



Avdelning/Handläggare
Plan och bygglovavdelningen
Arne Wandin

Datum
2010-06-23
Rev. 2012-12-19

Ärendebeteckning
2008-0905

Antagen av Kommunfullmäktige 2013-02-25, § 36.
Vunnit laga kraft 2013-04-02.

I tjänsten;
Gunn Nilsson

Detaljplan för del av Djurängen 2:4 m fl, Kalmar kommun

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Till planen hör också:

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Planprogram
- Riskbedömning
- Bullerutredning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att genomföra bullerdämpande åtgärder längs väg E22 för att förbättra ljudmiljön inom befintlig bebyggelse samt att möjliggöra en förädling av i dag outnyttjad mark till ett område för ny bostadsbebyggelse.

Detta stämmer väl överens med kommunens övergripande mål att utveckla Kalmar genom bl. a. förtätning av stadsdelar där service och infrastruktur redan finns utbyggd. Målet är att utveckla Djurängsvägen och området väster om denna till en attraktiv boendemiljö.

Behovsbedömning (se bilaga)

Syftet med behovsbedömning är att ta reda på om en betydande miljöpåverkan uppstår till följd av detaljplaner.

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

Plandata

Planområdet omfattar ett idag obebyggt område, beläget mellan befintlig villa-bebyggelse på Djurängen och väg E22. Det avgränsas i väster av väg E22 och i öster av fastigheter längs Djurängsvägens östra sida. I norr avgränsas planområdet med en planerad gång- och cykelväg och i söder med yttre gräns för föreslaget exploateringsområde. Planområdet omfattar ca 8 ha.

Marken inom området ägs av kommunen.



Planområdet

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut och dokument

Aktuellt planområde gränsar till väg E22 som är av riksintresse. I övrigt berörs planområdet inte av några allmänna intressen.

Program för planområdet

Ett planprogram för området upprättades 2006-10-19. Planområdet avgränsades då av Baltiska vägens förlängning i öster, av väg E22 i väster, av Lybecksvägen i norr och av Ölandsleden i söder. Planprogrammet omfattade därmed hela västra delarna av Djurängen. Syftet med programmet var att utreda förutsättningarna för en tätning av bebyggelsen i västra Djurängen. Arbetet innefattade bebyggelsestruktur, grönstruktur, eventuella nya gator och cykelvägar samt bullerdämpande åtgärder utmed trafiklederna förbi Djurängen.

Markanvisningstävling

Hösten 2007 genomfördes en markanvisningstävling inom området. Som resultat av juryarbetet kommer kommunen att teckna exploateringsavtal med PEAB, Signerade Hus och Hansabygg och illustrationsplanen har tagits fram i samarbete med exploatörerna.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet är sedan tidigare planlagt. Det omfattas i norr av gällande stadsplan för områden kring Berga bruksgård och Bergagården (21 november 1968, reviderad 25 februari 1969). Mellersta delarna av planområdet omfattas av Stadsplan kring Skälby gård och Djurängshagen (fastställd 30 augusti 1965). I söder omfattas en mindre del av planområdet av Stadsplan för område mellan Skälby trafikplats och Trångsundsvägen (upprättad 1985-10-21 och reviderad 1986-02-11).

I samtliga gällande planer betecknas marken inom aktuellt planområde som park eller gatuplantering.

Förutsättningar och förändringar

Natur- och kulturmiljö

Vegetationen i planområdets närområde är varierande och här finns en rad olika landskaps- och vegetationstyper. Öppen hagmark med ek som dominerande trädslag är vanligt förekommande, men norrut finns också större samlade områden med blandlövsskog.

Marken inom planområdet, mellan Djurängsvägen och väg E22, är delvis täckt av mindre träd, buskvegetation och sly. I planområdets norra del finns stora naturkvaliteter i form av en ekbacke med storvuxna lövträd i slänten. Här finns också en välbevarad stenmur.

Den värdefulla växtligheten och stenvuren i norr bevaras då detta område undantas från bebyggelse och betecknas som naturområde i planförslaget. Området söder därom föreslås däremot till stor del bebyggas med nya bostäder. I gengäld föreslås ett nytt, allmänt tillgängligt, naturområde mellan föreslagen bebyggelse och väg E22.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning och markmiljöteknisk utredning utfördes av WSP i Kalmar i planprogramskedet. Det kom då fram att större del av marken inom planområdet består av lösa till mycket lösa finsediment lera och silt (delvis fyllning) med inslag av organisk jord. I planområdets norra del består jorden av lösa till medelfasta finsediment lera och silt (delvis fyllning). Inom delar av området med halvfasta till lösa finsediment kan lättare byggnader eventuellt grundläggas på förstärkta plattor utan grundförstärkning. Vid större belastningar på jorden kommer grundförstärkning dock att behövas, speciellt för sättningskänsliga anläggningar. Inom området där jorden utgörs av lösa till mycket lösa finsediment kan grundförstärkning för alla byggnader komma att erfordras. Grundläggning utförs på pålar och golv utförs fribärande. Även för bullerskärmar kommer troligen grundförstärkning att erfordras.

Bebyggelseområden

Bebyggelsen i Djurängen, utanför planområdet, har vuxit fram under 1960- och 1970-talet. Det är huvudsakligen villa- och radhusbebyggelse men också flerbostadshus.

Inom planområdet föreslås huvudsakligen enbostadshus i 1-2 våningar. Längst i norr ges möjlighet att uppföra ett mindre antal flerbostadshus i upp till 4 våningar. Området kan, fullt utbyggt, komma att omfatta 48 enbostadshus och ca 30 lägenheter. Möjlighet ges att anordna mindre verksamhet i bottenvåningen på föreslagna flerbostadshus i norr.

De högre husen ramar in bostadsområdet i norr innan höjdpartiet med lövträd tar vid. Söder om dessa är den lägre bebyggelsen grupperad längs Djurängsvägen och längs bostadsgatan inom kvarteret i norr. Husens placering inom området bör ske i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationsplanen.

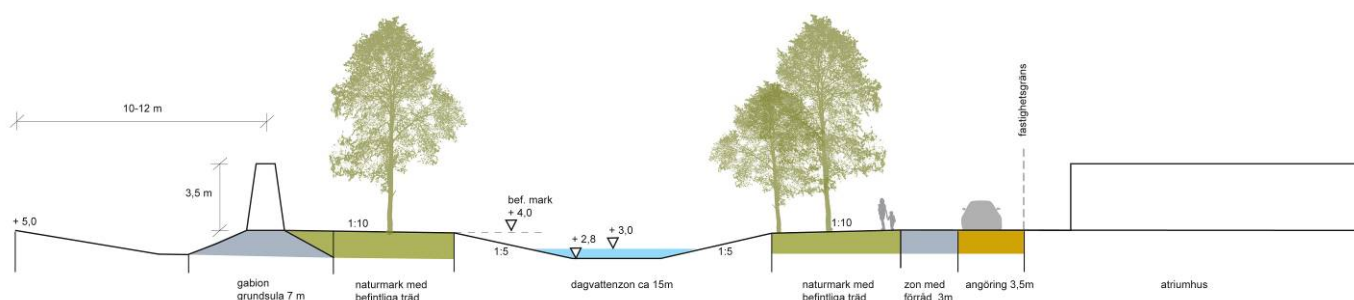
Husens utformning har studerats särskilt för att uppnå en så god ljudmiljö som möjligt. Husraden närmast väg E22 består övervägande av atriumhus där husets form ger skyddade innergårdar som huvudsakligen vänder sig från vägen. Husen har slutna fasader mot väster som är att betrakta som täta murar. Här finns, enligt de ritningar som presenterats, inte direkta bostadsrum utan kök, bad-, tvättrum och liknande utrymmen. Några öppningsbara fönster får inte finnas, i framför allt kök, utan vädring kan ske mot innergårdens tystare sida. Längst i norr och längst i söder, där ljudnivåerna medger det, föreslås dock att husen läggs spegelvänt med långsidan mot Djurängsvägen i öster. På detta sätt uppnås en variation i området som kan ge ett mervärde ur stadsbildssynpunkt. För att riktvärdena för trafikbuller ska uppnås skyddas dessa innergårdar med en mur i tomtgränsen mot väster. Övriga bostäder, såväl enbostadshus som flerbostadshus, har också fått en medveten utformning med skyddade uteplatser. En bestämmelse om att sovrum ska förläggas mot tyst sida finns för flerfamiljshuset närmast E22:an.

Vid ansökan om bygglov måste varje exploatör kunna ange hur gällande riktvärden för trafikbuller ska uppnås/uppfyllas utom- och inomhus. I de fall ljudnivåerna inte kan klaras vid fasaden längre upp i husen, gäller flerfamiljshusen i områdets norra del, måste bostädernas planlösning utformas så att endast utrymmen som inte är så känsliga för buller; kök, bad, tvätt, trappor, gemensamma utrymmen etc. placeras åt den mest bullerutsatta sidan.

Friytor

En ny lekplats föreslås inom allmän platsmark i planområdets nordvästra del. I övrigt föreslås grönområdet mellan den nya bebyggelsen och väg E22 få en omgestaltning med dagvattendammar, planteringar och gång- och cykelstråk.

Inom kvartersmark för bostäder föreslås mindre gröningar som kommer att utgöra gemensamma friytor för de boende inom planområdet.



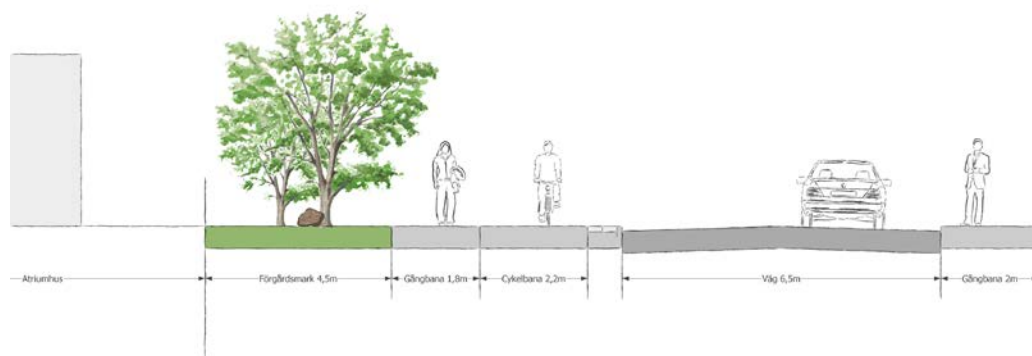
Principsektion genom naturmarken längs väg E22. Observera att bullerskyddet kommer att utformas på annat sätt samt att höjden ska vara 5 meter över E22:an.

Gator och trafik

Djurängsvägen har idag karaktären av en genomfartsgata som inbjuder till höga hastigheter. Gaturummet är brett och bokträden som står längs västra sidan står för långt från vägen för att skapa rumslighet. Gående är hänvisade till en gångbana längs ena sidan medan cyklister hänvisas till att cykla på gatan.

Av trygghets- och säkerhetsskäl föreslås en omgestaltning av Djurängsvägen som ger lägre hastigheter. Med en smalare gata blir det lättare att passera över vägen och dess barriäreffekt minskas. En gång- och cykelväg föreslås utmed Djurängsvägens västra sida.

Nya lokalgator med två anslutningspunkter till Djurängsvägen föreslås i planområdets norra del. Direktutfarer från enskilda fastigheter mot Djurängsvägen kommer inte att tillåtas ur trafiksäkerhetssynpunkt varför utfartsförbud föreslås längs Djurängsvägen. Fastigheter i den södra delen trafikmatas istället via en mindre infartsgata inom kvarteretsmark (gemensamhetsanläggning).



Sektion genom Djurängsvägen

Föreslagna gaturum inom bostadsområdet är dimensionerade så att större fordon såsom exempelvis sopbil och räddningsfordon kan köras på lokalgatan samt längs infartsvägen i väster. Dessa större fordon förutsätts angöra Djurängsvägen vid den nya lokalgatans två anslutningar samt längst i söder från infartsgatan. Övriga utfarer från det nya bostadsområdet är enbart dimensionerade för personbilar samt gång- och cykeltrafikanter.

En ny gång- och cykelförbindelse över väg E22 är planerad i anslutning till planområdets norra del. Denna kommer att fungera som en öst-västlig länk mellan Djurängsområdet och det nya handelsområdet och arenan väster om väg E22. En gång- och cykelväg genom planområdets norra del föreslås i anslutning till den nya förbindelsen.

I anslutning till planområdet i söder föreslås den nya gång- och cykelvägen längs Djurängsvägen förlängas fram till Kungsgårdsvägen/Norra vägen. Detta kan ske med stöd av gällande detaljplan för det området.

Parkering ska lösas inom kvartersmark. Boende i enbostadshusen parkerar på egen tomt medan det för flerbostadshusen ges utrymme för en gemensam parkering i planområdets norra del. Denna parkering ska gestaltas som en integrerad del av kvarteret och ramas in av exempelvis häck, lågt plank eller mur. Här finns även möjlighet att uppföra carportar. Plats för gästparkering/boendeparkering möjliggörs längs den nya lokalgatans norra del samt längs föreslagen infartsgata i väster.

Djurängen trafikeras i dag av stadsbuss, linje 412, med hållplats på Djurängsvägen. En omdragning av stadsbussarnas linjer är under utarbetning, men huruvida Djurängsvägen kommer påverkas är inte känt i nuläget.

Kretsloppsfrågor

Dagvattnet från den nya bebyggelsen föreslås fördröjas i dammar inom naturområdet längs väg E22. För att leda vattnet till dammarna kompletteras befintligt dagvattensystem med nya ledningar. Plats för ledningarna föreslås säkras över kvartersmark med u-område på plankartan. Gäller södra delen av planområdet. Med de föreslagna åtgärderna bedöms situationen för befintlig villabebyggelse förbättras och ge en minskad översvämningsrisk.

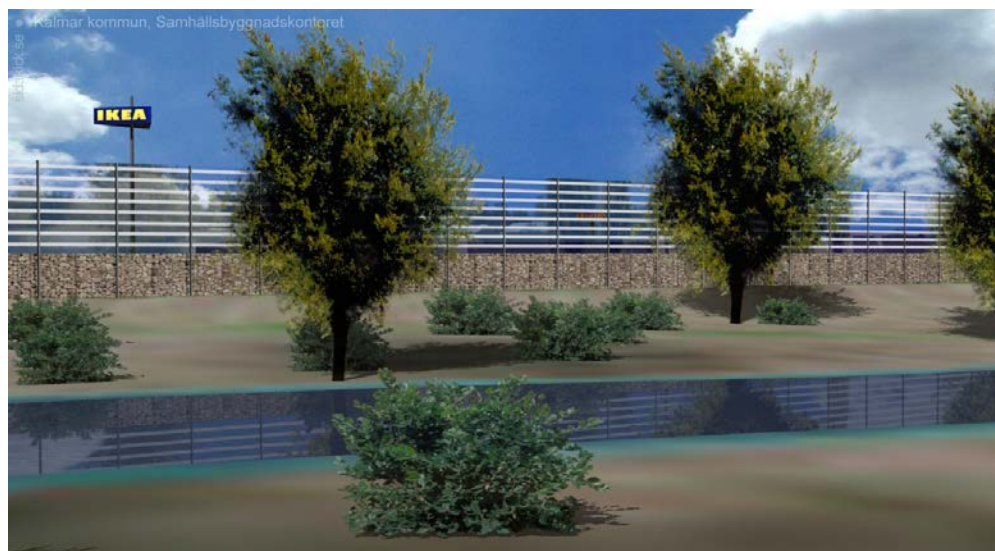
Störningar och risker

Buller

I nuläget uppgår de ekvivalenta bullernivåerna till mellan 55-60 dBA inom delar av den befintliga villabebyggelsen. Under sommardygnen ligger de över 60 dBA. De maximala ljudnivåerna understiger 70 dBA vid alla bostäder.

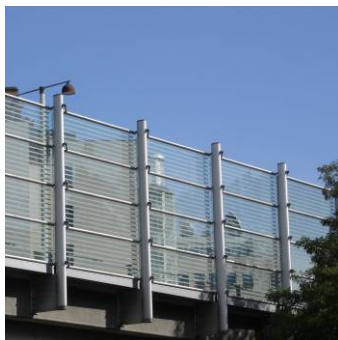
De föreslagna bullerskyddsåtgärderna utgörs av en 1,5 m hög gabionmur kombinerat med en 4 meter hög glasskärm och en uppfyllnad av marken på ca 2 meter utmed väg E22. Med muren/glasskärmen och den föreslagna förtätningen beräknas riktvärdet 55 dBA kunna uppfyllas för den befintliga villabebyggelsen samt i markplanet vid samtliga nya bostadshus. Riktvärdet uppfylls även vid de övre våningsplanen i flerbostadshusen med undantag av de två översta våningsplanen på det västra huset där särskilda åtgärder krävs. En bestämmelse om placering av sovrum mot tyst sida finns införd på plankartan.

Senaste beräknade bullernivåer finns redovisade i en bullerutredning "Djurängen, Kalmar" som utförts av Soundcon 2011-12-16.



Bullerskyddet sett från bostadsområdet ut mot E22:an. Överkant en på glasskärmen är 5 meter över E22:an.

I anslutning till planområdet föreslås även en bullerskärm utmed Ölandsleden vilken kan byggas med stöd av gällande detaljplan. Bullerskärmen utformas som lätta, transparenta skivor som placeras nära vägen, vilket är lämpligt med anledning av vägens höjd i förhållande till bebyggelsen. Bullerskärmen ska vara ca 2 meter hög..



Exempel på gestaltning av lättare bullerskärm.

Risk

Enligt ”Riskbedömning Djurängen”, som utförts av Brand & Riskanalys AB 2009-04-02, är risknivån vid planerad byggnation låg. Under förutsättning att gabionmuren uppförs som närmast 10-12 meter från E22:ans beläggningskant erfordras inget avkörningsskydd. Avståndsvariationen har med hastigheten 110 km/tim att göra. I närheten av påfarten från Ölandsleden är hastigheterna lägre medan de är högra ju längre norr ut man kommer. Risken att någon omkommer eller skadas till följd av transport med farligt gods blir därvid mycket liten. Jämför med de nyligen uppförda gabionmurarna väster om E22:an. Se även sektion på sidan 4.

Vibration

En mätning av vibrationer längs väg E22 har genomförts i september 2009. WSP Environmental gör bedömningen att en byggnation är möjlig längs hela sträckan (med anledning av dåliga grundförhållanden är pålning en förutsättning för byggnation).

Emission

Vad gäller luftkvaliteten i området ska beräkning för kv Bilen kunna användas på Djurängen (Luftutredning avseende vägtrafik vid den planerade Arenan i Kalmar, Sweco Position, juni-06). Tillskottet av luftföroreningar bedöms vara litet, den totala halten kommer enligt gjorda beräkningar inte innebära ett överskridande av luftkvalitetsnormen.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är satt till 10 år räknat från den dag då planen vinner laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän platsmark i planområdet.

Övrigt

Planen genomförs med normalt planförfarande och beräknas kunna vara antagen under hösten 2011.

Medverkande tjänstemän

Planen har upprättats på samhällsbyggnadskontoret med undertecknad som handläggare.

Staffan Lindholm
Stadsarkitekt

Arne Wandin
Planhandläggare

Konsulter

Sweco Architects genom

Åsa Samuelsson, Arkitekt SAR/MSA
Boel Andersson, Planeringsarkitekt P/MSA

Fojab Arkitekter genom
Magdalena Hedman, Landskapsarkitekt LAR/MSA