

Handläggare
Evelina Abrahamsson

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-08-31

Ärendebeteckning
SBN 2022/0045

Samhällsbyggnadsnämnden

Ändring av stadsplan för kv Krokodilen i Kalmar, 2021-2774

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet som kommunens och antar ändringen av detaljplan senast reviderad 2022-09-22.

Bakgrund

Fastighetsägare till Krokodilen 4 och 5 har inkommit med en förfrågan om att påbörja ett nytt planarbete för att kunna utveckla sina verksamheter. Fastighetsägarna avser att var och en för sig kommer att utveckla området genom nybyggnation och ombyggnation av befintliga fastigheter.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att anpassa planen till nya förhållanden och möjliggöra utveckling av befintliga verksamheter. Planändringen möjliggör också för en högre bebyggelse inom befintlig markanvändning.

Evelina Abrahamsson
Planarkitekt

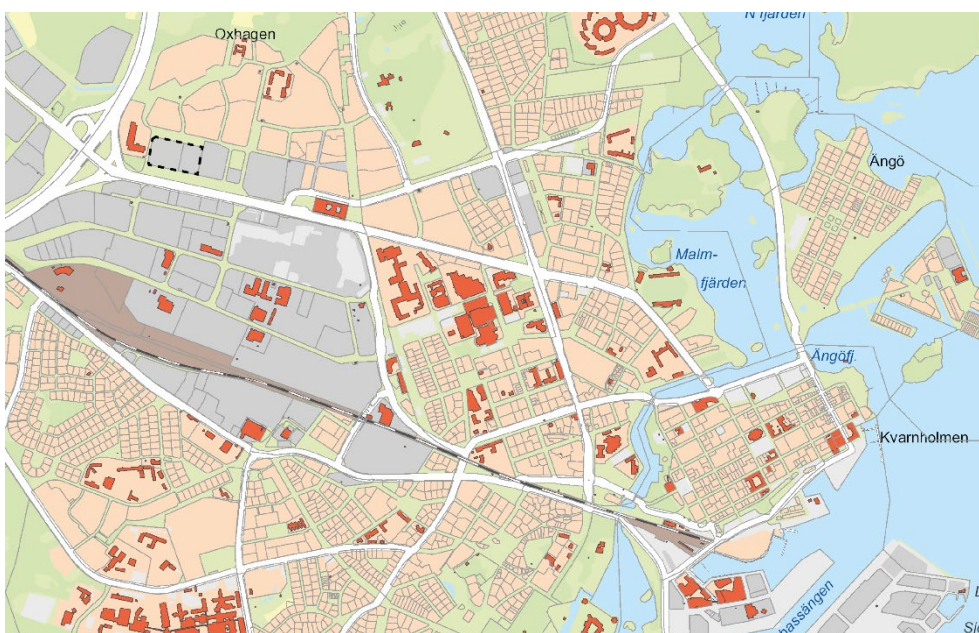
Bilagor

Ändring av planbeskrivning
Ändring av plankarta (visas som bilaga i planbeskrivningen)
Fastighetsförteckning
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande



Planbeskrivning för ändring av stadsplan för kv Krokodilen i Kalmar, Kalmar kommun

Antagandehandling



Svart streckad linje visar vilket område som ändringen gäller

Planbeskrivningens innehåll

Sammanfattning	4
Inledning	5
Bakgrund	5
Syfte med detaljplanen	5
Plandata	6
Planförfarande och tidsplan	6
Nuläge	7
Gällande detaljplan	7
Mark- och vattenförhållanden	8
Natur och kultur	8
Bebyggelse	8
Infrastruktur	8
Teknisk försörjning	9
Störning och risk	10
Planändring	12
Genomförande och konsekvenser	14
Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Tekniska frågor	14
Ekonomiska frågor	14
Konsekvenser av planens genomförande	15
Tidigare ställningstaganden	16
Överkommunala beslut	16
Översiktsplaner	16
Bilaga	17
Plankarta	17

Datum
Upprättad 2022-04-14
Senast reviderad 2022-09-22

Ärendebeteckning
2021-2774

3(17)

Planhandlingar

Gällande plan:

- Ändring av stadsplanen för kv Krokodilen i Kalmar 0880K-I:301

Planhandlingarna består av:

- Ändring av plankarta (redovisas som bilaga i planbeskrivningen)
- Ändring av planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Till planen hör också:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av Evelina Abrahamsson på uppdrag av Samhällsbyggnadskontoret på Kalmar kommun i samråd med kommunledningskontoret och Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Evelina Abrahamsson
Planarkitekt

Sammanfattning

Syftet med ändringen av detaljplanen är att anpassa planen till nya förhållanden och möjliggöra utveckling av befintliga verksamheter. Planändringen möjliggör också för en högre bebyggelse inom befintlig markanvändning. Kommunen har gjort en undersökning och i den bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

Inledning

Planhandlingarna för gällande ändring av stadsplanen för kv Krokodilen i Kalmar 0880K-I:301 ska läsas tillsammans med denna planändring. Det innebär att de planbestämmelser som inte strukits eller ersatts av nya bestämmelser i planändringen fortsatt gäller. En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslaget innebär 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. Efter att planändringen vunnit laga kraft gäller planförslaget.

Bakgrund

Fastighetsägare till Krokodilen 4 och 5 har inkommit med en förfrågan om att påbörja ett nytt planarbete för att kunna utveckla sina verksamheter. Fastighetsägarna avser att var och en för sig kommer att utveckla området genom nybyggnation och ombyggnation (reovering) av befintliga fastigheter.

Syfte med detaljplanen

Syftet med ändringen av detaljplanen är att anpassa planen till nya förhållanden och möjliggöra utveckling av befintliga verksamheter. Planändringen möjliggör också för en högre bebyggelse inom befintlig markanvändning.

Plandata



Området ligger intill på- och avfart E22 utmed Erik Dahlbergs väg. Området avgränsas i norr mot bostäder och i väst, öst samt syd mot verksamheter. Området utgör cirka 2 hektar och inrymmer fastigheterna Krokodilen 4 och 5 som är privatägda.

Planförfarande och tidsplan

I arbetet med att ta fram förslag till ändring av detaljplanen tillämpas standardförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap. 7 § (PBL 2010:900). Tidsplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskedan eller nya förutsättningar under planprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete. Planens preliminära tidsplan:



Datum
Upprättad 2022-04-14
Senast reviderad 2022-09-22

Ärendebetäckning
2021-2774

7(17)

Nuläge

Fastigheten Krokodilen 5 används för kontorsverksamhet och omges av grönytor och parkeringsytor. Fastigheten Krokodilen 4 används för bilhandel och service och är belagd med hårdgjord yta varvid stor andel används för parkering av motorfordon.

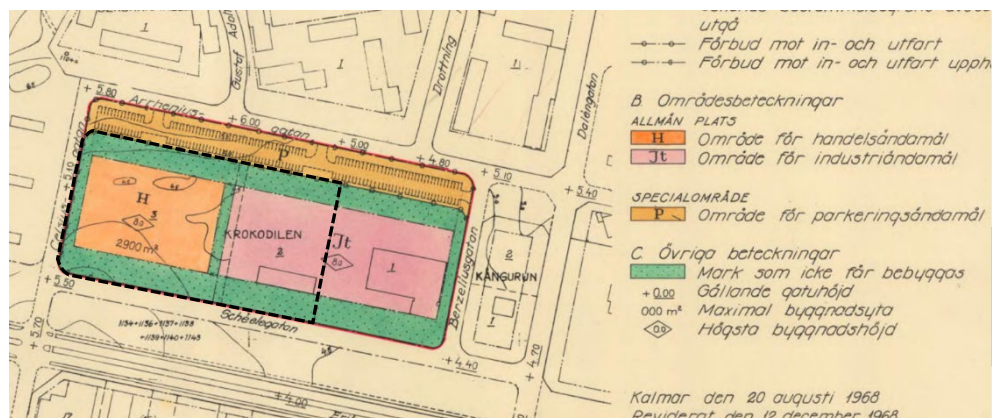


Svart streckad linje visar var ändringen gäller. Fastighetsgränser visas som gröna linjer

Gällande detaljplan

För aktuellt planområde anger gällande detaljplan från år 1968 (0880K-I:301) Bestämmelsen H får användas för handel- och kontorsändamål. Jt får användas för industri avsedd för reparation och tillsyn av motorfordon och bilutställningslokaler samt område för parkering.

Ändring av detaljplan gäller del av detaljplan 0880K-I:301.



Gällande detaljplan med planområdet i svart streckad linje

Mark- och vattenförhållanden

Området är relativt plant. Marknivån varierar mellan nivåerna +5,85 till +4,87 meter. Högsta punkten finns i den norra delen av området. Marken lutar svagt mot väster, söder och mot nordost. Ytorna inom avgränsningen utgörs av gräs och hårdgjorda ytor belagda med asfalt och eller grus. Jordlager under ytskikten utgörs av friktionsjord i huvudsak av sandig morän och postglacial silt.



Natur och kultur

Området har tidigare använts som odlingsmark. Bilverkstad har bedrivits sedan 1960-talet.

Bebyggelse

Fastigheterna ingår i en zon med verksamhetsbebyggelse mellan Erik Dahlbergs väg och bostadsområde Oxhagen. På motsatt sida om Erik Dahlbergs väg ligger Kalmars gamla industriområde med både stora och små verksamheter i form av handel och industri. Arkitekturen är relativt storskalig med bebyggelse uppförd i huvudsak mellan 1950–80-talet, men med enstaka nyare byggnader uppförda under 2000-talet. Det närliggande bostadsområdet Oxhagen består av lamellhus om tre våningar uppförda under 1960-talet i gult tegel. Intill planområdet finns en byggnad med sju våningsplan uppförd år 2019.

Infrastruktur

Gång-, cykel- och biltrafik

Biltrafiken angör söder om fastigheterna från Scheelegatan. Längs Scheelegatan mot fastigheterna Krokodilen 4 och 5 går en trottoar. Cykelväg går parallellt med Scheelegatan längs Erik Dahlbergs väg. Del av Scheelegatan väster om

fastigheten Krokodilen 5 stängs av vid utryckning från räddningstjänsten. Gällande detaljplan reglerar utfartsförbud mot Arrheniusgatan samt del av Scheelegatan.

Flygtrafik

Kalmar flygplats, Kalmar Öland Airport, utgör riksintresse för kommunikation enligt miljöbalkens 3 kap. 8 §. Till riksintresset finns även influensområden utanför flygplatsen inom vilka bebyggelse påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av flygplatsen. Planområdet ligger inom influensområdet för flyghinder och för elektromagnetisk störning.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Huvudman för den allmänna VA-anläggningen i Kalmar kommun är Kalmar Vatten AB. Serviser för vatten och spillvatten finns i anslutning till planområdet.

Energi och el

El, tele, fiber och fjärrvärme finns i anslutning till planområdet. Ett område för underjordiska ledningar går också parallellt söder om Arrheniusgatan.

Räddning

Planområdet ligger inom normal insatstid för räddningstjänsten. Släckvatten finns i omgivande brandpostnät, vilket bedöms vara i tillräcklig omfattning. Gatunätet möjliggör räddningsinsats.

Störning och risk

Buller

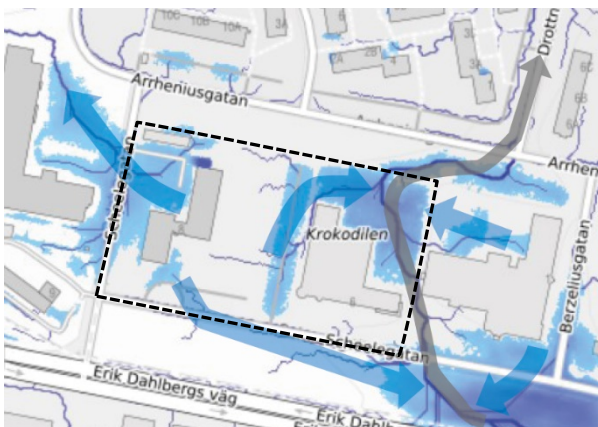
Enligt Bullerförordningens 3 § (SFS 2015:216) bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Bullerförordningen anger inga värden specifikt för kontor eller verksamheter. Bullerspridning från Erik Dahlbergs väg visar värden på mellan 45–60 dBA.



Bullerspridning ekvivalent ljudnivå dB(A)

Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet avrinner mot väst och mot syd samt ansamlas inom planområdets nordöstra del. Vid skyfall rinner vatten ytligt från det sydöstra markområdet och sedan genom den nordöstra delen inom fastigheten Krokodilen 4 och i riktning vidare mot norr.



Skalgo - ansamling och avrinning vid skyfall

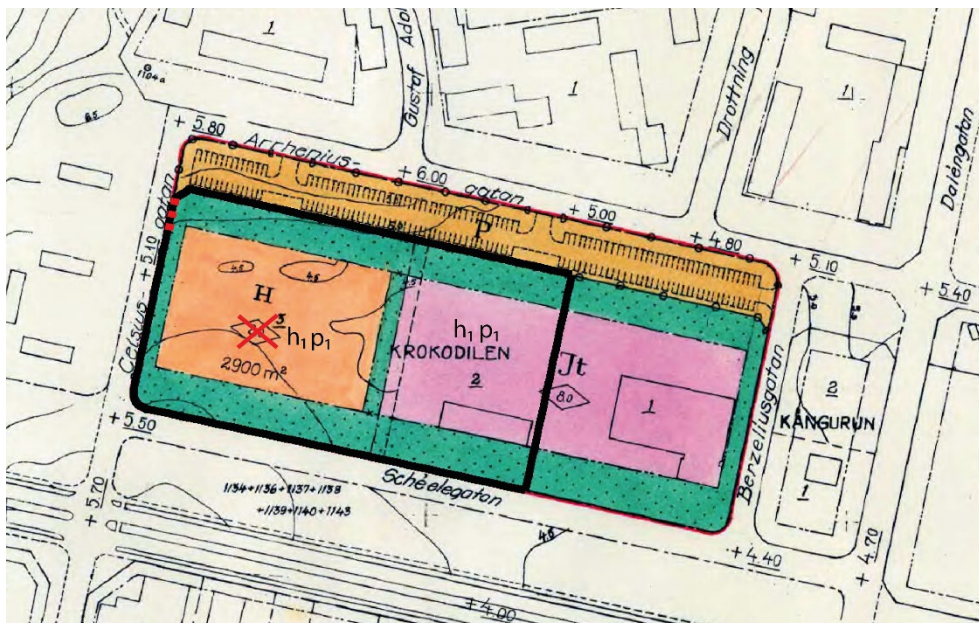
Markföroreningar

Risk för förorening finns så fort någon form av miljöfarlig verksamhet som exempelvis bensinstation, avfallsverksamhet, verkstad, eller liknande bedrivits på en plats. Fastigheten Krokodilen 4 har därför identifierats som potentiellt förorenat område.

Ett identifierat potentiellt förorenat område behöver inte vara förorenat i praktiken eller komma att kräva efterbehandlingsåtgärder. Olika branscher klassas för att beskriva branschspecifika föroreningar och för att visa på rekommenderad prioriteringsordning för fortsatt inventering. Generellt ska klass 1-2 inventeras medan klass 3-4 har lägre prioritering och kan kvarstå som enbart identifierade. Verkstad som bransch klassas som nummer 3.

Planändring

Förslag till ändring innebär ingen förändring av markanvändning. Förslaget ger utökad möjlighet att bygga på fastigheterna Krokodilen 4 och 5. Förändringar i planbestämmelser består i att begränsningar av markens utnyttjande har tagits bort och höjd på byggnadsverk har ökats. Inom gränsen för planändringen ändras byggnadshöjden till högsta nockhöjd för att möjliggöra en högre höjd. Bestämmelse om högsta tillåtna byggnadshöjd 8 meter utgår ur planen och redovisas med ett rött kryss. Planbestämmelsen h_1 har i stället lagts till. Bestämmelsen om att mark inte får förses med byggnad (prickad mark) tas bort för att möjliggöra för en mer flexibel placering av bebyggelse. Det har också lagts till en placeringsbestämmelse p_1 som innebär att byggnad ska placeras minst fyra meter från fasthetsgräns mot gata.



Ändring av planbestämmelser

- Gräns för området där ändringarna gäller.
- Markerad del av förbud mot in- och utfart upphävs.
- h_1 Högsta nockhöjd är 15 meter för huvudbyggnad.
- p_1 Byggnad ska placeras minst fyra meter från fasthetsgräns mot gata.
- Bestämmelse om mark som icke får bebyggas upphävs.

Datum
Upprättad 2022-04-14
Senast reviderad 2022-09-22

Ärendebeteckning
2021-2774

13(17)

Den nuvarande befintliga in- och utfarten längs den nordvästra sidan av fastigheten Krokodilen 5 är planstridig. Del av utfartsförbudet längs den västra sidan om Krokodilen 5 vid Scheelegatan, som inte innefattas av räddningstjänstens utryckningszon, upphävs. Anledningen är för att anpassa planen till befintliga förhållanden.

I planbeskrivningen står angivet maximal taklutning. Bestämmelse finns inte angiven i plankartan, vilket kan bidra till otydlighet. I förslag till ändring förtydligas av den anledningen att lutning på tak fortsatt inte regleras inom angivet område för ändring. Användningsområdena H och Jt kommer fortsatt gälla och har kvar sin betydelse från när stadsplanen togs fram samt ska läsas utifrån den äldre beskrivningen.

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändring av detaljplanen är 5 år från den dag planändringen 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Planändringen föranleder inga krav på fastighetsbildning då avgränsningen mellan planförslagets kvartersmark och allmän platsmark följer befintliga fastighetsgränser. Servitut och ledningsrätter finns anslutet till berörda fastigheter och planområdet berörs inte av några gemensamhetsanläggningar.

Tekniska frågor

Utredningar markmiljö

Verksamheten på fastigheten Krokodilen 4 är miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken 9 kap. Nuvarande verksamhet är däremot varken anmälnings- eller tillståndspliktig. Samhällsbyggnadskontoret kan, med stöd av 26 kap 9 och 22 §§ samt 10 kap 2 § miljöbalken, förelägga att ta fram ett förslag till provtagningsplan för undersökning av föroreningar inom fastigheten samt att redovisa resultatet av genomförda provtagningar vid exploatering.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen bedömer att åtgärder, som innebär kostnader och intäkter för kommunen, inte krävs för att ett genomförande av detaljplanen ska vara möjligt.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och rättighetshavare

Kommunen bedömer att åtgärder, som innebär ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och övriga berörda, inte krävs för att ett genomförande av detaljplanen ska vara möjligt.

Planavgift

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

Konsekvenser av planens genomförande

Undersökning betydande miljöpåverkan

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

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

Bebyggelse

Området utgör inte en sådan känslig miljö som föranleder att ställa krav på varsamhet eller förbud mot förvanskning, genom placering, utformning och utförande av byggnadsverk. Området bedöms tåla högre bebyggelse.

Området angränsar en större trafikled, annan verksamhet och en parkeringsyta. Den ökade byggrätten bedöms inte utgöra någon negativ påverkan på stadsbyggnadskaraktären.

Tillgänglighet och infrastruktur

Tillgänglighet för närliggande bostadsområde påverkas inte negativt då områdena utgör kvartersmark och är inhägnade.

Bebyggelsen medges inte uppgå till högre än 15 meter. Samråd avseende kommunikation och influensområdet för flyghinder rekommenderas för bebyggelse från 20 meter och högre. Kommunen bedömer att riksintresset för kommunikation avseende Kalmar Öland Airport samt influensområdet för flyghinder och elektromagnetisk störning inte påverkas negativt.

Störning och risk

Trafiken styrs genom utfartsförbud mot Scheelegatan söder om fastigheterna. Upphävandet av utfartsförbud har anpassats, efter den angivna zonen för utryckningsfordon, så att risker i och med utryckning inte ska uppstå.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Miljö kvalitetsnormer

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.

Utombusluft

Miljö kvalitetsnormer (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.

Vatten

För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljö kvalitetsnormer för vatten (*Vattenförvaltningsförordningen 2004:660*). Vattenmyndigheterna beslutade i december 2009 om de normer (=kvalitetskrav) som ska gälla för yt- och grundvatten. Målsättningen var att alla vattenförekomster skulle ha uppnått god status 2015. Eftersom det bedömts tekniskt omöjligt att uppnå statusen till 2015 har nytt mål satts att vattenförekomsterna senast år 2021 ska ha uppnått god ekologisk status. I förslaget till ny klassning inför perioden 2016-2021 föreslås fortsatt måttlig ekologisk status med en förlängd tidsfrist till 2027. Miljöproblemet bedöms främst vara övergödning.

Översiktsplaner

Översiktsplan Kalmar kommun

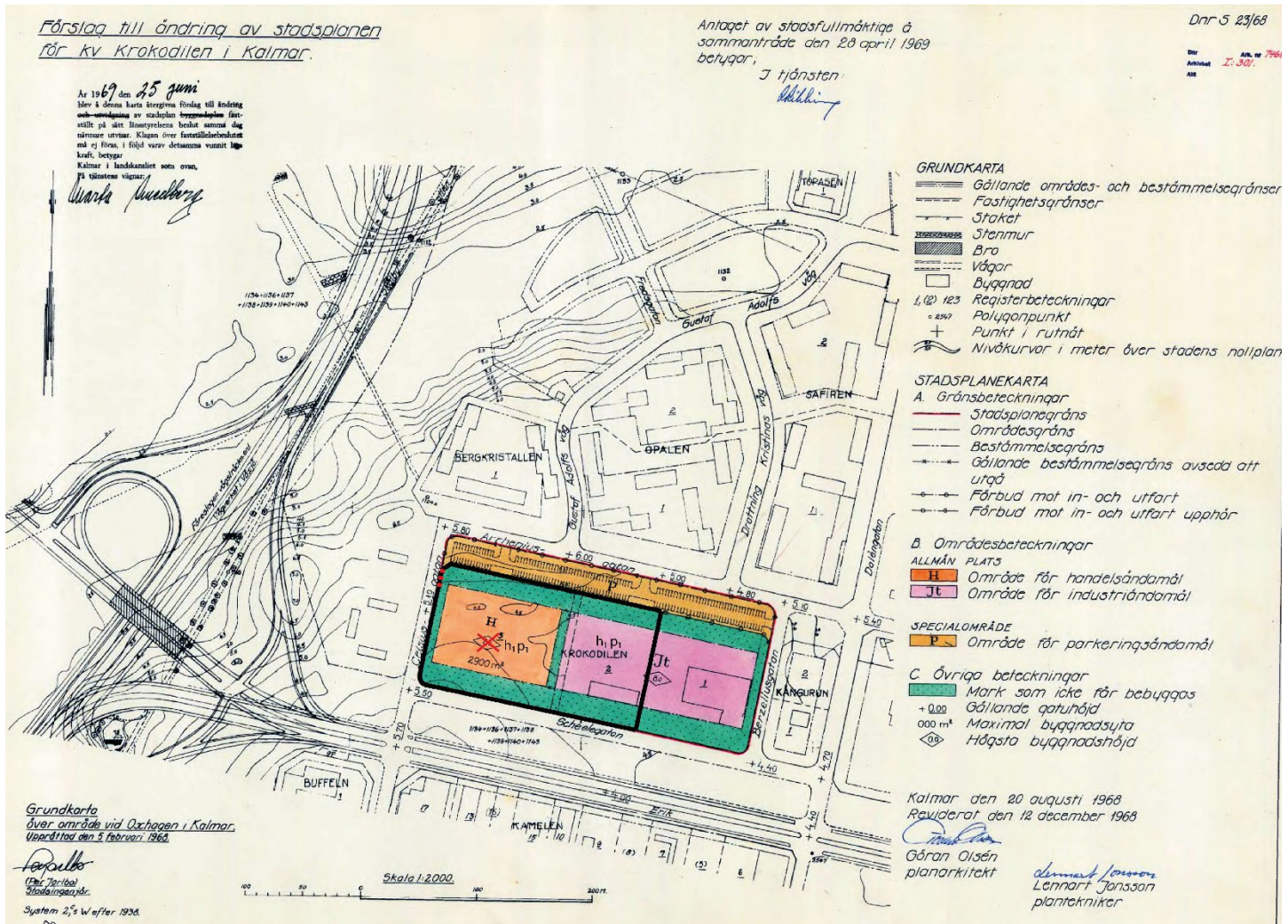
Ändringen medför inte att detaljplanen avviker från gällande översiktsplan. Gällande översiktsplan Unika Kalmar antagen år 2013 redovisar området som en del i ett utvecklingsstråk med möjlig förtätning. Inom stråket ska finnas en blandning av verksamheter, handel, samhällsservice och bostäder. Erik Dahlbergs väg fungerar som en viktig led för trafik till och från innerstaden varför verksamheter lämpar sig väl intill vägen och närmast E22.

Datum
 Upprättad 2022-04-14
 Senast reviderad 2022-09-22

Ärendebetäckning
 2021-2774

17(17)

Bilaga Plankarta



Ändring av planbestämmelser	
—	Gräns för området där ändringarna gäller.
••••	Markerad del av förbud mot in- och utfart upphävs.
h ₁	Högsta nockhöjd är 15 meter för huvudbyggnad.
P ₁	Byggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns mot gata.
◊	Bestämmelse om mark som icke får bebyggas upphävs.

Ändring av stadsplan för kv. Krokodilen i Kalmar, Kalmar kommun

Samrådsredogörelse

Planförslaget har varit på samråd under tiden 2022-04-27 – 2022-05-18. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

De som har lämnat synpunkter under granskningstiden skriver att de inte har någon erinran mot planförslaget.

Planförslaget revideras efter samrådet enligt följande:

Planbeskrivning:

- Bilagan Plankarta har justerats. P1 har flyttats mer norr ut inom fastigheten Krokodilen 2 för att göra bestämmelserna mer lätta att utläsa.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Ändring av stadsplan för kv Krokodilen i Kalmar, Kalmar kommun



Innehåll

Plandata	3
Detaljplanens syfte	3
Planerad markanvändning	3
Överensstämmelse med nuvarande detaljplan	3
Nuvarande markanvändning	3
Upprättad	3
Sammanfattning	3
Samlad bedömning	3
Checklista 1	4
Förordnanden, skydd och tillståndskrav	4
Checklista 2	6
Riksintressen	6
Nationella miljökvalitetsmål	6
Naturvärden	7
Djur- och växtliv	7
Rekreation och rörligt friluftsliv	8
Kulturmiljö	8
Stads- och landskapsbild	8
Transporter och kommunikationer	8
Mark och vatten	9
Klimatförändringar	9
Hushållning och resurser	10
Hälsa och säkerhet	10

Planeringsenheten

Adress: Box 611, 391 26 KALMAR | Besök: Storgatan 35 A

Tel: 0480-45 00 00 | Fax: 0480-45 04 29

E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Plandata

Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att anpassa planen till nya förhållanden och möjliggöra utveckling av befintliga verksamheter. Planändringen möjliggör också för en högre bebyggelse inom befintlig markanvändning.

Planerad markanvändning

Oförändrat.

Överensstämmelse med nuvarande detaljplan

Befintliga verksamheter ska utvecklas inom ramen för det ursprungliga syftet.

Nuvarande markanvändning

Handel (med tillhörande kontorsändamål) och industriändamål (avsedd för reparation och tillsyn av motorfordon, bilutställningslokaler och härmed förenad affärsrörelse eller därmed jämförligt ändamål).

Upprättad

2022-04-14

Sammanfattning

Samlad bedömning

Aktuella miljöfrågor, vilka framför allt berör dagvatten, har beaktats och en samlad bedömning har gjorts att dessa frågor inte påverkas negativt av ändringen. Ändringen av planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalkens 6 kapitel behöver därför inte göras.

Bifogade checklistor utgör bedömningsgrunder.

Checklista 1

Bedömningsgrunder för miljöpåverkan som alltid ska antas vara betydande.
Miljöbedömning och beskrivning ska därför göras enligt miljöbalken.

Påverkan	Nej	Ja	Kommentar
Förordnanden, skydd och tillståndskrav			
MILJÖFARLIG VERKSAMHET OCH HÄLSOSKYDD			
Medger planen/ändringen miljöfarlig verksamhet som kräver tillstånd enligt 9 kap MB. (Gäller även tillstånd att inrätta enskilda avlopp om det finns betydande risk för olägenhet för människors hälsa och för miljön.)	X		
MKB FÖR VERKSAMHETER OCH ÅTGÄRDER			
Omfattar planen/ändringen verksamheter eller åtgärder som nämns i 3 § eller bilaga 3 Fo (1998:905) om MKB.	X		
VATTENVERKSAMHET			
Medger planen/ändringen verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd för vattenverksamhet eller markavvattning enligt 11 kap miljöbalken?	X		
SKYDD AV OMRÅDEN			
Medger planen/ändringen verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd eller dispens enligt 7 kap 28 a (Natura 2000) i miljöbalken?	X		
MILJÖKVALITETSNORMER			
Riskerar planen/ändringen att bidra till att en miljökvalitetsnorm; Utomhusluft (2010:477), Vatten (2001:554, 2004:660, 2010:1341), Omgivningsbuller (2004:675) överskrids i eller utanför planområdet?	X		

Planeringsenheten

Adress: Box 611, 391 26 KALMAR | Besök: Storgatan 35 A

Tel: 0480-45 00 00 | Fax: 0480-45 04 29

E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Samhällsbyggnadskontoret

Datum

2022-04-14

Ärendebeteckning

2021-2774

5(11)

Det måste på förhand prövas om verksamheterna och åtgärderna som planen medger har möjlighet att få tillstånd från tillståndsgivande myndighet. Risken är annars att genomförandet av planen inte kan komma till stånd på grund av att aktuella tillstånd inte kan medges.

Kommunen har dock alltid möjligheten att göra ett avsteg om det uppenbart kan motiveras med stöd av kriterierna i bilagorna 2 och 4 i MKB-förordningen. Denna möjlighet skall dock nyttjas ytterst restriktivt.

Planeringsenheten

Adress: Box 611, 391 26 KALMAR | Besök: Storgatan 35 A

Tel: 0480-45 00 00 | Fax: 0480-45 04 29

E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Samhällsbyggnadskontoret

Datum

2022-04-14

Ärendebeteckning

2021-2774

6(11)

Checklista 2

Bedömningsgrunder för att avgöra möjlig miljöpåverkan samt om påverkan kan antas vara betydande (BM).

Påverkan	Nej	Ja	BM	Kommentar
Riksintressen				
Påverkar plananenriksintresse för:				
natura 2000	X			
kulturmiljövård	X			
naturvård	X			
friluftsliv	X			
jord- och skogsbruk	X			
flyg		X		Området ligger inom flygplatsens hinderytor, vilket innebär att om detaljplanen medger byggnad som är högre än 20 meter ska detaljplanen samrådask med luftfartsverket. Planen medger inte någon bebyggelse över 20 meter.
järnväg	X			
väg	X			
hamn och sjöfart	X			
yrkesfiske	X			
energianläggning (vindkraft)	X			
försvarsmakten	X			
Stora mark- och vatten områden som är obetydligt påverkade	X			
Särskilda bestämmelser för fritidsbebyggelse enligt MB 4 kap. 4§	X			
Nationella miljökvalitetsmål				
Påverkar planen mål för:				

Planeringsenheten

Adress: Box 611, 391 26 KALMAR | Besök: Storgatan 35 A

Tel: 0480-45 00 00 | Fax: 0480-45 04 29

E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Samhällsbyggnadskontoret

Datum
2022-04-14

Ärendebeteckning
2021-2774

7(11)

Påverkan	Nej	Ja	BM	Kommentar
begränsad klimatpåverkan	X			
frisk luft	X			
bara naturlig försurning	X			
giftfri miljö	X			
skyddande ozonskikt	X			
säker strålmiljö	X			
ingen övergödning Levande sjöar och vattendrag	X			
grundvatten av god kvalitet	X			
myllrande våtmarker	X			
levande skogar	X			
ett rikt odlingslandskap	X			
god bebyggd miljö		X		Vid nybyggnation med större volymer kan den omgivande miljön påverkas.
ett rikt växt- och djurliv.	X			
Naturvärden				
Påverkar planen:				
naturreservat	X			
strandskydd	X			
länsstyrelsens (Natur i östra Småland) eller kommunens naturvårdsprogram	X			
nyckelbiotop- eller sumpskogsinventering	X			
kommunens grönstrukturplan	X			
ängs- och betesmarksinventering	X			
värdefulla naturområden.	X			
Djur- och växtliv				

Planeringsenheten

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



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Samhällsbyggnadskontoret

Datum

2022-04-14

Ärendebeteckning

2021-2774

8(11)

Påverkan	Nej	Ja	BM	Kommentar
Påverkar planen:				
djur- och växtskyddsområden	X			
rödlistade, fridlysta eller sällsynta arter	X			
skyddsvärda träd	X			
möjlighet för rörelse mellan områden av flora och fauna samt flyttfågelsträck.	X			
Rekreation och rörligt friluftsliv				
Påverkar planen:				
det rörliga friluftslivet	X			
motionsspår/promenadstråk	X			
lekmöjligheter	X			
park eller annan rekreationsanläggning.	X			
Kulturmiljö				
Påverkar planen:				
kulturresevat	X			
forminne	X			
industriarv	X			
skyddsvärt kulturlandskap/plats	X			
äldre vägar	X			
byggnadsminne	X			
värdefulla byggnadsmiljöer.	X			
Stads- och landskapsbild				
Påverkar planen:				
betydelsefulla utsikter eller siktlinjer	X			
områdets skala och struktur.		X		Vid nybyggnation med större volymer kan stadsbilden påverkas.
Transporter och kommunikationer				

Planeringsenheten

Adress: Box 611, 391 26 KALMAR | Besök: Storgatan 35 A

Tel: 0480-45 00 00 | Fax: 0480-45 04 29

E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Samhällsbyggnadskontoret

Datum

2022-04-14

Ärendebeteckning

2021-2774

9(11)

Påverkan	Nej	Ja	BM	Kommentar
Påverkar planen:				
motorburen trafik	X			
kollektivafrik	X			
gång- och cykeltrafikanter	X			
barriäreffekt	X			
parkeringsmöjligheter	X			
transportsystem.	X			
Mark och vatten				
Påverkar planen:				
andelen hårdgjord markyta		X		Andelen hårdgjord yta kan (idag samt efter ändring) minska på fastigheten Krokodilen 5. Fastigheten visar inte på höga vattenstånd vid skyfall.
massbalans	X			
dricksvattentäkt	X			
grundvatten	X			
dagvatten		X		Fastigheterna Krokodilen 4 och 5 omfattas av verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten. Skyfall kan samlas mellan fastigheterna innan avrinning. Ändringen påverkar inte markbeläggning mellan fastigheterna.
Klimatförändringar				
Medför planen:				
högre klimatrelaterad risk	X			
försämrad möjlighet att hantera höga skyfall	X			
försämrad möjlighet att hantera höjd havsnivå	X			
risk för ras, skred eller erosion	X			
ökning av växthusgaser	X			

Planeringsenheten

Adress: Box 611, 391 26 KALMAR | Besök: Storgatan 35 A

Tel: 0480-45 00 00 | Fax: 0480-45 04 29

E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Samhällsbyggnadskontoret

Datum

2022-04-14

Ärendebeteckning

2021-2774

10(11)

Påverkan	Nej	Ja	BM	Kommentar
negativ påverkan på biologisk mångfald	X			
försämrade livsmedelsproduktion.	X			
Hushållning och resurser				
Medför planen:				
att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk (MB 3:4)	X			
att brukningsvärd skogsmark tas i anspråk	X			
behov av ny samhällsservice (t ex skola)	X			
behov av ineffektiva transporter.	X			
Hälsa och säkerhet				
Medför planen risker för:				
förorening i mark	X			
explosion	X			
transport av farligt gods	X			
utsläpp av hälso-/miljöfarliga ämnen	X			
elektromagnetiska fält	X			
radon	X			
att sårbara system eller ett strategiskt mål för terrorangrepp skapas	X			
nya ljussken som kan vara bländande	X			
strålning	X			
störande vibrationer	X			
obehaglig lukt	X			
allergener (ex djurhållning)	X			
trafiksäkerhet	X			
buller	X			

Planeringsenheten

Adress: Box 611, 391 26 KALMAR | Besök: Storgatan 35 A

Tel: 0480-45 00 00 | Fax: 0480-45 04 29

E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Samhällsbyggnadskontoret

Datum

2022-04-14

Ärendebeteckning

2021-2774

11(11)

Planeringsenheten

Adress: Box 611, 391 26 KALMAR | Besök: Storgatan 35 A

Tel: 0480-45 00 00 | Fax: 0480-45 04 29

E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

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

Kommentar: Noteras.

Lantmäterimyndigheten

Efter genomgång av planens samrådshandlingar lämnas följande yttrande:

Plankarta med bestämmelser

Planbestämmelsen p1 på Krokodilen 2 är otydlig och kan misstolkas som p2. Bestämmelsen bör flyttas.

Planbeskrivning

Inga synpunkter.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Inga synpunkter.

Andra planhandlingar

Inga synpunkter.

Kommentar: Noteras. Bilagan Plankarta med bestämmelser har justerats utifrån lantmäterimyndighetens synpunkter.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kalmar Brandkår

Kalmar brandkår lämnar följande yttrande:

Åtkomlighet för räddningstjänsten:

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

En räddningsväg:

- a. ska ha en fri höjd på minst 4 meter.

Datum
2022-08-15

Ärendebeteckning
2021-2774

- b. ska ha bärlighet 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 2 % och vertikalradien (konkav eller konvex) minst 50 meter.
- f. ska ha en inre radie i kurvor på minst 7 meter och det bör finnas sådan breddökning och hinderfritt sidoområde före, genom och efter kurvan så att stegfordon kan framföras.
- g. ska markeras med standardiserad skylt.
- h. ska underhållas och snöröjas. Exempel på underhåll är skötsel av träd som kan hindra stegresning.
- i. bör ha angöringen i anslutning till byggnadens adress.

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

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

Brandposter:

4. Brandpostnätet ska uppfylla gällande normer, se bifogat PM Brandvattenförsörjning.

Kommentar: Noteras.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter Skanova (Telia Company)

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

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

Datum
2022-08-15

Ärendebeteckning
2021-2774

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

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

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

Kommentar: Noteras.

Trafikverket

Planförslaget berör inte statlig infrastruktur. Trafikverket har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: Noteras.

Kretslopp Sydost

Hej

Vid fortsatt planering för ombyggnation och förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfallshantering i enlighet med gällande renhållningsförordning. Önskvärt är att vi får ta del av Ritningar innan bygglov sökes. Så vi kan se att man tagit hänsyn till Renhållningsordningen och Avfall Sveriges handbok.

Kommentar: Noteras.

Polismyndigheten

Polismyndigheten har tagit del av del av de inkomna handlingarna 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.

Region Kalmar län

Region Kalmar län har ingen erinran på föreslagen detaljplan.

Kommentar: Noteras.

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen

Datum
2022-08-15

Ärendebeteckning
2021-2774

och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

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

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

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

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

Kommentar: Noteras.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Evelina Abrahamsson

Planarkitekt

Ändring av stadsplan för kv. Krokodilen i Kalmar, Kalmar kommun

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2022-08-15 – 2022-08-29. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

De som har lämnat synpunkter under granskningstiden skriver att de inte har någon erinran mot planförslaget.

Planförslaget revideras efter granskningen enligt följande:

Planbeskrivning:

- Redaktionella ändringar.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

LÄNSSTYRELSENS SYNPUNKTER

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

Kommentar: Noteras.

Lantmäterimyndigheten

Efter genomgång av planens granskningshandlingar finns inga anmärkningar.

Kommentar: Noteras.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kalmar Brandkår

Hej,

Kalmar Brandkår har inget att erinra i ärendet utöver tidigare kommentarer.

Kommentar: Noteras.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Skanova (Telia Company)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se bif. nätskiss. Turkos för fiber, (heldragen, inmätt), röd för koppar. (streckad, oinmätt, osäkert läge).

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

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

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

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

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Datum
2022-09-22

Ärendebeteckning
2021-2774

Kommentar: Noteras.

Trafikverket

Planförslaget berör inte statlig infrastruktur. Trafikverket har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: Noteras.

Kretslopp Sydost

Hej

Gällande Granskning - ändring av stadsplan för kv. Krokodilen i Kalmar

Vid fortsatt planering för ombyggnation och förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfallshantering i enlighet med gällande renhållningsförordning. Önskvärt är att vi får ta del av Ritningar innan bygglov sökes. Så vi kan se att man tagit hänsyn till Renhållningsordningen och Avfall Sveriges handbok.

Kommentar: Noteras.

Region Kalmar län

Region Kalmar län har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Polismyndigheten

Polismyndigheten har tagit del av del av de inkomna handlingarna 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.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

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

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2022-08-15

Evelina Abrahamsson
Planarkitekt