



Avdelning/Handläggare
Plan och bygglovavdelningen
Arne Wandin

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

Ärendebeteckning
2008-0905

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

I tjänsten;
Gunn Nilsson

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

Handlingar

Planhandlingarna består av:

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

Till planen hör också:

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Planprogram
- Riskbedömning
- Bullerutredning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Planen var på samråd under sommaren 2010 och granskning hösten 2011. Planen förväntas kunna antas av Kommunfullmäktige under vintern/våren 2013.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

Efter genomförandetiden får planen ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla. En ändring eller ett upphävande av planen efter genomförandetidens utgång innebär att ingen ersättning utgår till en fastighetsägare t ex om en outnyttjad byggrätt tas bort eller minskas.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

Ansvariga för genomförandefrågor

Ansvarsfördelningen för genomförande av detaljplanen regleras i avtal mellan kommun och fastighetsägare/exploatörer inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för genomförandefrågor inom kvartersmark. Kommunen förbinder sig att uppföra i planen angivet bullerskydd mot E22:an innan bostäder i de nya kvarteren får tas i bruk.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsrättsliga frågor

Kalmar kommun äger idag all mark inom planområdet utom den del av Majsen 1 som berörs. Nya bostadsfastigheter ska bildas genom avstyckning från kommunens fastighet Djurängen 2:4, antingen för varje bostadshus eller för grupper av hus ifall upplåtelse ska ske med hyres- eller bostadsrätt. För den del av Majsen 1 som utgör allmänplatsmark, natur, gäller att marken ska överföras till kommunens fastighet Djurängen 2:4 genom fastighetsreglering. Detta sker i första hand med stöd av överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och fastighetsägaren. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för parkering ska bildas på område g1 för fastigheter med flerbostadshus norr om ny lokalgata. Om flerbostadshuset kommer att tillhöra samma fastighet, kan parkeringsområdet istället tillhöra denna och behöver inte bildas som gemensamhetsanläggning. *(Texten kompletteras ev. beroende på vilken lösning som väljs för grönytan).*

För fastigheterna som ska bildas i de södra kvarteren längs Djurängsvägen ska en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för utfart och parkering på områdena betecknade med g2 och g3.

Rättigheter

För allmänna underjordiska ledningar i u-område ska ledningsrätt bildas.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning, **g1** ska bildas för gemensamma grönytor för angränsande fastigheter.

Gemensamhetsanläggning **g2** ska bildas för utfarter.

Gemensamhetsanläggning **g3** ska bildas för parkering för angränsande fastigheter.

Ekonomiska frågor

Exploateringskostnader

Denna aktuella detaljplan utgör en del av ett större område i västra Djurängen som tidigare varit föremål för en arkitektävling och där ett planprogram upprättats. Den nedan redovisade finansieringen av utbyggnaden tar med kostnader och intäkter för utbyggnad av denna detaljplan utgör därför endast en del av den totala exploater-

ingskostnaden. Kostnaden för uppförande av bullerskärmen utefter E22, ca 16 000 000 kronor ingår inte utan kommer att tas ur kommunens investeringsbudget. Ombyggnad av Djurängsvägen ca 6 000 000 kronor, som inte direkt erfordras för utbyggnaden av de nya bostadskvarteren, ingår heller inte utan tas även den ur investeringsbudgeten.

Kostnader inom planområdet

Kostnader för gata i områdets norra del samt en mindre del i områdets mitt, iordningställande av naturmark, lek och dagvattenmagasin	7 000 000 kr
Kostnader för program, detaljplan, fastighetsbildning, geotekniska utredningar, bullerutredningar, markförvärv m.m.	5 500 000 kr
Bullerskydd vid avfart Ölandsleden	2 500 000 kr
Projektering, bygg, projektledning	700 000 kr

Total kostnad: 15 700 000 kr

Intäkter inom planområdet

Lägenheter i norr	3 400 000 kr
Radhus i norr	5 400 000 kr
Gruppvis i mitten	1 500 000 kr
Atriumhus i söder och väster	7 200 000 kr

Total intäkt 17 500 000 kr

Netto: + 1 800 000 kr

Fördelning av kostnader, avgifter och taxor

Fastighetsägare ska betala anslutning till det allmänna VA- och fjärrvärmenätet enligt gällande taxa.

Tekniska utredningar

En översiktlig geoteknisk undersökning och markmiljöteknisk utredning utfördes av WSP i Kalmar i planprogramskedet.

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

Då planområdet ligger intill väg E22, som är rekommenderad transportled för farligt gods, utfördes en riskbedömning 2009-04-02. Syftet var att redovisa en grov riskbedömning för planerade bostadsområden på Djurängen. Utifrån detta skulle också

eventuella lämpliga åtgärder redovisas. Resultatet av bedömningen blev att risknivån kan anses låg vid planerad byggnation enligt planförslag.

En trafikbullerutredning utfördes för Djurängen senast 2011-12-16. I denna undersöktes vid vilket avstånd från väg E22 föreslaget bullerskydd ska stå, samt hur högt den ska vara för att uppnå största bullerdämpande effekt. Härvid framkom att ett bullerskydd på 5 meter över E22 ans väg bana placerat 10 meter från asfaltkanten är vad som erfordras för att riktvärdena för utomhusbuller vid de närmaste fastigheterna ska uppnås. Planen anger ett sådant bullerskydd.

Medverkande tjänstemän

Stadsarkitekt Staffan Lindholm, lantmäterichef Gunilla Thorvaldsson, exploateringsingenjörerna Peter Wennberg och Johanna Kindkvist, planchef Björn Carlswärd, landskapsarkitekt Mats Haglund, trafikingenjör Lars-Olof Sjögren, på Kalmar kommun. Dessutom har Kalmar Vatten AB representerats av VA-ingenjörerna Ulf Simonsson och Stefan Olofsson.

Planen har upprättats på samhällsbyggnadskontoret med undertecknade som handläggare.

Staffan Lindholm
Stadsarkitekt

Arne Wandin
Planhandläggare

Konsulter

Sweco Architects genom

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

Fojab Arkitekter genom
Magdalena Hedman, Landskapsarkitekt LAR/MSA.