

Planbeskrivning

Svalan 6, samt del av Svalan 20 och Malmen 2:2

Samrådshandling



Illustration





Översiktlig karta som tydligt visar var i kommunen vi befinner oss i förhållande till Kalmar centrum.

Planhandlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Bilagor till planhandlingar:

- Illustrationsplan
- Dagvattenutredning (2023-10-02)
- Trafikbullerutredning (2023-11-28)
- Trädinmätning och inventering PM (2024)
- Översiktlig miljöteknisk markmiljöundersökning (2024-03-28)
- Geoteknisk utredning (2023-12-19)
- Utredning av fladdermöss, PM (2024-03-14)

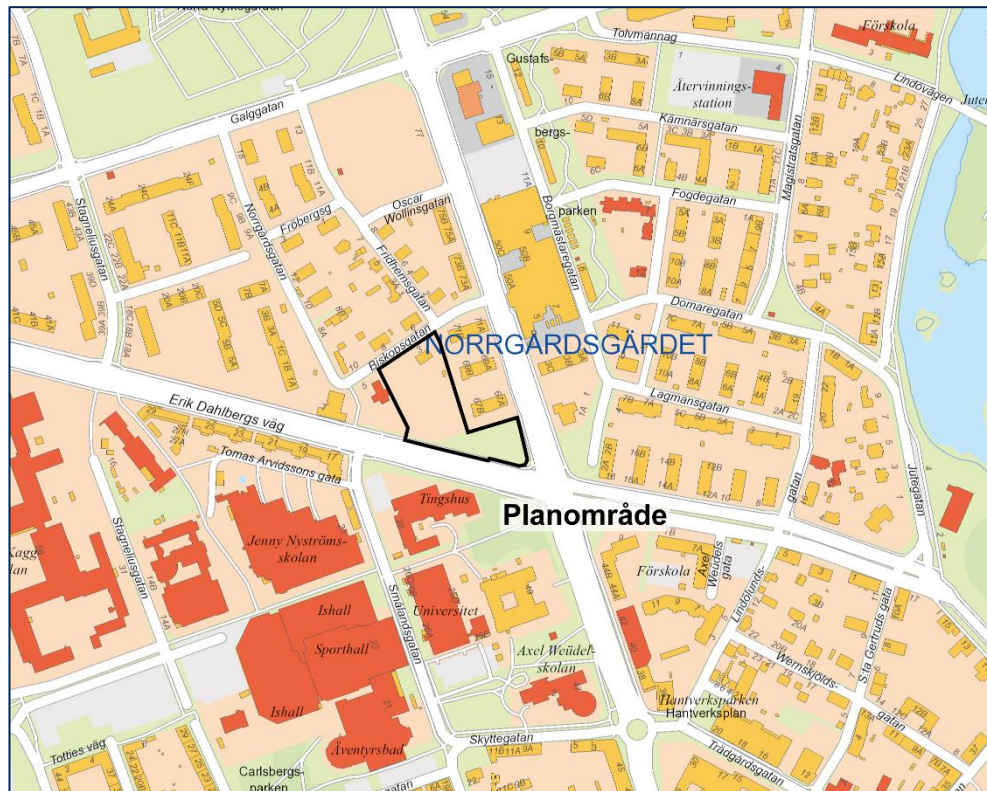
Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret.

Hanna Maleus Larsson
Planarkitekt, Kalmar kommun

Sammanfattning

Planområdet har tidigare varit inkluderad i ett detaljplanearbete under 2012-2014 men togs bort efter granskning på grund av förändrade omständigheter som gjorde att planen inte gick att genomföra. Idag har situationen förändrats och planområdet är idag aktuellt i detta detaljplanearbete för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Bebyggelsens utformning anpassas till befintlig bebyggelse, kulturvården och natur.



Planområdet markerad i svart linje.

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.

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanens intentioner.

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
Översiktsplan	10
Planprogram	10
Fastigheter inom planområdet	11
Gällande detaljplaner	12
2.2 Riksintressen	13
Trafikkommunikation	13
Totalförsvaret	14
2.3 Miljö kvalitetsnormer	14
Luft	14
Vatten	15
2.4 Fysisk miljö	16
Bebyggelse och omgivning	16
Service	20
Gång- och cykeltrafik	21
Kollektivtrafik	22
Motortrafik	23
2.5 Sociala förutsättningar	24
Mångfald	24
Vardagsliv	25
Trygghet	25
2.6 Natur och miljö	25
Skyfall	25
Dagvatten	26
Natur- och grönområden	26
Landskapsbild	28
Skyddad natur	28
2.7 Geoteknik	31
2.8 Tekniska förutsättningar	31
2.9 Hälsa och säkerhet	31
Omgivningsbuller	31
Risk för översvämning	31
Markmiljö	31
Radon	33
3. Beskrivning av detaljplanen	33
3.1 Bakgrund	33
3.2 Planförslag	34
Bebyggelse	34
Utemiljö	37
Trafik och angöring	37
3.3 Genomförandetid	38
3.4 Allmän plats	38
Huvudmannaskap	38
3.5 Kvarteretsmark	38
4. Motiv till detaljplanens regleringar	39

4.1	Motiv till regleringar	39
	<i>Användning av allmän plats</i>	39
	<i>Användning av kvartersmark</i>	39
	<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	39
5.	Genomförandefrågor	42
5.1	Fastighetsrättsliga frågor	42
	<i>Fastighetsindelningsbestämmelser</i>	42
	<i>Förändrad fastighetsindelning (fastighetsbildning)</i>	42
	<i>Gemensamhetsanläggning med mera</i>	44
	<i>Rättigheter</i>	44
5.2	Mark- och utrymmesförvärv	44
	<i>Skyldighet och rätt till inlösen</i>	44
5.3	Ekonomiska frågor	44
	<i>Planekonomisk bedömning</i>	44
	<i>Ekonomiska konsekvenser för kommunen</i>	44
	<i>Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare</i>	45
	<i>Planavgift</i>	45
5.4	Organisatoriska frågor	45
	<i>Exploateringsavtal</i>	45
5.5	Tekniska frågor	45
	<i>Tekniska åtgärder</i>	45
	<i>Utbyggnad av allmän plats</i>	46
5.6	Kulturvärden	46
	<i>Bevarandekrav</i>	46
5.7	Upplysningar och prövning enligt annan lagstiftning	46
6.	Konsekvenser	47
6.1	Fastigheter och rättigheter	47
6.2	Riksintresse	47
	<i>Trafikkommunikation</i>	47
	<i>Totalförsvaret</i>	47
6.3	Miljö kvalitetsnormer	47
	<i>Luft</i>	47
	<i>Vatten</i>	47
6.4	Fysisk miljö	48
	<i>Bebyggelse och omgivning</i>	48
	<i>Service</i>	48
6.5	Trafik	48
	<i>Gång- och cykeltrafik</i>	48
	<i>Kollektivtrafik</i>	48
	<i>Motortrafik</i>	48
	<i>Transporter</i>	48
6.6	Sociala konsekvenser	49
	<i>Mångfald</i>	49
	<i>Vardagsliv</i>	49
	<i>Trygghet</i>	49
6.7	Natur och miljö	49
	<i>Strategisk miljöbedömning</i>	49
	<i>Ställningstagande om betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 33 b § plan och bygglagen (2010:900)</i>	50
	<i>Skyfall</i>	50
	<i>Dagvatten</i>	50
	<i>Natur- och grönområden</i>	50

	<i>Landskapsbild</i>	50
	<i>Skyddad natur</i>	51
6.8	Geoteknik	51
6.9	Hälsa och säkerhet	51
	<i>Omgivningsbuller</i>	51
	<i>Översvämning</i>	52
	<i>Markmiljö</i>	52
7.	Planeringsunderlag	53
7.1	Beslutsprotokoll	53
7.2	Kommunala	53
	<i>Detaljplan</i>	53
	<i>Grundkarta</i>	53
	<i>Översiktsplan</i>	53
	<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan, enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)</i>	53
7.3	Utredningar	53
	<i>Dagvattenutredning</i>	53
	<i>Naturvärdesinventering</i>	54
	<i>Geoteknisk utredning</i>	54
	<i>Markmiljöutredning</i>	54
	<i>Bullerutredning</i>	54
	<i>Bebyggelsehistorisk utredning</i>	54

1. Detaljplanens syfte

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra komplettering av bostadsbebyggelse i ett centralt område i Kalmar med goda kollektivtrafikmöjligheter. Den nya bebyggelsen anpassas till närliggande bebyggelse och omgivning. Syftet är också att skydda kulturvärde på befintlig byggnad.

2. Planeringsförutsättningar

2.1 Kommunala planeringsförutsättningar

Översiktsplan

Översiktsplan 2013

I gällande översiktsplan från 2013 lokaliserar planområdet till innerstaden och inom stadsutvecklingsstråken City till city samt diagonalen. Stråket City till city går från Kvarnholmen till Hansa City/flygplatsen samtidigt som diagonalen går från Kvarnholmen till Lindsdal. Inom stråken beskriva att potentialen till förtätning av både verksamheter och bostäder som hög. I området är det möjligt att bygga bostäder med korta avstånd till arbets- och studieplatser, service och rekreationsområden.

Kommunen har som mål att flera resor ska ske med buss, cykel eller gång. Genom att bygga och utveckla en tätare stad ges detta ett större underlag att bilen väljs bort och i stället använda andra transportsätt.

Översiktsplan 2023

Enligt Kalmar kommuns översiktsplan, *Översiktsplan 2035, med utblick mot 2050*, som antogs av kommunfullmäktige den 19 juni 2023 (men som just nu är överklagad, det vill säga ej fått laga kraft) anges förtätning av stadskärnan och innerstaden som en viktig inriktning. För att tillgodose det ökade behovet av bostäder behöver staden att växa och kompletteras inom dess gränser. Tillgänglighet till god samhällsservice bedöms som en grundförutsättning för ett enkelt vardagsliv, oavsett skede i livet. Närhet är också en viktig aspekt från ett genus och jämställdhetsperspektiv och för att minska behovet av transporter med bil. Detta skapas genom att koncentrera värden till vissa platser, såsom vid huvudstråk eller intill kollektivtrafiknoder.

Både Norra vägen och Erik Dahlbergs väg ses som betydelsefulla stråk med en effektiv trafikförsörjning för både kollektivtrafik samt gång- och cykel. Vid vägarna finns det möjlighet att komplettera bebyggelse i redan bebyggda miljöer. En förtätning i anslutning till befintliga bostadsområden bidrar till att öka underlaget för kommersiell och offentlig service som med fördel placeras utmed kollektivtrafiktäta stråk.

Föreslagen detaljplan anses överensstämma med Översiktsplan 2013 och 2023.

Planprogram

Grönstrukturplan

– antagen av kommunfullmäktige den 29 november 2010, § 155

Grönstrukturplanen anger ett behov av en grannskapspark i Norrgårdsgärdet väster om Norra vägen, eftersom det inte finns någon större publik grönyta och stadsdelen är till stor del omgiven av vältrafikerade gator. Området kring Monte Cavallo byggnaden är i Grönstrukturplanen utpekad som ett område för utveckling av en grannskapspark (nummer 35 och rött). Området närmare korsningen (gult i kartan nedan) är utpekad som en värdefull mindre park.



Utklipp från grönstrukturplanen 2010.

Begreppet grannskapspark är definierat i Grönstrukturplanen utifrån kvantitativa mått och särskilda upplevelsevärden som ska finnas på platsen. I detta fall är det särskilt de rekreativa och kulturhistoriska upplevelsevärden som kan lyftas fram. Tillsammans med värdefulla mindre parker beskrivs området som strategiskt värdefulla för omgivningen och utifrån stadsbildssynpunkt. Parkerna är även värdefulla för skolor och förskolor eftersom viss pedagogisk verksamhet.

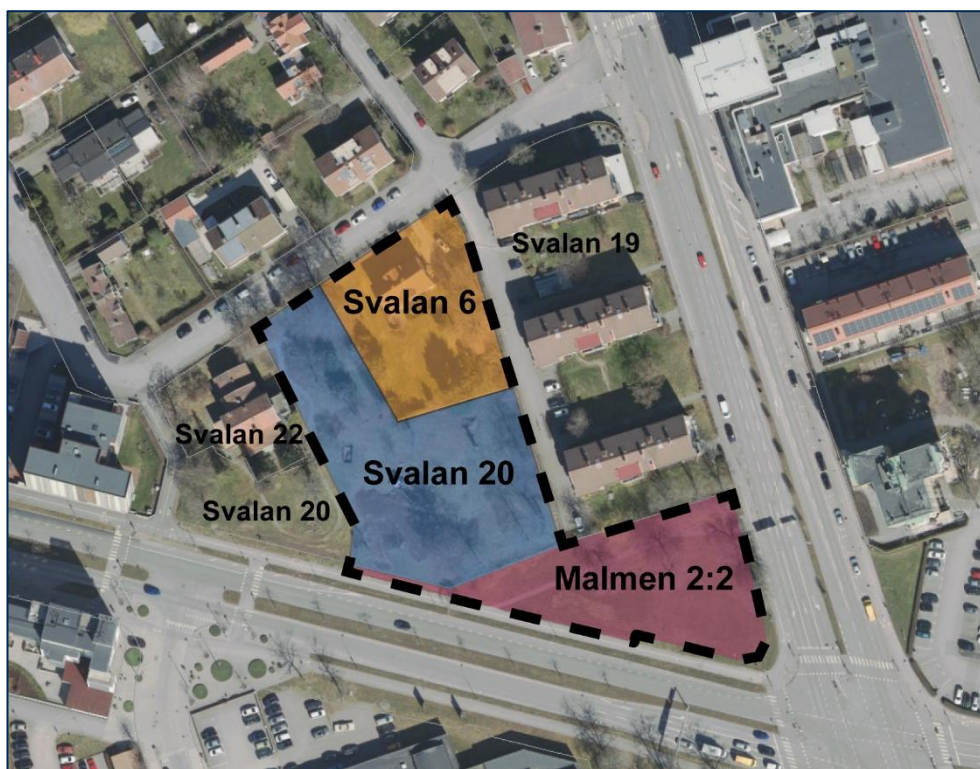
Utvecklingsplan - 2012-03-16

- Erik Dahlbergs väg, Norra vägen – från trafikleder till stadsgator

I arbetet med tidigare detaljplaner och projekt längs Erik Dahlbergs väg och Norra vägen genomfördes en utvecklingsplan för att hitta gemensamma strategiska ramar för gaturummen och se nya möjliga omvandlingszoner kring stadskärnan. Målsättningen i utvecklingsplanen är en omvandling till stadsgator för dessa gator i stadskärnan, med bevarande eller utvecklad tillgänglighet till Kvarnholmen/Malmen. Omvandlingen ska möjliggöra förtätningsprojekt och skapande av attraktiva offentliga rum, vilket stärker stadsdelen som en del av en utökad stadskärna. Utvecklingsplanen kan ses som ett konkretiserande av översiktsplanens vision för denna del av staden. Utvecklingsplanen är inte politiskt antagen.

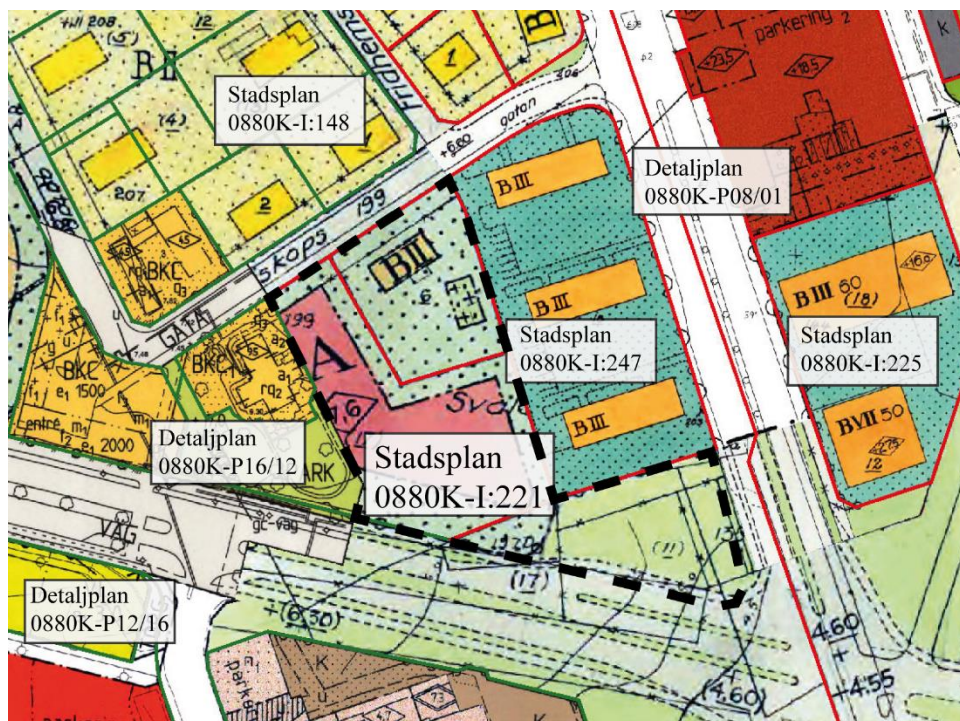
Fastigheter inom planområdet

Planområdet lokaliseras i Kalmar centrala område vid Erik Dalbergsväg samt angränsar till Norra vägen. Kommunen äger Svalan 20 och Malmen 2:2. Svalan 6 ägs av ett privat fastighetsbolag. Totalt är planområdet 7 600 kvm stort.



Flygfoto som visar inkluderade fastigheter.

Gällande detaljplaner



Gällande detaljplaner i området, röda linjer markerar detaljplanegränser.

Gällande detaljplaner inom planområdet är:

0880K-I:221 *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Norrgårdsområdet mellan Kalmar-Berga järnväg och Norra vägen i Kalmar, 0880K-I:221, laga kraft 1957.*

Angränsande detaljplaner är:

- 0880K-P16/12 *Detaljplan för del av Svalan 20 m.fl. 0880K-P16/12, laga kraft 2016.*
- 0880K-I:247 *Förslag till ändring av stadsplanen för del av kvarteret Svalan i Kalmar kommun, laga kraft 1962.*
- 0880K-I:148 *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Tranan, Uven, Svanen, Tjädern och Torsken i Kalmar kommun, laga kraft 1948.*
- 0880K-I:225 *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Sutaren och Torsken i Kalmar kommun, laga kraft 1959.*

Planområdet omfattas i dagsläget av detaljplan 0880K-I:221 som inom fastigheten Svalan 6 möjliggör för bostäder i två våningar, samt en komplementbyggnad. På Svalan 20 tillåts bebyggelse för allmänt ändamål med en höjdbegränsning på 7,6 meter som illustreras med rosa färg. Runt området för allmänt ändamål är prickmarkerad vilket innebär att ingen bebyggelse får uppföras i området. Inom planområdet på Malmen 2:2 är området planlagt som allmän plats för gatuplantering.

2.2 Riksintressen

Trafikommunikation

Planområdet är beläget inom det inre influensområdet med hänsyn till flyghinder för Kalmar Öland Airport, som är av riksintresse för anläggningar för trafikommunikation. Enligt Trafikverkets rapport "Riksintresseprecisering Kalmar flygplats" från 2014-02-25 innebär det en höjdbegränsning för byggnader inom planområdet med en högsta totalhöjd om +50,3 meter över havet.

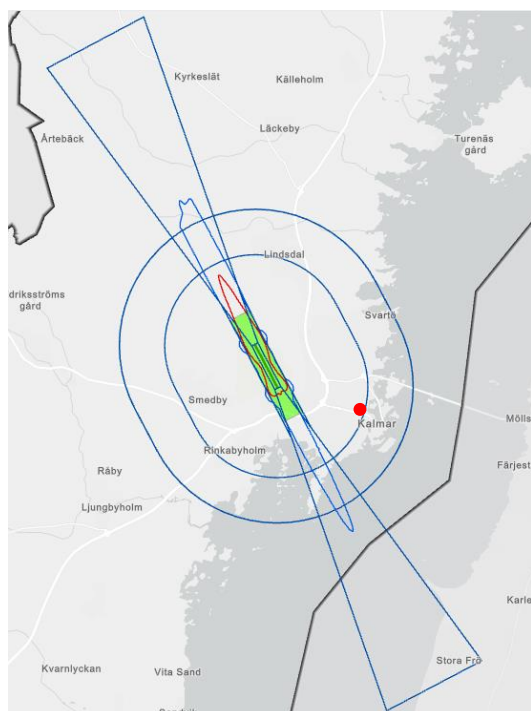
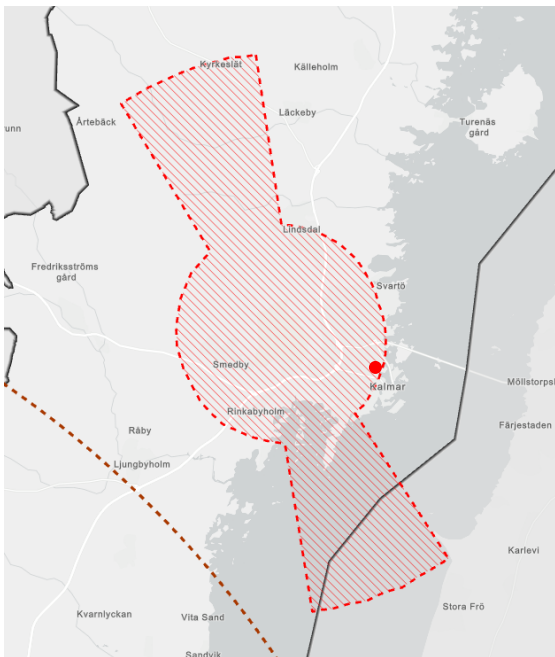


Illustration över flygplatsens influensområde från Kalmar översiktsplan 2023. Planområdet markerat med en röd prick.

Totalförsvär

Kalmar Öland Airport är även ett riksintresse för totalförsvaret och planområdet är beläget inom dess påverkansområde för civil flygplats. Höga objekt inom påverkansområdet ska remitteras till Försvarsmakten. Höga objekt är objekt som är högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse och 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse.



Illustrationsbild över Försvarsmaktens påverkansområde från Kalmar flygplats. Bild från Kalmar översiktsplan 2023. Planområdet markerad med röd prick.

2.3 Miljö kvalitetsnormer

Regeringen har fastställt riktlinjer för utomhusluft, omgivningsbuller (ej aktuellt inom planområdet) och vatten, dessa normer är huvudsakligen baserade på krav i EU-direktiv och syftar till att skydda människors hälsa och miljön.

Luft

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft omfattar kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bens(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 2020–2022 visar att miljö kvalitetsnormerna (gränsvärdena) inte överskrids.

Resultaten från år 2023 är inte validerade och inväntas. Mätning av partikel- och kvävedioxidhalter kommer fortgå även under 2024. Under 2023 har nio av tolv kommuner i Kalmar län mätt halterna av kvävedioxid. Fem av tolv kommuner i länet har också mätt flyktiga organiska kolväten (VOC), resultatsammanställning inväntas under första kvartalet 2024.

Från och med januari 2024 gäller ny kontrollstrategi för Kalmar läns tätortsmätningar av luftkvalitet.

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 ett vattendrag 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.

Malmfjärden

Malmfjärden är en mindre vattenförekomst som ej har klassats som vattenförekomst (VISS 2023). Den står i förbindelse med Kalmarsund och i praktiken har den samma klassificering som närliggande kustvatten. Muddring av förorenat botten sediment pågår i Malmfjärden. Vattennivån varierar. Fjärden behöver tillflöde av rent dagvatten, men är känslig för stora mängder sediment.

S n Kalmarsund

Enligt statusklassningen VISS, (2021) har vattenförekomsten klassats som kustvatten som ej uppnår kemisk status och med måttlig ekologisk status. Den sammanvägda kemiska statusen har klassats som uppnår ej god status då de prioriterade ämnena kvicksilver, PBDE (flamskyddsmedel) och tributyltenn föreningar (tidigare använts i båtottenfärger) ej uppnår god status. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrider i alla Sveriges undersökta kustvatten. Den ekologiska statusen har bedömts som måttlig och miljöproblemet bedöms vara övergödning. Påverkan sker också från omgivande vattenförekomster. Beslutad miljökvalitetsnorm är att god ekologisk- och kemisk status (exklusive kvicksilver och PBDE, flamskyddsmedel) skall nås till 2027.



S n Kalmarsund i förhållande till planområdet i röd prick.

Kalmarkustens sandstensformation

Planområdet ligger ovanför grundvattenförekomsten Kalmarkustens sandstensformation vilken är en sediment bergförekomst. Grundvattenförekomsten har otillfredsställande kemisk status då riktvärdet för klorid överskrids. Kloriden kommer från saltvatteninträning vilket kopplas till ett överuttag vid kustnära brunnslägen. Det innebär att det även finns problem med vattenkvantiteten och vattenförekomsten har klassificerats ha otillfredsställande kvantitativ status. Beslutad miljö kvalitetsnorm är god kemiskt grundvattenstatus med tidsfrist till 2027 och god kvantitativ status.

2.4 Fysisk miljö

Bebyggelse och omgivning

Inom planområdet finns en villa och ett garage på fastigheten Svalan 6 som uppfördes under 1929 respektive 1938. Ursprungligen tillhörde tomten fastigheten Monte Cavallo men vid 1929 delades tomten upp och efter det uppfördes villan och senare garaget. Villan är ritad av Tor Torsson, som var en mycket aktiv arkitekt i Kalmar under 1920–30 talet.

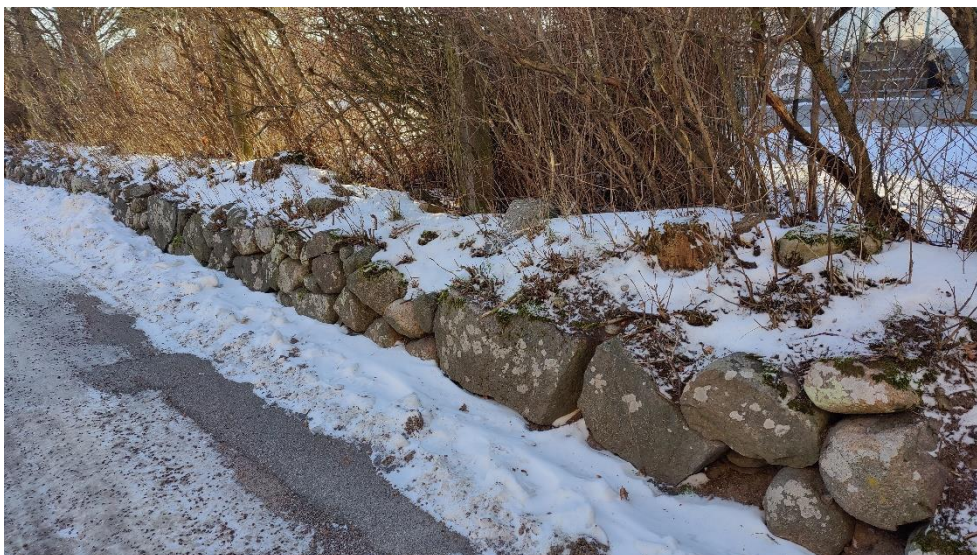


Ekonomiska karta från 40-talet respektive 70-talet.

Villan har ett arkitektoniskt värde såsom en välbevarad villa från 1929. Villan har tidstypiska karaktärsdrag som klassicistiska dekorelement, markerade entréer och symmetrisk uppbyggnad liksom detaljer såsom smidesräcken vid balkonger och terrass. Huset är på en och en halv våning tillsammans med en källare. Taket är utformat som ett sadeltak. Fasaden är i vit putsad färg tillsammans med vita dekorativa putsdetaljer under och ovan fönster. Längs med tomtens gräns i öster finns en stenmur vars läge utgör Monte Cavallo ursprungliga östra gräns.



Villa på Svalan 6.



Mindre stenmur i fastighetsgräns mellan Svalan 6 och Svalan 19.

Utanför villan på Svalan 6 finns idag ett gräsområde med några uppvuxna träd. I områdets sydöstra hörn finns några parkbänkar placerade. En tydlig höjdskillnad synliggörs med en stenmur. I den norra delen av området har det tillsammans med fastigheten Monte Cavallo bedrivits förskoleverksamheter vid flera tillfällen. Förskolorna har då nyttjat byggnaden Monte Cavallo och marken inom planområdet till förskolans skolgård. Genom att området har nyttjats av flera olika verksamheter har även marken påverkats med att träd har tagits ned.



Bilden tagen söderifrån från Erik Dahlbergs väg med Monte Cavallo till vänster och villan till höger. Parken består av gräsmark och några träd.



Flygfoto från 2005 som visar påverkar på området från förskolan.

Byggnaden Monte Cavallo angränsar till planområdes västra sida. Monte Cavallo uppfördes 1864 och har sen dess genomgått flera renoveringar men har fortfarande ett arkitektoniskt värde. Byggnadens exteriör präglas av två tidsperioder, där byggnadens grundläggande drag i utformning med byggnadsvolymens storlek, taklutningar och taksprång är i huvudsak bevarade från 1864. Putsskikt, fönster och två av ytterdörrarna är från 1930.

Idag har byggnaden en vitputsad fasad på två våningar med en förhöjd mittdel omgiven av lägre flyglar under sadeltak.



Byggnaden Monte Cavallo från dess östra sida.

Öster om planområdet på Svalan 19 finns tre flerbostadshus som uppfördes under 1958–59 talet. Fasaden består av tegel och har gaveln ut mot Norra vägen. Byggnaden är uppförda som så kallade lamellhus och bär tidstypiska drag från 1950-talet. I markplan finns garage i väster och butikslokaler i öster. Mellan husen finns bostadsgårdar som innehåller sophantering, gräsmark samt träd och buskar. Inom fastigheten finns markparkering samt parkering i garage.



Bild på byggnaderna på Svalan 19 från Norra Vägen. Google Maps.

Norr om planområdet finns flera mindre flerbostadshus tillsammans med några enfamiljshus.



Bebyggelsen norr om planområdet med flerfamiljshus och enstaka större villor.

Söderut ligger Kalmar tingsrätt tillsammans med en öppen yta med större träd och gräsmark.



Översikt söder om planområdet med Kalmar Tingsrätt och grönområde till höger.

Service

Utanför planområdet finns flera mindre butiker, restauranger och gym. Köpcentrumet Giraffen ligger knappt 1 kilometer från planområdet. Förskola finns cirka 500 meter öster om planområdet. Högskola och gymnasier finns strax söder om planområdet. Vid högskolan och gymnasiet finns även Kalmars simhall, ishall och Hatstore arena. I området ligger även Kalmar Tingsrätt.



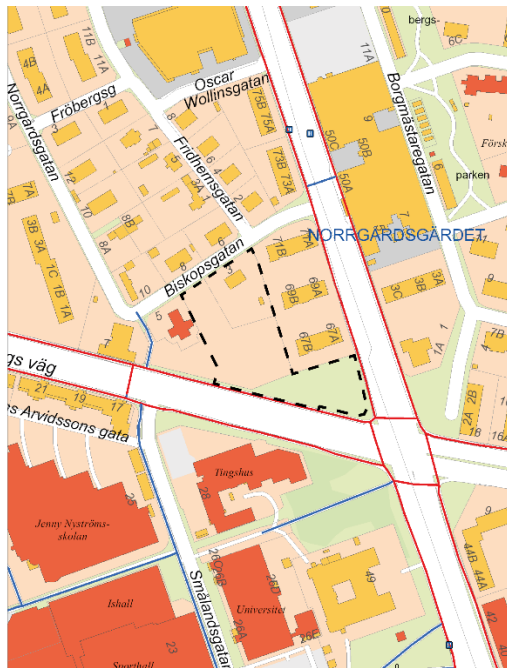
Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet är bra utbyggt i anslutning till området. Huvudcykelvägar parallellt med Erik Dahlbergsväg och Norra vägen uppfyller idag inte Kalmar kommuns standardbredden från 4,0m i separerat läge och 4,8m i läge utmed gatan. Med huvudcykelvägen finns det möjlighet att ta sig till handelsområdet Giraffen och Hansa city i väst, Kalmar centrum i söder, samt till andra servicefunktioner i området. Cykelvägar går till Lindsdal i norr, Rinkabyholm i söder och Smedby i väst.

Det finns flera övergångsställen och cykelpassager som både är bevakade och obevakade. Bevakade övergångsställen kan upplevas tryggare att ta sig över större vägar, samtidigt kan dessa medföra en väntetid för att passera.

Längs Biskopsgatan, som går längs norra delen av planområdet, finns ingen separat gång- och cykelväg utan enbart trottoarer på båda sidor av bilvägen. Kantstensvisning behöver justeras. Cykling sker i blandtrafik. I korsning med Norra vägen är gång- och cykelvägen upphöjd.

Mellan Monte Cavallo och Svalan 22 finns en nu uppdelad gång- och cykelväg som binder ihop Norrgårdsgatan/Biskopsgatan och Erik Dahlbergs väg.



Gång och cykelvägar, röd linje är huvudcykelnät och blå linje är lokalcykelnät.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats, Chokladvägen, ligger nästan 200 meter norr om planområdet på Norra vägen. Via busshållplatsen går bussarna bland annat till Lindsdal, Läckeby, Öland, Västervik och Oskarshamn. Hållplatsläge norrut mot Lindsdal ska under 2025 anpassas till angoring med dragspelsbussen.

Cirka 350 meter västerut ligger busshållplatsen Norrgård som har avgångar till Smedby, Hansa City, Norrliden. Hållplatsen österut har byggts om under hösten 2023. Den norrgående hållplatsen är planerat anpassas till angoring med dragspelsbussen 2027.

Söder om planområdet ligger Busshållplatsen Malmen som trafikeras av samtliga busslinjer som nämns ovan.

På samtliga busshållplatser, förutom Chokladvägen norrut, är hållplatserna tillgänglighetsanpassad med specifika utrymmen för busspassagerare tillsammans med busskurer som skyddar mot väder och vind. Inne i busskurerna finns det bänkar för väntande passagerare. Området där bussarna stannar är upphöjda för att underlätta för av- och ombordstigning.



Lokalisering av busshållplatser i samband med planområdet.

Motortrafik

Planområdet angränsar till två av kommunens större vägar, Norra vägen samt Erik Dahlbergs väg. Norr om planområdet går Biskopsgatan med tillhörande trottoarer och gatuparkering. Det är en bostadsgata med en hastighetsbegränsning på 30 km/h.

Norra vägen och Erik Dahlbergs väg har trafikseparerade gång- och cykelvägar och ett mindre antal gatuparkeringar. Vägarna kan upplevas som en barriär mellan områdena eftersom man måste söka upp ett övergångsställe för att ta sig över. De större vägarna ger dock gena och snabba vägar till flera målpunkter i området och är hastighetsreglerat på 40 km/h.



Vägnamn i området tillsammans med planområdet.

2.5 Sociala förutsättningar

Sociala förutsättning beskrivs hur planområdet med omnejd ser ut då det kommer till mångfald, vardagsliv och trygghet. Det finns flera överlappningar dem emellan och samtliga genomlyses utifrån ett jämställdhets- och ett barn-perspektiv.

I kapitel 6.6 sociala konsekvenser redogörs sedan för planförslags möjliga påverkan på de tre områdena.

Mångfald

Planområdet ligger centralt i Kalmar och har en variation av lägenheter i både hyres- och bostadsrätter. Eftersom området är lokaliserat i centrala Kalmar finns det främst lägenheter i närområdet. Norr om planområdet finns det några större villor från 1950–1960-talet där vissa har ändrats till flerfamiljshus och kedjehus.

Det är en jämn fördelning av kvinnor och män som är främst 45–65 år gamla. Området följer samma snitt i åldersfördelningen som resten av norra centrala Kalmar.

Det finns ett brett utbud av saker att göra i närområdet som attraherar såväl barn, unga och äldre. I närområdet finns Akea arena, Kalmar ishall, Hatstore arena och Fredriksskans IP som innehåller både gym, simhall och olika inomhus- och utomhushallar för aktiviteter. Hatstore arean arrangerar flera olika evenemang och matcher för alla åldrar och intressen. Kalmar centrum ligger cirka 1,5 kilometer söderut och köpcentrumet Giraffen ligger 1 kilometer västerut.

Befolkningen i området (norrgårdsgårde) har en marginellt högre utbildningsnivå än genomsnittet i kommunen som helhet och något färre procentenheter än genomsnittet är födda utanför Sverige. Inkomstnivåerna ligger något under kommunens genomsnitt, samtidigt som något fler är förvärvsarbetande än i jämförelse med kommunen som helhet.

Vardagsliv

Det finns goda förutsättningar att ha ett enkelt välfungerande vardagsliv i området. Du kan enkelt färdas kollektivt, till fots eller via cykel till viktiga målpunkter såsom arbete/skola/barnomsorg, handel, rekreation och sjukvård.

Intill planområdet finns ett nybyggt seniorboende som Riksbyggen uppfört. Söder om planområdet finns flera olika gymnasie- och högskolor. Även flera förskolor finns i närområdet.

Planområdet består idag av en gräsbevuxen park med några större träd. I det sydöstra hörnet av parken finns några parkbänkar lokaliserade. Parken är inte tillgänglighetsanpassad utan har flera olika höjdskillnader och hinder. Utformningen och innehållet i parken bidrar inte till någon lek eller rörelse. De närmaste lekplatserna ligger vid Norrgårdsgatan och Fogdegatan vilket är ett avstånd på cirka 250–500 meter avstånd från planområdet, beroende på färdväg. För att ta sig till lekplatsen vid Fogdegatan krävs att man korsar Norra vägen och till Norrgårdsgatans lekplats behöver man antingen färdas parallellt längs gång- och cykelvägen med Erik Dahlbergs väg eller leta sig mellan husen. Det krävs därmed en viss mognad hos barnet att självständigt och på ett tryggt sätt kunna ta sig till lekplatserna från planområdet. Lekplatserna är ej tillgänglighetsanpassade.

I den existerande utemiljön mellan de angränsande byggnaderna till planområdet finns främst öppna gräsytor mott Norra vägen, där man exempelvis satt ut picknickbord. Det är finns idag inga tydliga avgränsningar mellan det publika och det allmänna, vad gäller utemiljön i anslutning till bostäderna.

Trygghet

Vid planområdet finns två av kommunens mest trafikerade vägar och korsningen Erik Dahlbergs väg/Norra vägen är en vältrafikerad korsning. De stora vägarna med mycket trafik kan uppfattas som en barriär för invånarna, särskilt för yngre barn som inte kan ta sig över vägarna på ett tryggt sätt. Deras rörelsemönster begränsas främst till nordvästlig riktning från korsningen.

Samtliga gator i området är upplysta vilket tillsammans med rörelse under dygnets alla timmar kan öka upplevelsen om tryggt område. Miljöerna i området går även bra att överblicka. Området är inte upplyst med belysning och kan vara svårt att överblicka under de mörkaste timmarna. Detta kan medföra att den upplevda tryggheten i området försämras när det är mörkt.

Längs Norra vägen och Erik Dahlbergs väg finns gång- och cykelvägar separerade från den bilburna trafiken. Dock är det inte separerade från varandra vilket beroende på cyklisters hastighet kan skapa en otrygghet hos gångtrafikanten. Längs Biskopsgatan finns trottoarer tillsammans med gatuparkeringar och en hastighetsbegränsning på 30 kilometer i timmen. Dessa förutsättningar ökar möjligheten för barn att tryggt och självständigt röra sig i området.

2.6 Natur och miljö

Skyfall

Planområdet ligger lite högre än befintliga vägar och område och riskerar att inte bli översvämmat vid skyfall. Det finns en mindre lågpunkt vid den befintliga byggnaden.

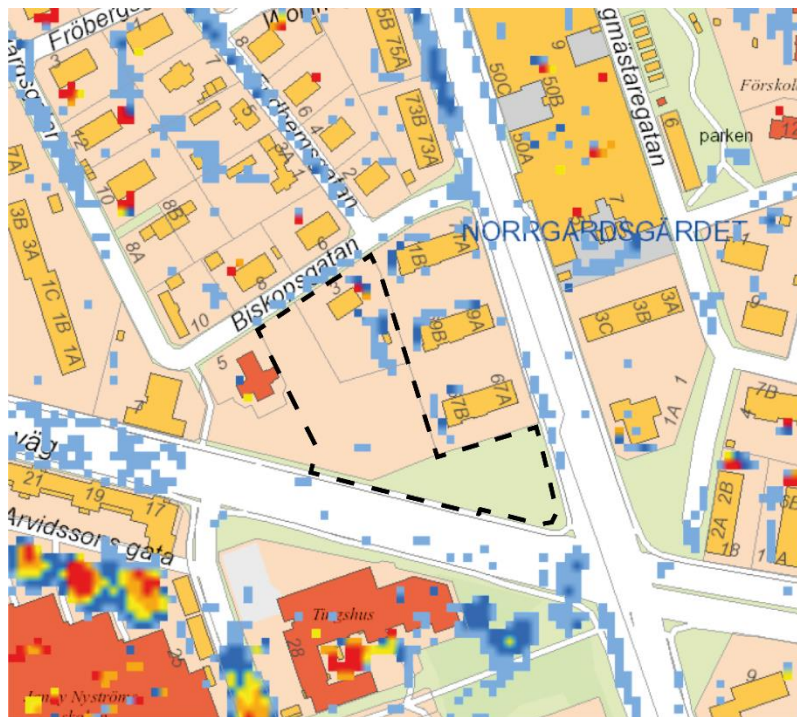


Bild över skyfallskartering vid 100-årsregn i förhållande till planområdet.

Dagvatten

Kalmar kommuns VA-policy (Vatten och avlopp – tematiskt tillägg till översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2016-01-25) fastslår att dagvatten ska ses som en resurs i samhällsplaneringen och att det ska tas om hand om på ett lämpligt sätt ur såväl estetiska, biologiska samt säkerhetsmässiga perspektiv.

Planområdet är belägen inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten, spill och vatten. Dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet längs med Erik Dahlbergs väg och Norra vägen. Fastigheten har ingen dagvattenservis. Befintlig dagvattenledning mynnar ut i Malmfjärden.

Enligt dagvattenutredningen har Kalmar Vatten AB vid en simulering av ledningsnätet påvisat att befintligt ledningsnät blir överbelastat vid ett regn med 10-års återkomst. Åtgärder i ledningsnätet har gjorts efter simulering. Planområdet är i förhållandevis litet sett till hela avrinningsområdet, ca 0,5% och det utökade flödet utgör en liten del av det totala flödet.

Det dagvatten som kommer ledas till den allmänna VA-anläggningen och recipienten är främst takvatten. Detta vatten bedöms innehålla låga halter föroreningar.

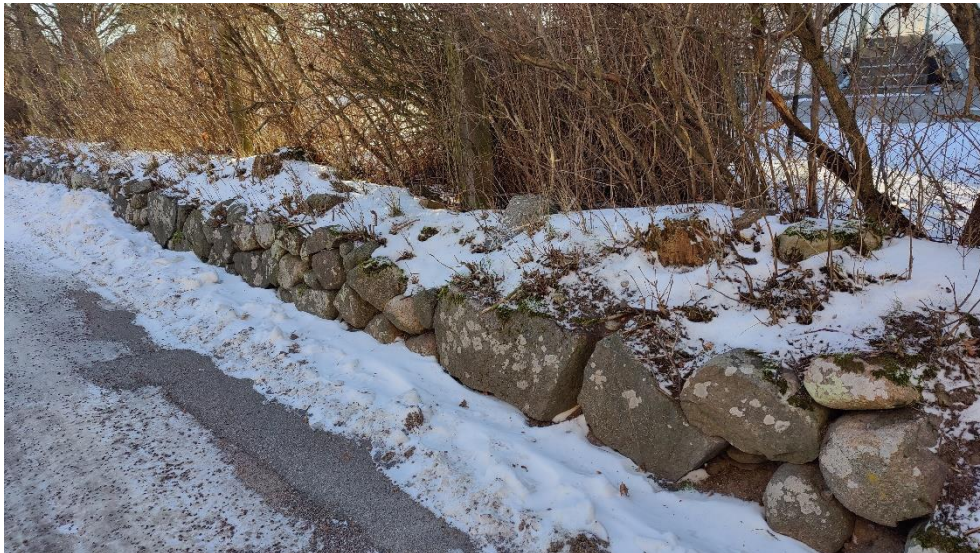
Planområdet ligger uppströms i avrinningsområdet och utgör en höjdpunkt. Det är därmed inte en yta som är lämplig för samlad kommunal dagvattenhantering, och fastigheten i sig är ej utsatt för översvämningsrisk eftersom yttlig avrinning endast sker från planområdet, inte till planområdet. Planområdet ligger 6 m över havet och påverkas ej vid högvatten i Kalmarsund.

Natur- och grönområden

I Kalmar kommuns *Översiktsplan 2035 med utblick mot 2050* finns ställningstagande att målet om 3-30-300 ska eftersträvas där så är möjligt. Detta innebär en långsiktig ambition om att alla kommuninvånare ska kunna se minst tre träd från sitt hem, från ovan ska 30 procent av ytan i staden täckas av trädkronor



Stenmur i södra planområdet i fastighetsgräns mellan Svalan 20 och Malmen 2:2.



Stenmuren i fastighetsgränsen mellan Svalan 6 och 19.

Söder om planområdet finns ett större område med fullvuxna träd och gräsområde som används som en park. Norr om planområdet finns en större kyrkogård där med rekreativomöjligheter.

Landskapsbild

Stadsbilden domineras idag av stora trafikerade bilvägar med intilliggande gång- och cykelvägar som gör att gaturummet blir brett och stort. Längs med gaturummet kantas av flera in- och utfarter tillsammans byggnader nära gatorna. Byggnaderna varierar i placering längs med gatorna, vissa har långsidan mot gatan och vissa byggnader har kortsidan. Hur byggnaderna placeras skapar olika former av inramning mot gaturummet. Med bebyggelse nära och långsides skapas en närmare inramning medan bebyggelse med kortsidan mot gatan skapar insyn från gatan mot bostadsgårdarna.

Skyddad natur

Inom området finns ett antal av träd i varierande sorter, varav några faller in som skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda träd enligt länsstyrelsens definition.

Skyddsvärda träd i området har antingen en stam över 80 cm i diameter eller har håligheter tillsammans med en stam över 30 cm i diameter. Särskilt skyddsvärda träd definieras som grova hålträd som är grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd tillsammans med utvecklad hålighet i huvudstammen.

I samband med detaljplanen har det tagit fram en sammanställning med mer information om träd i området och om träden definieras som är skyddsvärd eller som kommer direkt påverkas av planförslaget.

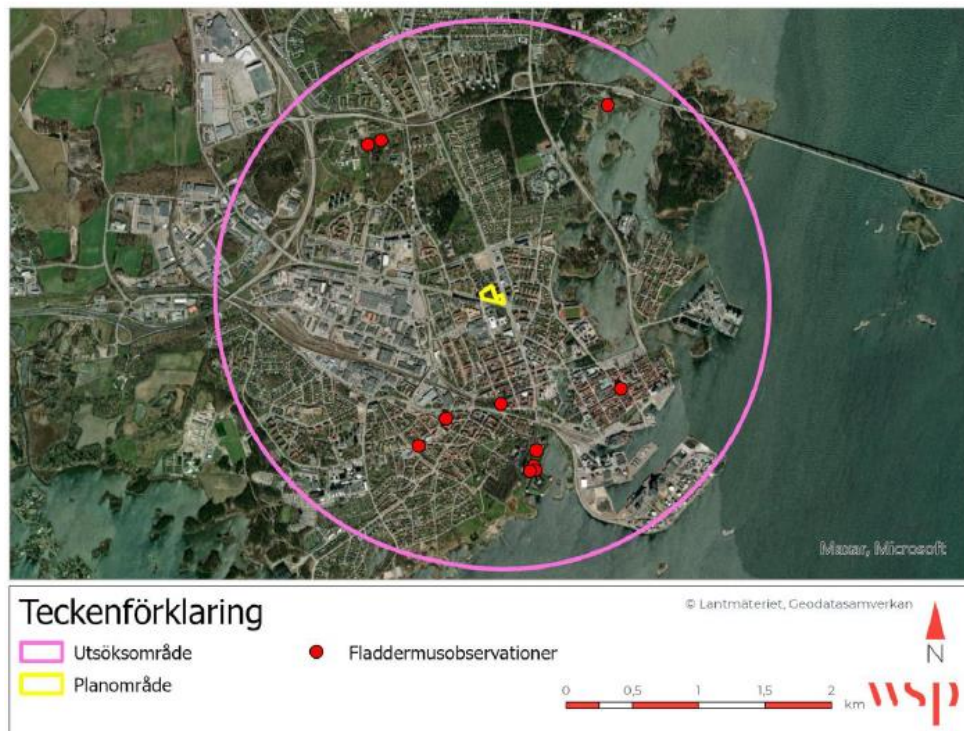


Inventerade träd med siffror, vita cirklar är inventerade träd men som inte bedöms som skyddsvärda, orange bedöms som skyddsvärda träd och röd som särskilt skyddsvärt träd.

Fladdermöss

Eftersom området har flera träd med håligheter har en utredning om fladdermöss tagits fram för att bedöma om träden och området är lämpligt för fladdermöss. Lämpliga miljöer för övervintring kan vara vindsutrymmen, jordkällare, grottor och ihåliga träd. Under sommaren bildar honor kolonier, på en varm, mörk och skyddande plats, som hålträd, kyrkor, lador eller andra typer av lämpliga byggnader. Kolonier bildas företrädesvis i insektsrika miljöer för att minska flygsträckan för att jaga.

En sökning i artportalen efter tidigare fynd av fladdermöss inom ett område två kilometer från planområdet visar att det förekommer ett antal rapporterade observationer av fladdermöss. Sammanlagt har åtta arter observerat i kringområdet varav samtliga utgör vanliga arter, med undantag för trollpipistrell som anses mindre vanlig. Den är klassad som LC (livskraftig) på rödlistan. Två rödlistade arter, nordfladdermus och brunlångöra, har noterats inom två kilometer från planområdet. Båda arterna är listade som NT (nära hotad).



Område för sökningen från artportalen efter tidigare noterade fynd av fladdermöss.

Den stadsnära miljön kan vid rätt förutsättningar vara en god miljö för fladdermöss. Ofta finns av estetiska och historiska skäl grönområden med gamla, grova och ihåliga träd och förekomst av dammar, kanaler och vattendrag som gynnar förekomsten av insekter. Även äldre bebyggelse i städerna kan gynna fladdermöss. Negativa aspekter i staden utgörs av bland annat belysning, buller, fragmentering och förtätning av stadsmiljön vilket leder till att äldre grönområden försvinner eller minskar i storlek, samt att konnektiviteten mellan dem i form av grönstråk och ridåer tenderar att minska.

Generellt är alla arter av fladdermöss känsliga för artificiellt ljus, men vissa arter är mer benägna att utsätta sig för en viss mängd ljud för att exempelvis för fördel av insektsamlingar runt gatlyktor eller för att passera en väg. Bland de arter som noterats inom två kilometer från planområdet gäller detta större brunfladdermus, gråskimlig fladdermus, nordfladdermus samt dvärg- och trollpipistrell. Övriga arter i kringområdet utsätter sig i princip aldrig för onaturligt ljus, och inga fladdermusarter anses anlägga yngelkolonier eller välja övervintringsplatser i upplysta områden.

Belysningen i anslutning till planområdet gör att det med stor sannolikhet inte är särskilt intressant för etablerande av yngelkolonier, eller som övervintringsplats. Miljön är relativt öppen utan någon större förekomst av buskage och andra skyddade strukturer, och ljusinstrålningen är troligen för hög. Möjligen kan enstaka fladdermöss ta dagviste i något av de hålträden eller i byggnaden som finns i området, även om det också bedöms mindre sannolikt. Däremot skulle området kunna användas som födosöksmiljö, framför allt för de mindre ljuskänsliga fladdermusarterna. En sökning på artportalen visar stor förekomst av nattaktiva insekter vid en ljusfälla i bostadsområdet mellan fastigheten och Norra kyrkogården. Flera av träden i området bedöms generellt vara intressanta som viloplats under dagtid vår, sommar och höst. Det förekommer skyddade håligheter en bit upp på stammarna på flera av träden, samt visst inslag av barksprickor. Även byggnaden kan vara intressant som viloplats för vissa arter. Det finns en viss trädkontinuitet från fastigheten till de områden framför allt i norr där fladdermöss tidigare rapporterats, vilket skapar mer eller mindre skyddande korridorer för flygning till och från området.

2.7 Geoteknik

Marken består generellt av omkring 0,5 meter sandig humusjord som vilar på naturligt lagrad friktionsjord. Friktionsjorden utgörs av siltig till sandig morän. Generellt är blockhalten låg, och de block som påträffats är av mindre storlek.

I sydöstra delen förekommer cirka 1 meter fyllningsjord ovan den naturliga friktionskorden. Fyllningsjorden utgörs av humushaltig sand. Mindre tegelbitar har påträffats i fyllningsjorden men är i huvudsak fri från "skräp" i provgroppen.

Planområdet är relativt flackt och varierar mellan +5 och +7 meter över havet. Det finns en tydlig höjdskillnad som tas upp av en stenmur/stödmur där cirka 1 meter fyllningsjord påträffades. Det tyder på att del av höjdskillnaden som stenvuren tar upp inte är skapad från naturliga geologiska processer.

Inget grundvatten har påträffats i provgroparna.

2.8 Tekniska förutsättningar

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och dricksvatten. Kalmar Vatten AB, Kalmar energi AB har ledningar inom eller i angränsning till planområdet. Vissa ledningar korsar planområdet, vilket medför begränsningar för framtida markanvändningen och byggnationer främst i den sydöstra hörnet.

Det finns goda möjligheter för utbyggnad och anslutning till ledningar för el, tele, värme samt dricksvatten-, spill- och dagvatten.

2.9 Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Biltrafiken i området bidrar till höga trafikbuller. Enligt förordningen (2015:216) bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är i stället 65 dBA.

Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

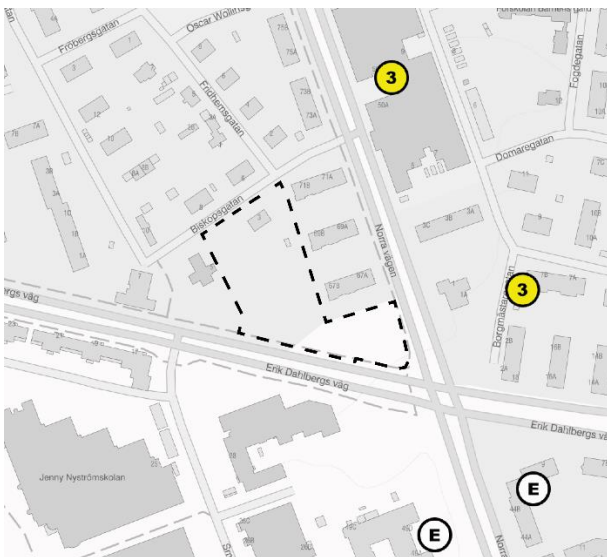
Risk för översvämning

Området bedöms inte översvämmas från hav eller vattendrag.

Markmiljö

Den historiska användningen av marken inom planområdet har utretts. Området angränsar till byggnaden Monte Cavallo som uppfördes på 1800-talet och är

belägen inom fastigheten Svalan 21. Från den ekonomiska kartan från 40-talet framgår det att området sydöst om Monte Cavallo har varit park, vilken har korsat nuvarande Erik Dahlbergs väg vidare förbi Kalmar Tingsrätt. På ett flygfoto från omkring år 1975 kan man se att det delvis är sand/grus i ytan vilket troligen kan härledas till att Monte Cavallo användes som lekskola och ytorna är lektytor. Ingen miljöfarlig verksamhet har pågått på platsen eller i dess närhet.

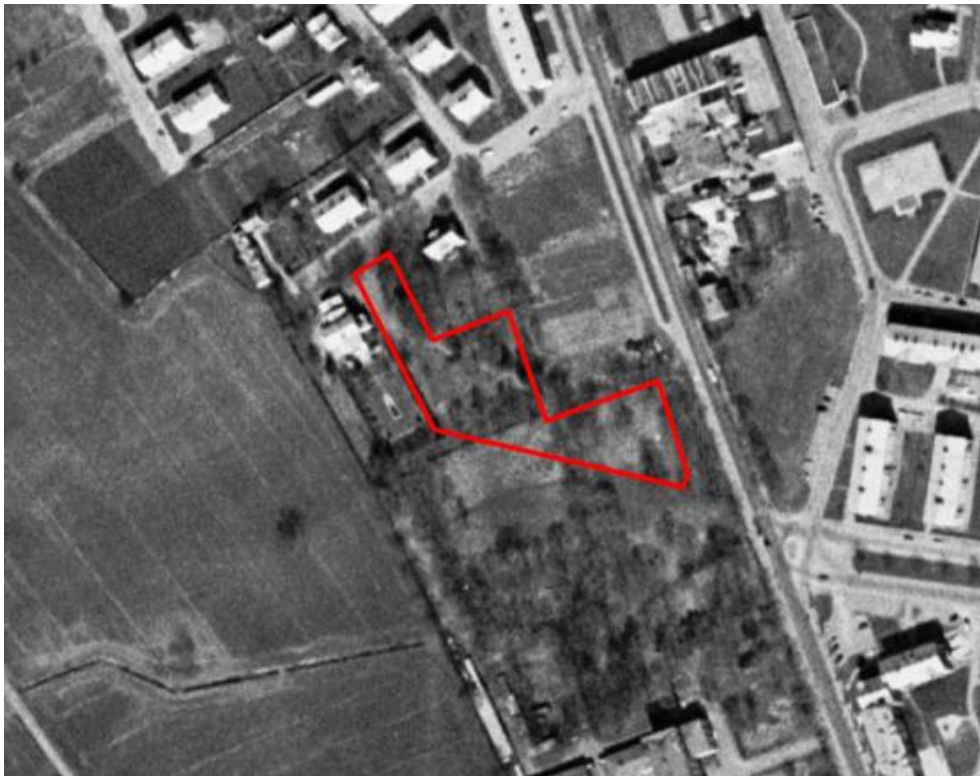


Utdrag från Länsstyrelsen EBH-karta över misstänkta eller förorenade områden.

Enligt Länsstyrelsen eller Kalmar kommuns EBH-karta finns ingen konstaterad eller misstänkt förorening inom planområdet. EBH-databasen anger misstänkta eller konstaterade förorenade områden eller om en verksamhet finns eller har funnits som kan ha förorenat marken. Inga miljöstörande verksamheter finns inom området eller i närliggande områden.

En markmiljöundersökning genomfördes i november 2023 av planområdet. Undersökningen syftade bland annat till att se om det fanns utfylld jord intill stenmuren samt om det fanns föroreningar. Undersökningen gjordes även för att undersöka de geotekniska förhållandena på platsen. Föroreningar överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) påträffades. Ytterligare provtagning genomfördes i februari 2024, både ytlig och djupare provtagning av jord och fyllnadsmassor. I matjorden har det konstaterats bly och kvicksilver överstigande KM. I en provgrop förekom halter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) av PAH-H och zink.

För hela planområdet gäller Naturvårdsverkets generella riktvärde för, KM (Naturvårdsverket 2009).



Flygfoto från ca år 1960 (minkarta.lantmateriet.se, mars 2024)

Radon

Kalmar kommun har med hjälp av Statens Geologiska Undersökning (SGU) gjort en karta som visar ungefär vilken risk det finns för markradon i olika områden. Kartan är översiktlig och gränserna är inte exakta. Planområdet ligger inom "normalriskområde: 10-50kBq/m³ jordluft".

3. Beskrivning av detaljplanen

3.1 Bakgrund

Planområdet har varit inkluderad i en tidigare detaljplan men togs bort efter granskning då förutsättningarna för genomförandet av bebyggelsen inte gick att genomföra. Syftet med detaljplanen var att komplettera med bostäder, service och skydda befintliga byggnader. Idag har förutsättningarna för genomförande av exploatering i området ändras och kommunen vill se över möjligheten att komplettera området med bostäder.

Molins förvaltning i Kalmar AB har den 5 mars 2021 beviljats markreservat för del av Svalan 20 och Malmen 2:2. Molins är ett privat fastighetsbolag som förvärvat fastigheten Svalan 6 och önskar bygga flerbostadshus med både hyresrätter och bostadsrätter i området.

Kommunen har i sin tidigare och nya översiktsplan beskrivit att i hela stadskärnan kan en varsam komplettering av byggnader ske. Området pekas inte ut specifikt för komplettering av bostäder men ligger strategiskt gynnsamt i förhållande till arbetsplatser, aktiviteter och service. Närhet till service och stadens kvaliteter ger en livskvalitet och underlättar vardagslivet. Ny bebyggelse i anslutning till befintliga bostäder, service och utmed kollektivtrafiktäta stråk bidrar till ett ökat underlag för kommersiell och offentlig service.

3.2 Planförslag



Illustration över möjlig bebyggelse i området.

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för uppförande av bostadsbebyggelse i ett stadsnära område som ligger vid ett kollektivtrafiktätt stråk.

I norra delen av området finns en befintlig villa som har exteriöra kvaliteter som bedöms ha ett kulturhistoriskt värde. För att bevara byggnadens kulturhistoriska värde stärks behovet av exteriören ska underhållas och att ändring av byggnaden inte ska förvanska byggnadens karaktär. Detta behöver ske vi bygglov. För att byggnadens fastighet inte ska tas i anspråk säkerställs att fastigheten inte få blir mindre än 1000 kvm. Storleken efterliknar fastigheternas storlek i omgivningen där villor eller enfamiljshus finns.

Söder om den befintliga villan finns möjlighet att uppföra byggnader med en högsta nockhöjd på 17 meter tillsammans med en reglering om minsta takvinkel på 15 grader. Därmed möjliggörs det för fyra våningar tillsammans med en vindsvåning. För att området inte ska upplevas instängt från gatorna regleras att långsidan på huvudbyggnaden inte får placeras mot Erik Dahlbergs väg. Detta säkerställer att det finns insyn mellan byggnaderna och gatorna. Byggnaderna möjliggör för cirka 60 lägenheter i hyresrättsform.

I den sydöstra hörnet mot Norra vägen tillåts en byggnad med en högsta nockhöjd på 26 meter. Våningsantalet kan därmed bli upp till nio våningar. För att byggnaden inte ska upplevas högre än omgivande byggnader som på andra sidan Norra vägen eller byggnaderna västerut på Erik Dahlbergs väg regleras att högsta våningar ska ha ett minsta indrag på 2 meter från fasadlivet. Byggnaden kommer därmed upplevas som ett åtta våningshus men som tillåter en våning till vilket gör att fler invånare har möjlighet att bosätta sig i ett attraktivt område. I när området finns det flera högre byggnader som tillåter flera våningsantal. Detta gör att det i planförslaget finns möjlighet att tillåta en högre byggnad.

Byggnaden möjliggör för cirka 35 lägenheter i bostadsrättsform.



Byggnadernas våningar i området som visar att det finns flera befintliga byggnader med flera våningar.

Totalt möjliggör planförslaget runt 95 lägenheter i både hyresrätter och bostadsrätter.

I samband med framtagande av planförslaget har en sol och skugganalys genomförts för att se hur planförslaget påverkar omgivningen. Byggnader och träd ger upphov till skuggor av olika karaktär. Byggnader har en kompakt skugga men kan samtidigt ge reflektioner och ljus. Träden har andra skuggbildningar och varierar beroende av trädets form, karaktär och årstider.

Analysen har utgått från månaderna mars, juni och september för att få en överblick över hela året. Vintern har inte tagit med för att solen inte är lika framträdande. För att få en uppfattning över hela dagen har skuggorna analyserats utifrån klockslagen 9.00, 12.00, 15.00 samt 18.00.

Mars

Analysen visar att planförslaget påverkar den södra befintliga byggnaden under förmiddagen och mitt på dagen. Skuggbildningarna från planförslaget försvinner sedan under eftermiddagen.



Mars 9.00



Mars 12.00



Mars 15:00



Mars 18:00

Juni

Under sommaren ligger solen högre och planförslagets byggnader skapar skuggbildningar som påverkar endast en mindre del av bottenvåningen av den södra byggnaden.



Juni 9:00



Juni 12:00



Juni 15:00



Juni 18:00

September

Under hösten skapas skuggbildningar under förmiddagen för att sedan vara som mest under dagen och sedan försvinna framåt eftermiddagen. Den är den södra befintliga byggnaden som får skuggor från den nya bebyggelsen.



September 9:00



September 12:00



September 15:00



September 18:00

Utemiljö

Mellan bostadshusen inom kvartersmarken finns möjlighet att ordna bostadsgårdar. I den sydöstra hörnet av planområdet planläggs som allmän plats och parkområde. Detta för att behålla en öppenhet i korsningen tillsammans med möjligheten för mindre planteringar som inte skymmer sikten för trafikanter och gående.

I området kommer trädplanteringar att ske för att kompensera för träden som tas ner i samband med exploateringen. Trädplanteringen kommer även vara en möjlighet att skapa ett bättre möte mellan gaturummen och byggnaderna.

Trafik och angöring

Den befintliga infarten till bostadshuset på Svalan 6 kommer vara kvar.

In- och utfart till området kommer ske via Biskopsgatan, väster om Svalan 6. En ny intern gata kommer sedan gå in i området och ner till ett parkeringsgarage där merparten av parkeringarna till bostäderna kommer lokaliseras. Gästparkering kommer hänvisas till parkeringar ovan mark mellan byggnaderna. Den interna gatan kommer vid nedfarten till parkeringsgaraget att förgrenas och sedan gå genom området till samtliga nya bostadshus.

Inom eller vid fastigheten kommer sophantering ske.
Det kommer finnas gång- och cykelvägsanslutningar till alla håll.



Illustration hur fordonstrafik kan färdas i området. Röd streckad linje illustrerar möjlig placering av parkeringsgarage.

3.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (vilket motsvarar 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 park och gata. I området kan mindre planteringar ske som inte skymmer sikten för trafikanterna i området.

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 tillskapas inom området och planläggs som bostäder. Inom användningen bostäder inkluderas även vägar i bostadsområdet som exploatören uppför och underhåller.

4. Motiv till detaljplanens regleringar

4.1 Motiv till regleringar

Användning av allmän plats

PARK

Park

För att säkerställa att det finns yta för mindre planeringar och att siktlinjer finns kvar vid korsningen planläggs parkområde.

GATA

Gata

För att reglera utfartsförbud mot Erik Dahlberg väg planläggs gata.

Användning av kvartersmark

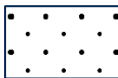
B

B - Bostäder

Fastigheten ligger i ett centralt område som har möjlighet för komplettering av bostadsbyggnader.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Maken får inte förses med byggnad

Prickmark läggs som begränsar byggnadens placering att komma närmare allmän platsmark.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Komplementbyggnad så som sophus kan byggas i området.

Höjd på byggnadsverk

h_1 0,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Höjden på byggnaderna begränsas med en högsta nockhöjd för att ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse samt planerad i området.

Takvinkel

o_1 0,0

Minsta takvinkel är angivet värde i meter

För att säkerställa att taket få en vinkel regleras en minsta takvinkel på en del av planområdet som har en lägre nockhöjd.

Utnyttjandegrad

e_1 0,0

e_1 - Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Bestämmelsen begränsar en största byggnadsarea i området

Fastighetsstorlek d_1 0,0**Minsta fastighetsstorlek är angivet i värde i m²**

Bestämmelsen säkerställer att fastigheten runt den befintliga villan på Svalan 6 inte får en för liten fastighet. Storleken stämmer överens med storleken på omgivande fastigheter med liknande byggnad

Markens anordnande och vegetation n_1 **Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk**

Trädet är bevarandevärdt i området och skyddas med en bestämmelse om att trädet enbart får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

 n_2 **Underjordisk parkering tillåts och ska om den placeras på bostadsgård förses med planteringsbart bjälklag**

Under parkering med möjlighet till plantering ovanpå regleras eftersom området är aktuellt för en högre exploatering och man vill undvika markparkeringar. Över garaget ska det finnas möjlighet till mindre planeringar i form av träd och buskar för att bidra till en bostadsgård med grönska.

Placering p_1 **Byggnad ska placeras minst 3,0 meter från fastighetsgräns**

Byggnaders placering regleras till att ha ett minsta avstånd på 3 meter från fastighetsgräns.

 p_2 **Huvudbyggnadens långsida ska ej placeras mot gata**

För att få insyn mellan byggnaderna och att gatan upplevs öppen regleras placering av huvudbyggnaden.

Skyddsåtgärd m_1 **För lägenheter med en boarea över 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot tyst sida**

Området är bullerutsatt och behöver regleras för lägenheter över 35kvm

 m_2 **Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa placeras där högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids**

Uteplatser vid fasad klarar inte bullervärden utan behöver en separat uteplats som klarar bullernivåerna.

Stängsel, utfart och annan utgång β 0 α **Utfartsförbud**

Planbestämmelsen säkerställer att ingen utfart mot Erik Dahlbergs väg inte går att genomföra.

Utformning f_1 **Från och med byggnadens åttonde våning ovan mark ska byggnaden utformas med indrag om minst 2.0 meter från byggnadens övriga fasadliv**

Genom att reglera att högsta våningen ska ha ett indrag kommer upplevelsen av byggnadens nionde våning bli mindre märkbar.

Varsamhet

k₁ **Byggnadens exteriör skall underhållas så att dess särart bevaras. Ändring av byggnaden får inte förvanskas dess karaktär**
Villan på Svalan 6 bedöms ha ett kulturhistoriskt exteriört värde som ska underhållas så att värdena bevaras.

k₂ **Om- och tillbyggnad ska ske med varsamhet som beaktar byggnadens kulturhistoriska värde**
Eventuella om- och tillbyggnad får inte påverka byggnaden kulturhistoriska värde negativt.

Ändrad lovplikt

a₁ **Bygglov krävs även för ändring och underhåll av byggnad betecknad med k₁ och k₂**
Planbestämmelsen stärker att bestämmelsen k₁ och k₂ efterföljs vid underhåll och eventuella ändringar.

Villkor för startbesked

a₂ **Starbesked får inte ges för bostadsbyggnad förrän markföreningar har avhjälpt**
Det finns föreningar i delar av området som behöver saneras innan bostadsbyggnad kan uppföras.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum

5. Genomförandefrågor

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.

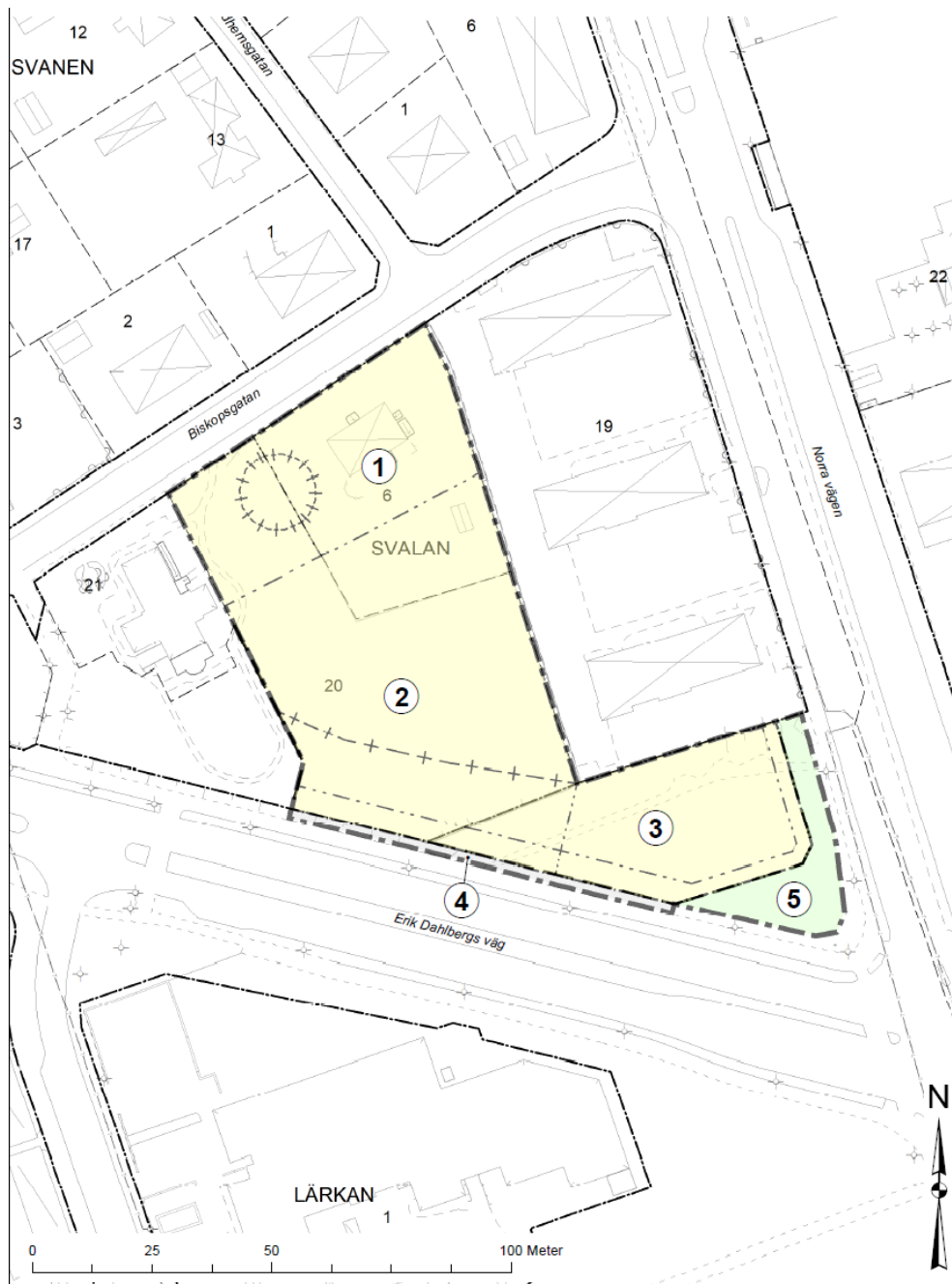
Fastighetsregleringarna genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna som grund. Detsamma gäller inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Fastighetsindelningsbestämmelser

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

Förändrad fastighetsindelning (fastighetsbildning)

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Malmen 2:2	Område 3 ska överföras till Svalan 20 alternativt ny bostadsfastighet. Område 4 och 5 ska fortsatt tillhöra Malmen 2:2.
Svalan 6	Område 1 kan fortsatt tillhöra Svalan 6, alternativt att genom fastighetsreglering överföra södra delen av fastigheten till Svalan 20 eller en ny bostadsfastighet.
Svalan 20	Område 1 kan fortsatt tillhöra Svalan 6, alternativt kan södra delen av område 1 överföras till Svalan 20 eller ny bostadsfastighet. Område 2 ska fortsatt tillhöra Svalan 20. Område 3 ska överföras till Svalan 20. Alternativt kan ny bostadsfastighet bildas (del av områden 1–3).



Karta som tillsammans med efterföljande tabell visar detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser.

Områdesfigur	Areal, kvm	Nuvarande fastighet	Markanvändning enligt detaljplaneförslag
1	1905	Svalan 6	Bostad
2	3430	Svalan 20	Bostad
3	1640	Malmen 2:2	Bostad
4	166	Malmen 2:2	Gata
5	490	Malmen 2:2	Park

Områdenas arealer ungefärligt angivna efter grafisk tolkning.

Gemensamhetsanläggning med mera

Om fler bostadsfastigheter bildas ur områdena 1–3 (se bild ovan) och gemensamma behov uppstår kan gemensamhetsanläggning behöva bildas, till exempel för att lösa fastigheternas behov av angöring/tillfart, parkering och ledningar.

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

Rättigheter

Ett fastighetsrättsligt genomförande av planen förutsätter inte att några rättigheter bildas eller ändras.

5.2 Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet och rätt till inlösen

Kommunen äger och förfogar över all mark som planläggs som allmän plats, och något behov av inlösen av mark finns därför inte.

5.3 Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen kommer upprätta ett markanvisningsavtal med exploatör som har markreservation för byggnation inom området. Avtalet ska bland annat reglera markpris, kompensation av träd, tillträde, genomförandetider och fördelning av gemensamma kostnader.

Område i markreservationen avses att säljas vidare som enskilda fastigheter. Exploatören ansöker om och bekostar den fastighetsbildning. Exploatören tillser och bekostar även att gemensamhetsanläggningar för sina områden genomförs. Exploatören bekostar samtliga anslutningskostnader för sina områden.

Områden som planläggs för allmän plats är idag park respektive gatuområde och kommer fortsätta vara detta. Kommunen kommer få inga kostnader med att uppföra allmän plats eftersom området idag är park respektive gata.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Detaljplanens genomförande väntas medföra kostnader för sanering och framtagande av detaljplanarbetet och tillhörande utredningar.

Kommunens försäljning av del av Svalan 20 och del av Malmen 2:2 genererar intäkter till kommunen.

Kostnader

- Sanering av marken från föroreningar över känslig markanvändning
- Detaljplanarbetet och tillhörande utredningar

Intäkter

- Intäkter genom markförsäljning, del av Svalan 20 och del av Malmen 2:2

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Exploatören som har markreservationen i området väntas få kostnader för genomförande av detaljplanen inom kvartersmark. Exploatören väntas få intäkter för ökade hyresintäkter.

Kostnader

- Kostnader av markförsäljning för del av Svalan 20 och del av Malmen 2:2
- Kompensationsåtgärder för nedtagande av träd i området
- Anslutningsavgifter för vatten och avlopp
- Fastighetsbildning

Planavgift

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

5.4 Organisatoriska frågor

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal är ett avtal mellan en kommun och en exploatör om genomförande av en detaljplan på mark som inte ägs av kommunen.

Kommunen avser att teckna ett markanvisningsavtal med exploatör till fastigheten Svalan 6. Syftet med markanvisningsavtalet är att säkerställa ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen samt att reglera genomförandet av detaljplanen med avseende på kostnader, ansvar, tider med mera.

Kommunen avser att överföra del av Svalan 20 och del av Malmen 2:2 som planläggs som kvartersmark till exploatör. Exploatören står för kostnader för åtgärder som är till nytta för eller krävs för att genomföra detaljplanen.

Avtalet tecknas i enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisningsavtal.

5.5 Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Det finns behov av hänsynstagande vid markberedning och byggnation i närheten av skyddsvärda träd. Detta gäller särskilt vid infarten där skyddsvärda träd passeras. Hänsyn till träden kan vara att ha ett luftigare bärlager eller att inte lägga material i närheten av stammen.

Det finns möjlighet till servisanslutning för byggnation inom nya kvartersmarken i norr/söder för både dricksvatten, avlopp och dagvatten.

Dagvattenledningen som går längs med Erik Dahlbergs väg har begränsad kapacitet. Planförslaget innebär att lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten ska ske.

Utbyggnad av allmän plats

Allmän plats är befintlig och det kommer inte finnas behov av någon större utbyggnad.

5.6 Kulturvärden

Bevarandekrav

I planförslaget anges att den befintliga villan inom planområdet skall underhållas exteriört så att dess särart bevaras. Om- och tillbyggnad ska ske med varsamhet som beaktar byggnadens kulturhistoriska värde. Vid ändring och underhåll av byggnaden krävs bygglov.

5.7 Upplysningar och prövning enligt annan lagstiftning

Inom planområdet finns det flera skyddsvärda träd. Vid genomförande av detaljplanen kommer flera av dessa att beröras på olika sätt.

Då angöring sker via Biskopsgatan i norra delen av planområdet kommer skyddsvärda träd påverkas genom nedfällning för att få plats med väg eller påverkas inom trädens skyddszon (15 gånger stamdiameter). Vid byggnation av bostadshusen kommer sedan skyddsvärda träd påverkas genom trädfällning eller att det kommer ske påverkan inom trädets skyddszon.

Om träd tas ned finns det möjlighet att flytta trädet till annat område som är bättre lokaliserat för djur och insekter och skapa en faunadepå.

Kommunen avser att i samband med samrådsskedet lämna in anmälan om samråd enligt 12 kap 6 § Miljöbalken.



Inventerade träd tillsammans med planförslaget.

Det befintliga bostadshuset inom planområdet har ett kulturhistoriskt värde och skyddas i detaljplanen genom att bygglov ska sökas även vid ändringar eller underhåll.

6. Konsekvenser

6.1 Fastigheter och rättigheter

Se avsnitt 5.1. – Fastighetsrättsliga frågor.

6.2 Riksintresse

Trafik kommunikation

Planområdet ligger inom flygplatsens influensområde. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset eftersom högsta totalhöjden är under höjdbegränsningen på +50,3 meter över havet.

Totalförsvär

Planområdet ligger inom påverkansområdet civil flygplats. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset eftersom högsta tillåtna höjden på byggnaderna är under 45 meter som är inom sammanhållen bebyggelse.

6.3 Miljökvalitetsnormer

Luft

Planförslaget innebär en förtätning av bostäder och fler boende i området. Fler boende medför en ökad trafikmängd, även om det finns goda kollektivtrafikmöjligheter i området.

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för luft negativt.

Vatten

För att inte riskera att försämra den kemiska eller ekologiska statusen är det viktigt att säkerställa att eventuella föroreningar inte förs vidare från planområdet till vattenförekomsterna. Dagvatten bör i första hand tas om hand lokalt inom planområdet genom infiltration.

Dagvattenutredningen visar på att planförslaget medför högre halter av flertalet beräknade parametrar, som förväntat med all exploatering. Fosfor- (P) och blyhalten kan enligt beräkningar förväntas bli lägre.

Befintligt dagvattennät och utloppet till Malmfjärden omfattas av Kalmar Vattens åtgärdsarbete för att minska negativ påverkan på vattenförekomsten.

Behovet av rening av det dagvatten som uppkommer inom planområdet bedöms vara relativt lågt i och med att det främst är takytor och gårdsytor inom planområdet. Parkering sker i parkeringsgarage under byggnaderna. Att flytta parkering under tak innebär en minskad föroreningsbelastning till recipienten. Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och det finns inget behov av allmänna dagvattenanläggning på denna plats.

6.4 Fysisk miljö

Bebyggelse och omgivning

Planen möjliggör för ny bebyggelse som anpassas och efterliknar den befintliga bebyggelsen i området gällande höjd och utformning. Punkthuset i det sydöstra hörnet mot korsningen Norra vägen och Erik Dahlbergs väg begränsas med en högsta nockhöjd på 26 meter och möjliggör för nio våningar. Huset efterliknar i höjd punkthuset på andra sidan Norra vägen som har åtta våningar samt byggnaderna längre västerut på Erik Dahlbergs väg.

De andra husen efterliknar både i utformning och höjd till grannfastighetens bebyggelse. Detaljplanen möjliggör för en högst nockhöjd på 17 meter tillsammans med en minsta takvinkel på 15 grader.

Detaljplanen anger även ett starkare skydd mot förvanskning av det befintliga enfamiljshuset för att bevara de kulturhistoriska värdena.

Närmare utformning av den nya bebyggelsen i form av fasad, fönster, form med mera kan utföras på olika sätt. Mer exakt utformning av bebyggelsen hanteras i samband med bygglov.

Service

Det kommer inte uppföras någon ny service inom planområdet, men genomförandet av detaljplanen skapar ett större underlag för service i närheten av området.

6.5 Trafik

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen möjliggöra inga nya gång- och cykelvägar. Området är lokaliserad i ett strategiskt gynnsamt område med bra gång- och cykelvägar.

Planerad bebyggelse inom planområdet kommer medföra ett ökat antal personer som går och cyklar till och från området.

Kollektivtrafik

Detaljplanen kan efter genomförande generera fler kollektivtrafikresenärer.

Motortrafik

Tillkommande motorfordon som bostäderna kommer generera kommer främst påverka Biskopsgatan. Inom området kommer det byggas en intern gata tillsammans med gästparkeringar och återvändsgränd. Eftersom gatan har återvändsgränd kommer det inte ske någon genomfartstrafik. Inom området kommer trafiken främst ske ner till parkeringsgarage.

Transporter

Detaljplanen möjliggör för bostäder, vilket bedöms generera en mindre mängd transporter.

6.6 Sociala konsekvenser

Mångfald

Planförslaget möjliggör för flerbostadshus med både hyresrätter och bostadsrätter i olika storlekar. Bostädernas närmare utformning och storlek sker i bygglovet. Möjligheten till varierade storlekar på bostäderna bidrar till att det passar ett större antal invånare beroende på ålder och livsstil.

Eftersom planområdet är relativt litet begränsas möjligheten för aktiviteter inne i området. Det finns dock ett brett utbud av aktiviteter i närområdet som attraherar såväl barn och unga som äldre.

Området ligger nära Kalmar centrum vilket gör att det är en plats kan attrahera studenter från Linné Universitetet.

Vardagsliv

Planförslaget möjliggör ingen ny service men efter genomförande skapar ett större underlag för närliggande servicepunkter. Det finns olika sorter service i området vilket möjliggör för ett enklare vardagsliv när mycket är nära.

Området består idag av en gräsbevuxen park med några parkbänkar utplacerade i det syd östra hörnet mot Norra vägen. Efter genomförandet kommer det finnas begränsade ytor för gräsområde utan hänvisas till andra områden framför Monte Cavallo, väster om planområdet, eller till andra sidan om Erik Dahlbergs väg.

Trygghet

Planområdets lokalisering medför en begränsning för hur unga kan röra sig i området på ett tryggt sätt. Längs samtliga gator i området finns det trottoarer. Längs Biskopsgatan finns enbart en mindre trottoar med gatuparkeringar. På de större gatorna finns gång- och cykelvägar som är separerade från bilvägen, dock är det inte separerade med varandra.

Området kommer med genomförandet av planförslaget bidra till en ökad upplevd trygghet genom att området blir mer synligt tillsammans med en bättre insyn från nya boende. De nya boende får även en bättre insyn kring vad som händer i gaturummet och kan iaktta om något händer.

6.7 Natur och miljö

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 ska då upprättas i enlighet med Miljöbalken 6 kap 11 §.

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.

Skyfall

Området bedöms inte påverkas av översvämningar vid skyfall.

Dagvatten

Andelen hårdgjord yta kommer att öka genom föreslagen ny bebyggelse och bostadsgatan. Planförslaget innebär en något förhöjd negativ påverkan inom ett redan belastat avrinningsområde. Det befintliga ledningsnätet har bristfällig kapacitet och ytligt avrinnande vatten kan rinna till Norra vägen. På Norra vägen finns ett instängt lågområde med känd översvämningsproblematik. Kalmar Vatten har gjort åtgärder på ledningsnätet för att avhjälpa detta och ledningsnätet från lågområdet har nu bättre kapacitet. Dagvattenutredningen visar på att den negativa påverkan som planförslaget medför vid översvämning på Norra vägen är i sammanhanget liten.

Hantering av dagvatten ska i största mån hanteras inom fastigheten för att inte belasta ledningsnätet. Åtgärder som att bevara grönytor, skapa mindre magasin samt skapa ytlig dagvattenhantering i form av växtbäddar. Annan åtgärd kan vara att bygga upp regnbäddar, en form av upphöjd plantering, som kan fördröja och lagra vatten.

Natur- och grönområden

Det befintliga grönområdet kommer påverkas negativt eftersom stor del av naturvärden kommer tas i anspråk. Det kommer finnas en mindre yta för parkområde vid korsningen Norra vägen och Erik Dahlbergs väg. Området är litet och det finns begränsade möjligheter till grönområden mellan bostadshusen. Ovanpå garaget ska bjälklaget möjliggöra för mindre planteringar.

Träden som tas ner kommer tas till andra mer lämpliga ställen för att utgöra boplats och mat för djur och insekter.

Kompensationsåtgärder för nedtagna träd ska genomföras i området och regleras genom avtal mellan exploatör och kommun. Åtgärden kommer utföras genom Alnarpsmodellen, vilket är en värderingsmodell som värderar träd utifrån olika värden och skick på träden.

Landskapsbild

I området finns det varierade landskapsbilder baserat på byggnadernas placering och utformning. Genomförande av detaljplanen kommer påverka stadsbilden. Den planerade stadsbilden och byggnadernas utformning är inte avvikande från vad som finns i närområdet. Höghuset efterliknar byggnaden som finns på andra sidan Norra Vägen och de tre andra husen efterliknar husen på grannfastigheten.

Skyddad natur

Inom planområdet finns ett antal träd som är enligt länsstyrelsens definition skyddsvärda, som dock behöver tas bort för att kunna ge plats för ny bebyggelse. I samband med detaljplanens samråd kommer ansökan om ett samråd med länsstyrelsen ske enligt 12 kap 6 § miljöbalken kring skyddsvärda träd.

6.8 Geoteknik

Markförhållande är goda för byggnation inom området. Plattgrundläggning kan troligen utgöras på konventionellt sätt. All mullhaltig jord samt fyllningsjord ska grävas ur innan grundläggning kan utföras.

Inget grundvatten har påträffats i samband med provgroppsgrävning. Vid djupare schakter så som källare kan behov av temporär grundvattensänkning dock inte uteslutas.

Utifrån markförhållande och topografi bedöms inga geotekniska säkerhetsrisker föreligga såsom risk för skred, ras och erosion.

6.9 Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Under framtagande av detaljplanen togs det fram en bullerutredning som visar hur ljudnivåerna är från biltrafiken. Utifrån bullerutredningen har reglering om mindre lägenheter eller lägenheter med tyst sida kommit i plankartan för att klara riktlinjerna för buller.

Utredningen visar även på begränsade möjligheter för uteplatser men finns områden bakom byggnaderna som är tysta och inom riktlinjerna.

Genom att utforma byggnaderna med indragna balkonger och liknande visar utredningen på att bullernivåerna minskar. Detaljer kring planlösning och byggnadernas exakta utformning sker i bygglovet.



Ekvivalent ljudnivå 2040.

Översvämning

Planområdet riskerar att inte blir översvämmat från hav eller vattendrag.

Markmiljö

Vid den miljötekniska undersökningen har marken provtagits inom planområdet. Föroreningshalter över det generella riktvärden för KM för PAH-H, bly, kvicksilver och zink förekommer i inom området. En sanering behöver genomföras ned till KM. Inför exploatering behöver en utredning genomföras som visar hur området ska saneras.

De miljötekniska rapporterna ska delges aktuell myndighet av den som äger eller brukar en fastighet enligt upplysningsskyldighet MB 10 kap 11§. Vid sanering och schaktarbeten kommer massor att behöva omhändertas enligt gällande lagstiftning och en anmälan inlämnas till tillsynsmyndigheten enligt miljöbalkens regler.

7. Planeringsunderlag

7.1 Beslutsprotokoll

Beslut om samråd av SBN 2024-05-23 §XXX

7.2 Kommunala

Detaljplan

Förslag till ändring av stadsplanen för del av Norrgårdsområdet mellan Kalmar-Berga järnväg och Norra vägen i Kalmar, 0880K-I:221, laga kraft 1957. 0880K-I:221

Detaljplan för del av Svalan 20 m.fl. 0880K-P16/12, laga kraft 2016. 0880K-P16/12

Förslag till ändring av stadsplanen för del av kvarteret Svalan i Kalmar kommun, laga kraft 1962. 0880K-I:247

Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Tranan, Uven, Svanen, Tjädern och Torsken i Kalmar kommun, laga kraft 1948. 0880K-I:148

Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Sutaren och Torsken i Kalmar kommun, laga kraft 1959. 0880K-I:225

Grundkarta

Grundkarta, diarienummer 2023-93

Översiktsplan

Översiktsplan för Kalmar kommun, antagen 2013-06-17, KS 2012/0567
https://kalmar.se/download/18.5830fa4e15bf250a09e8a0/1494847175077/hela_op.pdf 80(81)

Kalmar kommuns översiktsplan, 2023 med utblick mot 2050, antagen 2023-06-19, KF 2023/0423
[Kalmar översiktsplan \(arcgis.com\)](#)

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-05-23

7.3 Utredningar

Dagvattenutredning

Vatten och Samhällsteknik. Dagvattenutredning för Svalan 6, 20 och del av Malmen 2:2, Malmen. Kalmar kommun. 2023-10-02

Naturvärdesinventering

Outside landskapsarkitekter & ingenjörer ab, Inventering Träd, Monte Cavallo Kv. Svalan, Kalmar kommun. 2008-09-16

Kalmar kommun, Trädinventering inför detaljplanearbetet Svalan 6 samt del av Svalan 20 och Malmen 2:2. 2024-04-30

WSP, Utredning av fladdermöss inför detaljpaneläggning av fastigheterna Kalmar Svalan 20, Kalmar Svalan 21 samt intilliggande grönområde, Kalmar Kommun. 2023-03-14

Geoteknisk utredning

Sweco, Översiktlig geoteknisk undersökning, Kv Svalan, Kalmar. 2014-02-20

Kalmar kommun, Geotekniks undersökning, Framtagande av ny detaljplan, Svalan 20, Kalmar kommun. 2023-12-19

Markmiljöutredning

Kalmar kommun, Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Framtagande av detaljplan, Svalan 20 m.fl, Kalmar kommun. 2024-03-28

Bullerutredning

Forcit Consulting AB. Bullerutredning, vägtrafik – trafikbuller, Svalan 6, 20 & del av Malmen 2:2. 2023-11-28

Bebyggelsehistorisk utredning

Kalmar Läns museum. Bebyggelsehistorisk utredning, Monte Cavallo och Spännarebacken, kv Svalan, Svanen 3 och del av Malmen 2:2, Kalmar stad och kommun, Kalmar län, Småland. 2013