

Handläggare
Daniela Edvinsson/Birgit Endom

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-02-17

Ärendebeteckning
SBN 2021/0089

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Pantern 5, 7 och 8, samt del av Oxhagen 2:2, Gamla industriområdet

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet som kommunens och antar förslaget till detaljplan senast reviderat 2022-02-17.

Bakgrund

Planområdet befinner sig i utkanten gamla industriområdet som pekas i kommunens översiktsplan (Översiktsplan ”Unika Kalmar”, antagen av KF 17 juni 2013) ut som omvandlingsområde från industriområde till en tät och blandad bebyggelse. En fördjupad översiktsplan föreslås tas fram för att undersöka hur området i sin helhet ska utvecklas. Kommunen har gjort bedömningen att det är möjligt att gå före med en begränsad detaljplan för Pantern 5, 7 och 8, samt del av Oxhagen 2:2 i den västra delen av området. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av befintliga fastigheter som kan integreras med den framväxande stadsbebyggelsen. Gestaltningen av den nya bebyggelsen ska vara god för att skapa en attraktiv entré från E22 mot staden och även passa in i den framtida moderna och blandade stadsdelen. Genom detaljplanen möjliggörs en utveckling av de befintliga fastigheterna Pantern 5, 7 och 8 genom en ändrad markanvändning till kontor och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, samt en ökad byggrätt. Den nya detaljplanen ger möjlighet till en högre bebyggelse i fyra våningar och mindre mark som inte får bebyggas. Även utrymme för fördröjningsmagasin skapas på grönytan i väst, framför Pantern 7, som ingår i den större fastigheten Oxhagen 2:2.

Daniela Edvinsson
Planarkitekt

Birgit Endom
Planarkitekt



Bilagor:

Granskningsutlåtande, 2022-02-17

Planförslag senast reviderat 2022-02-17

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning (2021-06-17)
- Samrådsredogörelse (2021-12-20)
- Dagvattenutredning (2021-05-25)
- Riskanalys (2017-03-17)
- Markmiljö Oxhagen 2:2 (2018-04-06)

Detaljplan för Pantern 5, 7 & 8, samt del av Oxhagen 2:2 Gamla industriområdet

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2021-12-20 – 2022-01-17. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Inga förändringar har gjorts.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och kan därför inte komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Kommentar: Noteras.

Lantmäterimyndigheten

Ingen erinran.

Kommentar: Noteras.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kalmar Brandkår

Utöver Kalmar brandkårs tidigare yttrande (KS 2021/0674–2) ser brandkåren inga behov av ändringar i planförslaget.

Kommentar: Noteras. Dock angav brandkåren endast synpunkter kring teknisk utformning i sitt samrådsyttrande, dessa är inte möjliga att tillgodose i en detaljplan.

Datum
2022-02-17

Ärendebeteckning
2015–1574

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Trafikverket

Planförslaget berör väg E22 som utgör riksintresse för kommunikationer. Trafikverket bedömer att riksintresset inte påtagligt kommer att påverkas av planförslaget. Trafikverket har i samrådsyttrandet framfört synpunkter, vilka kommunen beaktat på ett bra sätt.

Gällande risk för störande påverkan på bilister på E22, av till exempel ljus och skyltar gäller att detta också bevakas under byggskedet.

Trafikverket har i övrigt inget ytterligare att erinra mot planförslaget utan hänvisar till samrådsyttrandet.

Kommentar: Noteras.

Kretslopp sydost

Vid en fortsatt planering för ombyggnation och förändring av området förutsättes att en planering sker för en framtida avfallshantering. Detta i enlighet med då gällande renhållningsföreskrifter. Kretsloppsydost finns alltid tillhands för eventuell rådgivning i ämnet.

Kommentar: Noteras.

Region Kalmar län

Region Kalmar län har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Intresseorganisationer och övriga

Hyresgästföreningen Kalmar Torsås Öland

Hyresgästföreningen lämnade i samrådsskedet följande synpunkter: vi har inget att erinra mot förslaget. Den synpunkten står fast även efter granskningen

Kommentar: Noteras. Yttrandet inkom 2021-01-18.

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2021-12-20

Daniela Edvinsson

Planarkitekt

Birgit Endom

Planarkitekt

Handläggare
Daniela Edvinsson
0480-45 03 94
Birgit Endom
0480-45 03 68

Datum
Upprättad 2021-12-20

Ärendebeteckning
2015–1574

1(6)

Detaljplan för Pantern 5, 7 och 8 Gamla industriområdet

Samrådsredogörelse

Planförslaget har varit på samråd under tiden 2021-06-23 – 2021-08-16. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Inkomna synpunkter från Länsstyrelsen innefattar i första hand dagvatten, MKN och hårdgörandegrad.

I plankartan har planområdet efter samrådet utökats till att innefatta utpekat fördröjningsmagasin, vidare har en mindre revidering av bestämmelsen om minsta andelen genomsläpplig mark skett. Prickmarken kring byggnaden på Pantern 8 har justerats enligt Lantmäteriets synpunkter.

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



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

LÄNSSTYRELSENS SAMLADE BEDÖMNING

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Med anledning av att frågor om dagvatten samt MKN för vatten inte har hanterats på ett tillräckligt sätt kan planläggningen inte anses vara lämplig i nuläget. Det är även viktigt för planens genomförbarhet att kommunen beaktar Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning som redovisas nedan.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till:

- MKN för vatten

MKN för vatten samt dagvatten

I planbeskrivningen på sida 20 framgår att ”Förutsättningen för detaljplanen är att den ökade mängden dagvatten fördröjs i anslutning till planområdet för att inte belasta dagvattenledningsnätet mer. En torrdamm föreslås därför på grönytan som ligger i anslutning till planområdet”

Eftersom det område där torrdamm föreslås inte ingår i planområdet behöver kommunen anlägga dammen innan planen kan antas. Annars har kommunen inte visat att dagvattenhanteringen har lösts. Alternativt så bör det aktuella området ingå i planområdet som naturmark med egenskapsbestämmelse ”torrdamm med minsta volym x kubikmeter”. Eller om det huvudsakliga syftet med marken är en teknisk anläggning planlägga marken som E.

Planen tillåter en ovanligt hög andel hårdgjord yta vilket i sig också höjer belastningen på dagvattennätet samt dammarnas möjlighet att rena samt fördröja vatten. Möjligen bör mer mark inom planområdet användas till fördröjning samt rening av dagvatten för att minska denna belastning.

Detta är viktigt eftersom dagvatten går vidare ut i Hagbygården, Törnebybäcken och ut i Västra sjön som är det mest belastade ytvatten vi har kopplat till Kalmar stad. MKN vatten kommer att belastas ytterligare fast det redan är måttlig ekologisk status avseende t ex fosfor.

Kommentar: Planområdet utökas till att innefatta utpekade fördröjningsmagasin i naturmark som ska innefatta beräknad volym enligt dagvattenutredning. Den minsta andelen genomsläpplig mark är satt utifrån beräkningar i dagvattenutredning, men höjs något till granskningskedet för att bättre följa kommunens målsättning enligt VA-policy.

Datum
2021-12-20

Ärendebeteckning
2015–1574

Betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte.

Kommentar: Noteras

Upplysningar

Naturvärden

Det vore lämpligt om träden och då framför allt eken kunde sparas och skyddas i plankartan. Viktigt att kommunen också tar hänsyn till att träden växer vid eventuell nybyggnation.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen delar Kalmar läns museums bedömning att det i området finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. I det nu aktuella området kommer inte några kulturhistoriskt intressanta byggnader att påverkas utan endast en äldre spårdragning.

Det är positivt om spåret kan bevaras på någon plats för att berätta om områdets historia.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Eken som nämns ligger utanför planområdet, marken där trädet står är idag planlagd som gatuplantering.

Lantmäterimyndigheten

Befintlig byggnad inom Pantern 8 ligger delvis inom prickad mark i planförslaget. Tveksamt om denna del bör vara prickad även om det är ett byggnadsfritt avstånd/skyddsavstånd från E22 på 30 meter.

I övrigt ingen erinran.

Kommentar: Plankartan ändras så att egenskapslinjen följer nuvarande byggnadslinje vid avfartsramp E22. Avstämning kring detta har skett med Trafikverket 2021-08-19.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kalmar Brandkår

Åtkomlighet för räddningstjänsten:

1. För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadernas entréer att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 m. Dessutom bör gång-avståndet vara högst 50 m om nödutrymning avses ske med bärbara stegar.
2. Räddningsväg ska anordnas om det befintliga gatunätet inte ger tillräcklig åtkomlighet för räddningsinsats eller för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning.

Datum
2021-12-20

Ärendebeteckning
2015–1574

En räddningsväg:

- a. ska ha en fri höjd på minst 4 meter.
 - b. ska ha bärighet motsvarande angränsande vägnät eller tåla ett axeltryck av 100 kN.
 - c. bör vara försedd med ett hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. Hårdgjorda gräsmattor rekommenderas inte.
 - d. ska ha en körbanebredd på minst 3 meter på raksträckor
 - e. ska ha en längslutning på max 8 %, tvärfall 2 % och vertikalradien (konkav eller konvex) minst 50 meter.
 - f. ska ha en inre radie i kurvor på minst 7 meter och det bör finnas sådan breddökning och hinderfritt sidoområde före, genom och efter kurvan så att stegfordon kan framföras.
 - g. ska markeras med standardiserad skylt.
 - h. ska underhållas och snöröjas. Exempel på underhåll är skötsel av träd som kan hindra stegresning.
 - i. bör ha angöringen i anslutning till byggnadens adress.
3. För de utrymmen där alternativ utrymningsväg utgörs av fönster med hjälp av räddningstjänsten och där avståndet mellan mark och fönsterkarm överstiger 11 m krävs maskinstege. I dessa fall ska uppställningsplats för stegfordon anordnas enligt nedan:

En uppställningsplats för stegfordon:

- a. ska inte luta mer än 8,5 % i någon riktning.
- b. ska vara förlagd utanför ytterkant av balkonger som ska kunna nås med maskinstege, dock högst 9 meter från husväggen.
- c. ska vara minst 5 meter bred och 12 meter lång.
- d. ska underhållas och snöröjas på samma sätt som räddningsvägen.
- e. Ska ha samma bärighet som räddningsvägen.

Brandposter:

4. Brandpostnätet ska uppfylla gällande normer.

Kommentar: Noteras.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Trafikverket

Planförslaget berör väg E22 som utgör riksintresse för kommunikationer. Kring E22 råder ett generellt byggnadsfritt avstånd om 50 meter. Avsteg från detta kan göras längs E22 genom centrala Kalmar men bedöms i varje enskilt ärende.

Datum
2021-12-20

Ärendebeteckning
2015–1574

Rubricerat förslag bedöms acceptabelt bl.a. utifrån att E22 på platsen går på bank, vilket t.ex. minimerar risken för översvämningsproblem i samband med skyfall. Området är vidare bullerpåverkat vilket ställer krav på att tillkommande verksamheter inte är störningskänsliga.

Längs E22 får inte störande belysning, reklam, bländningsrisk m.m. förekomma på ett sätt som riskerar att påverka trafiksäkerheten. Ev. höga skyltar måste placeras på ett avstånd från E22 på minst 1,5 ggr skyltens höjd. Trafikverket motsätter sig även bildväxlande skyltar och/eller rörlig reklam längs E22.

Trafikverket har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noteras. Eventuella störningar som skulle kunna medföra risk för trafiksäkerheten på E22 bevakas vid bygglovet utifrån rådande regler och rutiner. I planbeskrivningen finns information kring att störningar längs E22 ska undvikas sedan samrådsförslaget.

Kalmar vatten AB

Kalmar Vatten AB har inga direkta synpunkter på detaljplanen och godkänner planförslaget.

Kommentar: Noteras.

Region Kalmar län

Region Kalmar län har inget att erinra

Kommentar: Noteras

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Nätcenter för det aktuella området på tfn (vxl): 020 - 50 50 00

För övrig information så har vi gjort en omorganisation och vi har då ändrat vår mailadress, så vi vore tacksamma om ni framöver kan sända samråd & granskningar och dylikt till vår nya mailadress: telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar: Noteras.

Datum
2021-12-20

Ärendebeteckning
2015–1574

Kalmar energi Elnät AB

Kalmar energi har i överenskommelse med Kommunen ålagt sig att flytta befintlig 50kV kabel inom Pantern 7 enligt tidigare diskussioner. I övrigt ska KEABs infrastruktur inte påverkas. Om eventuella flyttar av lågspänningsnät behöver göras i samband med byggnation kommer detta bekostas av beställaren.

I övrigt har Kalmar Energi Elnät inga invändningar.

Kommentar: Noteras. Som KEAB nämner så bedöms inga fler ledningsflyttar vara aktuella, förutom den påpekade 50 kV-ledningen som det finns samsyn kring.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Noteras.

Intresseorganisationer och övriga Hyresgästföreningen Kalmar Torsås Öland

Vi har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: Noteras.

Daniela Edvinsson

Planarkitekt

Birgit Endom

Planarkitekt

Handläggare
Daniela Edvinsson
0480-45 03 94
Birgit Endom
0480-45 03 68

Datum
Upprättad 2021-06-17
Reviderad 2022-02-17

Ärendebeteckning
2015–1574

1(31)

Planbeskrivning för Pantern 5, 7 och 8, samt del av Oxhagen 2:2 Gamla industriområdet, Kalmar

Antagandehandling



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



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Planbeskrivningens innehåll

Sammanfattning	4
Inledning	5
Bakgrund	5
Syfte med detaljplanen	7
Plandata	7
Planförfarande och tidsplan	8
Nuläge	9
Gällande detaljplaner och planprogram	9
Socioekonomiska förutsättningar	10
Mark- och vattenförhållanden	10
Natur och kultur	11
Bebyggelse	12
Infrastruktur och tillgänglighet	14
Service	14
Teknisk försörjning	14
Störning och risk	15
Planförslag	18
Ändrade mark- och vattenförhållanden	18
Natur och kultur	18
Ny bebyggelse	18
Infrastruktur och tillgänglighet	19
Ny service	19
Förändring av teknisk försörjning	19
Behov av åtgärd mot störning och risk	20
Beskrivning av planbestämmelser	23
Genomförande och konsekvenser	26
Organisatoriska frågor	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
Tekniska frågor	26
Ekonomiska frågor	27
Konsekvenser av planens genomförande	28
Tidigare ställningstaganden	29
Överkommunala beslut	29

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning (2021-06-17)
- Samrådsredogörelse (2021-12-20)
- Granskningsutlåtande (2022-02-17)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Bilagor:

- Dagvattenutredning (2021-05-25)
- Riskanalys (2017-03-17)
- Markmiljö Oxhagen 2:2 (2018-04-06)

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret på Kalmar kommun, i samråd med kommunledningskontoret och Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Daniela Edvinsson

Planarkitekt

Birgit Endom

Planarkitekt

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör för en utveckling av de befintliga fastigheterna Pantern 5, 7 och 8, samt del av Oxhagen 2:2 genom en ändrad markanvändning till kontor och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, samt en ökad byggrätt. Del av Oxhagen 2:2 planläggs som naturmark med plats för fördröjningsmagasin. Den nya detaljplanen ger möjlighet till en högre bebyggelse i fyra våningar och mindre mark som inte får bebyggas. Sett ur ett större perspektiv är utvecklingen av området i linje med den översiktliga planeringen. Planområdet ligger i kanten av det område som kallas för gamla industriområdet och förväntas genomgå en stadsomvandling kommande år, se bild nedan.

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.



Översiktskarta planområde Pantern 5, 7, 8 och del av Oxhagen 2:2, samt Gamla industriområdet

Inledning

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan ska vara vägledande vid tolkning av detaljplanen.

I planbeskrivningen används benämningen ”Planförslag”. Det innebär att planen beskriver förslag till möjlig utveckling. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft gäller planförslaget.

Bakgrund

Fastighetsägaren för Pantern 8 fick positivt beslut om planbesked juni 2015 för att ändra gällande detaljplan så att en avstyckning av fastigheten till två fastigheter ska kunna genomföras enligt önskemål. Den framtida användningen på Pantern 8 avses vara kontor och verksamheter. I planbeskedet föreslogs att detaljplanen även skulle innefatta Pantern 5 och 7 där fastighetsägaren önskar möjliggöra en utveckling av sin fastighet. Framtida användning för fastigheterna avses vara lager, kontor, försäljning och grossistverksamhet.

Önskemål från samtliga fastighetsägare har varit att köpa till mark från grönytan framför sina fastigheter mot Verkstadsgatan på Oxhagen 2:2. En beställning från mark- och exploateringsenheten gjordes därför 2016-05-20 för att undersöka möjligheten att planlägga grönytan för verksamheter. Ett startbeslut togs 2017-02-17 där Pantern 5, 7, 8 och del av Oxhagen 2:2 inkluderades. Men då grönytan på Oxhagen 2:2 idag bedöms vara viktig för hanteringen av skyfall i området beslutades det under planarbetet våren 2021 att grönytan behöver vara allmän platsmark. Först när en ny fördjupad översiktsplan tas fram är det möjligt att ta ett helhetsgrepp kring dagvattenfrågan och undersöka fler möjligheter. Planområdet minskades därför till att endast innefatta Pantern 5, 7 och 8. Efter samrådet utökades planområdet även till att innefatta en mindre del av Oxhagen 2:2 för att inkludera det fördröjningsmagasin som behöver anläggas i samband med planens genomförande.

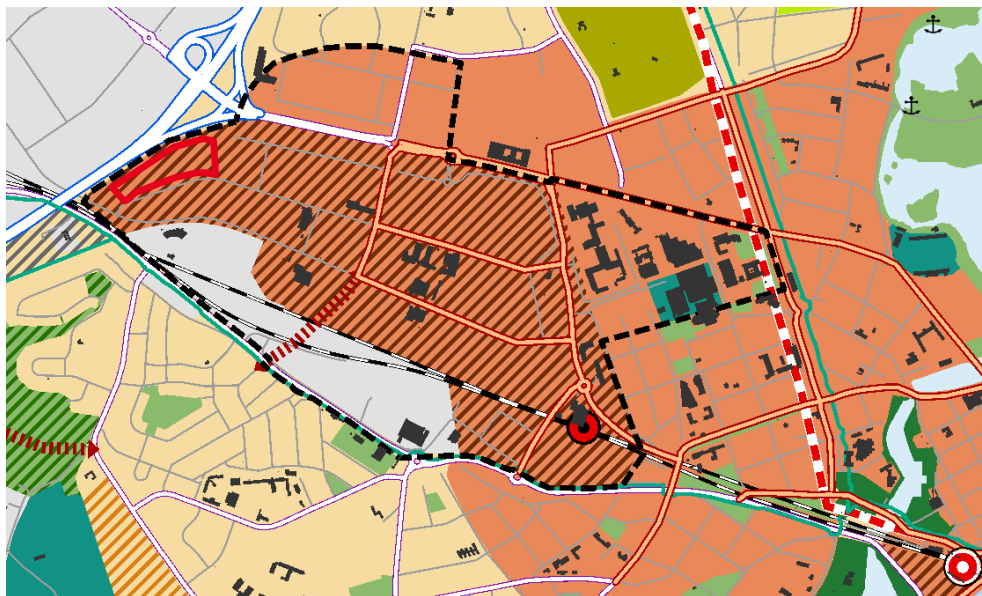
Gamla industriområdet pekas i kommunens översiktsplan (Översiktsplan ”Unika Kalmar”, antagen av KF 17 juni 2013) ut som omvandlingsområde från industriområde till en tät och blandad bebyggelse. En fördjupad översiktsplan föreslås tas fram för att undersöka närmare hur området ska utvecklas. I förslaget till ny översiktsplan 2035–2050 (samrådsperiod 10 maj – 31 juli 2021) växer Innerstaden till att även innefatta Gamla industriområdet. Som en del i Innerstaden ska Gamla industriområdet omvandlas till en stadsbebyggelse i form av en blandning av bostäder och verksamheter, men även platsen för ett nytt stationsläge. Intentionen är liksom tidigare att ta fram en fördjupad översiktsplan för området.

Datum
Upprättad 2021-06-17
Reviderad 2022-02-17

Ärendebeteckning
2015–1574

6(31)

Kommunen har gjort bedömningen att det är möjligt att gå före med en begränsad detaljplan för Pantern 5, 7 och 8, samt del av Oxhagen 2:2 i den västra delen av området. Anledningen är framför allt läget i direkt närhet till E22, farligt godsled och påverkan från tillsynsobjekt från andra sidan E22. Riskerna innebär att detta inte är en lämplig plats för bostäder. I dagsläget har fastigheterna Pantern 5, 7 och 8 användningen industri. Genom planläggning möjliggörs en förändrad användning till kontor och verksamheter där omgivningspåverkan begränsas. Detaljplanen bedöms därför istället förbereda för den utveckling som föreslås ske senare utifrån den översiktliga planeringen. Planläggning av övriga delar av gamla industriområdet bör dock invänta en fördjupad översiktsplan för att kunna planera områdets utveckling i helhet.



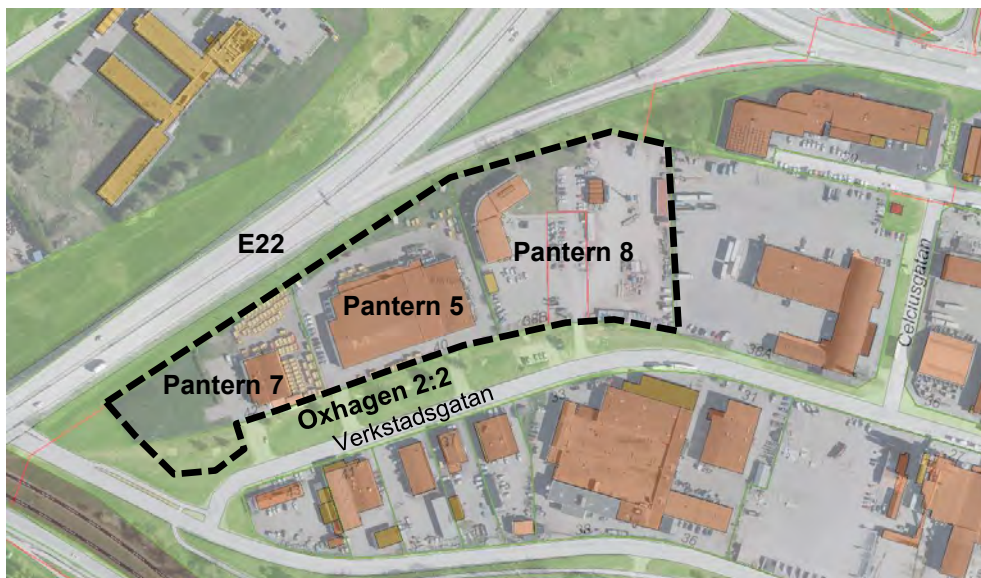
Trafiknod	Utvecklingsområden för natur- och rekreation	Koloniområden
Regional nod	Innerstad - Utveckling blandad stadsbebyggelse	Begravningsplats
Utredning av regional nod	Bostäder och samhällsservice	Hav och kust
Stadsutveckling	Verksamheter	Farled
Omgestaltad huvudgata	Värdefulla natur och rekreationsområden	
Omgestaltad huvudgata	Stadsdelspark	
Regionala cykelstråk	Rekreativ anläggningar	
Regionala cykelstråk		
Centrumutveckling		
Centrumutveckling		
Omvandling till blandad stadsbebyggelse		
Omvandling till blandad stadsbebyggelse		
Utvecklingsområden för bostäder och samhällsservice		
Utvecklingsområden för bostäder och samhällsservice		

Utsnitt från samrådsförslag Översiktsplan 2035–2050, planområde i röd linje

Syfte med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av befintliga fastigheter som kan integreras med den framväxande stadsbebyggelsen. Gestaltningen av den nya bebyggelsen ska vara god för att skapa en attraktiv entré från E22 mot staden och även passa in i den framtida moderna och blandade stadsdelen.

Plandata



Plangräns redovisas med svart streckad linje

Planområdet ligger i utkanten av Kalmars Gamla industriområde, mellan E22 och Verkstadsgatan. Den omfattar de privatägda fastigheterna Pantern 5, 7 och 8, samt en del av den kommunalägda fastigheten Oxhagen 2:2. Planområdet är cirka 3,2 ha stort.

Industriområdet har generellt en hög andel hårdgjorda ytor. Mellan nuvarande industrifastigheter Pantern 5, 7 och 8 och Verkstadsgatan finns en cirka 8 meters bred grönremsa. Via denna sker idag angringen till fastigheterna.

Planförfarande och tidsplan

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

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



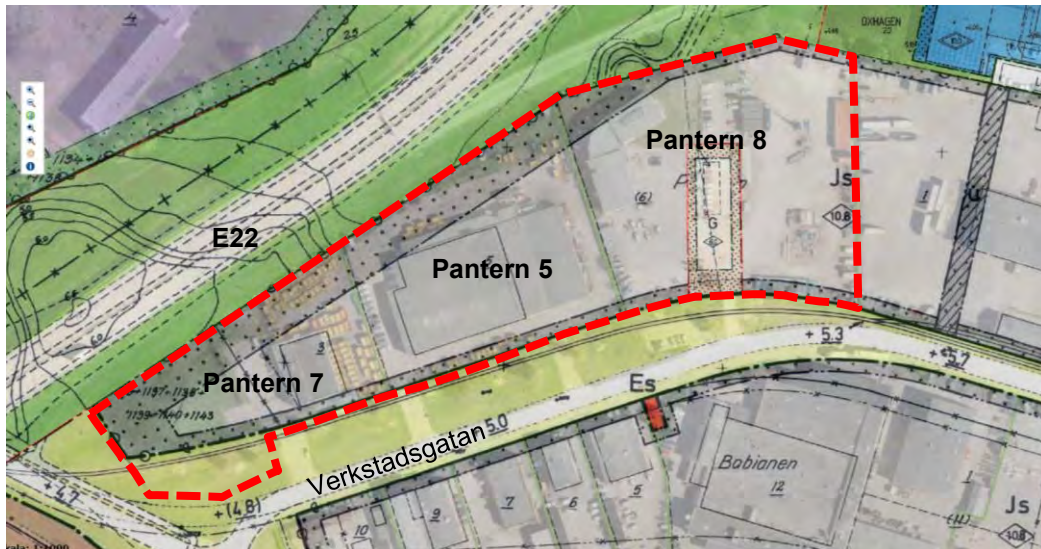
Nuläge

Planområdet utgörs idag till övervägande del av verksamhetsyta som nyttjas främst för uppställning av fordon och olika typer av maskiner, det förekommer även montering av maskiner, samt finns kontorslokaler.

Verksamheterna angörs av ett stort antal lastbilar, både dag- och nattetid, som oftast är 24-meters lastbilar och specialfordon med extra stora vändradier eller fordonshöjd. Fordonen ställer extra höga krav på markens bärighet.

Placeringen intill E22 utgör annonsläge, men även en risk (då E22 utgör farligt gods transportled), vilket innebär krav när det gäller placering och utformning av bebyggelse och tomtdisposition.

Gällande detaljplaner och planprogram



Kartutsnitt med gällande detaljplaner för planområdet, röd streckad linje

Pantern 5, 7 och 8, samt del av Oxhagen 2:2 är planlagd genom ”Stadsplan för nordvästra delen av centrala industriområdet”, 0880K-I:338, fastställd 1974-07-29, se ovan. Planen anger användningen industriändamål för Pantern 5, 7 och 8. Mot E22 och Verkstadsgratan gäller byggnadsförbud (”prickad mark”) inom industrifastigheterna. Byggnation får uppföras med högsta byggnadshöjd 10,8 meter. Det saknas bestämmelser kring utformning av bebyggelsen. Mot E22 och i väster gäller utfartsförbud. Oxhagen 2:2 är planlagd som allmän platsmark för gatuplanering.

För del av Pantern 8 gäller även ”Detaljplan för del av Pantern 1 i gamla industriområdet”, 0880K-P90/18, laga kraft 1990-06-01, se ovan. Detaljplanen medger bilservice och en högsta byggnadshöjd på 6 meter. Projektet kring en automatstation för bensinförsäljning inom fastigheten blev dock aldrig av.

För gamla industriområdet har det sedan 2013 (Översiktsplan ”Unika Kalmar”, antagen av KF 17 juni 2013) påpekats ett behov av att upprätta ett planprogram

eller fördjupad översiktsplan då den tunga industrikaraktern och de därmed förknippade risker successivt har ändrats till verksamhetsprofiler med mindre störningsrisker för hälsa och miljön.

Socioekonomiska förutsättningar

Inom gamla industriområdet finns en stor blandning av olika verksamheter, från tillverkningsindustri till sporthall och restaurangverksamhet. År 2019 fanns cirka 2 600 förvärvsarbetare i området. Den största andelen av dessa finns inom handel och byggverksamhet.

Tillgänglighet och trygghet

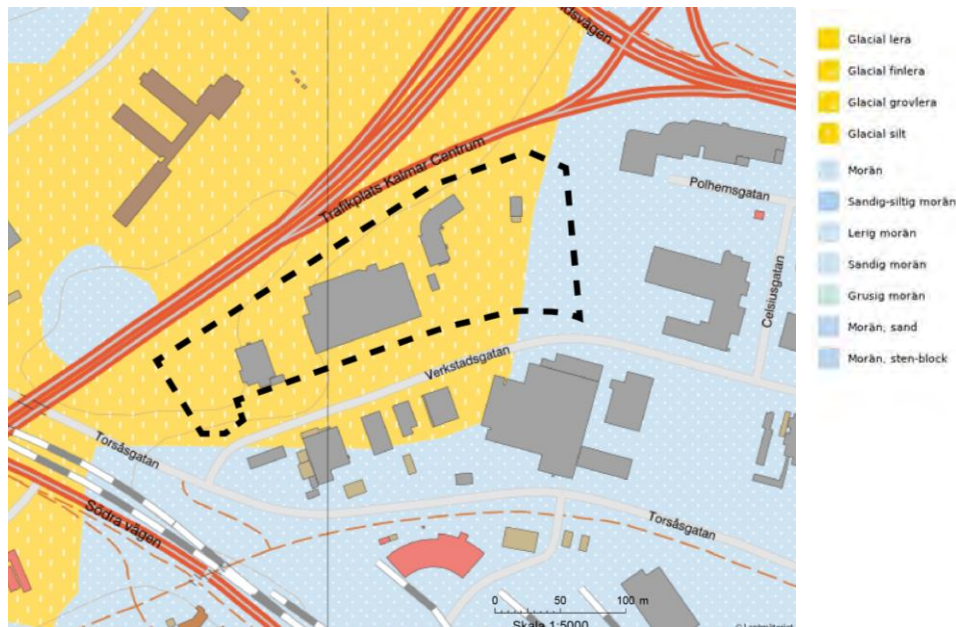
Planområdet utgör ett typiskt verksamhetsområde som utformats och används för detta ändamål, varför det saknas parker eller andra allmänna platser med fokus på trygghet. Längs Verkstadsgatan utmed planområdet saknas gång- och cykelväg idag, vilket medför att oskyddade trafikanter behöver röra sig till största delen i blandtrafik med tunga transporter. Trottoar finns bitvis längs med Verkstadsgatan, men är inte alltid tydligt avgränsad. Detta skapar en otrygg situation för oskyddade trafikanter att passera genom området.

Mark- och vattenförhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs största delen av planområdets mark av silt, i öster förekommer morän. Silt innebär oftast mindre goda grundläggningsförhållanden. Det finns ingen heltäckande geoteknisk undersökning för aktuellt planområde, utan endast för delar av området. En geoteknisk undersökning gjord 1962 som omfattar nuvarande E22 och området nordväst om E22 innefattar de norra delarna av planområdet. Lagerserien är från ytan räknat: Matjord – mo – gytjtig lera – glaciärran – morän. Glaciärran är som mest 9 m mäktig och den gytjtiga leran noterades vid 5 m mäktighet. Grundvattennivån är noterad till mindre än 1 m djup under befintlig mark.

För en del av Pantern 7 finns geoteknisk utredning från 1963. Marken består överst av 0,3–0,4 meter tjockt lager av moig mylla. Lagret under myllan består av sandig och moig morän som är mycket fast lagrad. Sondborret har med stor svårighet neddrivits som max 5,5 meter utan att berg påträffats. En fri grundvattenyta påträffades i de öppna provtagningshålarna på djupet av 0,5–1,0 meter under markytan.

Enligt SGU:s brunnsarkiv finns en grundvattennivå noterad vid en borrhög av en energibrunn inom Pantern 7. Grundvattennivån är redovisad till 6 m under mark, och det totala jorddjupet är noterat till 5 m. Med hänseende till den byggnation och utfyllningar som gjorts inom området bedöms att grundvattennivån inom området ej ligger ytligare än 1 m under mark.



Jordartskarta och aktuellt planområde i svart linje. SGU, 2021

Markhöjderna inom planområdet ligger på drygt 5 meter och marken är relativt plan över hela planområdet. En viss lutning finns söderut mot grönytan på Oxhagen 2:2. Vägbanan på E22 ligger som högst cirka 5 meter ovanför planområdets marknivå.

Natur och kultur

Gamla industriområdet är till största del kategoriserad som ruderatmark, med stor andel hårdgjorda ytor. Marken runt om planområdet, samt en del av Pantern 7 består av öppna gräsytor. På den del av Oxhagen 2:2 som inte innefattas inom planområdet finns några frösådda björkar och en ek. Området är kategoriserat som bristområde för biologisk mångfald och innehåller i övrigt inga höga naturvärden. Däremot finns flera industriarv bland annat i form av verkstadsindustri, trävaruindustri, livsmedelsindustri, kemisk industri, papper- och grafisk industri, glas-, textil- och läderindustri, samt sten- och jordvaruindustri i Gamla industriområdet. Det finns många äldre byggnader kvar och en bebyggelseinventering utfördes 2011 av Kalmar Läns Museum för att beskriva och kategorisera bebyggelsemiljöerna. Inom planområdet finns inga specifikt utpekade byggnader. Generellt kan det ändå finnas krav på varsamhet i samband med byggnation eller rivning, enligt PBL 8 kap 13 och 17 §. På grönytor, på Oxhagen 2:2, framför fastigheterna Pantern 5, 7 och 8 finns ett gammalt industrispår som inte längre används. En mindre del av spåret finns inom planområdet. År 2011 tog Kommunfullmäktige beslut om att industrispåret skulle rivas upp. Under samma år gjorde Kalmar läns museum istället bedömningen att spåret är av intresse. I november 2016 gjordes bedömningen i kommunens plan- och investeringsberedning att delar av spåret med fördel kan sparas på lämpliga ställen för att bevara dess historia i det fall som den skulle behöva tas bort.



Urväddad ek söder om Pantern 5



Grönytor med äldre järnvägsspår söder om fastigheterna

Bebyggelse

Gamla industriområdet utvecklades för industrier under 1900-talets tidiga hälft. Området utvecklades till ett renodlat transport- och industriområde vilket gav området en tydlig karaktär. Generellt präglas industriområdet av storskaliga kvarters- och gatumönster. Fastigheterna inom planområdet utgör en del av de senare utbyggda områdena. Pantern 7 bebyggdes 1974 medan Pantern 5 och 8 planlades någon gång mellan 1955–1970, men kom inte att bebyggas förrän senare, se bilder nedan på de olika byggnaderna.



Gamla industriområdet i förhållande till planområde, markerat med svart linje

Datum
Upprättad 2021-06-17
Reviderad 2022-02-17

Ärendebeteckning
2015–1574

13(31)



Pantern 8, ny från E22



Pantern 8, till vänster IISB:s kontorsverksamhet och till höger delen som brukas av Jinert

Byggnaden på fastigheten Pantern 8, se bilder ovan, används idag för kontorsverksamhet. Den andra delen innehåller verksamhet med lyft och montering med mobilkranar av företaget Jinert. Den andra delen av fastigheten som används av Jinert innehåller endast temporära byggbaracker och grusade ytor.



Pantern 7



Pantern 5, Möre maskiner

Fastigheten Pantern 5 används idag för slutmontering av maskiner. Byggnaden på fastigheten är pålad, men inte på grund av markens egenskaper utan för att byggnaden anpassades för lastning och lossning av lastbilar. Byggnaden byggdes som lager till margarinfabriken som då fanns i nuvarande Baronen och användes senare som lager för Pripps. Ytorna runt byggnaden utgör idag uppställning för olika maskiner och parkering.

Pantern 7 består av grönytor, samt asfaltsytor med en industribyggnad som innefattar lagerytor och kontor.

Infrastruktur och tillgänglighet

Infrastrukturen i form av järnväg och bilism har varit utgångspunkten för utvecklingen av området. Gatorna skapades breda och raka för att förse området med lastbil- och tågtransporter. Idag används transporter via motorfordon. Dagliga transporter sker till många av verksamheterna utmed Verkstadsgatan, varje dygn passerar ca 750 fordon (2018). Tillsammans med stora friytor gör de breda gatorna att gaturummen upplevs som stora och odefinierade. Det saknas gång- och cykelväg längs större delen av Verkstadsgatan idag, vilket medför att oskyddade trafikanter behöver delvis röra sig i blandtrafik med tunga transporter. Hastigheten inom området är reglerad till 40 km/h.



Parkeringsyta som arrenderas av KIFAB söder om Pantern 8



Verkstadsgatan

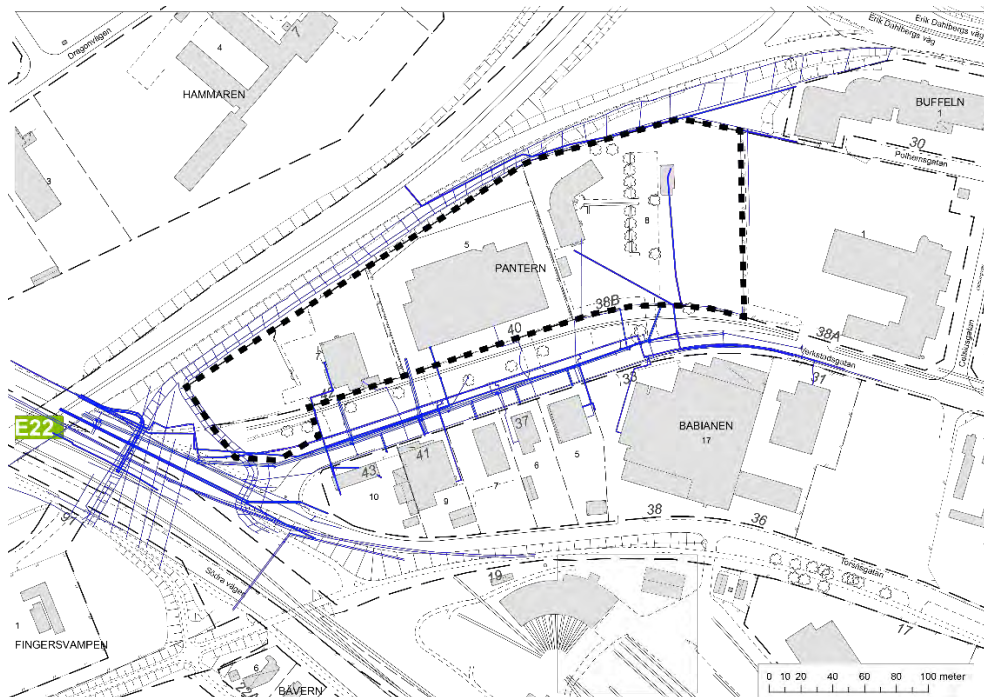
En separat parkeringsyta finns idag söder om Pantern 8 som ägs av kommunen, men som KIFAB arrenderar.

Service

Planområdet befinner sig drygt 1 km från handelsområdet Giraffen med shopping, restauranger/caféer, apotek, samt matbutiker. Det finns ingen kollektivtrafik inom planområdet, däremot finns det flera busslinjer i utkanten av Gamla industriområdet. Närmsta hållplatserna finns på Södra vägen, Erik Dahlbergs väg, samt vid västra och norra sidan av Giraffen handelsområde.

Teknisk försörjning

Planområdet innefattas av verksamhetsområde för dagvatten, dricksvatten och spillvatten. Inom planområdet finns servisleddningar med fjärrvärme, el, VA och tele, se karta nedan. På den befintliga grönytan utmed Verkstadsgatan finns idag 3 befintliga brandposter.



Ledningar (blå linjer) i anslutning till planområdet

Störning och risk

Trafikbuller

På grund av områdets närhet till E22 påverkas planområdet av trafikbuller. Enligt kommunens kartering (mätår 2005) är de ekvivalenta ljudnivåerna mellan 55–70 dB(A) inom området. Den maximala ljudnivån uppmäter 75–80 dB(A) närmast E22 på den yta som inte får bebyggas och därefter mellan 60–75 dB(A) på resterande delar av fastigheterna.

Radon

Planområdet utgör normalriskområde för radon.

Förorenad mark

Markens användning kommer att begränsas till kontor och verksamheter, vilket endast innebär att människor tillfälligt vistas inom området. Inom fastigheterna Pantern 5, 7 & 8 finns inga misstankar om föroreningar. Detaljplaneområde har tidigare utgjorts av åker och bebyggdes först på 70-talet och senare. Verksamheterna inom planområdet är inte miljöstörande och det har heller inte noterats att de varit det tidigare ur historiskt perspektiv.

På närliggande fastigheter har det bedrivits olika typ av verksamheter såsom bilvård, gjuteri, ytbehandling av trä och ytbehandling av metaller, vilket det gör än idag. Eftersom verksamheterna är relativt sett nya och följt gällande krav sedan start, samt att inga kända olyckor eller tillsynsärenden avseende föroreningar

Datum
Upprättad 2021-06-17
Reviderad 2022-02-17

Ärendebeteckning
2015–1574

16(31)

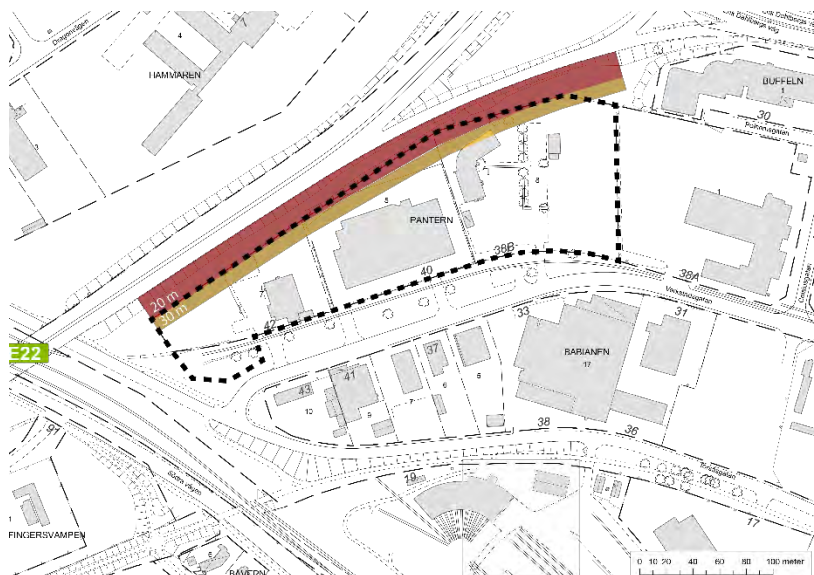
förekommit i närområdet, bedömer kommunen det som inte sannolikt att detaljplaneområdet kan ha förorenats från intilliggande verksamheter. Misstankar har däremot funnits kring mark i anslutning till järnvägsspåret som delvis finns utanför planområdet mellan fastigheterna och Verkstadsgatan på OXHAGEN 2:2. Undersökningar har därför tidigare genomförts längs det gamla järnvägsspåret utanför planområdet. Enligt utredning finns låga halter av metaller och inga halter av bekämpningsmedel i området. Det äldre industrispåret har träslipers som är kreosotimpregnerade. Materialet precis i anslutning till slipers är förorenad av PAH. Föroreningen är lokalt knuten till slipers och den spridning av PAH som sker till omkringliggande jord bedöms vara mycket begränsad.

Miljöfarlig verksamhet

Tillsynsobjekt finns öster och söder om området. Pantern 8 omfattas av ett generellt skyddsavstånd 200 m från Finnvedens lastvagnar Öst AB. Alla fastigheterna omfattas delvis av ett generellt skyddsavstånd från Construction Tools AB 500 m på andra sidan E22. Kommunen bedömer att riskerna är låga inom planområdet gällande användningarna kontor och verksamheter utifrån miljöbalken.

Bebyggelsefritt avstånd

På grund av planområdets läge intill E22 finns ett generellt bebyggelsefritt avstånd på 50 meter. Efter kontakt med Trafikverket (2017) har avståndet minskats till 30 meter för byggnader som innehåller icke känsliga verksamheter som kontor, verksamheter och industri. Parkeringar och vägar tillåts 20 meter från väggkant.



Avstånd från E22

Farligt godsled

Då planområdet gränsar mot E22 som är en utpekad farligt godsled har en riskutredning (2017-03-17) tagits fram.

Dagvatten

Inom området bedöms det finnas mindre bra förutsättningar för infiltration, sett till förekomsten av silt/lera men också en stor andel hårdjord mark. En dagvattenutredning (2021-05-25) har tagits fram för att undersöka möjliga lösningar för fördröjning och rening av dagvatten i samband med ny detaljplan.

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och har befintliga anslutningspunkter. Inget dagvatten utanför planområdet avrinner mot fastigheterna. Planområdet befinner sig längst upp i avrinningsområdet. Planområdet är en del i det stora avrinningsområdet som innefattar dagvatten från Djurängen, Skälby och Oxhagen.

Innan dagvattnet från planområdet mynnar ut i recipienten Västra sjön och delvis även Törnebybäcken renas det inom Hagbygärdedämnet. Dämnet kan rena cirka 70 % av årsavrinningen, resterande bräddas förbi via en by-pass och leds direkt till Törnebybäcken. Hagbygärdedämnet ansluter till Törnebybäcken cirka 400 meter innan bäcken mynnar i Västra sjön.

Planområdet berör de statusklassade vattenförekomsterna Västra sjön (SE 563825–161810), Kalmarkustens sandstensformation (SE 628995–153160) och delvis även Törnebybäcken (SE 628439–152591). På sidorna 29–30 finns mer information kring statusklassning för berörda vattenförekomster.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för en utveckling av befintliga fastigheter. Nedan visas ett förslag på kompletterande bebyggelse.



Föreslagen utveckling av verksamheter

Ändrade mark- och vattenförhållanden

Utifrån äldre geotekniska undersökningar bedöms området vara lämpligt att bebygga ytterligare. I samband med byggnation under genomförandet bör mer noggranna geotekniska undersökningar av markens förutsättningar göras.

Natur och kultur

Detaljplanens genomförande innebär en marginell förändring av grönytorna i området i form av en möjlig ökad hårdgörandegrad inom planområdet och en urgrävning av torrdamm i sydväst. Viss påverkan på grönområdet och järnvägsspåret kan även ske om in- och utfarter till fastigheterna flyttas. Den del av järnvägsspåret som befinner sig inom planområdet påverkas inte direkt av utförandet av fördröjningsdammen, men kan i framtiden behöva tas bort lokalt för att underlätta skötseln av ytan.

Ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för en utökad verksamhet på Pantern 5, 7 och 8 genom att mer mark får bebyggas och en högre höjdbegränsning medges. På samtliga fastigheter blir det möjligt att uppföra byggnader om cirka 4 våningar. Användningen inom fastigheterna ändras till kontor och verksamheter som exempelvis lager, grossistverksamhet och viss försäljning.

Gestaltningen av ny bebyggelse ska ägnas särskild stor omsorg och ha ett varierat uttryck för att passa in i den framtida stadsbebyggelsen, men också för att skapa en attraktiv entré från E22 mot staden. I utformningen av byggnader är det också viktigt att tänka på risken för bländning mot E22 genom att exempelvis undvika blank plåt och andra starkt reflekterande material på fasad eller lutande tak mot E22.



Förslag på ny bebyggelse på Pantern 7

Infrastruktur och tillgänglighet

I samband med utveckling av fastigheterna kan behov av att flytta eller tillskapa ny in- och utfart uppkomma. Kommunens ”Riktlinjer för parkering” (antagen av Kommunfullmäktige 2016-06-20) ska efterföljas vid ny byggnation för att tillgodose behovet av parkering.

Ny service

Användningen verksamheter kan i framtiden även inrymma viss service och handel.

Förändring av teknisk försörjning

Detaljplanens genomförande innebär mindre förändringar för teknisk försörjning. En ledningsflytt i den västra delen av Pantern 7 har utförts. Ledningen flyttades utanför fastighetsgräns till den kommunala grönytan.

Behov av åtgärd mot störning och risk

Trafikbuller

För verksamheter saknas riktvärden för trafikbuller utomhus. Beroende på verksamhet inom planområdet kan även den i sig avge buller. Eftersom verksamheter och kontor räknas som mindre känslig bebyggelse med en mer tillfällig vistelse, bedöms bullernivåerna vara godtagbara. En bullerutredning har därför inte tagits fram.

Radon

Vid höga halter ska byggnader utföras radonsäkert. Halter utreds vidare under genomförandet.

Förorenad mark

Kommunen bedömer att planområdet inte är förorenat.

Vid utbyggnad inom fastigheterna kan massor att behöva omhändertas enligt miljöbalkens regler.

Bebyggelsefritt avstånd

Byggnadens utformning, ljus eller reklam får inte riskerar att distrahera förarna på E22. Höga skyltar ska placeras på ett avstånd från väg på minst 1,5 gånger skyltens höjd för att inte medföra fara för trafiksäkerheten.

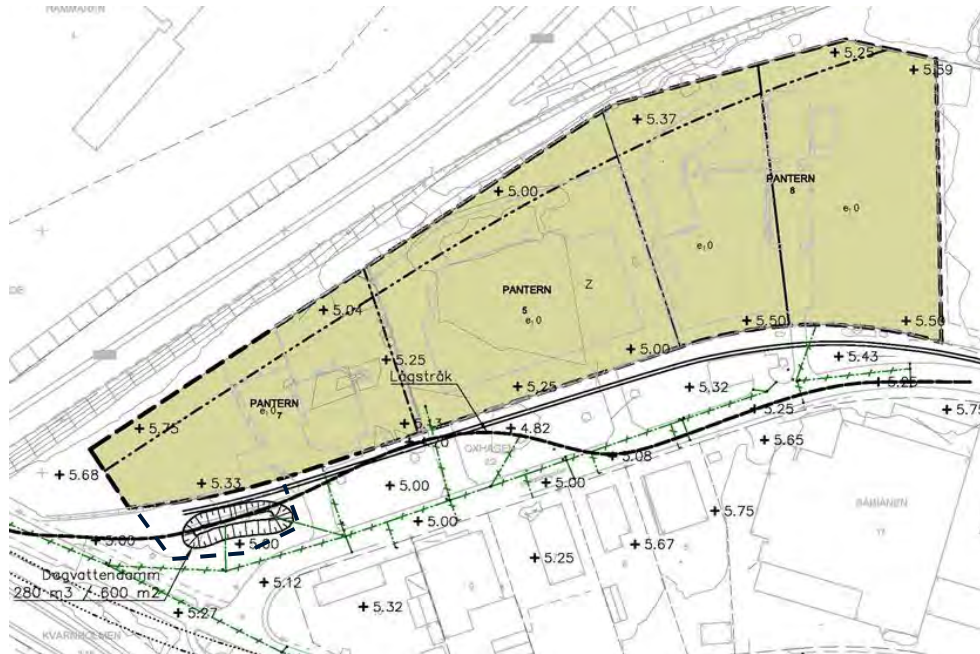
Farligt gods led

Genom riskutredningen kan det konstateras att risknivån är låg vid planerad byggnation enligt detaljplaneförslag. Risk för att personer omkommer eller skadas allvarligt till följd av transport av farligt gods är mycket liten. Främsta anledning till detta är en liten sannolikhet för olycka i kombination med det avstånd som säkras mellan byggnader och väg (E22).

En viktig förutsättning för resultatet i riskbedömning är att byggnader placeras minst 30 meter från väggkant från E22. För att uppfylla ovanstående krav regleras mark närmre än 30 meter från väggkant med bestämmelsen ”Marken får ej byggas”.

Dagvatten

Detaljplanen kan innebära att mer mark hårdgörs inom planområdet, vilket i så fall medför en ökad mängd dagvatten. Förutsättningen för detaljplanen är att den ökade mängden dagvatten fördröjs i anslutning till planområdet för att inte belasta dagvattenledningsnätet mer. En torrdamm föreslås därför på grönytan sydväst om Pantern 7. Grönytan ingår i den kommunala fastigheten Oxhagen 2:2, se bild nedan. Dammen ska fördröja en volym om minst 220 m³ för att säkerställa det utjämningsbehov som uppstår i samband med detaljplanen.



Föreslagen dagvattenhantering

För att sätta planområdet i ett större sammanhang har Kalmar vatten AB tagit fram flödessimuleringar. Simuleringarna visar att trycknivån i dagvattenledningsnätet överstiger marknivån i nuläget vid kraftigare regn. Trots det uppstår det idag ingen översvämning vid skyfall i området. Anledningen är troligtvis att grönområdena på Oxhagen 2:2 fungerar som utjämningsytor för dagvatten i området. Att genomföra en ledningsförnyelse skulle i dagsläget inte ersätta den funktion som grönytorerna utgör utan skulle istället tillskapa problem nedströms planområdet. Vid extrema regn som inte kan avledas via ledningsnät eller utjämnas inom föreslagen dagvattendamm kommer dagvattnet att huvudsakligen samlas inom grönområdet inom den allmän platsmarken mellan Verkstadsgatan och planområdet. Eftersom vattendjupet maximalt kommer att uppgå till 15 cm inom Verkstadsgatan hindras inte tillgängligheten för räddningstjänst även under extrema omständigheter.



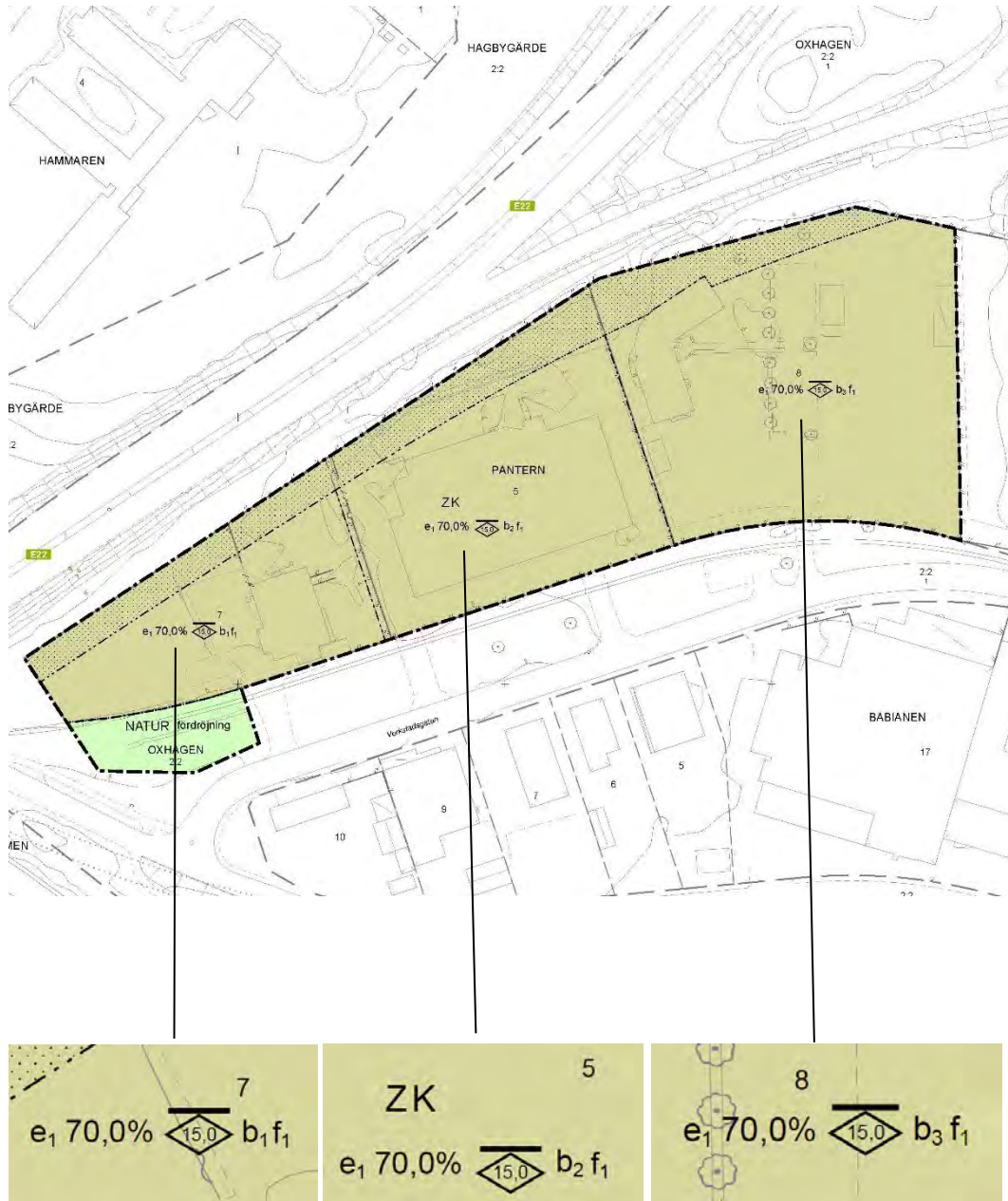
Dagvattensimulering för ett regn med 20-års återkomsttid, inklusive klimatfaktor och föreslagen dagvattendamm efter planens genomförande

Allt dagvatten omhändertas och renas i Hagbygärdedämnet innan det når recipienterna. Hagbygärdedämnet bedöms ha en hög reningsgrad mellan 70–90 % av suspenderat material. Reningen i Hagbygärdedämnet, särskilt för kväve, bedöms ha förbättrats ytterligare i samband med anläggandet av en ny våtmarksdel på 1,2 hektar som färdigställdes i september 2021. Beräkningarna i dagvattenutredningen visar dock på en viss ökning av föroreningsbelastningen till recipienten Västra Sjön som ofrånkomligen sker vid ökad exploatering. Ökningen blir proportionerlig sett till hårdgörandegraden. Vad gäller Törnebybäcken berörs enbart utloppet och 500 m uppströms. Kalmarkustens sandstensformation berörs i mycket liten omfattning.

För att minimera påverkan på recipienten är det viktigt att Kalmar kommuns dagvattenpolicy följs genom att aktivt jobba med miljövänliga materialval, samt tillämpa lokalt omhändertagande av dagvatten LOD och bibehålla genomsläppliga ytor i den mån som det är möjligt. Även om det finns ett kommunalt huvudmannansvar är det viktigt att alla arbetar för en minskad miljöbelastning vid all exploatering.

Beräkningar i dagvattenutredningen visar att föroreningshalten efter exploatering endast ökar marginellt efter rening i Hagbydämnet. I kombination med att fördröjningsåtgärder genomförs och att kommunens VA policy med tillhörande principer följs bedöms inte föroreningshalterna öka från planområdet.

Beskrivning av planbestämmelser



Inzoomning av plankarta

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

Z**Verksamheter**

Fastigheterna Pantern 5, 7 och 8 planläggs för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan

K**Kontor**

Fastigheterna Pantern 5, 7 och 8 planläggs även för kontorsverksamheter

NATUR**Natur**

Del av fastigheten Oxhagen 2:2 planläggs som naturmark vilket kan likställas med nuvarande användning som gatuplantering

Egenskapsbestämmelser

Allmän platsmark

fördröjning Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av minst 220,0 kubikmeter

Bestämmelsen säkerställer anläggning och utformning av dagvattenanläggning, samt bidrar till en god hantering av dagvatten.

Kvartersmark

Omfattning

**Marken får inte förses med byggnad**

Bestämmelsen gäller på den norra delen av fastigheterna Pantern 5, 7 och 8 för att säkerställa det byggnadsfria avståndet från E22, samt minskar risker vid olycka med farligt gods.

**Högsta nockhöjd är 15 meter**

Möjliggör för en byggnation på Pantern 5, 7 och 8 i cirka 4 våningar.

e₁**Största byggnadsarea är 70 % av fastighetsarean inom användningsområdet**

Reglerar en maximal exploatering inom Pantern 5, 7 och 8.

Utförande

b₁**Minst 20 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig**

Bestämmelsen säkerställer att inte all mark inom fastigheterna hårdgörs och bidrar till en god hantering av dagvatten.

b₂ Minst 12 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Bestämmelsen säkerställer att inte all mark inom fastigheterna hårdgörs och bidrar till en god hantering av dagvatten.

b₃ Minst 15 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Bestämmelsen säkerställer att inte all mark inom fastigheterna hårdgörs och bidrar till en god hantering av dagvatten.

Eftersom fastigheterna har olika förutsättningar idag, anpassas reglering om andel genomsläpplig mark för respektive verksamhet.

Utformning

f₁ Byggnadsvolymer och fasader ska ägnas särskilt stor omsorg om gestaltning och ett varierat uttryck

Bestämmelsen säkerställer att hänsyn tas till god gestaltning och arkitektur med grund i planens syfte om att passa in i en framtida stadsbebyggelse och som en entré till staden.

Administrativa bestämmelser

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

Inom denna tidsperiod planeras detaljplanen genomföras. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla fram till dess att den upphävs eller en ny detaljplan tas fram.

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

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

Övriga avtal eller överenskommelser

Om in- och utfarter till Verkstadsgatan önskas flyttas krävs överenskommelse med kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

Avstyckning genomförs genom att fastighetsägare ansöker om lantmäteriförrättning. Detsamma gäller inrättande av gemensamhetsanläggningar och fastighetsregleringar. Eventuella ledningsrättsåtgärder genomförs i första hand med överenskommelse mellan berörd fastighetsägare och ledningshavare som grund. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

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

Fastighetsbildning

En lantmäteriförrättning pågår i vilken avsikten är att Pantern 8 ska avstyckas i enlighet med befintligt köpeavtal. För att en avstyckning i enlighet med köpet ska kunna genomföras är det en förutsättning att befintliga detaljplaner ändras.

Gemensamhetsanläggning mm

För gemensamma anläggningar och övriga anordningar kan gemensamhetsanläggningar behöva bildas om fler fastigheter bildas ur Pantern 5, 7 eller 8 och gemensamma behov uppstår.

Tekniska frågor

Utifrån information i tidigare utförda geotekniska undersökning bedömer kommunen att området är lämpligt för byggnation. Vid detaljprojektering inför byggnation erfordras kompletterande geotekniska undersökningar och beräkningar

för mark, schakter och byggnader. Dessa utredningar ansvarar ägaren av fastigheterna för.

Under genomförandet av detaljplanen behöver en detaljprojektering tas fram för den damm som planeras i sydvästra delen av planområdet. Som VA-huvudman ansvarar Kalmar Vatten AB för projektering och utförandet av dammen.

Flytt av elledning i västra delen av planområdet har gjorts, ledningsflytten ansvarade Kalmar energi AB för.

Ekonomiska frågor

Kommunen bedömer att planen är ekonomiskt genomförbar. Värdet på byggrätterna som möjliggörs genom planen överstiger kostnaderna för framtagandet av detaljplan.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen får varken några kostnader eller intäkter för genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och rättighetshavare

Kostnader

Fastighetsägare får kostnader för uppförandet av byggnader i det fall de väljer att utnyttja de nya byggrätterna och för eventuell flytt eller tillskapande av ny infartsväg.

Kalmar Vatten AB får kostnader för anläggandet av en allmän anläggning för hantering av dagvatten.

Kalmar energi har fått kostnader för flytt av ledning.

Intäkter

Detaljplanen ger inte upphov till några direkta intäkter.

Planavgift

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

Konsekvenser av planens genomförande

Strategisk miljöbedömning

När en plan upprättas eller ändras ska kommunen enligt Miljöbalken 6 kap 5 § genom en undersökning bedöma om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska en strategisk miljöbedömning göras enligt Miljöbalken 6 kap 3 § och 9 §. En miljökonsekvensbeskrivning skall då upprättas i enlighet med Miljöbalken 6 kap 11 §.

Undersökning

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

Mark- och vattenförhållanden

Detaljplanens genomförande kan innebära en ökad byggnation inom fastigheterna som tar mer mark i anspråk. Markhöjderna inom planområdet bör inte behöva förändras nämnvärt och därav inte heller massbalansen.

Natur och kultur

Detaljplanens genomförande kan innebära en minskad andel grönyta inom kvartersmark.

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för nybyggnation och utbyggnad av befintliga byggnader. Genom planen tillåts högre höjder för byggnader än tidigare, vilket kan komma att påverka områdets skala.

Tillgänglighet och infrastruktur

Detaljplanen innebär i sig ingen skillnad kring tillgänglighet och infrastruktur.

Service

Detaljplanen möjliggör för ett bredare utbud av verksamheter, i övrigt sker inget tillförande av offentlig eller kommersiell service.

Teknisk försörjning

Detaljplanen innebär en viss påverkan på ledningsnätet.

Störning och risk

Från E22 uppkommer trafikbuller, vilket inte bedöms medföra något behov av åtgärder i detaljplan. Risk för radon finns. Kommunen bedömer att planområdet inte är förorenat. För de tillsynsobjekt vars generella skyddsavstånd innefattar delar av planområdet bedöms risken vara låg utifrån miljöbalken. På grund av närheten till E22 som är farligt godsled uppstår en viss risk. Avståndet till närmsta byggnad har därför reglerats i plankarta. Detaljplanen innebär ingen ökad risk för översvämning eller påverkan på MKN vatten eller luft.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Riksintressen

Området omfattas av flyghinderyta/Försvarsmakten RI-FM och civil flygplats. Byggnader inom tätbebyggt område får generellt inte överskrida 45. Byggnader som överstiger 20 meter ska samrådas med flygplatsen. Detaljplanen bedöms inte påverka detta med sin reglerade nockhöjd på 15 meter. Området gränsar även till E22 som utgör riksintresse, hänsyn har tagits till detta genom att använda angivet bebyggelsefritt avstånd och befintliga gränser.

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.

Utomhusluft

Miljökvalitetsnormer (MKN) gäller för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bensen(a)pyren och ozon. I Kalmar genomfördes mätningar under 2003–2004 vilka sammanstälts av Kalmar läns luftvårdsförbund. MKN överskreds inte för något utsläpp. Dock överskreds de nationella miljömålen för exempelvis bensen.

Vatten

För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljökvalitetsnormer för vatten (*Vattenförvaltningsförordningen 2004:660*). Vattenmyndigheterna beslutar om de normer (=kvalitetskrav) som ska gälla för yt- och grundvatten. Målsättningen är att alla vattenförekomster ska uppnå God ekologisk och God kemisk status. Grundvatten ska uppnå God kvalitativ och God kvantitativ status.

Planområdet ligger inom SMHI:s huvudavrinningsområde *Mellan Snärjebäcken och Ljungbyån* och inom delavrinningsområdet *Mynnar ut i havet*. Vatten ifrån planområdet leds via *Hagbygårdediket* till *Törnebybäcken*.

Törnebybäcken har Otillfredsställande ekologisk status och Uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska klassningen beror på hinder för fisk, samt övergödning. Den kemiska statusen beror på att flera ämnen överskrider halterna för miljö kvalitetsnormen. Bromerad difenyleter och kvicksilver överskrider i alla Sveriges ytvatten och beror främst på långväga atmosfärisk deposition. Även kadmium, PFOS och bens(a)pyren överstiger gränsvärdet i vattenförekomsten. Flygplats, flera brandövningsplatser, nedlagd deponi, urban markanvändning (fosfor), jordbruk, transport och infrastruktur (förorening från trafik via dagvatten), enskilda avlopp, samt atmosfärisk deposition bedöms ha betydande påverkan.

Törnebybäcken ska uppnå God ekologisk status 2027 och God kemisk ytvattenstatus. Det bedöms finnas risk att vattenförekomsten inte uppnår God vattenstatus.

Törnebybäcken mynnar i vattenförekomsten *Västra sjön*. Även Västra sjön har Otillfredsställande ekologisk status och Uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska klassningen baseras på övergödning. Bedömningen är gjord på växtplankton (klorofyll) som visar otillfredsställande status med stöd av näringsämnen (otillfredsställande status) och siktdjup (otillfredsställande status). Över 60 % av tillförseln av näringsämnen till vattenförekomsten kommer från omgivande delar av Östersjön, dvs Västra sjön påverkas tydligt av de förhållanden som råder i Kalmarsund.

Den kemiska statusen beror på att flera ämnen överskrider halterna för miljö kvalitetsnormen. Bromerad difenyleter och kvicksilver överskrider i alla Sveriges ytvatten och beror främst på långväga atmosfärisk deposition. I Västra sjön ligger de uppmätta halterna av PFOS i fisk under gällande gränsvärde.

Västra sjön ska uppnå God ekologisk status 2027 och God kemisk ytvattenstatus. Det föreligger risk att vattenförekomsten inte uppnår God vattenstatus.

Planområdet ligger ovanför grundvattenförekomsten Kalmarkustens sandstensformation. Vattenförekomsten har God kemisk status och Otillfredsställande kvantitativ status. Den kvantitativa statusen beror på saltvatteninträngning i de södra delarna (Blekinge län). Grundvattnet ska uppnå God kemisk grundvattenstatus och God kvantitativ status.

VA – plan, tematiskt tillägg till översiktsplanen

Punkter för en hållbar dagvattenhantering enligt VA-planen.

- Angrip föroreningskällorna.
- Minska andelen hårdgjord yta vid exploatering utifrån platsens förutsättningar.
- Öka andelen grönytor utifrån platsens förutsättningar för att skapa möjlighet för infiltration av dagvatten.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten där så är möjligt utifrån platsens förutsättningar.

Datum
Upprättad 2021-06-17
Reviderad 2022-02-17

Ärendebeteckning
2015–1574

31(31)

- Eftersträva öppen dagvattenhantering.
- Rena dagvatten när det behövs.

Då markförhållanden eller andra förutsättningar inte tillåter lokalt omhändertagande av dagvatten eller öppen dagvattenhantering får dagvattnet avledas i traditionella ledningar och vid behov renas på annan plats.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING GRUNDKARTA

dnr: 2021-3023

GRUNDKARTA Över
Pantern 5, 7 och 8
Kalmars kommun

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN:
Uttåg ur Kalmars kommuns basdata,
samt kontroll med nymätning.

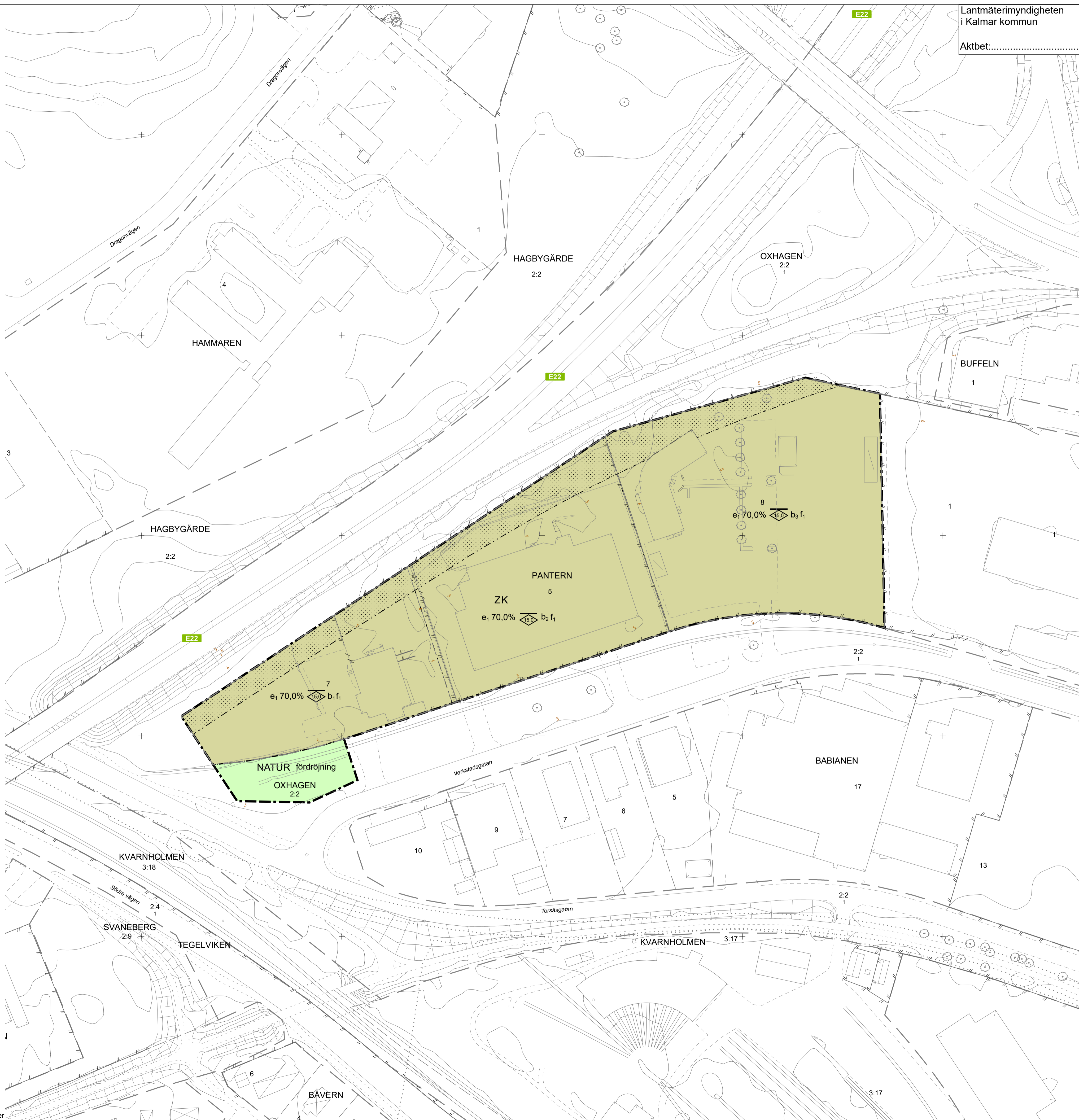
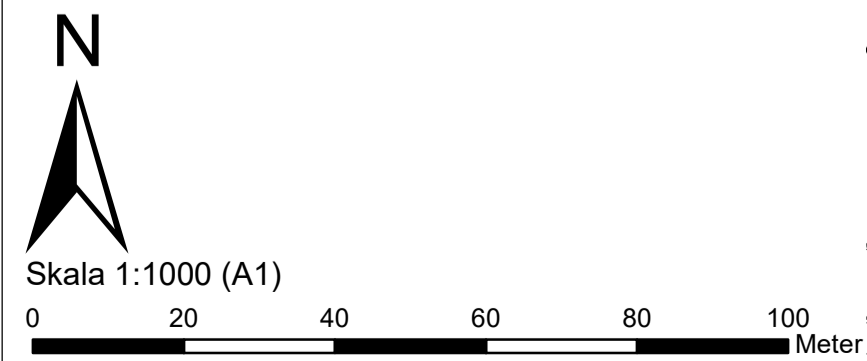
Koordinatsystem SWEREF 99 16 30,
Högsystem RM 2000.

Samhällsbyggnadskontoret, Kalmars kommun
ansvarar ej för bifogade ledningar.

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret,
verksamhet stadsingenjör 2021-12-08.

Ronny Liljesson Kartingenjör Jane Stenfors Kartingenjör

- Grundkartans beteckningar**
- Trakgräns
 - Fastighetsgräns
 - Rättighetsgräns
 - PANTERN 7 Fastighetsbeteckning
 - Verkstadsgräns
 - Gatanamn
 - Leidningsgräns
 - Bostadsrätt, fasadriktad redovisad
 - Bostadsrätt, takkonuren redovisad
 - Uttus, fasadriktad redovisad
 - Uttus, takkonuren redovisad
 - Byggnad i allmänhet, fasadriktad redovisad
 - Byggnad i allmänhet, takkonuren redovisad
 - Skärm
 - Transformatorbyggnad
 - Staket
 - Bodmur/Kägl
 - Högkuror
 - Häck
 - Mur
 - Staket
 - Värdnadsgärd
 - Värdnadsgärd
 - Järnväg
 - Kanalen
 - Anläggning
 - Cyklingsspår
 - Vägg
 - Pörsläng
 - Anläggning under mark
 - Agnetsgräns
 - Pingstens
 - Troppe
 - Lövåsd
 - Belysningsstolpe
 - Mark- och gatubelysning
 - Taknock



Lantmäterimyndigheten
i Kalmars kommun
Aktbet:.....



PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR
 - Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Kvartersmark
 Z Verksamheter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
 K Kontor, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap
 NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK
Omfattning
 Markens får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 e₁ 70,0% Största byggnadsarea är 70,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 Högsta nockhöjd är 15,0 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utförande
 b₁ Minst 20% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 b₂ Minst 12 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 b₃ Minst 15 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning
 f₁ Byggnadsvolymer och fasader ska ägnas särskilt stor omsorg om gestaltning och ett varierat uttryck, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS
Utformning
 fördröjning Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av minst 220,0 kubikmeter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetid
 Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft., PBL 4 kap. 21 §



Detaljplan för **Pantern 5, 7 och 8, samt del av Oxhagen 2:2**

ANTAGANDEHANDLING	Del 1(1)	Beslutsdatum: 2022-02-17 Instans: SBN Antagandegrund: 2022-02-17
Upprättad: 2021-06-17	Reviderad: 2022-02-17	Laga kraft:
Daniela Edvinsson/Birgit Endom Planarkitekt		Använd lagstiftning PBL (2010:900) jan 2015
Diarienummer 2015-1574		Använda allmänna råd BFS 2014:5 - DPB 1