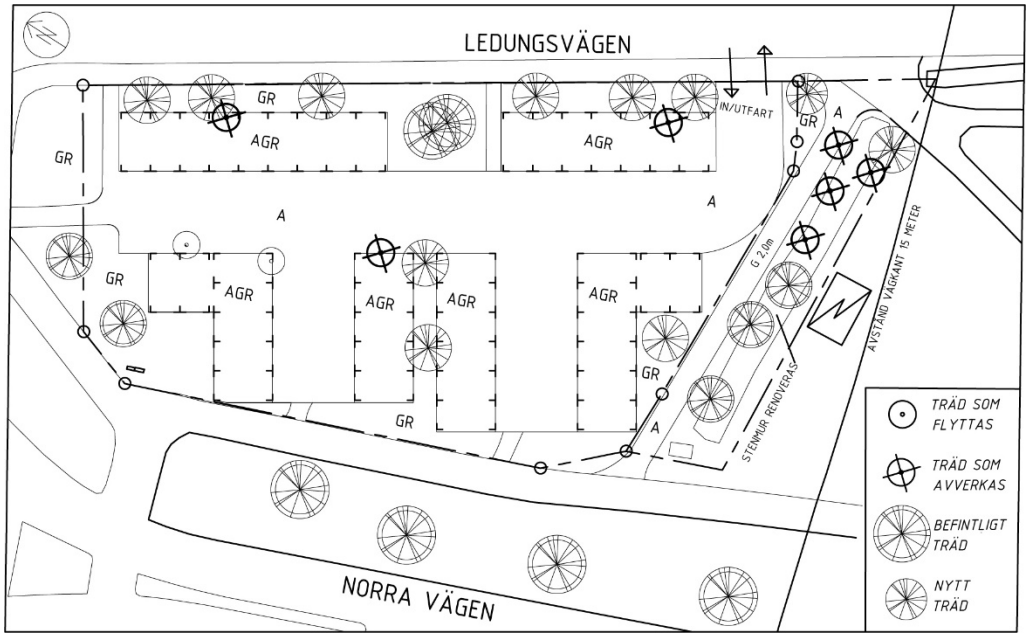
Anpassning till kulturmiljö i Funkabo

Enligt bilagd kulturmiljöbebyggelse har bostadsområdet i Funkabo höga kulturmiljövärden. På vilket sätt bebyggelsen har tagit hänsyn till befintliga kulturmiljövärden beskrivs i avsnittet ”Ny bebyggelse”:

I den södra delen av planområdet planeras en parkeringsplats. Träd som avverkas kommer till viss del att ersättas. Bilagd situationsplan visar vilka träd som kommer att planteras, flyttas eller avverkas.

Påverkan av spridningskorridor mellan Tallhagen och Skälbygård

I den södra delen av planområdet planeras en parkeringsplats. Markområdet som är avsett för denna parkeringsplats beskrivs utgör en spridningskorridor mellan gröna värdekärnor enligt kommunens grönstrukturplan. Påverkan sker främst genom att träd kommer att avverkas och att mark kommer att asfalteras. Träden kommer att ersättas. Utbyggnaden av parkeringsplatser innebär ett tillskott av träd norr om Ölandsleden.



Bilagd situationsplan redovisar vilka träd som avverkas, flyttas, bevaras eller planteras. Bilden är ett utklipp från situationsplan och visar planerad parkering mellan Norra vägen och Ledungsvägen.

Ny bebyggelse

Bostadsbebyggelse inom kvarteret Visiret

Inom kvarteret Visiret planeras ett nytt bostadskvarter med cirka 150 lägenheter. Mot Norra vägen skapas möjligheten att nio lägenheter i bottenplan kan konverteras till lokaler.

I bilagan ”Kv Visiret - Sammanställning Arkitektur & Landskap” redovisas vilka principer som har varit styrande i processen att ta fram bebyggelseförslaget. Förutom viljan att skapa en god boendemiljö har platsens förutsättningar påverkat utformningen av husen. Förutsättningarna består främst av krav att klara ljuddämpad sida, krav på anpassning till kulturmiljö och en ambition att nå upp till översiktsplanens vision ”Diagonalen”.

För att skärma av gårdarna från trafikbuller orienteras en stor del av den föreslagna bebyggelsen längs med Norra vägen. Genom ytterligare avskärmning av komplementbyggnader skapas förutsättningar för uteplats mot Ledungsvägen.

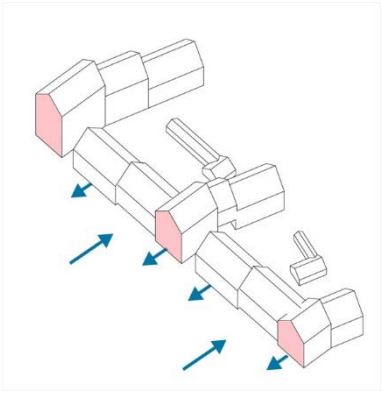


Bild visar parallellförskjutningar och gavelbyggnader mot Norra vägen.

Därmed klarar uteplatserna gällande krav på ljudmiljö. Bebyggelsen har delats upp i mindre huskroppar för att bryta ner skalan mot Norra vägen och för att skapa variation. De olika byggnadskropparna vid Norra vägen orienteras i gavel mot gatan, eller med längsgående fasad mot gatan. Temat med gavelbyggnader förstärks genom att det inryms möjlighet till lokaler i gatuplanet. Denna användning ger fasaden i gatuplan en avvikande gestaltning. För att bryta upp skala ytterligare tillämpas mindre parallellförskjutningar av byggnaderna. Dessa förskjutningar – liksom de tydligt exponerade husgavlarna är karaktäristiskt för den intilliggande bostadsbebyggelsen i Funkabo.

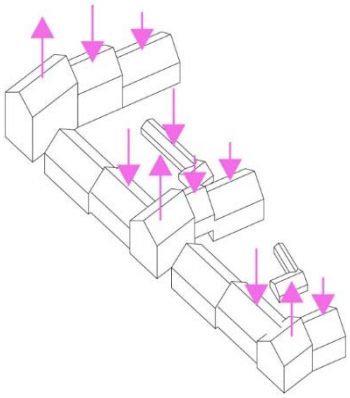


Bild visar principer för nivåskillnader i de olika byggnadskropparna.

De byggnadsdelar som har gavel mot Norra vägen utmärker sig även med en högre höjd än övriga byggnadsdelar. Därmed skapas ett varierande taklandskap. Våningsantalet varierar i mellan tre till åtta. Mot Ledungsvägen tillämpas tre våningar för att möta skalan på befintlig bebyggelsen i Funkabo. Mellan gavelbyggnaderna hålls våningsantalet nere till tre för att släppa in sol på gårdarna.

Taklandskapet får en enhetlig karaktär genom att takvinkeln är 45 grader för samtliga byggnadsdelar.

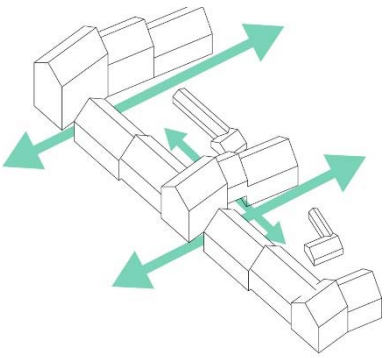


Bild visar siktlinjer genom bebyggelse.

Bebyggelsen i Funkabo har en friliggande karaktär. Att tillämpa denna karaktär är ej lämpligt inom Visiret p.g.a. utsatthet från trafikbuller. Istället öppnas bebyggelsen upp med siktlinjer genom portiker och passager genom bebyggelsen. Ovanför passagerna mot Norra vägen kan sammanlänkade balkonger byggas, en kompromiss mellan att säkerställa siktlinjer genom kvarteret och klara krav på ljuddämpad sida.

Passagerna genom bebyggelsen skapar många olika möjligheter att röra sig genom kvarteret. Därmed ökar förutsättningarna att föreslagen bebyggelse i Visiret ska bli en integrerad del av Funkabo.

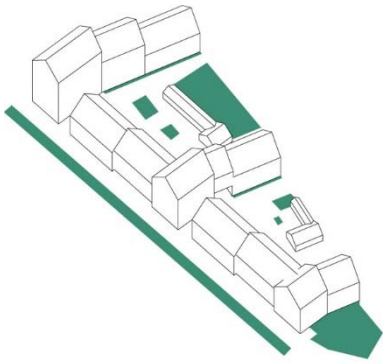


Bild visar hur planerad bebyggelse inom Visiret inramas av grönytor

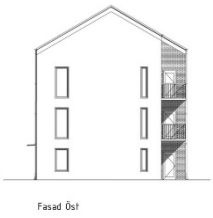
Mellan husen inom kvarteret Visiret skapas olika typer av platsbildningar. Inne i gårdarna mot Ledungsvägen skapas utrymme för lek och rekreation. Mot Norra vägen kan förgård anläggas för att understödja liv och rörelse i gaturummet. Norra vägen aktiveras med entréer mot gatan.

Bebyggelsen kommer att bäddas in i grönska. Söder om kvarteret bevaras en park. Väster om kvarteret bevaras en lindallé och i kvarteret sparas en dunge med ekar mot Ledungsvägen.

Bostadsbebyggelse inom kvarteret Svärdet

Detaljplanen medger att ett nytt bostadshus kan uppföras inom kvarteret Svärdet med 12 lägenheter fördelat på tre våningar. Byggnaden skapar en visuell och en bulleravskärmning mellan befintlig gård i Svärdet och tillkommande parkeringsyta. Hänsyn har tagits till de kulturmiljövärden som finns i Funkabo:

- Takvinkel är begränsats till 33 grader, för att åstadkomma snarlik taklutning som intilliggande hus.
- Byggnaden har anpassats i skala, form och byggnadsyta till intilliggande byggnader
- Byggnaden uppförs friliggande med minst tio meter till intilliggande huvudbyggnader.



Fasader till planerad bebyggelse inom kvarteret Svärdet. Gavelfasad visar en takvinkel på 33 grader.

Inom kvarteret Svärdet skapas möjligheter att bygga ut ett miljöhus i norra delen av kvarteret och att bygga ett cykelförråd öster om det nya bostadshuset. Dessa tillbyggnader tillför nya funktioner för gården men fungerar även som avskärmning av trafikbuller för att klara krav på uteplats.

Till kvarteret skapas en byggrätt för kiosk. Denna kiosk erbjuder en alternativ plats till befintlig kiosk i anslutning till Visiret S:1.

Tillgänglighet och infrastruktur

Ny gemensam parkering

Norr om Ölandsleden kommer en ny parkeringsplats att anläggas enligt planförslaget. Syftet med den gemensamma parkeringen är att ersätta den befintliga parkeringen inom kvarteret Visiret. Denna parkering kan ersättas av 90 platser. Den nya gemensamma parkeringen kommer att rymma 128 platser fördelat på två ytor. Den ena ytan ligger öster om Ledungsvägen och kommer att rymma 86 platser. Den andra ytan ligger väster om Ledungsvägen och kommer att rymma 42 platser. Detta innebär ett överskott på 38 platser i den nya gemensamma parkeringen.

En del av överskottet kommer att behövas för att klara parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse inom kvarteren Visiret och Svärdet. Planerad bebyggelse inom kvarteret Svärdet kräver 13 bilparkeringsplatser. Dessutom kommer 20 parkeringar att användas till den planerade bebyggelsen inom kvarteret Visiret. Merparten av parkeringsbehovet för bebyggelsen inom Visiret klaras inom kvarteret.

Cykel- och bilparkering

Kvarteret Visiret – parkering

Parkeringsbehovet inom kvarteret Visiret är 148 bilplatser och 407 cykelplatser enligt Kalmar kommuns riktlinjer för parkering

Parkeringsplatserna för bil klaras med ett p-däck (109 platser) och genom parkering på gårdarna (19 platser). Övriga platser klaras genom att kvarteret Visiret blir en del av den gemensamma parkeringen norr om Ölandsleden. Krav på cykelparkering klaras att bygga cykelförråd i p-däck (252), cykelförråd på gårdarna (180) och cykelställ på gårdarna (124).

Enligt kommunala riktlinjer finns olika krav på parkeringar beroende på BTA (bruttoarea), läge och användning. Flerbostadshus i Funkabo ger ett behov av 12 bilparkeringar per 1000 BTA, inkluderat gästparkering. Sammanlagd BTA för bostäder minskat med utrymme för p-däck och lokaler är 11 096. Detta ger ett parkeringsbehov av 133 platser.

Inom kvarteret Visiret finns utrymme för lokaler. BTA för dessa lokaler är i snitt 125 kvm, sammanlagt blir det 375 kvm. För att räkna ut behovet av parkering tillämpas normen för ”handel- generellt”. Enligt normen krävs 40 bilar per 1000 kvm. För planerade lokaler innebär det ett p-behov på 15 platser.

Det totala parkeringsbehovet för planerad bebyggelse inom kvarteret Visiret är därmed 148 bilplatser (133+15).

Bilparkeringsplats för funktionsnedsatta

Enligt 3:122 i BBR ska en tillgänglig parkering ordnas 25 meter från entré. Kravet klaras genom att reservera fem parkeringsplatser för funktionsnedsatta. En parkeringsplats ordnas på den södra gården och kvartersgatan söder om Netto.

I det nedsänkta parkeringsdäcket finns ytterligare tre parkeringsplatser som är reserverat för personer med funktionsnedsättning. Samtliga lägenheter i Visiret har direkt tillgång till parkeringsdäcket med hiss och trapphus.

Parkering för cykel

Enligt riktlinjer för parkering ställs även krav att ordna cykelplatser. Per 1000 BTA ska 36 platser ordnas för flerbostadshus. Motsvarande krav för ”handel- generellt” är 20 platser. Sammanlagt krävs 407 cykelplatser inom kvarteret Visiret.

Parkering till ny byggnad inom kvarteret Svärdet

För planerad bebyggelse inom kvarteret Svärdet krävs 13 bilparkeringar och 36 cykelplatser. Cykelplatserna kan ordnas inom kvarteret Svärdet och bilparkeringsplatserna kan ordnas på den gemensamma parkeringen inom kvarteret.

BTA för planerat bostadshus inom kvarteret Svärdet är 896 kvm, med utbyggt miljöhus och cykelförråd ökar denna siffra med 80 kvm till 976 kvm. Med en byggnadsnorm på 12 bilplatser per 1000 BTA krävs 11 bilparkeringsplatser för tillkommande bostäder. Framräknat behov av cykelplatser är 35.

Inom kvarteret skapas även en byggrätt för kiosk, med en BTA på 50 kv. Med tillämpningen av normen för ”handel- generellt” krävs två parkeringsplatser och en cykelplats för denna kiosk.

Dessa parkeringar kan tillgodoses på den gemensamma parkeringen norr om Ölandsleden. En parkeringsplats för funktionsnedsatta reserveras tio meter från bostadshusets södra entré.

Även krav på cykelplatser kan ordnas inom kvarteret. Bilagd situationsplan redovisar att 32 platser kan ordnas i förråd och ytterligare 16 platser kan ordnas i ställ utanför ingångarna till det planerade bostadshuset.

Hämtning och lämning av sopor

Hämtning av sopor sker genom att sopbilen kör in i en slinga på den södra gården inom Kv. Visiret. Rum för sopkärl ordnas i anslutning till den portik som förbinder den södra och den norra gården inom kvarteret. Det innebär dock att rekommenderat längsta avstånd på 50 meter till entré för det nordligast belägna huset överskrids med fem meter. Norr om soprummet ligger ett trapphus. Normen skulle kunna klaras om soprum bytte plats med trapphus. Dock skulle detta innebära mörka lägenheter då söderläge upptas av ett trapphus.

Hämtning och lämning av sopor för de boende inom tillkommande byggnad i Svärdet ordnas i nytt miljöhus i anslutning till den gemensamma parkeringen inom kvarteret Svärdet. Avstånd på 50 meter mellan entré och miljöhus klaras.

Utryckningsfordon

Merparten av bostadsbebyggelsen kan utrymmas med stege. Utrymning av högre byggnader förutsätter framkomlighet med stegbil.

Brandkårens stegbil har möjlighet att köra in i kvarteret på två ställen. Stegbilen kan köra in och backa ut på kvartersvägen inom Visiret S:1 mellan planerad bebyggelse och Nettos handelsbyggnad. Stegbilen kan också köra in och vända på den södra gården.

Uppställningsplats för stegbil redovisas i bilagd situationsplan.

Varutransporter

Inom kvarteret Visiret skapas möjligheter för etablering av tre lokaler. Den nordligaste belägna lokalen kan nås med mindre varutransporter, skåpbil. Förutsättningarna att nå övriga lokaler är bättre. De kan nås genom att transporterna kan köra och vända på den södra gården.

Ny service

Inom planerad bostadsbebyggelse i anslutning till Norra vägen finns möjligheter att etablera centrumverksamheter. Möjligheterna är begränsade till tre lägen.

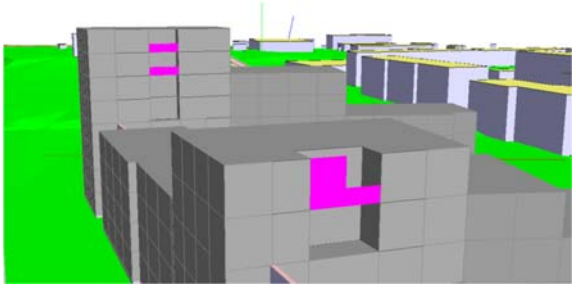
Behov av åtgärd mot störning och risk

Buller

En bullerutredning har tagits fram som ett underlag till detaljplanen. Här är en sammanfattning för de berörda kvarteren enligt bullerutredningen.

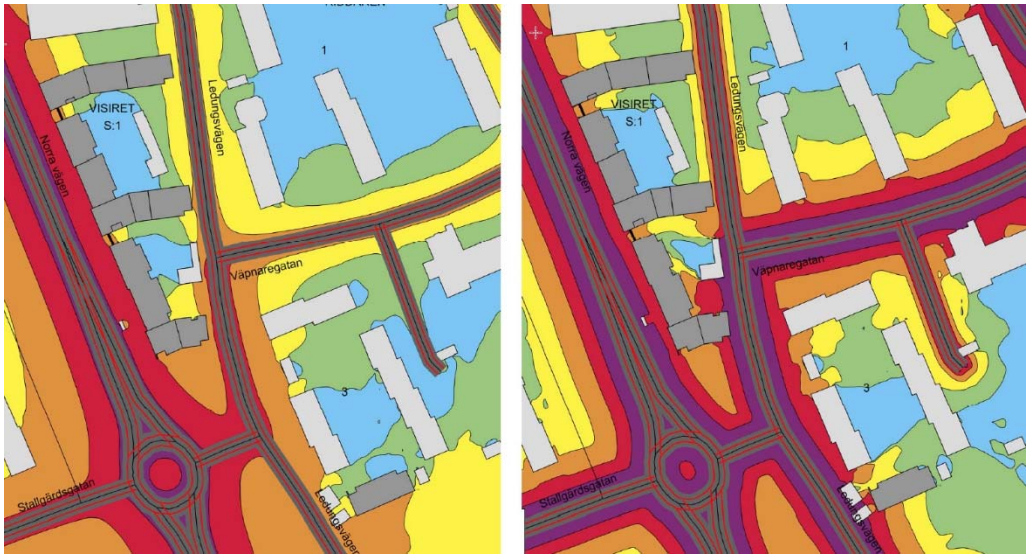
Kvarteret Visiret

De högsta trafikbullernivåerna i området alstras av trafik på Norra vägen. Husens planlösningar har anpassats med hänsyn till trafikbullret, så att de lägenheter som behöver det har tillgång till en ljuddämpad fasad för minst hälften av bostadsrummen. Utöver anpassade planlösningar och akustiskt täta balkonger som planeras mellan vissa huskroppar behövs lokala åtgärder vid indragen balkong för tre lägenheter (av totalt drygt 150 lägenheter) för att ge dessa lägenheter tillgång till ljuddämpad fasad. De tre balkongerna behöver akustiskt tätt räcke. En av balkongerna behöver dessutom glasas in till 50%.



Lägenheterna i de övre planen i gavelbyggnaderna kräver avskärmning av buller med inglasade balkonger. Inglasningen redovisas med magentafärgade fält.

På gårdarna planeras även komplementbyggnader. Komplementbyggnaderna är en förutsättning för att vistelseytor som klarar bullerriktvärdena för uteplats skall kunna anläggas inom områdets båda gårdar. Sådana vistelseytor bör anläggas eftersom bullerriktvärdena för uteplats överskrids vid flera enskilda uteplatser (balkonger).



Bullerkartering som redovisar att det finns möjligheter att etablera gemensam uteplats som klarar krav på 50 dBA ekvivalent ljudnivå och krav på 70 dBA maximal ljudnivå. Att kraven klaras redovisas av utbredningen av de blå fälten i bilderna ovan. T.v. redovisas ekvivalent ljudnivå T.h. redovisas maximal ljudnivå.

Kvarteret Svärdet

De högsta trafikbullernivåerna i området alstras av trafik på Ledungsvägen och Ölandsleden. Husets planlösningar har anpassats med hänsyn till trafikbullret, så att de lägenheter som behöver det har tillgång till en ljuddämpad fasad för minst hälften av bostadsrummen.

I kvarteret planeras även komplementbyggnader samt en ny kiosk. Dessa byggnader är en förutsättning för att en vistelseyta som klarar bullerriktvärdena för uteplats skall kunna anläggas på gården inom kvarteret. En sådan vistelseyta bör anläggas eftersom bullerriktvärdena för uteplats överskrids vid flera enskilda uteplatser (balkonger).

Med lämpliga val av fasadvägg, fönster och uteluftdon kan god ljudmiljö inomhus erhållas med stängda fönster. Detta bör studeras mer i detalj vid senare skede.

Närhet till led för transport av farligt gods

Planområdets södra avgränsning utgörs av Ölandsleden. Denna trafikled är en utpekad led för transport av farligt gods. För att minska risken vid trafikolycka på leden hålls ett avstånd på 15 meter från Ölandsleden till planerade parkeringsplatser. Att detta avstånd klaras finns redovisat i bifogad situationsplan-översikt.

För den östra parkeringen hålls ett avstånd på ytterligare fem meter för att möjliggöra en framtida breddning av leden.

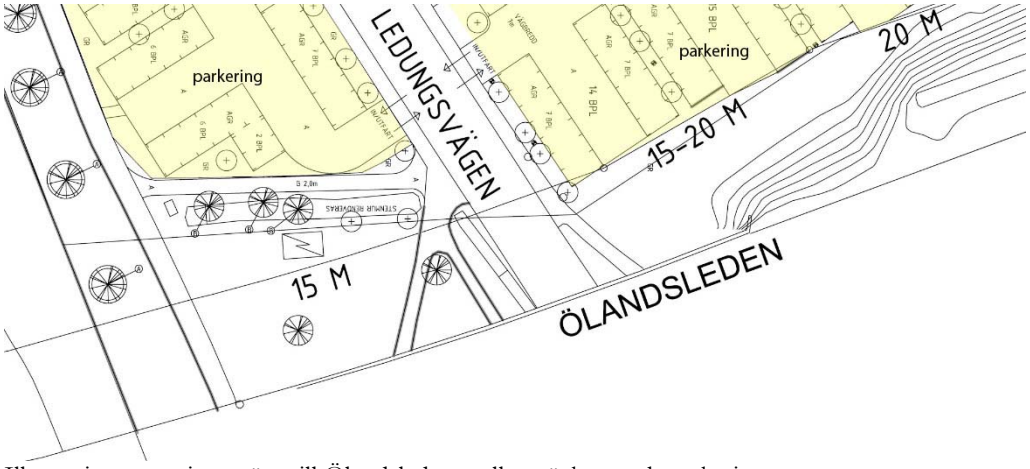


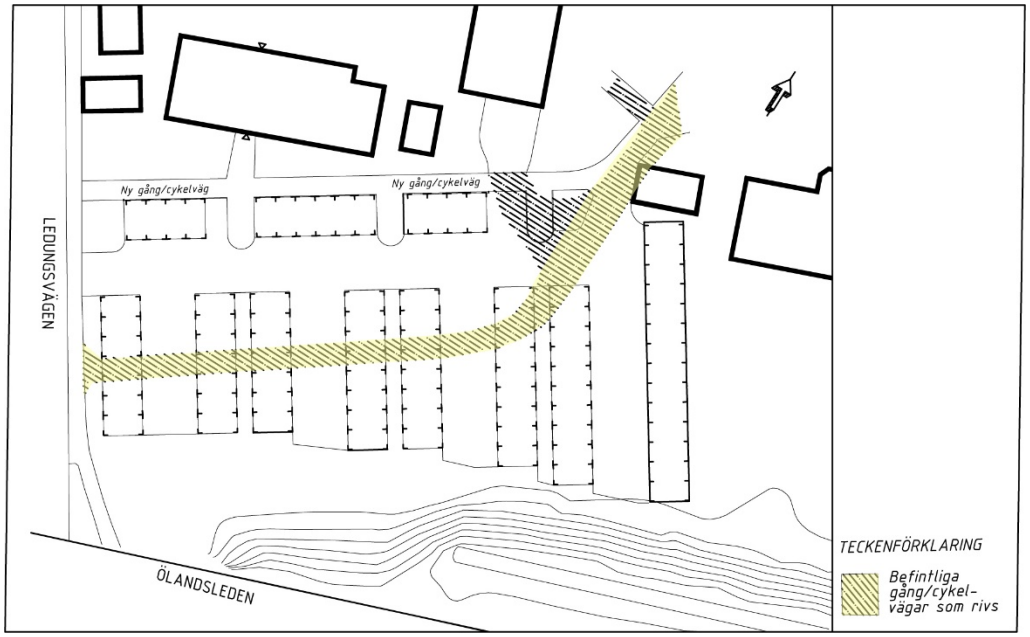
Illustration som visar gräns till Ölandsleden mellan vägkant och parkering.

Förändring av teknisk försörjning

Förändring av allmän gata

Enligt beräkning innebär planerad bebyggelse inom Kvarteret Visiret att vardagsdygnstrafiken ökar med cirka 222 fordonsrörelser, enligt trafikverkets trafikalstringsverktyg, se bilaga. Denna ökning kräver inte några åtgärder för att höja framkomligheten i gatunätet. Dock förutsätter detaljplanen flytt av gång och cykelvägar på två delsträckor.

Längs med Norra vägen går en gång- och cykelväg. En del av denna gång- och cykelväg tas i anspråk för att ge plats till utökning av kvarteret Visiret och behöver därmed ersättas. En sträcka av gc-vägen på cirka 60 meter får en ny dragning. I anslutning till busshållplatsen Skälby allé finns en parkeringsplats för cykel. Den behöver flyttas av samma skäl som ovan. En ny parkeringsplats för cykel anläggs i parkområdet vid busshållplatsen, 13 meter söder om befintligt läge för parkering. För att ge plats till parkeringsplats inom Kvarteret Svärdet behöver en gång- och cykelväg flyttas. Nytt läge för gång- och cykelväg är reserverad för ändamålet i detaljplanen. Se illustration nedan.



I bilagd situationsplan finns redovisat vilka allmänna gångvägar som behöver flyttas för att genomföra detaljplanen.

Förändring av teknisk försörjning

I anslutning till planerad bebyggelse inom kvarteren Visiret och Svärdet finns el, VA, bredband och fjärrvärmeledning redan utbyggda. Planerad bebyggelse kommer att anslutas till dessa ledningssystem. Fastigheten Visiret S:1 bör anslutas till de befintliga VA-ledningarna som finns längs med Ledungsvägen. Anslutningspunkten för spillvatten placeras lämpligen i fastighetens södra del.

Dagvatten

Infiltration av dagvatten inom kvarteret Visiret är inte lämpligt i området då underliggande jordarter har dålig infiltrationsförmåga.

Parkeringsytan inom kvarteret Svärdet kommer att utrustas med oljeavskiljare för att rena dagvatten. Enligt bilagd dagvattenutredning förslås två fördröjningsmagasin i kvarteret Visiret. Norr om Ölandsleden föreslås två nya parkeringsplatser. Dagvattnet från båda parkeringsplatser förses med fördröjningsmagasin. Markförlagda fördröjningsmagasin har en reducerande effekt på föroreningar.

Utöver dessa magasin föreslår dagvattenutrednigen även ytliga fördröjningsmagasin. Där det är möjligt bör stuprörsanslutningar avledas med utkastare till växtbäddar. I situationsplan och i sektion till bebyggelseförslaget framgår att flera upphöjda planteringsytor kommer att anläggas, omgärdare av låga tegelmurar. Majoriteten av dessa fungerar även som regnbäddar för omhändertagande av takvatten. Detta framgår av bifogade samlingshandlingar för arkitektur och landskap: Landskap/ gestaltningsprinciper.

Principritning av ytligt fördröjningsmagasin enligt bifogad dagvattenutredning.

Efter fördröjning och rening leds dagvattnet från kvarteren Visiret och Svärdet till det allmänna dagvattennätet. Dagvattnet leds och renas ytterligare i Skälby dämme. Därefter leds vattnet ut till kalmarsund. För Kalmarsund finns fastställda miljökvalitetsnormer (MKN). Ytvattenförekomsten är statusklassad med avseende på ekologisk och kemisk status.

Enligt bifogad dagvattenutredning är den ekologiska statusen för S n Kalmarsund är måttlig. Att god ekologisk status med avseende på näringsämnen inte kan uppnås beror huvudsakligen på att över 60 procent av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön.

Kemisk status utan överallt överskridande ämnen är god om mindre stränga krav ställs på kvicksilver (Hg) och Bromerade difenyletrar (PBDE**).** Diffus spridning av Hg sker via varor som innehåller Hg i samband med avfallshantering och industriutsläpp. Utsläpp av PBDE sker oftast via flamskyddsmedel i isoleringsmaterial, textilier, elektronik mm.

Ledningar

Genom planerad kvartersmark som är avsedd för parkering går en fjärrvärmeledning och ett ledningsstråk för vatten- och avlopp. Dessa ledningar kommer att ligga kvar i befintligt läge. Dock kommer marken ovanför ledningarna att asfalteras.

Dagvattenledning genom Kvarteret Visiret behöver flyttas söderut för att ge plats till planerade garage.

Övriga ledningar flyttas ut från kvartersmark där detta är möjligt. För allmänna ledningar utan ledningsrätt som går genom Kvarteret Svärdet finns ett planerat ledningsstråk som kommer att samförläggas med en allmän gång- och cykelväg.

Beskrivning av planbestämmelser

Allmän platsmark

Gator intill planerade bostadskvarter och parkeringsytor är med i detaljplanen för att säkerställa tillgängligheten till bostäderna och för att reglera in- och utfart.

Gatornas gällande höjdläge låses fast i detaljplan. Möjlighet begränsas att ordna utfart mot Norra vägen och mot anslutning till Väpnaregatan.

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

Huvudändamålet för den planerade bebyggelsen inom kvarteren Visiret och Svärdet är bostäder. Detaljplanen medger även användningen centrum i gatuplan för delar av bebyggelsen.

I anslutning till befintlig parkering inom Kv. Visiret finns en kiosk. Enligt detaljplan kan kiosken flyttas 150 meter söderut, på andra sidan av Ledungsvägen. Det innebär att den hamnar intill ytterligare en kiosk som redan är etablerad på platsen. Dessa kiosker får användningen handel: kiosk.

Norr om Ölandsleden planeras en gemensam parkering. Denna parkering får användningsbestämmelsen ”Parkering”.

De delar av tillkommande bebyggelse kan användas till centrum är markerade med gul färg.

Utnyttjandegrad

Egenskapsgräns för huvudbyggnader inom detaljplanen är cirka en halv meter utanför byggnadernas yta enligt bilagd situationsplan. För kiosker och komplementbyggnader medges en friare placering av byggnaderna. Dock begränsas kioskernas och komplementbyggnadernas omfattning istället av bestämmelse om utnyttjandegrad med största medgivna byggnadsarea.

Begränsning av markens byggande

För de delar av kvarteren Visiret och Svärdet där bebyggelse inte är lämplig införs ett bebyggelseförbud. Detta förbud rör ej parkering och stödmurar.

Inom gårdarna till planerad bebyggelse finns komplementbyggnader med cykelförråd, miljöhus m.m. För dessa områden begränsas markens byggande till just komplementbyggnader.

Utformning

Höjden på byggnader begränsas enligt detaljplanen. Takvinkeln på planerad bebyggelse är 45 grader vilket motsvarar den vinkel som ett tak får ha enligt plan- och byggförordning 1 kap. 3 §.

Parkering för Kv. Visiret kommer att tillgodoses genom ett parkeringsdäck under den norra gården. Byggrätt för p-däck medges. Byggrätten regleras med totalhöjd i nivå med intilliggande mark.

Bilagda sektioner är ett underlag till föreslagna begränsningar för total- och byggnadshöjd. Utöver planerade höjder enligt sektionerna har en marginal lagts till på cirka en halv meter.

FASAD MOT NORR

Fönsterkupor motsvarar en tredjedel av fasadens längd. Kuporna byggs i liv med fasad. Fasaden visar även en anpassning i skala till intilliggande bebyggelse på andra sidan av Ledungsvägen.

Utseende

Som en skyddsbestämmelse mot översvämning ställs krav i detaljplan att entréer en får ordnas under marknivån +6,1 över grundkartans nollplan, se bilagd VA- utredning.

För att möjliggöra avskärmning av gård och lägenheter kan täta balkonger länka samman husen mot Norra vägen. Den sammanlänkande byggnadsdelen ska till en tredjedel vara transparent för att möjliggöra genomsikt.

För att bidra till liv och rörelse på Norra vägen ska huvudentréer anordnas mot gata.

På maximalt en tredjedel av fasader inom kvarteret Visiret tillåts takkupor i liv med fasad.

Mot Norra vägen ställs krav på att rumshöjden ska vara tre meter för lokalerna som är avsedda för användningen centrum. Undantag gäller för den nordligaste belägna lokalen som underbyggs av ett p-däck som begränsar möjligheterna till en högre rumshöjd än för bostäder. Syftet med bestämmelse är att underlätta etablering av lokaler i markplanet som förutsätter högre rumshöjd. Enligt BBR 3:3112 ska rumshöjden i publika lokaler vara minst 2,7 meter. Syftet är även att få en avvikande gestaltning av den nedersta delen av fasaden, motsvarande gatuplan.

FASAD MOT ÖSTER

Takvinkeln på planerad bebyggelse är 45 grader. Sektionen visar även hur byggnader sammanlänkas med täta balkonger.

Administrativa bestämmelser

Reservat för allmänna underjordiska ledningar, u-områden

I detaljplan finns reservat för underjordiska ledningar. Ett av reservaten berör den västra parkeringen norr om Ölandsleden. Längs med detta område ligger en fjärrvärmeledning.

Genom den östra parkeringen går idag en kommunal vatten- och avloppsledning. Denna ledning har en ledningsrätt som behöver uppdateras eftersom mark överförs från allmän platsmark till kvartersmark. För övrigt ligger ledningsstråket ur fas med gällande ledningsrätt. Därför reserverar detaljplanen mark för att möjliggöra en anpassning av ledningsrätten till ledningens faktiska läge.

I den norra delen av Visiret S:1 ligger en dagvattenledning som avleder vatten från Norra vägen till det allmänna dagvattennätet. För denna ledning reserverar detaljplanen mark. Därmed säkras tillgången till ledningen för underhåll och reparation.

Reservat för ledningsrätt och allmän gång- och cykeltrafik

Gällande ledningsrätt som beskrivs i föregående stycke delas av Kalmar energi Fjärrvärme. Dock ligger Kalmar energis ledning utanför avsett område. Detaljplanen föreslår att kraftkabel flyttas tillsammans med andra teleledningar och optiska ledningar som ligger i mark som avses användas för parkering. Utrymme för nytt ledningsstråk planeras norr om planerad parkering.

Detaljplanen reserverar mark för ledningsrätt norr om planerad parkering inom kvarteret Svärdet. Motsvarande område är även reserverat till ett servitut för allmän gångtrafik. Därmed kan ledningarna gå i diket till den planerade allmänna gångvägen.

Reservat för gemensamhetsanläggning- ersättning för Visiret S:1

I detaljplanen finns ett reservat för gemensamhetsanläggning för parkering. Syftet med gemensamhetsanläggningen är att ersätta den befintliga gemensamhetsanläggningen för parkering inom Visiret S:1. Syftet är även att tillgodose behovet av parkering för planerad bostadsbebyggelse.

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem 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.

Exploateringsavtal

Genomförandet av detaljplanen förutsätter flera åtgärder på allmänna anläggningar. Gång- och cykelvägar behöver flyttas, ett mindre område parkmark behöver iordningställas och en cykelparkering behöver flyttas.

Detaljplanen förutsätter även att mark överförs från allmän gata- och parkfastighet till Kalmarhems fastigheter inom kvarteren Visiret och Svärdet. Avtalet reglerar all marköverföring mellan kommunen och exploatören, och genomförs genom ett köp av mark och en överenskommelse om fastighetsreglering. Avtalet reglerar även ansökningar för övriga fastighetbildningsfrågor för genomförandet av planen så som omprövning av gemensamhetsanläggning för parkering och avstyckningar av samfälld mark.

I exploateringsavtalet åtar sig exploatören att stå för samtliga kostnader för åtgärder på allmän platsmark. Exploatören kommer att projektera nödvändiga åtgärder varefter samhällsbyggnadskontoret granskar och godkänner handlingarna och senare besiktigar det som byggs för att säkerställa att de allmänna anläggningarna lever upp till kommunens krav och standard.

Förhandling angående exploateringsavtalet pågår mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska vara undertecknat innan planen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av tabell och karta nedan. Arealuppgifter som anges är enbart grafiskt tolkade och kan senare komma att justeras.

Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun. Fastighetsregleringar och bildande av ledningsrätter genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna och ledningshavare som grund.

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

Fastighetsbildning

Fastighet	**Konsekvenser**
Berga 10:2	Område 14 och 15 ska överföras från Berga 10:2 till Visiret s:1. Område 5 och 6 ska överföras från Berga 10:2 till den eller de avstyckade fastigheterna. Område 7 ska överföras från Visiret s:1 till Berga 10:2. Området 11 ska avstyckas till en fastighet för kioskändamål.
Djurängen 2:4	Område 16 ska överföras från Djurängen 2:4 till Visiret s:1. Område 2 och 4 ska överföras från Djurängen 2:4 till den eller de avstyckade fastigheterna. Område 3 ska överföras från Visiret s:1 till Djurängen 2:4.
Svärdet 1	Område 13 ska överföras från Svärdet 1 till Visiret s:1. Inga fastighetsrättsliga förändringar sker inom område 9.
Svärdet 3	Området 12 ska överföras från Svärdet 3 till Visiret s:1. Området 10 ska avstyckas till en fastighet för kioskändamål.
Visiret s:1	Område 14 och 15 ska överföras från Berga 10:2 till Visiret s:1. Område 16 ska överföras från Djurängen 2:4 till Visiret s:1. Område 3 ska överföras från Visiret s:1 till Djurängen 2:4. Område 7 ska överföras från Visiret s:1 till Berga 10:2. Område 1, 2, 4,5 och 6 kan tillsammans bilda en eller flera fastigheter för bostad- och centrumändamål. Den eller de avstyckade fastigheterna som ska inträda i gemensamhetsanläggningen Visiret ga:1 bör få andelstal i marksamfälligheten Visiret s:1.
Nybildade fastigheter för bostad- och centrumändamål	Område 1, 2, 4,5 och 6 kan tillsammans bilda en eller flera fastigheter för bostad- och centrumändamål. Område 2 och 4 ska överföras från Djurängen 2:4 till den eller de avstyckade fastigheterna. Område 5 och 6 ska överföras från Berga 10:2 till den eller de avstyckade fastigheterna. Den eller de avstyckade fastigheterna som ska inträda i gemensamhetsanläggningen Visiret ga:1 bör få andelstal i marksamfälligheten Visiret s:1.
Fastigheter som deltar i Visiret ga:1 och s:1	Fastigheterna Riddaren 1, Svärdet 1, 3 och 5 deltar i Visiret ga:1. Gemensamhetsanläggningen ska omprövas, se information nedan under rubriken Gemensamhetsanläggning. Fastigheterna Riddaren 1, Svärdet 1, 3 och 5 har andel i Visiret s:1. Marksamfälligheten ska ändras, se information under Visiret s:1.

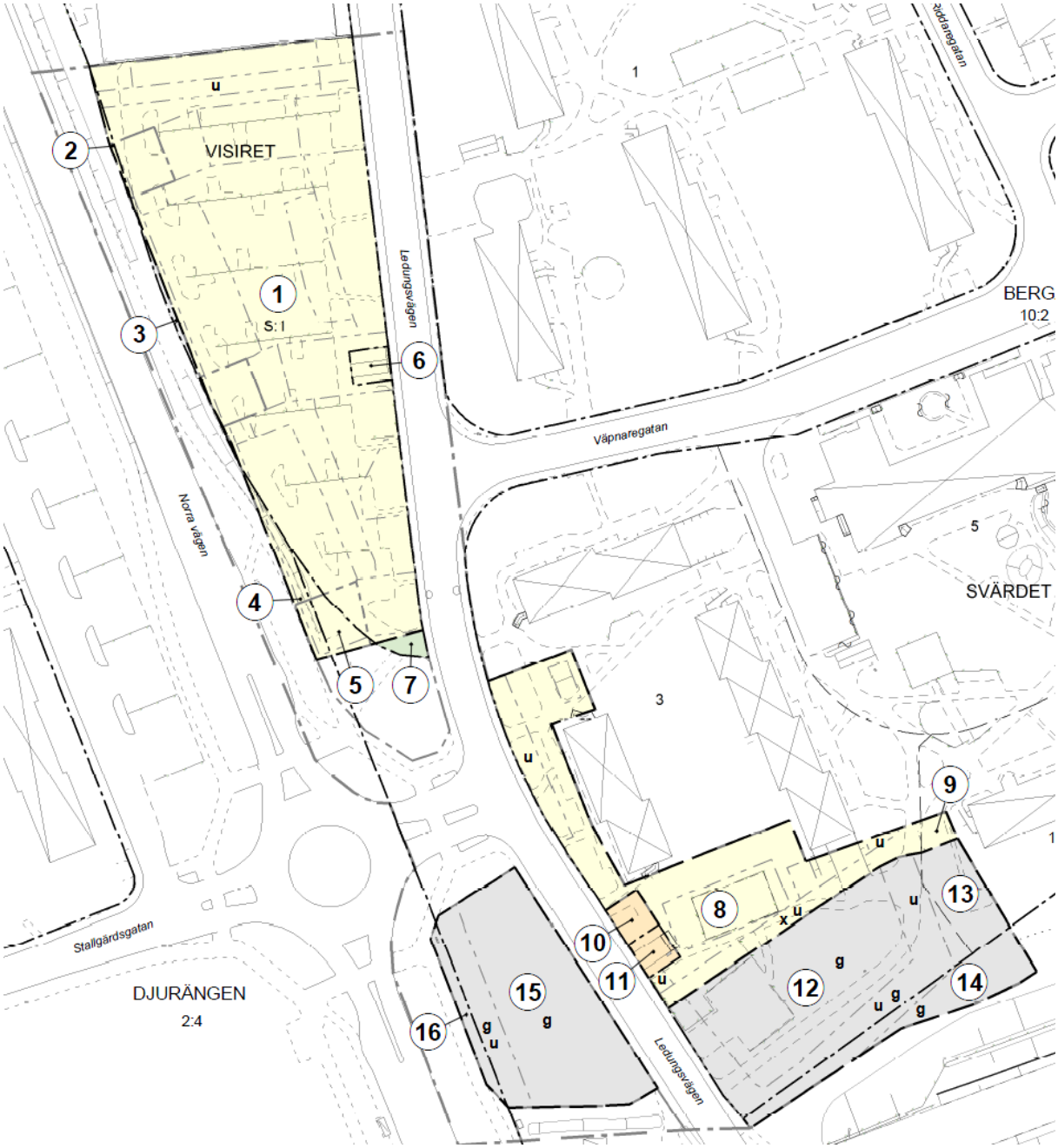


Illustration fastighetsrättsliga konsekvenser

Figur nr	Areal, kvm	Nuvarande fastighet
1	5955	Visiret s:1
2	17	Djurängen 2:4
3	42	Visiret s:1
4	141	Djurängen 2:4
5	116	Berga 10:2
6	73	Berga 10:2
7	43	Visiret s:1
8	1916	Svärdet 3
9	54	Svärdet 1
10	82	Svärdet 3
11	79	Berga 10:2
12	1977	Svärdet 3
13	289	Svärdet 1
14	458	Berga 10:2
15	1522	Berga 10:2
16	112	Djurängen 2:4

OBS! Arealuppgifterna är ungefärliga

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningen Visiret ga:1 för parkering ska omprövas för att anläggas inom område 12-16. Gemensamhetsanläggningens område inom Svärdet 5 ska kvarstå. Vid omprövningen bör andelstalen ses över då ny byggrätt för bostad upprättats inom Svärdet 3. Den eller de avstyckade fastigheterna ska inträda i gemensamhetsanläggningen.

Rättigheter

Befintliga och nya underjordiska allmänna ledningar på kvartersmark ska säkerställas med ledningsrätt inom u-område.

Ledningsrätt för fjärrvärme ska bildas inom u-område på område 15 och 16 längs med Norra vägen.

Ledningsrätt för dagvattenledning ska bildas inom u-område på område 1.

Ledningsrätt för elektronisk kommunikation ska bildas inom u-område på område 8.

Ledningsrätt 0880K-94/21.3 för starkström ska upphävas. Ledningar ska flyttas till u-område inom område 8 och ny ledningsrätt ska bildas för starkströmsledningarna.

Ledningsrätt 0880K-94/21.4 för vatten och avlopp ska omprövas, ledningsrätten ska utökas inom u-område inom område 14.

Rättighet 0880K-94/21.1 för gång- och cykelväg ska ändra läge (ligger idag inom område 12). Gång- och cykelvägen ska flyttas till x-området inom område 8.

Ledningsrätt 0880K-94/21.4 för vatten och avlopp ska omprövas, ledningsrätten ska utökas inom u-område inom område 14.

Rättighet 0880K-94/21.1 för gång- och cykelväg ska ändra läge (ligger idag inom område 12). Gång- och cykelvägen ska flyttas till x-området inom område 8.

Geoteknisk utredning

Efter plansamråd kommer en geoteknisk utredning att tas fram.

Tekniska anläggningar

Längs med Norra vägen och längs med Ledungsvägen går ledningar för fjärrvärme, el, teleledningar och optiska ledningar.

Detaljplanen innebär att de ledningar som ligger inom kvarteret Svärdet och som saknar eller som ligger utanför motsvarande ledningsrättsområde kan behöva flyttas.

Va-utredning visar att bostadsbebyggelsen inom kvarteret Visiret kan anslutas till befintligt ledningsstråk vid Ledungsvägen, med en anslutningspunkt. För dagvatten redovisas två anslutningspunkter.

Längs med Norra vägen ligger en fjärrvärmeledning. Den planerade bebyggelsen ska kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för planens genomförande regleras genom avtal.

Kostnader

Kostnader för ledningsflyttar och flytt av allmänna anläggningar samt iordningställande av allmänplatsmark regleras i kommande exploateringsavtal. Exploatören bekostar dessa åtgärder.

Anläggning av ny parkering som ersätter befintliga parkeringar på Visiret s:1 bekostas av exploatören.

Intäkter för kommunen

Kommunen får intäkter för markförsäljning.

Intäkter för exploatören

Exploatören får intäkter genom de framtida byggrätter som skapas inom nuvarande Visiret s:1 och Svärdet 3.

Konsekvenser av planens genomförande

Behovsbedömning

Enligt PBL 5:18 ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om ”detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.”

Kommunen har upprättat en behovsbedömning. Enligt denna bedömning medför detaljplanens genomförande ej någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i denna planbeskrivning. De relevanta miljöaspekterna i denna detaljplan är främst buller, dagvatten och påverkan av kulturmiljö.

Sociala konsekvenser

Utbyggnaden av kvarteren Visiret och Svärdet kan bidra till en starkare centrumbildning i Funkabo. Denna detaljplan bidrar även till att utveckla Norra vägen till en levande stadsgata, som kopplar samman bostadsområdet med centrala Kalmar. Utvecklingen som denna detaljplan påbörjar har goda möjligheter att stärka Funkabos identitet.

Detaljplanen bidrar även till integration genom att komplettera Funkabo med en ny typ av bostäder. Generellt så bidrar en blandning av olika typer av bostäder i ett område bidrar till möjligheten att göra boendekarriär i området och att locka andra typer av hushåll än vad som idag finns representerat.

Trygghet och säkerhet

Föreslagen bebyggelse inom detaljplanen medför ökad trygghet kvällstid för de som väntar på intilliggande busshållplats och för de som rör sig längs med gång- och cykelvägen vid Norra vägen. En lokal planeras vid befintlig busshållplats bl.a. av detta skäl. Tryggheten ökar genom att närmiljön till t.ex. busshållplatsen blir befolkad, man är sedd från lägenheterna. Idag kan platsen upplevas som ödslig med en busshållplats vid en stor parkering.

Tillgänglighet och infrastruktur

Befintlig parkeringsplats inom Visiret betjänar fastigheterna inom Svärdet och Riddaren. Konsekvensen av detaljplanens genomförande är att de boende får längre att gå till sina parkeringsplatser. Detta kompenseras av att de boende inom Svärdet 5 och 1 får en kortare sträcka att gå.

Service

Tillskottet av ytterligare cirka 160 lägenheter i Funkabo innebär ett ökat underlag för de affärer som är etablerade i området. Tillskottet ökar även söktrycket platser till förskolor.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Riksintressen

Väg 137- Ölandsleden

Enligt beslut från Länsstyrelsen är Ölandsleden av riksintresse. För att långsiktigt säkra funktionen för bl.a. Ölandsleden har Länsstyrelsen tagit beslut om skyddsavstånd. Parkering får inte uppföras inom 15- 20 meter från vägen. Ingen ny bebyggelse får tillkomma inom 30 meter från vägen.

Enligt samråd med representanter från Trafikverket får parkering inte anläggas närmare än fem meter från släntfot till skyddsvall, belägen mellan Ölandsleden och Kv. Svärdet. Parkering får inte anläggas närmare än 15 meter från viadukt. Detaljplanen beaktar dessa skyddsavstånd.

Översiktsplaner

Översiktsplan Kalmar kommun

I Översiktsplanen finns en vision att förvandla Norra vägen till ”Diagonalen”, en levande puls med urbant liv. Detaljplanen bidrar till att förverkliga denna vision för Norra vägen. Genom att förtäta med bostadsbebyggelse längs med Norra vägen och genom att skapa möjligheter till lokaler skapas liv och rörelse. Förtätningen bedöms även innebära ökad trygghet för de som rör sig längs med Norra vägen.

Kommunala program och beslut i övrigt

Parkeringspolicy

Kalmarkommun har en parkeringspolicy. Planerad bebyggelse är förenligt med gällande riktlinjer för parkering. Dessa riktlinjer för parkering är godkända av KF 2016-06-20.

Dagvattenpolicy

Kalmar kommun har tagit fram ”Vatten och Avlopp, Tematisk tillägg till översiktsplan, 2016-01-25”. Policyn ska ligga till grund för och vara stöd för den fysiska planeringen i kommunen. I dagvattenpolicyn formuleras de övergripande riktlinjerna för dagvattenhanteringen i planlagt område. Till denna detaljplan är en dagvattenutredning bilagd som visar på åtgärder, som är förenliga med dagvattenpolicyn.

Grönstrukturplan

En grönstrukturplan, antagen av KF 2010-09-29, ska utgöra underlag för planering. Detaljplanen berör en spridningskorridor mellan de gröna värdekärnorna Tallhagen och Skälby. Detaljplanen innebär att träd kommer att avverkas i korridoren, men också att nya träd kommer att planteras som ersätter dessa.