

Planbeskrivning för Harby 17:16 med flera, Trekanten, Kalmar kommun Samrådshandling



Planbeskrivningens innehåll

Sammanfattning	4
Inledning	6
Bakgrund.....	6
Syfte med detaljplanen	6
Planförfarande och tidplan	7
Plandata	7
Gällande detaljplaner	8
Nuläge	10
Service	11
Bebyggelse	11
Socioekonomiska förutsättningar	12
Natur	13
Trafik	15
Mark- och vattenförhållanden	16
Störning och risk	17
Teknisk försörjning	19
Planförslaget	20
Bebyggelse	20
Natur	22
Mark- och vattenförhållanden	22
Störning och risk	24
Infrastruktur	25
Genomförande och konsekvenser	32
Organisatoriska frågor	32
Fastighetsrättsliga frågor	33
Tekniska frågor	40
Ekonomiska frågor	40
Konsekvenser av planens genomförande	41
Tidigare ställningstaganden	46
Överkommunala beslut	46
Översiktsplaner	48
Kommunala program och beslut i övrigt	49

Planhandlingar

Planhandlingarna består av

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustration
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- PM Geoteknik (PM/geo) 2020-03-17
- Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (MUR/Geo) 2020-03-17
- Resultatrapport MMU Trekanten, Harby 2020-03-25
- Dagvattenutredning 2024-01-25

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av Vatten och Samhällsteknik AB genom Lisa Wändesjö på uppdrag av Samhällsbyggnadskontoret på Kalmar kommun, i samråd med Samhällsbyggnadskontoret och Kommunledningskontoret.

Evelina Abrahamsson

Planarkitekt

Sammanfattning

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra en förtätning av bebyggelsestrukturen i centrala Trekanten genom ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus, kedjehus, parhus och radhus. Söder om Stavhoppsgatans finns flera områden som inte stämmer överens med befintlig detaljplan.

Planområdet innefattar av den anledningen befintlig bebyggelse i sydost där olika områden föreslås att justera förhållandet mellan kvartersmark och allmän platsmark. Inom planområdet finns idag en återvinningsstation på privatägd fastighet. I samband med planerad byggnation inom området kan återvinningsstation behövas tas bort.

Kommunen har gjort en undersökning och i den bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken.

Planområdet inryms inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Det finns dagvattenledningar utanför planområdet att ansluta till, men ledningarnas kapacitet är inte tillräcklig för att kunna hantera tillkommande vatten. Det innebär att dagvattennätet i området kommer att byggas om på nytt.

Planförslaget möjliggör fördröjning inom planområdet inom parkmark intill Nävergatan. Platsen har bedömts lämplig eftersom ytan består av gräs och utgör en den lägsta punkten i området.



Planområde visas med svart streckad linje.

Inledning

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan ska vara vägledande vid tolkning av detaljplanen. I planbeskrivningen används benämningen ”planförslag”. Det innebär att planen beskriver förslag till möjlig utveckling. Efter att detaljplanen fått laga kraft gäller planförslaget.

Bakgrund

Företaget Byggnadsaktiebolaget O. G. Ohlsson inkom år 2018 med en ansökan om planbesked. Ansökan avsåg önskemål om att uppföra 11 flerbostadshus med upp till 80 två- till trerumslägenheter på fastigheterna Harby 17:16 och Harby 5:57 - 5:59.

Kommunstyrelsens planutskott lämnade 2018-06-19 §13 ett positivt planbesked för önskan om planläggning av fastigheterna Harby 17:16 och Harby 5:57-5:59.

För att kunna upphäva en äldre vägförening och anpassa planläggningen i de äldre detaljplanerna till verkliga förhållanden har planområdet under planarbetets gång utökats och omfattar nu ett större markområde än Byggnadsaktiebolaget O. G. Ohlssons markområde.

Syfte med detaljplanen

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra en förtätning av bebyggelsestrukturen i centrala Trekantens genom ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus, kedjehus, parhus och radhus.

Syftet med planen är också att anpassa bestämmelser till dagens markanvändning. Planen ska justera förhållandet mellan kvartersmark och allmän plats för gata och natur i områdena närmast Nya vägen, Stavhoppsgatan och Idrottsgatan.

Planförfarande och tidplan

Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner som påbörjas efter 1 januari 2015 enligt så kallat *utökat förfarande*. Tidplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskedan eller nya förutsättningar under planprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete. Planens preliminära tidsplan:



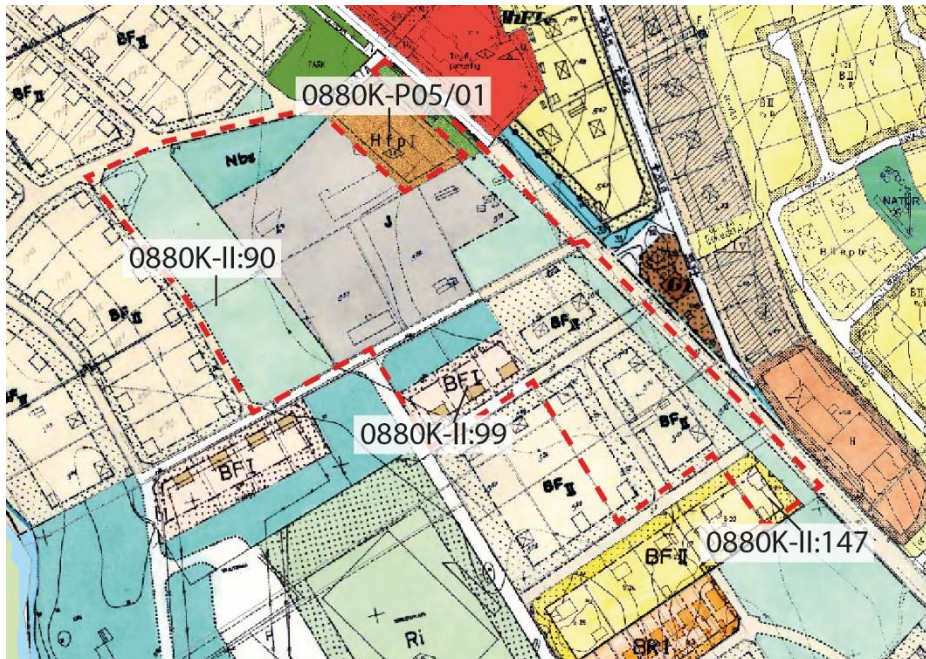
Plandata

Planområdet är belägen cirka 17 kilometer från Kalmar i centrala Trekanten. Området utgör cirka 6 hektar och avgränsas i norr av Poppelgatan och i öst av Nya vägen. I söder avgränsas området av gatorna Stavhoppsgatan, Idrottsgatan och Längdhoppsgatan. I väst avgränsas planområdet av Nävergatan och del av Satelitvägen.

Kommunen äger fastigheterna Harby 17:4 och 5:56. Företaget Byggnadsaktiebolaget O. G. Ohlsson äger fastigheterna Harby 17:16, 5:57, 5:58, 5:59. I söder är de befintliga bostadsfastigheterna privatägda.



Kommunal mark visas med lila ytor. Fastighetsgränser visas som röda (osäkra gränser) och gröna (säkra) linjer. Planområdesgränser visas med vit streckad linje.



Gällande detaljplaner

Utdrag från planmosaik som visar gällande planer i området. Planområdet visas med röd streckad linje.

Aktuellt planområde berörs av fyra detaljplaner och ett tillägg till byggnadsplaner:

- Förslag till byggnadsplan över del av Trekantens stationssamhälle i Ljungby socken, Kalmar län. Aktnummer 0880K-II:90, Laga kraft år 1956.
- Förslag till ändring av byggnadsplanen för fastigheterna Harby 5:26 m.fl. i Trekantens stationssamhälle, Ljungbyholms kommun, Kalmar län. Aktnummer 0880K-II:99, Laga kraft år 1963.
- Förslag till ändring av byggnadsplan för fastigheten Harby 4:98, 5:21-5:25, Trekantens stationssamhälle, Kalmar kommun. Aktnummer 0880K-II:147, Laga kraft år 1973.
- Detaljplan för Harby 17:16 m.fl., Trekanten, Kalmar kommun. Aktnummer 0880K-P05/01. Laga kraft år 2005.
- Tillägg till gällande detalj- och byggnadsplaner 0880K-P13/19 för kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser inom Trekanten. Laga kraft 2013-07-22.

För berört område norr om Stavhoppsgatan gäller detaljplanerna från år 1956 och år 2005. Det går att utläsa att nuvarande planbestämmelser norr om Stavhoppsgatan är allmän plats för park/plantering, allmän plats för natur, kvartersmark för Nbs-Brandskyddsändamål och kvartersmark för industriändamål.

Söder om Stavhoppsgatan gäller detaljplanerna från år 1956, 1963 och 1973. Området är planlagt för Allmän plats för park/plantering, kvartersmark för bostadsändamål, fristående hus i en respektive två våningar

Inom befintliga bostadskvarter i söder planerades en ny bostadsgata när detaljplanen togs fram. Gatan byggdes aldrig ut och någon fastighetsreglering genomfördes inte heller, men marken används idag som privat bostadsmark. Två bostadsfastigheter (Harby 5:53 och 5:54) är planlagda för bostadsändamål i en våning, men med parkmark i norr enligt detaljplan från år 1963. Det har inte genomförts någon fastighetsreglering och fastigheterna används enbart som bostadsändamål. Områdena har tagits med för att kunna reglera marken efter befintlig användning.

Nuläge

Landskapsbilden i anslutning till Trekanten kännetecknas av ett vidsträckt skogslandskap. Längs vägar och äldre bebyggelse finns även öppnare partier i landskapet med både jordbruksmark, betesmark och åar. Smedstorpsån och väster om väg 25 bildar en naturlig avgränsning av samhället västerut. Nya vägen som är huvudled skär rakt igenom bebyggelsestrukturen, medan järnvägen passerar i norra delen av samhället. Järnvägen, Kust till Kustbanan, kan upplevas som en barriär, men det finns en planskild korsning i väst längs Kristvallavägen i väst.

Norr om Stavhoppsgatan är planområdet obebyggt. Idag kännetecknas platsen dels av en större grusyta, sly, buskage och uppvuxna träd. I nordost finns en återvinningscentral och längre söderut finns bouleanor. I väst finns en lekplats, en relativt stor gräsyta samt en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning.

Nya vägen finns bland annat Trekantensskolan och idrottshall, Trekanten förskola, en ICA-butik, bensinstation och byggnader av pågående och nedlagda verksamheter.



Planområde visas med vit streckad linje.

Service

Tillgången till service är god i Trekanten. Det finns bland annat en livsmedelsbutik, bilhandlare, restaurang, samlingslokal, bibliotek, en privat förskola, kommunal förskola, fritidshem och 1-6 skola. Livsmedelsbutiken är ombud för ATG, apoteket, PostNord, Schenker, DHL och har en laddstolpe för personbilar. I utkanten av samhället finns stora växthuslängor som tillhör företaget Svenska Skogsplantor. Närmaste apotek, hälso- och familjecentral finns i Smedby.

I planområdets nordöstra del finns en återvinningsstation. Närmaste återvinningscentral (ÅVC) ligger intill Logistikvägen sydväst om Kalmar flygplats. Avståndet från planområdet till återvinningscentralen är cirka elva kilometer. Från och med år 2024 har Kretslopp Sydost tagit över insamlingsansvaret av förpackningar inom befintligt system med återvinningsstationer. Från och med år 2027 ska insamling av förpackningsavfall även ske fastighetsnära, samordnat med insamlingen av mat- och restavfall.

Bebyggelse

Trekanten är ett gammalt stationssamhälle. Den gamla stationsbyggnaden byggdes år 1874. Under tidigt 1900-tal expanderade samhället kraftigt med små fabriker och hantverksrörelser. St:Olofs kyrka i norra delen av samhället invigdes år 1925.

Idag kännetecknas bebyggelsen övervägande av småhus i orten från tidigt 1900-tal och av bostadsområden från 60- och 90-talet. Det finns endast ett fåtal flerbostadshus i Trekanten. Bebyggelsen inom och i anslutning till planområdet är till stor del från 60-talet och består främst av villabebyggelse i en våning med källare.



Bebyggelse norr om Stavhoppsgatan och väster om Nävergatan.

Socioekonomiska förutsättningar

Enligt Statistikmyndigheten (SCB) var invånarantalet i Trekanten cirka 1600 vid årsskiftet 2020 - 2021. I Kalmar kommun som helhet har invånarantalet de senaste åren tydligt ökat, men i Trekanten, som är den femte störste tätorten i Kalmar kommun, har sedan år 2015 ingen tydlig ökning av invånare skett. Enligt uppgifter i Kommunens gällande översiktsplan bor en betydligt högre andel barnfamiljer i Trekanten än i kommunen som helhet. Detta bidrar till att det i snitt bor 2,6 personer per hushåll i Trekanten och att medelåldern är låg jämfört med andra tätorter i kommunen.

Befolkningsökningen har de senaste åren lett till ett behov av att öka planberedskapen för bostadsbebyggelse i Kalmar kommun. Trekanten är tack vare sitt goda serviceutbud, det korta pendlingsavståndet med goda buss- och tågförbindelser och det natursköna läge en attraktiv plats för boendeutveckling i Kalmar kommun.

Invånarantalet i Trekanten med omgivande landsbygd är idag cirka 1600 personer, vilket utgör ett bra underlag för ortens service och utbud. Ortens långsiktiga utveckling påverkas av kommunens förmåga att tillgodose behovet av bostäder och goda boendemiljöer för olika målgrupper som har olika behov och önskemål.

Bostadsbebyggelsen utgörs i Trekanten av i huvudsak av äganderätter. Utöver villor bedöms att det även finns en efterfrågan på boende i flerfamiljshus, mindre radhus, kedjehus och lägenheter i Trekanten. Tillgången till bostäder är en förutsättning för tillväxt, företagsetableringar och arbetstillfällen som i sin tur påverkar bostadsmarknaden.

Tillgänglighet och trygghet

Trekanten är en populär boendeort bland barnfamiljer. Samhället omges till stor del av vidsträckt skogsmarker. Det finns natursköna och rekreativa områden på cykel- och gångavstånd i hela Trekanten. Bland annat finns motionsslinga, en MTB teknikbana, utegym, padelbanor, gym, fotbollsplaner, en sporthall, lekplats och pulkabacke.

Förutom Trekantens byalag finns flera föreningar som boende i olika åldrar kan engagera sig i, till exempel Trekantens IF, Scouterna och PRO-Trekanten. Bland flickor och pojkar i åldrarna 7-12 är ridning och fotboll de mest populära fritidsaktiviteterna.

Planområdet ligger centralt i orten, strax sydväst om Trekantensskolan och i direkt anslutning till huvudleden/Nya vägen. Befintlig bebyggelse inom planområdet och angränsande områden utgörs av ett lugnt villaområde. Området med omnejd upplevs som tryggt att vistas i.

Genom den obebyggda delen av planområdet leder en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning. Här finns även en kommunal lekplats och stora gräsytor. Området där tidigare funnits en möbelfabrik ger intrycket av att vara övergiven

och inte nyttjas i lika stor utsträckning, men det finns en boulebana som kan användas för aktivitet.

Förutom gång- och cykelvägen, på vilken fordonstrafik inte är tillåtet, nås planområdet via upplysta lokalgator i blandtrafik.

Natur

Området mellan Nya vägen, Stavhoppsgatan, livsmedelsbutiken och gång- och cykelvägen är ett torrt och sandigt område, med några fruktträd och rester från tidigare bebyggelse. Några förekommande växtarter är ljung (riklig), gråfibbla, rotfibbla, harklöver, gulmåra, femfingerört, åkervädd, getväppling, gullklöver (rödlistad, nära hotad), backtimjan (rödlistad, nära hotad, riklig förekomst) och backnejlika. I södra kanten finns mycket harris.

En inventering år 2020 har visat att området har en intressant insektsfauna med bland annat de rödlistade arterna väddgökbi, ölandsgökbi, storfibblemålar, mindre blåvinge, bredbrämad bastardsvärmare och ängsmetallvinge, samt ytterligare naturvårdsintressanta, men inte rödlistade bin. Förutsättningen för dessa arter är framför allt tillgång till ytor med bar sand för bobygge och tillräcklig mängd av specifika blommande växter och övriga örter för födosök.



Naturområde vid korsningen Nya vägen/Stavhoppsgatan.

Inom planområdet finns flera alléer som omfattas av biotopskydd. Längs Stavhoppsgatan finns en allé med björkar. Längs Nävergatan finns en något otydligare rad med björkar och aspar, som preliminärt bedöms vara en biotopskyddad allé. En allé med björkar finns även på västra sidan av Poppelgatan. I området mellan Nya vägen och livsmedelsbutikens parkering finns en rad med körsbärsträd. Beskärning, avverkning, grävning och utfyllnad inom 15 x stamdiametern från träden kräver dispens från biotopskyddet.



Vänster bild visar körsbärsträd intill livsmedelsbutik. Höger bild visar allé med björkar norr om Poppelgatan.



Foton längs Nävergatan.



Allé av björkar norr om Stavhoppsgatan.

Trafik

Biltrafik

Området angränsar mot Nya vägen som är strategiskt viktig som huvudgata och kollektivtrafikstråk. Trafikverket är väghållare för Nya vägen. I höjd med planområdet är hastigheten på 30 km/h. Även på de befintliga lokalgatorna inne och i anslutning till planområdet gäller hastighetsbegränsningen på 30 km/h. Gatubelysning finns längs lokalgatorna och gatorna uppfyller kommunal standard idag.

Gång- och cykelvägar

I anslutning till planområdet, norr om livsmedelsbutiken finns ytterligare en gång- och cykelväg och vid Trekantens tågstation finns en planskild korsning under järnvägen.

I västra delen av planområdet, norr om Stavhoppsgatan finns en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning. Lokalgatorna inom planområdet har inga trottoarer och trafiken sker i blandtrafik.



Vänster bild visar gång- och cykelväg norr om livsmedelsbutiken. Höger bild visar gång- och cykelväg i den västra delen i planområdet.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns inom ett gångavstånd på cirka 200 meter längs Nya Vägen. I snitt trafikeras busshållplatsen varannan timme av Kalmar länstrafiks busslinje nummer 131 Kalmar – Smedby – Trekanten – Nybro. Resetiden med buss från Trekanten till Nybro station såväl som Kalmar Central är cirka 25 minuter.

Krösätågen har från Trekantens station avgångar varannan timme. Restiden med tåget från Trekanten till Kalmar C eller till Nybro station är cirka 15 respektive 10 minuter.

Mark- och vattenförhållanden

Topografi

Trekanten ligger förhållandevis högt beläget i landskapet med en av de högsta punkterna över havet inom Kalmar kommun. Högsta punkten inom planområdet ligger i nordost på cirka 36 meter ovanför havet. Nivåskillnaden mellan högsta och lägsta punkten inom planområdet är cirka 3 meter. Marken sluttar svagt mot väst och sydväst och lägsta punkten inom planområdet ligger på cirka 33 meter över havet. En naturlig svacka finns inom befintligt grönområde längs med västra plangränsen.

Geoteknik

Enligt Sveriges geologiska undersökning, SGU:s jordartskarta består de ytliga jordlagren, inom de delar av planområdet som föreslås att bebyggas, i huvudsak av isälvsediment som mot nordväst övergår i postglacial finsand och i sydväst postglacial silt. Längst i nordväst kan sandig morän förekomma.



Jordartskarta. Planområde visas med svart streckad linje.

Hydrogeologi

I februari år 2020 mättes grundvattennivåerna i fem mätpunkter inom planområdet. Enligt dessa mätningar låg grundvattennivåerna vid mätningstillfället i undersökt område på cirka 1,3 till 2,1 meter under markytan. I detta sammanhang kan nämnas att grundvattennivåer generellt varierar med årstid, väderlek, snösmältning och torra sommarmånader.

Föreordnad mark

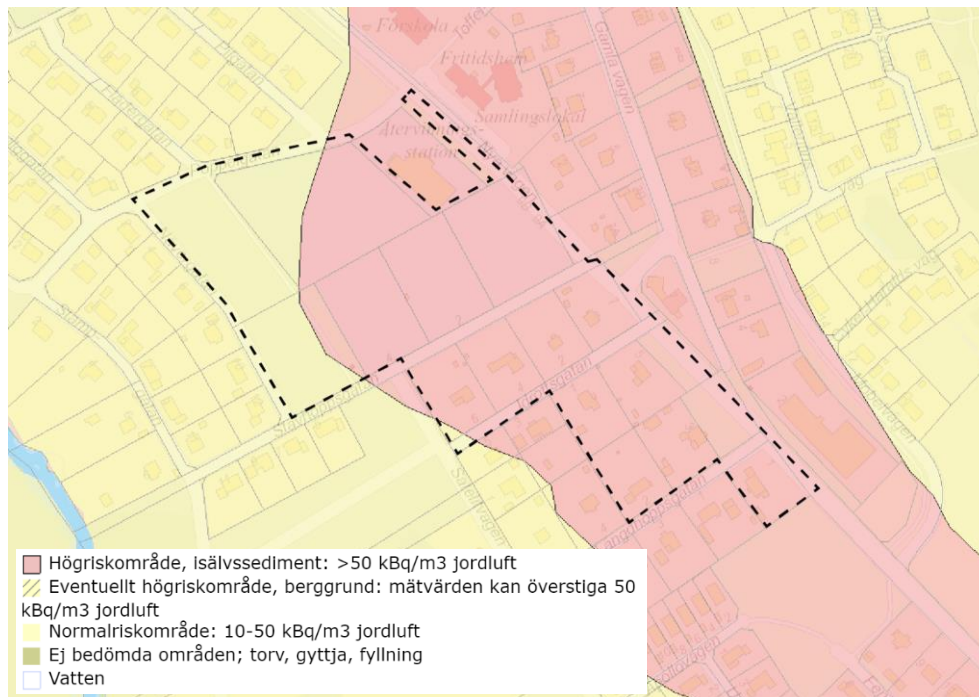
Inom den obebyggda marken inom planområdet har det tidigare funnits en möbelfabrik, Älgne möbelfabrik. På den ekonomiska kartan sedan 40-talet och historiska flygbilder från år 1965, 1971 och 1986 syns möbelfabriken i den södra delen av området.

I detaljplanen från år 1956 anges planbestämmelsen ”Nbs” (område får användas endast som planterat skyddsområde och får inte bebyggas), vilket kan tyda på att området kan ha använts för brandsläckning eller annan dylik verksamhet. I kontakt med Räddningstjänsten Sydost och kommunen har det inte kunnat påvisas att denna användning av marken har skett. Vidare ser Räddningstjänsten Sydost inget behov till en sådan framtida användning av området.

Störning och risk

Radon

Området ligger inom högriskområde för radon och vidare undersökningar och skyddsåtgärder kan vara aktuella vid byggnation.



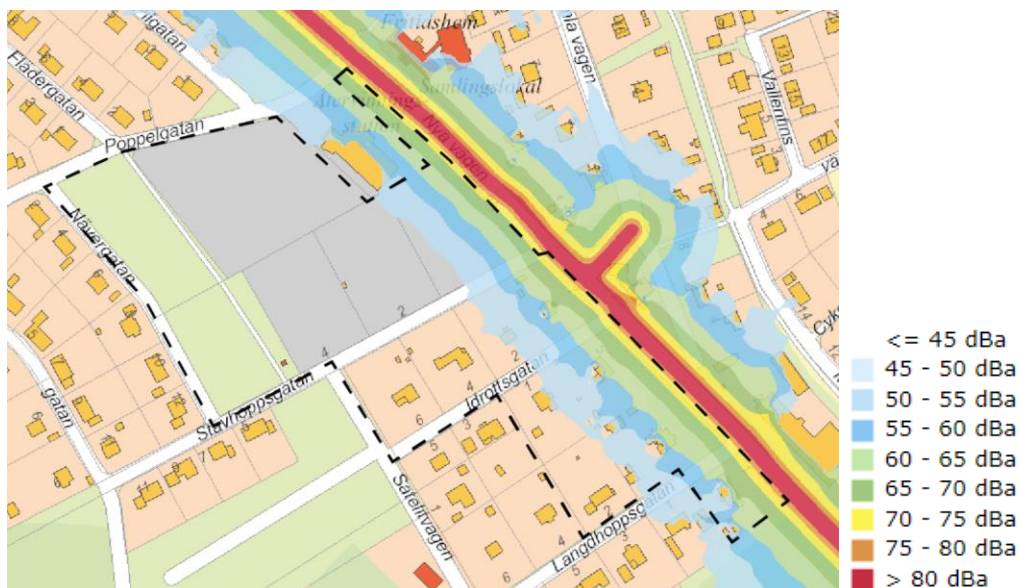
Kartering för radon. Svart streckad linje visar planområdet.

Trafikbuller

Planområdet ligger under riktvärdena för ekvivalent ljudnivå 60 dBA och maximalt ljudnivå 70 dBA för trafikbuller. Bilderna nedan visar utsnitt ur handläggarkartan med bullerkartering.



Bullerkartering Vägtrafik - ekvivalent ljudnivå.



Bullerkartering Vägtrafik - maximal ljudnivå.

Externt industribuller

Angränsande livsmedelsbutik kan orsaka bullerstörningar från lossning, lastning, fläktanläggningar och biltrafik. Frågan kommer att utredas mer till granskningen.

Skyddsrum

Närmaste skyddsrum har 120 platser och finns på Trekantenskolan som ligger inom gångavstånd till nu aktuellt planområde.

Teknisk försörjning***Dagvatten***

Kommunalt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten ligger längs befintliga lokalgator som angränsar till planområdet. Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Det finns dagvattenledningar i Poppelgatan, Stavhoppsgatan, Idrottsgatan och Längdhoppsgatan. Ledningarnas recipient är Smedstorpsån. De befintliga dagvattenledningarna är från 1973 och är inte dimensionerade utifrån gällande dimensioneringskrav.

Dagvattnet från planområdet som släpps ut i Smedstorpsån via det befintliga ledningsnätet fördröjs idag inte. Sett till Smedstorpsån och dess vattenkvalité krävs ingen fördröjning av dagvattnet.

Dagvatten från omkringliggande mark påverkar inte planområdet. Flödesvägar vid skyfall rinner längs vägar mot recipienten. Det finns inga instängda områden eller översvämningsproblematik.

El-tele

Planområdet ingår i E.ON Energidistribution elnätsområde. Det finns idag ett elskåp inom fastigheten Harby 5:56. E.ON:s kablar ligger i huvudsak längs befintliga lokalgator. Belysningsstolpar för gatubelysning finns längs lokalgatorna inom planområdet.

Fiber

I det angränsande villaområdet inom planområdet finns fiberledningar från Scanova, Telia Company.

Kablarna ligger i huvudsak längs befintliga lokalgator.

Värme

I dagsläget finns inget fjärrvärmenät i Trekanten.

Avfall

Hämtning av hushållsavfall utförs av Kretslopp Sydost.

Planförslaget



Illustrationen visar ett exempel på möjlig utveckling enligt de planbestämmelser som finns i plankartan. Parkeringar har inte ritats in, men är en fråga som behöver hanteras i samband med genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra en förtätning av bebyggelsestrukturen i centrala Trekanten genom ny bostadsbebyggelse på fastigheterna Harby 17:16 och 5:56 - 5:59, i form av flerbostadshus, kedjehus, parhus och radhus.

Bebyggelse

Enligt planförslaget möjliggörs ny bostadsbebyggelse på fastigheterna Harby 17:16 och 5:56-5:59. Det centrala läget i direkt anslutning till befintlig bebyggelse bedöms som en lämplig plats för förtätning och utveckling av Trekanten. Inom fastigheterna Harby 17:16 och Harby 5:57-59 möjliggörs nya bostäder i form av flerbostadshus. Exploateringsgraden är 40 % per fastighet. Inom fastigheten Harby 5:56 finns en minsta fastighetsstorlek på 400 kvadratmeter och en exploateringsgrad på 40 % per fastighet inom egenskapsområdet. Bestämmelserna om fastighetsstorlek och exploateringsgrad bedöms lämpliga för radhus, parhus eller kedjehus.

Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse med en varierad höjd mellan 9 och 11 meter. Längs Poppelgatan, Stavhoppsgatan och Nävergatan tillåts en högsta nockhöjd på 9 meter medan i mitten av planområdet tillåts en högre höjd på 11 meter. Det innebär nya bostäder i form av två respektive tre våningar. Höjden bedöms lämpligt utifrån områdets karaktär med småskalig

bebyggelse som främst består av villor med egna trädgårdar. I planen finns en planbestämmelse om minsta takvinkel för att den nya bebyggelsen inte heller ska upplevas allt för hög i förhållande till de befintliga bostäderna inom och utanför planområdet.

För de befintliga fastigheterna söder om Stavhoppsgatan, Idrottsgatan och Längdhoppsgatan som redan idag är bebyggda med villor tillåts en högsta nockhöjd på 7,6 meter. Anledningen att ha en något lägre höjd inom det södra området beror på att det huvudsakliga syftet är att justera förhållandena mellan kvartersmark och allmän plats. Syftet är inte att skapa en ändrad höjd eller markanvändning inom fastigheterna.

Bebyggelsens placering regleras med en prickad yta där ny bebyggelse inte får uppföras. Prickmarken varierar i bredd, men är inom de flesta områdena 6 meter mot gata. För garage, carport eller yta för parkering behöver det minst vara 6 meter från fastighetsgräns, vilket är på grund av att det ska finnas utrymme för parkering inom den egen fastigheten. Fordon får inte sticka ut över gångbana eller körbana. Utstickande fordon innebär också en försämrad trafiksäkerhet samt påverkar drift och skötsel av gator, vid till exempel snöröjning.

Planen hanterar också ett antal delar av området där dagens markanvändning inte står i överensstämmelse med de gällande planerna över området. Detaljplanen justerar förhållandet mellan kvartersmark och allmän plats inom den södra delen av planområdet. Det finns till exempel en planlagd yta för lokalgata, men gatan har aldrig byggts ut. Inom den sydöstra delen finns också naturytor på privat mark som regleras till kvartersmark-bostäder i den nya detaljplanen. I det första fallet förändras inte befintliga fastigheter, medan det andra fallet innebär ändrade fastighetsgränser när Naturmark blir Kvartersmark för bostäder. Fastigheterna som berörs är Harby 5:21, 5:30-32, 5:34, 5:51-54 och 5:8. Se mer under rubriken Fastighetsrättsliga frågor på sidorna 31–38.

I gällande plan är fastigheten Harby 5:51 och Harby 5:54 planlagd för Kvartersmark för bostäder och för Park och Plantering. I planen finns också ett antal hörn med Allmän plats för vägmark/gata mot Satelitvägen och vid korsningen Nya vägen och Stavhoppsgatan. Hörnen med vägmark finns eftersom de krävs för trafiksäkerhet och sikt. Inom den ena ytan mot Satelitvägen finns också belysningsstolpe och elskåp. I den nya planen är det betydelsefullt att ett sådant hörn fortsätter att finnas kvar utifrån säkerhetsskäl. Båda fastigheterna Harby 5:54 och Harby 5:51 ägs av privata fastighetsägare och för att säkerställa att hörnen i fortsättningen ska tillhöra området för gata behöver det genomföras en fastighetsreglering. Planen möjliggör också för att fastigheterna Harby 5:51 och 5:54 planläggs för Kvartersmark för bostäder eftersom det är vad den aktuella markanvändningen är idag. Se mer under rubriken Fastighetsrättsliga frågor på sida 34.

Natur

För att det nordvästra området med lekplats och grönyta ska fortsätta kunna nyttjas på liknande sätt, planläggs området som Parkmark. Området har gjorts tillräckligt stort för att kunna inrymma lekplats, boulebanor samt spelplan. Det är också möjligt att utveckla och bygga ut lekplatsen vid behov.

Det nordöstra området som visat sig vara ett värdefullt habitat för en rad rödlistade insekter säkerställs genom att planlägga ytan för Natur. Inom naturmarken finns också möjlighet att förbättra förhållandena ytterligare genom röjning eller skrapning av vissa ytor som har vuxit igen med tät ljung, stora grästuvor eller buskage.

Mark- och vattenförhållanden

Geoteknik

Loxia Group har tagit fram en geoteknisk undersökning (PM Geoteknik 2020-03-17) och en markteknisk undersökningsrapport (MUR/Geo 2020-03-17). Syftet har varit att ta reda på de geotekniska och hydrogeologiska förhållandena i samband med framtagandet av ny detaljplan.

I den marktekniska undersökningen från år 2020 beskrivs att jorden inom området täcks till stora delar av fyllning med en mäktighet av upp till cirka en meter. Fyllningen domineras av sand, men lokalt förekommer även grus. Fyllningsmaterialet är delvis krossat. Fyllningens fasthet är ofta relativt låg, vilket tyder på att den ej packats i någon större utsträckning. I några punkter kan sonderingen och provtagningen ha stoppat i fastare fyllningen.

Den naturligt lagrade jord som har påträffats inom området utgörs av siltig sand och/eller silt som kan vara sandig och/eller lerig. Utmärkande för den naturligt lagrade jorden är att den genomgående har minst hög relativ fasthet. Sammanfattningsvis så tyder undersökningen ej på några större variationer i de geotekniska förhållandena som jordartskartan visar. Utbredningen av silt sträcker sig längre österut än vad denna visar.

Grundläggning av bostadshus kan sannolikt utföras med platta på mark eller plintar på fast lagrad morän eller berg. Inför byggnation rekommenderas objektspecifika geotekniska undersökningar för att kunna fastslå bäst lämpad grundläggningsmetod. En projektering bör tas fram i bygglovsskedet för respektive tomtplats.





Förorenad mark

För att ta reda på om marken kan ha förorenats av den verksamhet som tidigare har varit på platsen har en utredning gällande förorenad mark tagits fram (Resultatrapport MMU Trekanten, Harby 2020-03-25). Provtagning av jord har utförts i ett flertal provpunkter och i tre av dessa har även analys av grundvatten utförts. Totalt har 16 jordprov analyserats med avseende på metaller och polycykliska aromatiska kolväten (PAH). I grundvattnet har tre prov analyserats.



Höga halter av kvicksilver i marken

Höga halter av nickel i grundvattnet

Teckenförklaring:	
	Skrubborrprovtagning
	Skrubborrprovtagning med grundvattenrör
	Undersökningsområde
	Delområde

Kalmar kommun			
SITUATIONSPLAN			
Provtagningspunkter			
Objekt: Trekanten i Harby			
Läppdrag nr: 414275			
Risad av: LÖRMAG	Datum: 2020-02-23	Ritning nr: Bilaga 1	Skala: -

I jord har endast ett prov visat på halter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM). I det östra hörnet av undersökningsområdet har det påvisats kvicksilver i det översta jordlagret med en halt över KM. Centralt inom undersökningsområdet påvisades en högre halt av nickel i ett grundvattenprov, 11 µg/l. I jorden påträffades inga höga halter av nickel.

I det östra hörnet, där det påvisats kvicksilver i det översta jordlagret, kommer området att behöva undersökas ytterligare i horisontalld innan genomförandet. Föroreningen är avgränsad på djupet och bör saneras innan detaljplanen kan genomföras. I övrigt bedömer kommunen att det i dagsläget inte innebär en risk för människors hälsa eller miljö att vistas och bo inom planområdet.

Kommunen kommer inför granskning att undersöka området som är angivet i detaljplanen från år 1956 med planbestämmelsen ”Nbs”. Kommunen kommer att analysera PFAS för att säkerställa att ingen övning av brandskum har pågått inom området.

För hela planområdet gäller riktvärdet känslig markanvändning, KM.

Störning och risk

Radon

Aktuellt detaljplaneområde bedöms ligga inom normal och högradonriskområde. Även inom normalradonriskområdet kan det finnas en viss risk för förekomst av mindre lokala områden av högradonmark. Av den anledningen krävs det generellt att nya byggnader utförs radonskyddande. I planen finns det en planbestämmelse om att ny bebyggelse ska utföras radonsäkert. Grundläggningen av ny byggnad ska ske radonskyddad, till exempel med täta genomföringar i plattan. Frågan avseende radonskyddat utförande av husen bevakas vid bygglovet.

Trafikbuller

Riktvärden enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller, med ändring 2017:359 bedöms klaras för de planerade nya och befintliga bostäderna. Trafikmängder och hastigheter inom och i anslutning till planområdet är så låga att det inte föreligger någon risk för trafikrelaterade bullerproblem.

Externt industribuller

Det kan antas att livsmedelsbutikens verksamhet alstrar buller genom dess fläktanläggning, biltrafik till och från butikens parkering och vid varuleveranser.

Skyddsrum

Närmaste skyddsrum har 120 platser och finns på Trekantensskolan som ligger inom gångavstånd till nu aktuellt planområde. Enligt planförslaget föreslås inga nya skyddsrum.

Infrastruktur

Biltrafik

Det kommer inte behöva anläggas nya lokalgator i samband med genomförandet av detaljplanen utan planen ansluter till befintlig vägstruktur i området. Det föreslås inga nya utfarter mot Nya Vägen.

Parkering skall ske inom den egna fastigheten och ska uppfylla riktlinjerna för cykel och parkering enligt riktlinjerna för parkering i Kalmar kommun.

Gång- och cykeltrafik

För att säkerställa att den befintliga gång- och cykelvägen i nordsydlig riktning inom den västra delen av planområdet inte kommer att tas bort möjliggörs det i planen för Gång- och cykelväg.

Att förbättra förutsättningarna för gång- och cykeltrafikanter vid Nya vägen är önskvärt med tanke på vägens funktion och placering genom samhället med intilliggande målpunkter. En identifierad förbättringsåtgärd är att förlänga befintlig gång- och cykelväg längs västra sidan av Nya vägen. I kommunens gällande översiktsplan framgår ovan strategiska inriktning.

Teknisk försörjning

Framtida bebyggelse avses att anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten-, spillvatten och dagvatten.

Dagvatten

Under planarbetets gång har en dagvattenutredning tagits fram som beskriver förutsättningarna för dagvattenhantering i planområdet. Dagvattenutredningen beskriver olika tänkbara åtgärder som lösningsalternativ. Det primära lösningsförslaget är att möjliggöra en fördröjning av dagvattnet inom det befintliga grönområdet i nordvästra delen av planområdet. Platsen bedöms lämplig eftersom ytan består av gräs och utgör en naturlig lågpunkt i området. Sett till recipientens, det vill säga Smedtorpsåns vattenkvalitet krävs det ingen fördröjning av dagvattnet, men ett lokalt omhändertagande och fördröjning är önskvärt. Dels i syfte att rena vattnet och dels i syfte att kunna fördröja starka skyfall.

I planförslaget anges egenskapsbestämmelsen dagvatten – dagvattendike inom grönområdet som föreslås som allmän plats för Park. Dagvatten som genereras inom planområdet avses att fördröjas inom det befintliga grönområdet i västra delen av planområdet.

El-tele

Det har planlagts för en yta för E-Transformatorstation i planen för att säkerställa att det befintliga elskåpet kan vara kvar.

Framtida bebyggelse avses att anslutas till befintliga el- och teleleverantörer till angränsande bebyggelse.

Fiber

Framtida bebyggelse avses att anslutas till befintliga fiberkablar som finns framdragen i området.

Värme

Uppvärmning av planerad bebyggelse kommer att ske individuellt.

Avfall

Hämtning av hushållsavfall kommer att ombesörjas av Kretslopp Sydost.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

GATA**Gata**

Befintliga gator inom området planläggs enligt gällande markanvändning.

GATA₁**Lokalgata**

Befintliga gator inom området planläggs enligt gällande markvändning.

GCVÄG**Gång- och cykelväg**

Befintlig gång- och cykelväg i den västra delen av planområdet planläggs enligt gällande markanvändning och för att säkerhetsställa tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter.

PARK**Park**

Befintlig parkmark inom området planläggs enligt gällande markanvändning och för att utvecklas vid behov.

NATUR**Naturområde**

Området i nordöst bevaras som naturmark eftersom det finns växtarter som gynnar solitära bin inom området.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B**Bostäder**

Planbestämmelsen bidrar till att detaljplanens syfte att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse uppnås samt att befintlig bostadsmark inom området planläggs enligt gällande markanvändning.

E₁**Transformatorstation**

Befintlig transformatorstation inom området planläggs enligt gällande markvändning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATSMARK

Stängsel, utfart och annan utgång



Utfartsförbud

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

Utformning av allmän plats

dagvatten₁

Det behöver skapas en form av grundare översvämningsyta för att hantera dagvattnet inom planområdet. Bestämmelsen reglerar att det är möjligt att skapa olika former av dagvattenhantering.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Prickmarken reglerar var det inte är lämpligt att placera byggnader med tanke på planens intentioner. Syftet med prickmarken är också att hålla 6 meter fri yta från bebyggelse längs gatumark i planområdet.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 9,0

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter

Reglerar hur hög nockhöjden på en huvudbyggnad får vara, eventuella uppstickande delar som ventilation, antenner med mera räknas inte med. Höjderna som är bestämda bedöms lämpliga med hänsyn till planens intentioner, befintliga bebyggelse och stads- och landskapsbilden.

Längs Poppelgatan och Stavhoppsgatan får byggnader maximalt uppgå till 9 meter i nockhöjd.

h₂ 11,0**Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter**

Reglerar hur hög nockhöjden på en huvudbyggnad får vara, eventuella uppstickande delar som ventilation, antenner med mera räknas inte med. Höjderna som är bestämda bedöms lämpliga med hänsyn till planens intentioner, befintliga bebyggelse och stads- och landskapsbilden. Längre in i kvarteret medges en något högre höjd på 11 meter.

h₃ 7,6**Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter**

Reglerar hur hög nockhöjden på en huvudbyggnad får vara, eventuella uppstickande delar som ventilation, antenner med mera räknas inte med. Höjderna som är bestämda bedöms lämpliga med hänsyn till planens intentioner, befintliga bebyggelse och stads- och landskapsbilden. För befintliga bostäder i området medges en högsta nockhöjd på 7,6 meter. Angiven nockhöjd avser att anpassa planbestämmelsen till befintlig bebyggelse.

h₄ 5,0**Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter**

Höjden är bestämd utifrån att komplementbyggnad inte ska tillåtas att dominera över huvudbyggnad.

*Takvinkel***o₁ 0,0****Minsta takvinkel är angivet värde i grader**

Syftet är att anpassa ny bebyggelse i skala och utförande till omgivande bebyggelse i Trekanten. För att den nya bebyggelsen ska smälta in i den befintliga miljön anges en minsta takvinkel på 22 grader. För befintlig bebyggelse anges också en minsta takvinkel på 22 grader för att behålla karaktären i området.

*Utnyttjandegrad***e₁ 0,0****Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet**

Utnyttjandegraden anses lämplig för planområdet med avseende för byggnation, grönyta och parkering. Utnyttjandegraden anses också lämplig i förhållande till förtätning inom Trekantens centrala delar.

e₂ 0,0**Största byggnadsarea är angivet värde i m²**

För befintliga bostäder anges en maximal byggnadsarea på 200 kvadratmeter. Angiven byggnadsarea avser att anpassa planbestämmelsen till befintlig bebyggelse.

*Fastighetsstorlek***d₁ 0,0****Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²**

För den privatägda obebyggda marken anges en minsta fastighetsstorlek per fastighet inom egenskapsområdet. Egenskapsområdena är skapade i syfte att ha olika höjder inom området. Det anses mer lämpligt att ha en högre högsta nockhöjd i mitten av planområdet och en något lägre höjd mot Poppelgatan och Stavhoppsgatan.

För fastigheten Harby 5:56 vid korsningen Nävergatan och Stavhoppsgatan medges en minsta fastighetstorlek på 400 kvadratmeter, vilket bedöms som en lämplig storlek för byggnation av radhus, parhus eller kedjehus. För befintliga bostadskvarter anges en minsta fastighetsstorlek på 1000 kvadratmeter. Planbestämmelsen reglerar så att de enskilda fastigheterna inte blir för små till storlek. Fastighetsstorleken per fastighet anses lämplig för planområdet med avseende på planerad användning.

*Utförande***b₁****Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig**

Bestämmelsen anges för att möjliggöra infiltration för den obebyggda marken.

b₂**Nya byggnader ska utföras radonsäkert**

Bestämmelsen säkerställer att frågan om radon hanteras vid byggnation av nya bebyggelse.

Placering

p₁

Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns

Avståndet bedöms lämpligt utifrån att fastighetsägare ska hantera fasader inom den egna fastigheten.

p₂

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

Avståndet bedöms lämpligt utifrån att fastighetsägare ska hantera fasader inom den egna fastigheten och att bebyggelse inte ska hamna för nära varandra.

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. lagakraftsdatum.

Genomförandetiden är 60 månader (5 år), vilket anger den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Detaljplanen med dess planbestämmelser fortsätter att gälla tills dess att detaljplanen ändras, upphävs eller ny detaljplan tas fram för området.

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad bygg rätt 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

Vägföreningen är sedan långtid sovande och har inte haft någon verksamhet eller valda funktioner sedan slutet av 1980-talet. Kommunen är inte formellt väghållare, men har frivilligt åtagit sig att i praktiken sköta gatorna med till exempel snöröjning och belysning i enlighet med ett beslut i gatunämnden från 1985. Kommunen ska nu även formellt bli huvudman för allmän plats, dvs för gatorna och andra allmänna platser inom planområdet.

Etapputbyggnad

Exploateraren har meddelat att den privatägda marken kommer att byggas ut i etapper.

Exploateringsavtal

Detaljplanen kommer till vissa delar genomföras med stöd av exploateringsavtal. Ett sådant avtal kommer att förhandlas och utformas parallellt med detaljplaneprocessen. Syftet med ett exploateringsavtal är att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Preliminärt bedöms avtalet behöva reglera eventuella dagvattenåtgärder samt eventuella åtgärder på intilliggande park.

Mark som ägs av Byggnadsaktiebolaget O.G. Ohlsson och som planläggs som allmän plats överläts till Kalmar kommun utan ersättning. Ansökan om fastighetsbildning sker gemensamt.

Övriga avtal eller överenskommelser

En mindre del av kommunens mark planläggs för bostäder. Denna mark kan antingen säljas som villatomter till privatpersoner eller säljas till byggaktörer för byggnation av till exempel radhus. En sådan försäljning till en byggaktör kan, men måste inte, föregås av en markanvisning.

Behovet av andra avtal eller överenskommelser har för närvarande inte identifierats.

Fastighetsrättsliga frågor

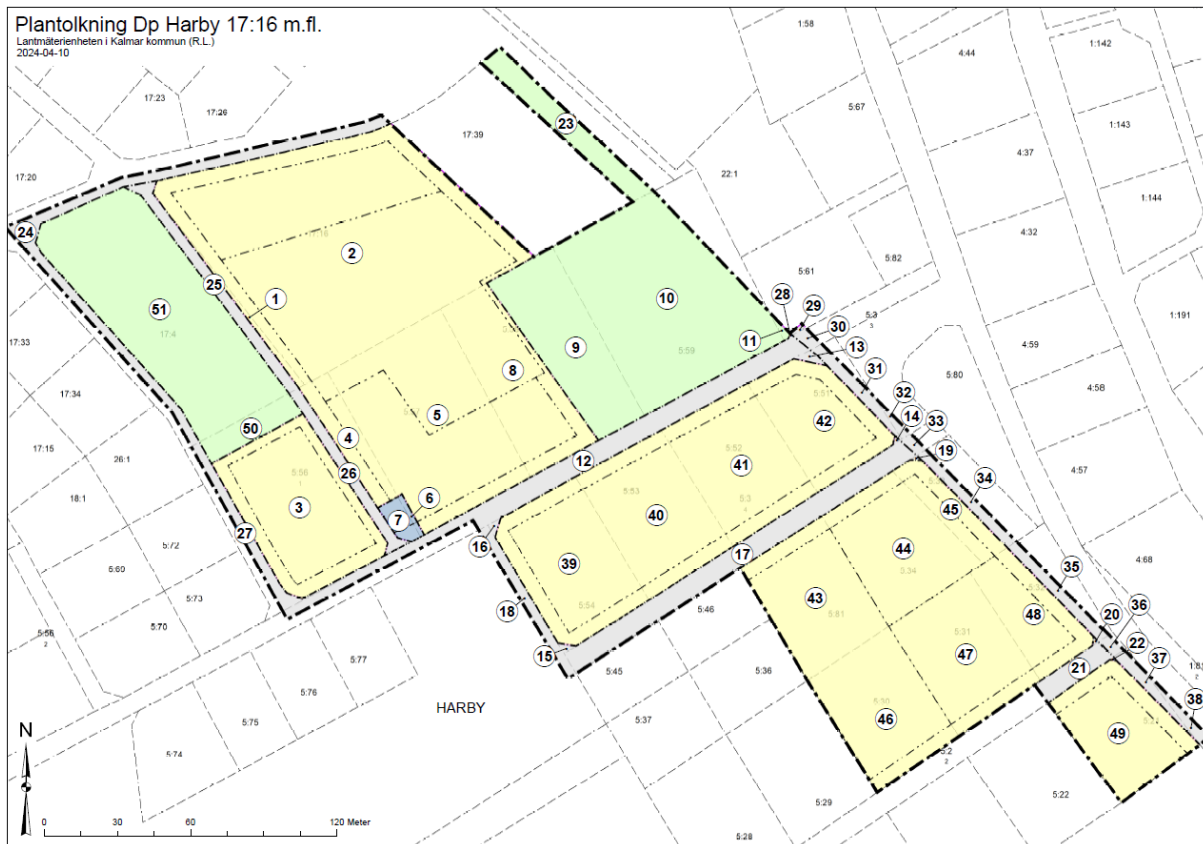
Allmänt

De fastighetsrättsliga konsekvenserna 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. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Mark för allmän plats enligt detaljplanen har kommunen både rättighet och skyldighet att lösa in, eftersom kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Detta genomförs enklast genom att marken överförs genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning. I första hand tas besluten om fastighetsreglering med stöd av överenskommelser mellan kommunen och berörda markägare. I överenskommelserna regleras även vilken ersättning som kommunen ska betala till fastighetsägarna, när det är aktuellt. Finns det ingen överenskommelse, beslutar lantmäterimyndigheten om marköverföring och ersättningar enligt lagregler och praxis. (Alternativet till lantmäteriförrättning är annars att inlösen av mark för allmän plats enligt plan- och bygglagen beslutas efter en process i domstol.) Om marken sedan länge använts som väg och/eller tidigare är upplåten för vägförening eller med vägrätt till staten, brukar ersättningen ofta endast bli symbolisk. Detta beror på att själva äganderätten värderas lågt när rättigheten i praktiken ianspråktar hela markområdet.

Kommunen bedömer inte att några fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov uppstår, kan sådana bestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan även under genomförandetiden.



Fastighetsbildning

Fastigheter som behöver bildas och ändras med anledning av planen.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Harby 5:2	Från Harby 5:2 ska område 21 och 36 överföras till kommunala fastigheten Harby 17:4 för allmänplatsmarks ändamål.
Harby 5:3	Från Harby 5:3 ska område 12, 17, 30 och 33 överföras till kommunala fastigheten Harby 17:4 för allmänplatsmarks ändamål.
Harby 5:21	Från Harby 5:21 ska område 22 och 37 överföras till kommunala fastigheten Harby 17:4 för allmänplatsmarks ändamål. Område 49 ska ligga kvar på Harby 5:21 för bostadsändamål.
Harby 5:30	Område 46 ska ligga kvar på Harby 5:30 för bostadsändamål.
Harby 5:31	Område 47 ska ligga kvar på Harby 5:31 för bostadsändamål.

Harby 5:32	Från Harby 5:32 ska område 20 och 35 överföras till kommunala fastigheten Harby 17:4 för allmänplatsmarks ändamål. Område 48 ska ligga kvar på Harby 5:31 för bostadsändamål.
Harby 5:33	Från Harby 5:33 ska område 19 och 34 överföras till kommunala fastigheten Harby 17:4 för allmänplatsmarks ändamål. Område 45 ska ligga kvar på Harby 5:31 för bostadsändamål.
Harby 5:34	Område 44 ska ligga kvar på Harby 5:31 för bostadsändamål.
Harby 5:51	Från Harby 5:51 ska område 13, 14 och 31 överföras till kommunala fastigheten Harby 17:4 för allmänplatsmarks ändamål. Område 42 ska ligga kvar på Harby 5:31 för bostadsändamål.
Harby 5:52	Område 41 ska ligga kvar på Harby 5:52 för bostadsändamål.
Harby 5:53	Område 40 ska ligga kvar på Harby 5:52 för bostadsändamål.
Harby 5:54	Från Harby 5:54 ska område 15 och 16 överföras till kommunala fastigheten Harby 17:4 för allmänplatsmarks ändamål. Område 39 ska ligga kvar på Harby 5:54 för bostadsändamål.
Harby 5:55	Område 18 ska ligga kvar på Harby 5:55 för allmänplatsmarks ändamål.
Harby 5:56	Från kommunala fastigheten Harby 5:56 ska område 4 överföras till Harby 17:16 för bostadsändamål. Från kommunala fastigheten Harby 5:56 ska område 26 och 27 överföras till kommunala fastigheten Harby 17:4 för allmänplatsmarks ändamål. Från kommunala fastigheten Harby 5:56 ska område 50 överföras till kommunala fastigheten Harby 17:4 för allmänplatsmarks ändamål. För område 7/E1, se under rättigheter nedan. Område 3 ska ligga kvar på kommunala fastigheten Harby 5:56 och avstyckas till en eller flera fastigheter för bostadsändamål.

Harby 5:57	Från Harby 5:57 ska område 5 överföras till Harby 17:16 för bostadsändamål. För område 6/E1, se under rättigheter nedan.
Harby 5:58	Från Harby 5:58 ska område 8 överföras till Harby 17:16 för bostadsändamål. Från Harby 5:58 ska område 9 överföras till kommunala fastigheten Harby 17:4 för allmänplatsmarks ändamål.
Harby 5:59	Från Harby 5:59 ska område 10 överföras till kommunala fastigheten Harby 17:4 för allmänplatsmarks ändamål.
Harby 5:61	Från Harby 5:61 ska område 11, 28 och 29 överföras till kommunala fastigheten Harby 17:4 för allmänplatsmarks ändamål.
Harby 5:81	Område 43 ska ligga kvar på Harby 5:81 för bostadsändamål.
Harby 17:4	Från Harby 17:4 ska område 1 överföras till Harby 17:16 för bostadsändamål. Från Harby 5:2 ska område 21 och 36 överföras till kommunala fastigheten Harby 17:4 för allmänplatsmarks ändamål. Från Harby 5:3 ska område 12, 17, 30 och 33 överföras till kommunala fastigheten Harby 17:4 allmänplatsmarks ändamål. Från Harby 5:21 ska område 22 och 37 överföras till kommunala fastigheten Harby 17:4 för allmänplatsmarks ändamål. Från Harby 5:32 ska område 20 och 35 överföras till kommunala fastigheten Harby 17:4 för allmänplatsmarks ändamål. Från Harby 5:51 ska område 13, 14 och 31 överföras till kommunala fastigheten Harby 17:4 för allmänplatsmarks ändamål. Från Harby 5:56 ska område 50 överföras till kommunala fastigheten Harby 17:4 för allmänplatsmarks ändamål. Från Harby 5:58 ska område 9 överföras till kommunala fastigheten Harby 17:4 för allmänplatsmarks ändamål. Från Harby 5:59 ska område 10 överföras till Harby 17:4 kommunala fastigheten för allmänplatsmarks ändamål. Från Harby 5:61 ska område 11 överföras till kommunala fastigheten Harby 17:4 för allmänplatsmarks ändamål.

	<p>Område 24, 25 ska ligga kvar på Harby 17:4 för allmänplatsmarks ändamål.</p> <p>Område 23 och 51 ska ligga kvar på Harby 17:4 för allmänplatsmarks ändamål.</p>
Harby 17:16	<p>Från Harby 5:56 ska område 4 överföras till Harby 17:16 för bostadsändamål.</p> <p>Från Harby 5:57 ska område 5 överföras till Harby 17:16 för bostadsändamål.</p> <p>Från Harby 5:58 ska område 8 överföras till Harby 17:16 för bostadsändamål.</p> <p>Från kommunala fastigheten Harby 17:4 ska område 1 överföras till Harby 17:16 för bostadsändamål.</p> <p>Område 2 ska ligga kvar på Harby 17:16 för bostadsändamål.</p>
Harby 17:38	<p>Område 32 och 38 ska ligga kvar på kommunala fastigheten Harby 17:38 för allmänplatsmarks ändamål.</p>
Rättigheter som kan nybildas	<p>Fastighetsrättsliga konsekvenser</p>
	<p>För transformatorstation inom område E1 (områdena 6 och 7) på plankartan kan ledningsrätt bildas på den fastighet som utrymmet kommer att tillhöra. Alternativt avstyckas till en egen fastighet.</p>

Områdesfigurer	Areal, kvm	Markanvändning enligt detaljplaneförslag	Nuvarande fastighet	Ägarskap
1	131	Bostäder	Harby 17:4	Kalmar kommun
2	8964	Bostäder	Harby 17:16	Privat
3	2986	Bostäder	Harby 5:56	Kalmar kommun
4	666	Bostäder	Harby 5:56	Kalmar kommun
5	4026	Bostäder	Harby 5:57	Privat
6	35	Transformatorstation	Harby 5:57	Privat
7	157	Transformatorstation	Harby 5:56	Kalmar kommun
8	2088	Bostäder	Harby 5:58	Privat
9	2055	Natur	Harby 5:58	Privat
10	4566	Natur	Harby 5:59	Privat
11	24	Natur	Harby 5:61	Privat
12	1686	Lokalgata	Harby 5:3	Privat
13	36	Lokalgata	Harby 5:51	Privat
14	5	Lokalgata	Harby 5:51	Privat
15	14	Lokalgata	Harby 5:54	Privat
16	17	Lokalgata	Harby 5:54	Privat
17	1491	Lokalgata	Harby 5:3	Privat
18	293	Lokalgata	Harby 5:55	Kalmar kommun
19	5	Lokalgata	Harby 5:33	Privat
20	4	Lokalgata	Harby 5:32	Privat
21	287	Lokalgata	Harby 5:2	Privat
22	2	Lokalgata	Harby 5:21	Privat
23	804	Natur	Harby 17:4	Kalmar kommun
24	1166	Lokalgata	Harby 17:4	Kalmar kommun
25	499	GC-väg	Harby 17:4	Kalmar kommun
26	364	GC-väg	Harby 5:56	Kalmar kommun
27	337	Lokalgata	Harby 5:56	Kalmar kommun
28	1	Lokalgata	Harby 5:61	Privat
29	12	Gata	Harby 5:61	Privat
30	51	Gata	Harby 5:3	Privat
31	217	Gata	Harby 5:51	Privat
32	43	Gata	Harby 17:38	Kalmar kommun
33	44	Gata	Harby 5:3	Privat
34	232	Gata	Harby 5:33	Privat
35	247	Gata	Harby 5:32	Privat
36	43	Gata	Harby 5:2	Privat
37	157	Gata	Harby 5:21	Privat
38	98	Gata	Harby 17:38	Kalmar kommun
39	2417	Bostäder	Harby 5:54	Privat
40	2322	Bostäder	Harby 5:53	Privat
41	2212	Bostäder	Harby 5:52	Privat
42	1760	Bostäder	Harby 5:51	Privat
43	2118	Bostäder	Harby 5:81	Privat
44	2118	Bostäder	Harby 5:34	Privat
45	615	Bostäder	Harby 5:33	Privat
46	2166	Bostäder	Harby 5:30	Privat
47	2144	Bostäder	Harby 5:31	Privat
48	1238	Bostäder	Harby 5:32	Privat
49	1812	Bostäder	Harby 5:21	Privat
50	424	Park	Harby 5:56	Kalmar kommun
51	4671	Park	Harby 17:4	Kalmar kommun

Arealerna är ungefärliga

Gemensamhetsanläggning

Trekantens vägförening ska omprövas så att vägar och andra allmänna platser inom planområdet tas bort från vägföreningen eftersom planen innebär att kommunen blir huvudman för allmänna platser inom planområdet. Detta sker genom en lantmäteriförrättning som kommunen redan ansökt om.

Trekantens vägförening (08-LJU-1113, Harby ga:7) gäller numera som gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening, men väghållningen sköts i praktiken av kommunen sedan år 1985. Då åtog sig kommunen att i praktiken ta över väghållningen genom ett beslut i dåvarande gatunämnden. Något formellt upphävande har dock inte skett. Formellt finns vägföreningen kvar, men är vad man brukar kalla ”sovande”. På sikt behöver planändring ske även för resten av vägföreningens vägar och allmänna platser så att huvudmannaskapet blir kommunalt, och kommunen blir huvudman även formellt sett.



Del av vägföreningskartan som detaljplanen berör (08-LJU-1113)

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning, en markmiljöundersökning samt en geoteknisk utredning tagits fram.

Tekniska anläggningar

Inom planområdet har E.on Energidistribution AB en transformatorstation samt markförlagda ledningar.

Ekonomiska frågor

Kostnader som uppstår under genomförandet av detaljplanen är:

- Fastighetsbildningskostnader
- Eventuell standardhöjning av park/lekplats

Intäkter uppstår i form av ersättning för marköverlåtelse samt, samt genom VA-avgifter.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader

Kalmar kommun får kostnader för:

- Fastighetsbildningskostnader för avstyckning av nya bostadsfastigheter.
- Uppskattad kostnad för planläggning, undersökningar och utredningar uppgår till cirka 500 000 kronor.
- Inlösen av allmän plats samt eventuell standardhöjning av park.
- Utökade drifts- och skötselkostnader för serviceförvaltningen för allmän plats.

Intäkter

- Kalmar kommun får intäkter i form av ersättning för överlåtelse av mark.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och rättighetshavare

Kostnader

Kalmar Vatten AB får kostnader för anläggande av anläggningar för dagvatten.

Intäkter

Kalmar Vatten AB får intäkter genom VA-avgifter.

Intäkter för försäljning/inlösen av mark uppstår till ägarna av Harby 5:2, Harby 5:3, Harby 5:21, Harby 5:32, Harby 5:33, Harby 5:51, Harby 5:54, samt Harby 5:61.

Inlösen

Byggnadsaktiebolaget O.G .Ohlsson äger Harby 5:58, Harby 5:59 som planläggs delvis som allmän platsmark med ändamål naturmark samt vägmark. Den allmänna platsen löses in av kommunen utan ersättning.

Inlösen av allmän platsmark kommer också ske av delar av fastigheterna Harby 5:2, Harby 5:3, Harby 5:21, Harby 5:32, Harby 5:33, Harby 5:51, Harby 5:54, samt Harby 5:61. Kalmar kommun strävar efter att nå frivilliga överenskommelser med berörda fastighetsägare. Kan sådan frivillig överenskommelse inte nås sker inlösen tvångsvis genom lantmäterimyndigheten.

Planavgift

Planavgift ska inte utgå vid bygglov för fastigheterna Harby 17:16, 5:56, 5:57, 5:58, 5:59, eftersom plankostnaden regleras i ett särskilt avtal.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvensbeskrivning och undersökning

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. Kommunen har gjort en undersökning och i den bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

Miljö kvalitetsnormer

Det bedöms inte föreligga risk att påverka recipienten Smedtorpsåns miljö kvalitetsnormer (MKN) negativt, men då det är relativt stor exploatering rekommenderas ändå att rening sker av dagvattnet. Rening kan ske inom planområdet, antingen i svackdiken eller i damm. Rening kan även ske utanför planområdet. Vid rening utanför planområdet krävs det att det anläggs en ny damm, vilken även skulle rena dagvatten från intilliggande befintligt villaområde.

Service

En utveckling av planområdet enligt nu aktuellt planförslag medför ett ökat underlag för befintlig och framtida möjlighet till utökning av offentlig och kommersiell service i Trekanten.

Bebyggelse

Ny byggnation i området kommer att innebära en kontrast mellan befintlig äldre bostadsbebyggelse samt modern byggnation. För att kontrasterna inte ska bli alltför stora tillåts en högre höjd med maximalt 11 meter i högsta nockhöjd en bit in i kvarteret och sedan maximalt 9 meter närmast gatorna Poppelgatan, Stavhoppsgatan och Nävergatan. Det innebär att ny bebyggelse kan uppföras i 2-3 våningar, vilket bidrar till att den småskaliga karaktären i området kommer att vara kvar.

Sociala konsekvenser

I mitten av planområdet finns främst en större yta med träd, buskage och ett par boulebanor, vilket kan ge intrycket av ett öppet och tomt område när ytorna inte används. Den närvaro som finns i närområdet utgörs av trafikanter till bostäder och olika verksamheter omgivningen. Ett genomförande av detaljplanen kan bidra till att det skapar ett ökat flöde av människor i området eftersom planen möjliggör för nya bostäder.

Ett genomförande av planförslaget kan antas medföra positiva socioekonomiska effekter. Efterfrågan för flerfamiljshus, kedjehus, parhus och radhus är stort i området. Områdets placering intill kommersiell och kommunal service samt kollektivtrafik och rekreationsområden bedöms gynna möjligheten till att yngre barnfamiljer kan bosätta sig i Trekanten. På så sätt möjliggörs en generationsväxling där äldre som vill flytta från sin villa/gård till ett mindre och mer lättskött boende kan bo kvar inom tätorten. Planerad bebyggelse bedöms av den anledningen i viss del bidra till en blandad åldersstruktur i Trekanten.

Ett genomförande av planförslaget bedöms som positivt ur ett barnperspektiv. Tillgängligheten till ytor för lek och rörelse i naturen är god. Likaså bedöms orienterbarheten inom området, samt upplevelsen av att befinna sig inom ett tryggt område som god. Det är viktigt att skapa gemensamma utrymmen och mötesplatser i bostadsområdet eftersom det främja social sammanhållning och gemenskap. Den befintliga lekplatsen inom den nordvästra delen av planområdet kommer att vara kvar. Lekplatsen kommer också vara möjlig att utvecklas vid behov, vilket kan skapa mer lek och aktivitet i området för både barn och vuxna. Det kan bidra till att skapa en positiv känsla av tillhörighet skapas, vilket också kan stärka de sociala banden och dynamiken i området för invånarna och besökare. Vid genomförandet av detaljplanen är det viktigt att tänka på frågor som handlar om universell utformning. Så väl ute- som innemiljöer ska vara hinderfria och tillgängliga för alla från början och ska inte kräva ombyggnationer i efterhand för att kunna användas. Möjligheten att använda planområdet som promenadområde för att till exempel promenera eller rasta sin hund kommer att försvinna, men det finns fortfarande goda förutsättningar för sådana aktiviteter i liknande naturmiljö i planområdets direkta närhet i väst.

Natur

Ett genomförande av planförslaget innebär att mark som i dagsläget är obebyggt och används för rekreation kommer att exploateras för bostäder.

Området som identifierats som livsmiljö för rödlistade insektsarter säkerställs som naturmark vilket långsiktigt sett bedöms få positiva konsekvenser för den biologiska mångfalden i området. Naturmarken planläggs som allmän platsmark för att säkerställa skötselåtgärder samt allmänhetens tillgång till området. Inom naturmarken finns det möjlighet att förbättra förhållandena ytterligare genom röjning eller skrapning av vissa ytor som har vuxit igen med tät ljung, stora grästuvor eller buskage.

För att det nordvästra området fortsättningsvis ska kunna nyttjas på liknande sätt, planläggs området som parkmark. Området har gjorts tillräckligt stort för att kunna inrymma lekplats, bouleanor samt spelplan. Kommunen kommer att få ökad skötselnivån för området som planläggs för park i jämfört med idag.

Arkeologi

Det är enligt Kulturmiljölagen (KML) förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen på något sätt förändra, ta bort, skada eller täcka över en fornlämning. Ifall man under byggnationstiden stöter på en fornlämning ska, i enlighet med 2 kap 10 § 2 stycket KML, arbetet avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsens kulturminnesenhet för vidare information.

Trafik

Biltrafik

Genomförandet av planen förväntas inte ha någon större inverkan på den upplevda tryggheten i området. Trafiken kommer sannolikt att öka något, men hastighetsgränserna kommer motsvara övriga i området

Gång- och cykelvägar

Detaljplanen möjliggör för att de befintliga gång- och cykelvägarna i området fortsättningsvis kommer att finnas kvar, vilket bidrar till tillgänglighet att ta sig till och från området via gång eller cykel, men det finns fortfarande behov av att koppla samman gång- och cykelnätet längs Nya vägen med befintliga gång- och cykelvägar i Trekanten. Inom Natur-området i plankartan finns möjlighet att ordna gång- och cykelväg vid behov, vilket innebär att en förlängning av befintlig gång- och cykelväg längs Nya vägen är möjlig.

Kollektivtrafik

I jämförelse till Kalmar tätort lär barnens beroende av kollektivtrafiken eller av att få skjuts med sina föräldrar, för att kunna ta sig till olika fritidsaktiviteter, vara större.

Mark- och vattenförhållanden

Geoteknik

Grundläggning av bostadshus kan sannolikt utföras med platta på mark eller plintar på fast lagrad morän eller berg. Inför byggnation rekommenderas objektspecifika geotekniska undersökningar för att kunna fastslå lämplig grundläggningsmetod. En projektering bör tas fram i genomförandet av detaljplanen för respektive tomtplats.

Förorenad mark

Provpunkten där förhöjda halter kvicksilver uppmätts ligger inom ett område som i planförslaget föreslås att planläggas som allmän platsmark Natur. Här behöver marken inte uppfylla Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning, men kommunen anser att föroreningen ska avgränsas horisontellt och bör saneras innan detaljplanen antas.

Kommunen kommer inför granskning att undersöka området som är angivet i detaljplanen från år 1956 med planbestämmelsen ”Nbs”. Kommunen kommer att analysera PFAS för att säkerställa att ingen övning av brandskum har pågått inom området.

Störning och risk

Radon

Grundläggningen av ny byggnad ska ske radonskyddat, till exempel med täta genomföringar i plattan. Frågan avseende radonskyddat utförande av husen bevakas vid hantering av bygglovet.

Externt industribuller

Det kan antas att livsmedelsbutikens verksamhet alstrar buller genom dess fläktanläggning, biltrafik till och från butikens parkering och vid varuleveranser. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att frågan om externt industribuller undersöks för att säkerställa att föreslagen bostadsbebyggelse inte hamnar i konflikt med befintlig verksamhet.

Fastighetsrättsliga frågor

Planens genomförande innebär att ett antal fastighetsägare får klarhet med vilka rättigheter de har att använda och bebygga mark som enligt plan varit allmän platsmark, men som upplevts som en del av den egna tomten. I några fall innebär planen att fastighetsägare kan överta tidigare planlagd allmän platsmark.

För några fastigheter innebär dessutom detaljplanen att kommunen får rättighet och skyldighet att lösa in mark som i planen är avsedd för allmän plats, eftersom kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Sedan tidigare är all den mark som detta berör upplåten för vägföreningens vägar och parkmark eller med vägrätt för allmän väg. Ett genomförande av planförslaget innebär att kommunen kommer att ta över all gatumark inom planområdet. Det förutsätter att delar av Trekantens vägförening behöver omprövas och upphävas, vilket skapar en större tydlighet gällande ansvar för drift och skötsel av allmän plats för gator och natur.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Ett genomförande av detaljplaneförslaget förutsätter att dagvattnet som genereras inom planområdet fördröjs eller att dagvattennätets kapacitet ökas genom att nya dagvattenledningar anläggs. Det är på grund av att det befintliga ledningsnätet inom och i anslutning till planområdet inte uppfyller dagens dimensioneringskrav.

Avfall

Ett genomförande av planförslaget kan medföra att befintlig återvinningsstation vid livsmedelsbutiken behöver tas bort. Från och med år 2027 ska insamling av förpackningsavfall även ske fastighetsnära, samordnat med insamlingen av mat-och restavfall sin sköts om idag av Kretslopp sydost AB.

**Tidigare ställningstaganden
Överkommunala beslut****Riksintressen**

Föreslagen bebyggelse enligt planförslaget bedöms inte stå i konflikt med några riksintressen.

Fornminnen

Det finns inga kända fornminnen inom aktuellt planområde.

Miljökvalitetsnormer

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

Vatten

Enligt vattenförvaltningsförordningen delas yt- och grundvatten in i enheter som benämns vattenförekomster. För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten. För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för ekologisk och kemisk status. För grundvattenförekomster finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status.

Miljökvalitetsnormerna för varje vattenförekomst beslutas av Vattenmyndigheten. En miljökvalitetsnorm beskriver den kvalitet en vattenförekomst ska uppnått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå *god status*.

Planområdet ligger inom det tekniska avrinningsområdet för Ljungbyån. Recipient för det vatten som infiltrerar inom planområdet är grundvattenförekomsten Ås vid Trekanten (SE628609-151936), som enligt VISS har god kvantitativ och kvalitativ status.

Primär recipient för dagvatten som genereras inom planområdet är Smedstorpsån som även den är klassat som vattenförekomst (SE628521-151897). Enligt VISS senaste bedömning är Smedstorpsåns ekologiska status

måttlig. Utslagsgivande har varit att det finns vandringshinder för fisk, men vattenförekomsten har även problem med näringsämnen.

Smedstorpsåns kemiska status uppnår heller ej god status på grund av kvicksilverhalter i fisk samt polybromerade difenyletrar (PBDE). Gränsvärdena för PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Utsläpp av PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen. Dessa halter är alltså jämt överskridande och inte ett specifikt problem för Smedstorpsån.

Smedstorpsån ska uppnå god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus. Det bedöms inte föreligga risk att påverka recipienten Smedstorpsåns miljö kvalitetsnormer (MKN) negativt, men då det är relativt stor exploatering rekommenderas ändå att rening sker av dagvattnet. Rening kan ske inom planområdet, antingen i svackdiken eller i damm. Rening kan även ske utanför planområdet. Vid rening utanför planområdet krävs det att det anläggs en ny damm, vilken även skulle rena dagvatten från intilliggande befintligt villaområde.

Utomhusluft

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft omfattar kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bensen(a)pyren och ozon. I Kalmar mäts partikelhalter och kvävedioxid sedan år 2020. Mätningarna samordnas av Kalmar läns luftvårdsförbund enligt en gemensam kontrollstrategi för Kalmar läns kommuner. Mätningarna från åren 2020 till 2023 visar att miljö kvalitetsnormerna (gränsvärdena) inte överskrids för något utsläpp.

Mätning av partikel- och kvävedioxidhalter kommer fortgå även under 2024. Under år 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 år 2024. Det preliminära resultatet från den indikativa mätningarna år 2023 visar på mycket låga värden av VOC i Kalmar (Södra vägen).

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

Översiktsplaner

Översiktsplan Kalmar kommun

Enligt Kalmar kommuns översiktsplan från år 2013 ligger fastigheterna inom bykärnan. Här anges att bykärnan ska stärkas genom att till exempel förbättra gatumiljön och tryggheten vid Nya vägen. Verksamheter ska kunna växa vid södra entrén, en centrumnära bebyggelseutveckling ska också eftersträvas. Vidare ska tillgången till nära rekreation med vattenkontakt ökas. Detaljplanen stämmer väl överens med översiktsplanens intentioner att stärka bebyggelseutvecklingen.

Kalmar kommun har tagit fram en ny översiktsplan, men översiktsplanen har ännu inte fått laga kraft. Detaljplanen går i linje med den nya översiktsplanen där området pekas ut som utredningsområde för bostäder.



Utdrag från översiktsplanen. Planområde visas som svart streckad linje.



Fornminnen

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar. Vid påträffande av lämningar vid schaktarbeten ska anmälan göras till Länsstyrelsen i Kalmar län, enligt kulturmiljölagen.

Nationella friluftsmål

Riksdagen har antagit tio nationella friluftsmål för att stödja människors möjligheter att vistas ute i naturen och utöva friluftsliv där allemansrätten är grundpelare. Målen syftar till att alla människor ska ha möjlighet att få naturupplevelser, välbefinnande, social gemenskap samt ökad kunskap om natur och miljö. Det finns tio mätbara mål för friluftslivspolitikens genomförande:

- tillgänglig natur för alla,
- skyddade områden som resurs för friluftslivet,
- starkt engagemang och samverkan,
- allemansrätten,
- tillgång till natur för friluftsliv,
- attraktiv tätortsnära natur,
- hållbar regional tillväxt och landsbygdsutveckling,
- ett rikt friluftsliv i skolan,
- friluftsliv för god folkhälsa,
- god kunskap om friluftslivet.

Planområdet ligger i Trekanten. Samhället omges till stor del av vidsträckt skogsmarker. Tillgängligheten till natursköna och rekreativa områden i anslutning till detaljplanområdet är god.

Kommunala program och beslut i övrigt

Grönstrukturplan

Planförslaget bedöms gå väl i hand med kommunens grönstrukturplan som antogs av Kommunfullmäktige 2010-09-29. Grönstrukturplanens inventeringar och kartanalyser sträcker sig inte över Trekanten. I grönstrukturplanen poängteras vikten av tätortsnära natur, vilket kommer att finnas i direkt anslutning till de planerade bostäderna.

Program för lek- och aktivitetsmiljöer

Program för lek- och aktivitetsmiljöer, 2023-06-29, har tagits fram av Kalmar kommun. Detaljplanen bedöms gå väl i hand med framtaget program för lek- och aktivitetsmiljöer.

Bostadsförsörjningsprogram

För att säkerställa en god bostadsförsörjning har kommunen tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjning enligt lag 2000:1383.

Bostadsförsörjningsprogrammet som aktualiserades 2017 redovisar att Kalmar kommun är en kommun på frammarsch med en positiv befolkningsutveckling som växer både i staden och på landsbygden. Trots att kommunen har fått fart på byggandet och flera nya bostadsområden har växt fram de senaste åren saknas det idag tillräckligt med bostäder för att tillgodose medborgarnas behov. Många bor trångbudda och eftersom flera boende inte är folkbokförda i kommunen kan det antas att det finns ett större behov av bostäder än vad statistiken visar. Planförslaget bedöms gå i linje med de behov som beskrivs i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning, KS 2017/0257.

Riktlinjer för parkering i Kalmar kommun – i detaljplan och bygglov

För Kalmar kommun finns parkeringsriktlinjer, antagen av KF 2016-06-20. Parkering avses enligt planförslaget att ske inom respektive bostadsfastighet. Planförslaget bedöms gå i linje med kommunens fastställda riktlinjer för parkering.

Lägsta färdiga golvhöjd

I Samhällsbyggnadsnämnden fattades 2012-12-19 beslut om riktlinjen att lägsta färdiga golvhöjd för bostäder ska vara belägen minst 2,65 meter över nollplanet utifrån det nationella höjdsystemet RH2000.