



Samhällsbyggnadsnämnden

§ 47

Detaljplan för del av Rinkaby 6:46 m.fl. Södra staden etapp 2, 2016-5323

Dnr SBN 2019/0210

Handlingar

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

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för utveckling av framförallt bostäder i en andra etapp av Södra staden. Bostadsbeståndet ska vara blandat och bestå av både friliggande villor, radhus och parhus. Därtill möjliggörs utveckling av gång- och cykelväg längs med Dunövägen. Bebyggelsen ska vara väl anpassad till sin omgivning, ha en intressant gestaltning och utformas med stor hänsyn till planområdets naturvärden.

Planförslaget möjliggör för cirka 50-60 bostäder inom planområdet, med villor, parhus och radhus. Till skillnad från etapp 1 som är den mer stadsmässiga delen av området, vänder sig den aktuella etappen mer till naturen och omgivningarna i sin struktur. I nordvästra hörnet av planområdet föreslås ett torg som ska fungera som både mötesplats och korsningspunkt för olika trafikslag på fotgängarnas villkor.

Överläggning

Jonas Hallberg samhällsbyggnadskontoret, redogör för förslag till detaljplan för del av Rinkaby 6:46 m.fl. Södra staden etapp 2.

Beslut

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

Sekreterare

Monica Helgesson

Samhällsbyggnadsnämnden

UTDRAG

Sammanträdesdatum
2019-03-21

Justeras

Mattias Adolfson
ordförande

Mats Nyblom

Handläggare
Jonas Hallberg
0480-450085

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2019-03-01 Ärendebeteckning SBN 2019/0210

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan för del av Rinkaby 6:46 m.fl. Södra staden etapp 2

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 skapa förutsättningar för utveckling av framförallt bostäder i en andra etapp av Södra staden. Bostadsbeståndet ska vara blandat och bestå av både friliggande villor, radhus och parhus. Därtill möjliggörs utveckling av gång- och cykelväg längs med Dunövägen. Bebyggelsen ska vara väl anpassad till sin omgivning, ha en intressant gestaltning och utformas med stor hänsyn till planområdets naturvärden.

Planförslaget möjliggör för cirka 50-60 bostäder inom planområdet, med villor, parhus och radhus. Till skillnad från etapp 1 som är den mer stadsmässiga delen av området, vänder sig den aktuella etappen mer till naturen och omgivningarna i sin struktur. I nordvästra hörnet av planområdet föreslås ett torg som ska fungera som både mötesplats och korsningspunkt för olika trafikslag på fotgängarnas villkor.

Jonas Hallberg
Planarkitekt

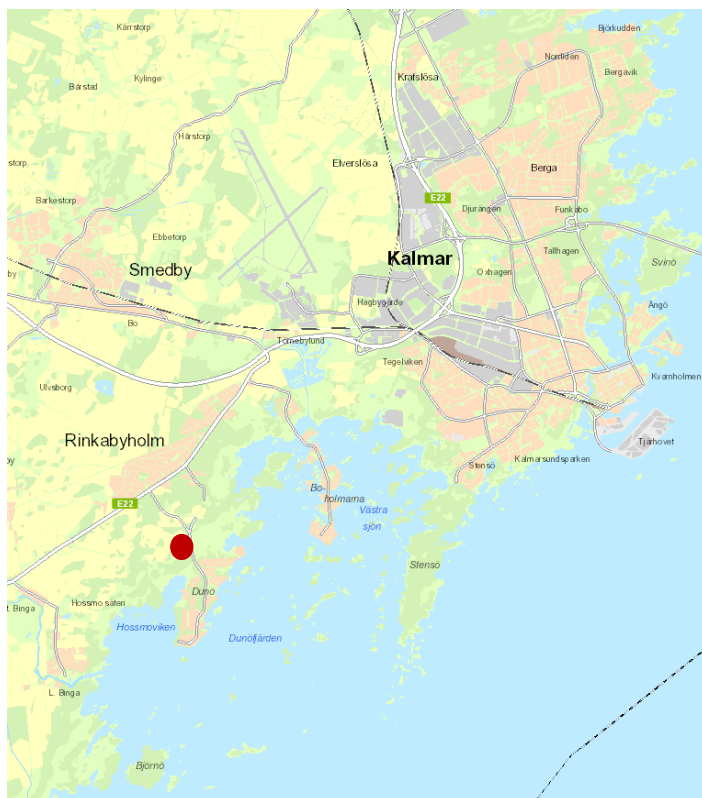
Bilagor
Sammanfattning av planärendet
Plankartor
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande
Samrådsredogörelse



SAMMANFATTNING AV DETALJPLAN FÖR

Del av Rinkaby 6:46 m fl. (Södra staden etapp 2)

Rinkabyholm, Kalmar kommun



Översiktskarta som visar planområdets geografiska läge.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för framförallt bostäder i en andra etapp av Södra staden. Bostadsbeståndet ska vara blandat och bestå av både friliggande villor, radhus och parhus. Därtill möjliggörs utvecklingen av en gång- och cykelväg längs med Dunövägen. Bebyggelsen ska vara väl anpassad till sin omgivning, ha en intressant gestaltning och utformas med stor hänsyn till planområdets naturvärden. I planförslaget föreslås en småskalig och tät bebyggelsestruktur för att skapa ett tryggt bostadsområde som uppmuntrar till möten mellan invånarna. Småhus ska placeras parallellt med gata och med huvudentrén vänd mot gata. Planförslaget möjliggör för totalt 33 villatomter, 8 parhus, 12 radhus (varav 8 är mer stadsmässiga). Sammanlagt beräknas planen ge möjlighet till cirka 50-60 bostäder inom planområdet. Stor hänsyn har tagits till natur- och kulturvärden i planförslaget. Exempelvis slutar gator i släpp mellan föreslagen bebyggelse så att det finns möjlighet att nå naturen på ett enkelt sätt. Släppen kan användas som passager och skapar en direkt närhet till natur och rekreation för de framtida och befintliga invånarna i planområdet. Stora delar av befintliga stenmurar bevaras och stenupplaget i planområdets östra del har fått en central roll som målpunkt.

I nordvästra hörnet av planområdet föreslås ett torg som ska fungera som både mötesplats och korsningspunkt för olika trafikslag på fotgängarnas villkor. Den östra delen av torget ska användas av mjuka trafikanter såsom fotgängare och cyklister. Den östra delen har ett strategiskt söderläge med bebyggelse i norr som skapar goda förutsättningar för en mötesplats att vilja stanna på. Längs med Dunövägen möjliggörs en gång- och cykelväg som ska stärka kopplingen mellan Dunö och Rinkabyholm.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för Södra staden togs fram vid arbetet med den fördjupade översiktsplanen. I detaljplanskedet har kommunen gjort en behovsbedömning och i den bedömt att en MKB inte är nödvändig i samband med etapp 2. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

Under samrådstiden har det inkommit synpunkter från 30 samrådsinstanser, både sakägare och andra berörda. Länsstyrelsen har lämnat blandande synpunkter med fokus på frågor gällande dagvatten. Inför granskning har planhandlingarna kompletterats och justerats för att visa hur dagvattenåtgärderna kommer att säkerställas. Boende inom planområdet har främst lämnat synpunkter kring byggnaders placering, man anser att de placerats för nära befintliga fastigheter. Inför granskning har även redaktionella justeringar gjorts i plankarta och planbeskrivningen för att förtydliga planförslaget.

Under granskningstiden har det inkommit synpunkter från 14 instanser, både sakägare och andra berörda. Länsstyrelsen har lämnat synpunkter med fokus på dagvatten, men även biotopskydd, rödlistade arter samt markföroreningar. Boende inom planområdet har främst lämnat synpunkter kring byggnaders placering som anses vara för nära befintliga fastigheter. LRF Sydost har lämnat synpunkter om exploatering av jordbruksmark. Inför antagande har planhandlingarna justerats och förtydligats avseende dagvatten där bestämmelser tillkommit om klimatsäkring, marknivåer samt minsta volym som får fördröjas i dammen. Plankartan har även förtydligats rittekniskt. Planbeskrivningen har förtydligats avseende dagvatten, rödlistade arter och markföroreningar.

Ärende

Syfte och huvuddrag

Nedan beskrivs grundtankarna till planförslagets struktur.



Illustrationskarta över planområdet inom rosa streckad linje.

Planförslaget möjliggör för totalt 33 villatomter, 8 parhus, 12 radhus (varav 8 är mer stadsmässiga). Sammanlagt beräknas det ge möjlighet till cirka 50-60 bostäder inom planområdet eller bostäder till cirka 100-180 personer. Bebyggelsen inom planområdet består övervägande av småhus. Till skillnad från etapp 1 som är den mer stadsmässiga delen av området, vänder sig den aktuella etappen mer till naturen och omgivningarna i sin struktur. I etapp 2 liksom i etapp 1 har det arbetats med en finmaskig gatustruktur utan återvändsgränder för att uppmuntra till rörelse i området. Detta genom möjlighet till olika vägval och kontakt till den omkringliggande naturen. I strukturen där gator varit överflödiga för bilar, men där behov har funnits av att bevara smitvägar för finmaskighetens skull, har glapp för ledningar och dagvatten sparats ut som gröna passager. Även i raden av villor finns det gröna släpp där gående lätt kan hitta ut i naturen. De gröna passagerna kan beläggas

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

med träflis eller grus för att markera att det är tillåtet och lätt att röra sig vidare ut i naturen eller gena genom ett kvarter. Flera av villatomterna har en sida mot ett skogsparti, medan några av de tomter som finns centralt i strukturen kan orienteras mot gata åt valfritt håll. I planarbetet har det lagts stor vikt vid att framhäva de fördelar det innebär att bo i ett tätbebyggt område. Fördelarna är exempelvis att kontakt kan uppstå mellan de boende vilket skapar trygghet.

Bebyggelsen är placerad i ett gammalt jordbrukslandskap där stenmurar och gamla odlingsrösen finns kvar. De är väl synliga i det nya området och ger identitet och karaktär. Området är låglänt och bevuxet med tall och ek. I det gestaltungsprogram som tagits fram presenteras förslag på att det i offentliga planteringar ska väljas växtlighet som är karaktäristiska för strandängar med exempelvis olika gräs och vassorter. Områdets karaktär kan gärna tänkas in när ny bebyggelse ska utformas.

Kulturmiljö

Under arbetets gång har avvägning gjorts med utgångspunkt att bevara stenmurarna som finns inom planområdet. I västra delen av planområdet där en gång- och cykelväg föreslås kan dock viss förändring i stenmuren behöva göras. Planförslaget har anpassats efter en befintlig öppning i muren som har mätts in och som cykelvägen kan passera igenom. Men i genomförandet kan viss ändring behöva ske. Eftersom stenmurarna är biotopskyddade måste det i sådana fall ansökas om dispens från biotopskyddet. I kostnadskalkylen för projektet finns en post som avser lagning av stenmursändar samt förbättringar av stenmurar.

En annan utgångspunkt i planförslaget har varit att bevara fornlämningen Hossmo 35:1 (gränsmärke) som ligger i norra delen av planområdet och stenuppet i östra delen. Både gränsmärket och stenuppet symboliserar en del av platsens historia och anses därför viktig att bevara. Stenuppet är inte utmärkt som ett fornminne men bedöms utifrån planområdets förutsättningar utgöra en viktig kvalitet i området. Inom planområdet finns ett flertal mindre odlingsrösen och stensträngar som föreslås tas bort eftersom de inte bedöms vara av värde att bevara.

Naturmiljö och rekreation

Planförslaget har arbetats fram med hänsyn till platsens naturliga förutsättningar så att natur- och kulturvärden ska kunna bibehållas. Exempelvis föreslås gatorna avslutas i gröna släpp mellan fastigheterna. Tanken bakom släppen är att boende och besökare ska ha en direkt närhet till natur och rekreativ möjligheter. Vidare föreslås gröna släpp mellan fastigheterna i de centrala delarna av bostadsområdet. Förutom att de gröna släppen stärker allmänhetens tillgång till området fungerar dessa även som vattengator som leder dagvattnet från planområdet.

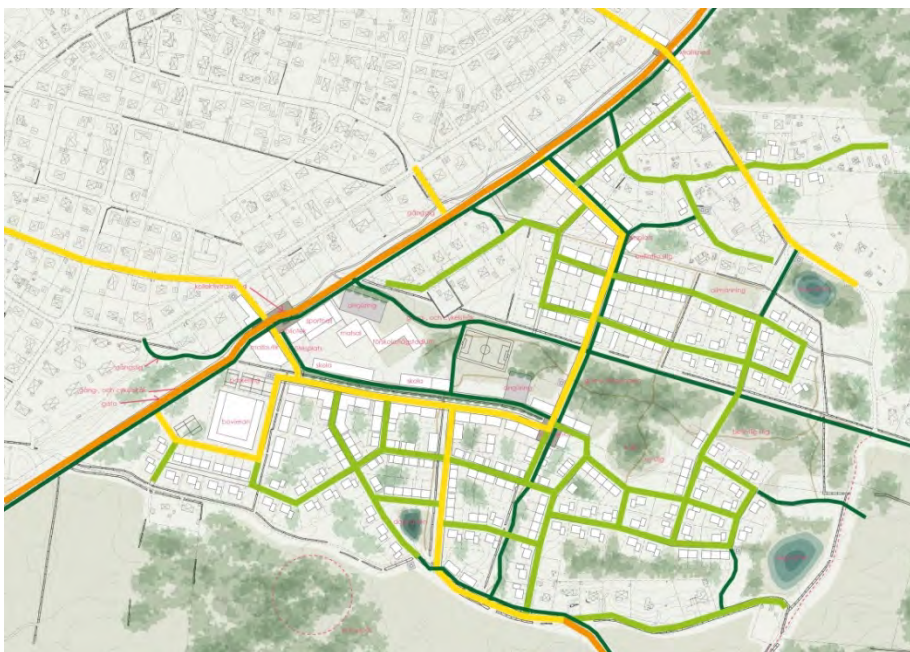
Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Gator och trafik

Trafikverket och Sveriges kommuner och landsting har arbetat fram en livsrumsmodell i "Rätt fart i staden" och TRAST (Trafik för en attraktiv stad). Modellen syftar till att tydliggöra gaturummens karaktär samt vilken funktion och roll de har eller bör ha i trafiknätet som helhet. Livsrumsmodellen betonar vikten av att gaturummet består av både "väggar" och "golv" – att omgivande bebyggelse i stor grad påverkar gatans funktion som helhet, hur bebyggelsestrukturen ser ut, hur byggnaderna ligger i förhållande till gatan med mera. Det har därför eftersträvat att tydliggöra livsrumsmodellens olika gatutyper i planförslaget samt att stödja gaturummens roll i utformningen av den kringliggande bebyggelsen.

I planområdets nordvästra del finns en möjlighet till torg. Syftet med torget är att det ska utgöra en mötesplats som kan användas i vardagen av människorna i stadsdelen. Torget ligger på den högsta punkten i förstudieområdet vilket gör att den stadsmässiga känslan längs huvudgatan byggs upp mot torgbildningen varefter den avtar efter att huvudgatan svänger 90 grader åt vänster.



Illustrationsbild av gatenätet i förstudieområdet. Färgerna motsvarar olika gatutyper och dess läge i strukturen som beskrivs i texten nedanför.

De gatusträckningar som är markerade med gul färg är så kallade – *Mjuktrafikrum*. Mjuktrafikrum omfattar en stor del av stadens eller tätortens gaturum. Gaturummets väggar gör anspråk på kontakt och närvaro. De gulmarkerade gatorna utformas därför som stadsmässiga gator där husen som oftast är flerfamiljshus, gärna placeras i gatuliv och där verksamheter delvis kan finnas i bottenvåningarna. Gatan kan på så vis anpassas till den tänkta hastigheten på 30 km/h (även 40 km/h kan bli aktuellt). Gatan har delvis blandtrafik, eftersom cyklister och motortrafikanter delar körbanan. Den totala vägbredden på dessa gator i stadsdelen är oftast 14 meter och rymmer

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

separerade gångbanor på båda sidor om gatan som är 2,25 meter vardera samt dubbla kantstensparkeringar.

De gatusträckningar som är markerade med ljusgrön färg är så kallade *integrerade frirum* och är den sorts gator som det mestadels kommer att finnas i stadsdelen. De ska utformas så att bara lägsta möjliga fordonshastighet är möjlig. De har ingen eller mycket liten genomfartstrafik och trafikeras främst av de som bor längs gatan. Här finns inga separerade gångbanor. Vägbanan är asfalterad och har förslagsvis ett avvikande material eller markering längs sidorna. På dessa ytor återfinns utrymme för gångtrafikanter på ena sidan. Meningen är att man som bilist ska ha en så pass låg hastighet att barn ska kunna leka på gatan. De integrerade frirummen utformas med en smalare sektion på vissa sträckor. Detta för att få ett mer intimt gaturum och på så sätt även få ner hastigheterna.

I planområdet finns gång- och cykelvägar som kopplar samman etapp 1, 2, 3 samt befintlig bebyggelse i Rinkabyholm med varandra. Gång- och cykelvägarna gör det enkelt att ta sig fram till fots och cykel i hela området. Det möjliggörs även för en gång- och cykelväg som kopplar samman Södra staden med Dunö. Detta för att skapa en säker trafiksituation för Dunöborna så att barnen till exempel ska kunna cykla till och från det nya skolområdet. Idag har barnen rätt till skolskjuts i och med att skolan ligger på andra sidan E22an. Denna uteblir när etapp 1 och etapp 2 är genomfört.

Förändring av teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen kommer att försörjas med kommunalt dricksvatten. För att försörja fastigheterna med vatten och avlopp läggs nya ledningar i området. Inom planområdet finns i dagsläget fastigheter som har enskilt VA. Dessa fastigheter kommer att ges möjlighet till kommunal anslutning då ny bebyggelse tillkommer i anslutning till befintlig bebyggelse. Befintliga fastigheter kommer att erbjudas villapumpstation då de anslutas till en tryckledning. I befintliga fastigheter tas avloppsvattnet i dagsläget omhand i enskilda avloppsanläggningar. I samband med att ny bebyggelse etableras i närområdet kommer dessa att anslutas till det kommunala systemet för spillvatten.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning för detaljplanarbetet med samtliga etapper i Södra staden har tagits fram och uppdaterats under arbetets gång. Utredningen har tagits fram för hela förstudieområdet enligt det utvecklingsområde som lagts fast i den fördjupade översiktsplanen för Södra staden. Inom aktuellt avrinningsområde för samtliga etapper ingår även delar av den befintliga bebyggelsen i Rinkabyholm. För att inte riskera att försämra statusen för recipienten bör differensen mellan nuläge och efter genomförande av detaljplaneförslag kompenseras genom dagvattenåtgärder. Dagvattnet från etapp 1 och 2 kommer att ordnas inom planområdena medan dagvattnet från framtida etapp 3 och den befintliga bebyggelsen i Rinkabyholm kommer att ordnas i planerat Ramsö dämme öster om förstudieområdet. Tillstånd för

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Ramsö dämme söks i samband med detaljplanarbetet med etapp 3. Befintlig samt planerad exploatering kommer att hanteras med öppna diken, sedimentationsdamm och dämmen med god reningseffekt. Detta innebär sammantaget att planerad exploatering inte kommer att medföra negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för kustvattenförekomsten *Västra Sjön*.

Kommunen har en VA-policy som antogs av kommunfullmäktige januari 2016. I den beskrivs principer för dagvattenhantering. En princip är att dagvatten ska omhändertas lokalt nära källan där det uppstår. Uppkommet dagvatten inom villatomter inom planområdet för etapp 2 ska delvis infiltreras i marken och delvis fördröjas. Varje tomt ska kunna fördröja 20 millimeter. I planområdet kommer det även att finnas ett dagvattennät. Inom gatumarken anläggs dagvattenledningar eller kombinerade dagvatten- och dräneringssystem för att omhänderta det vägdagvattnet som inte kan infiltreras lokalt. Där det inte är lämpligt med infiltration av dagvatten från villatomter leds dagvattnet till dagvattenledningar.

I den centrala delen av planområdet finns i dagsläget en lågpunkt. Vid genomförandet av detaljplanen behöver denna punkt fyllas igen för att skapa en markhöjd så att ytvattnet kan ledas vidare. För att leda ut dagvattnet har släpp planerats in mellan villatomterna. Släppen fungerar som vattengator. Dagvattnet leds därefter till fördröjningsdammen som är planerad i planområdet för etapp 1 och vidare i svackdike längs med del av Dunövägen mot planerad sedimentationsdamm i östra delen av planområdet. Dagvattnet kommer därmed ordnas inom planområdet. Samråd har skett med Länsstyrelsen.

Behov av åtgärd mot störning och risk

En översiktlig beräkning har tagits fram i samband med detaljplanarbetet med etapp 2. Den visar på en trafikmängd om cirka 150 motorfordon/dygn som färdas i nordlig riktning från torget och förbi flerbostadshuset. På huvudgatan med trafik till bostadsområdet beräknas det passera cirka 300 motorfordon per dygn. De låga trafikmängderna i kombination med en hastighet som ska ske i gångfart gör att risken för buller blir minimal.

En av de befintliga fastigheterna inom planområdet ligger under +2,8 meter över havsnivån. Det innebär att denna är utsatta för en ökad risk för översvämning. Därav regleras denna fastighet med planbestämmelse i plankartan.

Ändrade mark- och vattenförhållanden

Utgångspunkten i arbetet med planförslaget har varit att bibehålla de befintliga mark- och vattenförhållandena i så hög grad som möjligt. På så sätt kan den befintliga landskapsbilden och topografin bevaras. Mindre förändringar av markförhållandena behöver göras vid genomförandet för att skapa förutsättningar för ett hållbart och fungerande system för dagvatten, vatten och spillvatten med självfall i så stor utsträckning som möjligt. Planområdet bedöms ha goda geotekniska förutsättningar för bebyggelse. Bebyggelsen kan grundläggas på befintliga oorganiska jordlager efter vegetations och

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

mulljordsborttagning inom större delen av planområdet. I de centrala delarna, som delvis består av åkermark, förekommer emellertid finkorniga jordar, silt och lera som försvårar byggnation. Inom detta område krävs sannolikt förstärkningsåtgärder vid byggnation.

Konsekvenser för genomförande

Mark- och vattenförhållanden

De centrala delarna av planområdet föreslås fyllas upp något för att skapa en lutning så att dagvatten kan ledas bort från lågpunkten som ligger just där. Det innebär att de naturliga nivåskillnaderna kommer att förändras. Dock bedöms förändringen inte påverka upplevelsen av platsen negativt eftersom platsens användning kommer att skifta från att vara öppen åkermark och blandskog till att bli ett bostadsområde. De förändrade marknivåerna kommer inte att vara påtagliga när området bebyggs. Genom att fylla upp den centrala delen av planområdet något har markförhållandena vid stenmurarna kunnat bevaras. Att bevara stenmurarna har varit en utgångspunkt i arbetet med planförslagen för Södra staden etapp 1 och 2.

De delar som ligger lågt på östra sidan av Dunövägen kommer eventuellt också behöva fyllas upp för att gång- och cykelvägen ska kunna genomföras. Det innebär att markförhållandena i dessa delar kommer att förändras. Dock bedöms förändringarna inte påverka upplevelsen av platsen negativt eftersom det redan ligger en bilväg (Dunövägen) där som är upphöjd. Vid projekteringen av gång- och cykelvägen har hänsyn tagits till befintliga träd och stenmurar som angränsar vägen.

Natur och kultur

Som följd av utbyggnaden av etapp 2 kommer landskapsbilden att förändras till viss del. Området kommer att gå från att vara öppen åkermark och blandskog till att bli ett bostadsområde. Dock har stor hänsyn tagits till platsens naturliga förutsättningar. Planförslagets utgångspunkt har varit att bevara och framhålla de natur- och kulturvärden som finns inom planområdet. Det har gjort att många natur- och kulturvärden kan bevaras vid utbyggnaden av etapp 2. Förhoppningen är att det ska leda till en god boendemiljö. Närheten till natur och rekreation utgör dessutom en förutsättning för en hälsosam livsstil. Kulturvärden i form av stenmurarna och stenupplag symboliserar platsens historia och utgör en del av platsens identitet.

Bebyggelse

För de befintliga fastigheterna blir konsekvenserna av planförslaget större byggrätter, fler grannar och en ökad närhet till social service såsom skola, bibliotek, idrottsanläggning, affärer, natur och rekreation. Mellan den tillkommande bebyggelsen och de befintliga fastigheterna finns ett respektavstånd i form av naturområde. Naturområdet skapar en buffert och mjuk övergång mellan de befintliga fastigheterna och de tillkommande.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Landskapet som de befintliga fastigheterna har framsidan mot kommer inte att förändras av planförslaget. Det öppna åkerlandskapet kommer att vara detsamma.

Tillgänglighet och infrastruktur

Planförslaget innebär att planområdet blir mer tillgängligt, framförallt för gående och cyklister. Bebyggelse- och gatustrukturen i planförslaget är småskalig med korta gator och passager som uppmuntrar till rörelse i området. Det ska vara enkelt att ta sig överallt till fots och cykel. Det finns möjlighet till bilparkering på vardera tomt. Utformningen av gaturummen, placeringen av bebyggelse och gatornas korta sträckningar kommer förhoppningsvis leda till att motorfordon håller en låg hastighet och att gaturummet upplevs tryggt för alla. Planförslaget kommer innebära ett ökat underlag för kollektivtrafik i Rinkabyholm.

Service

Detaljplanerna för etapp 1 och 2 kommer att innebära cirka 110 barn och 90 grundskoleelever. Det kommer att innebära ett ökat behov av tillgång till förskola och grundskola i närområdet. Redan idag är trycket på befintlig förskola och grundskola högt och är i behov av att byggas ut. I detaljplaneområdet för etapp 1 möjliggörs för nybyggnad av förskola och grundskola som möter det tillkommande behovet i Södra staden. Skapas inte tillräckligt många platser för barn och grundskoleelever finns risken att befintliga skolor kan komma att behöva byggas ut. Det kommer att innebära ökade kostnader för kommunen. Planförslaget möjliggör för bostäder med närhet till service såsom dagligvaruhandel, skola, idrottsplats med mera som ingår i Södra staden etapp 1. Det innebär att det blir enkelt att ta sig till den dagliga servicen till fots eller cykel. Det finns dessutom goda kollektivtrafikförbindelser och cykelförbindelser med Kalmar centrum. En stadsdel som inte bygger på att ta sig fram med bil är hållbart ur både ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv. Det skapar förutsättningar för en hållbar stadsdel och en hållbar livsstil för de boende i området.

Trygghet och säkerhet

Byggnadernas placering nära gaturummet och torget bidrar till en koncentration av rörelse till det offentliga rummet. Rörelser i området kan bidra till en ökad upplevelse av trygghet. Även placeringen av centrumverksamheter intill torget kan bidra till en upplevd trygghet eftersom det dels utgör en målpunkt för fler än de boende i planområdet samt att det sker aktiviteter även dagtid. De smala och delade gaturummen kan också tänkas bidra till en ökad trygghet och säkerhet där bostadsbebyggelsen är koncentrerad. Detta eftersom motortrafikförare tvingas köra långsammare och vara mer uppmärksamma på människor och djur som kan korsas gatan. Placeringen av bebyggelsen och det smala gaturummet möjliggör även för möten mellan de boende. Möten i sin tur kan bidra till tillit och gemenskap mellan de boende i området.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Teknisk försörjning

I samband med utbyggnaden av Södra Staden kommer Kalmar Vatten att utvidga sitt verksamhetsområde. Det innebär att den befintliga bebyggelsen inom och nära planområdet kommer att anslutas till Kalmar Vattens ledningssystem. Det innebär en anslutningskostnad för de befintliga fastigheterna. Det innebär också att området blir mer ekologiskt hållbart eftersom dag- och spillvattnet kommer att renas innan det släpps ut i Östersjön. Det är positivt ur miljösynpunkt. Genomförandet av planförslaget kommer att innebära större hårdgjorda ytor jämfört med idag. Det innebär även förändringar av marknivåer och hur och var dagvattnet flödar och samlas upp.

Samråd

Planförslaget har varit på samråd under tiden 2017-06-26 – 2017-08-23. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Onsdagen den 16 augusti bjöd Kalmar kommun in till en samrådspromenad där planhandläggarna berättade om planförslaget och gick en promenad genom området där viktiga punkter och ytor var uppmätta och markerade. Cirka 40 personer deltog i samrådspromenaden och åldrarna var varierade. Fördelningen av män och kvinnor var relativt lika.

Under samrådstiden har det inkommit synpunkter från 30 samrådsinstanser, både sakägare och andra berörda. Länsstyrelsen har lämnat blandade synpunkter med fokus på frågor gällande dagvatten. De önskar bland annat att kommunen ska visa hur dagvattenåtgärderna ska säkerställas i detaljplanen, bland annat att dagvattenåtgärdernas utbredning bör illustreras i plankartan liksom tydliggöras i planbeskrivningen. Dämmets utformning och funktioner bör dessutom förtydligas samt dess konsekvenser avseende strandskydd och klimatanpassning. Eftersom placeringen av föreslaget dämme inför samråd låg utanför planområdet ansåg Länsstyrelsen att tillstånd och beslut skulle delges dem. Länsstyrelsen saknade dessutom fördjupad information om den befintliga naturen och planens eventuella påverkan på fridlysta arter.

Sakägare inom planområdet har lämnat in synpunkter på planförslagets utformning avseende avstånd mellan planerad och befintlig bebyggelse samt framtida genomförande av planförslaget.

Ändringar efter samråd

Inför granskning har planbeskrivning och plankarta kompletterats och justerats för att visa hur dagvattenåtgärderna kommer att säkerställas.

Dagvattenhanteringen har studerats igen för att kunna ordnas inom planområdet för etapp 2. Planbeskrivningen har även kompletterats med information och bedömningar av naturvärden och planförslagets konsekvenser för dessa.

Inför granskning har även redaktionella justeringar och kompletteringar gjorts i plankarta och planbeskrivning utifrån inkomna synpunkter. Exempelvis har formuleringen av planbestämmelse för E-område justerats efter EONs önskan

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

och den ökade efterfrågan på platser i skola och förskola framhålls i planens konsekvenser i planbeskrivningen. Läs mer i samrådsredogörelsen om vilka justeringar och kompletteringar som har gjorts inför granskning.

Granskning

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2018-10-29 – 2018-11-19. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Under granskningen av detaljplanen inkom 14 yttranden varav framförallt 2 remissinstanser har synpunkter på detaljplanen: Länsstyrelsen och Lantmäteriet. 19 sakägare har skrivit en gemensam skrivelse varav en av dessa sakägare även skrivit ett eget yttrande. Ytterligare en sakägare har inkommit med ett yttrande, liksom LRF Sydost.

Länsstyrelsen har framförallt haft synpunkter på dagvattenhanteringen där krav på höjdregering, dammens volym liksom klimatsäkring av denna vid stigande havsnivåer. Länsstyrelsen har även haft synpunkter avseende markinlösen, verksamhetsområde för vatten, biotopskydd, rödlistade arter samt markföreningar. Lantmäteriet hade framförallt rittekniska synpunkter.

LRF Sydost anser att om jordbruksmark ska tas i anspråk för exploatering så behöver detta motiveras och dialog behöver ske med berörda parter.

En sakägare är positiv till detaljplanen men önskar att planområdet utökas för att på så sätt skapa en bättre och mer trafiksäker gång- och cykelväg till Dunö. En annan sakägare önskar att veta om möjligheterna att bruka vederbörandes mark blir påverkad av det dagvattendike som föreslås.

19 sakägare önskar i ett gemensamt yttrande ett utökat skyddsavstånd mellan befintlig bebyggelse på Dunövägen och planerad bebyggelse norr om denna. De motsätter sig detaljplanen och önskar även att det blir villor närmast befintliga villor i stället för radhus.

Ändringar efter granskning

Plankartan har justerats för att förtydliga dagvattenhanteringen. Fyra höjdpunkter i dagvattensystemet har reglerats med en minsta markhöjd för att säkerställa lutningar. Inom det område där dagvattendammen ska anläggas har bestämmelserna ”fördröjning” och ”vall” tillkommit, vilka reglerar att dagvattendammen ska ha en *”minsta volym dagvatten som får fördröjas är 1500 kubikmeter”*, samt att *”vall, stenmur eller motsvarande ska uppföras med en höjd på lägst +2,8 meter över nollplanet”*. Plankartan har även förtydligats avseende entrévåningar samt genom att alléträden redovisas i grundkartan. Slutligen har plankartan förtydligats rittekniskt.

Planbeskrivningen har justerats genom att förtydliga frågor om dagvatten, rödlistade arter och markföreningar.

Utöver detta har redaktionella ändringar gjorts.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Konsekvenser för ekonomi

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna i 2018 års prisnivå exklusive moms.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Intäkter

Kommunens exploateringsbudget får intäkter vid försäljning av byggrätter inom området.

Kostnader

Kommunens investeringsbudget får kostnader för gång- och cykelväg längs Dunövägen.

Kommunens exploateringsbudget får kostnader för:

- Framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar (geoteknik, projektering med mera)
- Utbyggnad av allmän platsmark
- Masshantering
- Kostnader för markanvisning
- Kostnad för Lantmäteriförrättning
- Inlösen av mark/markförvärv

Kommunens kostnader i exploateringsbudgeten för genomförandet av detaljplanen bedöms motsvara de intäkter som markförsäljning i området kommer att generera. För i planförslaget redovisade allmänna platser uppstår drifts- och skötselkostnader framöver.

Ekonomiska konsekvenser för ledningsdragare

Intäkter

Kalmar Vatten AB får intäkter för:

- anslutningsavgifter.

Kostnader

Kalmar Vatten AB får kostnader för:

- anläggande och drift av allmänna vatten- och avloppsledningar
- allmänna dagvattenanläggningar
- anläggande av pumphus.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Intäkter

Kalmar Energi Värme AB får intäkter för:

- anslutningsavgifter.

Kostnader

Kalmar Energi Värme AB får kostnader för:

- anläggande och utbyggnad av fjärrvärmenätet.

Intäkter

Ledningsdragande för fiber får intäkter för:

- anslutningsavgifter.

Kostnader

Ledningsdragande för fiber får kostnader för:

- utbyggnad av elnätet
- transformatorstation.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader

För de befintliga fastigheterna i planområdet innebär det utökade verksamhetsområdet för vatten och avlopp och anslutning till detta en relativt hög kostnad.

Intäkter

Planförslaget möjliggör större byggrätter för samtliga befintliga fastigheter inom planområdet. Planförslaget skapar dessutom en närhet till social service såsom skola, bibliotek, idrottsanläggning, affärer, natur- och rekreativsmöjligheter. De utökade byggrätterna och närheten till social service har i flera tidigare fall lett till en värdeökning av de befintliga fastigheterna. Så skulle även fallet kunna bli i Södra staden. Den planerade anslutningen till vatten och avlopp skulle även kunna tänkas leda till en värdeökning av befintliga fastigheter i Södra staden.

Inlösen

Privat mark som i detaljplanen föreslås bli allmän platsmark innebär en intäkt för den privata fastighetsägaren.

Planavgift

Plankostnaden regleras i ett särskilt avtal och utgår därför inte vid bygglov.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Tidigare beslut

- Startbeslut: 2016-12-21
- Samrådsbeslut 2017-06-14
- Granskningsbeslut 2018-10-25

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

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

Till planen hör också:

- Behovsbedömning
- (Sammanställning av förstudiearbete för Södra staden maj 2016
- Kulturhistorisk utredning 2015, Rinkabyholm, Hossmo socken, Kalmar kommun, Kalmar län, Småland, Kalmar Läns Museum
- Stadsutveckling och trafikstrukturer, Södra staden Kalmar, Ramböll 2016-09-21
- Gestaltningprogram, Övergripande principer för utformning av allmän platsmark, Sweco 2016-12-07
- Dagvattenutredning Södra Staden, Vatten och Samhällsteknik 2016-09-26 (kompletterad 2018-09-12)
- Översiktlig markteknisk undersökningsrapport geoteknik, Sweco 2017-03-08

Tidplan

Detaljplanen följer planprocessen enligt så kallat utökat planförfarande.



Jonas Hallberg
Planarkitekt

Handläggare
Freja Råberg
Tel. 0480-450395
Jonas Hallberg
Tel. 0480-450085

Datum
Upprättad 2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

1(14)

Detaljplan för Del av Rinkaby 6:46 mfl. (Södra staden etapp 2) Rinkabyholm, Kalmar kommun

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2018-10-29 – 2018-11-19. 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 14 yttranden varav framförallt 2 remissinstanser har synpunkter på detaljplanen: Länsstyrelsen och Lantmäteriet. 19 sakägare har skrivit en gemensam skrivelse varav en av dessa sakägare även skrivit ett eget yttrande. Ytterligare en sakägare har inkommit med ett yttrande, liksom LRF Sydost. Planbeskrivningen har förtydligats på ett antal punkter utifrån Länsstyrelsens och Lantmäteriets synpunkter.

Plankartan har justerats för att förtydliga dagvattenhanteringen. Fyra höjdpunkter i dagvattensystemet har reglerats med en minsta markhöjd för att säkerställa lutningar. Inom det område där dagvattendammen ska anläggas har bestämmelserna ”fördröjning” och ”vall” tillkommit, vilka reglerar att dagvattendammen ska ha en *”minsta volym dagvatten som får fördröjas är 1500 kubikmeter”*, samt att *”vall, stenmur eller motsvarande ska uppföras med en höjd om lägst +2,8 meter över nollplanet”*. Plankartan har även förtydligats genom att alléträden redovisas i grundkartan. Slutligen har plankartan förtydligats rittekniskt.

Planbeskrivningen har justerats genom att frågor om dagvatten, rödlistade arter och markföroreningar har förtydligats.

Utöver detta har redaktionella ändringar gjorts.



Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens synpunkter under hälsa och säkerhet samt miljökvalitetsnormer måste beaktas för att planförslaget ska kunna anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsens synpunkter under upplysningar bör beaktas.

Hälsa och säkerhet

1. För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma om marken är lämplig för föreslaget ändamål behöver plankartan kompletteras med de uppgifter som framfördes i samrådet. ”De centrala delarna av planområdet föreslås fyllas upp då det idag inte är byggbar mark i relation till föreslagen markanvändning. Även andra områden kan behöva fyllas ut då det är låglänt och att det riskerade att översvämmas såväl från havet som vid skyfall. Enligt dagvattenutredningen, som i stora delar är tydlig och bra, ska vatten ledas ut från planområdet mot öster. I plankartan finns dock inga föreskrivna höjder på vare sig kvartersmark eller gator och inte heller någon föreskriven lutning för att dagvattnet ska kunna ledas i tänkt riktning, mot dammen. Risk finns också att dagvatten negativt påverkar befintlig bebyggelse eller angränsande fastigheter. Plankartan ska därför kompletteras med dessa bestämmelser eller liknande som säkerställer en god hantering av dagvattnet i planen.” (Länsstyrelsens samrådsyttrande daterat 2017-08-23). Bakgrunden till synpunkterna är att de centrala delarna är cirka 2–3 meter lägre belägna i jämförelse med omgivande kullar. Markförhållandena är också sådana att infiltrationen är dålig i detta område. De centrala delarna behöver därför förstärkas och höjas för att skapa en lutning så att dagvatten leds vidare åt öster och sydväst. Kommunen har i granskningshandlingarna motiverat beslutet att inte ange höjder i plankartan med att ”kommunen vill undvika att reglera marknivån i en detaljplan som innebär att jungfrulig mark ska bebyggas. Det eftersom det kan skapa problem vid genomförandet ifall marknivån behöver justeras på något ställe.” (sid 34 planbeskrivningen). Länsstyrelsen anser att kommunens motivering är ogrundad och menar att höjdangivelser för mark och lutningar för gator måste anges för att säkerställa ändamålet bostäder samt en god dagvattenhantering.

Kommentar: Inför beslut om godkännande har en minsta markhöjd för höjdpunkterna i de centrala delarna av planområdet tagits fram och lagts till i plankartan.

2. Plankartan saknar också höjdangivelser för marken vilket gör det svårt för läsaren att utläsa områdets förutsättningar för en god dagvattenhantering. Plankartan ska också specificera vilken typ av

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

dagvattenlösning som ska användas samt dess ungefärliga utbredning, djup på diken, volymer etc ska tydligt framgå.

Kommentar: Inför beslut om godkännande tydliggörs höjdangivelserna för marken i grundkartan. Planbestämmelse som reglerar en minsta volym dagvatten på 1500 kubikmeter som ska fördröjas i planerad dagvattendamm läggs till.

3. Innan planen antas ska beslut om att planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp, enligt lagen om allmänna vattentjänster, skickas till Länsstyrelsen.

Kommentar: Efter dialog med Länsstyrelsen efter detaljplanens granskning är kontentan att beslut om verksamhetsområde kan tas inför exploatering i och med att frågan är beskriven i plan- samt genomförandebeskrivningen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten samt dagvatten

4. Kommunen har i stort bemött frågorna från Länsstyrelsens samrådsyttrande avseende dagvatten och MKN vatten. I dagvattenutredning har det tagits fram olika alternativ till dagvattenlösning för Södra staden etapp 1 och 2 samt delar av Rinkabyholm. Det är alternativ 3, Rinkaby 15:11, som efter bedömning blev huvudalternativet, främst därför att kommunen äger denna fastighet samt att området är beläget på något högre nivå än övriga alternativ. Dock saknas fortfarande uppgifter hur denna dagvattendamm, som prövats enligt 11 kap. miljöbalken, ska kunna klimatanpassas. Dammen föreslås ligga på cirka 2 meters höjd över havet vilket föranleder frågor hur den långsiktigt kan säkerställa fördröjning och rening av dagvatten med hänsyn till havsnivåhöjning. Kommunen behöver visa hur detta ska åtgärdas och eventuella vallar eller andra anordningar ska redovisas i plankartan.

Kommentar: Inför godkännande har planbestämmelse som säkerställer att planerad dagvattendamm inom etapp 2 klimatanpassas: bestämmelsen "vall" som innebär "vall, stenmur eller motsvarande ska uppföras med en höjd om lägst +2,8 meter över nollplanet".

5. På sida 35 i planbeskrivningen står att ” [d]elar av marken som diket är planerat inom ägs i dagsläget av en privat fastighetsägare. Kommunen avser att överta marken antingen genom förhandling eller inlösen i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.”. Länsstyrelsen kräver att detta är löst redan innan planen antas, eftersom det inte beskrivs några alternativa lösningar och att det diket krävs för att klara dagvattenhanteringen för området.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Kommentar: Efter dialog med Länsstyrelsen efter detaljplanens granskning är kontentan att det är möjligt att lösa in marken i samband med att detaljplanen vinner laga kraft enligt 6 kap 13 § och 14 kap 14 § PBL.

Upplysningar, rådgivande för annan prövning, 11 kap miljöbalken

6. När det gäller etapp 3 och norra delen av Rinkabyholms dagvattenhantering så föreslår dagvattenutredningen ett objekt, Ramsö dämme på cirka 2,3 ha, som alternativ för rening av dagvatten. Detta alternativ ska först utredas och sedan prövas av mark- och miljödomstolen (MMD) eftersom den räknas som tekniska anläggning i vatten över 3000m². MMD prövar då även strandskyddsdispensen. Bygget av föreslagna vallar är att beteckna som markavvattning och den dispensen samt tillstånds-prövningen görs av Länsstyrelsen eller MMD. Länsstyrelsen önskar se andra alternativ utanför strandskyddet längre upp på land och då minst på +2,8 m.ö.h med hänsyn till säkerställandet av dammens möjlighet att rena och fördröja dagvatten. Dammen ska kunna avvattna ett stort område som innefattar norra delen av Rinkabyholm samt föreslagen exploatering från etapp 3. Förslaget Ramsö dämme ligger dessutom i ett klass 1 område för våtmarker och har alltså höga naturvärden.

Kommentar: Kommunen är medveten om ovanstående problematik och har möjliggjort för att ytterligare dagvatten ska kunna fördröjas inom planerad dagvattendamm i etapp 2. Frågan tas med till uppstarten av etapp 3.

7. Enligt planbeskrivningen kommer vissa ingrepp krävas i stenmurar för genomförandet av planen (7 kap miljöbalken). Dispens söks hos Länsstyrelsen och ska finnas innan planen antas.

Kommentar: Dispens för ingrepp i biotopskydd har sökts och beviljats av Länsstyrelsen.

8. Fastighetsbeteckning Rinkaby 15:11 för föreslagen dagvattendamm har fått fel beteckning i sista stycket på sida 23 samt andra stycket sida 24 i dagvattenutredning. Motsvarande fel finns i planbeskrivningen på sida 36, första stycket.

Kommentar: Inför godkännande har detta justerats.

9. Kommunen behöver också skriva något om biotopskyddet i planbeskrivningen och att de har ansökt eller avser att ansöka om dispens.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Kommentar: Det finns redan i planbeskrivningen under rubriken "Natur och kultur" under rubriken "Planförslag".

10. Alléerna behöver markeras in på plankartan med information om att de är skyddade enligt 7 kap. 11 § miljöbalken.

Kommentar: Alléträden har markerats på plankartan och kopplats till informationen om att de är skyddade i en upplysning.

11. Det finns inga uppgifter om exakt var de rödlistade arterna som nämns i planbeskrivningen har hittats. Däremot finns samtliga av de arterna strax söder om det aktuella planområdet enligt artportalen. Det är viktigt att kommunen lämnar områden som kan fungera som spridningskorridor mellan det södra området och det som ingår i planområdet och vidare norrut. Området behöver också skyddas och skötas i planen på ett sådant sätt att arterna gynnas. Åtgärder i dessa områden som kan påverka arterna negativt kräver anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Kommentar: Planbeskrivningen har justerats och förtydligats.

12. Kommunen behöver ha en plan för hur eventuellt uppkomna föroreningar ska hanteras. Dessa ska motiveras och konkretiseras i planhandlingarna. Det behöver framgå i planhandlingar vilka föroreningsnivåer som ska gälla på samtliga delar av planområdet. Vedertagna nivåer för bostäder är känslig markanvändning, KM, enligt naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden. Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas. En anmälan måste då inkomma till tillsynsmyndigheten.

Kommentar: Planområdet utgörs jungfruelig mark. Inga förorenande verksamheter eller utfyllnader har kunnat konstateras inom planområdet och det bedöms inte vara förorenat. En beskrivning om hur kommunen tar hand om eventuellt uppkomna föroreningar har lagts till i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten

1. På ett par av de bebyggda fastigheterna längs Dunövägen finns en del märkliga gränser som avstannar abrupt. De ser ut som egenskapsgränser och bör tas bort. I detta område finns även en administrativ gräns med fel utseende.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Kommentar: Plankartan har justerats inför godkännande.

2. Fastighetsbeteckningen Hossmo 1:53 3 är otydlig och bör flyttas i båda plankartor.

Kommentar: Plankartan har justerats inför godkännande.

3. I planbestämmelserna finns två rubriker med texten "utfart" som innehåller bestämmelser gällande förbud mot utfart och krav på stängsel etc. Dessa kan och bör samlas under samma rubrik och kallas "Stängsel och utfart". Eftersom de berör både kvartersmark och allmän plats räcker det att de finns på ett ställe.

Kommentar: Rubriken "utfart" för bestämmelsen som berör staket, häck eller liknande avgränsning ändras till att få rubriken "staket".

Boende och fastighetsägare

Sakägare 1

Dunö SFF är positivt inställd till att överlåta anslutningsväg, i huvudsak det som benämns GA1, till kommunalt huvudmannaskap. Tyvärr verkar det som om det i planprocessen skett en sammanblandning mellan föreningens administrativa gräns (GA1 och GA2) och planområdets utsträckning. Den för föreningen interna administrativa gränsen för GA2 sträcker sig cirka 50 meter utanför det redan tidigare detaljplanerade området. Detta i kombination med att Dunö SFF, vilket tidigare påpekats, inte beretts tillfälle till samråd har lett till en olycklig sammanblandning mellan administrativa gränser och kommunens detaljplaneområde. Detta har lett till att cirka 50 meter av vägen mellan nuvarande detaljplanområde "Dunö" och den nya planen "Etapp 2" förblir oplanerat och kvarstår i enskilt huvudmannaskap. Föreningen vill i detta sammanhang understryka att man inte emotsätter sig att den administrativa gränsen flyttas vid den lantmäteriförrättning som ska genomföras i samband med överlåtandet. I praktiken innebärande att den administrativa gränsen mellan GA1 och GA2 flyttas cirka 50 meter och planområdet utsträcks samma sträcka.

Det nuvarande förslaget som utskickats för granskning leder till flera allvarliga konsekvenser. I planförslaget ingår att vägen ska utökas med en GC-väg. Detta välkomnas av föreningen. Emellertid kommer GC-vägen som konsekvens av den olyckliga plangränsen att sluta mitt på anslutningsvägen där hastigheten är hög och möjligheten för de oskyddade trafikanterna att korsa vägen är högst begränsade. Följden blir att cyklister som färdas söderut på cykelbanan måste korsa vägen på ett synnerligen olämpligt ställe för att komma över på höger sida när cykelvägen plötsligt tar slut. För att sedan på andra sidan fortsätta

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

färden på den starkt trafikerade vägen cirka 50 meter. Alternativet är att cykla dessa 50 meter på vänster sida. För fotgängare blir det samma problem men med omvänd färdriktning eftersom de måste gå på vägens vänstra sida då gångväg saknas. En sådan ordning är inte bara olämpligt utan måste betraktas som direkt livsfarlig. Föreningen som skulle fortsatt ha ansvar för de 50 meter väg som utgör "glappet". Föreningen skulle ej heller ha möjlighet att utföra GC-väg de berörda 50 meter eftersom man inte äger den nödvändiga marken bredvid vägen. Det blir också mycket krångligt administrativt och praktiskt. Ett ansvar som omfattar allt från snöröjning underhåll, röjning av vägkanter, asfaltering med mera. Det finns inget skäl att lämna ett avstånd på 50 meter mellan två detaljplanerade områden som enskild väg.

Dunö SFF begär därför att planområdet utsträcks så att planområde "Etapp2" och planområde "Dunö" sammanfaller och att GC-vägen förlängs utmed hela sträckan till nuvarande 30 kilometer begränsat område. Vidare att gränsen mellan GA1 och GA2 i samband med det förrättningsbeslut som följer av planens genomförande flyttas till en punkt där GC-vägen kommer/bör sluta. Var denna punkt lämpligen bör ligga överlåter föreningen till kommunen att föreslå. Den bör lämpligen ligga inom det område på vägen som är begränsad till 30 km/h. Dunö SFF bistår och deltar gärna i samband med att fastställandet av en lämplig punkt.

Kommentar: Detaljplanen är avgränsad så att den sträcker sig till GA2 och en utökning av planområdet är inte möjligt inför antagande. I samband med detaljplanens genomförande kommer utformningen av gång- och cykelvägen liksom dess övergång till samfällighetens väg att studeras så att den utformas på ett trafiksäkert sätt.

Sakägare 2

Redan under 2016 när Kalmar kommun gjorde etapp 1 står det att dagvattnet ska ledas med hjälp av öppet dike som ligger på kommunal mark samt att man är överens med berörda markägare. Som markägare till Hossmo 1:53 hade jag i detta skede inte ens blivit tillfrågad men enligt kommunen skulle man självklart lösa detta innan man gick vidare. Nu 2 år senare och ett tiotal möte så är vi inte överrens. Man har från kommunen kommit med konstiga förslag om att kulvetera det men marken ovanför får man inte använda som jordbruksmark. Ständigt hör man att då får det bli tvångsinlösen på marken när jag som markägare inte går med på/vill diskutera vidare kommunens förslag. Jag som markägare av mark som ligger intill planområdet har heller inte blivit kontaktad eller på något sätt blivit informerad om vad som kommer gälla angående med gräsbevuxna skydds zoner vid diken, betande djur, spridning av stallgödsel samt växtskyddsmedel i området. Hur blir jag påverkad? Ska detta komma som ett krav i ett senare skede?

Är personalen som planlägger verkligen utbildade på de som jobbar med undrar man då?

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Kommentar: För både gödselspridning och spridning av bekämpningsmedel ska det finnas två meters skyddszon längs med öppna diken. I och med inlösen av mark för dagvattendike kommer denna yta om två meter att finnas på kommunens mark då den behövs för skötsel av diket. För resterande del av fastigheten Hossmo 1:53 är det således fortsatt möjligt med bete, liksom att bruka marken i övrigt.

Sakägare 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,14,15,16,17,18,19 och 20

I augusti 2017 inkom undertecknade med synpunkter på det planförslag som då presenterats för Södra Staden, Etapp 2.

1. Kommunen har inte på något sätt bemött de argument vi då åberopade för en bredare remsa av obebyggd mark bakom (norr om) fastigheterna med adress Dunövägen 11, 13, 15, 17, 19 samt 21. Eftersom det presenterade planförslaget är oförändrat avseende avståndet mellan dessa fastigheter och den planerade nybyggnation, så inkommer vi härmed med en överklagan, och åberopar samma argument fortsättningsvis. Den del i planen som överklagas är alltså raden av bebyggelse som föreslås närmast norr om Dunövägen 11, 13, 15, 17, 19 samt 21, dvs såsom det ser ut på kartan ett kedjehus (med fyra delhus), med 3+3 fristående villor till vänster respektive höger om detta kedjehus.

Kommentar: Under granskning hade ni möjlighet att lämna in synpunkter. Det är först när detaljplanen ska antas som besvärshänvisning skickas ut till de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda efter samrådet eller granskningen. Då har ni möjlighet att överklaga detaljplanen. Ni ska därför skicka in er överklagan när ni får besvärshänvisningen. Kommunen kommer därför behandla era synpunkter som synpunkter som inkommit under granskningen.

2. Som närboende på Dunövägen 11, 12, 13, 15, 17, 19, 21, 25, 27, 29 och 31 samt markägare från Hossmo Säteri, vill vi härmed skriftligen inkomma med synpunkter på planförslaget för Södra Staden etapp 2. Vi anser att planen bör justeras med ökat skyddsavstånd mellan befintlig bebyggelse på Dunövägen och planerad bebyggelse i skogsområdet norr om denna. Det finns flera möjliga alternativ där de tomter som nu planerats närmast bakom Dunövägen kan flyttas så att samma antal tomter ändå bibehålls, och där samma yta av tillgängliga grönområden bibehålls. Vid planering och medgivande av uppförande av nybyggnation tas ofta stor hänsyn för att minimera olägenheter för boende i befintliga hus. Som representativt exempel kan t.ex. nämnas de restriktioner som brukar tillämpas för att bevilja bygglov i anslutning till fastigheter med djurhållning. De olägenheter som anförs där är lukt, flugor och buller. I de fallen är ändå de som söker bygglov i allmänhet väl medvetna om förhållandena på platsen där de önskar bygga. Vid uppförande av större bostadsområden, som i fallet med Södra Staden, pågår markarbeten och byggnation ofta under många år, och

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

tidspanen då olägenheter förväntas förekomma är således inte ringa. I planbeskrivningen anges exempelvis en genomförandetid på 10 år (jämför exempelvis Ljusstaden). De olägenheter som är att vänta för närboende under en inte obetydande tid är således en förfölning av miljön (med uppställning av maskiner, högar med schaktmassor, upplag av byggnadsmaterial etc), buller och damning. I en tyst lantlig miljö måste samtliga dessa faktorer bedömas utgöra väsentliga olägenheter för närboende, då de markant avviker från de tidigare förhållandena. Som lagrum för detta kan hänföras bl.a. PBL 2 kap, 6a§, som säger att bostadsbebyggelse ska planläggas så att olägenheter orsakade av buller undviks. PBL 8 Kap, 9§, som säger att tomter ska bebyggas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till rådande landskapsbild, med hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen, och så att betydande olägenheter för omgivningen undviks. PBL 8 Kap, 15§, som säger att tomter ska hållas i vårdat skick för att inte orsaka betydande olägenheter för omgivningen.

I det första planförslaget hade en god marginal lämnats norr mellan befintlig och ny bebyggelse, vilket vi alla var nöjda med. I nu liggande förslag är avståndet väsentligt mindre, och ovanstående olägenheter kan därmed inte uteslutas. Risken för störningar ökar av att den aktuella skogen är i så dåligt skick (i princip samtliga granar är svårt angripna av barkborre) att samtliga granar inom kort tid behöver tas ner, och därmed kommer detta område att glesas ut. I och med att flertalet av de höga träden inte har många år kvar (en del tall och enstaka ek finns också) så kommer insynsskyddet bakom våra fastigheter inom några år att vara betydligt mindre än idag. Skyddet vi får avgöras därmed framför allt av avståndet till nybyggnationen.

Det vi vill är en flytt av de 6 fristående villorna samt radhuslängan som ligger närmast norr om Dunövägen. När dessa tomter flyttas försvinner dessutom vägen som ligger fram till dessa, vilket ger ytterligare några meters avstånd. De 6 villorna kan t.ex. med olika lösningar läggas i den gröna diagonalen norr om stenröset, så att den stora ytan vid Kullen ändå bevaras intakt. Förvisso kan det innebära att man bryter den gröna diagonalen som nu är inritad. Men det viktigaste bör vara att man bibehåller samma totala yta med lätt tillgängliga grönområden. Grönområdet bakom Dunövägen blir ju mer tillgängligt om det blir större. Olägenheterna för befintlig bebyggelse kan också minimeras genom att tomterna närmast norr om Dunövägen bara får bebyggas i ett plan. Det ger mindre insyn ner mot befintlig bebyggelse. Det har likaså lovats att nya tomter ska bebyggas med samma bostadslag som redan finns (exempelvis nya villor angränsande mot befintliga villor). Därmed bör inga radhus ligga så nära.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Kommentar: Noteras. Kommunen lämnar samma svar som efter samrådet. Olägenheterna som PBL syftar till i 2 kap 6a§, 8 kap 9§ och 8 kap 15§ är de framtida användningarna som planläggs i detaljplan eller godkänns i bygglov. Detaljplanen ska reglera med planbestämmelser så att de planerade användningarna inte bidrar med olägenheter för annan planerad bebyggelse och befintlig. Planläggs exempelvis en industriverksamhet som riskerar att bidra med olägenheter i form av buller ska detaljplanen regleras med egenskapsbestämmelser eller placering så att olägenheterna minimeras. PBL syftar därmed inte till genomförandeskedet av detaljplanen som pågår under en begränsad tid. Genomförandet av detaljplanen och byggarbeten som kommer att pågå regleras av andra lagar som syftar till att begränsa påverkan av byggarbetet för berörda. Naturvårdverkets allmänna råd (2004:15) är ett exempel som begränsar buller vid byggarbetsplatser både utifrån ljudnivå och tider. Miljöbalken reglerar också genomförande och eventuella konsekvenser. De lagar och regler som finns kring byggarbeten ska följas och ska därför begränsa genomförandet av detaljplanens påverkan på er.

Det tidigare sedda planförslaget var från ett tidigt skede i planprocessen där platsens förutsättningar inte var detaljstuderade. Under arbetets gång har vägen och bebyggelsen i östra delen av planområdet flyttats längre åt väster för att det tekniskt ska fungera med ledningar och sjühfall av vatten och dagvatten i planområdet. Det har inneburit att planerad bebyggelsen har kommit cirka 1 meter närmare befintlig bebyggelse på det närmast stället. I planförslaget är det nu 17 meter mellan fastighetsgräns vid befintligt och planerad bebyggelse på det närmaste stället. Det finns tyvärr inga alternativa platser för de planerade bostadshusen. Den gröna diagonalen pekades ut som en viktig grön koppling och korridor redan i arbetet med den fördjupade översiktsplanen som antogs 2015-02-23. Dels för att koppla det befintliga bostadsområdet i Rinkabyholm med Södra staden, men även för att stärka kopplingarna till Eköbadet och naturen. Den gröna diagonalen har utgjort en viktig grundpelare i arbetet med planförslaget. Både befintliga och planerade fastigheter är placerade med baksidorna mot varandra. Det innebär att den huvudsakliga rörelsen kommer att ske på framsidorna av fastigheterna. Insyn kommer förhoppningsvis inte vara ett stort problem eftersom det dessutom finns ett respektavstånd mellan befintliga och planerade bostäder på 17 meter på det närmaste stället vilket också minskar insyn. Det finns en del lövträd som inte är angripna av granbarksborre som kommer att finnas kvar. Längre fram finns det även möjlighet för fler lövträd att växa upp när platsen nås av dagsljus.

Radhusen har samma byggnadshöjd som villorna vilket innebär att de inte kommer att bli högre. Fastighetsgränserna är i samma gräns med villorna. Radhusen bedöms därmed inte påverka befintliga fastigheter annorlunda jämfört med villor.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kalmar Brandkår

Kalmar brandkår har inga synpunkter att tillägga sedan vårt yttrande i samband med samrådet (kommunledningskontorets dnr: KS 2017/0778).

Kommentar: Noteras.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Polisen

Polismyndigheten har tagit del av de inkomna handlingarna och har ingen erinran eller anledning till ytterligare kommentarer med hänssyn taget till de intressen som polismyndigheten har att tillvarata. I övrigt inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Kommunen är numera, i samband med att nya E22 öppnades för trafik, väghållare för "Riksvägen" tidigare väg E22. Vilket innebär att kommunen nu har full rådighet över vägen samt förhållanden som kan behöva kopplas till denna. Trafikverket vill påminna kommunen om att i genomförandeavtalet förbifart Rinkabyholm anges att det finns ett anpassningsbehov av nuvarande Riksvägen som kommunen ansvarar för. Området ansluter i söder till trafikplats Hossmo och i norr till trafikplats Karlsro. Planområdet berör således inte direkt statlig infrastruktur. I övrigt bedömer vi att kommunen tillgodosett de synpunkter som Trafikverket tidigare lämnat.

Kommentar: Noteras.

Kalmarsundsregionens Renhållare (KSRR)

Vid fortsatt planering av eventuell ombyggnation och förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfallshantering. Detta gäller så väl tillgänglighet och utformning av miljörum, uppställningsplatser för avfallkärl eller dylikt i enlighet med Ksrr:s renhållningsföreskrifter. Vi ser en stor fördel med gemensamhets lösningar som installeras på väl genomtänkta platser, som följer de boendes rörelse mönster. Detta gynnar alla miljöaspekter, minimerar körning med tunga fordon inne i bostads området, olycksrisker samt en effektivare och säkrare arbetsmiljö för hämtnings personalen.

Kommentar: Noteras.

Kalmar Vatten AB

I dagvattenutredningen är det "Plansch 4" och "Plansch 2" som redovisar dagvattenlösningen. I "Figur 20" på sidan 31 ligger dagvattendammen på fel plats.

Kommentar: Inför godkännande har detta justerats.

E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Vi noterar att våra tidigare synpunkter har blivit tillgodosedda i samrådsredogörelsen och planbeskrivningen och har därmed inget ytterligare att erinra över planförslaget.

Kommentar: Noteras.

Intresseorganisationer och övriga**Lantbrukarnas Riksförbund**

Lantbrukarnas Regionförbund, LRF Sydost, har beretts möjlighet att inkomma med synpunkter på detaljplanen Södra Staden i Kalmar kommun.

LRF är en medlemsorganisation på cirka 150 000 medlemmar som företräder de gröna näringarna och är indelad i 17 regioner. LRF Sydost är en av regionerna och har cirka 15 500 medlemmar i de tre länen Kalmar, Blekinge och Kronoberg. LRFs synpunkter beskrivs ur ett jord- och skogsbruksperspektiv där vikten av hållbarhet, livsmedelsproduktion i framtiden och landsbygdsutveckling är grunden.

LRF Sydost önskar att Mörbylånga ser över värdet av den jordbruksmark som föreslås tas i anspråk för bebyggelse. Området i detaljplanen berör ett riksintresse enligt 3 kap MB 4§. En kommun måste alltid anstränga sig för att hitta så bra alternativ som möjligt om tanken är att bygga på brukningsvärd jordbruksmark. Det är otroligt viktigt att vi i framtiden kan fortsätta bruka odlingsbar mark. För att förtydliga så anses mark vara brukningsvärd om den har brukats på ett eller annat sätt de senaste decennierna. Det vill säga bara för att en mark varit i träda ett par år anses den fortfarande som högt värdefull för framtida brukande. Många gånger vid en första anblick låter det väldigt lämpligt att bygga på jordbruksmark. Antingen en åkermark som är plöjd och används till odling, alternativt en betesmark som har bärande gräs och används till bete. Det är oftast platt, väl avdikad mark som synes väl lämpad för byggnation. Men allt är dessvärre inte så enkelt. Jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen, liksom att säkerhetsställa en lågsiktig hushållning. När en jordbruksmark bebyggs så går den också förlorad som en framtida möjlighet att odla. Detta bör Kalmar kommun ta hänsyn till och också reflektera över den nationella och regionala livsmedelsstrategier som antagits och bör beaktas. Där står det tydligt hur viktigt det är att bevara och ta hänsyn till jordbruksmarken.

Om kommunen efter överläggande anser ändå att jordbruksmarken behöver tas i anspråk ändå på grund av ett stort samhällsintresse, som väger över, så kräver LRF Sydost att kommunen håller en god och tidig dialog med berörda markägare. En dialog som ska resultera i att alla parter är överrens så att inget tvångsinlösen ska behövas.

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Kommentar: Den fördjupade översiktsplanen för Södra staden är anpassad för att minimera intrången både på jordbruksmark och områden med höga naturvärden. Några mindre områden med jordbruksmark har dock bedömts vara lämpliga att exploatera när en avvägning mellan olika intressen har gjorts. Utvecklingen av en hel ny stadsdel bedöms vara ett sådant väsentligt samhällsintresse som avses i 3 kap 4 § miljöbalken. I den aktuella detaljplanen placeras anläggningar för dagvattenhantering på jordbruksmark. Platserna är valda med hänsyn till höjdförhållandena, så att vattnet kan avledas med självfall. Det finns även andra värden, exempelvis biotopskyddade alléer och stenmurar att ta hänsyn till. Anläggningarna har också utformats för att minimera intrånget på jordbruksmarken.

Kalmar kommun ser liksom LRF Sydost positivt på att Mörbylånga ser över värdet på den jordbruksmark som föreslås tas i anspråk för bebyggelse men föreslår att LRF Sydost företrädevis tar upp den frågan med Mörbylånga kommun och ej med Kalmar kommun.

Kalmar kommun noterar i övrigt att LRF Sydost vid en närliggande detaljplan på jordbruksmark av högre kvalitet än den i aktuell detaljplan ställde sig mycket positiv till exploatering.

Hyresgästföreningen Kalmar Öland Torsås

Hyresgästföreningen Kalmar Öland Torsås noterar med tillfredsställelse att kommunen lyssnat och noterat våra synpunkter och har inget i övrigt att framföra.

Kommentar: Noteras.

Kalmar Läns Museum

Länsmuseet har inga andra synpunkter att lämna än det som finns beskrivet i den kulturhistoriska utredningen som ligger som en bilaga till materialet som gick ut på samråd. Avser alltså Södra staden etapp 2.

Kommentar: Noteras.

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

Sakägare 1

Sakägare 2

Sakägare 3

Sakägare 4

Sakägare 5

Datum
2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Sakägare 6

Sakägare 7

Sakägare 8

Sakägare 9

Sakägare 10

Sakägare 11

Sakägare 12

Sakägare 13

Sakägare 14

Sakägare 15

Sakägare 16

Sakägare 17

Sakägare 18

Sakägare 19

Sakägare 20

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2018-10-25

Freja Råberg
Planeringsarkitekt

Jonas Hallberg
Planeringsarkitekt

Handläggare
Freja Råberg
Tel. 0480-450395

Datum
Upprättad 2018-10-25

Ärendebeteckning
2016-5323

1(22)

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av Rinkaby 6:46 m fl. (Södra staden etapp 2)

Rinkabyholm, Kalmar kommun

Planförslaget har varit på samråd under tiden 2017-06-26 – 2017-08-23. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Onsdagen den 16 augusti bjöd Kalmar kommun in till en samrådspromenad där planhandläggarna berättade om planförslaget och gick en promenad genom planområdet där viktiga punkter och ytor var uppmätta och markerade. Cirka 40 personer deltog i samrådspromenaden och åldrarna var varierade. Fördelningen av män och kvinnor var relativt lika.

På följande sidor sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.



Sammanfattning

Inkomna synpunkter och ändringar

Under samrådstiden har det inkommit synpunkter från 30 samrådsinstanser, både sakägare och andra berörda. Länsstyrelsen har lämnat blandade synpunkter med fokus på frågor gällande dagvatten. De önskar bland annat att kommunen ska visa hur dagvattenåtgärderna ska säkerställas i detaljplanen genom ansökan om tillstånd och dispenser för vattenverksamhet med mera. Dämmets utformning och funktioner bör förtydligas samt dess konsekvenser avseende strandskydd och klimatanpassning. Länsstyrelsen saknar även fördjupad information om befintliga naturen och planens eventuella påverkan på fridlysta arter. Inför granskning har planbeskrivning och plankarta kompletterats och justerats för att visa hur dagvattenåtgärderna kommer att säkerställas. Utformning och placering av planerade dagvattenåtgärder har justerats inför granskning och kommer till stor del att lösas inom planområdet. För det öppna dagvattendiket som behöver ligga utanför planområdet har anmälan gjorts hos Länsstyrelsen där placering, utformning och funktion har beskrivits. Planbeskrivningen har även kompletterats med information och bedömningar av naturvärden och planförslagets konsekvenser för dessa.

Sakägare inom planområdet har lämnat in synpunkter på planförslagets utformning avseende avstånd mellan planerad och befintlig bebyggelse samt framtida genomförande av planförslaget. Boende uppmärksammar kommunen om att den natur som sparas i "släppet" mellan planerad och befintlig bebyggelse är i dåligt skick och att mycket av den kommer att behövas tas bort. Det leder till att det föreslagna avståndet upplevs som mindre och kan innebära en ökad insyn. I övrigt är inkomna synpunkter blandade. Barn- och ungdomsförvaltningen önskar förtydligande i planbeskrivning av konsekvenserna av ett ökat underlag för skolor och förskolor. Brandkåren har lämnat upplysningar om hur vilka förutsättningar som behövs för att de ska kunna göra räddningsinsatser. Telia Sonera och EON Elnät efterlyser att bli kontaktade i god tid för exploatering och att samordning sker. EON Elnät önskar att formulering av planbestämmelse för E-område justeras och lämnar upplysningar om vilka förutsättningar som krävs i anslutning till E-område. Hyresgästföreningen Kalmar-Torsås-Öland anser att planförslaget är mycket positivt ur flera synvinklar exempelvis att det finns blandade bostadsformer, prioritering av kollektiv-, gång- och cykeltrafik, närheten och tillgängligheten till omkringliggande natur och Ekö badplats med mera. De lämnar även förslag på flera åtgärder såsom att ordna lättillgängliga och tillräckligt många cykelplatser, bygga hyresrätter och att gator med högst belastning ska förses med hastighetsdämpande hinder. Inför granskningen har formuleringen av planbestämmelse för E-område justerats och den ökade efterfrågan på platser i skola och förskola framhålls i planens konsekvenser i planbeskrivningen. Inför granskning har även redaktionella justeringar och kompletteringar gjorts i plankarta och planbeskrivning utifrån inkomna synpunkter. Läs mer nedan om vilka justeringar och kompletteringar som har gjorts inför granskning.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens synpunkter under *miljö kvalitetsnormer*, *strandskydd* och *riksintresse* måste beaktas för att planförslaget ska kunna anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsens synpunkter under *rådgivande* bör beaktas.

Kontroll enligt 11 kap. PBL

- *Miljö kvalitetsnormer*
- *Strandskydd*
- *Riksintresse*

Miljö kvalitetsnormer

1. För att inte negativt påverka MKN för recipienten ska kommunen i rimlig utsträckning i förhållande till planens omfattning och möjliga påverkan visa åtgärder som bidrar till att MKN för vatten kan nås. Länsstyrelsen anser inte att kommunen på ett tillräckligt sätt beskriver hur dagvatten ska hanteras inom planområdet vad gäller exempelvis fördröjning, rening samt påverkan på nedströms recipient.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken Dagvattenhantering, åtgärder och påverkan.

2. De centrala delarna av planområdet föreslås fyllas upp då det idag inte är byggbar mark i relation till föreslagen markanvändning. Även andra områden kan behöva fyllas ut då det är låglänt och riskeras att översvämmas såväl från havet som vid skyfall. Enligt dagvattenutredningen, som i stora delar är tydlig och bra, ska vatten ledas ut från planområdet mot öster. I plankartan finns dock inga föreskrivna höjder på vare sig kvartersmark eller gator och inte heller någon föreskriven lutning för att dagvattnet ska kunna ledas i tänkt riktning. Risk finns också att dagvatten negativt påverkar befintlig bebyggelse eller angränsande fastighet. Plankartan ska därför kompletteras med dessa bestämmelser eller liknande som säkerställer en god hantering av dagvattnet i planen.

Kommentar: Samtlig planerad bebyggelse i planområdet ligger på minst + 4 meter över havsnivån i RH2000. Det innebär att den föreslagna bebyggelsen inte riskerar att översvämmas. Kalmar kommun reglerar inte marknivån i detaljplan som innebär att jungfrulig mark ska bebyggas eftersom det kan skapa problem vid genomförandet ifall marknivån behöver justeras ytterligare. Marknivån är inte heller reglerad i första etappen av Södra staden. Fastställandet av bebyggelse- och gatustrukturen och markprojektering har gjorts parallellt under planarbetet för att säkerställa att föreslagna struktur kan leda dagvatten i tänkt riktning med hänsyn till omgivningen. Strukturerna och markhöjderna gör att dagvattnet inte kommer

Datum
2018-10-25

Ärendebeteckning
2016-5323

påverka befintlig bebyggelse negativt. Planbeskrivningen har kompletterats, läs mer under rubriken Dagvattenhantering. Ingen mark som planeras för ny bostadsbebyggelse eller infrastruktur ligger under +2,8 meter över havet.

3. Plankartan ska också specificera vilken typ av dagvattenlösning som ska användas samt dess ungefärliga utbredning, djup på diken, volymer etc ska tydligt framgå.

Kommentar: Föreslagna dagvattenåtgärder är dimensionerade för att klara den volym dagvatten som planförslaget och delar av befintlig bebyggelse i Rinkabyholm medför. Kalmar kommun bedömer att det inte är lämpligt att i plankartan reglera dagvattenåtgärders utbredning eftersom kommunen inte vill begränsa utbredningen. I planområdet finns naturliga lågpunkter i naturområdena som periodvis kan översvämmas utan att negativt påverka befintlig eller ny bebyggelse. I plankartan finns egenskapsbestämmelse som möjliggör för planerade dagvattenåtgärder som beskrivs i planbeskrivningen och dagvattenutredningen. Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken Förändring av dagvatten med en uppskattning av dagvattenolymer.

4. Genomförandebeskrivningen ska också kompletteras med uppgifter om vem som ansvarar för att åtgärderna genomförs samt när de ska vara genomförda i förhållande till byggande av bostäder och andra ändamål.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats, läs mer under rubrik Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.

5. Plankartan innehåller bestämmelse om att ”Inom B-områden får ej bygglov ges för ny-, om -/tillbyggnader av huvudbyggnader samt komplementbyggnader som avses att inredas som bostad med lägre golvnivå än +2,8 meter över nollplanet (RH2000). Delar av byggnaden som placeras lägre än +2,8 ska tåla vatten till följd av stigande havsnivåer, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1p”. Länsstyrelsen anser att bestämmelsen är otillräcklig för att säkerställa att byggnader inte skadas av stigande havsnivåer. Länsstyrelsen riktlinjer föreskriver att för byggnader bör plushöjden ange lägsta grundläggningsnivå alternativt schaktbotten eller motsvarande för att undvika fukt i grunden. Lägre grundläggningsnivåer än de rekommenderade accepteras om det finns en teknisk lösning som kan säkerställa byggnadens konstruktion vid höga flöden.

Kommentar: Planbestämmelse har justerats, se plankarta.

6. Vad gäller klimatanpassningsåtgärder och höjdsättning för stigande havsnivåer till +2.8 m/h (RH2000) ska tillfartsvägar säkras för utryckningsfordon samt andra viktiga samhällsfunktioner som exempelvis avlopp också översvämningsskyddas.

Datum
2018-10-25

Ärendebeteckning
2016-5323

Kommentar: Samtliga nya planerade vägar inom planområdet ligger över + 2,8 meter över havet, dock ligger den befintliga Dunövägen delvis under. Längs med Dunövägen finns alléträd och stenmurar och har därmed ett högt kulturbistoriskt värde. I detta fall bedöms det kulturbistoriska värdet väga tyngre jämt mot att skydda den befintliga vägen mot översvämning. Samtliga ledningar i planområdet översvämningsskyddas. Planbeskrivning har kompletterats under rubrikerna Översvämning och Förändring av teknisk försörjning.



Bilden visar en del av Dunövägen som kantas av alléträd och stenmurar.

7. Planbeskrivningen behöver förtydligas avseende utökning av verksamhetsområde för vatten och avlopp inom hela detaljplaneområdet. Eftersom det kommer bli en samlad bebyggelse ska både nya och befintliga fastigheter ingå i det utökade, alternativt nya, verksamhetsområdet. Alla dessa fastigheter, nya som befintliga, ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattensystemet. Detta kommunala ansvar för vatten- och avloppsfrågor enligt LAV ska förtydligas i planbeskrivningen, på exempelvis s 27.

Kommentar: Noteras. Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken Förändring av teknisk försörjning.

8. Enligt dagvattenutredning och i planbeskrivning på sida 29 är utredningens förslag att anlägga ett par dämmen (Ramsö dämme) för dagvattenhanterings samlade fördröjningssteg utanför detaljplaneområdet, vass/våtmarksparti område på cirka 0,5 meter över havet innan dagvattnet går ut i slutrecipienten Västra sjön. Även förslag

Datum
2018-10-25

Ärendebeteckning
2016-5323

till vall/gångstråk mot planområde samt vall/gångstråk genom föreslagna dagvattendämmen föreslås i dagvattenutredningen (dessa finns dock inte med i planbeskrivningen). Länsstyrelsen önskar en tydligare beskrivning av vallar och gångstråk som ska byggas för att skydda bebyggelse och dagvattenhantering från havsnivåhöjning och vilken konsekvens det kan få för strandskyddet.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats under Förändring av dagvatten.

9. Dagvattenhanteringen är en viktig förutsättning för att detaljplanen ska bli lämplig med hänsyn till översvämningensrisken, kommunen behöver därför visa hur genomförandet av åtgärderna ska säkerställas. Länsstyrelsen önskar därför också ta del av beslut eller avtal som visar att dessa åtgärder kommer att vidtas senast i samband med att bebyggelsen uppförs.

Kommentar: Noteras, Länsstyrelsen kommer att delges beslut och avtal som visar att åtgärderna kan och kommer att vidtas.

Strandskydd

10. Förslag på dämnet för dagvattenhantering och skydd mot stigande havsnivåer ligger inom område för strandskydd vilket innebär att dispens avseende strandskydd måste sökas. Även vallar inom strandskyddsområde kräver dispens. För att föreslagen markanvändning i detaljplanen ska kunna anses lämplig anser Länsstyrelsen att dessa dispenser ska finnas innan planen antas.

Kommentar: Noteras. Dämmets placering och utformning har justerats inför beslut om granskning. Endast norra delen av dämnet kommer finnas kvar och i huvudsak ta hand om dagvattnet från befintliga Rinkabyholm och etapp 3 i framtiden. Tillståndet för dämnet kommer att sökas i samband med detaljplanearbetet för etapp 3. En sedimentationsdamm och öppna dagvattendiken kommer att anläggas inom planområdena för etapp 1 och 2 för ombänderta det dagvatten som dessa två etapper medför.

Riksintresse

11. Planområdet ingår i riksintresse för natur samt högexploaterad kust. I planarbetet borde ett tydligare resonemang kring eventuell påverkan på fridlysta arter och dess bevarandestatus skett med tanke på att flera kända förekomster av fridlysta arter enligt 4 § artskyddsförordningen har påträffats i planområdet.

Kommentar: Planbeskrivning har kompletterats, läs mer under rubriken Överkommunala beslut.

12. Planen kan även ha indirekt påverkan på fridlysta arter till exempel vid åtgärder som berör vattenmiljöer utanför planområdet vilket bör

Datum
2018-10-25

Ärendebeteckning
2016-5323

belysas. Naturinventering enligt standard (detaljnivå+arter) behöver genomföras då naturmark tas i anspråk. Alternativt förtydliga om en sådan redan är genomförd innan länsstyrelsen kan bedöma eventuell påverkan på riksintresse för natur. Vad gäller riksintresse för högexploaterad kust behöver planbeskrivningen tydligare beskriva hur planen påverkar riksintresset.

Kommentar: Inför granskning har dagvattenhanteringen bearbetats och aktuellt dämning som tar hand om dagvattnet från etapp 1 och 2 kommer rymmas inom planområdet. Däremot kommer öppna diken att anläggas utanför planområdet för att leda ut vattnet till recipienten. Anläggandet av öppna diken skapar till viss del förbättrade förutsättningar för fågelliv och etableringar av insekter.

Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken Dagvatten under Planförslagsdelen. Kommunen har tidigare gjort en översiktlig naturinventering där olika vegetationstyper angränsades. Den har senare kompletterats med en häckfågelinventering och en inventering av vedlevande skalbaggar knutna till ek. Kommunen bedömer att detta underlag är tillräckligt för att bedöma vilka områden som har höga naturvärden. En ny naturvärdesinventering enligt svensk standard skulle inte förändra bedömningen. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande om den fördjupade översiktplanen för Södra staden sagt att "förslaget visar på en hög ambitionsnivå för att säkra upp områdets stora natur-, kultur- och landskapsvärden" samt att "Kommunen har på ett bra sätt behandlat de allmänna intressena inom naturvårdsområdet". Den aktuella detaljplanen överensstämmer med den fördjupade översiktplanen.

Behovsbedömning

13. Länsstyrelsen anser att behovsbedömningen och resonemang kring befintliga naturvärden och djurliv i relation till föreslagen markanvändning måste utvecklas. Naturinventeringen bör ge underlag för att avvägningar ska kunna göras. Först efteråt kan beslut om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte tas.

Kommentar: Behovsbedömningen och planbeskrivningen har kompletterats inför granskning.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL - Allmänna och enskilda intressen

14. Vattenverksamhet är åtgärder som till exempel grävning, utfyllnad, anläggande av dämme eller damm, kulvertering, pålning och spontning inom ett vattenområde. Definitionen av ett vattenområde är det området som täcks av vatten under högsta förutsebara vattenstånd, ett 100-års flöde. I planbeskrivningen framkommer att delar av området redan idag har platser täckta av vatten och kommer behöva fyllas ut. Detta tolkar Länsstyrelsen som vattenverksamhet då anläggandet sker i vattenområdet, inom högsta förutsebara vattenstånd (100-års flöden). För utfyllnad upp till 3000 kvadratmeter kan anmälan göras till Länsstyrelsen. Även fördröjnings- och reningsdammar kan vara

Datum
2018-10-25

Ärendebeteckning
2016-5323

vattenverksamhet om anläggandet sker i vattenområdet, inom högsta förutsebara vattenstånd (100-års flöden). Länsstyrelsen bedömer att tillstånd krävs även för dessa åtgärder utanför planområdet för att detaljplanens föreslagna markanvändning ska kunna anses lämplig. Länsstyrelsen anser att tillstånd bör sökas för samtliga delar hos mark- och miljödomstolen som då även kan hantera strandskyddsdispens för dammar och även utfyllnaden inom planområdet.

Kommentar: Ansökan om dispens från biotopskydd samt dispens och tillstånd för förbud mot markavvattning för att fylla upp dike och anslutande plats dit vattnet leds som ligger i mitten av planområdet har ansökts inför granskning.

Rådgivande

15. Åtgärder som väsentligen ändrar naturmiljön ska anmälas till Länsstyrelsen för samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken. Ska exempelvis värdefulla träd tas ner eller andra värdefulla naturmiljöer skadas kräver det ett sådant samråd. Marklov bör finnas för träd större än 30 cm i brösthöjd inom detaljplanens allmänna platser och för skyddsvärda träd inom kvartersmark. Speciellt i södra delen av planområdet finns många värdefulla arter knutna till gamla träd som behöver bevaras.

Kommentar: Planen har anpassats så att bebyggelsen placeras i områden med relativt låga naturvärden. De högsta naturvärdena i och i anslutning till planområdet är knutna till gamla ekar och död ved. Nyckelbiotopen i söder planläggs som natur och den nuvarande markanvändningen med bete kan fortsätta. I de mindre naturområden som sparas inne i bebyggelseområdet finns en del ekar som har potential att utveckla höga naturvärden. Marklovplikt för trädfällning bedöms inte vara lämpligt eftersom gallringsåtgärder kan behövas för att de kvarvarande träden ska utvecklas. Inom kvartersmarken finns inga särskilt skyddsvärda träd som det finns anledning att skydda med planbestämmelser.

16. Vid håltagning eller likande åtgärder i stenmurar som är biotopskyddade krävs dispens från biotopskyddsbestämmelserna enligt 7 kap miljöbalken. Av en sådan ansökan ska särskilda skäl framgå.

Kommentar: Noteras. Förtydligande har gjorts i planbeskrivning, läs mer under rubrik Kulturmiljö. Inför granskning har ansökan om dispens från biotopskydd lämnats in till Länsstyrelsen.

17. Förtydliga om alléträd finns i området och om dessa kommer att påverkas av planen. Alléträd är biotopskyddade enligt 7 kap miljöbalken. Ska åtgärder genomföras som kan skada naturmiljön måste dispens sökas hos Länsstyrelsen. Nedtagning av träd eller beskärning av träd är tex sådana åtgärder som kräver dispens.

Kommentar: Planbeskrivning har kompletterats under rubriken Naturmiljö. Inför granskning har dispens från biotopskyddad allé lämnats in hos Länsstyrelsen

Datum
2018-10-25

Ärendebeteckning
2016-5323

eftersom ett mindre ingrepp behöver göras på en plats för att dagvattenhanteringen ska fungera i planområdet. Upplysning har lagts till i plankarta.

18. Exploateringsgraden på plankartan är totalt per fastighet högst 260 m² (60 m² för uthus, 210 m² för huvudbyggnad). Huvudbyggnad om 210 m² plus uthus om 60 m² ger dock 270 m² totalt vilket innebär att total byggnadsarea ska höjas till 270 m² eller att annat värde sänks.

Kommentar: Planbestämmelse som reglerar exploateringsgrad har justerats i plankarta inför granskning.

19. Ur trafiksäkerhetssynpunkt bör utfartsförbud utökas i plankartan, framför allt vid korsningar.

Kommentar: Kommunen anser att det är lämpligare att reglera generella trafiksäkerhetsfrågor med allmänna riktlinjer istället för att reglera med in- och utfartsförbud vid varje korsning i detaljplan. Kommunen tillämpar sådana försiktighetsåtgärder redan idag, men ska se över om den externa kommunikationen om detta kan förbättras.

Lantmäterimyndigheten

Plankarta med bestämmelser

1. Formuleringarna av utformningsbestämmelserna, stenröse, dagvatten och stenmur bör ses över för att syftet med dessa ska nås.

Kommentar: Planbestämmelserna för utformning, stenröse, dagvatten och stenmur har justerats i text och placering. Se plankarta.

2. Bestämmelsen p₁ – bör formuleras om så att tomtgräns ändras till ”fastighetsgräns i övrigt.”

Kommentar: Placeringsbestämmelsen p₁ har justerats i plankarta inför granskning.

Planbeskrivning

3. På sida 30 i planbeskrivningen i beskrivningen av hur avfallshanteringen ska ske för den nordligaste fastigheten tycks inte stämma med plankartan.

Kommentar: Planbeskrivningen har justerats, läs mer under rubriken Avfallshantering.

4. På sida 36 under ”Avtal eller andra överenskommelser” bör texten tas bort. (Beskrivning av vad som händer med

Datum
2018-10-25

Ärendebeteckning
2016-5323

väghållningsansvaret finns under rubriken ”Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter”).

Kommentar: Texten under rubriken Avtal eller andra överenskommelser i planbeskrivningen är borttagen.

5. På sida 37 i planbeskrivningen behöver kartan som visar de fastighetsrättsliga konsekvenserna kompletteras med ett område.

Kommentar: Karta som visar de fastighetsrättsliga konsekvenserna kompletteras inför granskning.

6. På sida 38 i planbeskrivningen i tabellen, på fastigheterna Rinkaby 15:9 och 15:10, komplettera med ”Rättigheter, Inom område med beteckningen u ska ledningsrätt bildas för allmänna ledningar”.

Kommentar: Tabellen i planbeskrivningen har kompletterats.

7. På sida 39 i tabellen, på Dunö ga:1, komplettera med att ”Kommunen ska i samband med detta även överta väganläggningen”.

Kommentar: Tabellen i planbeskrivningen har kompletterats.

8. På sida 39 under rubrik ”Rättigheter”, komplettera med ”Allmänna ledningar på kvartersmark ska säkerställas med ledningsrätt”.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats, läs mer under rubrik Rättigheter.

9. De ekonomiska konsekvenserna behöver utvecklas och förtydligas.

Kommentar: De ekonomiska konsekvenserna har utvecklats och förtydligats inför granskning.

10. På sida 45 är det beskrivet att inga fornminnen finns i planområdet. Enligt den officiella redovisningen i registerkartan finns det fornminnen.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken Kulturmiljö och Fornlämningar.

11. Namnet ”gamla Dunövägen” omnämns på ett flertal ställen i beskrivningen och även på plankartan i bestämmelserna.

Datum
2018-10-25

Ärendebeteckning
2016-5323

Gamla Dunövägen finns inte inom planområdet, detta behöver alltså ändras.

Kommentar: Benämninge Gamla Dunövägen har tagits bort i planbeskrivning och plankarta och har på vissa ställen ersatts av Dunövägen.

12. Några redaktionella synpunkter lämnas muntligen till planhandläggaren under hand.

Kommentar: Noteras.

Boende och fastighetsägare

Sakägare 1

Sakägare 2

Sakägare 3

Sakägare 4

Sakägare 5

Sakägare 6

Sakägare 7

Sakägare 8

Sakägare 9

Sakägare 10

Sakägare 11

Sakägare 12

Sakägare 13

Sakägare 14

Sakägare 15

Sakägare 16

Sakägare 17

Sakägare 18

Sakägare 19

Som närboende samt markägare, vill vi härmed skriftligen inkomma med synpunkter på planförslaget för Södra Staden etapp 2. Vi anser att planen bör justeras med ökat skyddsavstånd mellan befintlig bebyggelse på Dunövägen och planerad bebyggelse i skogsområdet norr om denna. Det finns flera möjliga alternativ där de tomter som nu planerats närmast bakom Dunövägen kan flyttas så att samma antal tomter ändå bibehålls och där samma yta av tillgängliga grönområden bibehålls.

Datum
2018-10-25

Ärendebeteckning
2016-5323

1. Vid planering och medgivande av uppförande av nybyggnation tas ofta stor hänsyn för att minimera olägenheter för boende i befintliga hus. Som representativt exempel kan exempelvis de restriktioner som brukar tillämpas för att bevilja bygglov i anslutning till fastigheter med djurhållning nämnas. De olägenheter som anförs där är lukt, flugor och buller. I de fallen är ändå de som söker bygglov i allmänhet väl medvetna om förhållandena på platsen där de önskar bygga. Vid uppförande av större bostadsområden, som i fallet med Södra staden, pågår markarbeten och byggnation ofta under många år. Tidsperioden då olägenheter förväntas förekomma är således inte ringa. I planbeskrivningen anges exempelvis en genomförandetid på 10 år (jämfört med exempelvis Ljusstaden). De olägenheter som är att vänta för närboende under en inte obetydande tid är således en förfullning av miljön (med uppställning av maskiner, högar med schaktmassor, upplag av byggnadsmaterial med mera), buller och damning. I en tyst lantlig miljö måste samtliga av dessa faktorer bedömas utgöra väsentliga olägenheter för närboende, då de markant avviker från de tidigare förhållandena. Som lagrum för detta kan hänföras bland annat:
 - PBL 2 kap, 6a§, som säger att bostadsbebyggelse ska planläggas så att olägenhet orsakade av buller undviks.
 - PBL 8 kap, 9§, som säger att tomter ska bebyggas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till rådande landskapsbild, med hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen, och så att betydande olägenheter för omgivningen undviks.
 - PBL 8 Kap, 15§, som säger att tomter ska hållas i vårdat skick för att inte orsaka betydande olägenheter för omgivningen.

Kommentar: Olägenheterna som PBL syftar till i 2 kap 6a§, 8 kap 9§ och 8 kap 15§ är de framtida användningarna som planläggs i detaljplan eller godkänns i bygglov. Detaljplanen ska reglera med planbestämmelser så att de planerade användningarna inte bidrar med olägenheter för annan planerad bebyggelse och befintlig. Planläggs exempelvis en industriverksambet som riskerar att bidra med olägenheter i form av buller ska detaljplanen regleras med egenskapsbestämmelser eller placering så att olägenheterna minimeras. PBL syftar därmed inte till genomförandeskedet av detaljplanen som pågår under en begränsad tid. Genomförandet av detaljplanen och byggarbeten som kommer att pågå regleras av andra lagar som syftar till att begränsa påverkan av byggarbetet för berörda. Naturvårdverkets allmänna råd (2004:15) är ett exempel som begränsar buller vid byggarbetsplatser både utifrån ljudnivå och tider. Miljöbalken reglerar också genomförande och eventuella konsekvenser. De lagar och regler som finns kring byggarbeten ska följas och ska därför begränsa genomförandet av detaljplanens påverkan på er.

2. I det första planförslaget hade en god marginal lämnats norrut mellan befintlig och ny bebyggelse, vilket vi alla var nöjda med. I nu liggande förslag är avståndet väsentligt mindre, och ovanstående olägenheter kan därmed inte uteslutas. Risken för störningar ökar av att den aktuella skogen är i så dåligt skick (i princip samtliga granar är svårt

Datum
2018-10-25

Ärendebeteckning
2016-5323

angripna av barkborre) att samtliga granar inom kort tid behöver tas ner och därmed kommer detta område att glesas ut. I och med att flertalet av de höga träden inte har många år kvar (en del tall och enstaka ek finns också) så kommer insynsskyddet bakom våra fastigheter inom några år att vara betydligt mindre än idag. Skyddet vi får avgörs därmed framför allt av avståndet till nybyggnationen. Det vi vill är en flytt av de sex fristående villorna samt radhuslängan som ligger närmast i norr om Dunövägen. När dessa tomter flyttas försvinner dessutom vägen som ligger fram till dessa, vilket ger ytterligare några meters avstånd. De sex villorna kan exempelvis med olika lösningar läggas i den gröna diagonalen norr om stenröset så att den store ytan vid kullen ändå kan bevaras intakt. Förvisso kan det innebära att man bryter den gröna diagonalen som nu är inritad. Men det viktigaste bör vara att man bibehåller samma totala yta med lättillgängliga grönområden. Grönområdet bakom Dunövägen blir ju mer tillgängligt om det blir större. Olägenheterna för befintlig bebyggelse kan också minimeras genom att tomterna närmast i norr om Dunövägen bara får byggas i ett plan. Det skulle ge mindre insyn mot befintlig bebyggelse. Det har likaså lovats att nya tomter ska byggas med samma bostadsslag som redan finns (till exempel nya villor angränsande mot befintliga villor). Därmed bör inga radhus ligga så nära.

Kommentar: Det tidigare sedda planförslaget var från ett tidigt skede i planprocessen där platsens förutsättningar inte var detaljstuderade. Under arbetets gång har vägen och bebyggelsen i östra delen av planområdet flyttats längre åt väster för att det tekniskt ska fungera med ledningar och sjühfall av vatten och dagvatten i planområdet. Det har inneburit att planerad bebyggelsen har kommit cirka 1 meter närmare befintlig bebyggelse på det närmast stället. I planförslaget är det nu 17 meter mellan fastighetsgräns vid befintligt och planerad bebyggelse på det närmaste stället. Det finns tyvärr inga alternativa platser för de planerade bostadshusen. Den gröna diagonalen pekades ut som en viktig grön koppling och korridor redan i arbetet med den fördjupade översiktsplanen som antogs 2015-02-23. Dels för att koppla det befintliga bostadsområdet i Rinkabyholm med Södra staden, men även för att stärka kopplingarna till Eköbadet och naturen. Den gröna diagonalen har utgjort en viktig grundpelare i arbetet med planförslaget. Både befintliga och planerade fastigheter är placerade med baksidorna mot varandra. Det innebär att den huvudsakliga rörelsen kommer att ske på framsidorna av fastigheterna. Insyn kommer förhoppningsvis inte vara ett stort problem eftersom det dessutom finns ett respektavstånd mellan befintliga och planerade bostäder på 17 meter på det närmaste stället vilket också minskar insyn. Det finns en del lövträd som inte är angripna av granbarksborre som kommer att finnas kvar. Längre fram finns det även möjlighet för fler lövträd att växa upp när platsen nås av dagsljus. Läs mer under kommentar på synpunkt som Sakägare 2 och 3 har lämnat. Radhusen har samma byggnadshöjd som villorna vilket innebär att de inte kommer att bli högre. Fastighetsgränserna är i samma gräns med villorna. Radhusen bedöms därmed inte påverka befintliga fastigheter annorlunda jämfört med villor.

Datum
2018-10-25

Ärendebeteckning
2016-5323

Sakägare 2

Sakägare 3

Efter att ha deltagit i samrådsmötet angående Södra stadens etapp 2 är vi missnöjda med nuvarande planen. Vi anser att villorna som gränsar till ingången i sparade naturområde är för nära vår tomtgräns. För några år sedan gallrade Södra på uppdrag av Kalmar kommun. Vid tre tillfällen har jag försökt ta kontakt med er för att påpeka att det ser ut som kriget eftersom nedsågade träd låg kvar och ruttnade och stora och små grenar låg kvar. Skogen är drabbad av grannbarksborre och inga åtgärder har vidtagits i samband med det. Skogen sedan dess har blivit farlig att gå i på grund av risk för fallande träd. Vi bifogar skogsbilder (se bilder nedan). Vid tidigare möten har ni utlovat att skogspartiet ska i sin helhet få vara kvar men nu, enligt den nya planen, ser vi att mer än halva skogspartiet ska skövlas. Eftersom skogen är i så pass dåligt skick får vi insyn i nya villor. Vi vill inte ha detaljplanen som den ser ut nu. I så fall känner vi att kommunen tvingar oss att flytta.



Datum
2018-10-25

Ärendebeteckning
2016-5323

Kommentar: Se kommentarer på föregående synpunkt ovan. Tidigare har skogen i första hand brukats för virkesproduktion. Det är då inget onormalt att det lämnas grenar med mera som kan försvåra framkomligheten. När det nu blir bostäder runt om blir målet inte att producera virke utan att skapa en långsiktigt fungerande miljö för rekreation och avskärmning. Kommunen kommer därför sträva efter att öka inslaget av lövträd och tall som är stabilare än gran. Det är dock ett långsiktigt arbete eftersom det tar tid för nya träd att växa upp. I skogspartiet mellan den befintliga och den nya planerade bebyggelsen är det ganska stort inslag av ek, vilket är positivt. De flesta granar som finns där kommer troligen att avverkas eftersom de riskerar att blåsa omkull när skogen intill försvinner.

Angående granbarkborren så finns det bestämmelser i skogsvårdslagen om hur mycket nydöd barrved det får finnas i skogen för att begränsa granbarkborren. Det kommer att bli nödvändigt att ta bort döda och döende granar. Stammar och grenar som legat några år har däremot ingen betydelse för granbarkborren utan är däremot värdefulla för andra insekter, svampar med mera. De är i sin tur värdefulla för exempelvis fåglar. Det är därför olämpligt att stöda alltför noga. Träd som riskerar att falla, rotvärtor och annat som utgör säkerhetsrisker bör förstås åtgärdas. Eftersom stora delar av granskogen kommer att bebyggas kommer förmodligen inga åtgärder göras förrän det är dags att avverka för utbyggnad av planförslaget. Då är det även lämpligt att se över vad som behöver åtgärdas i de skogspartier som blir kvar.

Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken Förbättringsåtgärder i naturområden.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kultur- och fritidsnämnden

1. Kultur- och fritidsnämnden anser att förslaget till detaljplan är positivt, där landskapets natur- och kulturvärden bevaras samtidigt som det främjar en socialt hållbar stadsdel. Att behålla den historiska kopplingen genom bevarandet av stenmurar uppskattas.

Kommentar: Noteras.

2. Genom centrumbildningen ges möjlighet att skapa en mötesplats i området och där anser kultur- och fritidsnämnden att det är viktigt att nämna att det kommer finnas verksamheter som ligger inom nämndens ansvarsområden.

Kommentar: Planerad torgbildning är främst tänkt som en korsningpunkt för bilister, cyklister och fotgängare. Där ska även finnas möjlighet att eventuellt parkera cykel och slå sig ner på en bänk. I angränsande stadsradhus finns möjlighet till centrumverksamheter i bottenplan. I dagsläget finns inga planer på att använda dessa som verksamheter inom ert ansvarsområde, dock finns möjligheten vid eventuell intresse.

3. Kultur- och fritidsnämnden anser vidare att det är positivt att det även finns fortsatt möjlighet till rekreation i området, både för boende och besökande.

Datum
2018-10-25

Ärendebeteckning
2016-5323

Kommentar: Noteras.

4. Användningen av 1%-regeln förutsätts tillämpas vid byggnationen.

Kommentar: Noteras, frågan tas med till genomförandeskedet.

Barn- och ungdomsförvaltningen

1. Barn- och ungdomsförvaltningen har inga synpunkter på detaljplanen avseende bebyggelse, gator, naturmiljö etc.

Kommentar: Noteras.

2. Etapp 1 innehåller ett område för skola och förskola men vi saknar en analys av hur antal och typ av bostäder påverkar behovet av förskola och skola för de som skall bo i området. I det här fallet som en sammanvägd effekt av både etapp 1 och 2 i Södra staden. Vi beräknar att dessa två etapper ger ett utökat behov i området av förskola för cirka 110 barn och skola för cirka 90 grundskoleelever. Detta kommer att ge organisatoriska konsekvenser och framför allt ekonomiska konsekvenser för kommunen i form av investeringar i nya lokaler. Det bör alltså belysas i konsekvensbeskrivningen. Framtida etapper i Södra staden innebär också att behovet av förskola och skola fortsätter att öka. Redan idag, innan nya bostäder, är skola och förskola i Rinkabyholm för små och måste byggas ut.

Generellt för alla framtida detaljplaner föreslår vi att en sådan analys alltid görs och ingår i konsekvensbeskrivningen. Både som en effekt av den enskilda planen men framför allt ur perspektivet av flera samverkande planer. I ett läge av höga ambitioner för bostadsbyggandet i Kalmar är det mycket viktigt att framhålla behovet av (och kostnader för) grundläggande samhällsservice som förskola och skola.

Kommentar: Noteras. Genomförandet av planförslaget kommer innebära ett ökat behov av tillgång till förskola och grundskola. Som ni nämner finns det mark avsedd för skola i planområdet för etapp 1. Planbeskrivningen kompletteras under rubriken Konsekvenser av planens genomförande.

Kalmar Brandkår

Kalmar Brandkår lämnar följande yttrande:

För att underlätta släckangrepp och minimera insattiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadernas entréer att man inte behöver dra slang och transportera material mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om nödutrymning avses ske med bärbara stegar.

Datum
2018-10-25

Ärendebeteckning
2016-5323

Kommentar: Noteras. I detaljplanen finns möjlighet att skapa förutsättningar för att inte dra slang och transportera material längre än 50 meter och skapa gångavstånd på maximalt 50 meter så att nödutrymning kan ske med bärbara stegar.

1. Räddningsväg ska anordnas om det befintliga gatunätet inte ger tillräcklig åtkomlighet för räddningsinsats eller för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning.

En räddningsväg:

- a. Ska ha en fri höjd på minst 4 meter.
- b. Ska ha bärighet motsvarande angränsande vägnät eller tåla ett axeltryck av 100 kN.
- c. Bör vara försedd med ett hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. Hårdgjorda gräsmattor rekommenderas inte.
- d. Ska ha en körbandbredd på minst 3 meter på raksträckor.
- e. Ska ha en längslutning på max 8 %, tvärfall på 2 % och vertikalradien (konkav eller konvex) minst 50 meter.
- f. Ska ha en inre radie i kurvor på minst 7 meter och det bör finnas sådan breddökning och hinderfritt sidoområde före, genom och efter kurvan så att stegfordon kan framföras.
- g. Ska markeras med standardiserad skylt.
- h. Ska underhållas och snöröjas. Exempel på underhåll är skötsel av träd som kan hindra stegresning.
- i. Bör ha angöringen i anslutning till byggnadens adress.

Kommentar: Kommunen gör bedömningen att förslaget gatunät ger tillräcklig åtkomlighet för räddningsinsats och utrymning med räddningstjänstens stegutrustning.

2. För de utrymmen där alternativ utrymningsväg utgörs av fönster med hjälp av räddningstjänsten och där avståndet mellan mark och fönsterkarm överstiger 11 meter krävs maskinstege. I dessa fall ska uppställningsplats för stegfordon anordnas enligt nedan:

En uppställningsplats för stegfordon:

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

Kommentar: Inga utrymningsvägar finns i planområdet där avståndet mellan mark och fönsterkarm överstiger 11 meter.

3. Utrymning med hjälp av maskinstege bör inte genomföras om avståndet mellan mark och karmunderstycke överstiger 23 meter. Detta bör beaktas i bygglovsskedet för att säkerställa säker utrymning.

Kommentar: Noteras.

Datum
2018-10-25

Ärendebeteckning
2016-5323

4. Brandpostnätet ska uppfylla gällande normer.
Kommentar: Vid genomförande säkertställs att brandpostnätet uppfyller gällande normer.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

E. ON Elnät Sverige AB

1. Inom planområdet har E. ON Elnät befintliga elnät som består av markförlagda hög- och lågspänningskablar, kabelskåp och stolpstation, se bifogad karta. För att säkerställa kablarnas exakta lägen beställs kostnadsfritt kabelvisning i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras närmare än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovan ledningarna, så att reparation och underhåll försvåras. Vilket även gäller dikning.

Kommentar: Noteras. Informationen tas med till genomförandeskedet.

2. I samband med att området exploateras behöver nya jordkabeln förläggas i lokalgator eller allmän platsmark i samband med att gator iordningställs.

Kommentar: Noteras. Informationen tas med till genomförandeskedet. Planbeskrivningen har kompletterats.

3. Vi noterar E-området som har lagts ut i planen för en teknisk anläggning för energi och fjärrvärme. För att klara den framtida elförsörjningen inom området krävs det att en ny transformatorstation uppförs i planområdet. Enligt nya riktlinjer i Boverkets allmänna råd och planbestämmelser kan E-områden preciseras så att vår planerade transformatorstation får beteckningen E1, vilket vi yrkar görs i detta fall.

Kommentar: Planbestämmelse för E-område har preciserats till transformatorstation i plankarta.

4. E. ON Elnät yrkar dessutom att ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Kommentar: Noteras. Inför granskning har gångväg som ansluter till transformatorstationen breddats.

Datum
2018-10-25

Ärendebeteckning
2016-5323

5. Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att närstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

Kommentar: Noteras. Detaljplanen möjliggör för att starkströmsanläggning kan vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis.

6. För information kan vi nämna att i samband när ny transformatorstation är på plats så kommer stolpstationen att raseras.

Kommentar: Noteras.

7. Det är viktigt att samordning sker i god tid innan projektstart, kontakt tas med E. ON Elnät Sveriges AB.

Kommentar: Noteras. Informationen tas med till genomförandeskedet.

Telia Sonera Access AB (Skanova)

Skanova har sedan tidigare utbyggt för fiber i närliggande områden och önskar att bli kontaktade i god tid för exploatering i rubricerat område för vidare projektering, så som att närvara vid uppstartsmöte etc.

Kommentar: Noteras, upplysningen tas med till genomförandeskedet.

Polisen

Polismyndigheten har tagit del av inkomna handlingar och har ingen erinran eller anledning till ytterligare kommentarer med hänsyn taget till de intressen som polismyndigheten har att tillvarata. I övrigt inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Intresseorganisationer och övriga

Hyresgästföreningen Kalmar- Torsås-Öland

1. Vi finner planen mycket positiv ur de kommande boendes synvinkel, framför allt i följande aspekter:
 - Blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer.

Datum
2018-10-25

Ärendebeteckning
2016-5323

- Närhet till natur, med många gator som slutar i en ”port” till naturen.
- Skapandet av ett nytt centrum – också tillgängligt för gamla Rinkabyholm – med affär, skola, bibliotek och sporthall, på fotgängarnas villkor.
- Prioritering av kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik.
- Bevarande av gamla stigar och stenmurar.
- Ekö badplats görs lättåtkomlig för de boende i området.

Kommentar: Noteras. Det som ni har noterat har varit viktiga utgångspunkter i arbetet med planförslaget och kommunen uppskattar att det värdesätts. Genom att blanda olika upplåtelseformer skapas en blandning av människor och tillfällen för möten skapas när den offentliga miljön och målpunkter blir mer tillgängliga.

2. Vi har följande synpunkter i övrigt:

- Att det ska ges möjlighet till samlingslokal för de boende i anslutning till radhusen vid torget.
- Att det i den yttre boendemiljön ska skapas naturliga mötesplatser för de boende.
- Att det ska anordnas lättillgängliga och tillräckligt många cykelplatser såväl utomhus som i låsbara utrymmen för de boende.
- Att det ska byggas hyresrätter i området, i enlighet med vad som anges i Kalmar kommuns måldokument i ”Verksamhet med budget 2017” om att bostäder ska byggas blandat och hyresrätter värnas. Vi vill att så många som möjligt (minst hälften) av antalet bostäder i parhusen och radhusen i området byggs som hyresrätter.
- Att gator med störst belastning av motorfordon, t.ex. Dunövägen, ska förses med hastighetsdämpande hinder.
- Att erforderligt antal laddplatser för elbilar ska inrättas i anslutning till bostäderna.
- Att utrymmen och laddplatser för elrullstolar och elskotrar ska anordnas.

Kommentar: Detaljplanen möjliggör för att det skulle kunna finnas samlingslokal för de boende i bottenvåningen på de mer stadsmässiga radhusen vid torget. Intentionerna med att vända entréerna på gatorna och utformningen av gatorna är för att möjliggöra naturliga möten mellan grannarna i området. Därtill finns även gröna släpp inplanerade i bebyggelsestrukturen som tillgängliggör naturen, som i sin tur kan bli en naturlig mötesplats för boende och besökare. Cykelplatser ska enligt kommunens Riktlinjer för parkering i Kalmar kommun anordnas på den egna fastigheten. Det ansvarar fastighetsägaren att ordna. Kalmar kommun strävar efter att uppnå blandade upplåtelseformer och värnar om framförallt hyresrätter, dock regleras det inte i detaljplan. Den föreslagna gatustrukturen är utformad med korta raksträckor, många knäckar och bus som placeras nära gata vilket förhoppningsvis kommer att leda till att en låg hastighet hålls. På de ställen där den högsta tillåtna hastigheten överstigs

Datum
2018-10-25

Ärendebeteckning
2016-5323

kommer hastighetsdämpande åtgärder att genomföras. Parkering ska i första hand anordnas på den egna fastigheten och därför föreslås laddstolpar placeras där. Laddplatser för elbilar, elrullstolar och elskotrar regleras inte i detaljplaneskedet. Dock möjliggör detaljplanen för inrättande av dessa. Frågan tas med till genomförandeskedet.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

Kalmar Vatten AB

Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Sakägare 1
Sakägare 2
Sakägare 3
Sakägare 4
Sakägare 5
Sakägare 6
Sakägare 7
Sakägare 8
Sakägare 9
Sakägare 10
Sakägare 11
Sakägare 12
Sakägare 13
Sakägare 14
Sakägare 15
Sakägare 16
Sakägare 17
Sakägare 18
Sakägare 19

Freja Råberg

Planarkitekt

Handläggare
Freja Råberg/Jonas Hallberg
0480-450395/0480-450085

Datum
Upprättad 2017-06-14
Senast reviderad 2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Rinkaby 6:46 m. fl.

Södra staden etapp 2, Rinkabyholm, Kalmar kommun



Illustration som visar hur torget skulle kunna se ut.

Antagandehandling

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



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Planbeskrivningens innehåll

Sammanfattning	4
Inledning	5
Bakgrund	5
Syfte med detaljplanen	8
Plandata	8
Planförfarande och tidsplan	10
Nuläge	11
Mark- och vattenförhållanden	11
Natur och kultur	14
Bebyggelse	16
Tillgänglighet och infrastruktur	17
Service	17
Teknisk försörjning	17
Störning och risk	19
Strandskydd	19
Planförslag	20
Ny bebyggelse	20
Ändrade mark- och vattenförhållanden	25
Natur och kultur	26
Tillgänglighet och infrastruktur	29
Förändring av teknisk försörjning	32
Behov av åtgärd mot störning och risk	39
Beskrivning av planbestämmelser	42
Genomförande och konsekvenser	45
Organisatoriska frågor	45
Fastighetsrättsliga frågor	45
Tekniska frågor	50
Ekonomiska frågor	50
Konsekvenser av planens genomförande	53
Tidigare ställningstaganden	56
Överkommunala beslut	56
Översiktsplan Kalmar kommun	58
Fördjupad översiktsplan	58
Program	59
Förstudie	59
Verksamhetsplan och budget 2017	59
Lägsta färdiga golvhöjd	59
Gällande detaljplaner	60

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Till planen hör också:

- Behovsbedömning
- Sammanställning av förstudiearbete för Södra staden maj 2016
- Kulturhistorisk utredning 2015, Rinkabyholm, Hossmo socken, Kalmar kommun, Kalmar län, Småland, Kalmar läns museum
- Stadsutveckling och trafikstrukturer, Södra staden Kalmar, Ramböll 2016-09-26
- Gestaltningprogram, Övergripande principer för utformning av allmän platsmark, Sweco 2016-12-07
- Dagvattenutredning Södra Staden, Vatten och Samhällsteknik 2016-09-26 (Uppdaterad 2018-09-12)
- Översiktlig markteknisk undersökningsrapport geoteknik, Sweco 2017-03-08

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret på Kalmar kommun, i samråd med Kommunledningskontoret och Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun. De som har ingått i arbetsgruppen är Freja Råberg, Tomas Burén, Josefine Blomlöf, Mattias Andersson, Edyta Krawus, Ingrid Bogren, Tobias Dahlgvist, Peter Borgebäck, Hanna Dahmberg, Jonas Hallberg, Rasmus Bøtker Laursen och Anders Mårtensson.

Freja Råberg
planarkitekt

Jonas Hallberg
planarkitekt

Sammanfattning

Detaljplanen avser att möjliggöra för framförallt bostäder i en andra etapp av Södra staden. Bostadsbeståndet ska vara blandat och bestå av både friliggande villor, radhus och parhus. Därtill möjliggörs utveckling av gång- och cykelväg längs med Dunövägen. Bebyggelsen ska vara väl anpassad till sin omgivning, ha en intressant gestaltning och utformas med stor hänsyn till planområdets naturvärden. I planförslaget föreslås en småskalig och tät bebyggelsestruktur för att skapa ett tryggt bostadsområde som uppmuntrar till möten mellan invånarna. Småhus ska placeras parallellt med gata och med huvudentrén vänd mot gata. Planförslaget möjliggör för totalt 33 villatomter, 8 parhus, 12 radhus (varav 8 är mer stadsmässiga). Sammanlagt beräknas planen ge möjlighet till cirka 50-60 bostäder inom planområdet eller bostäder till cirka 100-180 personer. Stor hänsyn har tagits till natur- och kulturvärden i planförslaget. Exempelvis slutar gator i släpp mellan föreslagen bebyggelse så att det finns möjlighet att nå naturen på ett enkelt sätt. Släppen kan användas som passager och skapar en direkt närhet till natur och rekreation för de framtida och befintliga invånarna i planområdet. Stora delar av befintliga stenmurar bevaras och stenupplaget i planområdets östra del har fått en central roll som målpunkt.

I nordvästra hörnet av planområdet föreslås ett torg som är tänkt att fungera som både mötesplats och korsningspunkt för olika trafikslag på fotgängarnas villkor. Den östra delen av torget ska användas av mjuka trafikanter såsom fotgängare och cyklister. Den östra delen har ett strategiskt söderläge med bebyggelse i norr som skapar goda förutsättningar för en mötesplats för områdets invånare och besökare att vilja stanna och vistas på. Längs med Dunövägen föreslås en gång- och cykelväg som kan stärka kopplingen mellan Dunö och Rinkabyholm.

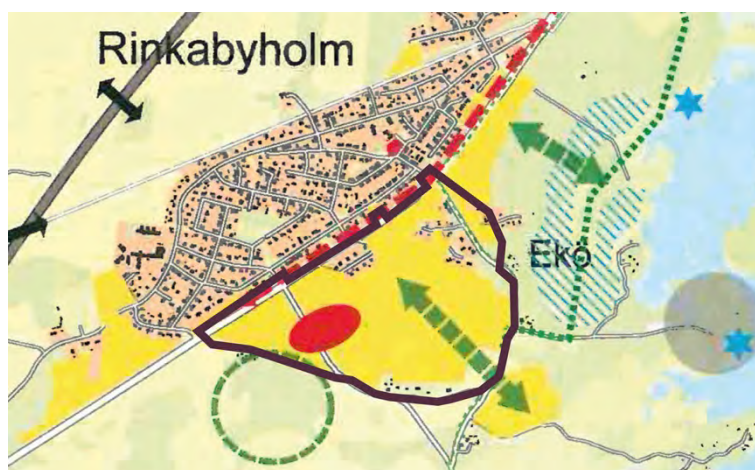
En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för Södra staden togs fram i samband med arbetet med den fördjupade översiktsplanen. I detaljplanskedet har kommunen gjort en behovsbedömning och i den bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig i samband med etapp 2. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

Inledning

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslaget och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan ska vara vägledande vid tolkning av detaljplanen.

Bakgrund

År 2016 togs det fram en förstudie för Södra staden som omfattar cirka 48 hektar markyta. Området omfattar den största sammanhängande utbyggnadsdelen som pekades ut i den fördjupade översiktsplanen (2015) och motsvarar cirka 50% av den totala ytan.



Förstudieområdet markerat med brun linje på FÖP-kartan.

En omfattande analys av området gjordes inledningsvis för att tillmötesgå visionerna i den fördjupade översiktsplanen och för att uppnå en socialt hållbar stadsdel. Att arbeta för en socialt hållbar stadsdel i planeringen för en framtida livsmiljö är en självklar målbild eftersom det finns så många fördelar när arbetet lyckas. Kalmar kommun har en rad verksamhetsmål som rör social hållbarhet. Bland annat står det i kommunens ”Verksamhet med budget 2018” att i det växande Kalmar ska bostäder byggas blandat och hyresrätter ska värnas. Segregation ska motverkas och förebyggas. Trygghet beskrivs som en viktig faktor för tillväxt och både lokaler och utomhusmiljöer ska byggas så att de skapar trygghet och trivsel.

Det finns ingen entydig definition av begreppet Social hållbarhet. Men tidigt i förstudiearbetet listade arbetsgruppen en rad parametrar att uppfylla för att uppnå social hållbarhet i planeringen. Dessa finns beskrivna i förstudien som är en bilaga till planen.

I analysarbetets inledande skede identifierades det befintliga områdets viktigaste målpunkter och strukturella huvuddrag. Ett tydligt ställningstagande i den fördjupade översiktsplanen är att lyfta fram landskapet och dess natur- och kulturvärden. Samtliga stenmurar och befintliga stigsystem mättes därför in för att utgöra utgångspunkt när den byggda strukturen skulle arbetas fram. Diagonalt genom förstudieområdet sträcker sig en stenmur och ett skogsparti med befintliga stigar. Det diagonala området ändpunkter landar vid det befintliga läget för macken, pizzerian och nära en av de befintliga busshållplatserna. I detta läge finns även gena gator som leder till Rinkabyholmsskolan. Den andra änden av det diagonala området landar vid vägen mot Eköbadet. I ett tidigt skede lades det fast att området som på kartan kallas för Gröna diagonalen skulle utgöra ett viktigt och övergripande grönt stråk i den nya stadsdelen. Likaså lades platsen för stadsdelens nya centrum fast. Vid macken finns redan idag en mental bild av centrumbildning att bygga vidare på. Platsen vid macken gränsar lika mycket till den tillkommande som den befintliga delen av Rinkabyholm och har därför chans att fungera som en viktig fog mellan de två delarna. Här finns även den kollektivtrafikplats som har flest omstigande resenärer i området idag.



Illustration från förstudien av huvudsakliga målpunkter och det gröna stråket i området. Inmätta stenmurar är markerade med vitstreckad linje.

Befintliga Rinkabyholm är till stor del indelat efter gamla fastighetsindelningar där stenmurar ofta utgör gränser. Genom att strukturera byggnader, gator och grönstruktur efter den korsande och tvärgående riktningen kan den tidigare

Datum
Senast reviderad 2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Riksvägens raka och monotona sträckning brytas ned. Att vägar följer stenmurarna i området ger vacker inramning till gaturummen, utgör koppling till platsens historia som odlingsmark och ger som helhet fin karaktär till området. Eftersom vi vet att historiska spår på en plats betyder mycket för att människor ska känna förankring och trygghet blir det extra viktigt när ett så stort, tidigare obebyggt område ska utvecklas.

För att främja rörelse i området och kontakten med naturen så är gatunätet utformat så att det mer eller mindre inte har några återvändsgränder. Det har eftersträvat att man i slutet av stadsdelens gator ska se ut i naturen för att påminnas om naturen i omgivningarna och locka till promenader och rörelse. Stenmurarna ger området ytterligare en dimension genom att bjuda på områdets historia och påminna om den småländske bondens strävsamhet.

I den fördjupade översiktsplanen var tanken att E22 skulle omvandlas till stadsgata med bebyggelse i direkt anslutning till denna. I förstudiearbetet kom kommunen fram till att den befintliga bebyggelsens placering gatan inte lämnar tillräckligt med utrymme. Kommunen har också ett flertal ledningar längs med E22. I ett tidigt skede testades ändå bebyggelse där det var möjligt längs vägen. Flera medborgare reagerade då eftersom ny bebyggelse hamnade nära deras villabaksidor. Riksvägen är nu istället planerad som ett grönt stadsmässigt rum som emellanåt avbryts för att ge plats åt stadsmässiga punkter (med stadsmässig struktur menas exempelvis att byggnader placeras i gatuliv så att kontakt kan uppstå mellan byggnad och gata). Den tillkommande stadsdelen har en gatustruktur som delas in i 3 zoner. En zon med flerbostadshus längs en stadsmässig gata, en mellanzon med blandning av enfamiljshus och flerbostadshus och en tredje zon med övervägande enfamiljshus. Nedanstående bild visar zonindelningen.



Illustrationskarta som visar olika täthetsgrad i förstudieområdet. Den mörkaste röda färgen visar den stadsmässiga delen med övervägande flerbostadshus, den röda färgen visar en halvstadsmässig del med en blandning av enfamiljshus och flerbostadshus och den rosa zonen visar var det är tänkt att finnas övervägande småhus.

Med planen tillförs en skala och funktion som Rinkabyholm inte har idag. Nämligen en mer tydlig centrumbildning med offentliga samlingsplatser i form av torg, centrumfunktioner, sporthall och bibliotek.

I detaljplanearbetet är förstudieområdet uppdelat i tre etapper. Den första etappen antogs i december 2016 och arbetet med etapp 2 startades direkt därefter.

Syfte med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för utveckling av framförallt bostäder i en andra etapp av Södra staden. Bostadsbeståndet ska vara blandat och bestå av både friliggande villor, radhus och parhus. Därtill möjliggörs utveckling av gång- och cykelväg längs med Dunövägen. Bebyggelsen ska vara väl anpassad till sin omgivning, ha en intressant gestaltning och utformas med stor hänsyn till planområdets naturvärden.

Plandata

Planområdet ligger i Rinkabyholm och avgränsas i väst av detaljplanegränsen för Södra staden etapp 1. Även i norr sträcker sig planområdet längs detaljplanegränsen för etapp 1, som i sin tur sträcker sig längs en diagonal stenmur som genomkorsar stadsdelen. Vid vägskälet till Eköbadet vänder plangränsen söderut längs en befintlig stenmur och passerar en åker, en rad befintliga villor och en kulle med gamla ekar. Framme vid Dunövägen svänger plangränsen vänster för att täcka in en del av Dunövägen fram till fastighetsgränsen söder om ett nybyggt hus. Plangränsen vänder sedan åter norröver och sluter planområdet strax före vägskälet vid gamla Dunövägen. Se illustrationen på nästa sida.

Datum
Senast reviderad 2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323



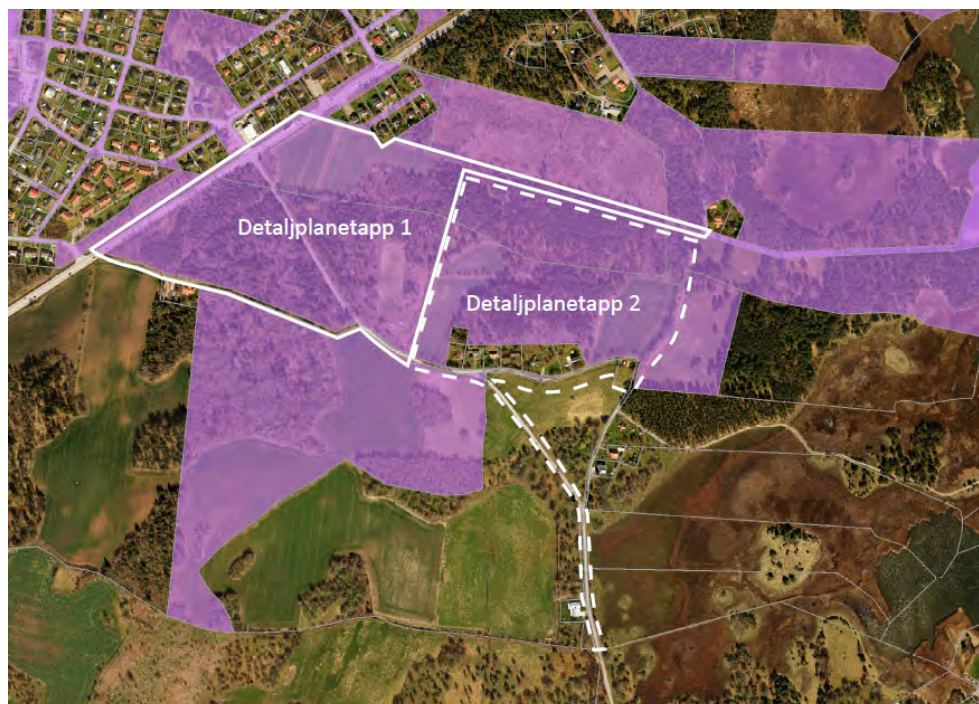
Flygfoto med markerade planområden för detaljplanetapp 1 med heldragen vit linje och denna aktuella detaljplanetapp 2 markerad med streckad vit linje.

Planområdet består till största delen av fastigheten Rinkaby 15:11, men även till viss del av Rinkaby 6:46, Hossmo 1:53, Rinkaby 14:3 och Rinkaby 8:2. Inom detaljplaneområdet finns det en gemensamhetsanläggning Dunö ga:1. Den innefattar vägen från Dunö fram till det att detaljplanen för Södra staden etapp 1 tar vid.

Stora delar av marken inom planområdet ägs av Kalmar kommun. Se kartbilden på nästa sida.

Datum
Senast reviderad 2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323



Flygfoto med markerade planområden för detaljplanetapp 1 med heldragen vit linje och denna aktuella detaljplanetapp 2 markerad med streckad vit linje. Lila färg visar den kommunalägda marken.

Planförfarande och tidsplan

En detaljplan följer en bestämd process reglerad av lag, ett så kallat planförfarande. Det finns två typer av planförfaranden: standard och utökat. Om detaljplanen är av intresse för en bredare allmänhet och inte helt överensstämmer med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande ska utökat planförfarande tillämpas.

Denna detaljplan handläggs med ett utökat planförfarande eftersom den anses intressera en bredare allmänhet.



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

Plankartan är utformad enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, 2015-01-02.

Nuläge

Mark- och vattenförhållanden

Geotekniska markförhållanden

Planområdet bedöms ha goda geotekniska förutsättningar för bebyggelse. Bebyggelsen kan grundläggas på befintliga oorganiska jordlager efter vegetations och mulljordsborttagning inom större delen av planområdet. I de centrala delarna av planområdet, som delvis består av åkermark, förekommer emellertid finkorniga jordar, silt och lera som försvårar byggnationen. Inom detta område krävs sannolikt förstärkningsåtgärder vid byggnationen. De centrala delarna är dessutom belägna cirka 2-3 meter lägre beläget jämfört med omgivande kullar. Det innebär att infiltrationen är dålig i detta område.

Planområdet utgörs till stora delar av skogsmark med blandskog, men även av åkermark centralt i området. Landskapet är relativt flackt med lägre höjdparter på 2-3 meter. Höjdnivåerna varierar mellan cirka +8 till +3 meter. I södra delen av planområdet längs med Dunövägen är nivåerna betydligt lägre. Lägsta undersökningspunkten är på +0,4 meter. Marken i planområdet består av finkornig morän, silt och lera. Den dominerande jordarten för tomtmark är morän. Moränen är antingen sandig eller siltigt sandig. På vissa ställen har även sand och sandmorän noterats, framförallt i de högre partierna. I de centrala delarna av planområdet finns ett låglänt parti där jordarterna är mer finkorniga. Där finns siltmorän, silt och lera. Moränen är fast lagrad och bedöms ha ett betydande sten- och blockinnehåll i de 2-3 översta meterna som minskar mot större djup. Den nuvarande grundvattenytan i planområdet ligger på cirka 0,5-3,3 meter under markytan. Det motsvarar nivåer +1,2 till +3,6 meter. De högsta nivåerna ligger i västra delen. Mulljords- och vegetationsmäktigheten varierar mellan cirka 0,2 – 0,3 meter med endast någon enstaka punkt med större mäktighet. Medeltjockleken på vegetation och mulljord är cirka 0,25 meter. Se karta på nästa sida.

De jordlager som finns utmed Dunövägen där en gång- och cykelväg föreslås utgörs av moränjord och sand. De mer låglänta partierna av sträckan har inte kunnat undersökas eftersom de står under vatten. Det mest sannolika är att de utgörs av organisk jord i form av torv och gyttja. Se mer under planförslaget under rubrik *Ändrade mark- och vattenförhållanden*.

Datum
Senast reviderad 2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323



Kartan markerar de centrala delarna av planområdet som utgörs av finkorniga jordar, silt eller lera som försvårar byggnation. Inom detta område krävs sannolikt förstärkningsåtgärder vid byggnation.

Det område som planeras för nya bostäder ligger över + 2,8 meter över havet. Nästan alla befintliga fastigheter, utom en, ligger också över + 2,8 meter över havet. Delar av Dunövägen ligger under + 2,8 meter över havsnivån. Se karta på nästa sida.

Förorenad mark

Planområdet utgörs av åkermark och skogspartier. Inga förorenande verksamheter eller utfyllnader har kunnat konstateras inom planområdet. Planområdet bedöms inte vara förorenat. Kalmar kommun kommer att genomföra en undersökning om det under genomförandefasen upptäcks något som är avvikande utifrån omgivande mark och misstanke om förorening uppstår. Visar det sig att förorening påträffats och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ska tillsynsmyndigheten genast underrättas enligt 10 kap 11§ miljöbalken.

Datum
Senast reviderad 2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323



Rosa linje markerar höjdkurvan som är +2,5 meter över havet.

Radon

Fyra borrhål gjordes i planområdet för att mäta radonhalten i markluften. Resultatet varierar mellan 7-14 kBq/m³. Om radonhalten i markluft är mindre än 10 kBq/m³ klassas marken som lågradonmark. Vid 10-50 kBq/m³ klassas marken som normalradonmark. Majoriteten av provtagningen visar på att marken kan klassas som normalradonmark. För ny bebyggelse rekommenderas därför radonskyddande åtgärder.

Natur och kultur

Naturmiljö och rekreation

Inlandsisen formade Möreslätten som är ett av landets främsta jordbruksområden. Landskapet karaktäriseras av ett flackt, svagt böljande landskap som är fattigt på sjöar och har enstaka inslag av små skogsområden. Området där Södra staden ingår, ligger under högsta kustlinjen som är blockrik. Det har gjort stenröjning nödvändig i stor omfattning. Stenmurar är därför ett vanligt förekommande och karaktäristiskt inslag i det gamla odlingslandskapet. Stora delar av planområdet utgörs av öppen åkermark. I norra och östra delen finns skogspartier med en mer varierad topografi. I den norra delen av planområdet finns en kulle som bedömdes som värdefull och därför värd att bevara. Kullen är karaktärsskapande för platsen och markerar en tydlig övergång mellan det öppna åkerlandskapet och den tätare blandskogen. I den norra delen av planområdet finns stigar som används för rekreation. Den södra delen av planområdet omfattas av riksintresse för naturvården. Den föreslagna utvecklingen som berör riksintresset bedöms inte påverka det negativt.

Skogen inom planområdet utgörs till största delen av talldominerad blandbarrskog i olika åldrar. Det finns även mindre gran- eller lövdominerade områden. Huvuddelen av skogen är vanlig brukad skog utan speciella naturvärden. I anslutning till planområdet, i triangeln mellan Dunövägen och den mindre vägen mellan Ekövägen och Dunövägen finns en betesmark med gamla ekar som är klassad som nyckelbiotop. Vid inventeringar 2001-2012 påträffades ett flertal rödlistade insekter i området. Sorgsvampmal (starkt hotad) fångades med en feromonfälla. Med fönsterfällor fångades skalbaggsarterna almbloombagge (starkt hotad), brokig barksvartbagge (sårbar), blåglänsande svartbagge (sårbar), *Dasytes nigrocyanus* (sårbar), gulbent kamklobagge (nära hotad), vasstandad trädbasbagge (nära hotad), ekgetingbock (nära hotad), plattad lövvedborre (nära hotad), kardinalfärgad rödrock (nära hotad) och *Trinodes hirtus* (nära hotad). Området påverkas inte av planförslaget negativt. Ytterligare några rödlistade insekter har påträffats i betesmarkerna i anslutning till planområdet.

Den sydligaste delen av planområdet ligger inom riksintresse för naturvård. Det utökade vägområdet, där en gång- och cykelväg ska anläggas, berör kanten av en värdefull betad strandäng, men påverkan bedöms vara så liten att riksintresset inte påverkas negativt.

Kulturmiljö

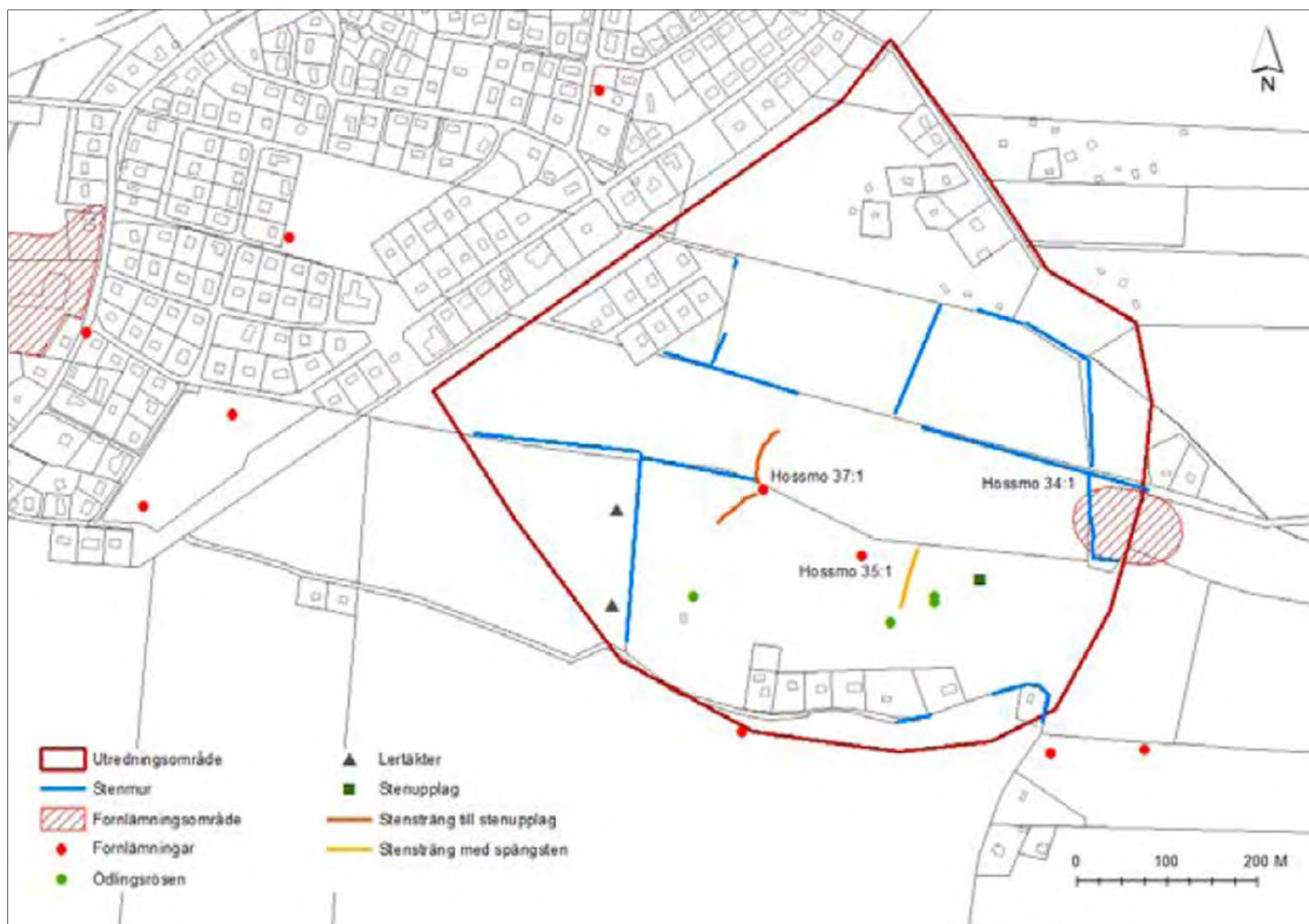
I samband med detaljplanarbetena för Södra staden har kommunen beställt en kulturhistorisk utredning av Kalmar Läns Museum. I utredningen konstateras det att området som nu är aktuellt för bebyggelse är relativt väl utrett. Inom området har inga förhistoriska lämningar noterats. Dock kunde ett flertal stenmurar dokumenteras som markerar ägo gränser äldre än år 1850. I den kulturhistoriska utredningen görs bedömningen att området främst har använts

Datum
Senast reviderad 2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

som betesmarker sedan medeltid eftersom det varit sankt. I utredningen har två fornlämningar från historisk tid noterats båda inom planområdet för etapp 2. Den ena är benämnd som Hossmo 35:1 och är registrerad som plats för gränsmärken. Enligt Lantmäteriets arkiv ska det ha funnits ett femstenarör, men vid en besiktning år 1974 kunde inget spår av gränsröset iakttas på platsen. Den andra är Hossmo 37:1 och är registrerat som en övrig kulturhistorisk lämning som utgörs av ett stenupplag med sprängsten. Upplaget anlades under beredskapstiden på 1900-talet. Det har även noterats ett liknande stenupplag i den östra delen av planområdet. Denna bedöms dock inte som en fornlämning.

I nordöstra delen av planområdet finns fornlämningsområdet Hossmo 34:1. Hossmo 34:1 är registrerad som ett bebyggelseområde som går tillbaka till 1700-talet. I dagsläget är området delvis igenväxt.



Den röda markerade punkten markerar Hossmo 35:1, den mörkt gröna markerar stenupplaget i öst och den blåa markerar fornlämningsområdet. (Karta från Kalmar Läns Museums kulturhistoriska utredning.)

Datum
Senast reviderad 2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323



Bilderna visar upplaget med sprängsten som noterats i östra delen av planområdet. Det är väl bevarat.

Bebyggelse

Planområdet utgörs av mark som inte är planlagd. Inom planområdet finns åtta befintliga fastigheter som är bebyggda med bostadsbebyggelse och/eller med uthus. Majoriteten av bostadsbebyggelsen är uppförd i två våningar och är byggd på 1900-talets senare hälft. Det finns en stor variation i storlek och utförande. Byggnadsarean för huvudbyggnaderna varierar mellan 40-160 kvadratmeter per fastighet. Även tomterna har olika storlekar. Den minsta tomten är cirka 840 kvadratmeter och den största är 3400 kvadratmeter. De flesta ligger runt 1350 kvadratmeter.



Kartan framhåller befintliga fastigheter och bebyggelse inom planområdet.

Tillgänglighet och infrastruktur

Vägar

I planområdet finns en befintlig bilväg, Dunövägen, som förser befintlig bebyggelse inom planområdet och på Dunö med trafikförbindelser. Längs med vägen finns stenvägar.

Kollektivtrafik och gång- och cykelförbindelser

Busshållplats Rinkabyholm E22, ligger vid den befintliga bebyggelsen vid E22. Där passerar Kalmar länstrafiks linjebussar dagligen mot Kalmar. Det finns goda kopplingar för cyklister mellan Rinkabyholm och Kalmar stadskärna. Sträckan är cirka sju kilometer lång. Stora delar av sträckan sker på cykelväg och mindre delar sker på bilväg i blandtrafik.

Service

Norr om E22 i det befintliga bebyggelseområdet finns matbutiken ICA Nära Rinkabyholm. Söder om E22 vid infarten till planområdet för etapp 1 finns även macken Preem Rinkabyholm som har viss dagligvaruhandel.

Området närmast E22 omfattas av detaljplan för Södra staden etapp 1. I detaljplanen för etapp 1 föreslås att det ska byggas en sporthall. Den kollektivtrafikplats som finns vid E22 föreslås i etapp 1 flyttas något åt sydväst för att tydligare kopplas till det nya centrumet som föreslås. I kvarteren längs den stadsmässiga gatan i etapp 1 medger planen centrumändamål vilket innebär att byggnaden får användas för verksamheter med kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

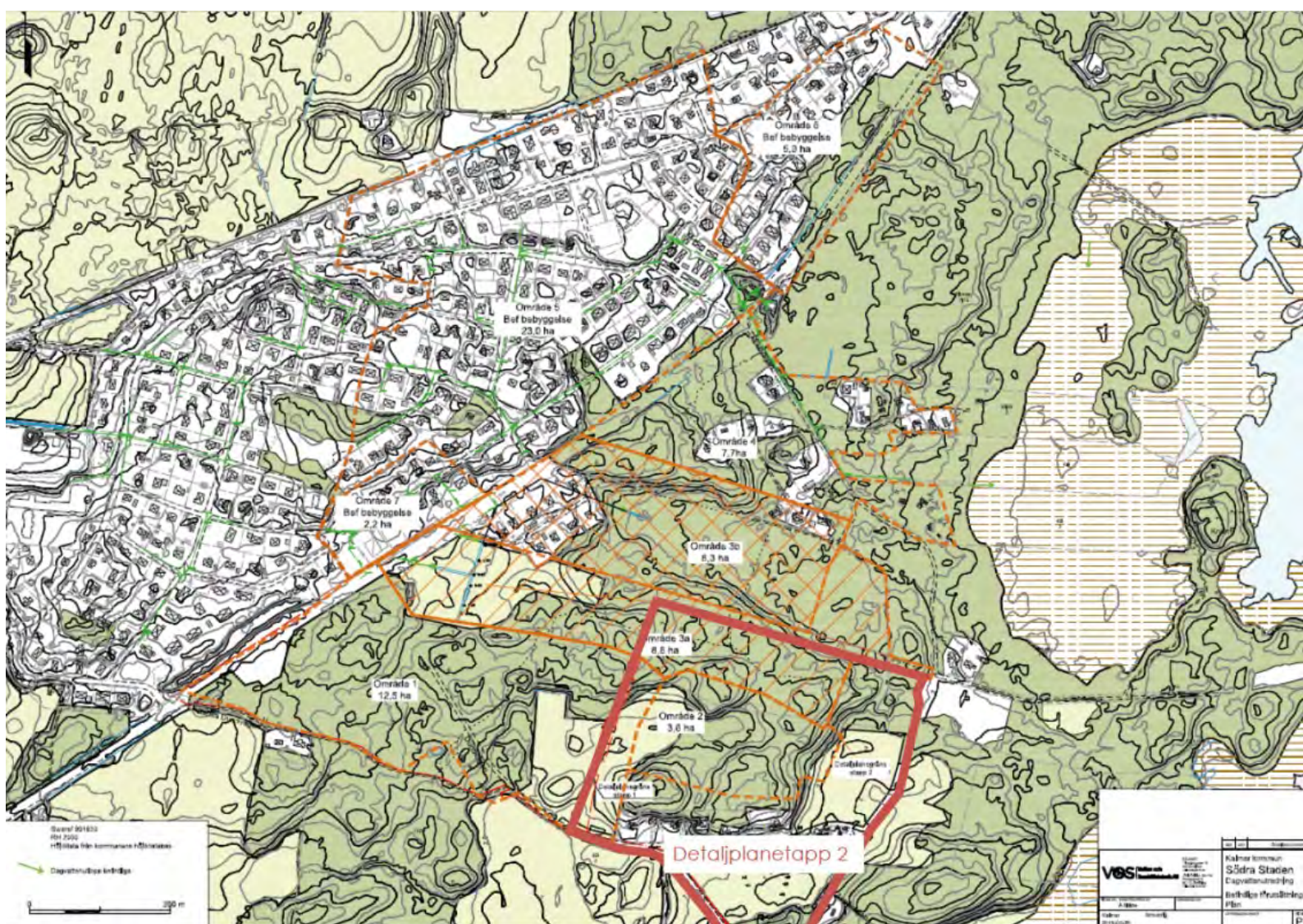
De befintliga fastigheterna inom planområdet har enskild vattenförsörjning och avloppshantering.

El, värme, tele

E ON Elnät har elledning i området. Idag finns en stolpstation i planområdet som förser befintliga fastigheter med el.

Dagvatten

I dagsläget omfattas inte planområdet av Kalmar Vattens verksamhetsområde för dagvatten men i samband med utbyggnaden av Södra staden kommer också Kalmar Vattens verksamhetsområde att utökas. En dagvattenutredning¹ för Södra Stadens samtliga etapper har tagits fram i samband med detaljplanarbetet för etapp 1 och i den redovisas flöden och teoretiska föroreningskoncentrationer i dagvattnet för ett avrinningsområde som även innefattar delar av befintlig bebyggelse i Rinkabyholm norr om E22, se kartan nedan. Planområdet berörs av delavrinningsområde 2 som utgör 3,6 hektar och en mindre del av delavrinningsområde 1.



Karta med illustration över befintliga förhållanden och delavrinningsområden. Planområdet för etapp 2 är markerat med rosa linje.

¹ Dagvattenutredning Södra Staden, Vatten och Samhällsteknik, 2018-09-12

Störning och risk

Översvämningsrisk

En av de befintliga fastigheterna inom planområdet ligger under +2,8 meter över nollplanet (RH2000). Det innebär att det finns risk för framtida översvämning sett till aktuella klimatscenarion inom den fastigheten. Läs mer om hur det hanteras i planförslaget under rubriken *Översvämning*.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Planförslag

Ny bebyggelse

Nedan beskrivs grundtankarna till planförslagets struktur.



Illustrationskarta över planområdet inom rosa streckad linje.

Planförslaget möjliggör för totalt 33 villatomter, 8 parhus, 12 radhus (varav 8 är mer stadsmässiga). Sammanlagt beräknas det ge möjlighet till cirka 50-60 bostäder inom planområdet eller bostäder till cirka 100-180 personer. Bebyggelsen inom planområdet består till övervägande del av småhus. Till skillnad från etapp 1 som är den mer stadsmässiga delen av området, vänder sig den aktuella etappen mer till naturen och omgivningarna i sin struktur. I etapp 2 liksom i etapp 1 har det arbetats med en finmaskig gatustruktur utan återvändsgränder för att uppmuntra till rörelse i området. Detta genom möjlighet till olika vägval och kontakt till den omkringliggande naturen. I strukturen där gator varit överflödiga för bilar, men där behov har funnits av

att bevara smitvägar för finmaskighetens skull, har glapp för ledningar och dagvatten sparats ut som gröna passager. Även i raden av villor finns det gröna släpp där den gående lätt kan hitta ut i naturen. De gröna passagerna kan beläggas med exempelvis träflis eller grus för att markera att det är tillåtet och lätt att röra sig vidare ut i naturen eller gena genom ett kvarter. Flera av villatomterna har en sida mot ett skogsparti, medan några av de tomter som finns centralt i strukturen kan orienteras mot gata åt valfritt håll. I planarbetet har det lagts stor vikt vid att framhäva de fördelar det innebär att bo i ett tätbebyggt område. Fördelarna är exempelvis att kontakt kan uppstå mellan de boende vilket skapar trygghet. För att detta ska möjliggöras regleras exempelvis att entréer på rad- och parhus ska placeras mot gata, byggnadernas placering nära gata och ett gaturum som prioriterar fotgängare och cyklister.

Mot torget möjliggör planförslaget stadsmässiga radhus i tre våningar. På bottenvåningarna i de radhus som är placerade i direkt anslutning till torget finns möjlighet att ha centrumverksamheter. Bottenvåningarna utgör så kallade bokaler, det vill säga lokaler som kan användas både till bostäder och centrumverksamheter beroende på vilken efterfrågan som finns. De mer stadsmässiga radhusen skapar en övergång mellan etapp 1 som är mer stadsmässig och etapp 2 som vänder sig mer till naturen och omgivningarna.

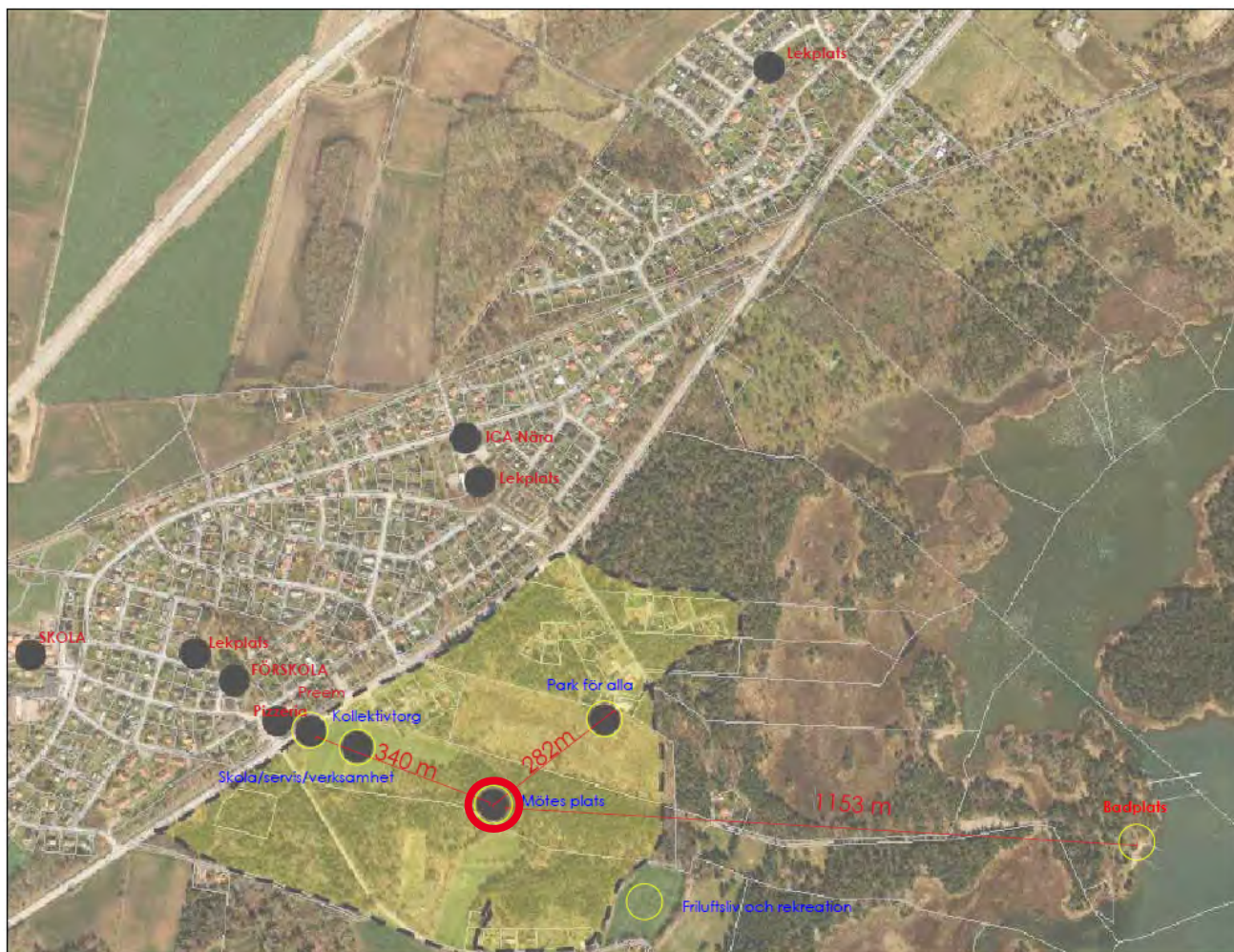
Läs mer om natur- och kulturvärden som är markerade på illustrationskartan ovan under *Kultur och Miljö*.

Gestaltning

Bebyggelsen är placerad i ett gammalt jordbrukslandskap där stenmurar och gamla odlingsrösen finns kvar. De är väl synliga i det nya området och ger identitet och karaktär. Området är låglänt och bevuxet med tall och ek. I det gestaltungsprogram som tagits fram presenteras förslag på att det i offentliga planteringar ska väljas växtlighet som är karaktäristisk för strandängar med exempelvis olika gräs och vassorter. Områdets karaktär kan gärna tänkas in när ny bebyggelsen ska utformas. Till exempel kan ett lätt och naturligt material såsom trä väljas. När husen ska färgsättas kan en variation av naturfärger med fördel väljas så att husen inte tar andan ur den omkringliggande naturen, utan istället smälter in. Exempelvis kan det vara slamfärger i svart, grått, rött, grönt eller gulockra. Slamfärger ger ett mer naturligt och sobert intryck än annan färg som lätt ger en blank och reflekterande yta.

Mötesplatser

I Rinkabyholm bor det idag cirka 1600 personer och där finns åtta mötesplatser varav tre lekplatser, en förskola, en skola, en mack, en pizzeria och en matbutik. Endast tre av dessa är allmänna platser dit alla är välkomna, dock riktar sig dessa platser till barn. I utbyggnaden av Södra staden söder om E22 är det därför viktigt att skapa mötesplatser på allmän platsmark dit alla är välkomna. En av mötesplatserna kommer vara torget i etapp 1 där funktioner såsom kollektivtrafikplats, skola, idrottshall och andra verksamheter kommer att vara angränsande. I närheten kommer även finnas ett bibliotek. Torget är även viktigt för att koppla befintliga Rinkabyholm med den nya stadsdelen söder om gamla E22. I detaljplanen för etapp 2 tillkommer en mötesplats i form av ett torg. Torget kommer att utgöra en viktig plats eftersom det har ett strategiskt centralt läge sett ur hela förstudieområdet för etapp 1, 2 och 3. För framförallt framtida boende i etapp 2 och 3 kommer detta att vara den närmaste offentliga platsen där det finns möjlighet till möten och utomhusvistelse. Se karta nedan.

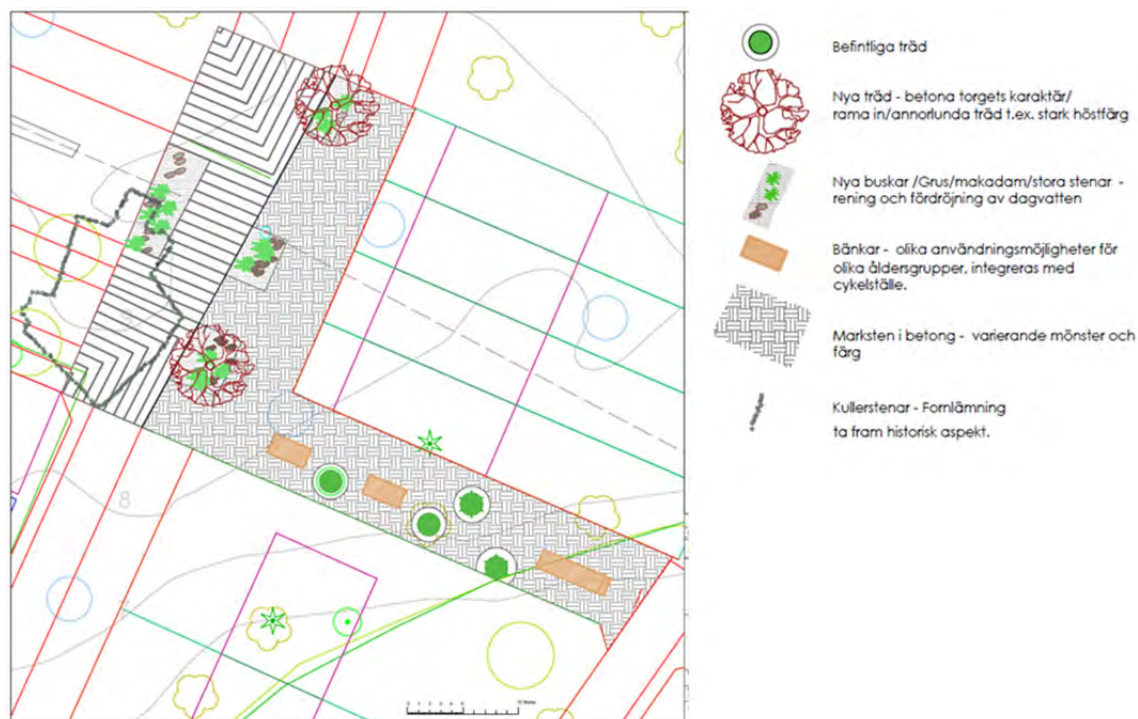


Röd cirkel markerar torget i etapp 2.

Datum
Senast reviderad 2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

På bilden nedan visas ett förslag på hur torget kan utformas. Platsen kommer till stor del att fungera som trafikplats på fotgängarnas villkor. Det ska även finnas möjlighet till mänsklig närvaro med rörelse och vila. Läs mer om förslag till torgets karaktär nedan.



Illustrationen är endast en skiss som visar hur torget kan komma att se ut.

Bilden på nästa sida visar torget som utgör övergången mellan planområdena för etapp 1 och 2. Torget blir en delad yta för samtliga trafikslag på fotgängares villkor. På torget ska det finnas möjlighet att utöva flera olika aktiviteter. På bilden syns även de mer stadsmässiga radhusen med möjlighet till centrumverksamheter på bottenplan. Bilden är endast en visionsbild för att visa en ungefärlig bild för hur torget kan användas. Det kan komma att ändras vid genomförande.



Bilden är endast en illustration av hur torget skulle kunna se ut. Bild: Tengbom

På den västra delen av torget skulle exempelvis målningar kunna göras för att uppmuntra till rörelse och kreativitet. För att skapa en mänsklig skala på platsen skulle den östra delen av torget förslagsvis utgöras av betongplattor i olika storlekar som bryts upp av växtlighet, som gör den naturliga växtligheten som finns i närområdet påmind. Se exempelbilder på nästa sida.



Bilder ovan är inspirationsbilder för hur västra delen av torget skulle kunna utformas.

Den östra delen av torget är endast tillgänglig för fotgängare och cyklister. Här finns möjlighet till både vila och rörelse. Se exempelbilder nedan.



Bilder ovan är inspirationsbilder för hur östra delen av torget skulle kunna utformas.

Ändrade mark- och vattenförhållanden

Utgångspunkten i arbetet med planförslaget har varit att bibehålla de befintliga mark- och vattenförhållandena i så hög grad som möjligt. På så sätt kan den befintliga landskapsbilden och topografin bevaras. Mindre förändringar av markförhållandena behöver göras för att skapa förutsättningar för ett hållbart och fungerande system för dagvatten, vatten och spillvatten med självfall i så stor utsträckning som det är möjligt. Planområdet bedöms ha goda geotekniska förutsättningar för bebyggelse. Bebyggelsen kan grundläggas på befintliga oorganiska jordlager efter vegetations- och mulljordsborttagning inom större delen av planområdet. I de centrala delarna, som delvis består av åkermark, förekommer emellertid finkorniga jordar, silt och lera som försvårar byggnation. Inom detta område krävs sannolikt förstärkningsåtgärder vid byggnation. De centrala delarna är dessutom cirka 2-3 meter lägre belägna i jämförelse med omgivande kullar. Det innebär att infiltrationen är dålig i detta område. De centrala delarna behöver därför förstärkas och höjas något för att skapa en lutning så att dagvatten leds vidare åt öster och sydväst. Grundläggning kan normalt utföras med hel kantförstuvad bottenplatta (platta på mark), utförd med underliggande isolering och kapillärbrytande/dränerande skikt.

I planområdet finns ett dike som är biotopskyddat, där skapas en vattenansamling vid kraftig nederbörd. Ansökan om dispens för att fylla diket har gjorts i samband med detaljplanarbetet.

Marken utmed Dunövägen där gång- och cykelvägen föreslås består av moränjord och sand. De mer låglänta partierna av sträckan har inte kunnat undersökas eftersom de vid undersökningstillfället står under vatten. Det mest sannolika är att de utgörs av organisk jord i form av torv och gyttja. Markens förutsättningar utmed Dunövägen kan försvåra genomförandet av gång- och cykelvägen. De mest låglänta partierna kan behöva förstärkas för att gång- och cykelvägen inte ska översvämmas.

Ledningar kan grundläggas i förekommande jordar. Provtagningar har inte indikerat att det finns berg, men då undersökningen som har gjorts är översiktlig så kan bergschakt inte uteslutas. Gata kan anläggas på befintliga jordar efter borttagande av organisk jord.

Radon

Provtagningen av radonhalt i jordluft visar på att marken klassas som normalradonmark. För ny bebyggelse rekommenderas därför radonskyddande åtgärder.

Natur och kultur

Kulturmiljö



Bilden visar de fornminnen och kulturhistoriska värden som beskrivs nedan i text.

Stor hänsyn har tagits till stenmurarna som finns inom planområdet. Under arbetets gång har avvägningar gjorts med utgångspunkt att bevara stenmurarnas struktur. Stenmuren som ligger centralt i planområdet kan dock behöva förändras eftersom delar av den har fallit samman. Gångvägen i östra delen av

planområdet är anpassad att anslutas vid en befintlig öppning i stenvallen vid anslutningen till Dunövägen. Dock behöver öppningen bli något större. Där torget planeras ligger en fornlämning (Hossmo 37:1) som behöver tas bort i samband med utbyggnaden av etapp 1. Istället sparas det snarlika stenupplaget i planområdets östra del. Stenupplaget är inte utmärkt som ett fornminne men bedöms utifrån planområdets förutsättningar utgöra en kvalitet i området. Inom planområdet finns även ett fornlämningsområde (Hossmo 34:1) där viss håltagning behöver göras i stenvallen som ligger i anslutning till detta. Inom planområdet finns ett flertal mindre odlingsrösen och stensträngar som föreslås tas bort eftersom de inte bedöms vara av värde att bevara. Tillstånd för förändringar av fornlämningar, odlingsrösen och stensträngar samt dispens från biotopskydd för de murar som angränsar till jordbruksmark har sökts hos Länsstyrelsen i samband med detaljplanearbetet. Vid ansökan framgår särskilda skäl.

Inom planområdet finns en fornlämning i form av ett gränsmärke (Hossmo 35:1) som inte kommer att påverkas av planförslaget.

Naturmiljö

Naturvärden

Detaljplanen har anpassats så att bebyggelsen placeras i områden med relativt låga naturvärden. De högsta naturvärdena i och i anslutning till planområdet är knutna till gamla ekar och död ved. Nyckelbiotopen i söder ligger utanför planområdet och den nuvarande markanvändningen med bete kan fortsätta. I de mindre naturområdena som sparas inne i bebyggelseområdet finns en del ekar som har potential att utveckla höga naturvärden. Markklovpåverkan för trädavverkning bedöms inte vara lämpligt eftersom gallringsåtgärder kan behövas för att de kvarvarande träden ska utvecklas. Inom kvarteretsmarken finns inga skyddsvärda träd som finns anledning att skydda med planbestämmelse. Längs vägen söder om de befintliga husen finns en allé med äldre träd som omfattas av biotopskydd. Alléträden utgör ett viktigt inslag i den lantliga miljön. Det finns även biotopskyddade alléträd längs med Dunövägen i planområdets södra delar. Alléerna påverkas inte av planförslaget. Eventuella framtida åtgärder som kan skada alléträden förutsätter dispens från biotopskyddsbestämmelserna.



Bilden visar några av alléträden längs med Dunövägen som passerar befintliga fastigheter. Längs med vägen finns stenmurar som ska bevaras.

Den södra delen av planområdet omfattas av riksintresse för naturvård. Den föreslagna utvecklingen som berör riksintresset bedöms inte påverka det negativt eftersom området regleras som naturmark i plankartan. I området går Dunövägen som är befintlig. Den föreslagna cykelvägen bedöms inte påverka miljön för växt- och djurlivet i det område som är utpekad som riksintresse för naturvård.

Sammantaget innebär det att planen inte bedöms medföra någon negativ påverkan på dessa naturvärden. Den barr- och blandskog som exploateras har relativt låga naturvärden men har till exempel betydelse som häckningsmiljö för fåglar. Vid den häckfågelinventering som kommunen utförde 2012 var det strandängsmiljöerna och områdena med gamla träd som pekades ut som mest värdefulla. I de mer triviala skogsområdena, där bebyggelse föreslås, påträffades främst vanliga och mindre krävande arter.

Naturen utgör ett viktigt inslag i bebyggelsemiljön

I bebyggelsestrukturerna utgör naturen ett viktigt inslag och kan vara karaktärsskapande för planområdet. Exempelvis slutar gatorna i gröna släpp mellan fastigheterna. Tanken bakom släppen är att boende och besökare ska ha en direkt närhet till natur och rekreativsmöjligheter. Vidare föreslås gröna släpp mellan fastigheterna i de centrala delarna av bostadsområdet. Förutom att de gröna släppen stärker allmänhetens tillgång till området fungerar dessa även som vattengator som leder dagvattnet från planområdet. Läs mer under rubriken *Dagvatten*. I gränserna mellan kvartersmarken och släppen regleras att staket, häck eller liknande angränsning ska anordnas för att säkra så att de dessa inte ianspråkats av de privata fastigheterna utan ska vara tillgängliga för alla.

Alla släpp har en bredd som är minst 4 meter för att kunna fungera som passager.

Den föreslagna bebyggelsen omges av natur. Förutom att omgivningen erbjuder närhet till rekreativsmöjligheter utgör naturen en mjukare övergång mellan ny och befintlig bebyggelse. Som nämndes under nuläge bedömdes kullen med natur under förstudieskedet som en kvalitet i området. Strukturerna i planförslaget är anpassade så att den kan finnas kvar.

Se illustrationskarta under rubrik *Ny bebyggelse*.

Förbättringsåtgärder

I naturområdet som avgränsar befintlig bebyggelse i nord finns i dagsläget liggande träd. Anledningen är att skogen i första hand brukats för virkesproduktion. Då är det naturligt att det lämnas grenar med mera som kan försvåra framkomligheten. När planområdets användning ändras blir målet att skapa en långsiktigt fungerande miljö för rekreation och avskärmning. Kommunen kommer därför att sträva efter att öka inslaget av lövträd och tall som är stabilare än gran. Det är dock ett långsiktigt arbete eftersom det tar tid för nya träd att växa upp. I skogspartiet mellan den befintliga och den nya planerade bebyggelsen är det i dagsläget relativt stort inslag av ek, vilket är positivt. De flesta granar som finns där kommer troligen att avverkas eftersom de riskerar att blåsa omkull när skogen intill försvinner.

En del av barrskogen är angripen av granbarkborrar. I skogsvårdslagen finns bestämmelser om hur mycket nydöd barrved det får finnas i skogen för att begränsa granbarkborren. Det kommer att bli nödvändigt att ta bort döda och döende granar. Stammar och grenar som legat några år har däremot ingen betydelse för granbarkborren utan är värdefulla för andra insekter, svampar med mera. De är i sin tur värdefulla för andra arter såsom fåglar. Det är därför olämpligt att ta bort alla fallna träd. Träd som riskerar att falla, rotvälter och annat som utgör säkerhetsrisker bör förstås åtgärdas. Eftersom stora delar av granskogen kommer att bebyggas kommer förmodligen inga åtgärder göras förrän det är dags att avverka för utbyggnad av planförslaget. Då är det även lämpligt att se över vad som behöver åtgärdas i de skogspartier som blir kvar.

Tillgänglighet och infrastruktur

Gator och trafik

Trafikverket och Sveriges kommuner och landsting har arbetat fram en livsrummodell i "Rätt fart i staden" och TRAST (Trafik för en attraktiv stad). Modellen syftar till att tydliggöra gaturummens karaktär samt vilken funktion och roll de har eller bör ha i trafiknätet som helhet. Livsrummodellen betonar vikten av att gaturummet består av både "väggar" och "golv" – att omgivande bebyggelse i stor grad påverkar gatans funktion som helhet, hur bebyggelsestrukturen ser ut, hur byggnaderna ligger i förhållande till gatan, hur

entréer är placerade med mera. Det har därför eftersträvat att tydliggöra livsrumsmodellens olika gatutyper i planförslaget samt att stödja gaturummens roll i utformningen av den kringliggande bebyggelsen.

Gatunät

I planområdets nordvästra del, i hörnet av skolområdet finns en liten torgyta. Syftet med torget är att det ska utgöra en mötesplats som kan användas i vardagen av människorna i stadsdelen. Torget ligger på den högsta punkten i förstudieområdet vilket gör att den stadsmässiga känslan längs huvudgatan byggs upp mot torgbildningen varefter den avtar efter att huvudgatan svänger 90 grader åt vänster. Från torget kan man se ner i planområdet för etapp 2 och få en skymt av den mer småskaliga bebyggelsen. På huvudgatan som passerar över torget beräknas det bli ganska få biltrafikerörelser. Det är viktigt att torgytan utformas på ett sätt så att bilisterna håller ett lugnare tempo.

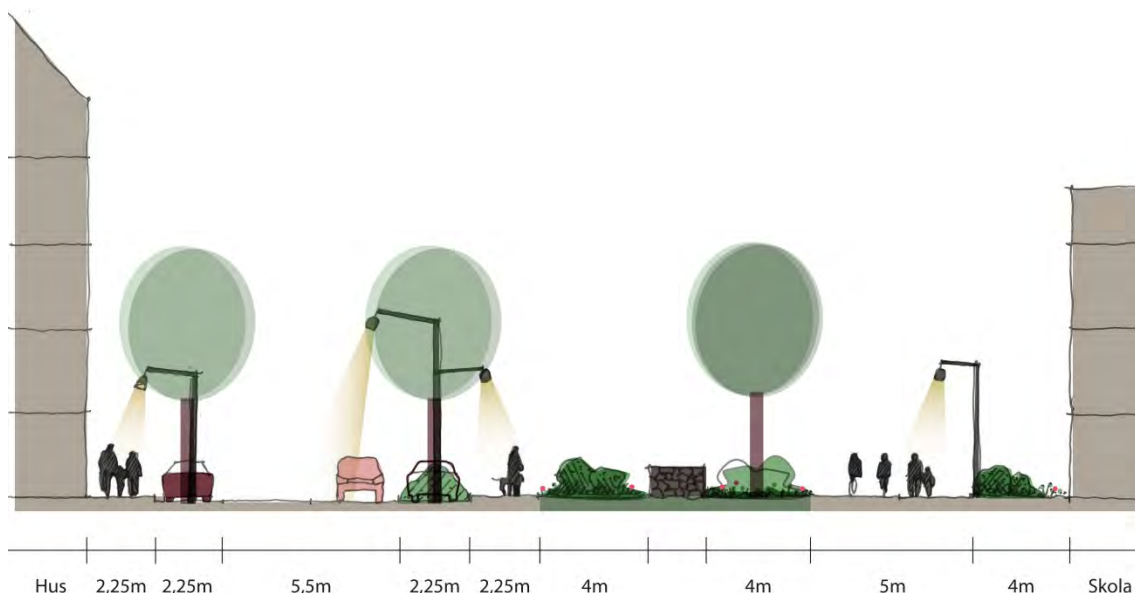


Illustrationsbild av gatunätet i förstudieområdet. Färgerna motsvarar olika gatutyper och dess läge i strukturen som beskrivs i texten nedanför.

I det aktuella detaljplanområdet finns sträckor som utgör mjuktrafikrum, markerade med gul färg på kartan ovan. Detta i form av en bit av den stadsmässiga gatan som är den tillkommande stadsdelens huvudgata. I övrigt finns integrerade frirum markerade med ljusgrön färg, samt gång- och cykelvägar markerade med mörkgrön färg.

Mjuktrafikrum omfattar en stor del av stadens eller tätortens gaturum. Gaturummets väggar gör anspråk på kontakt och närvaro. De gulmarkerade gatorna utformas därför som stadsmässiga gator där husen som oftast är flerfamiljhus, gärna placeras i gatuliv och där verksamheter delvis kan finnas i bottenvåningarna. Gatan kan på så vis anpassas till den tänkta hastigheten på 30 km/h (även 40 km/h kan bli aktuellt). Gatan har delvis blandtrafik,

eftersom cyklister och motortrafikanter delar körbanan. Den totala vägbredden på dessa gator i stadsdelen är oftast 14 meter och rymmer separerade gångbanor på båda sidor om gatan som är 2,25 meter vardera samt dubbla kantstensparkeringar.



Sektionen visar utformningen av mjuktrafikrum/den stadsmässiga huvudgatan förbi skolområdet i etapp 1 som kommer ansluta till torget i etapp 2. Till höger ses gång- och cykelvägen förbi skolområdet.

De gatusträckningar som är markerade med ljusgrön färg är så kallade *integrerade frirum* och är den typen som det mestadels kommer att finnas i stadsdelen. De ska utformas så att bara lägsta möjliga fordonshastighet är möjlig. De har ingen eller mycket liten genomfartstrafik och trafikeras i princip bara av de som bor längs gatan. Här finns inga separerade gångbanor. Vägbanan är asfalterad och har förslagsvis ett avvikande material eller markering längs sidorna. På dessa ytor återfinns utrymme för gångtrafikanter på ena sidan. Meningen är att man som bilist ska ha en så pass låg hastighet att barn ska kunna leka på gatan. De integrerade frirummen utformas med en smalare sektion på vissa sträckor. Detta för att få ett mer intimt gaturum och på så sätt även få ned hastigheterna.

De gatusträckor som är markerade med mörkt grön färg är separerade gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägarna inom planområdet kopplar samman etapp 1, 2, 3 och befintlig bebyggelse i Rinkabyholm med varandra. Gång- och cykelvägarna gör det enkelt att ta sig fram till fots och cykel i hela området. Det möjliggörs även för en gång- och cykelväg som kopplar samman Södra staden med Dunö. Detta för att skapa en säker trafiksituation för Dunöborna så att barnen till exempel ska kunna cykla till och från det nya skolområdet. Idag har barnen rätt till skolskjuts i och med att skolan ligger på andra sidan E22an. Denna uteblir när etapp 1 och etapp 2 är genomfört. Förutom beskrivna gång- och cykelstråk finns alternativa gångstråk i form av passager och ledningsgator som sparats ut i lägen där gator annars skulle ha kunnat gå. Detta för att hålla

fast i ett finmaskigt gatunät liksom i första etappen, där det finns möjlighet att välja olika vägar. Passagerna är tänkta att beläggas med grus eller träflis.

Övriga gator

En del av Dunövägen ingår i planområdet. Dunövägen förbinder Riksvägen med Dunö där drygt 400 personer bor.

Kollektivtrafik

Det kommer att finnas kollektivtrafik längs med riksvägen. Den busshållplats som finns i närområdet idag kommer att flyttas något söderut längs vägen till den tillkommande kollektivtrafikplatsen i etapp 1. Hållplatsen har flest på- och avstigande resenärer i området idag. Hållplatsläget kommer att ha ett än mer centralt läge i Rinkabyholm när platsen ombildas och skola och matbutik tillkommer. På kollektivtrafiktorget är busstrafiken prioriterad. Övrig trafik väntar bakom bussarna när dessa stannar på torget för av- och påstigande. Det finns utrymme för en buss att stanna i vardera riktningen.

Parkering

Parkering ska enligt kommunens parkeringspolicy ske inom den egna fastigheten. För besökare är det också tillåtet att parkera längs med gatorna. Parkering sker inom den avskilda markerade zonen.

Förändring av teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet kommer att ingå i Kalmar Vattens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det innebär att den nya bebyggelsen kommer att försörjas med kommunalt dricksvatten och anslutas till det kommunala spillvattensystemet. För att försörja fastigheterna med vatten och avlopp läggs nya ledningar i området. Inom planområdet finns i dagsläget fastigheter som har enskilt vatten och avlopp. Dessa fastigheter kommer att anslutas till kommunal anslutning då ny bebyggelse tillkommer i anslutning till befintlig bebyggelse. Samtliga nya ledningar översvämningsskyddas.

Dagvattenhantering, åtgärder och påverkan

En dagvattenutredning för detaljplanarbetet med samtliga etapper i Södra staden har tagits fram av Vatten och Samhällsteknik AB 2016-06-27, reviderad 2018-09-12. Utredningen har tagits fram för hela förstudieområdet enligt det utvecklingsområde som lagts fast i den fördjupade översiktsplanen för Södra staden. Inom aktuellt avrinningsområde för samtliga etapper: 1, 2 och 3, ingår även delar av den befintliga bebyggelsen i Rinkabyholm. I dagvattenutredningen har en beräkning gjorts av hur stora dagvattenvolymer kommer att bli för respektive redovisat område. I samband med föreslagen exploatering kommer dagvattenlösningar att genomföras enligt följande principer. Se bild nedan.

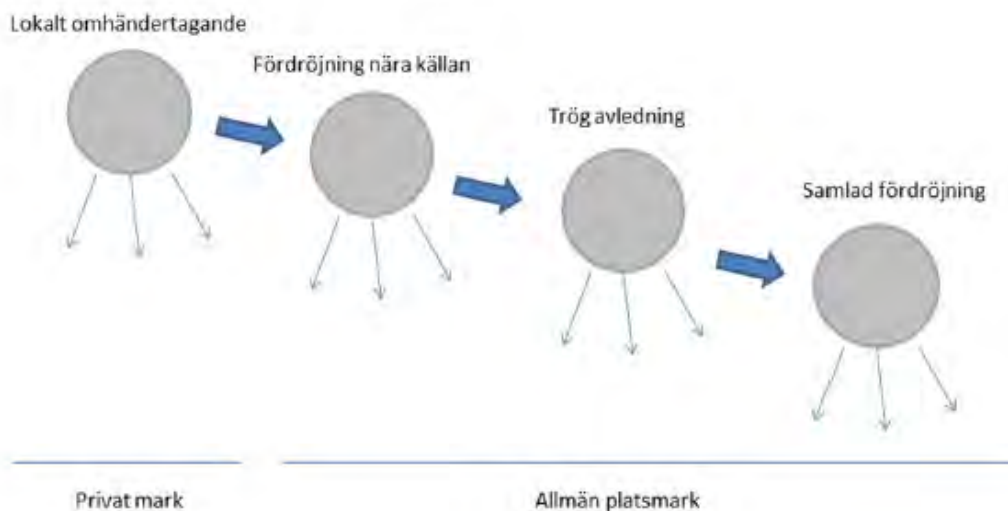


Illustration av olika kategorier av öppna dagvattenlösningar (Svenskt Vatten, P105).

Sett till planerad verksamhet inom avrinningsområdet (huvudsakligen villabebyggelse) förväntas dagvattnet innehålla en relativt liten koncentration av föroreningar per volymenhet, men eftersom det samlade avrinningsområdet är stort så kan kvantiteterna ändå bli betydande. Rening bedöms därför nödvändig. För att minska belastningen till recipienten (Västra sjön) och för att på ett kontrollerat sätt kunna avleda dagvatten från etapp 1 och 2 avses ett infiltrerande dike samt två dagvattendammar uppföras. Den första uppförs i huvudsak för att minska toppflödena till diket och den andra för att bromsa flödet och låta partiklar sedimentera. Innan dagvattnet avleds mot diket och dagvattendammarna kommer dagvattnet dock först att omhändertas lokalt på bostadsfastigheten. Under kommande rubrik beskrivs varje steg, aktuella för etapp 1 och 2, mer utförligt. I samband med utbyggnaden av etapp 3 avses ett större dämme (Ramsö Dämme) anläggas öster om planområdet för att hantera dagvatten från etapp 3 samt den huvudsakliga kvantiteten dagvatten från den befintliga bebyggelsen i Rinkabyholm, vilket i nuläget leds orenat till Västra Sjön.

Den lösning som föreslås måste anmälas enligt miljöbalken som reningsanläggning för dagvatten. Anmälan ska lämnas in till miljöskyddsmyndigheten på samhällsbyggnadskontoret senast sex veckor innan arbetena planeras påbörjas.

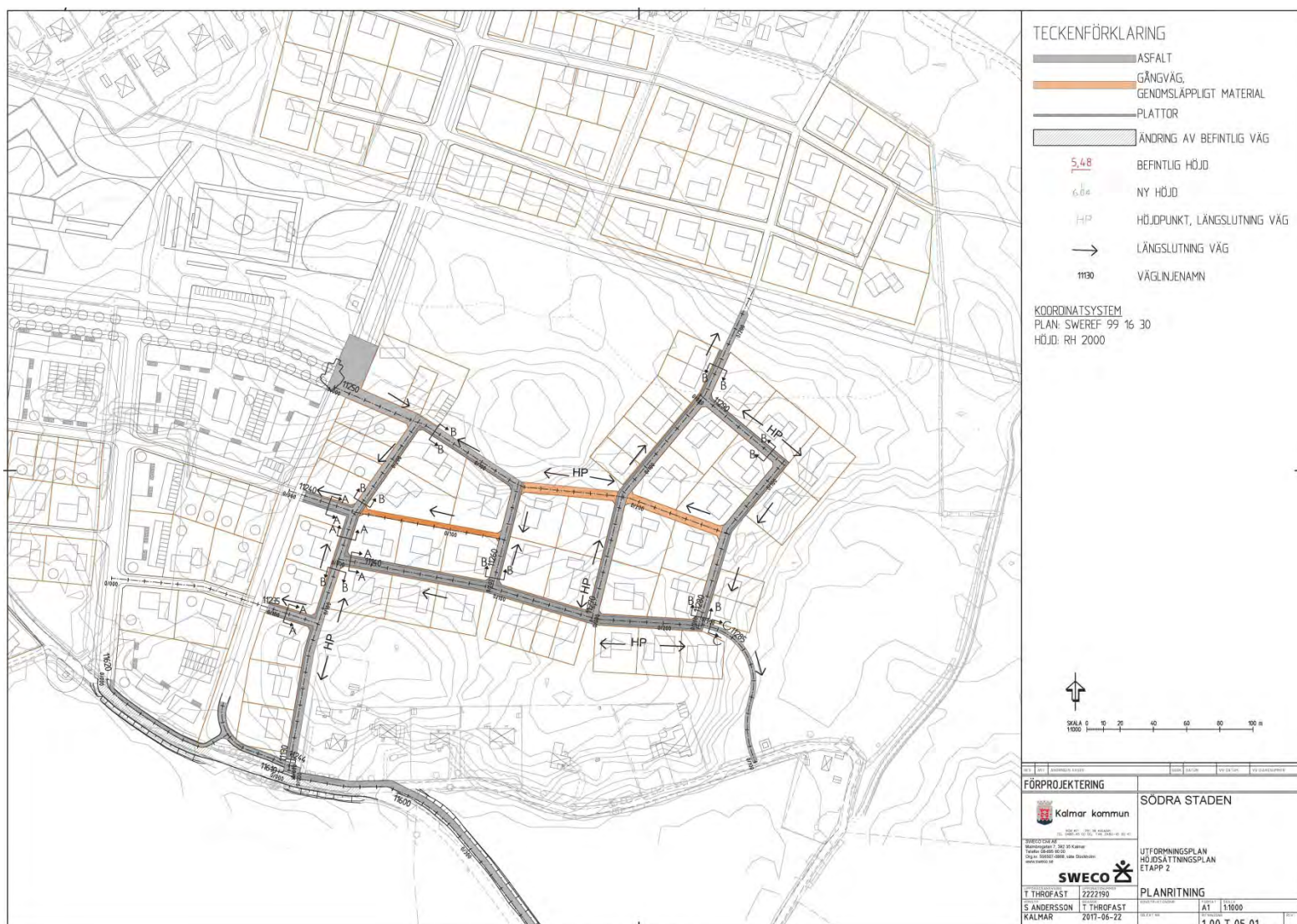
Lokalt omhändertagande

Kalmar kommuns dagvattenpolicy ska följas. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska tillämpas inom kvartermark och allmän platsmark i den mån det är möjligt och dagvatten ska primärt omhändertas lokalt på bostadsfastigheten. På de platser där det inte är möjligt med infiltration av dagvattnet så leds dagvattnet till det gemensamma dagvattennätet. Inom gatemark anläggs dagvattenledningar eller kombinerade dagvatten/dräneringssystem för att omhänderta överskottet av dagvatten.

Datum
Senast reviderad 2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Vid fastställandet av bebyggelse- och gatustrukturen har området förprojekterats för att säkerställa att det är möjligt att ta hand om dagvattnet och leda det i tänkt riktning. Dels för att det inte ska påverka planerad eller befintlig bebyggelse negativt, men även för att kunna rena dagvattnet för att inte negativt påverka miljö kvalitetsnormen (MKN). För att dagvattenhanteringen ska fungera med planerade markhöjder har exempelvis vattengator planerats in mellan bebyggelsen. Vattengatorna fungerar även som passager och gör området tillgängligt för boende och besökande. Markhöjder regleras på fyra platser, samtliga höjdpunkter, på plankartan. Se bild nedan som visar hur dagvattnet kommer att ledas inom planområdet för etapp 2.

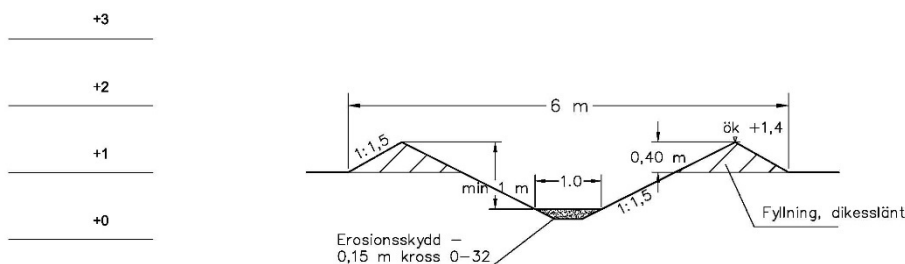


Fördröjning nära källan och trög avledning

Det dagvatten som inte infiltreras i marken eller tas omhand via ledningsnätet hanteras genom öppna avvattningsstråk. Inom planområdet för etapp 1 finns en lågt liggande yta där en utjämningsdamm kommer att anläggas. Utjämningsdammen uppförs för att utjämna toppflöden till nedströms placerat

dike och kulvertar. Möjligheterna till samtida rening inom denna damm är ej tillräckliga sett till utrymmesbehov och möjlighet att tillskapa en permanent vattenvolym för att låta partiklar sedimentera.

I etapp 2 anläggs ett anslutande dike, i form av ett öppet avvattningsstråk som utförs med permeabel botten enligt principsektion nedan.



Bilden visar en principiell utformning av ett nytt dagvattendike.

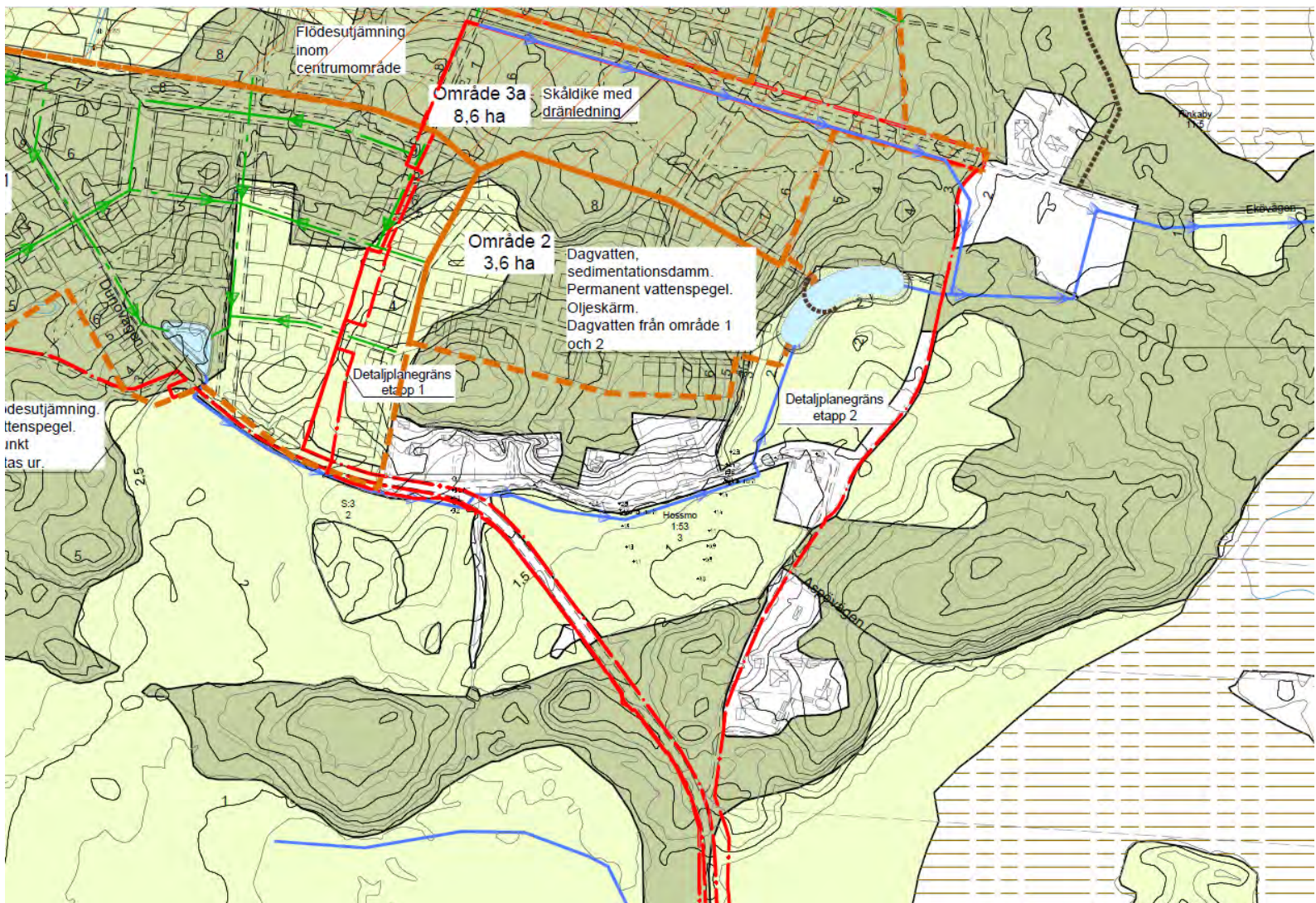
Markundersökningar visar att marken inom dikets sträckning huvudsakligen utgörs av sandiga-siltiga jordar med relativt god dränerande förmåga. Således förväntas de mer permanenta regnen, som innehåller merparten av föroreningarna, att infiltrera marken och fastna där. Delar av marken som diket är planerat inom ägs i dagsläget av en privat fastighetsägare. Kommunen avser att överta marken antingen genom förhandling eller inlösen i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. I figuren på nästa sida redovisas den tilltänkta dagvattenhanteringen för etapp 1 och 2.

På en plats längs med dikets sträckning i östra delen av planområdet anläggs en sedimentationsdamm i syfte att rena dagvatten som inte infiltrerar marken via diket. Rening av dagvatten inom dammen bygger på att uppehållstiden blir så lång att partiklar tillåts sedimenteras till botten. Detta är viktigt för att kunna avskilja metaller och fosfor. För att definiera ytanspråk för en dagvattenreningsanläggning i form av en damm så beräknas tillrinningsområdets reducerade area vilket ger dess specifika, effektiva permanentvolym. En genomgång av avskiljningen i svenska dagvattendammar har visat att när den specifika effektiva permanentvolymen uppgår till 150 m³/ha red eller mer leder ytterligare volymtillskott endast till försumbar ökning av avskiljningen. Under antagande om ett längd/bredd förhållande 1:3 krävs då som minst en permanent volym om 1500 m³. Med ett genomsnittligt djup på 0,7 meter krävs en vattenspegel motsvarande cirka 2500 m². Inom utjämningsdammen erhålls även oljeavskiljning via en skärmvägg.

Datum
Senast reviderad 2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

Totalt fyra alternativa lägen för en sedimentationsdamm har studerats. Alternativ 3 (del av fastigheten Rinkaby 15:11) valdes eftersom det är tekniskt möjligt att skapa en sedimentationsdamm med fungerande rening samt att kommunen äger marken. Dammområdet kommer att vara cirka 5000 m² varav vattenområdet utgör cirka 2500 m². De andra alternativen valdes bort eftersom det fanns svårigheter med att genomföra dessa på grund av annan markägare och påverkan på höga djur- och naturvärden.

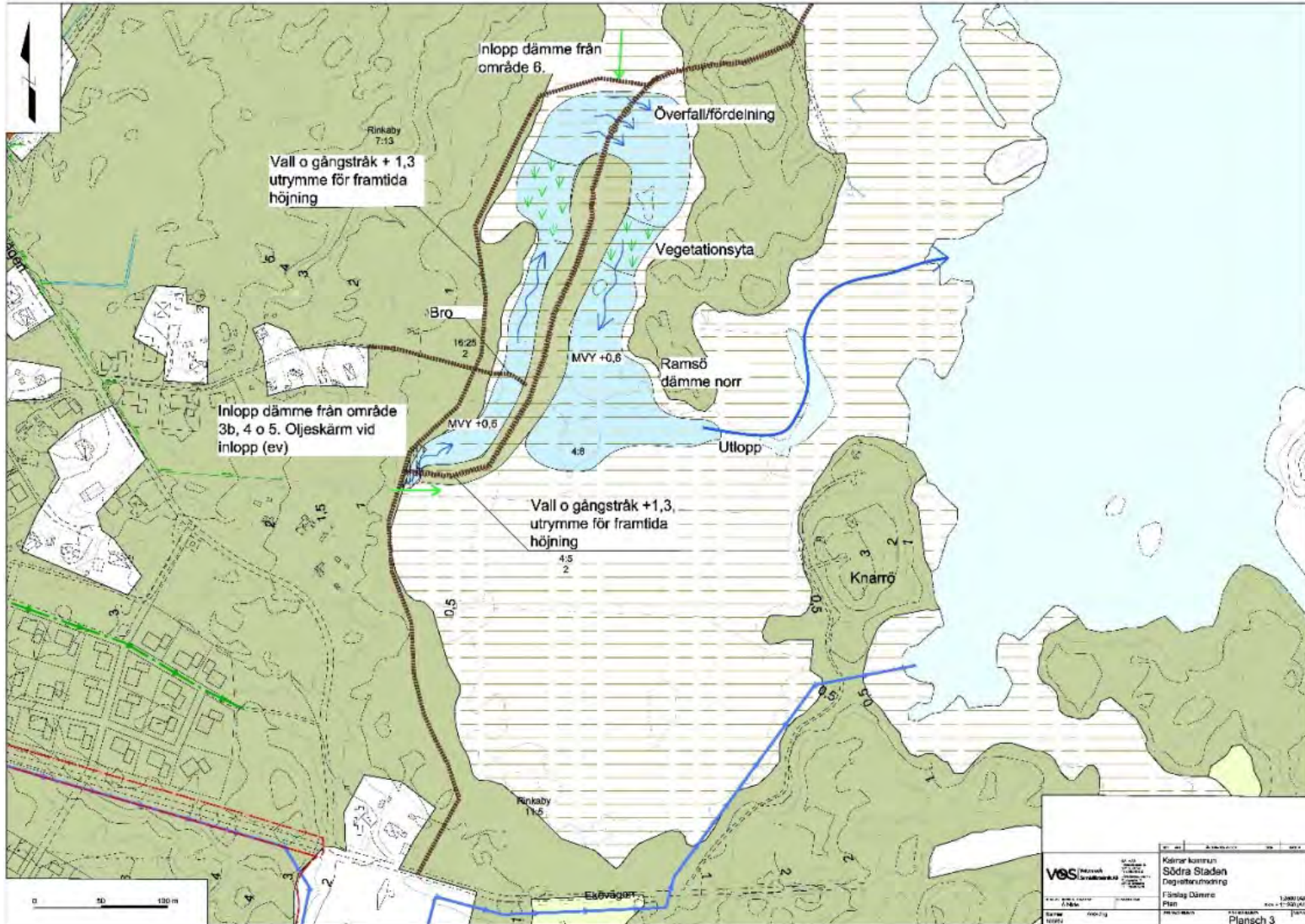


Bilden illustrerar hur dagvattnet kommer att hanteras inom planområdet.

Samlad fördröjning och trög avledning genom dämme

Öster om Rinkabyholm finns ett lågt beläget område med marknivåer kring 0,5 meter över havet där Ramsö dämme avses uppföras. Se karta på nästa sida. Dämmet avser omhänderta dagvatten från etapp 3 samt stora delar av befintlig bebyggelse i Rinkabyholm vilket idag leds ut till Västra Sjön orenat. Den huvudsakliga nettoförbättringen avseende föroreningskoncentrationer till recipienten uppnås alltså inte förrän i etapp 3. Dämmet kräver en tillståndsansökan vilken kommer att skickas in och bedrivs parallellt med arbetet med detalplanen för etapp 3. För att dämme inte ska översvämmas

vid havsnivåhöjning finns möjlighet att uppföra vallar. Dispens för strandkydd kommer sökas i samband med tillståndsansökan.



Bilden visar det planerade dämmets utformning.

Påverkan på miljökvalitetsnormer och Västra sjön

I dagsläget är avrinnande ytvatten från planområdet till Västra sjön mycket begränsad. Merparten av nederbörden infiltreras direkt i marken. Exploatering enligt planförslaget innebär dock att delar av planområdet hårdgörs och markutnyttjandet ändras. Därmed kommer avrinningen att öka och belastningen av föroreningar till Västra sjön kommer därmed också att öka utan dagvattenåtgärder. I samband med exploateringen planeras därför dagvattenåtgärder för att ta hand om och rena ytvattnet. Kommunen gör därmed bedömningen att efter genomförandet av avsedda dagvattenåtgärder kommer planerad exploatering inte att medföra negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för kustvattenförekomsten *Västra Sjön*.

Totalhalter

I dagvattenutredningen redovisas den ackumulerade förändringen av föroreningar från dagvatten, före och efter genomförandet av detaljplaneförslagen för Södra staden etapp 1, 2 och 3 utan åtgärder för dagvattenrening. Etapp 2 omfattar område 2 och del av område 1. Se tabell nedan.

	Tot-N kg/år	Tot-P kg/år	Olja kg/år	Pb kg/år	Cd kg/år	Cu kg/år	Cr kg/år	Ni kg/år	Zn kg/år
Nuläge									
Område 1 - 4	61,4	9,9	3,0	0,18	0,01	0,26	0,02	0,02	0,42
Område 5 - 6	44,6	6,4	16,8	0,39	0,02	0,68	0,18	0,18	2,39
Totalt	106,0	16,3	19,8	0,57	0,02	0,94	0,20	0,19	2,81
Detaljplaneförslag									
Område 1 - 4	63,6	9,1	24,0	0,6	0,0	1,0	0,3	0,3	3,4
Område 5 - 6	44,6	6,4	16,8	0,39	0,02	0,68	0,18	0,18	2,39
Totalt	108,2	15,5	40,8	0,95	0,04	1,65	0,43	0,43	5,80
Differens	2,2	-0,8	21,0	0,38	0,02	0,70	0,23	0,24	2,99

Totalhalt i dagvatten före och efter genomförande av detaljplaneförslag.

För att inte riskera att försämra statusen för recipienten bör differensen mellan nuläge och efter genomförande av detaljplaneförslaget kompenseras genom dagvattenåtgärder. Avseende reningseffekter kommer de största reningseffekterna att uppnås genom det föreslagna nyanlagda dämnet som faller inom etapp 3. Dagvattenflöden från befintlig bebyggelse ansluts också till föreslaget dämme vilket innebär goda resultat vad avser situationen efter utbyggd dagvattenhantering. Genom att leda dagvattenflöden genom föreslagna dagvattendamm och dämme erhålls en teoretisk avskiljning. I tabellen nedan visas den teoretiska avskiljningen efter föreslagna åtgärder med dagvattendamm, diken och dämme.

	Tot-N kg/ år	Tot-P kg/ år	Olja kg/ år	Pb kg/ år	Cd kg/ år	Cu kg/ år	Cr kg/ år	Ni kg/ år	Zn kg/ år
Förändring sett till detaljplaneförslag	2,2	-0,8	21,0	0,38	0,02	0,70	0,23	0,24	2,99
Teoretiskt avskiljning i Dagvattendamm o dike [kg/ år]	5,3	1,4	6,4	0,12	0,00	0,13	0,05	0,02	0,57
Teoretiskt avskiljning i Dämme [kg/ år]	21,8	5,6	26,3	0,50	0,02	0,53	0,21	0,09	2,33
Förändring sett till föreslagna dagvattenåtgärder	-24,8	-7,8	-11,7	-0,24	0,00	0,04	-0,03	0,13	0,09

Teoretisk avskiljning efter föreslagna åtgärder med dagvattendamm/dike.

Läs mer om totalhalterna i dagvattnet före och efter genomförande av detaljplaneförslag i dagvattenutredning för Södra staden (Vatten och Samhällsteknik, 2018).

Värmesystem, el och tele

Kalmar Energi planerar att dra fjärrvärme till området i samband med att etapp 2 byggs ut. El och tele byggs ut i takt med etapp 2. Detaljplanen möjliggör för att en starkströmsanläggning kan vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis. I den sydöstra delen av planområdet har ett E-område lagts till där en transformatorstation placeras. När ny transformatorstation är på plats så kommer den befintliga stolpstationen att tas bort.

Ny jordkabelledning kommer att förläggas i allmän platsmark i samband med att gator iordningsställs.

Avfallshantering

Avfallshantering ordnas inom varje fastighet.

Behov av åtgärd mot störning och risk

Buller

Enligt bullerförordningen (2015:216) bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

En översiktlig beräkning har tagits fram i samband med detaljplanearbetet med etapp 2. Den visar på en trafikmängd om cirka 150 motorfordon/dygn som färdas i nordlig riktning från torget och förbi flerbostadshuset. På huvudgatan med trafik till bostadsområdet beräknas det passera cirka 300 motorfordon/dygn. Se bild på nästa sida. Motorfordonens hastighet ska ske i gångfart. Boverket och SKL har tillsammans tagit fram en modell för

bedömning av ekvivalenta bullernivåer vid 1-5 våningsbostäder. Modellen utgår från trafikmängd, skyltad hastighet samt avstånd från vägmitt. I planförslaget passerar det på den mest trafikerade gatan 300 motorfordon, hastigheten gångfart och avståndet till vägmitt är cirka 10 meter. Modellen som Boverket och SKL har tagit fram börjar på trafikmängden 1220 motorfordon/dygn, hastigheten 40 km/h och 10 meter till vägmitt. Det resulterar i 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. En halvering av trafikmängden ger en bullerdämpning på cirka 3 dB (A). Med en trafikmängd om 300 motorfordon/dygn skulle det innebära en ekvivalent ljudnivå på 49 dB(A). Men eftersom hastigheten är betydligt lägre än 40 km/h innebär det att den ekvivalenta ljudnivån vid fasaderna är lägre än 49 dB(A). De låga trafikmängderna i kombination med en hastighet som ska ske i gångfart och avståndet till vägmitt bedöms den ekvivalenta ljudnivån vara betydligt lägre än 60 dB(A) vid byggnadernas fasad. Kommunen bedömer att det inte finns någon risk för att maxvärdena 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till byggnader överstigs eftersom det kommer att gå ytterst lite tung trafik i planområdet.



Bilden visar beräknade trafikflöden på de huvudgator som leder trafik in och ut från planområdet där den största trafikmängden mest troligtvis kommer att koncentreras.

Översvämning

Delar av de befintliga fastigheterna inom planområdet ligger under +2,8 meter över havsnivån. Det innebär att dessa delar är utsatta för en ökad risk för översvämning. Därav regleras nya byggnaders konstruktioner som ligger under 2,8 meter över havsnivån med planbestämmelse i plankartan.

Delar av den befintliga Dunövägen ligger under + 2,8 meter över havsnivån i RH2000. Vilket innebär att den riskerar att översvämmas. Längs med båda sidor av vägen finns biotopskyddade trädalléer och historiskt värdefulla

Datum
Senast reviderad 2019-03-21

Ärendebeteckning
2016-5323

stenmurar om gör en höjning av vägen omöjlig, se bild nedan. Kommunen bedömer därmed att den befintliga vägens utformning ska bevaras.



Bilden visar en del av Dunövägen som kantas av alléträd och stenmurar.

Beskrivning av planbestämmelser

Allmän platsmark

På allmän platsmark föreslås användningarna gata, park, natur och torg.

PARK

I planområdet finns ett flertal områden som föreslås som park. Dessa områden ska skötas så att invånare kan nyttja ytorna som passager. Parkytorna som går mellan den planerade bebyggelsen i den centrala delen av planområdet kommer även fungera som ledningsgator. Där kan ledningar grävs ner och avrinning av ytvatten kan ske. Parkområdet i västra delen av planområdet är tänkt att fungera som en grönyta som invånarna kan använda som mötesplats.

NATUR

Mellan de befintliga fastigheterna och de föreslagna bostäderna föreslås användningen natur. Dels för att skapa ett respektavstånd mellan befintlig och ny bebyggelse men även för att naturen ska bli tillgänglig för invånarna. Naturen bedömdes i tidigt skede av detaljplanarbetet som en av områdets största kvaliteter och ska därför tillgängliggöras. Området som omger den föreslagna bostadsbebyggelsen föreslås också regleras med användningen natur. Naturen ska finnas kvar i sin naturliga form eftersom den har kvaliteter för närområdet som rekreationsområde.

TORG

Den plats som har användningen torg ska fungera som en mötesplats och korsningspunkt där olika trafikslag möts på fotgängarnas villkor. Den södra delen av torgområdet ska endast användas av fotgängare och cyklister. Denna del ligger strategiskt i söderläge med fastigheter i ryggen, vilket skapar goda förutsättningar för att skapa ett offentligt rum som bjuder in invånarna och besökarna.

GÅNG

Den yta som har användningen gång är främst tänkt att användas för gångtrafik, men den ska även kunna användas för service och underhåll av transformatorstationen.

GATA

Den ytan som har användningen gata kan användas av samtliga motorfordon. Läs mer under *Trafik* om hur gatorna är tänkta att utformas.

stenupplag

I östra delen av planområdet finns ett stenuplag markerat på plankartan. Stenuplaget har ett kulturhistoriskt värde och utgör en viktig målpunkt i planförslaget.

dagvatten

Söder om befintliga fastigheter och Dunövägen föreslås ett öppet avvattningsstråk för dagvatten. Se mer under *Dagvatten* under *Planförslag*.

stenmur

n₁

Inom planområdet finns ett flertal stenmurar som vid tidigt skede bedömdes som värdefulla för området. Samtliga stenmurar inom planområdet ska bevaras. På allmän platsmark betecknas stenmurarna med "stenmur" och på kvartersmark med "n₁". Vissa ingrepp behöver göras i samband med genomförandet.

fördröjning

På platsen för dagvattendammen regleras minsta volym dagvatten som får fördröjas genom bestämmelsen ”fördröjning”. För att säkerställa att dagvattendammen klarar framtida stigande vattennivåer så regleras dammen även med beteckningen ”vall” som innebär att vall, stenmur eller motsvarande får uppföras med en höjd på lägst +2,8 meter över nollplanet.

vall**+0,0**

För att säkerställa att lutningen på dagvattnet fungerar i planområdet regleras minsta tillåtna höjd över grundkartans nollplan på fyra punkter. De punkterna är de höjdpunkter som finns i området.

Inom planområdet finns alléträd som är biotopskyddade enligt 7 kap. miljöbalken.

Längs med Dunövägen finns flera ekar som är bevarandevärda. Eftersom dessa ingår i trädallér skyddas de av biotopskyddet och skyddas därmed inte i plankartan. Uppllysning i plankartan finns och träden redovisas i grundkartan.

Kvartersmark

På kvartersmark föreslås användningen bostäder, centrumverksamheter i bottenplan och teknisk anläggning.

B

Användningen bostäder tillåter bostadsändamål. För att skapa en socialt hållbar stadsdel ska det finns en variation av olika boendeformer i form av fristående villor, parhus, radhus och stadsradhus.

C₁

Användningen centrum tillåter centrumverksamheter i bottenplan inom byggrätten som ansluter till torget. Genom att ha centrumverksamheter i bottenplan kan upplevelsen av trygghet stärkas på torget. Detta eftersom det möjliggörs för rörelse flera timmar på dygnet. Det bidrar även till en ny målpunkt som kan bidra till att fler människor rör sig till planområdet för etapp 2.

E₁

Ytan är avsedd för transformatorstation.

p₁

På ytorna som har denna bestämmelse är tanken att skapa framförallt villatomter. Ett undantag görs vad det gäller placeringen av komplementbyggnader som inom planområdet får placeras i tomtgräns till en annan fastighet för att inramande och funktionella trädgårdar ska kunna skapas.

p₂

På ytorna som har denna bestämmelse är tanken att det främst ska kunna byggas rad-, kedje- eller parhus. En bil ska få plats att parkeras framför huvudbyggnaden dock ska huvudbyggnaden inte placeras alltför långt bort från vägen då området ska ha en stadsmässig känsla och kontakt lättare ska kunna uppstå mellan grannar och förbipasserade.

p₃




På ytan som har denna bestämmelse ska stadsmässiga radhus byggas. Byggnadernas framsidor ska riktas mot torget i väst. Framför huvudbyggnaderna ska en bilparkering få plats. Dock får inte garage eller skärmtak uppföras som skapar en skymmande barriär mellan torget och huvudbyggnadernas fasader mot torget. Detta för att skapa ett välkomnande och tryggt torg.

Datum

Senast reviderad 2019-03-21

Ärendebeteckning

2016-5323

- f₁** Entréer ska placeras ut mot gata alternativt torg. Detta för att koncentrera rörelser närmare gaturummet vilket kan bidra till en upplevd trygghet i området.
- f₂** Entrévåning ska vara förhöjd jämfört med ovanliggande våningar. I entrévåning ska lägsta våningshöjd vara 3,3 meter. Detta för att möjliggöra för centrumverksamheter i bottenplan som så kallade bokaler.
- V₁**
- e₁** Egenskapsytor med denna bestämmelse är främst avsedd för småhus i form av villabeyggelse. Exploateringsgraden för befintlig bebyggelse är densamma som för de tillkommande småhusen inom planområdet. De befintliga huvudbyggnaderna som står där idag är relativt små. För samtliga befintliga fastigheter innebär det att de får en större byggrätt och möjlighet att bygga en större huvudbyggnad och uthus.
- e₂** Ytor med denna bestämmelse är främst avsedd för rad-, kedje- och parhus. Planbestämmelsen möjliggör en högre exploatering och en tätare bebyggelse.
-  För att säkra att området bebyggs i en skala som skapar goda förutsättningar för en god boendemiljö föreslås byggnadshöjd, takvinkel samt exploateringsgrad regleras enligt detaljplan. Tomterna i planområdets nordvästra hörn möjliggör för stadsmässiga radhus i tre respektive två våningsplan och inredningsbar vind. Tomternas geografiska läge har en strategisk placering intill torget som har en koppling till de centrala delarna för hela området Södra staden. Småhusen inom planområdet har en lägre byggnadshöjd som möjliggör för två våningar.
- m₁** En befintlig fastighet med bostadsbebyggelse ligger under +2,8 meter över havsnivån vilket innebär en ökad risk för översvämning. Därav ska byggnads konstruktion klara naturligt översvämmande vatten upp till 2,8 meter över havsnivån i RH2000 i de områden som är utsatta för risk.
-  För att säkra allmänhetens tillgång till natur och rekreation inom planområdet ska staket, häck eller liknande avgränsning anordnas i tomtgräns som angränsar till natur och park. Regleringen bör uppmärksammas och påminnas om vid ansökan om bygglov.
-  Utfart får inte placeras mot gång- och cykelvägen i västra hörnet.

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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.

Kalmar Vatten AB är ansvariga för att söka tillstånd för dagvattenåtgärder som görs i samband med exploateringen av planområdet för etapp 2. Kalmar Vatten ansvarar även för att dagvattenåtgärderna är genomförda när planerad bebyggelse ska byggas. Planområdet blir Kalmar Vattens verksamhetsområde för VA och dagvatten. Kalmar Vatten är ansvariga för att anmäla reningsanläggningen för dagvatten enligt miljöbalken.

Etapputbyggnad

Detaljplanen för Södra staden etapp 1 vann laga kraft 2017-06-28. En tredje etapp planeras, men har ännu inte lagts in i kommunens prioriteringslista för Samhällsbyggnadskontorets detaljplaneläggning. Det finns ingen uttalad utformning av hur ytterligare etapper ska avgränsas. Aktuellt detaljplanområde kommer sannolikt att delas in i olika byggnadsetapper i det kommande utbyggnadsarbetet, eftersom planområdet är så pass stort.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av tabell och karta nedan. Arealuppgifter för respektive område kan avläsas i särskild tabell.

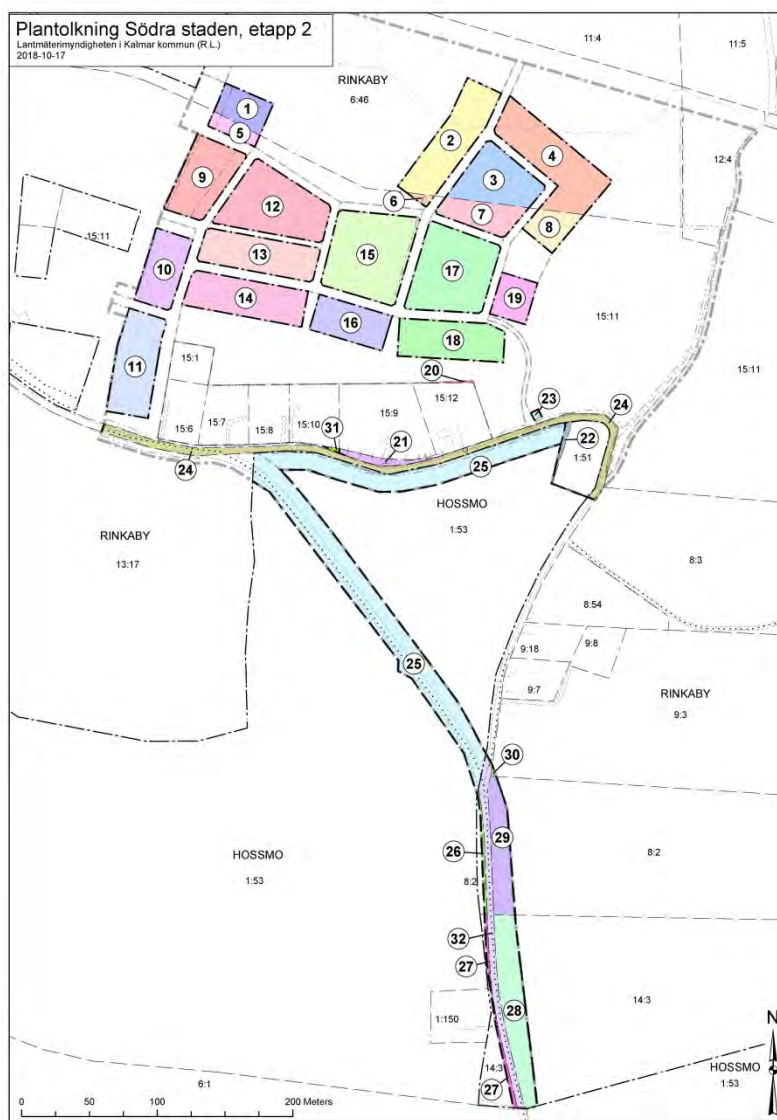
Fastighetsregleringarna genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna som grund. Detsamma gäller inrättande av gemensamhetsanläggningar. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Mark för allmän plats enligt detaljplanen har kommunen både rättighet och skyldighet att lösa in, eftersom kommunen är huvudman för allmän plats inom

planområdet. Detta genomförs enklast genom att marken överförs genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning. I första hand tas besluten om fastighetsreglering med stöd av överenskommelser mellan kommunen och berörda markägare. I överenskommelserna regleras även vilken ersättning som kommunen ska betala till fastighetsägarna, när det är aktuellt. Finns det ingen överenskommelse, beslutar lantmäterimyndigheten om marköverföring och ersättningar enligt lagregler och praxis.

Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser per fastighet framgår av karta och tabell på följande två sidor. De arealuppgifter som anges är enbart grafiskt tolkade och kan senare komma att justeras.



Plantolkningskarta.

Figur nr	Areal, kvm	Nuvarande fastighet
1	910	Rinkaby 6:46
2	2499	Rinkaby 6:46
3	2011	Rinkaby 6:46
4	3068	Rinkaby 6:46
5	399	Rinkaby 15:11
6	92	Rinkaby 15:11
7	1138	Rinkaby 15:11
8	792	Rinkaby 15:11
9	2078	Rinkaby 15:11
10	1557	Rinkaby 15:11
11	2354	Rinkaby 15:11
12	3108	Rinkaby 15:11
13	2206	Rinkaby 15:11
14	2376	Rinkaby 15:11
15	3658	Rinkaby 15:11
16	1512	Rinkaby 15:11
17	3356	Rinkaby 15:11
18	2147	Rinkaby 15:11
19	880	Rinkaby 15:11
20	33	Rinkaby 15:11
21	286	Rinkaby 15:11
22	124	Hossmo 1:53
23	36	Rinkaby 15:11
24	2325	Rinkaby s:3
25	8181	Hossmo 1:53
26	159	Rinkaby 8:2
27	258	Rinkaby 14:3
28	2228	Rinkaby 14:3
29	1363	Rinkaby 8:2
30	18	Rinkaby 9:3
31	22	Rinkaby 15:11
32	1311	Rinkaby s:3

Tabell som redovisar arealer inom planområdet. OBS! Arealuppgifterna är ungefärliga.

Fastighet, gemensamhetsanläggning, marksamfällighet	Konsekvenser
Hossmo 1:51	<i>Fastighetsbildning</i> Till Hossmo 1:51 ska figur 22 överföras genom fastighetsreglering från Hossmo 1:53.
Hossmo 1:53	<i>Fastighetsbildning</i> Från Hossmo 1:53 ska figur 25 överföras genom fastighetsreglering till Rinkaby 15:11. Från Hossmo 1:53 ska figur 22 överföras genom fastighetsreglering till Hossmo 1:51.
Rinkaby 6:46	<i>Fastighetsbildning</i> Till Rinkaby 6:46 ska figur 5, 6, 7 och 8 överföras genom fastighetsreglering från Rinkaby 15:11. Från Rinkaby 6:46 ska fastigheter avstyckas för bostads-ändamål, figurerna 1-8.
Rinkaby 8:2	<i>Fastighetsbildning</i> Från Rinkaby 8:2 ska figur 26 och 29 överföras genom fastighetsreglering till Rinkaby 15:11.
Rinkaby 9:3	<i>Fastighetsbildning</i> Från Rinkaby 9:3 ska figur 30 överföras genom fastighetsreglering till Rinkaby 15:11.
Rinkaby 12:4	<i>Fastighetsbildning</i> Fastighetens gränser behöver inte ändras.
Rinkaby 13:17	<i>Fastighetsbildning</i> Fastighetens gränser behöver inte ändras.
Rinkaby 14:3	<i>Fastighetsbildning</i> Från Rinkaby 14:3 ska figur 27 och 28 överföras genom fastighetsreglering till Rinkaby 15:11.
Rinkaby 15:9	<i>Fastighetsbildning</i> Till Rinkaby 15:9 ska figur 21 överföras genom fastighetsreglering från Rinkaby 15:11. <i>Rättigheter</i> Inom område med beteckningen u ska ledningsrätt bildas för allmänna ledningar.
Rinkaby 15:10	<i>Fastighetsbildning</i> Till Rinkaby 15:10 ska figur 31 överföras genom fastighetsreglering från Rinkaby 15:11. <i>Rättigheter</i> Inom område med beteckningen u ska ledningsrätt bildas för allmänna ledningar.

Rinkaby 15:11	<p><i>Fastighetsbildning</i></p> <p>Från Rinkaby 15:11 ska figur 5, 6, 7 och 8 överföras genom fastighetsreglering till Rinkaby 6:46.</p> <p>Från Rinkaby 15:11 ska figur 20 överföras genom fastighetsreglering till Rinkaby 15:12.</p> <p>Från Rinkaby 15:11 ska figur 21 överföras genom fastighetsreglering till Rinkaby 15:9.</p> <p>Till Rinkaby 15:11 ska figur 24 överföras genom fastighetsreglering från Rinkaby s:3.</p> <p>Till Rinkaby 15:11 ska figur 25 överföras genom fastighetsreglering från Hossmo 1:53.</p> <p>Till Rinkaby 15:11 ska figur 26 och 29 överföras genom fastighetsreglering från Rinkaby 8:2.</p> <p>Till Rinkaby 15:11 ska figur 27 och 28 överföras genom fastighetsreglering från Rinkaby 14:3.</p> <p>Till Rinkaby 15:11 ska figur 30 överföras genom fastighetsreglering från Rinkaby 9:3.</p> <p>Från Rinkaby 15:11 ska figur 31 överföras genom fastighetsreglering till Rinkaby 15:10.</p> <p>Från Rinkaby 15:11 ska fastigheter avstyckas för bostads-ändamål, figur 9-19.</p> <p><i>Rättigheter</i></p> <p>Område E (teknisk anläggning), figur 23 kan upplåtas med ledningsrätt eller avstyckas som egen fastighet.</p>
Rinkaby 15:12	<p><i>Fastighetsbildning</i></p> <p>Till Rinkaby 15:12 ska figur 20 överföras genom fastighetsreglering från Rinkaby 15:11.</p>
Rinkaby s:3	<p><i>Fastighetsbildning</i></p> <p>Från Rinkaby s:3 ska figur 24 och 32 överföras genom fastighetsreglering till Rinkaby 15:11.</p>
Dunö ga:1 Förvaltare: Dunö samfällighets- förening	<p><i>Anläggningsförrättning</i></p> <p>Kommunen är huvudman för allmän plats och får därför ansvaret för vägar och andra allmänna platser inom plan-området när planen blir gällande.</p> <p>Omprövning av Dunö ga:1 ska därför göras, så att den del av Dunö ga:1 som ligger inom planområdet inte längre ska ingå i gemensamhetsanläggningen.</p> <p>Kommunen ska i samband med detta även överta väganläggningen. Detta görs i en lantmäteriförrättning. Kostnaden för förrättningen ska betalas av Kalmar kommun. Ansökan om omprövning av Dunö ga:1 görs hos lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.</p>

Fastighetsbildning

Fastighetsregleringarna genomförs i första hand genom överenskommelse mellan fastighetsägarna. Fastighetsreglering berörande Hossmo 1:53, Rinkaby 6:46, 8:2, 9:3, 14:3, 15:11 och s:3 samt avstyckning från Rinkaby 6:46 och 15:11 söks och bekostas av Kalmar kommun. Övriga fastighetsregleringar söks och betalas av fastighetsägarna. Eventuell avstyckning av E-område bekostas av ledningshavaren. Ansökan om fastighetsbildning görs hos lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun. Alternativet till lantmäteriförrättning är att inlösen enligt PBL beslutas efter en process i domstol.

Rättigheter

Områden för tekniska anläggningar (E-område på plankartan) kan säkerställas med ledningsrätt. Se även under fastighetsbildning. Ansökan om ledningsrätt görs och bekostas av ledningshavaren. Allmänna ledningar på kvartersmark ska säkerställas med ledningsrätt. Servitut som innebär rätt till väg, 0880K14/41.1, ska ändras till sin omfattning, del av servitutsvägen kommer att övergå till allmän plats, gata.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningen Dunö ga:1, se Dunö ga:1, i tabellen ovan.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Till detaljplanearbetet för etapp 1 togs en bullerutredning fram liksom en dagvattenutredning, trafikutredning och en kulturhistorisk utredning som även har använts som underlag till detaljplanen för etapp 2. Till etapp 2 har ett översiktligt geotekniskt PM tagits fram. En detaljerad geoteknisk undersökning ska utföras av exploatörerna när planerade byggnaders läge och laster är kända. Dagvattenutredningen har även kompletterats.

Ekonomiska frågor

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna i 2018 års prisnivå exklusive moms.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Intäkter

Kommunens exploateringsbudget får intäkter vid försäljning av byggrätter inom området.

Kostnader

Kommunens investeringsbudget får kostnader för gång- och cykelväg längs Dunövägen.

Kommunens exploateringsbudget får kostnader för:

- Framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar (geoteknik, projektering med mera)
- Utbyggnad av allmän platsmark
- Masshantering
- Kostnader för markanvisning
- Kostnad för Lantmäteriförrättning
- Inlösen av mark/markförvärv

Kommunens kostnader i exploateringsbudgeten för genomförandet av detaljplanen bedöms motsvara de intäkter som markförsäljning i området kommer att generera. För i planförslaget redovisade allmänna platser uppstår drifts- och skötselkostnader framöver.

Ekonomiska konsekvenser för ledningsdragare**Intäkter**

Kalmar Vatten AB får intäkter för:

- anslutningsavgifter.

Kostnader

Kalmar Vatten AB får kostnader för:

- anläggande och drift av allmänna vatten- och avloppsledningar
- allmänna dagvattenanläggningar
- anläggande av pumphus.

Intäkter

Kalmar Energi Värme AB får intäkter för:

- anslutningsavgifter.

Kostnader

Kalmar Energi Värme AB får kostnader för:

- anläggande och utbyggnad av fjärrvärmenätet.

Intäkter

EON får intäkter för:

- anslutningsavgifter.

Kostnader

Eon får kostnader för:

- anläggande och utbyggnad av elnätet.

Intäkter

Ledningsdragande för fiber får intäkter för:

- anslutningsavgifter.

Kostnader

Ledningsdragande för fiber får kostnader för:

- utbyggnad av elnätet
- transformatorstation.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare***Kostnader***

För de befintliga fastigheterna i planområdet innebär det utökade verksamhetsområdet för vatten och avlopp och anslutning till detta en relativt hög kostnad.

Intäkter

Planförslaget möjliggör större byggrätter för samtliga befintliga fastigheter inom planområdet. Planförslaget skapar dessutom en närhet till social service såsom skola, bibliotek, idrottsanläggning, affärer, natur- och rekreationsmöjligheter. De utökade byggrätterna och närheten till social service har i flera tidigare fall lett till en värdeökning av de befintliga fastigheterna. Så skulle även fallet kunna bli i Södra staden. Den planerade anslutningen till vatten och avlopp skulle även kunna tänkas leda till en värdeökning av befintliga fastigheter i Södra staden.

Inlösen

Privat mark som i detaljplanen föreslås bli allmän platsmark innebär en intäkt för den privata fastighetsägaren.

Planavgift

Plankostnaden regleras i ett särskilt avtal och utgår därför inte vid bygglov.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvensbeskrivning

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.

Miljökonsekvensbeskrivningen skall möjliggöra en samlad bedömning av en planerad anläggnings, verksamhets eller åtgärds inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten och andra resurser”. För att avgöra om en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas görs en behovsbedömning med syfte att ta reda på om en betydande miljöpåverkan uppstår till följd av detaljplanen.

Behovsbedömning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för Södra staden togs fram i samband med arbetet med den fördjupade översiktsplanen. I detaljplanskedet har kommunen gjort en behovsbedömning och i den bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

Mark- och vattenförhållanden

De centrala delarna av planområdet behöver fyllas upp för att skapa en lutning så att dagvatten kan ledas bort från lågpunkten som ligger just där. Det innebär att de naturliga nivåskillnaderna kommer att förändras. Dock bedöms förändringen inte påverka upplevelsen av platsen negativt eftersom platsens användning kommer att skifta från att vara öppen åkermark och blandskog till att bli ett bostadsområde. De förändrade marknivåerna kommer inte att vara påtagliga när området bebyggs. Genom att fylla upp den centrala delen av planområdet något har markförhållandena vid stenmurarna kunnat bevaras. Att bevara stenmurarna har varit en utgångspunkt i arbetet med planförslagen för Södra staden etapp 1 och 2.

De delar som ligger lågt på östra sidan av Dunövägen kommer eventuellt också att behöva fyllas upp för att en gång- och cykelväg ska kunna genomföras. Det innebär att markförhållandena i dessa delar kommer att förändras. Dock bedöms förändringarna inte påverka upplevelsen av platsen negativt eftersom det redan ligger en bilväg (Dunövägen) där som är upphöjd. Vid projekteringen av gång- och cykelvägen har hänsyn tagits till befintliga träd och stenmurar som angränsar till vägen så att de kommer att bevaras.

Natur och kultur

Som följd av utbyggnaden av etapp 2 kommer landskapsbilden att förändras till viss del. Området kommer att gå från att vara öppen åkermark och blandskog till att bli ett bostadsområde. Dock har stor hänsyn tagits till platsens naturliga förutsättningar. Planförslagets utgångspunkt har varit att bevara och framhålla

de natur- och kulturvärden som finns inom planområdet. Det har gjorts att många natur- och kulturvärden kan bevaras vid utbyggnaden av etapp 2. Närheten till natur och rekreation utgör dessutom en förutsättning för en hälsosam livsstil. Kulturvärden i form av stenmurarna och stenuppet symboliserar platsens historia och utgör en del av platsens identitet.

Bebyggelse

För de befintliga fastigheterna blir konsekvenserna av planförslaget större byggrätter, fler grannar och en ökad närhet till social service såsom skola, bibliotek, idrottsanläggning, affärer, natur och rekreation. Mellan den tillkommande bebyggelsen och de befintliga fastigheterna finns ett respektavstånd i form av naturområde. Naturområdet skapar en buffert och mjuk övergång mellan de befintliga fastigheterna och de tillkommande. Landskapet som de befintliga fastigheterna har framsidan mot kommer inte att förändras av planförslaget. Det öppna åkerlandskapet kommer att vara detsamma.

Tillgänglighet och infrastruktur

Planförslaget innebär att planområdet blir mer tillgängligt, framförallt för gående och cyklister. Bebyggelse- och gatustrukturen i planförslaget är småskaligt med korta gator och passager som uppmuntrar till rörelse i området. Det ska vara enkelt att ta sig överallt till fots och cykel. Det finns möjlighet till bilparkering på vardera tomt. Utformningen av gaturummen, placeringen av bebyggelse och gatornas korta sträckningar kommer förhoppningsvis leda till att motorfordonen håller en låg hastighet och att gaturummet upplevs tryggt för alla. Planförslaget kommer att innebära ett ökat underlag för kollektivtrafiken i Rinkabyholm.

Service

Båda detaljplanerna för etapp 1 och 2 kommer att medföra cirka 110 barn och 90 grundskoleelever. Det kommer att innebära ett ökat behov av tillgång till förskola och grundskola i närområdet. Redan idag är trycket på befintlig förskola och grundskola högt och är i behov av att byggas ut. I detaljplaneområdet för etapp 1 möjliggörs för nybyggnad av förskola och grundskola som möter det tillkommande behovet i Södra staden. Skapas inte tillräckligt många platser för barn och grundskoleelever finns risken att befintliga förskolor och skolor kan komma att behöva byggas ut. Det kommer att innebära ökade kostnader för kommunen.

Planförslaget möjliggör för bostäder med närhet till service såsom dagligvaruhandel, skola, idrottsplats med mera som ingår i Södra staden etapp 1. Det innebär att det blir enkelt att ta sig till den dagliga servicen till fots eller gående. Det finns dessutom goda kollektivtrafikförbindelser och cykelförbindelser med Kalmar centrum. En stadsdel som inte bygger på att ta sig fram med bil är hållbar ur både ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv. Det skapar förutsättningar för en hållbar stadsdel och en hållbar livsstil för de boende i området.

Trygghet och säkerhet

Byggnadernas placering nära gaturummet och torget bidrar till en koncentration av rörelse till det offentliga rummet. Rörelser i området kan bidra till en ökad upplevelse av trygghet. Även placeringen av centrumverksamheter intill torget kan bidra till en upplevd trygghet eftersom det dels utgör en målpunkt för fler än de boende i planområdet samt att det sker aktiviteter även dagtid. De smala och delade gaturummen kan också tänkas bidra till en ökad trygghet och säkerhet där bostadsbebyggelsen är koncentrerad. Detta eftersom motortrafikförare tvingas köra långsammare och vara mer uppmärksamma på människor och djur som kan korsa gatan. Placeringen av bebyggelsen och det smala gaturummet möjliggör även för möten mellan de boende. Möten i sin tur kan bidra till tillit och gemenskap mellan de boende i området.

Teknisk försörjning

I samband med utbyggnaden av Södra Staden kommer Kalmar Vatten att utvidga sitt verksamhetsområde. Det innebär att den befintliga bebyggelsen inom och nära planområdet kommer att anslutas till Kalmar Vattens ledningssystem. Det innebär en anslutningskostnad för de befintliga fastigheterna. Det innebär också att området blir mer ekologiskt hållbart eftersom dag- och spillvattnet kommer att renas innan det släpps ut i Östersjön. Det är positivt ur miljösynpunkt.

Genomförandet av planförslaget kommer att innebära större hårdgjorda ytor jämfört med idag. Det innebär även förändringar av marknivåer och hur och var dagvattnet flödar och samlas upp. Stor hänsyn har tagits till markens förhållanden och hur dagvatten flödas och samlas upp naturligt i planområdet. För att kunna bebygga planområdet föreslås markhöjden regleras så att dagvattnet leds vidare till en plats som bättre kommer att klara av ansamling av större vattenansamlingar. Stor hänsyn har även tagits till att bevara natur i så stor grad som är möjligt. Det innebär att det finns relativt stora ytor för dagvatten att infiltreras. Det är en hållbar lösning utifrån ett ekologiskt perspektiv eftersom det skapas ett hållbart kretslopp som är anpassat för att klara av de naturliga variationerna och eventuella framtida förändringar av klimatet.

Störning och risk

Vissa delar av de befintliga fastigheterna inom planområdet ligger under +2,8 meter över havsnivån (RH2000). Det innebär att dessa delar är utsatt för risk för översvämning. Därav regleras bebyggelse som berörs av planbestämmelse i detaljplan.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Fornminnen

I detaljplanen finns fornlämningarna Hossmo 37:1 och Hossmo 35:1. Hossmo 37:1 är registrerat som en övrig kulturhistorisk lämning och utgör ett stenupplag. Upplaget för sprängsten anlades under beredskapstiden på 1900-talet. Hossmo 35:1 är registrerad som plats för gränsmärken. Enligt Lantmäteriets arkiv ska det ha funnits ett femstenarör, men vid en besiktning år 1974 kunde inget spår av gränsröset iakttas på platsen.

I nordöstra delen av planområdet finns även fornlämningsområdet Hossmo 34:1. Hossmo 34:1 är registrerad som ett bebyggelseområde som går tillbaka på 1700-talet. I dagsläget är området delvis igenväxt.

I planområdet finns även ett antal odlingsrösen, som inte bedöms vara kulturhistoriskt värdefulla.

I samband med genomförandet behöver ingrepp göras i vissa fornlämningar och fornlämningsområdet. Tillstånd har sökts hos Länsstyrelsen.

Strandskydd

Planområdet innefattar inte strandskyddat område.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust. Riksintresse enligt 4 kap. 4 § innebär att fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar till annan bebyggelse, samt att vissa speciella anläggningar, exempelvis kärnkraftverk och gruvor bara får komma till stånd på platser där den typen av anläggningar redan finns. Den aktuella detaljplanen avser permanentbostäder och därmed är den inte relevant för riksintresset. Planområdet är utpekad som utvecklingsområde i den fördjupade översiktsplanen för Södra staden. Av det kustområde som pekas ut i riksintresset omfattar detta planområde inga av de mest värdefulla delarna.

Den södra delen av planområdet omfattas av riksintresse för naturvård. Den föreslagna utvecklingen som berör riksintresset bedöms inte påverka det avsevärt. Planförslaget har arbetats fram med stor hänsyn till platsens naturliga förutsättningar och natur- och kulturvärden ska kunna bevaras.

Miljökvalitetsnormer

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

Utomhusluft

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

Ytvatten

För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljökvalitetsnormer för vatten (*Vattenförvaltningsförordningen 2004:660*). Målsättningen är att alla vattenförekomster ska uppnå god status 2027. Vattenmyndigheterna beslutade i december 2009 om de normer (=kvalitetskrav) som ska gälla för yt- och grundvatten.

Dagvattnet från aktuellt planområde berör kustvattenförekomsten *Västra sjön* (SE 563825-161810), vilken i förslaget för perioden 2016-2021 föreslås ha en fortsatt klassning med måttlig ekologisk status och god kemisk status (exklusive kvicksilver). Miljöproblemet bedöms vara övergödning och miljögifter.

Avrinnande vatten från området i form av ytvatten från planområdet till ytvattenrecipienten bedöms i nuläget vara mycket begränsad. Merparten av nederbörden över planområdet infiltreras i marken. Efter genomförande av detaljplanen för etapp 2 och föreslagna dagvattenåtgärder och dämme bedömer kommunen att planerad exploatering inte kommer att medföra negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för kustvattenförekomsten *Västra Sjön*.

Grundvatten

Grundvattnet på platsen tillhör *Kalmarkustens sandstensformation* (SE 628995-153160). Vattenförekomsten har klassats som grundvatten med god kvalitativ och god kemisk status. I samband med ny exploatering med hårdgjorda ytor och dränering så kan detta lokalt medföra viss grundvattensänkning. Där så är möjligt kommer vattnet att infiltreras lokalt. Planförslaget bedöms i övrigt inte ha någon påverkan på grundvattenförekomsten.

Översiktsplan Kalmar kommun

Kalmars översiktsplan antogs av kommunfullmäktige år 2013. I översiktsplanen beskrivs Rinkabyholm som en del av Södra staden där även Hossmo, Dunö, Ekö, Åmunnen, Karlsro och Rinkaby ingår. Rinkabyholm är en stadsdel med många barnfamiljer och få unga vuxna. Bilinnehavet är högt trots närheten till stadskärnan. Nästan inga med utländsk bakgrund bor här. I stadsdelen finns inga bostadsrätter. Av bostadsbeståndet är 87 procent villor. Ett ställningstagande i översiktsplanen är att ta fram en fördjupad översiktsplan för Södra staden, vilket har gjorts. Ett annat ställningstagande är att variera bostadsbeståndet i stadsdelen. Detta detaljplanearbete tar utgångspunkt i den framtagna fördjupade översiktsplanen som medger att ett varierat utbud av bostäder kan uppföras. Detaljplanearbetet strider inte mot översiktsplanens intentioner, utan bidrar till att genomföra dem.

Fördjupad översiktsplan

En fördjupad översiktsplan för Södra staden har tagits fram och antogs av kommunfullmäktige i februari 2015. FÖP-en (den fördjupade översiktsplanen) pekar ut utbyggnadsområden från Dörbylund i nordost till områden i sydvästra Rinkabyholm. Totalt uppgår ytan till en storlek av dryga 60 hektar. I FÖP-en görs bedömningen att den totala utbyggnadsytan bör generera cirka 900 bostäder varav ungefär hälften förväntas bli lägenheter i flerfamiljshus och hälften småhus.

Den fördjupade översiktsplanen beskriver Södra stadens stora naturvärden. En plats som är så intressant och naturvärden som är så stora att arbetet blev föremål för världens största arkitekttävling, European. Arkitekter under 40 år från hela Europa deltar i tävlingen i olika konstellationer. Södra staden blev ett av de områden man i tävlingen kunde välja att arbeta med och blev också ett av de mest populära. 49 stycken bidrag kom in till kommunen vilket var tredje flest i Europa. Tävlingen bidrog till att skapa stort intresse för den tillkommande utökningen av Rinkabyholm, höja förväntningarna samt bidrog till ett mer innovativt tänkande kring den framtida utvecklingen.

I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) är visionen för den framtida stadsdelen att skapa förutsättningar för ett modernt stadsliv i skärgårdslandskap. Tre ledstjärnor pekades ut för det vidare arbetet:

- Utveckla samspelet mellan livsmiljö och besöksmål
- Lyft fram natur- och kulturhistoriska värden i mötet mellan tradition och nytänkande
- Förstärka kopplingen mellan stad och landskap

Strategier för att uppnå detta är bland annat enligt FÖP-en att integrera natur och kultur i stadslivet, variera boendet utifrån unika förutsättningar, generera och blanda verksamheter för en levande stadsdel och att tillgängliggöra Södra staden för boende och besökande.



Utvecklingskarta ur den fördjupade översiktsplanen. Gulmarkerade ytor visar rekommenderade ytor för bebyggelse.

Program

I samband med utgångspunkten att E22 skulle dras om togs det fram ett planprogram för utbyggnaden av Rinkabyholm (år 2002). Några år senare när arbetet med omdragningen av E22 inleddes bedömdes programmet dock som inaktuellt, eftersom det inte följer intentionerna i Översiktsplanen (2013) som togs fram senare. Istället togs en fördjupad översiktsplan fram.

Förstudie

Det har tagits fram en förstudie för Södra staden som omfattar cirka 48 hektar markyta. Se mer under *Bakgrund* på sidorna 5-8.

Verksamhetsplan och budget 2017

Enligt Kalmar kommuns verksamhetsplan och budget för 2017 har det bland annat antagits ett övergripande mål om att planera för 2500 bostäder, varav 300 småhus, fram till och med år 2018. Målet innefattar även att bebyggelsen ska vara blandad och att värna om hyresrätten och prioritera aktörer som satsar på denna boendeform. Planförslaget är i linje med Kalmar kommuns mål för bostadsbyggandet år 2017.

Lägsta färdiga golvhöjd

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

med samma syfte men utifrån Boverkets nya råd. För att ta höjd för framtida klimatförändringar regleras skydd mot översvämning enligt plankarta.

Gällande detaljplaner

Planområdet är inte planlagt tidigare.

GRUNDKARTA INNEHÅLLSFÖRTECKNING

dnr: 2016-5323

GRUNDKARTA över Del av Rinkaby 6:46 m.fl. (Södra Staden etapp 2) Kalmar kommun

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN: Utdrag ur Kalmar kommuns baskartan, samt kontroll med rymtmätning.

Koordinatsystem SWEREF 99 16 30. Höjdsystem RH 2000.

Samhällsbyggnadskontoret, Kalmar kommun ansvarar ej för bifogade ledningar.

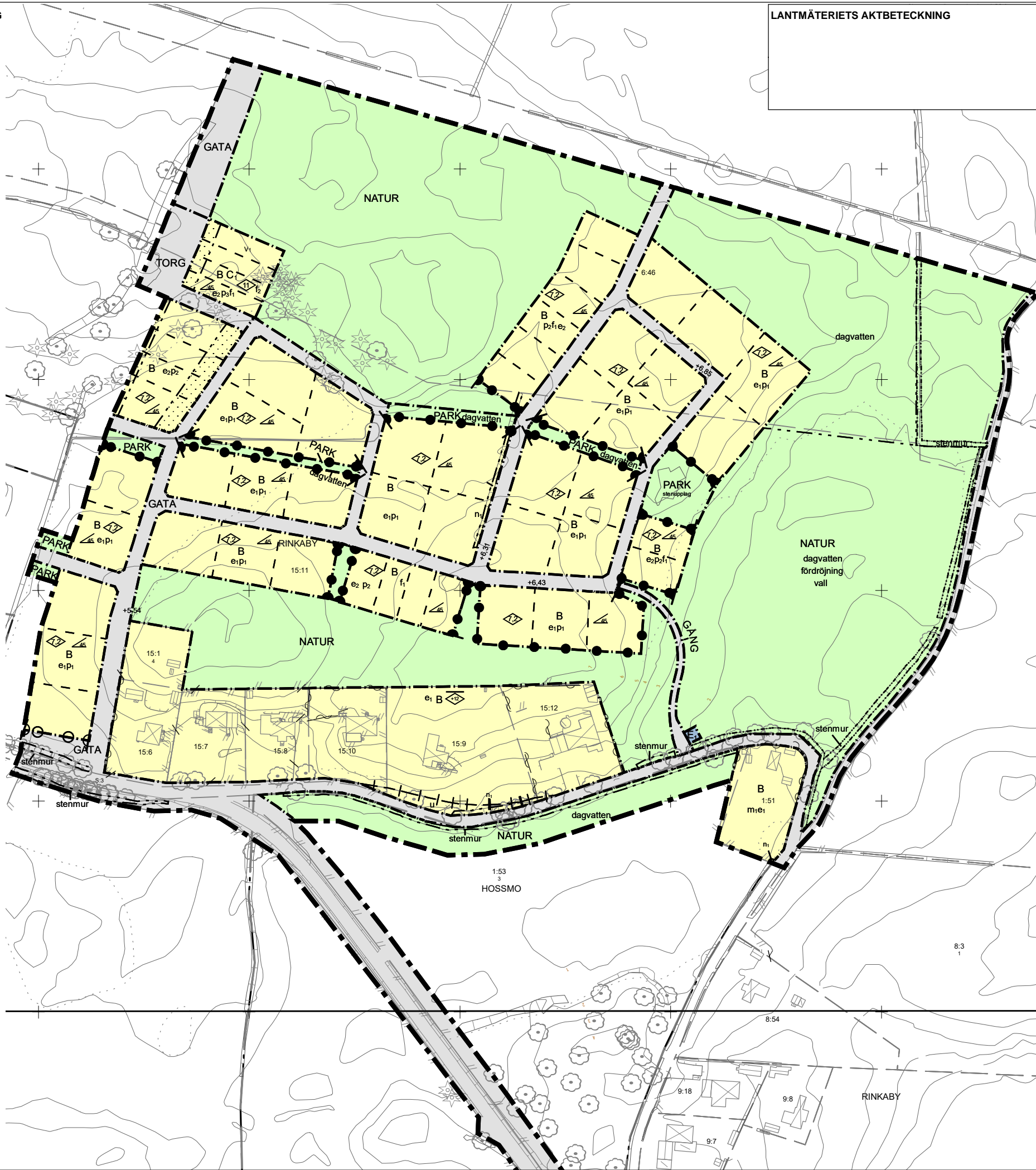
Upprättad på samhällsbyggnadskontoret, Verksamhet Stadsingenör 2018-09-27.

Ronny Liljesson Kartingenör Simon Vestlund Kartingenör

Grundkartans beteckningar

- RINKABY 12:3 s Ir s:1 ga:1 Dunövågen ... Bostadshus, takkonturen redovisad ... Upphävt Strandskyddsområde

LANTMÄTERIETS AKTBETECKNING



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns, Användningsgräns, Egenskapsgräns, Administrativ gräns, Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. PARK Park, PBL 4 kap 5 § 1 st 2 p., PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. TORG Torg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. GANG Gångväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p. C1 Centrumändamål i bottenvåning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p. E1 Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utformning

- stenupplag Befintligt stenupplag ska bevaras, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. dagvatten Marken är avsedd för dagvattenanläggning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. stenmur Stenmur ska finnas, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. fördröjning Minsta volym dagvatten som får fördröjas är 1500 kubikmeter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. vall Vall, stenmur eller motsvarande får uppföras med en höjd på lägst +2,8 meter över nollplan. PBL 4 kap 5 § 1 st 2 p.

Mark

- +0,0 Föreskriven minsta höjd över grundkartans nollplan

Utfart

- o o o Utfart får inte anordnas, PBL 4 kap 9 §.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- p1 Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter och högst 6 meter från gata. Minsta avstånd från huvudbyggnad till fastighetsgräns ska vara 4 meter. Garage ska placeras minst 6 meter från gata. Övriga komplementbyggnader får placeras i fastighetsgräns. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p. p2 Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter och högst 8 meter från gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. p3 Byggnad ska placeras minst 6 meter och högst 8 meter från torg i väster., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. n1 Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. o Högsta byggnadshöjd angivet i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. a Största takvinkel är angivet i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. e1 Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean, varav fristående komplementbyggnader får uppta maximalt 60m². Största byggnadsarea för huvudbyggnad får dock inte överstiga 190 m². PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. e2 Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 40 % av fastighetsarean, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- +0,0 Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är angivet i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. f1 Huvudentré ska placeras mot gata eller torg, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. f2 Entréväning ska vara förhöjd jämfört med ovanliggande våningar, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

- n1 Befintligt stenmur ska bevaras, PBL 4 kap. 10 §

Staket

- Staket, häck eller liknande avgränsning ska anordnas, PBL 4 kap. 9 §

Lägenhetsstorlek

- V1 I entréväning ska lägsta väningshöjd vara 3,3 meter, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Störningskydd

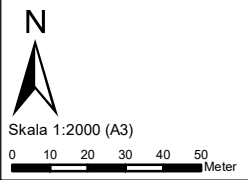
- m1 Byggnadskonstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten upp till +2,8 meter över havsnivån (RH2000), PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Upplysningar

Inom planområdet finns alléträd som är biotopskyddade enligt 7 kap. miljöbalken. Ska åtgärder genomföras ska dispens sökas hos Länsstyrelsen.

Kalmar kommun WWW.KALMAR.SE

Table with 3 columns: Antagande, Beslutsdatum, Instans. Row 1: Del av Rinkaby 6:46 m.fl. (Södra staden etapp 2), Antagande. Row 2: Upprättad: 2017-06-14, Reviderad: 2019-03-21, Laga kraft. Row 3: Freja Råberg, Planarkitekt; Jonas Hallberg, Planarkitekt; Använd lagstiftning PBL (2010:900) jan 2015. Row 4: Diarienummer 2016-5323; Använda allmänna råd BFS 2014:5 - DPB 1.



GRUNDKARTA INNEHÅLLSFÖRTECKNING

dnr: 2016-5323

GRUNDKARTA över
Del av Rinkaby 6:46 m.fl. (Södra Staden etapp 2)
Kalmar kommun

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN:
Utdrag ur Kalmar kommuns basiska kartan,
samt kontroll med rymtmätning.

Koordinatsystem SWEREF 99 16 30.
Höjdsystem RH 2000.

Samhällsbyggnadskontoret, Kalmar kommun
ansvarar ej för bifogade ledningar.

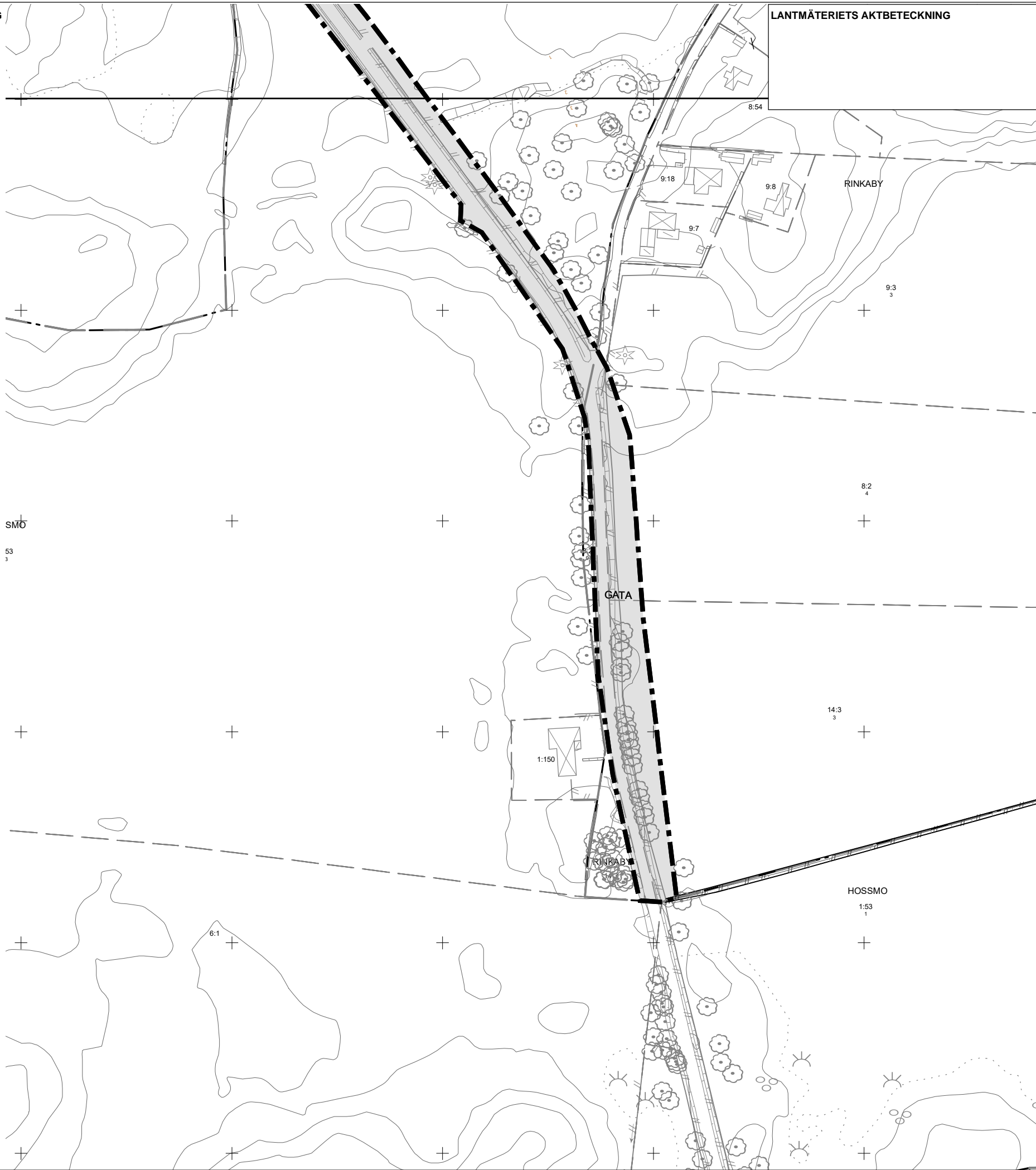
Upprättad på samhällsbyggnadskontoret,
Verksamhet Stadsingenjör 2018-09-27.

Ronny Liljesson Kartingenjör Simon Vestlund Kartingenjör

Grundkartans beteckningar

- RINKABY Traktnamn/kvartersnamn
- 12:3 Fastighetsbeteckning
- s Servitut
- lr Ledningsrätt
- s:1 Samfällighet
- ga:1 Gemensamhetsanläggning
- Dunövägen Gatunamn
- o Brunn
- Belysningsstolpe
- Elstolpe/telestolpe
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Rättighetsgräns
- Staket
- Stödmur/Kaj
- Höjdkurvor
- Häck
- Mur
- Slänt
- Vattendrag/dike
- Vattendrag/dike
- Kantsten
- Anläggning
- Cykelgångsväg
- Väggkant
- Ägoslagsgräns
- Fast fornlämning
- Teleledning
- Elledning
- Fjärrvärme
- Bostadshus, fasadlinjen redovisad
- Bostadshus, takkonturen redovisad
- Uthus, fasadlinjen redovisad
- Uthus, takkonturen redovisad
- Byggnad i allmänhet, fasadlinjen redovisad
- Byggnad i allmänhet, takkonturen redovisad
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Brygga
- Trappa
- Vatten/Damm/Bassäng
- Strandskydd
- Upphävt Strandskyddsområde

LANTMÄTERIETS AKTBETECKNING



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- PARK Park, PBL 4 kap 5 § 1 st 2 p., PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- NATURL Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- TORG Torg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GÅNG Gångväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- C1 Centrumändamål i bottenvåning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E1 Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utformning

- stenupplag Befintligt stenupplag ska bevaras, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- dagvatten Marken är avsedd för dagvattnenanläggning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- stenmur Stenmur ska finnas, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- fördrojning Minsta volym dagvatten som får fördrojas är 1500 kubikmeter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- vall Vall, stenmur eller motsvarande får uppföras med en höjd på lägst +2,8 meter över nollplan. PBL 4 kap 5 § 1 st 2 p.

Mark

- +0,0 Föreskriven minsta höjd över grundkartans nollplan

Utfart

- Utfart får inte anordnas, PBL 4 kap 9 §.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- p1 Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter och högst 6 meter från gata. Minsta avstånd från huvudbyggnad till fastighetsgräns ska vara 4 meter. Garage ska placeras minst 6 meter från gata. Övriga komplementbyggnader får placeras i fastighetsgräns. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.
- p2 Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter och högst 8 meter från gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p3 Byggnad ska placeras minst 6 meter och högst 8 meter från torg i väster., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd angivet i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Största takvinkel är angivet i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e1 Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean, varav fristående komplementbyggnader får uppta maximalt 60m². Största byggnadsarea för huvudbyggnad får dock inte överstiga 190 m². PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e2 Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 40 % av fastighetsarean, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är angivet i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f1 Huvudentré ska placeras mot gata eller torg, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f2 Entréväning ska vara förhöjd jämfört med ovanliggande våningar, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

- Befintlig stenmur ska bevaras, PBL 4 kap. 10 §

Staket

- Staket, häck eller liknande avgränsning ska anordnas, PBL 4 kap. 9 §

Lägenhetsstorlek

- V1 Entréväning ska lägst väningshöjd vara 3,3 meter, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Störningsskydd

- m1 Byggnadskonstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten upp till +2,8 meter över havsnivån (RH2000), PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Upplysningar

Inom planområdet finns alléträd som är biotopskyddade enligt 7 kap. miljöbalken. Ska åtgärder genomföras ska dispens sökas hos Länsstyrelsen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga ändamål
Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Genomförandetid

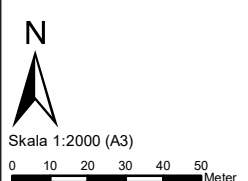
Genomförandetiden är 10 år, PBL 4 kap. 21 §

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, PBL 4 kap. 7 §

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Illustrationslinje - Heldragen



Kalmar kommun
WWW.KALMAR.SE

Detaljplan för
Del av Rinkaby 6:46 m.fl. (Södra staden etapp 2)
Kalmar kommun

Antagande	Del 2(2)	Beslutsdatum	Instans
		Antagande	
Upprättad: 2017-06-14	Reviderad: 2019-03-21	Laga kraft	
Freja Råberg Planarkitekt	Jonas Hallberg Planarkitekt	Använd lagstiftning PBL (2010:900) jan 2015	
Diarienummer	2016-5323	Använda allmänna råd BFS 2014:5 - DPB 1	