



Samhällsbyggnadsnämnden

§ 48

Detaljplan för del av kvarteren Visiret och Svärdet mm. 2014-4257

Dnr SBN 2019/0136

Handlingar

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 1 mars 2019
Förslag till detaljplan senast reviderat 2019-03-21

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder och lokaler vid Norra vägen inom fastigheterna Visiret och Svärdet. Syftet är även att anlägga en parkeringsplats och kiosk inom kvarteret Svärdet. Gestaltningen av den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till de kulturmiljövärdena som finns i Funkabo och komplettera området med ett samtida arkitektoniskt uttryck. Kvarteret ska även aktivera och stärka Norra vägens gaturum.

Detaljplanen innebär att cirka 160 nya bostäder kan byggas i Funkabo. Cirka 150 lägenheter i kvarteret Visiret och ytterligare 12 i kvarteret Svärdet. Planförslaget är förenligt med översiktsplanens vision "Diagonalen". Norra vägen ska enligt visionen förvandlas till en pulsåder i en attraktiv stadsmiljö. Detaljplanens genomförande innebär att allmän platsmark övergår till kvartersmark. Genomförandet innebär även att gång- och cykelvägar får nya lägen.

Överläggning

Jonas Hallberg samhällsbyggnadskontoret, redogör för förslag till detaljplan för del av kvarteren Visiret och Svärdet m.m.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet som kommunens och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan senast reviderat 2019-03-21.

Samhällsbyggnadsnämnden

UTDRAG

Sammanträdesdatum
2019-03-21

Sekreterare

Monica Helgesson

Justeras

Mattias Adolfson
ordförande

Mats Nyblom

Handläggare
Jonas Hallberg
0480-450085

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2019-03-01 Ärendebeteckning SBN 2019/0136

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan för del av kvarteren Visiret och Svärdet mm. 2014-4257

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet som kommunens och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan senast reviderat 2019-03-21.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder och lokaler vid Norra vägen inom fastigheterna Visiret och Svärdet. Syftet är även att anlägga en parkeringsplats och kiosk inom kvarteret Svärdet. Gestaltningen av den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till de kulturmiljövärdena som finns i Funkabo och komplettera området med ett samtida arkitektoniskt uttryck. Kvarteret ska även aktivera och stärka Norra vägens gaturum.

Detaljplanen innebär att cirka 160 nya bostäder kan byggas i Funkabo. Cirka 150 lägenheter i kvarteret Visiret och ytterligare 12 i kvarteret Svärdet. Planförslaget är förenligt med översiktsplanens vision "Diagonalen". Norra vägen ska enligt visionen förvandlas till en pulsåder i en attraktiv stadsmiljö. Detaljplanens genomförande innebär att allmän platsmark övergår till kvartersmark. Genomförandet innebär även att gång- och cykelvägar får nya lägen.

Jonas Hallberg
planarkitekt

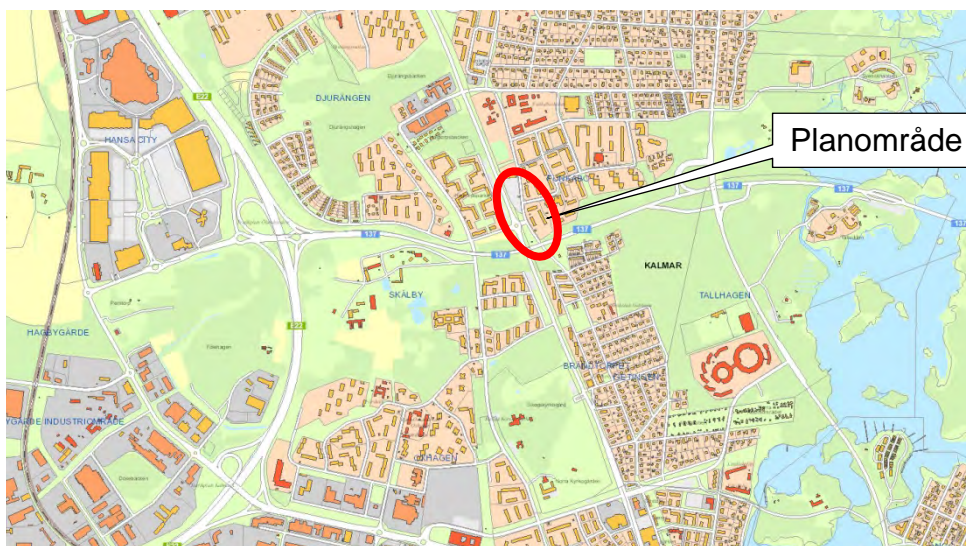
Bilagor
Sammanfattning av planärendet
Planbeskrivning
Plankarta
Granskningsutlåtande inkl bilagor
Samrådsredogörelse



SAMMANFATTNING AV DETALJPLAN FÖR

Del av kvarteren Visiret och Svärdet m.m.

I Funkabo, Kalmar kommun



Översiktskarta som visar planområdets geografiska läge.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2014-4257

Sammanfattning

Detaljplanen innebär att cirka 160 nya bostäder kan byggas i Funkabo. Cirka 150 lägenheter i kvarteret Visiret och ytterligare 12 i kvarteret Svärdet. Inom Visiret finns idag cirka 150 parkeringsplatser och en kiosk. För att ge plats till bostäder föreslås en ny plats för parkeringar 150 meter söder om fastigheten, norr om Ölandsleden. Även kiosken flyttas till den nya parkeringen.

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

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

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

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

I samband med detaljplanens samråd har kommunen tagit fram en behovsbedömning som visar att en MKB ej behöver arbetas fram för denna detaljplan.

Under samrådstiden har det inkommit synpunkter från 15 samrådsinstanser, både sakägare och andra berörda. Länsstyrelsen har lämnat blandade synpunkter med fokus på frågor gällande miljö kvalitetsnormer för vatten, frågor avseende trafikbuller samt frågor avseende risk från Ölandsleden. Inför granskning har planhandlingarna kompletterats och justerats för att visa hur dagvatten, trafikbuller och risk ska hanteras. Undersökning av geoteknik och markmiljö har också medfört en ändring av användning inom kvarteret Svärdet. En riskutredning och en geoteknisk utredning med tillhörande markmiljöutredning samt ett PM avseende förorening i dagvatten har tillkommit.

Under granskningstiden har det inkommit synpunkter från 10 samrådsinstanser, varav majoriteten myndigheter eller förvaltningar. Länsstyrelsen har lämnat synpunkter med fokus på trafikbuller, förorenad mark och entrévåningar. Kalmar Brandkår har haft synpunkter avseende risk.

Planhandlingarna har förtydligats avseende trafikbuller där en bestämmelse justerats och avseende entréer där bestämmelserna förtydligats. Planbeskrivningen har förtydligats avseende markföroreningar samt utformningsbestämmelsernas förhållande till planens syfte. Ett PM har tagits fram med svar på Brandkårens synpunkter om risk vilket Brandkåren i sin tur besvarat. Brandkåren motsätter sig fortsatt bebyggelse inom skyddsavståndet från farligt godsled. Med stöd av riskutredningen med kompletterande svar bedömer Samhällsbyggnadskontoret trots det att bebyggelse är lämplig.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2014-4257

Ärende

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder och lokaler vid Norra vägen inom fastigheterna Visiret S:1 och Svärdet 3. Syftet är även att anlägga en parkeringsplats och kiosk inom kvarteret Svärdet.

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



Flygvy från sydväst mot kvarteret Visiret.

Inom kvarteret Visiret planeras ett nytt bostadskvarter med cirka 150 lägenheter. Mot Norra vägen skapas möjligheten att för även ha lokaler i del av bottenvåningen. Utformningen av bebyggelsen inom kvarteret Visiret är delvis en anpassning till kulturmiljön men även ett sätt att hantera krav på ljuddämpad sida liksom en ambition att bidra till genomförandet av översiktsplanens vision ”Diagonalen”.

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



Fasad mot Norra vägen för planerad bostadsbebyggelse inom kvarteret Visiret.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2014-4257

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

De byggnadsdelar som har gavel mot Norra vägen utmärker sig även med en högre höjd än övriga byggnadsdelar. Bebyggelsen i Funkabo har en friliggande karaktär. Att tillämpa denna karaktär är ej lämpligt inom Visiret på grund av utsatthet från trafikbuller. Istället öppnas bebyggelsen upp med siktlinjer genom portiker och passager genom bebyggelsen.



Situationsplan. Norra vägen i söder.

Planförslaget innebär även att en byggrätt för ett nytt flerbostadshus skapas inom kvarteret Svärdet. Byggnaden skapar en bulleravskärmning mellan befintlig gård i kvarteret Svärdet liksom en visuell avskärmning mellan befintlig gård och parkeringen söder om gården. Detta flerbostadshus får en skala, takvinkel och byggnadsyta likt de befintliga byggnaderna i kvarteret. Inom kvarteret Svärdet möjliggörs även byggrätter för komplementbyggnader liksom för befintlig kiosk och för den kiosk som avses flyttas från parkeringen på kvarteret Visiret.

Planförslaget innebär bebyggelse på befintliga parkeringar inom kvarteret Visiret. Dessa parkeringar ersätts inom delvis inom kvarteret Svärdet och delvis inom kvarteret Berga 10:2, det vill säga inom grönytan mellan Norra vägen och Ledungsvägen. Parkeringen inom kvarteret Svärdet utökas jämfört med befintlig parkeringsyta. Parkering för bebyggelsen inom kvarteret Visiret löses främst genom parkeringsdäck under delar av kvarteret, men även på gårdar inom kvarteret. Övriga parkeringsplatser löses inom den gemensamma parkeringen som skapas inom kvarteret Svärdet och inom Berga 10:2. Det området är i kommunens grönstrukturplan beskrivet som en spridningskorridor mellan gröna värdekärnor och kommer således att påverkas. Påverkan sker främst genom att träd kommer att avverkas. Dessa träd kommer till viss del att ersättas och avsikten är att antalet träd ska öka.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2014-4257



Komplettering inom kvarteret Svärdet.

I detaljplanen finns två parkområden. Det ena området finns norr om korsningen Ledungsvägen och Norra vägen och det andra grönområdet finns söder om korsningen. I det norra området växer ekar, en storvuxen lind och flera mindre lindar. I det södra området växer björk och lönn samt en ek vid Ledungsvägen. Längs med Norra vägen finns en lindallé som omfattas av biotopskydd som inte bedöms påverkas.

Detaljplanen medför att cykelvägen på Norra vägens östra sida flyttas på en sträcka av cirka 60 meter. Anledningen till detta är för att utöka kvarteret Visiret. Av samma skäl flyttas cykelparkeringen vid busshållplatsen 13 meter söderut. Gångvägen inom kvarteret Svärdet flyttas för att möjliggöra en utökad parkeringsplats. Gångvägens nya läge blir mellan parkeringen och det nya flerbostadshuset vilket bör göra att det upplevs som tryggare.

Bebyggelsen inom planområdet är utsatt för trafikbuller. De högsta bullernivåerna som påverkar kvarteret Visiret alstras av Norra vägen. Byggnadernas placering och planlösningar har anpassats med hänsyn till trafikbullret så att de lägenheter som behöver det har tillgång till en ljuddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen. Utöver anpassade planlösningar och akustiskt täta balkonger som planeras mellan vissa huskroppar behövs lokala åtgärder vid indragen balkong för tre lägenheter (av totalt drygt 150 lägenheter) för att ge dessa lägenheter tillgång till ljuddämpad fasad. På gårdarna planeras även komplementbyggnader. Komplementbyggnaderna är en förutsättning för att vistelseytor som klarar bullerriktvärdena för uteplats skall kunna anläggas inom områdets båda gårdar.

De högsta trafikbullernivåerna som påverkar kvarteret Svärdet alstras av trafik på Ledungsvägen och Ölandsleden. Husets planlösningar har anpassats med hänsyn till trafikbullret, så att de lägenheter som behöver har tillgång till en ljuddämpad fasad för minst hälften av bostadsrummen. I kvarteret planeras även komplementbyggnader samt en ny kiosk. Dessa byggnader är en förutsättning för att en vistelseyta som klarar bullerriktvärdena för uteplats skall kunna anläggas på gården inom kvarteret.

Infiltration av dagvatten är inte lämpligt i området då underliggande jordarter har dålig infiltrationsförmåga. I stället förslås två fördröjningsmagasin i kvarteret Visiret och två fördröjningsmagasin i parkeringen norr om Ölandsleden.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2014-4257

Parkeringsytan inom kvarteret Svärdet kommer att utrustas med oljeavskiljare för att rena dagvatten. Dagvattenledning genom kvarteret Visiret behöver flyttas söderut för att ge plats till planerade garage.

Samråd

Detaljplanen har varit på samråd mellan 2018-06-01 och 2018-06-25. Förslaget har sänds till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Den 12 juni 2018 bjöd Kalmar kommun in till ett öppet hus där handläggarna berättade om planförslaget.

Under samrådstiden har det inkommit synpunkter från 15 samrådsinstanser, både sakägare och andra berörda. Länsstyrelsen har lämnat blandade synpunkter med fokus på frågor gällande miljö kvalitetsnormer för vatten, frågor avseende trafikbuller samt frågor avseende risk från Ölandsleden. Bland annat efterfrågas bestämmelser som säkerställer att bullerriktvärden vid fasad inte överskrids samt att åtgärder avseende detta beskrivs i planhandlingarna. En riskutredning avseende farligt gods på Ölandsleden efterfrågas liksom en samlad text om miljö kvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsen har i övrigt synpunkter på regleringen av takvinklar, parkeringsdäck och portiker.

Lantmäteriet har plantekniska synpunkter samt synpunkter på ledningsrätter. Kalmar brandkår efterfrågar liksom Länsstyrelsen en riskutredning avseende farligt gods på Ölandsleden. Ledningsägare efterfrågar ledningsrätter om ledningar ska ligga kvar i befintliga lägen, annars att flytt ska bekostas av den som initierar behov av det. Intilliggande BRF Hjälmen föreslår en utökning av sin befintliga parkering för att bidra till minskad parkeringsproblematik i området.

Ändringar efter samråd

Inför granskning har planbeskrivning och plankarta kompletterats och justerats för att visa hur dagvatten, trafikbuller och risk ska hanteras. Dagvattenutredningen har kompletterats med ett PM avseende föroreningar i dagvatten. Planhandlingarna har kompletterats med bestämmelse för att tydliggöra hur buller ska hanteras. En riskutredning avseende farligt gods på Ölandsleden har gjorts vilket medfört behov av att komplettera plankartan med en bestämmelse om att den föreslagna byggnaden inom kvarteret Svärdet ska ha utrymningsväg bort från Ölandsleden.

Den utredning avseende geoteknik och markmiljö som gjordes i samband med detaljplanens samråd har också medfört en justering av användning inom kvarteret Svärdet. Den del av området som är parkeringsändamål har utökats något som följd av detta.

En översyn av behovet av eventuella ledningsflyttar har medfört att ledningsrätter tillkommit/försvunnit och några byggrätter justerats.

Inför granskning har även redaktionella justeringar gjorts i plankarta och planbeskrivning för att förtydliga planförslaget.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2014-4257

Granskning

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2019-01-11 – 2019-02-01. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Under granskningen av detaljplanen inkom tio yttranden varav framförallt tre har synpunkter på detaljplanen: Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Kalmar Brandkår. Länsstyrelsen anser att detaljplanens bullerreglering behöver förtydligas och att komplementbyggnaderna ska lovpliktigas för att uteplatserna ska klara bullervärdena. Länsstyrelsen anser vidare att detaljplanen behöver beskriva vilka föroreningsnivåer som ska gälla inom planområdet. Länsstyrelsen har även synpunkter på flera av utformningsbestämmelserna i detaljplanen.

Lantmäteriet önskar ett förtydligande avseende utnyttjandegrad för användningen Kiosk.

Kalmar Brandkår motsätter sig byggnaden inom kvarteret Svärdet av riskskäl på grund av byggnadens närhet till farligt gods-led, i detta fall Ölandsleden, och ställer ett antal frågor avseende den till detaljplanen tillhörande riskutredningen. Brandkåren anser att ett skyddsavstånd är att föredra framför skyddsåtgärder och förklarar att de lägger större vikt på konsekvenserna av en olycka än sannolikheten att den ska inträffa.

Ändringar efter granskning

Inför antagande har gjorts förtydliganden avseende trafikbuller, entrévåningar och förorenad mark.

Plankartan har förtydligats avseende trafikbuller så att skyddsbestämmelsen ändras från *"För lägenheter över 35 kvm ska minst hälften av boningsrummen ha tillgång till en sida som är avskärmd från Ölandsleden och från Norra vägen."* till *"För lägenheter över 35 kvm ska minst hälften av boningsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida."* Plankartan justeras även så att bestämmelsen f5 ändras från *"Rumshöjd i gatuplan ska vara 3 meter"* till *"Entrévåning ska vara förhöjd jämfört med ovanliggande våningar"* och kompletteras med en bestämmelse, v1, som lyder *"I entrévåning ska lägsta våningshöjd vara 3,3 meter."*

Planbeskrivningen förtydligas avseende vilka områden där känslig markanvändning respektive mindre känslig markanvändning gäller. Planbeskrivningen förtydligas även avseende utformningsbestämmelsernas förhållande till detaljplanens syfte.

Ett PM har tagits fram med svar på de frågor som Brandkåren har på riskutredningen. Brandkåren har i sin tur svarat på detta där de fortsatt motsätter sig bebyggelse inom skyddsavståndet. Med stöd av riskutredningen med kompletterande svar bedömer Samhällsbyggnadskontoret att bebyggelse är lämplig.

Konsekvenser för genomförande och ekonomi

Detaljplanen förutsätter att mark överförs från allmän gata- och parkfastighet till Kalmarhems fastigheter inom kvarteren Visiret och Svärdet. Genomförandet innebär även att allmänna gång och cykelvägar får nya lägen.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2014-4257

Kostnader för ledningsflyttar och flytt av allmänna anläggningar samt iordningställande av allmän platsmark regleras i kommande exploateringsavtal.

Tidigare beslut

- Startbeslut: 2017-02-20
- Samrådsbeslut: 2018-05-23
- Granskningsbeslut: 2018-12-19

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Till planen hör också:

- Behovsbedömning
- Dagvattenutredning
- PM föroreningshalter i dagvatten
- Trafikbullerutredning
- Riskutredning
- Flyghinderanalys
- Kulturmiljöutredning
- Trädinventering
- Geoteknisk- och markmiljöutredning
- Samlingsdokument arkitektur och landskap.
- PM – Bemötande av räddningstjänstens synpunkter

Tidplan

Detaljplanen följer planprocessen enligt sk utökat förfarande.



Jonas Hallberg
Planarkitekt

Detaljplan för Del av Kvarteret Visiret och Svärdet m.m. i Funkabo, Kalmar kommun

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2019-01-11 – 2019-02-01. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Under granskningen av detaljplanen inkom tio yttranden varav framförallt tre har synpunkter på detaljplanen: Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Kalmar brandkår. Planbeskrivningen har förtydligats på ett antal punkter utifrån Länsstyrelsens synpunkter.

Inför antagande har förtydliganden gjorts avseende trafikbuller, entréväningar och förorenad mark.

Plankartan har förtydligats avseende trafikbuller så att skyddsbestämmelsen ändras från *"För lägenheter över 35 kvm ska minst hälften av boningsrummen ha tillgång till en sida som är avskärmd från Ölandsleden och från Norra vägen."* till *"För lägenheter över 35 kvm ska minst hälften av boningsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida."*

Plankartan justeras även så att bestämmelsen f5 ändras från *"Rumshöjd i gatuplan ska vara 3 meter"* till *"Entréväning ska vara förhöjd jämfört med ovanliggande våningar"* och kompletteras med en bestämmelse, v1, som lyder *"I entréväning ska lägsta våningshöjd vara 3,3 meter."*

Planbeskrivningen förtydligas avseende vilka områden där känslig markanvändning respektive mindre känslig markanvändning gäller. Planbeskrivningen förtydligas även avseende utformningsbestämmelsernas förhållande till detaljplanens syfte.

Ett PM har tagits fram med svar på de frågor som Brandkåren har på riskutredningen. Brandkåren har i sin tur svarat på detta där de fortsatt motsätter sig bebyggelse inom skyddsavståndet. Med stöd av riskutredningen med kompletterande svar bedömer Samhällsbyggnadskontoret att bebyggelse är lämplig.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens synpunkter under hälsa och säkerhet måste beaktas för att planförslaget ska kunna vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsens synpunkter under upplysningar bör beaktas då de kan påverka genomförande av detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Det är inte tydligt vilka föroreningsnivåer som ska gälla för samtliga delar av planområdet. Vedertagna nivåer för bostäder är KM (känslig markanvändning) enligt Naturvårdsverkets generella riktlinjer. Framtagna undersökningar visar att föroreningarna ligger under KM.

Om föroreningarna ska lämnas kvar och inte saneras behöver det framgå att detta är på mark där föroreningsnivåerna är MKM (mindre känslig markanvändning). Marken kan bedömas lämplig först när planbeskrivningen kompletteras med vilka föroreningsnivåer som ska gälla på planområdet.

Vid samrådet påpekade länsstyrelsen att bifogad bullerutredning grundar sig i en serie antagande om byggnation av bostäder samt tillkommande komplementbyggnader. För att visa hur bostäder påverkas av trafikbuller har bygglovsskisser för ett visst antal byggnader med specifik utformning använts. Av bullerutredningen framgår att platsen har höga bullernivåer som i många fall ligger högt över riktvärdet för buller.

I en detaljplan ska dock platsens förutsättningar vad gäller bland annat bullersituationen vara vägledande för vilka bestämmelser som behövs för att säkerställa en god boendemiljö. I det här fallet har kommunen endast valt att visa hur en av flera möjliga exploateringar skulle påverkas av buller. Plankartan ska kompletteras med bestämmelser som säkerställer att riktvärden inte överskrids vid fasader samt uteplatser.

Den befintliga bestämmelsen om skydd mot störningar är felformulerad, bestämmelsen ska ändras till; Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.

Möjligheten finns att reglera med exempelvis v1- Enkelsidiga lägenheter mot x-gatan ska vara mindre än 35 m². (PBL 4 kap 11 § 3).

Det framgår av bullerutredningen att riktvärden för buller vid uteplatser inte kan uppnås. Anledningen är att bostadshusen samt komplementbyggnader behöver finnas för att skapa en barriär mellan uteplatser och bullerkällan. Ett vanligt verktyg för att säkerställa att uteplatser inte överstiger riktvärdena är att ändra lovplikten för att klara buller eftersom det krävs för att visa på platsens lämplighet. I det här fallet kan det vara svårt att lösa eftersom det inte framgår av utredningen vad som krävs. Det innebär dock inte att kommunen inte behöver visa att platsen är lämplig för bostäder eller hur buller vid uteplats ska uppnås.

Datum
2019-03-31

Ärendebeteckning
2014-4257

Upplysningar

Plankartan innehåller flera bestämmelser som är otydliga eller som saknar stöd i 4 kap. PBL.

Syftet med bestämmelser att entréer till byggnader ej får anordnas under marknivå + 6,1 meter över nollplan bör förtydligas.

Bestämmelse f1- vad menas med att ”fri höjd över 3,5 meter från marken ska sparas ut” är otydligt.

Bestämmelse f2- ”Portik ska sparas ut med en fri höjd av 5 meter”. Syftet med bestämmelsen är otydlig och bör omformuleras.

Bestämmelse f5- Rumshöjd kan inte regleras i detaljplan om det inte är med anledning av befintlig kulturmiljö. Bestämmelsen ska utgå.

Bestämmelsen f7- Bestämmelsen är otydlig då den möjliggör parkeringsgarage under mark. Det över bjälklagets tillåts dock vara högst 7,5 meter över grundkartans nollplan vilket innebär att den bara delvis ligger under mark. Vidare finns bestämmelsen bara på tre platser på plankartan som inte är sammanlänkade. Avses det byggas tre separata parkeringsdäck, delvis under mark eller saknas bestämmelser på flera platser.

Bestämmelse x- bör ersättas med gång- och cykelväg då det är syftet.

Planbeskrivningen bör innehålla en motivering till varför det inte ska vara kommunalt huvudmannaskaps på de parkeringar som finns i planområdet. Gemensamhetsanläggningar innebär ofta problem vid senare försäljning av fastigheter som ingår i den typen av lösningar.

Detaljplan rör väg 137, Ölandsleden vilken utgör riksintresse för kommunikationer. Vägen har en hög årsdygnstrafik, cirka 15 000 fordon rörelser och trafiken ökar. Periodvis råder vissa kapacitetsproblem på vägen. En åtgärdsvalsstudie (ÅVS) har påbörjats av Trafikverket för att studera hur kapacitet och trafiksäkerhet på sikt kan säkerställas för anslutande vägar till Ölandsbron. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen tar höjd för en kommande utveckling av väg 137 vad gäller bostäder. Vid ett scenario där ytterligare körfält behöver tillföras vägen kan sannolikt en mindre del av detaljplanen benämnd P, g och u närmast väg 137 komma att beröras. Ytan kan då behövas för t.ex. slänt och bullerskydd.

Kommentar:

Angående synpunkter om hälsa och säkerhet.

Planbeskrivningen har reviderats för att tydligare informera att bostäder är en känslig markanvändning (KM) och att parkering är en mindre känslig markanvändning (MKM). Revideringen rör avsnittet ”Mark- och vattenförhållanden: Förorenad mark”.

Detaljplanen visar ett exempel på hur bullerkraven kan klaras inom kvarteret. Krav på att uppfylla gällande bullernormen kan ställas i bygglövsskedet. Se bullerförordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader, 1 §:

Datum
2019-03-31

Ärendebeteckning
2014-4257

Bestämmelserna i 3-8 §§ ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande olägenheter för människors hälsa i 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2019:900) är uppfyllt:

- 1. vid planläggning*
- 2. vid ärenden om bygglov*
- 3. vid förhandsbesked.*

Kommunen har tagit del av en dom från Mark- och miljööverdomstolen från 2019-01-22, Mål nr. P 5134–18. Enligt mark- och miljööverdomstolen:

Av bullerförordningen framgår vilka bullernivåer som ska innehållas och hur bostäder ska utformas för att risk för skador på människors hälsa inte ska uppstå. I förordningens 3–8 §§ anges de bullernivåer som inte bör överskridas. Av förordningen framgår att dessa bestämmelser ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenheter för människors hälsa är uppfyllt vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked.

Av detaljplanen för Visiret framgår att samtliga lägenheter ska ha tillgång till uteplats inom kvarteret som är avskärmd från intilliggande vägar. Detaljplanen reglerar även att byggnader ska sammanlänkas för att skärm av buller från Norra vägen. Angående felformulerad bestämmelse så är begreppet ljuddämpad sida inte längre definierat i gällande bullerförordning, men begreppet är så pass vedertaget att ett användande av begreppet inte bör göra detaljplanen otydligare. Planbestämmelsen ändras därför från "För lägenheter över 35 kvm ska minst hälften av boningsrummen ha tillgång till en sida som är avskärmd från Ölandsleden och från Norra vägen." till "För lägenheter över 35 kvm ska minst hälften av boningsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida.". Kommunen bedömer att dessa bestämmelser ger ett tydligt stöd för att i bygglovs-skedet säkerställa att gällande bullerförordning efterlevs.

Krav att entréer ej får uppföras under nivån + 6,1 över samhällets nollplan framgår av planbeskrivningen, se avsnitt "Mark- och vattenförhållanden: Översvämning". Syftet med bestämmelse är att skydda byggnaden från översvämning vid en kombination av ett tvåårsregn och om Östersjöns havsnivå stiger med 2,5 meter.

Bestämmelser om passager och fri höjd genom planerad bebyggelse syftar till att säkerställa anpassning till kulturmiljön i Funkabo. Bestämmelserna uppfyller kravet på tydlighet. Motiven till bestämmelsen framgår av avsnittet "Beskrivning av planbestämmelser: Kvartersmark: Utseende". Stycke har ändrats med en tydligare hänvisning till berörda bestämmelser; del av f1 och f3.

Planbeskrivning och plankarta har ändrats för att tydligare beskriva bestämmelse om våningshöjd. Bestämmelsen om våningshöjd är kopplad till PBL 4 kap. 16 §, som medger att detaljplanen kan ange krav på byggnadens utformning om det finns ett allmänt intresse. Det allmänna intresset som motiverar denna bestämmelse är att Norra vägen ska utvecklas till en levande stadsgata enligt gällande översiktsplan, vilket även beskrivs i detaljplanens syfte. Bestämmelsen syftar till att bidra till att gatans karaktär utvecklas i enlighet med översiktsplanen intentioner, genom att ställa krav på hur fasaden utformas i gatuplan. Planbestämmelsen f5 har justerats enligt Boverkets exempelkatalog och kompletteras med en bestämmelse v1 om höjd.

Datum
2019-03-31

Ärendebeteckning
2014-4257

Inom tre egenskapsområden medges att parkeringsdäck uppförs upp till 7,5 meter över grundkartans nollplan. Dessa tre områden sammanlänkas av egenskapsområden med en vidare byggrätt, där rätten att bygga p-däck för bostäder omfattas. Parkeringen kan lösas med ett stort sammanhängande p-däck. De tre egenskapsområdena med bestämmelsen f7 utgör delar av ett planerat parkeringsdäck.

Detaljplanen omfattar en del av en mindre del av en gång- och cykelväg. Hela gång- och cykelvägen förbinder Ledungsgatan och Väpnaregatan. Gång- och cykelvägen upplåts idag genom ett servitut. Gällande detaljplan reserverar mark för gång- och cykelvägen, motsvarande det område som omfattas av servitut. För att underlätta förvaltning, drift och underhåll av gång- och cykelvägen borde hela gång- och cykelvägen upplåtas på ett enhetligt sätt. Att ombilda hela gång- och cykelvägen till allmän platsmark innebär att planområdet behöver utökas och att ytterligare frågor om intilliggande vägar behöver utredas. En sådan utveckling innebär att detaljplanen blir mer omfattande än vad som är nödvändigt för att uppnå planens syfte. För att säkerställa en enhetlig förvaltning reserveras planerad sträckning för allmän gång- och cykeltrafik.

Anledningen till att gemensamhetsanläggningen inte är en allmän parkering är att den tillgodoser ett enskilt intresse. Gemensamhetsanläggningen är till för de som bor i kvarteren Svärdet, Visiret och Riddaren.

Detaljplanen har tagits fram i nära dialog med Trafikverket som har godkänt gällande planområdesavgränsning. Efter det att detaljplanens genomförandetid har gått ut kan en ny detaljplaneprovning göras om Ölandsleden behöver breddas. I så fall kan den södra delen av planområdet påverkas. Detta kan först ske om fem år då detaljplanens genomförandetid har gått ut. Se även svar till Trafikverket yttrande.

Lantmäterimyndigheten

Egenskapsbestämmelse e1 (utnyttjandegrad) placerad vid användning Kiosk bör ses över för att inte omöjliggöra fastighetsbildning. Förslagsvis bör istället en annan bestämmelse användas t.ex. e3 - Största BYA/BRA/BTA i procent av fastighetens yta inom egenskapsområdet.

Redaktionella synpunkter lämnas direkt till handläggaren.

Kommentar:

Då den byggbara ytan inom användning kiosk är cirka 105 kvm bör det vara möjligt att fastighetsbilda om det finns en byggrätt på 90 kvm. Synpunkten om procent av fastighetens yta noteras dock inför kommande detaljplanarbeten.

Trafikverket

Trafikverket har inte tidigare yttrat sig i samrådsskedet utan haft löpande kontakt med kommunens konsult. Detaljplanen rör väg 137, Ölandsleden vilken utgör riksintresse för kommunikationer. Vägen är hög årsdygnstrafik, ca 15 000 och är ökande. Periodvis råder vissa kapacitetsbrister på vägen. En åtgärdsvals-

Datum
2019-03-31

Ärendebeteckning
2014-4257

studie (ÅVS) har påbörjats för att studera hur kapaciteten och trafiksäkerhet på sikt kan säkerställas för anslutande vägar till Ölandsbron. Trafikverket bedömer att detaljplanen tar höjd för en kommande utveckling av väg 137 vad gäller bostäder. Vid ett scenario där ytterligare körfält behöver tillföras vägen kan sannolikt en mindre del av detaljplanen benämnd P, g och u närmast väg 137 komma att beröras. Ytan kan då komma att behövas för t.ex. slänt och bullerskydd. Trafikverket förutsätter att riktvärden för buller kommer att klaras för bostäder i planområdet.

Kommentar:

Under planarbetet har kommunen varit i kontakt med Trafikverket. Under denna tid har Trafikverket meddelat att ett avstånd om fem meter från släntfot till vägbanken till Ölandsleden räcker för att tillgodose framtida utbyggnadsbehov. Detaljplanen är avgränsad så att området fem meter från släntfot ej ingår i planområdet, undantaget är ett område under viadukten. Även detta undantag är förankrat med Trafikverket.

Plankontoret har tagit kontakt med Trafikverkets handläggare efter granskning angående kommentaren att ytan närmast väg 137 kan komma att beröras. Detta är en standardtext där Trafikverket informerar att om statliga vägar i framtiden behöver breddas så kan detta förutsätta ändring av intilliggande detaljplaner. En sådan planändring är dock ej möjlig under detaljplanens genomförandetid, vilket motsvarar fem år.

Boende och fastighetsägare

Netto

Vi har fått en granskning av kvarteret Visiret och Svärdet i Funkabo skickat till oss. Vi har inga synpunkter på detaljplanen i sig själv.

Dock vill vi gärna ha ett möte och se på hur genomförandet ser ut och då mest med tanke på logistiken kring projektet. Framförallt för att se om detta kommer att påverka tillgängligheten till vår butik för våra kunder.

Och eventuellt för att se om vi ska göra någon åtgärd på vår butik i samband med bostadsbygget.

Kommentar:

Önskemål om kontakt i samband med utbyggnaden av Visiret S:1 har förmedlats till byggherren.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kalmar brandkår

Brandkåren önskar en tydligare beskrivning av var riskerna uppstår

Datum
2019-03-31

Ärendebeteckning
2014-4257

Följande behöver beaktas inför beslut om detaljplan.

1. Brandkåren anser att skyddsavstånd generellt är att föredra framför andra skyddsåtgärder. Det stämmer med de lokaliseringsprinciper som finns i Plan- och bygglagen. Vid korta avstånd lägger brandkåren större vikt vid eventuella konsekvenserna av en olycka med farligt gods än sannolikheten för att en sådan olycka ska inträffa.

Av den anledningen önskar brandkåren en tydligare beskrivning av var riskerna uppstår. Nedanstående frågeställningar (kopplade till de fall som tas upp i riskutredningen kapitel 4) önskar brandkåren fler frågor besvarade:

- a. På vilket avstånd från farligt gods leden uppstår ett reflekterande tryck på 180 respektive 40 kPa?
 - b. På vilket avstånd från farligt gods leden nås ämnets brännbarhetsområde vid olyckan med t.ex. propan?
 - c. På vilket avstånd från farligt gods leden uppstår LC50 koncentrationer vid utsläpp av t.ex. ammoniak?
 - d. På vilket avstånd från farligt godsleden utsår strålningsvärme på 15 kW/kvm vid olycka vid antändning av klass 3-produkt?
2. Att välja skyddsavstånd framför skyddsåtgärder är även att föredra för att minska sannolikheten för brandkåren samtidigt ska behöva hantera två allvarliga händelser. (trafikolycka med farligt gods samt brand ras eller gasspridning i flerbostadshus). Kalmar brandkår är dimensionerad för att klara av att hantera en olycka.

3. I riskutredningen kapitel 2.3.3. går att läsa följande:

Riktsam anger att följande verksamheter kan accepteras utan vidare utredning på ett avstånd av 30 meter från transportleden:

- *Handel (H) i form av sällanköpshandel*
- *parkering*

På närmare avstånd än 30 meter krävs en utredning. Situationen bör kunna bedömas tolerabel om följande kombinationer av kriterier uppfylls om den probalisticiska riskanalysen kan påvisa att individrisken understiger 10 upphöjt till minus fem gånger per år.

Avstånd mellan väg och parkeringsplats är enligt riskutredningen 15 meter. Enligt citatet ovan bör avståndet inte understiga 30 meter. Om avståndet understiger 30 meter ska en utredning göras som visa att individrisken understiger 10^{-5} .

Enligt tabell i kapitel 5.2 i aktuell riskutredning överstiger individrisken detta värde på ett avstånd av 30–35 meter från Ölandsleden. Kalmar brandkår önskar därför att parkeringens placering utreds närmare, trots att den inte är att betrakta som stadigvarande vistelse. I nuvarande riskutredning beaktas inte denna risk överhuvudtaget.

Datum
2019-03-31

Ärendebeteckning
2014-4257

4. Brandkåren är frågande när det gäller den genomgående entré i byggnaden. I analysen sägs att utrymning ska ske från Ölandsleden. Hur påverkar den dubbelriktade entrén personerna som utrymmer? Vi en allvarlig händelse på Ölandsleden kommer brandkårens resurser att krävas för att hantera trafikolyckan. Om utrymning krävs från intilliggande bostäder förväntas denna kunna ske utan brandkårens hjälp. Den primära utrymningsvägen får därmed aldrig riskera att bli påverkad av en olycka på Ölandsleden. Brandkåren önskar att påverkan på entrén mot Ölandsleden redovisas.
5. Enligt riktlinjer från flertalet Länsstyrelser i Sverige bör flerbostadshus inte placeras närmare än 150 meter från led för farligt gods. I aktuellt fall vill man placera flerbostadshus 50 meter från vägen. Riskreducerande åtgärder föreslås i form av utrymningsvägar placerade från Ölandsleden genom gående entré och att den befintliga och naturliga vallen samt avåkningskyddet i form av räcka ska finnas kvar. Enligt riskutredningen är det dessa två åtgärder som gör det acceptabelt att bygga 100 meter närmare än vad de riktlinjer som finns i Sverige idag. Av den anledningen krävs ett förtydligande av hur dessa åtgärder faktiskt är utformade och på vilket sätt de reducerar risken.

Med anledning av ovanstående önskar brandkåren följande:

- a) Förtydligande vad gäller den befintliga vall som finns idag längs med Ölandsleden. Ska vallen utgöra ett skydd mot detaljplanområde krävs att den specificeras. Hur hög och djup ska vallen vara och vilka laster ska den klara av att ta emot i form av tung trafik? Hur ska dess funktion garanteras över tid?
 - b) Ett förtydligande gällande vilken riskreducerande effektvallen har.
 - c) Att krav på vallen enligt a och b ovan samt på avkörningsskyddet skrivs in i aktuell detaljplan så att väghållaren och fastighetsägaren inte väljer att ta bort dessa i framtiden. Både vall och avåkningskydd bör vara dimensionerat för att hålla kvar ett tungt fordon på vägen.
6. Brandkåren anser att det acceptabelt att förlägga en kiosk på ett avstånd om 50 meter från Ölandsleden, eftersom det är att betrakta som småskalig handel som sker sällan. Detta följer också riktlinjer från flertalet Länsstyrelser i Sverige.

I övrigt har Kalmar brandkår inget att erinran inför detaljplan.

Kommentar:

FSD är det riskkonsultbolag som har tagit fram den riskutredningen som är bilagd till denna detaljplan. FSD har tagit del av synpunkterna på utredningen från Kalmar Brandkår. Som svar på synpunkterna har FSD tagit fram ett PM.

Datum
2019-03-31

Ärendebeteckning
2014-4257

I FSD:s PM framgår de avstånd som Brandkåren efterfrågar. Av PM:et framgår följande och övergripande svar på fråga 1:

- Vid bedömning av risk behöver båda begreppen konsekvens och frekvens analyseras. Det går inte enbart att titta på ett av begreppen då det är den totala riskenivå som är relevant för riskbedömningen. Även om exempelvis konsekvensavstånden kan vara långa för en viss typ av olycka kan risken vara acceptabel om frekvenser för en olycka inträffar är låg, jämfört med risken vid kärnkraftverk. Begreppet risk anvisar kombinationen av sannolikhet för en händelse och dess konsekvenser. Framtagna rekommendationer avseende individ- och samhällsrisk utgår även från detta begrepp.*
- Brandkåren föredrar skyddsavstånd framför skyddsåtgärder. Kalmar kommun gör en bedömning från fall till fall. I vissa fall kan markens förutsättningar innebära att ett kortare avstånd kan accepteras, om t.ex. riskkällan avskärmas av en stor vall.
- FSD ger följande svar på Brandkårens tredje fråga i bifogat PM:

Anledningen till att markparkering inte beaktas vidare i riskutredningen är att RIKTSAM och liknande riktlinjer accepterar markparkering som inte utgörs av stadigvarande vistelse i direkt anslutning till transportled för farligt gods. Text i avsnitt 2.3.3 som Kalmar brandkår hänvisar till berör området som är 30–70 meter från väg där individriskenivå som understiger 10^{-5} per år avser bebyggelse i form av t.ex. parkeringsbus, handel eller liknande verksamheter. Markparkering behöver inte uppfylla krav då individrisken understiger 10^{-5} per år och analyseras därmed inte vidare.
- FSB ger följande svar på Brandkårens fjärde fråga i bifogat PM:

I samband med projektering av flerbostadshus föreslås genomlyst vägledande markering monteras ovan dörr i fasad som leder bort från Ölandsleden. Detta för att öka sannolikheten att personer utrymmer från Ölandsleden istället för bort mot denna. Påverkan på entrén mot Ölandsleden redovisas inte eftersom riskenivå för hela bostadshuset anses vara acceptabel med de riskreducerande åtgärder som har föreslagits. Utrymningsväg mot Ölandsleden erfordras inte på grund av riskutredningen utan det är utrymningsvägen som leder bort från Ölandsleden som är primär. Dock är det ur tillgänglighetsynpunkt lämpligt med entré mot Ölandsleden med hänsyn till parkeringarnas placering. Detaljprojektering av byggnadens brandskydd som utgör en del av byggnadens tekniska egenskapskrav ska lösas till tekniskt samråd i byggprocessen.
- FSB ger följande svar på Brandkårens femte fråga i bifogat PM:

I de senaste framtagna riktlinjerna för planläggning intill vägar där det transporteras farligt gods, framtagna av länsstyrelsen i Stockholm, kan bostäder placeras 75 meter från väkant. Mellan 75–150 meter behöver det vanligtvis inte tas fram någon riskutredning utan det räcker enligt riktlinjerna att beskriva avstånden till vägen för att länsstyrelsen ska anse att riskerna har blivit beaktade. 75 meter är därmed ett avstånd som kan anses tillämpligt för exempelvis alla olika typer av vägar med olika fördelning av farligt gods och där persontätheten på båda sidor väg kan antas vara hög. Länsstyrelsen i Kalmar tillämpar även dessa riktlinjer då dessa är de senaste framtagna i Sverige. Aktuellt skyddsavstånd om 50 meter i

Datum
2019-03-31

Ärendebeteckning
2014-4257

kombination med vägens beskaffning och att cirka 98% av alla skadefrekvenser härstammar från transport av brandfarliga vätskor leder till att risknivån för planområdet är god vilket även är FSD:s bedömning efter i utvärdering av individ- och samhällsrisk. Avståndsreduceringen om 25 meter jämför med Länsstyrelsen i Stockholm kompenseras genom platspecifika förhållanden samt att riskreducerande åtgärder i form av möjlighet till utrymning från Ölandsleden samt att avåkningsrücke installeras.

I bifogat PM finns de förtydliganden som brandkårens efterfrågar i punkt a, b och c.

Trafikverket har det övergripande ansvaret för att behålla avkörningsskydd och vall till Ölandsleden. Trafikverket har ansvaret för att ej utsätta de boende för risk från statlig väg, enligt försiktighetsprincipen, Miljöbalken 2 kap. § 3. På grund av en pågående åtgärdsvalsstudie (ÅVS) har Plan- och miljökontoret valt att ej förtydliga detta ansvar med planbestämmelser, genom att omfatta en del av Ölandsleden inom planområdet.

Efter granskningstiden har Samhällsbyggnadskontoret översänt ovan nämnda PM till Brandkåren för synpunkter. Brandkåren vidhåller att riskutredningen behöver kompletteras och förtydligas ytterligare. Enligt Brandkåren lägger de större vikt vid eventuella konsekvenser än sannolikheten att den ska inträffa. De önskar också ett förtydligande där åtgärder presenteras som minskar risken att entrén och den primära utrymningsvägen för den föreslagna byggnaden inom kvarteret Svärdet påverkas av olyckor på Ölandsleden. De anser att risken och framförallt konsekvensen av en olycka på farligt gods-led inte beskrivs tillräckligt samt att detaljplanen reglerar att vall och avåkningsrücke på Ölandsleden inte får tas bort i framtiden liksom att hastighetsbegränsningen inte ändras. Slutligen har Brandkåren granskat andra riskanalyser som tas fram inom Kalmar och andra platser och undrar varför det skiljer sig så mycket mellan riskanalyserna.

Samhällsbyggnadskontoret anser att den riskutredningen som är framtagen är tillräcklig. Enligt den riskutredning som medföljer detaljplanen, inklusive förtydliganden, bedöms de åtgärder som föreslås vara tillräckliga. Begreppet risk avser kombinationen av sannolikheten av en händelse och dess konsekvenser. Att enbart se på konsekvenserna gör det omöjligt att utreda riskfrågan och framtagna rekommendationer avseende individ- och samhällsrisk utgår från det begreppet. Avseende entrén till den föreslagna byggnaden på kvarteret Svärdet så är det ingenting som reglerar att det måste bli genomgående entréer. Det enda som regleras är att entré måste finnas i norr av riskhänsyn. Av tillgänglighetsskäl är det dock sannolikt att en entré skapas även i söder, men då risknivån för själva byggnaden anses vara acceptabel enligt riskutredningen behöver påverkan på en entré i söder inte redovisas. Förvaltning av vall och avåkningsrücke liksom hastighetsbegränsning på statliga vägar är inte en fråga för en detaljplan utan de förutsätts förvaltas efter gällande standard. Enligt Trafikverket är nuvarande skydd för avkörning tillräckligt baserat på utformning och hastighet och att detta hade utökats om behov funnits. Avseende andra riskanalyser kan Samhällsbyggnadskontoret inte redovisa varför det i dessa har valts andra riskvärden då det i utredningar är olika förutsättningar, avvägningar, uträkningar

Datum
2019-03-31

Ärendebeteckning
2014-4257

ar och analyser. I riskutredningen för aktuell detaljplan antas 100 % omkomma om de utsätts för 180 kPa. När den hänvisade källan studeras (*"Väda utsläpp av brandfarliga och giftiga gaser och vätskor. Metoder för bedömning av risker"* från Forsvarets Forskningsanstalt) anger den att 1 % kan förutsättas omkomma vid 180 kPa. I aktuell riskutredning har man därmed antagit att 100 % omkommer vid en trycknivå som enligt refererad källa innebär att endast 1 % omkommer. Detta är ett mycket konservativt antagande, och den typen av antagande behöver vägas in vid jämförelser mellan olika riskanalyser.

Kalmar Energi Elnät

Kalmar Energi Elnät har idag befintliga kablar som går över området. Enligt tidigare samtal ska dessa flyttas. Kalmar Energi vill i god tid få beställning av dessa flyttar.

Önskvärt är att ledningsflyttar samordnas vid eventuell exploatering. I övrigt har Kalmar Energi Elnät inga synpunkter.

Kommentar:

Önskemål att få beställning i god tid inför utbyggnaden av Visiret S:1 har förmedlats till byggherren.

Kalmar Vatten AB

Kalmar Vatten AB har inget att erinra på själva granskningshandlingen för detaljplanen Del av Visiret och Svärdet m.m. i Funkabo, Kalmar kommun. Där emot ska det genom avtal/kontrakt säkerställas att köpare/exploatör vid genomförande åtar sig att följa dagvattenpolicyn och utföra de fördröjningsåtgärder som erfordras enligt detaljplanen.

Kommentar:

Noteras. Detta säkerställs via exploateringsavtal.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

WEUM Gas AB

Weum Gas AB tidigare E-ON Gas Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Weum Gas har inga ledningar eller anläggningar i Kalmar kommun och har därmed inget att erinra i rubricerad detaljplan.

E-on energidistribution AB

E-on Energidistribution AB (E.ON) och E.ON, Biofor Sverige AB (f.d. E-on Gas) har via Weum Gas AB tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Vi konstaterar att området inte berör E-on:s koncessionsområde för elnät, inte heller har Biofor några biogasanläggningar inom kommunen. Men i

Datum
2019-03-31

Ärendebeteckning
2014-4257

de fall E-on:s elanläggningar eller E.on och Biofors biogasanläggningar är berörda så vill vi ha dessa remisser till vår gemensamma mejladress som är PBL@eon.se

Intresseorganisationer och övriga

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen i har tidigare skrivit remiss på detaljplanen. Hyresgästföreningen skrev då: Vi finner att detaljplanen är välgjord och tillstyrker den. Här följer en sammanfattning av yttranden. Hyresgästföreningen föreslår att en skuggstudie tas fram för den planerade bebyggelsen och att grönområdet bevaras och att en gång- och cykeltunnel anläggs under Norra vägen.

Vi finner de svar som presenterat på vår remiss tillfredställande och tillstyrker detaljplanen.

Följande sakägare och likställda har senast under gransknings-tiden inkommit med skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda:

Brandkåren.

Bilaga:

- Samrådsredogörelse daterad 2018-12-19.
- PM-Bemötenade av räddningstjänstens synpunkter, del av kvarteren Visiret och Svärdet m.m., Kalmar. Daterad 2019-02-13.
- Remissyttrande i samband med granskning av detaljplan, Brandkåren 2019-02-26.

Jonas Hallberg

Planarkitekt



Tengbomgruppen AB
Att: Olof Karlsson

PM – Bemötande av räddningstjänstens synpunkter, del av kvarteren Visiret och Svärdet m.m., Kalmar

FSD Projektnr: 2818-081

FSD Malmö AB har upprättat en riskutredning för detaljplan med avseende på transport av farligt god på väg (Ölandsleden) som är daterad 2018-09-18. Kalmar brandkår har lämnat ett remissyttrande i samband med granskning av detaljplan där ovanstående riskutredning har ingått som underlag. Remissyttrandet är daterat 2019-02-01 med ärendebeteckning KS 2018/0061-1.

Nedan anges Kalmar brandkårs synpunkter i kursiv text och efter respektive punkt anges FSD:s bemötande av räddningstjänstens synpunkter:

1. *Brandkåren anser att skyddsavstånd generellt är att föredra framför andra skyddsåtgärder. Det överensstämmer dessutom med de lokaliseringsprinciper som finns i Plan- och bygglagen. Vid korta avstånd lägger brandkåren större vikt vid eventuella konsekvenser av en olycka med farligt gods, än sannolikheten för att en sådan olycka ska inträffa.*

Svar FSD: Vid bedömning av risk behöver båda begreppen konsekvens och frekvens analyseras. Det går inte enbart att titta på ett av begreppen då det är den totala risknivån som är relevant för riskbedömningen. Även om exempelvis konsekvensavstånden kan vara långa för en viss typ av olycka kan risken vara acceptabel om frekvensen för att en olycka inträffar är låg, jfr risker vid kärnkraftverk. Begreppet risk avser kombinationen av sannolikheten för en händelse och dess konsekvenser. Framtagna rekommendationer avseende individ- och samhällsrisk utgår även från detta begrepp.

Av den anledningen önskar brandkåren en tydligare beskrivning av var riskerna uppstår. Nedanstående frågeställningar (kopplade till de fall som tas upp i riskutredningen kapitel 4) önskar brandkåren få besvarade:

- a) *På vilket avstånd från farligt gods leden uppstår ett reflekterande tryck på 180 respektive 40 kPa?*

Svar FSD: Beräknat avstånd utgör en sannolikhetsfördelning där det går inte att ange ett specifikt värde då avståndet varierar beroende på bland annat transporterad mängd, utsläppsstorlek med mera. Nedan anges sannolikhetsfördelningen givet en olycka för transport med explosiva ämnen (klass 1) för reflekterat övertryck 40 kPa.

Percentil (%)	Avstånd (m)
1%	68
5%	72
10%	77
15%	81

FSD Malmö AB

Malmö
 Box 3061
 200 22 MALMÖ
 Besök: Fredsgatan 11
 Telefon: 040-680 0770

Helsingborg
 Rundgården 26
 254 52 HELSINGBORG
 Telefon: 042-4000 221

Karlskrona
 Kolonivägen 63
 371 54 KARLSKRONA
 Telefon: 0455-30 70 24

Halmstad
 Trade Center, Box 803
 301 18 HALMSTAD
 Besök: Kristian IV:s väg 3
 Telefon: 035-18 20 76

20%	86
25%	90
30%	94
35%	98
40%	101
45%	105
50%	109
55%	114
60%	118
65%	123
70%	128
75%	133
80%	139
85%	146
90%	155
95%	168
99%	191

Nedan anges sannolikhetsfördelningen givet en olycka för transport med explosiva ämnen (klass 1) för reflekterat övertryck 180 kPa.

Percentil (%)	Avstånd (m)
1%	32
5%	34
10%	36
15%	38
20%	40
25%	42
30%	44
35%	46
40%	48
45%	49
50%	51
55%	53
60%	55
65%	58
70%	60
75%	62
80%	65
85%	68
90%	72
95%	79
99%	89

- b) *På vilket avstånd från farligt gods leden nås ämnets brännbarhetsområde vid olycka med t.ex. propan?*

Svar FSD: Beräknat avstånd utgör en sannolikhetsfördelning där det går inte att ange ett specifikt värde då avståndet varierar beroende på bland annat transporterad mängd, utsläppsstorlek med mera. Nedan anges sannolikhetsfördelningen givet en olycka för transport med brandfarligt gasutsläpp (jetbrand - klass 2.1) för personer som vistas utomhus.

Percentil (%)	Avstånd (m)
1%	7
5%	7
10%	18
15%	18
20%	18
25%	18
30%	18
35%	18
40%	18
45%	18
50%	18
55%	79
60%	79
65%	79
70%	79
75%	79
80%	79
85%	79
90%	79
95%	79
99%	79

Nedan anges sannolikhetsfördelningen givet en olycka för transport med brandfarligt gasutsläpp (gasexplosion - klass 2.1) för personer som vistas utomhus.

Percentil (%)	Avstånd (m)
1%	0
5%	2
10%	4
15%	5
20%	7
25%	8
30%	9
35%	11
40%	12
45%	15
50%	18
55%	23

60%	28
65%	35
70%	44
75%	56
80%	67
85%	78
90%	89
95%	106
99%	141

- c) *På vilket avstånd från farligt gods leden uppstår LC50-koncentrationer vid utsläpp av t.ex. ammoniak?*

Svar FSD: Beräknat avstånd utgör en sannolikhetsfördelning där det går inte att ange ett specifikt värde då avståndet varierar beroende på bland annat transporterad mängd, utsläppsstorlek med mera. Nedan anges sannolikhetsfördelningen givet en olycka för transport med giftigt gasutsläpp (klass 2.3) för personer som vistas utomhus.

Percentil (%)	Avstånd (m)
1%	3
5%	6
10%	9
15%	13
20%	16
25%	19
30%	21
35%	24
40%	26
45%	29
50%	33
55%	38
60%	44
65%	53
70%	65
75%	87
80%	123
85%	166
90%	210
95%	256
99%	340

- d) *På vilket avstånd från farligt gods leden uppstår strålningsvärme på 15kW/m² vid olycka och antändning av klass 3-produkt?*

Svar FSD: Beräknat avstånd utgör en sannolikhetsfördelning där det går inte att ange ett specifikt värde då avståndet varierar beroende på bland annat transporterad mängd, utsläppsstorlek med mera. Nedan anges sannolikhetsfördelningen givet en olycka för transport med brandfarlig vätska (klass 3) för personer som vistas utomhus.

Percentil (%)	Avstånd (m)
1%	5
5%	10
10%	14
15%	15
20%	17
25%	18
30%	19
35%	19
40%	20
45%	21
50%	21
55%	22
60%	24
65%	27
70%	29
75%	31
80%	32
85%	34
90%	35
95%	36
99%	37

2. Att välja skyddsavstånd framför skyddsåtgärder är även att föredra för att minska sannolikheten för att brandkåren samtidigt ska behöva hantera två allvarliga händelser (trafikolycka med farligt gods samt brand, ras eller gasspridning i flerbostadshus). Kalmar brandkår är dimensionerade för att klara av att hantera en olycka.
Svar FSD: Inga synpunkter.
3. I riskutredningen kapitel 2.3.3 går att läsa följande: "Riktsam anger att följande verksamheter kan accepteras utan vidare utredning på ett avstånd av 30 meter från transportleden:
- Handel (H), i form av sällanköpshandel
- ...
- Parkering (P)

På närmare avstånd än 30 meter krävs en utredning. Situationen bör kunna bedömas tolerabel om följande kombinationer av kriterier uppfylls:

- 1) Den probabilistiska riskanalysen kan påvisa att individrisken understiger 10-5 per år."

Avstånd mellan väg och parkeringsplats är enligt riskutredningen 15 meter. Enligt citatet ovan bör avståndet inte understiga 30 meter. Om avståndet understiger 30 meter ska utredning göras som visar att individrisken understiger 10-5. Enligt tabell i kapitel 5.2 i aktuell riskutredning överstiger individrisken detta värde på ett avstånd ca 30-35 meter från Ölandsleden. Kalmar brandkår önskar därför att parkeringens placering utreds närmre, trots att den inte är att betrakta som stadigvarande vistelse. I nuvarande riskutredning beaktas inte denna risk överhuvudtaget.

Svar FSD: Avsnitt 2.3.2 i riskutredningen avser platsmark som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse där ytparkering är ett exempel på en sådan markanvändning. Anledningen till att ytparkering inte beaktas vidare i riskutredningen är för att RIKTSAM och liknande riktlinjer accepterar ytparkering som inte utgörs av stadigvarande vistelse i direkt anslutning till transportled för farligt gods. Text i avsnitt 2.3.3 som Kalmar brandkår hänvisar till berör området som är 30-70 meter från väg där individrisknivån understiger 10⁻⁵ per år avser bebyggelse i form av t.ex. parkeringshus, handel eller liknande verksamheter. Ytparkering behöver inte uppfylla krav på individrisken understiger 10⁻⁵ per år och analyseras därmed inte vidare.

- 4. Brandkåren är frågande när det gäller den genomgående entrén i byggnaden. I analysen sägs att utrymning ska sker från Ölandsleden. Hur påverkar den dubbelriktade entrén personerna som utrymmer? Vid en allvarlig händelse på Ölandsleden kommer brandkårens resurser krävas för att hantera trafikolyckan. Om utrymning krävs från intilliggande bostäder förväntas denna kunna ske utan brandkårens hjälp. Den primära utrymningsvägen får därmed aldrig riskera att bli påverkad av en olycka på Ölandsleden. Brandkåren önskar att påverkan på entrén mot Ölandsleden redovisas.*

Svar FSD: I samband med projekteringen av flerbostadshus föreslås genomlyst vägledande markering monteras ovan dörr i fasad som leder bort från Ölandsleden. Detta för att öka sannolikheten att personer utrymmer från Ölandsleden istället för mot denna. Påverkan på entrén mot Ölandsleden redovisas inte eftersom risknivån för hela flerbostadshuset anses vara acceptabel med de riskreducerande åtgärderna som har föreslagits. Utrymningsväg mot Ölandsleden erfordras inte på grund av riskutredningen utan det är utrymningsvägen som leder bort från Ölandsleden som är primär. Dock är det ur tillgänglighetssynpunkt lämpligt med entré mot Ölandsleden med hänsyn till parkeringarnas placering. Detaljprojektering av byggnadens brandskydd, som utgör del av byggnadens tekniska egenskapskrav, ska lösas till tekniskt samråd i byggprocessen.

- 5. Enligt riktlinjer från flertalet Länsstyrelser i Sverige bör flerbostadshus inte placeras närmre farlig gods led än 150 meter. I aktuellt fall vill man placera flerbostadshus 50 meter från vägen. Riskreducerande åtgärder föreslås i form av utrymningsvägar placerade från Ölandsleden (genomgående entré) och att den befintliga och naturliga vallen samt avåkningskyddet i form av räcke ska finnas kvar. Enligt riskutredningen är det dessa två åtgärder som gör det acceptabelt att bygga 100 meter närmre än de riktlinjer som finns i Sverige idag. Av den anledningen krävs ett förtydligande av hur dessa åtgärder faktiskt är utformade och på vilket sätt de reducerar risken.*

Svar FSD: I de senaste framtagna riktlinjerna för planläggning intill vägar där det transporteras farligt gods, framtagna av länsstyrelsen i Stockholm, kan bostäder placeras 75 meter från väggkant. Mellan 75-150 meter behöver det vanligtvis inte tas fram någon riskutredning utan det räcker enligt riktlinjerna att beskriva avstånden till vägen för att länsstyrelsen ska anse att riskerna har blivit beaktade. 75 meter är därmed ett avstånd som kan anses tillämpligt för exempelvis alla olika vägtyper med olika fördelningar av farligt gods och där persontätheten på båda sidor väg kan antas vara hög. Länsstyrelsen i Kalmar tillämpar även dessa riktlinjer då dessa är de senaste framtagna i Sverige. Aktuellt skyddsavstånd om 50 meter i kombination med vägens anskaffande och att cirka 98 % av alla skadefrekvenser härstammar från transport av brandfarliga vätskor leder till att risknivån för planområdet är god vilket även är FSD:s bedömning efter utvärdering av individ- och samhällsrisken. Avståndsreduceringen om 25 meter jämfört med länsstyrelsen i Stockholm kompenseras genom platsspecifika förhållanden samt att riskreducerande åtgärder i form av möjlighet till utrymning från Ölandsleden samt att avåkningsräcke installeras.

Med anledning av ovanstående önskar brandkåren följande:

- a. Förtydligande vad gäller den befintliga vall som idag finns längs Ölandsleden. Ska vallen utgöra ett skydd mot detaljplaneområdet krävs att den specificeras. Hur hög och djup ska vallen vara och vilka laster ska den klara av att "ta emot" i form av tung trafik? Hur ska dess funktion garanteras över tid?

Svar FSD: Efter mailkonversation med Lennart Ivarsson på Trafikverket har Trafikverket bedömt att befintlig vall har en tillräcklig utformning för att förhindra att fordon kan köra över vallen givet en hastighetsbegränsning om 70 km/h. Om sannolikheten för att avåkning från Ölandsleden hade varit hög hade Trafikverket placerat ut ett vägräcke som komplement till vallen, enligt Ivarsson. Befintlig vall bedöms därmed kunna likställas som om ett avåkningsräcke av kapacitetsklass N2 hade varit placerat längsmed Ölandsleden. Ytterligare åtgärder bedöms ej behöva vidtas.

- b. Ett förtydligande gällande vilken riskreducerande effekt vallen har.

Svar FSD: Befintlig vall likställs med ett avåkningsräcke i kapacitetsklass N2 och fordon bedöms därmed inte hamna närmre planområdet än vägens placering. En vall bedöms vara mer gynnsam än ett avåkningsräcke då vallen kan leda till en "mjukare" kollision med mindre skaderisk. En vall har även andra positiva egenskaper vilka är omnämnda i riskutredningen. Huvudsaken med den riskreducerande åtgärden är att förhindra avåkning från Ölandsleden mot planområdet vilket bedöms uppfyllas med befintlig utformning. Om avåkning inte sker mot planområdet kan skadeområdet förväntas vara utmed väg/vall vilket ger en låg osäkerhet avseende avstånd mellan planområde och en potentiell farligt godsolycka.

- c. Att krav på vallen (enligt a och b ovan) samt på avkörningsskyddet, skrivs in i aktuell detaljplan så att väghållaren och fastighetsägaren inte väljer att ta bort dessa i framtiden. Både vall och avåkningskydd bör vara dimensionerade för att hålla kvar ett tungt fordon på vägen.

Svar FSD: Ingen synpunkt. Avåkningsräcke i kapacitetsklass N2 eller motsvarande skydd mot avåkning kan anges som förutsättning i detaljplan.

6. Brandkåren anser det acceptabelt att förlägga en kiosk på ett avstånd om 50 meter från Ölandsleden, eftersom det är att betrakta som småskalig handel som sker sällan. Detta följer också riktlinjer från flertalet Länsstyrelser i Sverige.

Svar FSD: Inga synpunkter.

FSD Malmö AB

Marcus Knutsmark

Brandingenjör/civilingenjör

Anders Wiemo

Brandingenjör

Samhällsbyggnadskontoret
Planenheten
Att: Jonas Hallberg
Box 611
391 26 Kalmar

Externt diarienummer: 2014-4257
Fastighetsbeteckning: Visiret, Svärdet m.fl.
Adress: -
Sökande: Tengbomgruppen AB

Remissyttrande i samband med granskning av detaljplan

Ändring av detaljplan på fastigheterna Visiret och Svärdet i Kalmar.

Kalmar brandkårs bedömning

Nedanstående synpunkter kvarstår efter bemötande från FSD, daterat 2019-02-13.

1. Brandkåren anser att skyddsavstånd generellt är att föredra framför andra skyddsåtgärder. Det överensstämmer dessutom med de lokaliseringprinciper som finns i Plan- och bygglagen. Vid korta avstånd lägger brandkåren större vikt vid eventuella konsekvenser av en olycka med farligt gods, än sannolikheten för att en sådan olycka ska inträffa.

Brandkåren är mycket väl medvetna om vad begreppet risk innebär och vet även att alla typer av beräkningar som görs i samband med riskanalyser innehåller mycket stora osäkerheter och antaganden. Av den anledningen kommer brandkårens ställningstagande att kvarstå – vid kortare skyddsavstånd lägger brandkåren större vikt vid eventuella konsekvenser än sannolikheten att den ska inträffa.

2. Brandkåren önskar ett förtydligande gällande sannolikhetsfördelningen som presenteras för konsekvensen av en olycka. Hur ska tabellerna läsas? Ge gärna exempel.

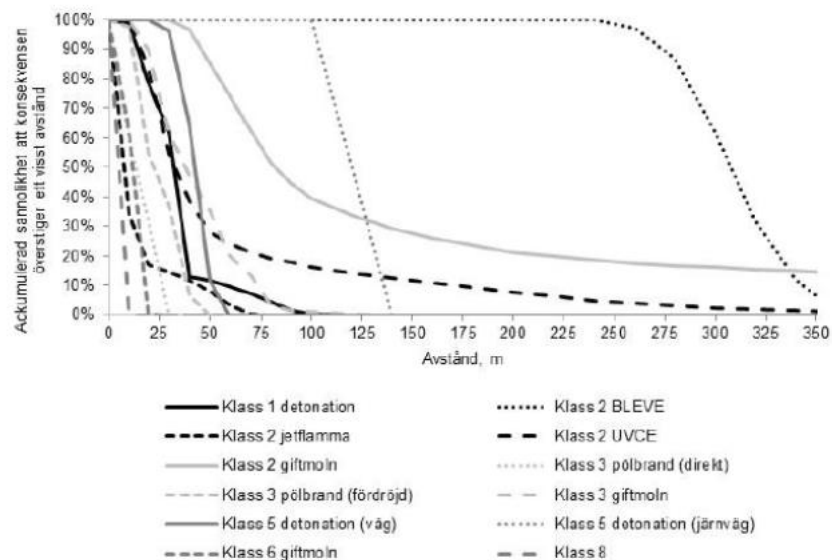
Enligt en riskanalys gällande farligt godsleder i Borås kommun används en liknande metodik för presentation av konsekvenser vid olyckor med



farliga ämnen. Framtagna konsekvensavstånd i den riskanalysen visar att, på ett skyddsavstånd på 100 meter undviker man konsekvenserna från majoriteten av farligt gods olyckorna, förutom BLEVE, gasmolns-explosion (UVCE) eller giftmoln som har längre skyddsavstånd, se nedan. Ska de presenterade tabellerna i FSD:s dokument läsas likadant?

D.3.1 Konsekvensområde, enbart skyddsavstånd

I Figur 66 visas konsekvensområdet i form av en statistisk fördelning när olyckans utbredning inte påverkas av någon säkerhetshöjande åtgärd.



Figur 66 Konsekvensområde vid olycka med farligt gods. Figuren visar en fördelning av konsekvensområdet vid olyckor av en viss typ. Exempelvis ger en BLEVE alltid ett skadefall som överstiger 240 m och 10 % av olyckorna som orsakar en BLEVE när 340 m eller längre.

Informationen i Figur 66 kan översättas till ett medelvärde för olyckan samt med ett konfidensintervall, inom vilket det är 95 % säkerhet att konsekvens inträffar. I Tabell 52 redovisas dessa värden.

Tabell 52 Medelvärde, samt en bedömning av konfidensintervallets övre gräns för de olika olycksscenariernas utbredning.

Scenario	Riskområde i meter	
	50 %	95 %
Klass 1 detonation → tryck	40	80
Klass 2 BLEVE → brännskada	300	330
Klass 2 jetflamma → brännskada	5	60
Klass 2 UVCE → brännskada	30	240
Klass 2 giftmoln → förgiftning	90	1000
Klass 3 pölbrand (direkt) → brännskada	10	30
Klass 3 pölbrand (fördröjd) → brännskada	20	40
Klass 3 giftmoln → förgiftning	40	90
Klass 5 detonation → tryck	30	50
Klass 6 giftmoln → förgiftning	5	10
Klass 8 → frätskada	5	10

3. Brandkåren anser det fortfarande olämpligt med en genomgående entré. Vid t.ex. en explosion på Ölandsleden finns risk att den genomgående entrén påverkas (dörrar och fönster är ofta den svaga länken i konstruktionen). Om entrén påverkas kommer husets primära utrymningsväg vara blockerad och den alternativa utrymningsvägen (brandkårens stegar) måste användas. Vid t.ex. en explosion kommer brandkåren ha full fokus på farligt gods olyckan och kommer inte ha möjlighet att bistå vid utrymningsväg.

Om entrén ska vara genomgående anser brandkåren att ett förtydligande krävs, där åtgärder presenteras som minskar risken att entrén och den primära utrymningsvägen påverkas av olyckor på Ölandsleden.

4. Kalmar Brandkår har begränsad kapacitet och resurser om man jämför med större kommuner/städer, därmed kommer en större farligt gods olycka på exempelvis Ölandsleden innebära att alla tillgängliga resurser initialt kommer användas för att hantera farligt gods olyckan. Därmed kommer sekundära skador på byggnader nära farligt gods led behöva hanteras av byggnaderna och/eller deras organisatoriska skydd. Detta fungerar väl med kontor och industri vars byggnader och systematiska brandskyddsarbete är utformat för att klara en sådan situation, samt att personer som befinner sig där är vakna eller uppehåller sig där under begränsad tid. Att bygga bostäder innebär andra förutsättningar, då privatpersonerna inte kan förväntas vara vakna och inte kan förväntas vara lika väl förberedda på att klara en situation där de kan påverkas av en trafikolycka inne i sin bostad.
5. Brandkåren anser fortfarande att vidtagna åtgärder inte beskriver hur risken, och framförallt konsekvensen, av en olycka påverkas.
6. Brandkåren anser att mailkonversation med Trafikverket ska begäras in samt att det ställningstagande som görs i mailet, tillsammans med kraven på avåkningsräcke, förs in i detaljplanen för kv. Berga 10:2. Om vall och avåkningsräcke visar sig ha en betydande roll för risken och konsekvensen för kv. Svärdet 3, får dessa under inga omständigheter tas bort i framtiden. Detsamma gäller hastighetsbegränsningen på vägen som påverkar både sannolikheten för en olycka och konsekvensen om en sådan skulle inträffa.
7. Parallellt med granskning av denna riskanalys, granskar brandkåren andra pågående riskanalyser som är under framtagandet och kan konstatera att bl.a. gränsvärden skiljer sig åt när det gäller skador vid explosion.

I en riskanalys för E22 Kalmar används ett ”dödligt övertryck” (99 % omkommer) på 350 kPa, aktuell riskanalys för Ölandsleden använder sig av 180 kPa (100 % omkommer) och Borås riskanalys använder sig av 240 kPa för ”kritisk påverkan” utomhus (HMSO, Major hazard aspects of the transport of dangerous substances). Varför skiljer det sig så mycket mellan riskanalyserna?

I övrigt har Kalmar brandkår inget att erinra inför detaljplan.

På Kalmar brandkårs vägnar

Frida Cesar
Brandingenjör

Granskade handlingar

Handling	Upprättad av	Daterad
Riskutredning för detaljplan	FSD	2018-09-18
PM – Bemötande av räddningstjänstens synpunkter, del av kvarteren Visiret och Svärdet m.m., Kalmar	FSD	2019-02-13

Detaljplan för Del av Kvarteren Visiret och Svärdet m.m. i Funkabo, Kalmar kommun

Sammanställning av inkomna yttranden

Planförslaget har varit på samråd från den 1 juni till den 25 juni 2018. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Under samrådet har det kommit in få synpunkter. Sammanlagt har femton yttrande inkommit:

- 2 yttranden har inkommit från berörda myndigheter, Länsstyrelsen och Lantmäteriet.
- 1 yttrande har inkommit från sakägare, BRF Hjälmen.
- 5 yttranden har inkommit från kommunala bolag och nämnder.
- 5 yttranden har inkommit från ledningsdragande verk, andra myndigheter och myndigheter.
- 1 yttrande har inkommit från intresseorganisationer och övriga. Detta yttrande är från Hyresgästföreningen.

De synpunkter har kommit in, innehåller främst förslag på hur detaljplanen kan utvecklas och bli tydligare. Länsstyrelsen som har framfört att detaljplanen

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2014-4257

behöver utvecklas för att tydligare säkerställa att hänsyn tas för att skydda människors hälsa och för att klara gällande miljökvalitetsnormer. Detaljplanen har reviderats i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.

Ändringar av detaljplan

Plankartan har ändrats på följande punkter:

- Skyddsbestämmelse har införts för att minska trafikbuller. Enligt bestämmelsen ska gårdarna inom kvarteret Visiret skärmas av från Norra vägen. En generell bestämmelse har även införts om att lägenheter och uteplatser ska skärmas av från intilliggande vägar.
- För att säkerställa en god dagvattenhantering i planområdet ställs krav på att en parkering ska vara till 40% genomsläpplig för dagvatten.
- Krav på utrymningsväg ställs för bostäder som uppförs inom 75 meter från Ölandsleden. Utrymning ska ske i fasad vänd från Ölandsleden.
- Användningsgränsen mellan parkering och bostad har flyttats i den södra delen av planområdet. Anledningen är att marken ej är lämplig för känslig markanvändning enligt den geotekniska utredningen. Mark som reserverats för gång- och cykelväg och byggrätt för komplementbyggnad har förts över till användningen parkering.
- En allmän översyn av planområdets reservat för ledningsrätt (u-områden) har genomförts. Nya reservat har tillkommit och andra har tagits bort.
- Rättigheten att marken får underbyggas med parkeringsdäck regleras med en utformningsbestämmelse istället för med en bestämmelse om nockhöjd, enligt samrådsförslaget. Denna bestämmelse bedöms vara tydligare.

Även planbeskrivningen har ändrats. Förutom redaktionella ändringar har de stycken som rör följande ämnen skrivits om och kompletterats:

- miljökvalitetsnormer för vatten för del av Kalmarsund
- trafikbuller
- dagvattenhantering
- risker angående närheten till Ölandsleden
- beskrivning av planerade ändringar av ledningsnätet för att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen.

Nya utredningar och reviderade utredningar

Efter samråd togs flera nya utredningar fram och två av de utredningar som har tagits fram inför samråd har reviderats. Mark- och miljöteknisk utredning har tagits fram som visar på att marken är lämplig för bebyggesle.

Utredningen visar att ett område i den södra delen av planområdet som är olämpligt för känslig markanvändning. Användningen enligt detaljplanen för denna del har ändrats från känslig markanvändning till mindre känslig markanvändning.

En beräkning av miljö kvalitetsnormer för vatten har tagits fram för att göra en kvalificerad bedömning om detaljplanen begränsar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för en del av Kalmarsund.

Dagvattenutredningen har reviderats med slutsatser från mark- och miljöteknisk utredning samt beräkningar från miljö kvalitetsnormer för vatten.

Underlagskartorna till bullerutredningen har reviderats för att omfatta ett större område för att tydliggöra hur planområdet exponeras för buller från Ölandsleden och Norra vägen. Samråd har skett med berörda ledningsägare som resulterade i framtagandet en plan över vilka ledningar som kan tas bort, vilka som ska flyttas och vilka som kan ligga kvar i oförändrat läge. I detaljplanen har reserverat för allmän ledning tagits bort och nya reserverat har tillkommit.

Samlingshandlingar för arkitektur och landskap har reviderats på fyra punkter:

- Omfattning av carportar i kvartersgata i gränsen till fastigheten Visiret 1 har begränsats. Begränsningen syftar till att säkerställa tillgänglighet till fjärrvärmeservis till huvudbyggnaden inom Visiret 1 (Nettos handelsbyggnad).
- Parkeringsdäcket i kvarteret har begränsats för att behålla befintlig servis enligt föregående punkt. För att kompensera bortfallet föreslås p-däcket byggas ut i den södra delen istället.
- Föreslagen byggrättsplacering av miljöhus har ändrat läge i anslutning till Svärdet 1, från en plats där det ligger en kraftledningskabel. Enligt ledningssamordningen ska ledningen ligga kvar. Därför föreslås en alternativ plats för miljöhuaset i granskningsförslaget till detaljplan.
- Parkeringsplats mot Ölandsleden har kompletterats med möjlighet till fler platser. Några platser har även tagits bort för att ge plats åt nytt miljöhus och befintligt kabelskåp.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens synpunkter gällande hälsa och säkerhet samt miljö kvalitetsnormer för vatten måste beaktas för att planförslaget ska kunna anses vara förenligt med 11 kap PBL och därmed att inte riskera att överprövas. Synpunkter

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2014-4257

under upplysningar bör beaktas då de kan påverka genomförandet av detaljplanen.

Kontroll enligt 11 kap. PBL

- Hälsa och säkerhet
- Miljökvalitetsnorm för vatten

Hälsa och säkerhet

Planbeskrivning ska kompletteras med en beskrivning av de åtgärder som behövs för att klara riktvärden för buller enligt SFS 2015:216, Fördning om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Plankartan ska kompletteras med bestämmelser som säkerställer att riktvärden inte överskrids vid fasader samt uteplatser. Krävs åtgärder i form av bullerplank eller liknande ska genomförandebeskrivningen tydligt ange när åtgärden ska finnas samt vem som ansvarar för att uppföra åtgärden.

Kommentar: För att visa att planens genomförande kan ske i förenlighet med gällande lagar och föreskrifter (t.ex. SFS 2015:216) har ett exempel arbetats fram som visar att det är möjligt att uppföra cirka 160 bostäder inom planområdet. Exemplet har arbetats fram i samverkan mellan arkitekt och aukustiker och visar hur bebyggelsen kan gestaltas för att klara krav på bullernivåer enligt SFS 2015:216, § 4. Planbeskrivningen har kompletterats med en utförligare beskrivning. Bestämmelser har införts i detaljplanen som ställer krav på avskärmning av trafikbuller från intilliggande vägar.

En skyddsbestämmelse har införts i detaljplanen. Enligt bestämmelsen ska hälften av bostadsrummen i lägenheter över 35 kvm ska vara orienterad från Norra vägen och från Ölandsleden. Varje lägenhet ska även ha en uteplats inom kvarteret som dessutom är avskärmad från Ledungsvägen. I planbeskrivningen framgår att dessa avskärmningar är nödvändiga för att klara gällande krav på bullernivåer i SFS 2015:216.

Enligt Länsstyrelsens riktlinjer bör bostäder ej placeras inom 75 meter från en väg där farligt gods transporteras. Bostäder inom kv. Svärdet tillåts inom 75 meter vilket innebär att åtgärder för att minimera risk bör belysas i planbeskrivning och möjliga åtgärder finnas med på plankartan om det anses nödvändigt. För bebyggelse som placeras på ett avstånd på mellan 75-150 meter behöver det vanligtvis inte tas fram någon riskutredning. Länsstyrelsen anser också att området utomhus inom 15 meter från väggkant ska utformas så att stadigvarande vistelse ej uppmuntras.

Kommentar: En riskutredning har tagits fram för att utgöra ett underlag till denna detaljplan. Utredningen omfattar intilliggande led för farligt gods, Ölandsleden. I riskutredningen

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2014-4257

görs bedömningen att det är lämpligt att uppföra bostäder inom 75 meter från Ölandsleden eftersom leden avskrämas av en befintlig vall och ett avkörningsrücke. Dessutom medges endast parkering inom 50 meter från leden, möjlig utrymningsväg ska ordnas bort från Ölandsleden. Efter samråd har bestämmelse tillkommit för planerade bostäder inom 75 meter från Ölandsleden. Enligt bestämmelsen ska utrymning ske bort från Ölandsleden. Planbeskrivningen har kompletterats med information från riskutredningen.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten samt dagvattenhantering

En samlad text om MKN för vatten ska finnas, inte enbart ett par meningar under avsnitt Dagvatten. Det ska även genomföras åtgärder på allt vatten från land eftersom den ekologiska statusen är måttlig i kustvattenförekomsten. Formuleringen i planbeskrivningen är missvisande gällande utsjöpåverkan på kustvattenförekomst, vilken är hämtad från dagvattenutredningen som i sin tur är hämtad från VISS. Länsstyrelsen påpekar att resultaten från dessa utredningar också kan komma att påverka yt- och grundvattenkvaliteten.

Planbeskrivningen redogör kortfattat vad dagvattenutredningen föreslår. För att säkerställa god hantering av dagvatten samt rening ska plankartan reservera mark för underjordisk dagvattenarnordning.

Kommentar: Dagvattenutredningen har reviderats i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter. Till dagvattenutredningen har en bilaga tagits fram med beräkning som redovisar hur Kalmarsund påverkas av dagvattnet från planområdet. Enligt dagvattenutredningen begränsar detaljplanen ej möjligheten för Kalmarsund att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Planbeskrivningens texter om dagvatten och MKN har reviderats och kompletterats. För en av parkeringarna norr om Ölandsleden har bestämmelse införts att 40% av marken ska utformas så att infiltration av dagvatten är möjlig.

Upplysningar

Enligt planbeskrivningen är takvinkeln på planerad bebyggelse 45 grader. På plankartan finns takvinkel enbart reglerad på ett egenskapsområde där den är satt till 33 grader.

Enligt planbeskrivningen ska parkering för kvarteret Visiret ordnas genom att ett parkeringsdäck ordnas under den norra gården. Plankartan reglerar ingen sådan byggrätt och föreskriver inte att parkering ska ordnas under mark.

Bestämmelsen f2 – Portik ska sparas ut med en frihöjd av fem meter. Någon portik beskrivs inte i planbeskrivningen. Syftet med bestämmelsen är otydlig.

Bestämmelsen a – Bygglov för bostadsändamål förutsätter utbyggnad av gemensam parkeringsanläggning, är otydlig.

Kommentar: Bestämmelse om takvinkel ska endast gälla för del av planområdet, kvarteret Svärdet, där särskild hänsyn tas till kulturmiljön då denna bebyggelse läggs till ett befintligt

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2014-4257

kvarter. För övrig bebyggelse är takvinkeln fri. Eftersom bebyggelsen inom kvarteret är avskild från befintlig bebyggelsen i Funkabo medges en större flexibilitet angående takvinkel.

Byggrätt för parkeringsdäck fanns i samrådsförslaget genom bestämmelse om nockhöjd. Parkeringen är ett bostadskomplement och inryms därmed i användningen bostäder. I granskningsförslaget har nockhöjderna tagits bort eftersom dessa kan vara otydliga. Istället har en utformningsbestämmelse införts.

Befintlig bebyggelse i Funkabo är friliggande vilket inte är lämpligt i Visiret p.g.a. det ut-satta läget för trafikbuller. Istället har bebyggelsen gestaltats med hänsyn till siktlinjer för att skapa en genomsläpplighet och visuell kontakt, därför ställs bl.a. krav på att portik ska finnas. Motivering till bestämmelse om portik har förtydligats i planbeskrivningen.

Bestämmelse om särskild lovplikt har tagits bort för bostad .

Länsstyrelsen har inga uppgifter om att marken kan vara förorenad. Det betyder inte att föroreningar inte kan finnas inom planområdet. Det är inte ovanligt att mark tidigare har fyllts ut med förorenade massor eller att det på mark i närheten av bostäder har skett dumpning av förorenade massor. Kommunen behöver ha en plan för hur eventuellt uppkomna föroreningar ska hanteras.

Kommentar: Efter samråd har utredningen PM – Geoteknik och markmiljöteknik tagits fram som ett underlag till detaljplanen. Flera markprover har tagits för att undersöka förekomsten av markföroreningar. Vid en undersökningspunkt har förhöjda nivåer av alifater uppmätts. För att säkerställa att föroreningen ej spridit sig har flera kontrollerande markprover tagits runt den undersökningspunkten, där föroreningen först hittades.

Den förorenade marken är begränsad i sin omfattning och ligger inom område som är avsett för bostäder enligt samrådsförslag till detaljplan. Om föroreningen hamnar inom mark som är avsedd för känslig markanvändning behöver föroreningen avlägsnas, om föroreningen hamnar på mindre känslig markanvändning så kan den ligga kvar. Bostäder definieras som känslig markanvändning. Användningen för detta markområde har därför ändrats till parkering som är en mindre känslig markanvändning.

Det är viktigt att åtgärderna ej försämrar förutsättningarna för spridning av arter mellan Tallhagen och Skälby. Det är därför viktigt att kommunen tänker på vilka trädslag som ska planteras i anslutning till parkeringen norr om Ölandsleden. Det är en fördel om man håller sig till inhemska arter som finns naturligt i området.

Att spara en fem meter byggnadsfri zon till den biotopskyddade allén längs Norra vägen anses vara för lite. Träden är inte så stora nu men kommer att växa. Kommunen behöver därför ta höjd för större träd i framtiden.

Kommentar: Kommentar om att välja träd som finns naturligt i området har lagts till i planbeskrivningen. Som ett underlag till detaljplanen har Samlingshandlingar för arkitektur och

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2014-4257

landskap tagits fram. Från dessa handlingar finns en redovisning för vilka träd som kan planteras in.

5 meter byggnadsfri zon bedöms vara tillräckligt för att lindarna ska få långsiktigt goda tillväxtvillkor. Kalmar kommun har en vision om att Norra vägen ska utvecklas till en stadsgata, enligt gällande översiktsplan. Ett alltför brett gaturum kan motverka kommunens vision om att skapa stadsliv. Avståndet mellan gång- och cykelväg och verksamheter i byggnadernas gatuplan påverkar möjligheten till möten och därmed även möjligheten att utveckla Norra vägen som ett levande offentligt rum.

Träden är ännu ej fullvuxna och kommer att kunna anpassa rotsystemet till de förändrade förutsättningarna. Trädens ålder innebär även att kronan kan gallras varsamt. Längs med allén finns stora sammanhängande gräsytor. Här finns goda förutsättningar för träden att växa och att ta upp näring och vatten. Varsambetsåtgärder kan vidtas inför arbetet med den planerade flytten av del av intilliggande gång- och cykelväg. Skelettjord skapar möjligheter för trädens rötter att breda ut sig under mark och begränsar därmed ej trädens upptagningsområde för vatten och näringsämnen. Genom en skelettjord kan rötter växa.

Lantmäterimyndigheten

Det behövs en kartografisk översyn så att plankartan blir tydligare.

Det saknas en användningsgräns inom Visirets södra del för BC.

Förtydliga att bestämmelsen "a" är en villkorsbestämmelse. Stryk ordet "en" under markreservatet för gemensamhetsanläggningen.

Det ska enbart vara administrativ gräns för u-områden vid den östra parkeringen. Delar av befintliga ledningsrätter ligger utanför u-området. Om de befintliga ledningsrätter ska bestå i befintligt läge bör man utforma u-området efter de befintliga ledningsrätterna.

I avsnittet Ekonomiska frågor förefaller planbeskrivningen av ekonomiska konsekvenser för kommunen behöva kompletteras.

Om avsikten är att kunna dela kvartersmarken för kiosk i två separata fastigheter behöver nyttjanderätten ses över.

Kommentar: Kartografisk översyn av detaljplan och grundkarta kommer att genomföras efter granskning enligt kommunens mallar. Kartan är tillräckligt tydlig för att utgöra ett underlag till planbestämmelser inför granskning av detaljplan.

Bestämmelse som hade beteckningen "a" i samrådsförslag till detaljplan har tagits bort.

Inom den del av kvarteret Svärdet som inryms i planområdet finns en befintlig ledningsrätt. Avgränsningen av ledningsrättsområdet behöver ses över av tre skäl.

- När kvarteret utvidgas så behöver även ledningsrättsområdet utvidgas.
- En av ledningar som rätten ska skydda, utanför ledningsrättsområdet.

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2014-4257

- *Telenor har en befintlig ledning som går genom ledningsrättsområdet. Telenors ledning behöver också skyddas av ledningsrätten.*

På den västra parkeringen reserveras mark för ledningsrätt. Bestämmelse om reservat för allmän underjordisk eldnings är en administrativ bestämmelse. Det ska vara en administrativ gräns även i den östra parkeringen för de markreservat som behöver upprättas där.

De ekonomiska frågorna som behöver regleras mellan Kalmar kommun och Kalmarhem kommer att regleras i ett exploateringsavtal. Avtalet kommer att redovisas för byggnadsnämnden i samband med detaljplanens antagande.

Detaljplanen är flexibel angående byggrätt för kiosk. Befintlig kiosk kan byggas ut eller så kan två kiosker byggas på en och samma fastighet. Därför behöver nyttjanderätten för kiosk ej ses över.

BRF Hjälmen

Parkeringssituationen på de närmaste lokalgatorna är närmast kaotisk. Vi kan på ett enkelt sätt hjälpa till. Vi har parkering idag längs Ledungsvägen 10, A-C. Om vi får lov att förlänga denna utan att ta bort befintliga parkeringsplatser så skulle vi få bort från 8 till 10 bilar från lokalgatorna.

Kommentar: Förslaget om att utöka antalet parkeringar vid Ledungsvägen har förts vidare till gatukontoret. En dialog om förslaget har påbörjats mellan BRF Hjälmen och kommunen.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kultur- och fritidsnämnden

Vid nybyggnation är det viktigt att ta hänsyn till de kulturmiljövärden som finns i närområdet och att detta återspeglas i den nya bebyggelsen. I övrigt har kultur- och fritidsnämnden inget att erinra.

Kommentar: I detaljplanen tas hänsyn till den intilliggande bebyggelsens kulturvärden genom bestämmelser som reglerar placering av bebyggelse, att portik ska finnas och bebyggelsens takvinkel. Hänsynstaganden till befintliga kulturmiljövärden beskrivs i planbeskrivningen.

Kalmar läns museum

Kalmar läns museum väljer att inte lämna några synpunkter på förslaget till ny detaljplan för del av kvarteren Visiret och Svärdet.

Kalmar brandkår

Kalmar brandkår har inkommit med generell information och riktlinjer om vad som krävs för att räddningstjänstens fordon ska kunna släcka en brand.

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2014-4257

Brandkåren ställer också krav på att riskutredning ska tas fram med hänsyn till riksväg 137, där farligt gods transporteras. Till yttrandet finns en riskutredning bilagds som ett referensexempel.

Kommentar: Till detaljplanen har det tagits fram ett exempel på hur området kan bebyggas i enlighet med Kalmar brandkårs riktlinjer om vad som krävs för att räddningstjänstens fordon ska kunna komma fram med utryckningsfordon.

En riskutredning har tagits fram, se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Kalmar vatten AB

Kalmar vatten AB har lämnat in två synpunkter på detaljplanen.

U-området för ny sträckning av dagvattenledning i norra delen av kv. Visiret behöver kontrolleras och ev. justeras så att det minst är 6 meter brett.

Nytt u-område för befintliga VA-ledningar längs med Ledungsvägens östra sida behöver utredas till granskningsskedet.

Kommentar: Efter samrådet har en ledningssamordning genomförts som redovisar vilka ledningar som ska behållas, flyttas och tas bort. Samordningsdokument finns bilagd till granskningshandlingarna och har förankrats med Kalmar Vatten AB. Enligt ledningssamordningen ska dagvattenledningen som går genom den norra delen av fastigheten Visiret S:1 tas bort.

Längs med Ledungsvägens östra sida går även en fjärrvärmeledning. För denna ledning föreslås ett utökat reservervat för ledningsrätt som omfattar mark sex meter från VA-ledningar. Utökningen med sex meter överlappas av det u-område som krävs för intilliggande fjärrvärmeledning.

Kalmar energi

Samtal pågår angående eventuella ledningsflyttar i samband med byggnation inom området Visiret och möjligheten till ledningsrätt alternativt flytt av kablar på området Svärdet. Kabelflyttar betalas av beställaren. I övrigt ser Kalmar Energi inga hinder angående planförslaget.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

LFV (Luftfartsverket)

Luftfartsverket har inget att erinra mot detaljplanen.

KSSR (Kalmarsundsregionens renhållningsverk)

Vid fortsatt planering för eventuell förändring av området förutäts att planering sker för en fungerande avfallshantering. Detta gäller såväl tillgänglighet och utformning av miljörum., uppställningsplatser m.m.

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2014-4257

När det gäller avstånd på 50 meter till avfallsplatsen är det viktigt att platsen ligger placerad så att den ligger i folkets rörelseriktning på väg till något annat för att undvika en extra riktningssändring. Om detta uppfylles så spelar avståndet mindre roll, boende- och arbetsmiljö väger tyngre. Därför jobbar vi hårt med att lyfta ut avfallshämtning från innegårdar och etablera angöringsplatser på säkra platser utanför.

E.ON Biofor Sverige AB

E.ON har inget att erinra mot planförslaget då vi inte har några ledningar inom planområdet.

Skanova

Skanova har kabelanläggningar inom planerat område. Skanova önskar att behålla befintliga kabelankägningar i nuvarande läge. Skanova förutsätter att exploatören bekostar eventuella åtgärder.

Kommentar: Efter samrådet har en ledningssamordning genomförts som redovisar vilka ledningar som ska behållas, flyttas och tas bort. Samordningsdokument finns bilagd till granskningshandlingarna och har förankrats med Skanova. Enligt ledningssamordningen fyller en del av de ledningar som finns inom kvarteret Svärdet ingen funktion då dessa ledningar är en rest från en byggnad som har rivits. Ledningarna kommer att tas bort.

Genom Visiret S:1 går en av Skanovas ledningar. Denna ledning kommer att få en ny dragning söder om kvarteret i allmän platsmark.

Telenor

Att hänsyn tas till Telenors befintlig infrastruktur samt en detaljplan som ej påverkar liggande ledningar är omöjligt. Kanalisation kan flyttas närmare Norra vägen i södra delen nära rondellen vilket skulle undvika avbrott i transmission.

Kommentar: Efter samrådet har en ledningssamordning genomförts som redovisar vilka ledningar som ska behållas, flyttas och tas bort. Samordningsdokument finns bilagd till granskningshandlingarna och har förankrats med Telenor. Enligt ledningssamordningen ska Telenors ledning i stora delar behållas i befintligt läge. Undantag gäller för planerad utbyggnad av kiosk. Berörd sträcka kommer att omförläggas från kvarteret till intilliggande gångbana.

Intresseorganisationer och övriga

Hyresgästföreningen

Vi finner att detaljplanen är välgjord och tillstryker den. Här följer en sammanfattning av yttrandet. Hyresgästföreningen föreslår att en skuggstudie tas fram för den planerade bebyggelsen, att grönområden bevaras och att en gång- och cykeltunnel anläggs under Norra vägen.

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2014-4257

Förtätning har de senaste decennierna lett till att andelen grönska jämfört med betong har minskat i svenska städer. Hyresgästföreningen vill starkt betona att tillräckligt mycket grönytor måste bevaras eller nyanläggas så att ingen nettoförlust av grönytor ska uppstå i området.

Det saknas illustrationer av hur och skugga vid olika tidpunkter påverkar olika lägenheter. I kommande granskningsstadiumskede bör en skuggstudie arbetas fram.

I nära anslutning till detaljplanområdet ligger Skälby gård. För att underlätta en trafiksäker förbindelse mellan bostadsområde och Skälby gård kan en gång- och cykeltunnel anläggas på lämplig plats under Norra vägen.

Hyresgästföreningen framför flera synpunkter åtgärdsförslag som kan bli aktuella i detaljplanens genomförandeskede. Här är tre exempel:

- Hyresgästföreningen vill att hyresnivåerna begränsas till en rimlig nivå och påminner Kalmarhem om ett statligt investeringsstöd för att uppnå detta mål
- Hyresgästföreningen framför även tips om hur cyklar ska förvaras
- Kalmarhem kan installera solceller. Extra trafikmätningar kan göras inför inflytt av hyresgäster för att säkerställa att bullernivåerna klaras.

Kommentar: Angående påverkan av de gröna värden så innebär förslaget mindre andel gräsytor men mer träd än i dagsläget. Åtgärder har vidtagits för att bevara de träd som finns i närområdet.

Detaljplanen förhindrar inte att en gång- och cykeltunnel kan anläggas under Norra vägen. Det finns ingen sådan åtgärd planerad i samband med detaljplanens genomförande. Förslaget har förts vidare till kommunens gatukontor.

Förslaget om att söka investeringsstöd och att installera solceller har förts vidare till Kalmarhem.

Trafikmätningarna är gjorda med en framtidsprognos. Krav på åtgärder för att minska störning från trafikbuller kommer att ställas i bygglovsskedet. Detaljplanen visar ett exempel på bebyggelse som klarar gällande bullerkrav. Båda den föreslagna bebyggelsen och därmed även föreslagna bulleråtgärder kan ändras till det att bygglov blir aktuellt.

Ett underlag till detaljplanen som har tagits fram är Samlingshandlingarna för landskap- och arkitektur. Här framgår bl.a. planritningar, fasader och enskuggstudie.

Datum
2018-12-19

Ärendebeteckning
2014-4257

Planarkitekt

Handläggare
Jonas Hallberg
0480-45 00 85

Datum
2018-05-23- rev. 2019-03-21

Ärendebeteckning
2014-4257

1(43)

Detaljplan för Del av Kvarteren Visiret och Svärdet m.m. i Funkabo, Kalmar kommun

Planbeskrivning – Antagandehandling



Fasad mot Norra vägen på planerad bostadsbebyggelse inom kvarteret Visiret.

Planbeskrivningens innehåll

Sammanfattning	4
Inledning	4
Syfte med detaljplanen	4
Plandata	5
Planförfarande och tidsplan	5
Nuläge	6
Gällande detaljplaner	6
Mark- och vattenförhållanden	7
Natur och kultur	9
Bebyggelse	10
Tillgänglighet och infrastruktur	11
Service	12
Teknisk försörjning	12
Störning och risk	13
Planförslag	13
Ny bebyggelse	13
Ändrade mark- och vattenförhållanden	17
Natur och kultur	19
Tillgänglighet och infrastruktur	20
Ny service	22
Behov av åtgärd mot störning och risk	22
Förändring av teknisk försörjning	27
Beskrivning av planbestämmelser	30
Genomförande och konsekvenser	35
Organisatoriska frågor	35
Fastighetsrättsliga frågor	36
Allmänt	36
Ekonomiska frågor	40
Konsekvenser av planens genomförande	41
Tidigare ställningstaganden	42
Överkommunala beslut	42
Översiktsplaner	42
Kommunala program och beslut i övrigt	42

Planhandlingar	
Planhandlingarna består av:	
<ul style="list-style-type: none"> • Plankarta med bestämmelser 2018-05-23, rev 2019-03-21 • Samrådsredogörelse, 2018-12-19 	<ul style="list-style-type: none"> • Planbeskrivning 2018-05-23, rev. 2019-03-21 • Granskningsutlåtande, 2019-03-21
Till planen hör också:	
<ul style="list-style-type: none"> • Behovsbedömning 2018-05-23 • Geoteknisk och markmiljöteknisk undersökning för planerad bostadsbebyggelse inom del av kvarteren Visiret och Svärdet i Kalmar. 2018-10-24 • Riskutredning för detaljplan. Del av kvarteren Visiret och Svärdet m.m., Kalmar, 2018-09-18. • Kulturmiljöutredning inför ny detaljplan, Kalmar läns museum, 2017-03-17 • PM- Bemötande av räddningstjänstens synpunkter, del av kvarteren Visiret och Svärdet m.m., Kalmar 2019-02-13 	<ul style="list-style-type: none"> • Kv Visiret - Sammanställning Arkitektur och Landskap 2018-11-13 • Trädinventering vid Ledungsvägen, Visiret S:1, 2018-03-26 • Förutsättning för grund- och dagvattenhantering av Kv Visiret 1, Mkonsult, 2018-03-15. Rev. 2018-10-19. • PM Förväntade föroreningshalter i dagvatten- Kvarteret Visiret Kalmar 2018-10-29. • Bullerrapport,Structor. 2018-05-04, rev. 2018-10-10.

Inom dokumentet Sammanställning Arkitektur och Landskap ingår bland annat situationsplaner, planlösningar, sektioner och fasader. Även skuggstudie och perspektiv av planerade bebyggelse framgår av samlingshandlingarna.

Medverkande tjänstemän

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

Jonas Hallberg

Olof Karlsson

Planarkitekt

Planarkitekt

Kalmar kommun

Tengbom

Sammanfattning

Detaljplanen innebär att cirka 160 nya bostäder kan byggas i Funkabo. Av dessa kan cirka 150 byggas i kvarteret Visiret och cirka 10 i Svärdet. Möjligheten finns att istället för nio lägenheter i gatuplan etablera tre lokaler. Ytterligare 12 lägenheter skapas i kvarteret Svärdet.

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

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

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

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

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

Behovsbedömning har tagits fram för denna detaljplan som visar att en miljökonsekvensbeskrivning ej behöver arbetas fram för denna detaljplan.

Inledning

Syfte med detaljplanen

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

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

Plandata

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

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

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

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

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

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



Planförfarande och tidsplan

Denna detaljplan tas fram enligt utökat planförfarande.

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

Planens preliminära tidsplan är:



Nuläge

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

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

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

Gällande detaljplaner

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

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

Berörda detaljplaner bekräftar pågående markanvändning.



Utklipp från Infokarta med gränser till gällande detaljplaner, med diarienummer

Större delen av planområdet regleras idag av detaljplan från 1992. Enligt gällande plan är den södra delen av kvarteret Svärdet och berörd del av kvarteret Visiret avsedd till gemensamhetsanläggning för parkering. Enligt detaljplanen finns även flera reservat för allmän gångväg och allmänna underjordiska ledningar inom kvarteret Svärdet.

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

Mark- och vattenförhållanden

Marken inom planområdet är relativt plan. Höjdskillnaden inom planområdet är cirka 1 meter. Marknivån inom planområdet varierar mellan cirka +6,0 och +7,0 meter. Av kartutdrag från SGU framgår det att planområdet underlagras av sandig och siltig morän. I områdets södra del återfinns även glacial finlera. Det uppskattade djupet till berg är cirka tio till tjugo meter, enligt SGU's jordartskarta.

Jorden i området består huvudsakligen av fyllnadsmaterial ovan sand. Fyllnadsmaterialet har en mäktighet om cirka 0 till 1 meter. Den naturligt avsatta sanden i området är siltig och grusig och innehåller lokalt enstaka block. Sanden har en mäktighet om cirka 5- 7,5 meter. Sonderingar i området har avslutats på ett djup cirka 6,5 meter till 8 meter utan att berg har påträffats.

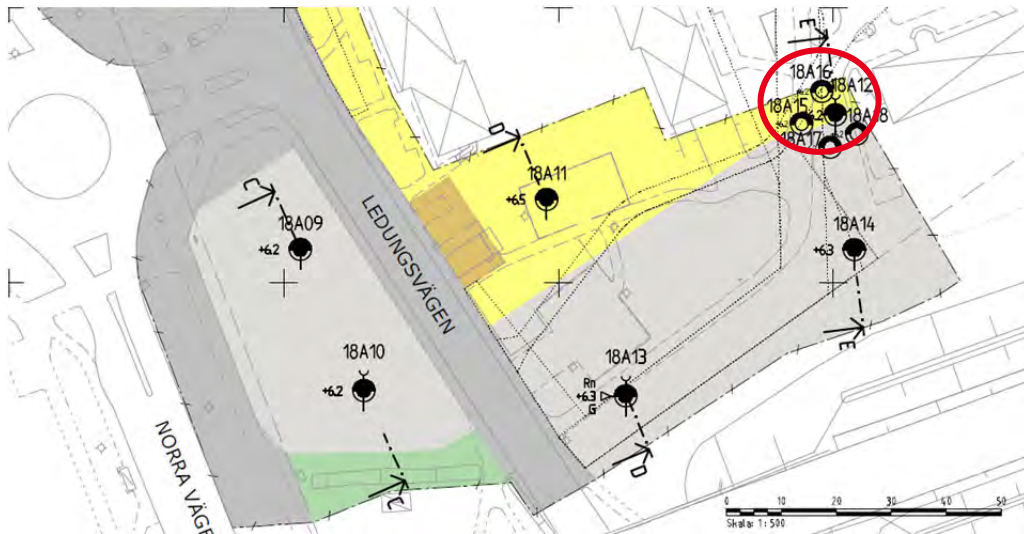
Utförda korttidsobservationer av grundvattnets trycknivå i området visar på en trycknivåyta som, under början av september 2018 ligger på cirka + 3,1 till + 4,1 meter. Detta motsvarar en trycknivåyta som ligger cirka 2,6 till 3,2 meter under markytan i området.

Genomförda korttidsmätningar av markradon indikerar en markradonhalt på 6-28 kBq/m². Utifrån dessa värden klassas marken i området som normalradonmark.

Förorenad mark

Både en geoteknisk och en miljöteknisk utredning har tagits fram. Jordprovsanalyserna har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark, enligt Naturvårdsverkets rapport 5976 (med uppdaterade riktvärden från juni 2016),

Endast ett av de analyserade proverna överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändningen (KM). Den större delen av detaljplanen regleras till bostäder som är en känslig markanvändning (KM). En mindre del av detaljplanen regleras som parkering, som är en mindre känslig markanvändning (MKM). Provet som ej klarar kraven för KM visar förhöjd halt av alifater. Ytterligare prover har tagits för att klargöra omfattningen av föroreningen och det visar sig då att det förorenade området är begränsat till ytan och endast omfattas av en liten del av den planerade parkeringen, som är en mindre känslig markanvändning. Därmed behöver marken ej saneras.



Utklipp ur geoteknisk utredning. Förorenad mark har identifierats inom den röda cirkeln. Flera markprover har gjort i detta område för att säkerställa föroreningens omfattning. Underlagskartan är samrådsförslag till detaljplan.

Översvämning

Kalmar Vatten AB har låtit utföra en utredning om framtida scenarier angående översvämningar inom Kalmar stad. Inom de aktuella områdena bedöms det att en översvämningsnivå på cirka +6,1 meter, i höjdsystem RH2000, uppstår vid ett 20-årsregn som varar i sex timmar, med en havsnivå av +2,5 meter från dagens havsnivå.



Utdrag från översvämningsskärning av Kalmar vatten AB.

MKN

Det finns fastställda miljö kvalitetsnormer (MKN) för samtliga vattenförekomster i Sverige. Planområdet ligger inom avrinningsområdet till Kalmarsund (S n). Den ekologiska statusen för denna del av Kalmarsund är måttlig.

Detaljplanen innebär att de beräknade föroreningshalten av dagvattnet från planområdet blir renare. Detta dagvattens kemisk status är god, förutom för nivåer kvicksilver (Hg) och Bromerade difenyletrar (PBDE). Dock begränsar detaljplanen ej möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för den delen av Kalmarsund som utgör recipient för planområdet, enligt bedömning från dagvattenutredning.

Natur och kultur

Lindallé längs med Norra vägen

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

Ekar vid parkering

I anslutning till parkering inom Visiret S:1 finns en ekdunge.

Parkområden

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



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

Kvartersmark inom Kv. Svärdet

Planområdet omfattar även en del av kvarteret Svärdet. Inom detta område finns en förgårdsmark mellan kvarterets bebyggelse och Ledungsvägen. Inom detta område ingår även en större gräsyta mellan bebyggelsen och Ölandsleden. I anslutning till denna gräsyta finns en multisportplan och en gångväg. Här växer en grupp träd av arten Fågelbär. Här finns även en parkeringsyta med plats för cirka 10 bilar.

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

Spridningskorridor mellan Tallhagen och Skälby

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

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



Utklipp från grönstrukturplan som visar spridningskorridor mellan Tallhagen (F) och Skälby kungsgård (G). Planområdet markerad med röd streckad linje.

Bebyggelse

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

Funkabo- ett funktionalistiskt bostadsområde

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

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

- ”Byggnadernas luftiga placering med stora öppna gräsytor mellan husen. Äldre träd är exempel på någon mån av tillvaratagande av befintlig natur och terräng. Planterade träd, gångar mellan husen och uteplatser tillhör också.
- Byggnadsvolymer har röda sadeltak utan kupor. (Vid framtida underhåll bör man överväga att återgå till lertegel.)
- Fasadernas tidstypiska putsarkitektur från 1950-talet, med karaktäristisk och färgstark färgsättning, indelade efter olika byggnadskroppar. De vita

detaljerna kring fönster och väggpartier, samt vid balkongpartiet. Fönster med burspråk.

- Takutsprång som inte skjuter ut vid gavlarna. Över huvud taget en omsorg om detaljer på husens gavlar.
- Detaljer som smidesbalkongräcken och insjunkna balkongpartier med spetsig form upptill. Ytterdörrar och detaljer kring dem i form av omfattningar i kalksten eller kakel.”



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

Tillgänglighet och infrastruktur

Kollektiv-, gång och cykeltrafik

Norra vägen förbinder planområdet med centrum. Vid denna väg finns busshållplatsen Skälbyallén samt en gång- och cykelbana. Från hållplatsen går bussen under rusningstid var tionde minut. Resan till centrum tar tio minuter. Det tar även 10 minuter att med cykel. I anslutning till busshållplatsen finns en allmän cykel-parkering.

Biltrafik

I anslutning till planområdet finns två vägar: Norra vägen och Ledungsvägen. Från kvarteret Visiret tar det fem minuter att köra in till centrala Kalmar. Norra vägen är en huvudväg.

Här passerar cirka 10 800 bilar varje dag (framräknad vardagsdygnstrafik från trafikmätningar från januari 2017). Mellan anslutning till Norra vägen och Riddaregatan belastas Ledungsvägen av cirka 3800 fordon rörelser. Norr om anslutningen till Väpnaregatan sjunker antalet trafikrörelser på Ledungsvägen till cirka 1950 fordon.

Parkering

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

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

Service

Tillgången på privat- och offentlig service i närheten av planområdet är god. I direkt anslutning till området finns livsmedelsbutiken Netto. Inom 500 meter från planområdet ligger Funkaboskolan. En skola som rymmer elever från förskoleklass till årskurs nio. Inom 500 meter från planområdet finns även förskolan Ringdansen.

För övrigt finns tillgång till två gatukiosker, en pizzeria och en cykelverkstad.

Teknisk försörjning

I anslutande vägar finns befintliga ledningar för

- Vatten- och avlopp
- El
- Fjärrvärme



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

- Tele- och optiska ledningar
- Bredband.

Störning och risk

Buller

Enligt bullerrapport upprättad av Structor 2018-05-04 finns trafikbullernivåer inom planområdet som överskrider bl.a. krav på ekvivalent ljudnivå vid fasad på 60 dBA. Bullret kommer främst från Norra vägen och från Ölandsleden. Vid planläggning för bostäder inom planområdet krävs särskild anpassning av bebyggelsen för att klara gällande riktvärden för trafikbuller.

Översvämning

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

Risk

I söder avgränsas planområdet av Ölandsleden. Ölandsleden/ riksväg 137 är en primär led för transport av farligt gods. Att etablera bostäder eller andra verksamheter för stadigvarande vistelse innebär därmed en risk.

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

Risken begränsas av att Ölandsleden skärmas av från planområdet med en bullervall och ett avkörningsräcke.

Planförslag

Ny bebyggelse

Inom kvarteret Visiret planeras ett nytt bostadskvarter med cirka 150 lägenheter. Mot Norra vägen görs bottenvåningarna så pass höga på några platser att lokaler kan inrymmas. Möjligheten finns därför att nio lägenheter i bottenplan kan konverteras till tre lokaler. Parkering ordnas bland annat norr om Ölandsleden inom kvarteret Svärdet. Inom detta kvarter skapas en byggrätt för ett nytt hus med cirka 10 lägenheter.

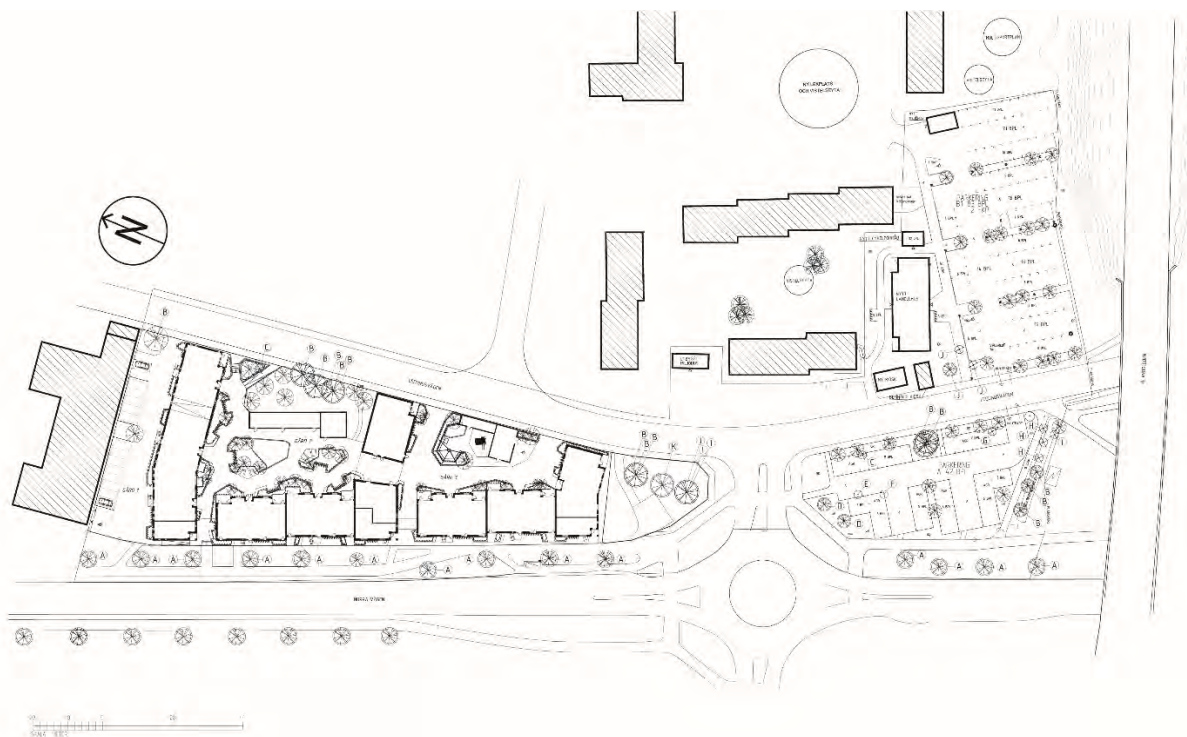


Bild som visar den bebyggelse som visar förslag till utbyggnad av kvarteren Visiret och Svärdet.

Bostadsbebyggelse inom kvarteret Visiret

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

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

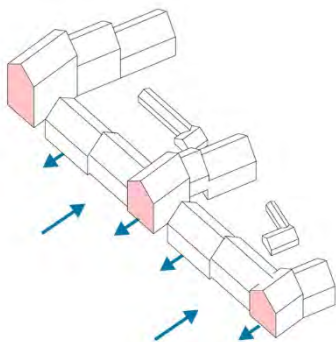


Bild visar parallellförskjutningar och gavelbyggnader mot Norra vägen.

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

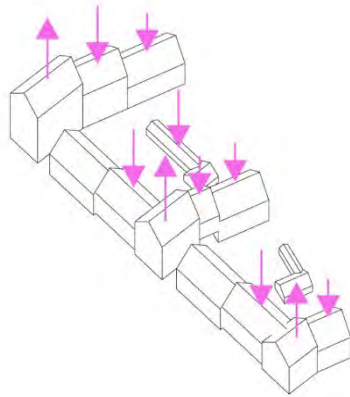


Bild visar principer för nivåskillnader i de olika byggnadskropparna.

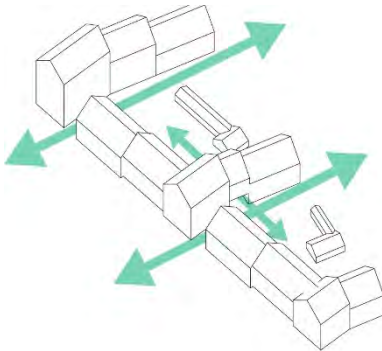


Bild visar siktlinjer genom bebyggelse.

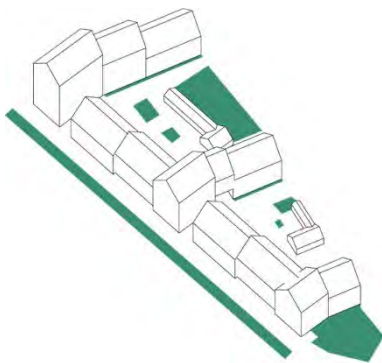


Bild visar hur planerad bebyggelse inom Visiret inramas av grönytor

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

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

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

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

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

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

Bostadsbebyggelse inom kvarteret Svärdet

Detaljplanen medger att ett nytt bostadshus kan uppföras inom kvarteret Svärdet med 12 lägenheter fördelat på tre våningar. Byggnaden skapar en visuell avskärmning och skärmar även av buller från Norra vägen och Ölandsleden. Hänsyn har tagits till de kulturmiljövärden som finns i Funkabo:

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

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

Till kvarteret skapas en byggrätt för en kiosk. Tanken är att den befintliga kiosken i kvarteret Visiret ska kunna flytta hit.



Bild illustrerar planerad bebyggelse inom kvarteret Svärdet. Ett bostadshus, förråd, miljöhus, en kiosk och en gemensam parkering.

Grundläggning

Utifrån resultatet från genomförd geoteknisk och markmiljöteknisk undersökning och utredning bedöms planerad bebyggelse enligt föreslagen detaljplan som lämplig och möjlig att uppföra ur ett sättnings-, stabilitets- och grundvattenperspektiv. Även ur ett markmiljöperspektiv bedöms den planerade bebyggelsen oms lämplig att uppföra.

Byggnaderna inom området kan grundläggas med platta på packad bädd av fyllning på naturligt avsatt sand. Eventuellt förekommande lera och humushaltig jord inom byggnadslägen ska grävas bort.

Byggnader ska minst grundläggas radonskyddat och tjälsäkert.

Ändrade mark- och vattenförhållanden

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

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

MKN - vatten

Slutrecipienten för det dagvattensystem som aktuellt område kommer att vara anslutet till är den definierade vattenförekomsten S n Kalmarsund. Den ekologiska statusen är måttlig. Kemisk status är god om undantag görs för kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerade difenyleter.

Det kommunala dagvattensystemet har sitt utlopp i Skälby dämme. Dagvattenflödet från området kommer att ske till det kommunala dagvattensystemet via makadammagasin. Nuvarande och förväntade föroreningshalter har beräknats. Beräkningarna framgår av PM: Förväntade föroreningshalter i dagvatten. Enligt PM kommer föroreningarna i dagvattnet från planområdet att minska med 40% till 80%, beroende på vilken förorening som räknas. Detta innebär att exploateringen sannolikt inte försvårar framtida reningsåtgärder för att uppnå god ekologisk och kemisk status i S n Kalmarsund.



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



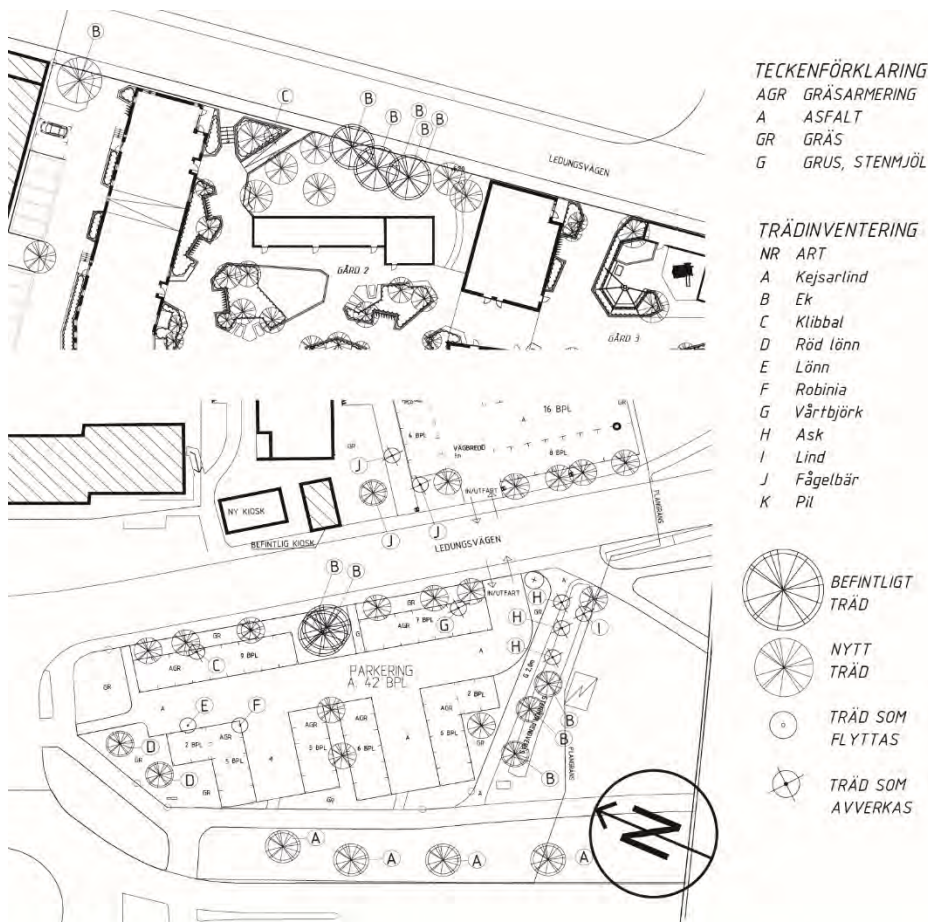
Bilden ovan visar ett fågelperspektiv på motsvarande exploatering, från sydväst.

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

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

Det markområde som är avsett för parkering inom Berga 10:2, väster om Ledungsvägen är idag en grönyta. När parkeringen är anlagd har andelen grönyta sjunkit till 60% genom att bilarna parkerar på armerat gräs. Genomsläppligheten säkerställs genom att krav ställs på att en andel av marken ska vara lämplig för infiltration.

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



Utklipp från Sammanställning arkitektur och landskap. Utklippet visar de träd som kan bevaras inom kvarteret Visiret och de träd som kan bevaras inom befintlig parkmark öster om Ledungsvägen.

Natur och kultur

Anpassning till kulturmiljö i Funkabo

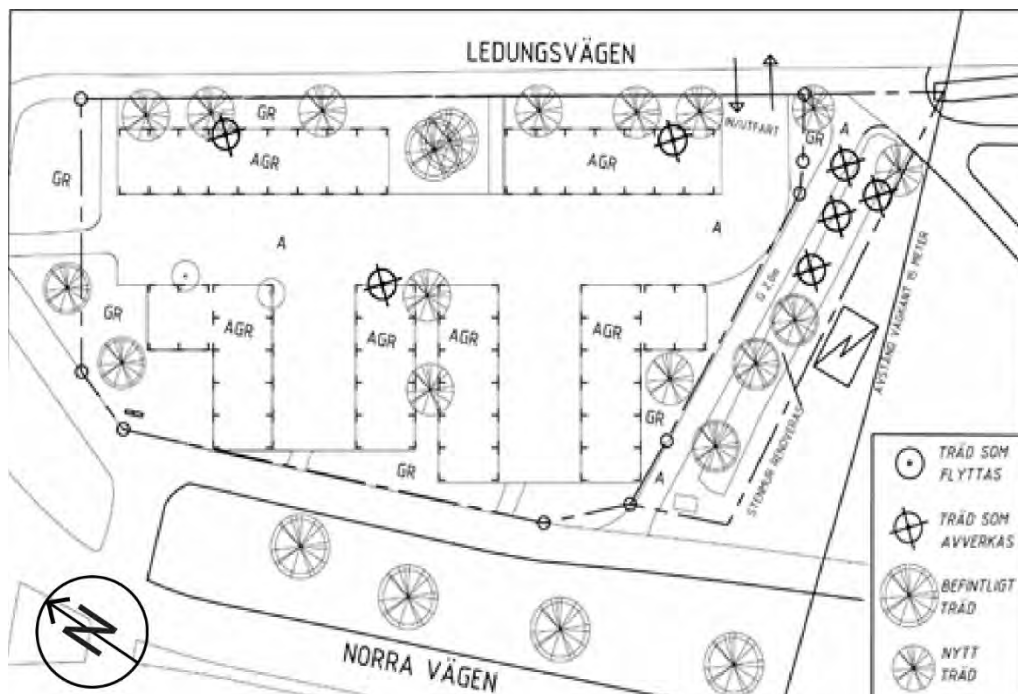
Bebyggelsen i Funkabo har höga kulturmiljövärden. Enligt bilagd kulturmiljöbebyggelse har bostadsområdet i Funkabo höga kulturmiljövärden. På vilket sätt bebyggelsen har tagit hänsyn till befintliga kulturmiljövärden beskrivs i avsnittet ”Ny bebyggelse”:

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

Påverkan av spridningskorridor mellan Tallhagen och Skälbygård

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

av träd norr om Ölandsleden. Träd bör i första hand användas som förstärker det gröna sambandet och som redan finns lokalt i området.



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

Tillgänglighet och infrastruktur

Ny gemensam parkering

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

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

Cykel- och bilparkering

Kvarteret Visiret – parkering

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

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

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

Inom kvarteret Visiret finns utrymme för lokaler. BTA för dessa lokaler är i snitt 125 kvm, sammanlagt blir det 375 m². För att räkna ut behovet av parkering tillämpas normen för ”handel- generellt”. Enligt normen krävs 40 bilar per 1000 kvm. För planerade lokaler innebär det ett p-behov på 15 platser.

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

Bilparkeringsplats för funktionsnedsatta

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

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

Parkering för cykel

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

Parkering till ny byggnad inom kvarteret Svärdet

För planerad bebyggelse inom kvarteret Svärdet krävs 13 bilparkeringar och 36 cykelplatser. Behovet av parkering kan tillgodoses inom kvarteret.

BTA för planerat bostadshus inom kvarteret Svärdet är 896 m², med utbyggt miljöhus och cykelförråd ökar denna siffra med 80 m² till 976 m². Med en byggnadsnorm på 12 bilplatser per 1000 BTA krävs 11 bilparkeringsplatser för tillkommande bostäder. Framräknat behov av cykelplatser är 35.

Inom kvarteret skapas även en byggrätt för kiosk, med en BTA på 50 m². Med tillämpningen av normen för ”handel- generellt” krävs två parkeringsplatser och en cykelplats för denna kiosk.

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

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

Hämtning och lämning av sopor

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

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

Utryckningsfordon

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

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

Uppställningsplats för stegbil redovisas i bilagd situationsplan.

Varutransporter

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

Ny service

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

Behov av åtgärd mot störning och risk

Buller

En bullerutredning har tagits fram som ett underlag till detaljplanen. Bullerutredningen visar att genom att utforma lägenheterna, planlösningarna och genom att

arbeta med avskärmning så klaras gällande riktlinjer för trafikbuller. I denna detaljplan har förordning för trafikbuller tillämpats från 2015. Enligt dessa nationella riktvärden ska följande bullernivåer klaras.

Utrymme	Högsta trafikbullernivå (dBA) frifält)	Maxima ljudnivå
	Ekvivalent ljudnivå	
Utomhus (frifältsvärde) vid fasad	60/65 (a)	-
på uteplats	50	70 (b)

a: För bostad om högst 35 m² gäller det högre värdet

b: Bör inte överskridas mer än fem gånger per timme under natten (06:00-22:00)

Här är en sammanfattning för de berörda föreslagen bebyggelse i respektive kvarter klarar gällande krav på bullernivåer.

Kvarteret Visiret

De högsta trafikbullernivåerna i området alstras av trafik på Norra vägen.

Planlösningarna för husen har anpassats för att klara gällande riktlinjer för buller. Mot Norra vägen finns endast enkelsidiga lägenheter som är mindre än 35 kvm. Större lägenheter som har en sida mot Norra vägen behöver vara genomgående med hälften av boningsrummen mot de planerade gårdarna mot Ledungsvägen. Det finns två släpp längs med de planerade husen med långsidan mot Norra vägen. Släppen byggs igen med sammanlänkade balkonger som skärmar av trafikbullret. För att klara kravet på 55 dBA ekvivalent nivå (frifältsvärde) utformas föreslagen bebyggelse med indragna balkonger.



Planerad bebyggelse inom kvarteret Visiret. Blå och gröna sidor klarar nivå 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde)De svarta sträcken är sammanbyggda balkonger.

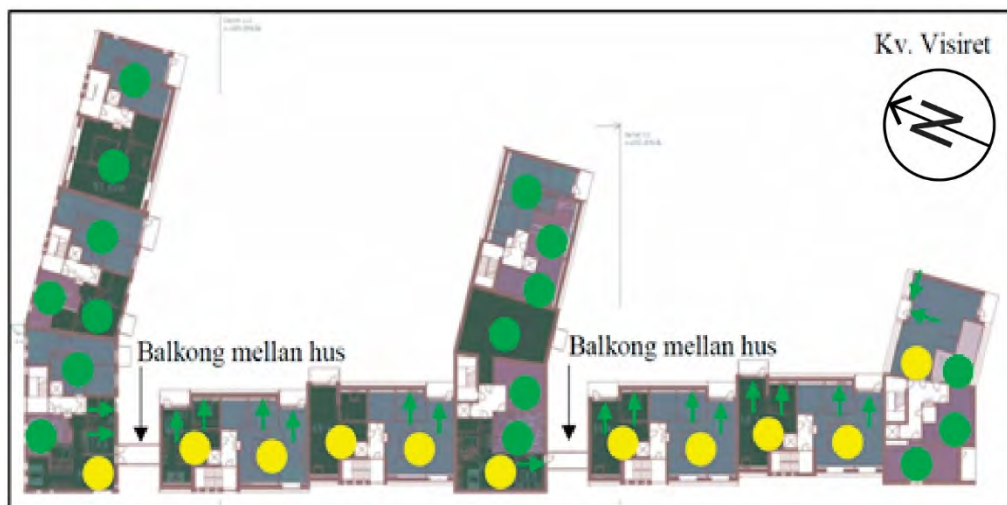
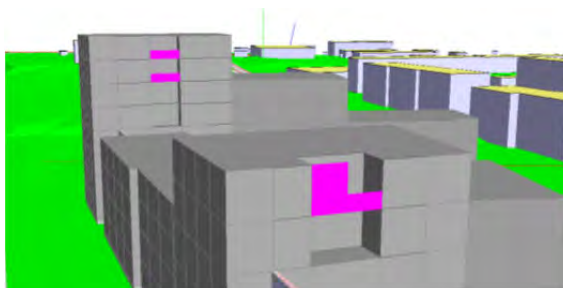


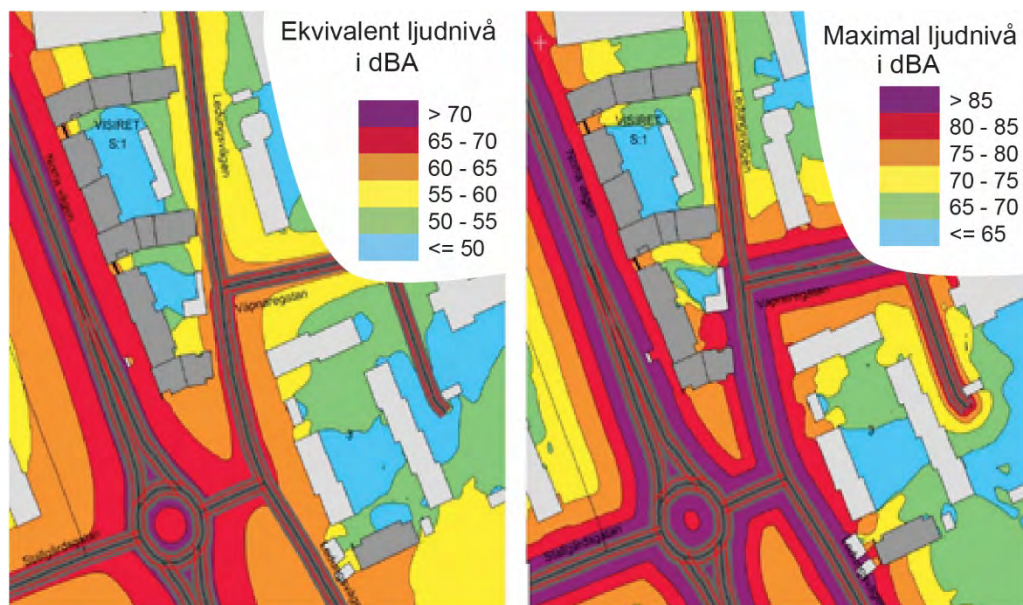
Illustration som visar anpassning av lägenheter. Lägenheterna med gröna pilar behöver tillgång till en sida som har mindre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

För lägenheterna i plan sex och sju räcker det inte med indragna balkonger för att klara kravet på att hälften av boningshusen ska klara kravet på 55 dBA, ekvivalent ljudnivå. Till dessa lägenheter behöver balkongerna skärmas av med aukustiskt täta räcken. En lägenhet behöver utöver med aukustiska räcken även skärmas av med 50% inglasning. Krav på avskärmning av balkonger kan ställas i bygglov, med stöd av gällande bullerförordning.



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

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



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

Kvarteret Svärdet

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

Genom att planera mindre lägenheter än 35 m² mot Ölandsleden och genom att övriga lägenheter är genomgående så klaras kravet på ekvivalenta ljudnivåer. De genomgående lägenheterna behöver dock kompletteras med indragna balkonger. Balkongen mot Norra vägen behöver även avskärmas för att klara kravet på 55 dBA ekvivalent ljudnivå, för hälften av boningsrummen.

På gårdarna planeras komplementbyggnader. Komplementbyggnader är en förutsättning för att vistelseytorna ska klara bullervärdena för uteplats. Sådana gemensamma uteplatser ska anläggas eftersom riktvärden för uteplats överskrids vid enskilda uteplatser (balkonger). För att klara dessa krav skapas byggrätter för två stycken tre meter höga komplementbyggnader. Tillsammans med den planerade kiosken klaras krav på bullernivå för gemensam uteplats på gården inom Svärdet 3.

Illustration i bullerutredningen visar hur det nya bostadshuset inom kvarteret Svärdet klarar gällande riktklinjer. Gul prick visar på lägenhet som behöver vara genomgående för att klara gällande riktvärden. Grön prick visar på de lägenheter som klarar riktvärden utan åtgärd. Dessa lägenheter är mindre än 35 kvm, för dessa lägenheter accepteras en högre bullernivå, enligt gällande förordning.

Med lämpliga val av fasadvägg, fönster och uteluftdon kan god ljudmiljö inomhus erhållas med stängda fönster.



Utklipp från bullerutredning. Utklippet visar hur en mindre lägenhet kan ordnas mot Ölandsleden (lägenhet med grön prick) inom kvarteret Svärdet. För de övriga två lägenheterna klaras bullerkrav med hjälp av genomgående lägenheter och indragna balkonger med avskärmning.

Risk

Planområdet södra avgränsning utgörs av Ölandsleden, en primär led för transport av farligt gods. Inom ett avstånd på 55 meter från leden planeras bostäder enligt förslag till detaljplan. För att bedöma lämpligheten att bygga bostäder inom detta avstånd har en riskutredning tagits fram. Enligt utredningen är bostäder lämpligt om krav införs att möjlighet till utrymning ska ske bort från Ölandsleden samt att bebyggelse ej får uppföras inom 50 meter från leden och att denna mark ej får användas till stadigvarande vistelse.

Krav på utrymningsväg bort från Ölandsleden ställs genom planbestämmelse. Området inom 50 meter från Ölandsleden är avsedd för parkering.

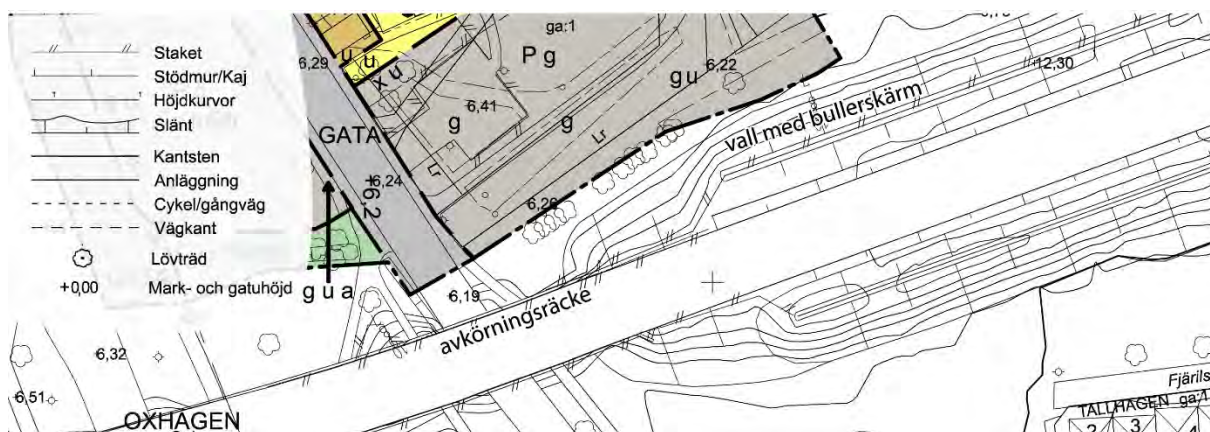
Enligt riskutredning begränsas risken av att Ölandsleden avskärmas från de planerade bostäderna av en bullervall och av ett avåkningsräcke.

Vall och avåkningsräcke

Söder om planområdet finns en befintlig vall. Vallen kan leda till en mjukare kollision för fordon. Vallen kan även användas som en avgränsning från planområdet vid utsläpp av vätskor och begränsar både storlek och bildandet av pölar och i förlängningen eventuella pölbränder. Gasutsläpp nära marken kan även reduceras till cirka hälften i koncentration på andra sidan vällen. Tryckvågor från explosioner kan minskas och avåkningsräcke mot planområdet förhindras. En vall har en hög tillförlitlighet och kräver ingen skötsel avseende bibehållen riskreducerande effekt.

På de delar av vägsträckan som inte har en vall finns ett avåkningsräcke som förhindrar avåkning mot planområdet. Längs med avåkningsräcket finns även kantsten som förhindrar att vätska sprider sig mot planområdet. Vätska bedöms därmed stanna kvar på Ölandsleden eller ledas vidare via befintliga brunnar.

På vällen finns en bullerskärm. Vall med bullerskärm och avåkningsräcke för viadukten framgår av grundkartan.



Utklipp från plankarta som visar avkörningsrække och väll.

Avstånd mellan parkering och Ölandsleden

En dialog har fört med trafikverket om möjligheten att utveckla markområdet närmast Ölandsleden för parkering. Enligt trafikverket ska ett avstånd av fem meter från släntfot behållas för att minska risken och för att behålla möjligheten att utveckla vällen.

Väster om vällen skärmas Ölandsleden av med ett avkörningsrække vid uppfarten till en viadukt över Ledungsvägen. I denna del planläggs parkeringar från 10 till 20 meter från leden.

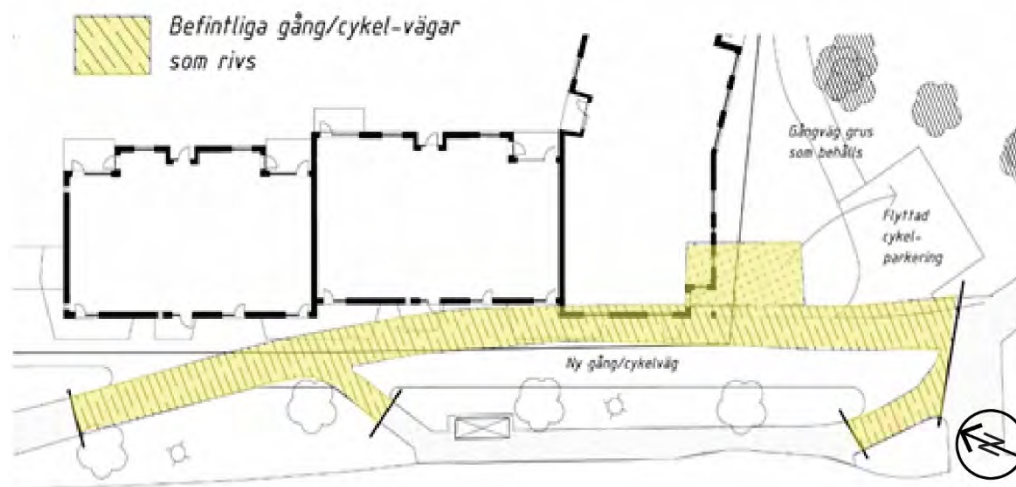
Avståndet mellan parkering och Ölandsleden väster om Ledungsvägen är cirka 25 meter. Här är det ej lämpligt att planlägga för parkeringar närmare p.g.a. planerad passage för gångväg och befintlig transformatorstation.

Förändring av teknisk försörjning

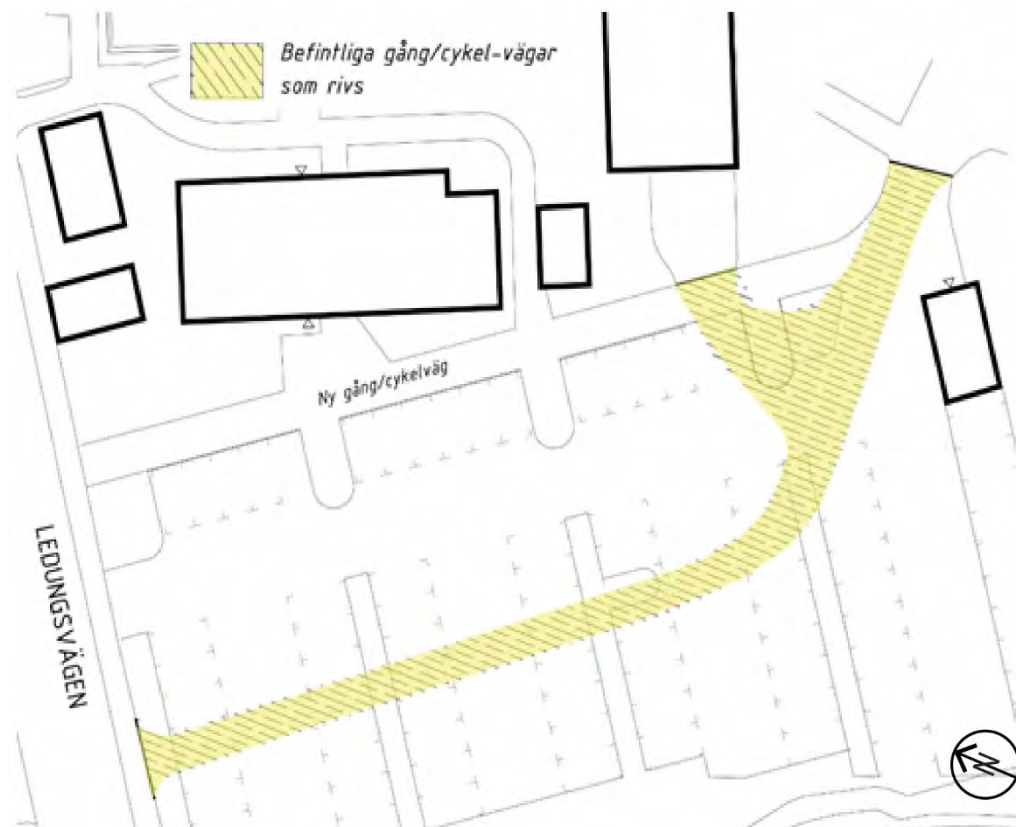
Förändring av allmän gata

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

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



Inom Kvarteret Svärdet behöver en gång- och cykelväg flyttas. Nytt läge för gång- och cykelväg är reserverad för ändamålet i detaljplanen. Se illustration nedan.



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

Förändring av teknisk försörjning

I anslutning till planerad bebyggelse inom kvarteren Visiret och Svärdet finns el, VA, bredband och fjärrvärmeledning redan utbyggda. Planerad bebyggelse kom-

mer att anslutas till dessa ledningssystem. Fastigheten Visiret S:1 bör anslutas till de befintliga VA-ledningarna som finns längs med Ledungsvägen. Anslutningspunkten för spillvatten placeras lämpligen i fastighetens södra del.

Dagvatten

Efter det att detaljplanen genomförs kommer dagvattnet som når det allmänna nätet att vara renare. Detta beskrivs mer i tidigare stycke om miljö kvalitetsnormer. Genom att vidta planerade fördröjningsåtgärder kommer dessutom risken för översvämning att minska, vid kraftig nederbörd.

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

Parkeringsytan inom kvarteret Svärdet kommer att utrustas med oljeavskiljare för att rena dagvatten, i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Enligt riktlinjer för oljeavskiljare i Kalmar kommun ska parkeringsplatser vid nyanläggning med mer än 50 personbilplatser utrustas med oljeavskiljare. Enligt bilagd dagvattenutredning föreslås två fördröjningsmagasin i kvarteret Visiret. Norr om Ölandsleden föreslås två nya parkeringsplatser. Dagvattnet från båda parkeringsplatser förses med fördröjningsmagasin. Markförlagda fördröjningsmagasin har en reducerande effekt på föroreningar.

Utöver dessa magasin föreslår dagvattenutredningen även ytliga fördröjningsmagasin. Där det är möjligt bör stuprörsanslutningar avledas med utkastare till växtbäddar. I situationsplan och i sektion till bebyggelseförslaget framgår att flera upphöjda planteringsytor kommer att anläggas, omgärdade av låga tegelmurar. Majoriteten av dessa fungerar även som regnbäddar för omhändertagande av takvatten. Detta framgår av den bifogade handlingen ”Sammanställning Arkitektur och Landskap, avsnittet Gestaltungsprinciper- landskap”.

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



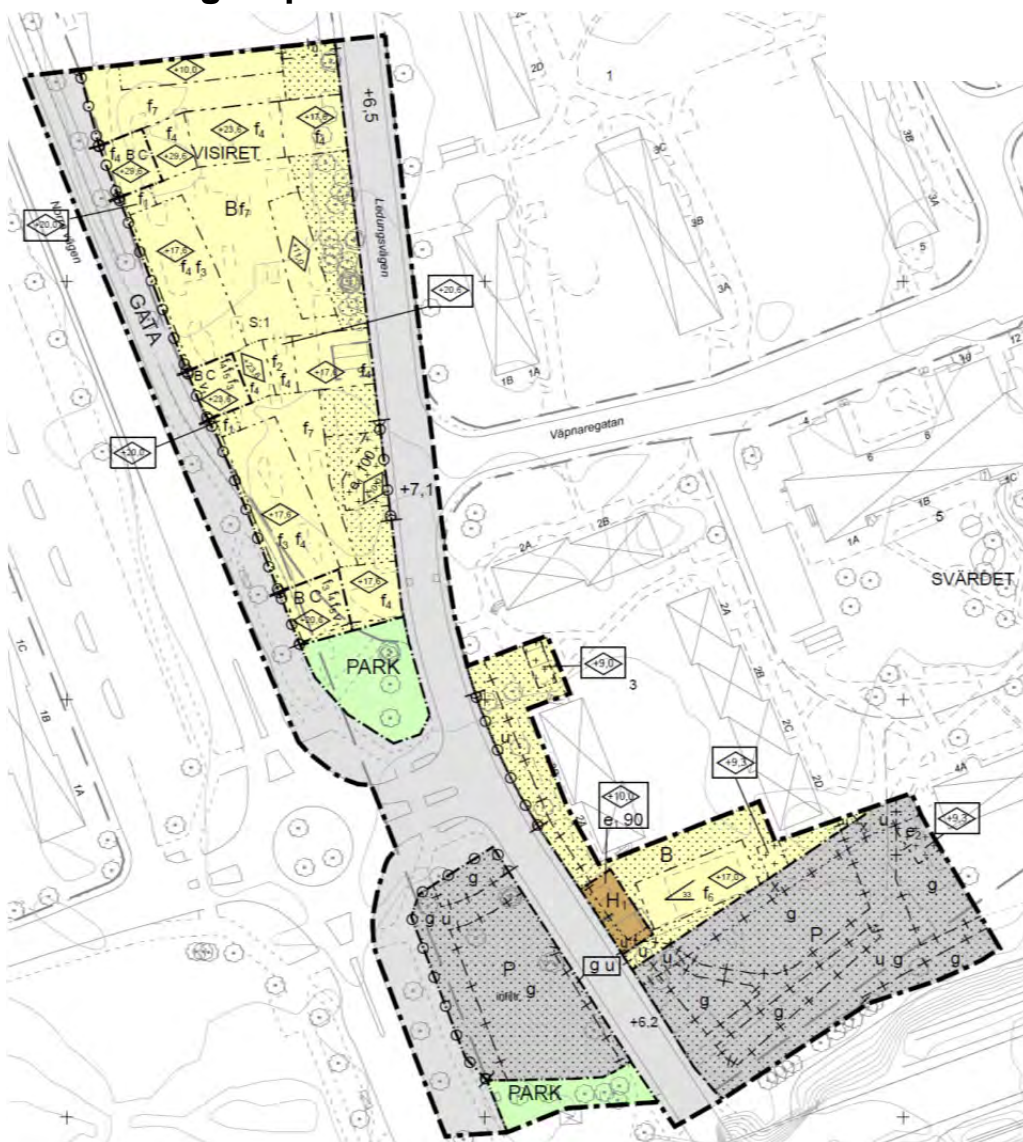
Principritning av ytligt fördröjningsmagasin enligt bifogad dagvattenutredning.

Ledningar

En dagvattenledning ändras. Denna ledning går idag genom kvarteret Visiret, längs med planområdets norra gräns. Ledningen avleder dagvatten från en gatubrunn vid Norra vägen till en dagvattenledning som går längs med Ledungsvägen. Ändringen består i att dagvattenbrunnen istället kommer att kopplas samman med en dagvattenledning vid Fatabursvägen, en väg som ligger väster om och längs med Norra vägen.

Genom Visiret S:1 och genom Svärdet 3 går flera telekablar och en elledning. Dessa ledningar behöver tas bort för att möjliggöra en exploatering av fastigheterna med bostäder och med en kiosk. Istället kommer ledningarna att läggas i angränsade gångbanor inom allmän platsmark.

Beskrivning av planbestämmelser



Utklipp från plankarta.

Allmän platsmark

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

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

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

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



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

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

Norr om Ölandsleden planeras en gemensam parkering. Denna parkering får användningsbestämmelsen "Parkering". En del av den östra parkeringen om Ledungsvägen är även avsedd för en komplementbyggnad. Denna byggnad är avsedd att användas till miljöbyggnad för intilliggande kvarter.

Utnyttjandegrad

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

Begränsning av markens byggande

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

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

Utformning

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

Parkering för Kv. Visiret kommer att tillgodoses genom ett parkeringsdäck under den norra gården. Byggrätt för p-däck medges. Byggrätten regleras med en utformningsbestämmelse.

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



FASAD MOT NORR

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

Utseende

Som en skyddsbestämmelse mot översvämning ställs krav i detaljplanen att entréer ej får ordnas under marknivån +6,1 över grundkartans nollplan, se tidigare stycke ”Mark- och vattenförhållanden: Översvämning”.

För att möjliggöra avskärmning av gård och lägenheter från trafikbuller ska täta balkonger länka samman husen mot Norra vägen. Den sammanlänkande byggnadsdelen ska till två tredjedelar vara transparent för att möjliggöra genomsikt.

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

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

Mot Norra vägen ställs krav på att entrévåningen ska vara förhöjd gentemot övriga våningar för de lokaler som är avsedda för användningen centrum (bestämmelsen f5). Undantag gäller för den nordligaste belägna lokalen som underbyggs av ett p-däck som begränsar möjligheterna till en högre rumshöjd än för bostäder. En förhöjd och markerad bottenvåning stärker känslan av stadsmässighet och offentlighet i stadsrummet vilket är en del av detaljplanens syfte. En högre våningshöjd ger samtidigt en flexibilitet i framtida användning och bryter upp volymen. Höjden beskrivs i bestämmelsen v1 – I entrévåning ska lägsta våningshöjd vara 3,3 meter.



FASAD MOT ÖSTER

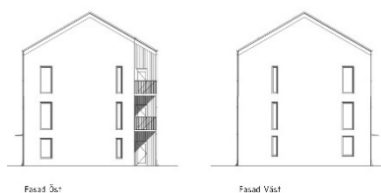
Takvinkeln på planerad bebyggelse är 45 grader. Sektionen visar även hur byggnader sammanlänkas med täta balkonger.

Den illustrerade takvinkeln för de planerade husen inom kvarteret Visiret är 45 grader. Vinkeln på tak för planerad bebyggelse inom kvarteret Svärdet är 33 grader, vilket är reglerat i detaljplanen. Detta är samma takvinkel som på befintliga byggnader inom kvarteret. Planerad bebyggelse inom kvarteret Svärdet placeras i direkt närhet till befintlig bebyggelse. På grund av den befintliga bebyggelsens

utpekade kulturmiljövärden ställs krav på att tillkommande byggnad ska anpassas till intilliggande bebyggelse.

Bebyggelsen inom kvarteret är relativt sluten mot Norra vägen. Genom att sammanlänka byggnader skärmas innegårdarna av från trafikbullret, från Norra vägen. Till skillnad från planerad bebyggelse inom kvarteret Visiret består bebyggelsens karaktär i Funkabo av friliggande hus. För att anpassa tillkommande bebyggelse till områdets karaktär med friliggande hus, har hänsyn tagits till siktlinjer.

Även om bebyggelsen är sammanhängande mot Norra vägen skapas visuella släpp med sammanbyggda balkonger som ska uppföras till en viss del av transparent material. I den planerade bebyggelsen inom kvarteret Visiret finns två gårdar. Dessa gårdar har ett visuellt samband genom att en portik sparas ut. Bestämmelse om portik med fri höjd från marknivån har införts i detaljplan med två utformningsbestämmelser (f1 och f3) som en anpassning till bebyggelsekaraktären i Funkabo.



Planerad bebyggelse inom kvarteret Svärdet utformas med takvinkeln 33 grader.



Detaljplan reglerar portiker för att skapa en visuell koppling mellan gårdarna.

Markens anordnande- fördröjning av dagvatten

Som ett underlag till detaljplan har en dagvattenutredning tagits fram. Av utredningen framgår vikten av att fördröja dagvattnet innan det når det allmänna dagvattennätet. För att säkerställa att detta genomförs så ställs krav på att marken ska vara genomsläpplig för dagvatten i den östra parkeringen norr om Ölandsleden.

Med planbestämmelse kan kommunen ange i vilken utsträckning marken ska vara genomsläpplig, enligt Plan- och Bygglagen 4 kap 10 §.

Skyddsbestämmelser- buller

För att skapa lämpliga bostäder inom de båda kvarteren är det avgörande att krav ställs på att husen utformas för att klara gällande riktvärden för buller enligt SFS 2015:216. Enligt gällande riktvärden behöver de lägenheter som har en sida mot Norra vägen eller mot Ölandsleden vara mindre än 35 kvm eller vara genomgående med minst hälften av boningsrummen mot en sida som klarar kravet på 55 dBA (frifältsvärde). För att uppnå detta behöver gårdarna skärmas av från Norra vägen och från Ölandsleden. Dessutom behöver mer än hälften av boningsrummen för lägenheter större än 35 kvm vara mot en sida som är avskärmd från Norra vägen och från Ölandsleden. Krav på bullernivåer för uteplats klaras inte för flera av de privata uteplatserna, enligt bifogad bullerutredning. Därför behöver gemensamma uteplatser ordnas som är avskärmade från intilliggande vägar.

Dessa krav på avskärmningar regleras med bestämmelser i detaljplanen, skyddsbestämmelsen "För lägenheter över 35 kvm ska minst hälften av boningsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida." men även genom bestämmelsen f1 om att byggnaderna mot Norra vägen ska sammanlänkas.

Skyddsbestämmelse- risk

Inom ett avstånd på 55 meter från Ölandsleden planeras ett bostadshus. Vägen är en led för transport av farligt gods. Lämpligheten att planera bostäder inom detta avstånd förutsätter att utrymningsväg ordnas bort från Ölandsleden.

Administrativa bestämmelser***Reservat för allmänna underjordiska ledningar, u-områden***

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

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

Reservat för allmän gång- och cykelväg

Genom den södra delen av Svärdet 3 finns en allmän gång- och cykelväg som förbinder Ledungsvägen med Väpnaregatan. Enligt detta förslag till detaljplan kommer den södra delen av fastigheten att användas till parkering. En ny dragning föreslås för gång- och cykelvägen längs med parkeringens norra gräns. Därmed behålls kopplingen mellan Väpnaregatan och Ledungsvägen.

Reservat för gemensamhetsanläggning

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

Utökad lovplikt för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet

Det krävs markklov för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet, enligt Plan- och bygglagen 9 kap. 12 §, punkt 3. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att 60 % av marken är genomsläpplig. Bestämmelsen gäller för den planerade parkeringen väster om Ledungsvägen.

Bestämmelsen gäller dock inte för den östra som inte kommer att anläggas med armerat gräs. Istället kommer en oljeavskiljare att installeras. Armerat gräs på den östra parkeringen hade begränsat funktionen för den planerade oljeavskiljaren.

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för underhåll och skötsel av dessa områden. Planområdet ingår även inom kommunalt verksamhetsområdet för hantering av dagvatten. Kommunen har därför det övergripande ansvaret inom planområdet att dagvattenet renas, efter att det har lämnat kvartersmark i Funkabo.

Exploateringsavtal

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

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

I exploateringsavtalet åtar sig exploitören att stå för samtliga kostnader för åtgärder på allmän platsmark. Exploitören kommer att projektera nödvändiga åtgärder varefter samhällsbyggnadskontoret granskar och godkänner handlingarna och

senare besiktigar et som byggs för att säkerställa att de allmänna anläggningarna lever upp till kommunens krav och standard.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

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

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

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

Fastighetsbildning

Fastighet	Konsekvenser
Berga 10:2	Område 14 och 15 ska överföras från Berga 10:2 till Visiret s:1. Område 5 och 6 ska överföras från Berga 10:2 till den eller de avstyckade fastigheterna. Område 7 ska överföras från Visiret s:1 till Berga 10:2. Området 11 ska avstyckas till en fastighet för kioskändamål.
Djurängen 2:4	Område 16 ska överföras från Djurängen 2:4 till Visiret s:1. Område 2 och 4 ska överföras från Djurängen 2:4 till den eller de avstyckade fastigheterna. Område 3 ska överföras från Visiret s:1 till Djurängen 2:4.
Svärdet 1	Område 13 ska överföras från Svärdet 1 till Visiret s:1. Inga fastighetsrättsliga förändringar sker inom område 9.
Svärdet 3	Området 12 ska överföras från Svärdet 3 till Visiret s:1. Området 10 ska avstyckas till en fastighet för kioskändamål.
Visiret s:1	Område 14 och 15 ska överföras från Berga 10:2 till Visiret s:1. Område 16 ska överföras från Djurängen 2:4 till Visiret s:1. Område 3 ska överföras från Visiret s:1 till Djurängen 2:4. Område 13 ska överföras från Svärdet 1 till Visiret s:1. Område 7 ska överföras från Visiret s:1 till Berga 10:2. Område 1, 2, 4,5 och 6 kan tillsammans bilda en eller flera fastigheter för bostad- och centrumändamål.

	Den eller de avstyckade fastigheterna som ska inträda i gemensamhetsanläggningen Visiret ga:1 bör få andelstal i marksamfälligheten Visiret s:1.
Nybildade fastigheter för bostad- och centrumändamål	Område 1, 2, 4,5 och 6 kan tillsammans bilda en eller flera fastigheter för bostad- och centrumändamål. Område 2 och 4 ska överföras från Djurängen 2:4 till den eller de avstyckade fastigheterna. Område 5 och 6 ska överföras från Berga 10:2 till den eller de avstyckade fastigheterna. Den eller de avstyckade fastigheterna som ska inträda i gemensamhetsanläggningen Visiret ga:1 bör få andelstal i marksamfälligheten Visiret s:1.
Fastigheter som deltar i Visiret ga:1 och s:1	Fastigheterna Riddaren 1, Svärdet 1, 3 och 5 deltar i Visiret ga:1. Gemensamhetsanläggningen ska omprövas, se information nedan under rubriken Gemensamhetsanläggning. Fastigheterna Riddaren 1, Svärdet 1, 3 och 5 har andel i Visiret s:1. Marksamfälligheten ska ändras, se information under Visiret s:1.

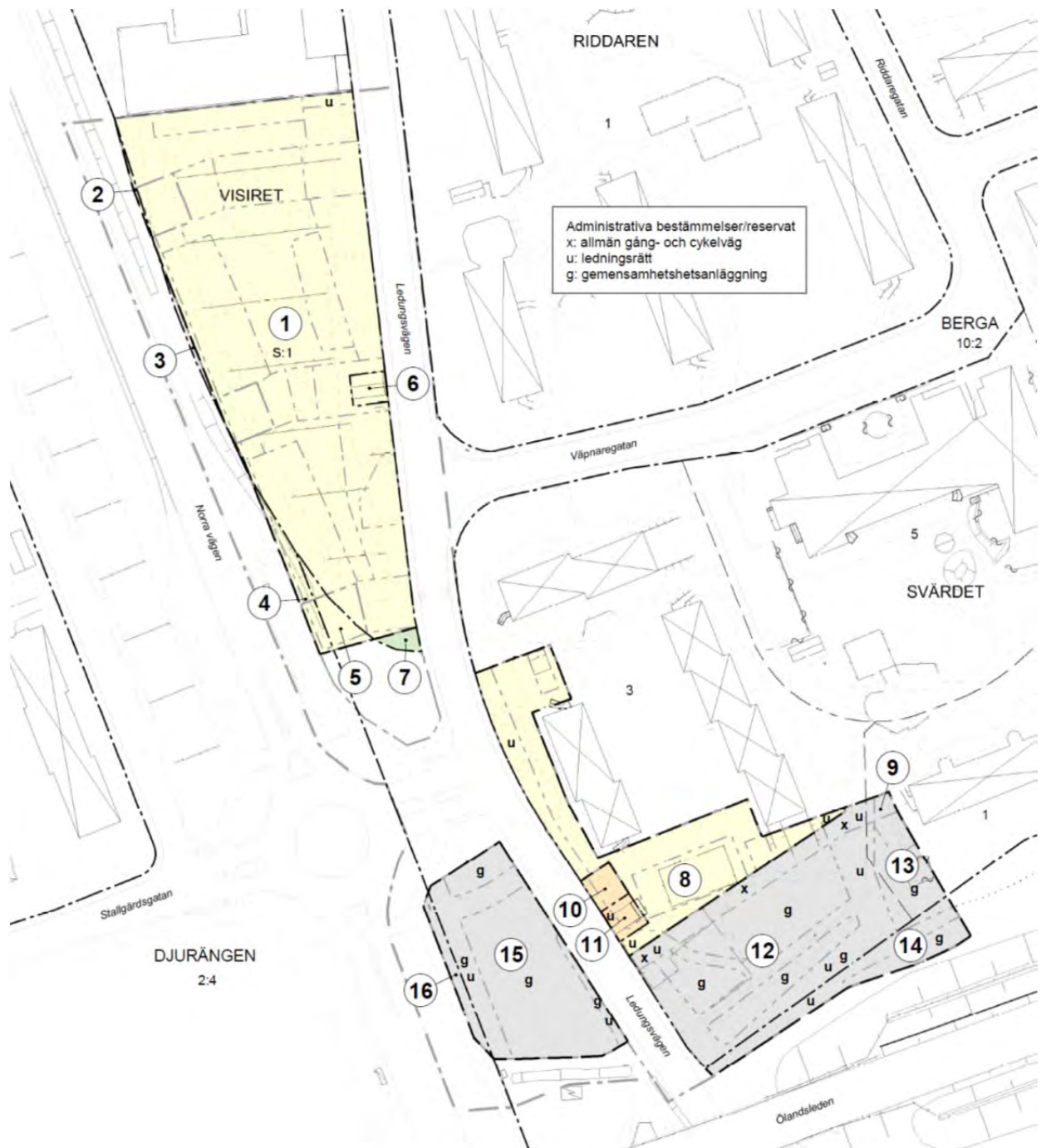


Illustration fastighetsrättsliga konsekvenser

Figur nr	Areal, kvm	Nuvarande fastighet	Marktyp, detaljplan
1	5955	Visiret s:1	Bostäder
2	17	Djurängen 2:4	Bostäder
3	42	Visiret s:1	Gata
4	141	Djurängen 2:4	Bostäder
5	116	Berga 10:2	Bostäder
6	73	Berga 10:2	Bostäder
7	43	Visiret s:1	Park
8	1613	Svärdet 3	Bostäder
9	53	Svärdet 1	Parkering
10	82	Svärdet 3	Kiosk
11	79	Berga 10:2	Kiosk
12	2279	Svärdet 3	Parkering
13	290	Svärdet 1	Parkering
14	457	Berga 10:2	Parkering
15	1522	Berga 10:2	Parkering
16	112	Djurängen 2:4	Parkering

OBS: Arealuppgifterna är ungefärliga

Gemensamhetsanläggning

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

Rättigheter

Planerade lägen och befintliga lägen för allmänna ledningar på kvartersmark ska säkerställas med ledningsrätt inom u-område.

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

Ledningsrätt för vatten- och avlopp ska bildas inom område 10 och 11 längs med Norra vägen.

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

Ledningsrätt för elektronisk kommunikation ska bildas inom u-område på område 8, 12, 14- 16.

Området för ledningsrätt 0880K-94/21.3 för starkström ska ändra läge för att motsvara det markområde där ledningen ligger. Ledningen har lagts norr om befintlig ledningsrätt.

Ledningsrätt 0880K-94/21.4 för vatten och avlopp ska omprövas, ledningsrätten ska utökas inom u-område inom område 14, 12 och inom område 8.

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

Rättighet för miljöhus till förmån för Svärdet 3 ska bildas inom område 13.

Tekniska anläggningar

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

Detaljplanen innebär att en del teleledningar som ligger inom kvarteret Svärdet kommer att tas bort. Även dagvattenledning genom kvarteret Visiret kommer att tas bort.

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

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

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för planens genomförande regleras genom ett exploateringsavtal.

Kostnader

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

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

Intäkter för kommunen

Kommunen får intäkter för markförsäljning.

Intäkter för exploatören

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

Konsekvenser av planens genomförande

Behovsbedömning

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

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

Sociala konsekvenser

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

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

Trygghet och säkerhet

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

Tillgänglighet och infrastruktur

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

Service

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

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Riksintressen

Väg 137- Ölandsleden

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

Enligt samråd med representanter från Trafikverket får parkering inte anläggas närmare än fem meter från släntfot till skyddsvall, belägen mellan Ölandsleden och Kv. Svärdet. Parkering får inte anläggas närmare än 15 meter från viadukt. Undantag har dock gjorts norr om Ölandsleden och öster om Ledungsvägen där avståndet är 10 meter, efter samråd med Trafikverket.

Kalmar flygplats

En flyghinderanalys har tagits fram som visar på att ett genomförande av detaljplanen ej kommer att begränsa möjligheterna att använda och att utveckla flygplatsen i Kalmar. Flygplatsen är belägen cirka 6 kilometer väster om Funkabo. Flygplatsen är ett riksintresse för civil luftfart, enligt gällande översiktsplan. Luftfartsverkets har riktlinjer att flyghinderanalys ska göras för detaljplanen. Riktlinjen är att analys ska göras för planeringen av hus som är högre än 20 meter och som ligger inom 55 km från flygplatsen.

Översiktsplaner

Översiktsplan Kalmar kommun

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

Kommunala program och beslut i övrigt

Parkeringspolicy

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

Dagvattenpolicy

Kalmar kommun har tagit fram ”Vatten och Avlopp, Tematisk tillägg till översiktsplan, 2016-01-25”. Policyen ska ligga till grund för och vara stöd för den fysiska planeringen i kommunen. I dagvattenpolicyen formuleras de övergripande

riktlinjerna för dagvattenhanteringen i planlagt område. Till denna detaljplan är en dagvattenutredning bilagd som visar på åtgärder, som är förenliga med dagvattenpolicyn.

Grönstrukturplan

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

