Kalmar kommun
WWW.KALMAR.SE

UTDRAG

Sammanträdesdatum
2020-05-20

Samhällsbyggnadsnämnden

§ 98

Detaljplan för del av Tegelviken 2:4, väster om Stensbergsvägen, Tegelviken, 2018-2127

Dnr SBN 2019/0933

Handlingar

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 30 april 2020
Förslag till detaljplan senast reviderad 2020-05-20

Bakgrund

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2020-03-16 – 2020-04-08 och det har endast inkommit ett fåtal synpunkter.

Planförslaget har justerats genom utökning av egenskapsområdet för komplementbyggnad inom västra delen av kvartersmarken samt ny placeringsbestämmelse p3. På så sätt anses kunna uppnås en större tydlighet kring planens syfte kring stadsmässighet längs Stensbergsvägen/Falkenbergsvägen. Samtidigt kan huvudbyggnader fungera som en avskärmning av trafikbuller och en ljuddämpad sida åstadkommas.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet som kommunens och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan senast reviderad 2020-05-20

Sekreterare

Monica Helgesson

Justeras

Peter Akinder
ordförande

Kajsa Johansson

TJÄNSTESKRIVELSE

Handläggare
Birgit Endom
50368

Datum
2020-04-30

Ärendebeteckning
SBN 2019/0933

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan för del av Tegelviken 2:4, väster om Stensbergsvägen, Tegelviken, 2018-2127

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet som kommunens och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan senast reviderad 2020-05-20

Bakgrund

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2020-03-16 – 2020-04-08 och det har endast inkommit ett fåtal synpunkter.

Planförslaget har justerats genom utökning av egenskapsområdet för komplementbyggnad inom västra delen av kvartersmarken samt ny placeringsbestämmelse p3. På så sätt anses kunna uppnås en större tydlighet kring planens syfte kring stadsmässighet längs Stensbergsvägen/Falkenbergsvägen. Samtidigt kan huvudbyggnader fungera som en avskärmning av trafikbuller och en ljuddämpad sida åstadkommas.

Maria Houmann
Stadsarkitekt, t.f. planchef

Birgit Endom
Planarkitekt

Bilagor
Plankarta
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande

Handläggare
Birgit Endom
0480-45 03 68

Datum
Upprättad 2020-05-20

Ärendebeteckning
2018-2127

Detaljplan för

Del av Tegelviken 2:4,

väster om Stensbergsvägen, Kalmar kommun

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2020-03-16 – 2020-04-08. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Granskningsskedet har även publicerats i lokaltidningen och på Kalmar kommuns anslagstavla den 16 mars 2020.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Det har inkommit förhållandevis få synpunkter under granskningstiden. Framförda synpunkter gäller främst borttagning av allmänna parkeringen och en boende söder om planområdet har lämnat synpunkter på bebyggelsen i södra delen av planområdet. Länsstyrelsen har framförd synpunkter avseende dagvattenhantering, buller och föroreningar.

Planförslaget har justerats genom utökning av egenskapsområdet för komplementbyggnad inom västra delen av kvartersmarken samt ny placeringsbestämmelse p3. På så sätt anses kunna uppnås en större tydlighet kring planens syfte kring stadsmässighet längs Stensbergsvägen/Falkenbergsvägen. Samtidigt kan huvudbyggnader fungera som en avskärmning av trafikbuller och en ljuddämpad sida åstadkommas.

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

Länsstyrelsens synpunkter gällande Hälsa och säkerhet samt Miljökvalitetsnorm (MKN) för vatten måste beaktas för att planförslaget ska anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsen har även rådgivande synpunkter som redovisas som upplysningar vilka kan påverka genomförandet av planen.

Kontroll enligt 11 kap. PBL

MKN för vatten samt dagvatten

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnorm för vatten samt dagvatten

Kommunen har kompletterat texten om MKN vatten i planbeskrivningen samt förtydligat planbestämmelse MARK gällande dagvatten. Länsstyrelsen anser dock att ordet ”får” ska ändras till ”ska” i bestämmelsen. Detta eftersom det krävs dagvattenåtgärd på 45 m3 inom föreslaget planområde. Enligt planbeskrivningen åläggs den blivande fastighetsägaren att genomföra dagvattenåtgärderna någonstans inom planområdet. Enligt dagvattenutredningen är dagvattennätet överansträngt bl a på grund av dåliga dagvattenledningar och i planbeskrivningen (se s 35) ställs krav på att fastighetsägaren måste göra en dagvattenanläggning på minst 45m3.
Dagvattnet leds vidare till Tegelviksdammarna (innan Västra sjön), som har kapacitet att ta emot dagvattnet. Det behöver förtydligas i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen att ledningsdragningar och förbättringar av befintligt dagvattennät intill aktuellt planområde måste göras av kommunen i samband med försäljning av marken. Eventuella mindre dagvattenåtgärder kan därefter läggas på fastighetsägaren. Det gör att inga orimliga kostnader och grävarbeten läggs på den enskilda att hantera, utan att kommunen gjort det mesta av dagvatteninsatserna innan försäljningen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till att förebygga bullerstörningar. Inom befintliga tätortsområden kan kommunen ändå bli tvungen att använda exponerade platser för bostäder. För att detta ska vara möjligt krävs ofta reglering av byggnadsverkens placering och utformning för att användningen ska bli lämplig. Om inte detta är tillräckligt kan det vara nödvändigt att också ställa krav på skyddsåtgärder för att skapa en hälsosam och säker miljö.
Vid samrådet fanns reglering om att minst hälften av bostadsrummen skulle placeras mot ljuddämpad sida. Länsstyrelsen skrev i samrådsyttrande att ytterli-

gare reglering krävdes eftersom platsen kan bebyggas på flera olika sätt och att bestämmelsen därför svår att efterleva i bygglovet. Vid en så bullerutsatt plats krävs tydligare reglering av byggrätters placering för att säkerställa att minst hälften av bostadsrummen ska kunna placeras mot ljuddämpad sida. Kommunen har vid granskningen infört bestämmelse m1 – ”om ekvivalent ljudnivå vid en bostadsfasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA. För bostad med en boarea på maximalt 35m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå”.

Eftersom en bullerutredning tagits fram så vet kommunen att samtliga fasader som är riktade mot Stensbergsvägen och delvis fasader mot Falkenbergsvägen utsätts för buller över riktvärdena. Trots detta har kommunen valt att införa en bestämmelse som enligt länsstyrelsen saknar lagstöd och dessutom är för otydlig för att någon sakägare ska kunna förstå vad som avses. En bestämmelse kan inte formuleras som ”om…” eftersom kommunen vet vilka användningsområden för bostäder som inte klarar riktvärdena. Vilket rimligen innebär att förordningens 4 § (nedan) ska användas för de aktuella bostäderna.

Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör
minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.
Bestämmelsen kan kombineras med exempelvis v1 – Enkelsidiga lägenheter mot x-gatan ska vara mindre än 35 m2. (PBL 4 kap 11 § 3).
En bestämmelse som formuleras som ”om…” antyder också att kommunen överlämnar frågan till senare prövning vilket inte är möjligt. Förordningen är inte tillämplig för bygglov som ska prövas inom en detaljplan. I detaljplaner ska markens lämplighet för bebyggelse, bland annat när det gäller bullerfrågan, redan vara prövad för den byggrätt som planen medger.

I 9 kap. 30 § PBL finns ingen hänvisning till den nya paragrafen 2 kap 6a §. Eftersom 9 kap. 30 § reglerar vad som ska beaktas vid en prövning av bygglovsansökningar inom planlagt område ska ingen prövning göras enligt 2 kap. 6 a § PBL. Av det följer då också att förordningen inte kan tillämpas, eftersom den är kopplad till 2:6a § PBL.

Kommunen behöver tydligare reglera hur bostäder får byggas inom fastigheterna så att ljuddämpad sida kan säkerställas samt att uteplatser som anordnas inte utsätts för buller över riktvärdena.

Förorenad mark

Länsstyrelsen ser i planbeskrivningen på sidan 26 att valda åtgärdsmålet för området är Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM. I nästkommande mening står att mark som överstiger KM kommer att saneras inom befintligt parkeringsområde. Länsstyrelsen tolkar kommunen att åtgärdsmålet och för-

oreningsnivåer gäller för hela planområdet. Detta gör att kommunen behöver säkerställa att all mark inom planområdet ligger under föroreningsnivåer för KM och sanera all mark som har föroreningsnivåer överstiger KM. Länsstyrelsen bedömer att marken kan anses lämplig för planerad markanvändning om kraven uppfylls. Bestämmelse a1 ska därför gälla hela planområdet.

Deltagande

Beslut att avge detta yttrande har fattats av länsarkitekt och chef för samhällsbyggnadsenheten Pär Hansson efter föredragning av planarkitekt Ted Kransby. I ärendet har även vattenplanerare Eva Hammarström samt samordnare förorenad mark Lill Ljunggren deltagit.

Kommentar till olika avsnitt:

Dagvatten: Planområdet befinner sig inom en del av avrinningsområdet som ligger för långt uppströms för att kunna göra nytta för ledningsnätets konstaterade kapacitetsbegränsningar. Kapacitetshöjande åtgärder behövs alltså vidtas på en mer hydrologiskt och topografiskt lämplig plats än det aktuella planområdet. Anläggande av dagvattenanläggning med sammanlagd fördröjningsvolym på 45 m^3 hjälper dock till att minska flödesbelastningen från aktuell exploatering. Plats för dagvattenanläggning har inte reglerats då det kommer att ske omfattande schaktningsarbeten inom planområdet på grund av den omfattande ledningsflytten. Vidare sluttar marken i dagsläget från väst mot öst. En anläggning med breda diken eller dammar intill gc-väg eller gata som är lågpunkten anses vidare stå i motsats till planens syfte kring stadsmässighet och trygghet längs Stensbergsvägen. Planbestämmelse som skulle innebära att dagvatten "SKA" fördröjas inom verksamhetsområdet, saknar lagstöd och ändras därför inte. Den förhållandevis marginella ökning av andel hårdgjord yta som planförslaget medför, anses inte föranleda ändringar i planförslaget inför antagandet. Kommunen anser ha redovisat i planförslaget, dagvattenutredning och sina kommentarer i samrådsredogörelsen att problematik som gäller befintligt ledningsnät nedströms planområdet är av mer övergripande karaktär och som inte den aktuella detaljplanen själv kan svara för. Planen försämrar alltså inte nuvarande situation och förbättringsåtgärderna för kapacitetsbristen i avrinningsområdet är således KVABs ansvar, och ska lösas i ett större perspektiv och på lämplig plats och omfattning. KVAB utreder just nu flödeskapaciteten i avrinningsområdet till Tegelviksdammen. Åtgärder som denna utredning kommer fram till kommer dock inte att kunna vara genomförda innan denna detaljplan ska genomföras, men kommer vidtas framöver.
Gällande lagstiftning ger kommunen inga möjligheter att ställa tekniska särkrav eller att tvinga exploatören/köparen att vidta åtgärder för dagvattenhantering i samband med markförsäljningen inom kommunalt verksamhetsområde. Anordnade av en dagvattenanläggning på 45 m^3 inom kvartersmarken anses dock inte som en orimlighet för exploatören i det sammanhanget och motsvarar kommunens målsättning att omhändertagandet av dagvatten ska ske så nära källan som möjligt. VA-policyn där dessa mål återfinns gäller alltid vid markförsäljningen. Dagvattenutredningen visar att det finns goda förutsättningar för flödesutjämning. Förslagsvis kan fördröjningsanläggning enligt plankartans bestämmelse utformas med dagvattenkassetter och/eller regnbäddar och beräknats ha ytbehov på 150 m^2 respektive 220 m^2 för kassetter och regnbäddar. Dessa kan med fördel kunna integreras som plantering eller rabatt intill bostadsbyggnadernas entréer.

Buller. Planförslaget har justerats genom utökning av egenskapsområdet för komplementbyggnad inom västra delen av kvartersmarken samt ny placeringsbestämmelse p3. På så sätt kan huvudbyggnader fungera som en avskärmning av trafikbuller och en ljuddämpad sida åstadkommas. Samtidigt anses en större tydlighet kring planen syfte kring stadsmässighet längs Stensbergsvägen/Falkenbergsvägen uppnås.
Kommunen håller fast vid att planförslaget redogör att planområdet är lämplig att bebygga med bostäder enligt 1 kap. 1-2 § plan- och bygglagen. Det krävs dock vidtagandet av åtgärder, vilket reglerats genom placeringsbestämmelse p3, omfattningen och utformning av den byggbara marken för huvudbyggnad och komplementbyggnad samt skyddsbestämmelsen m1. Genom dessa regleringar och skyddsbestämmelsen m1, med hänvisning till 4 kap. 12 § PBL, anser kommunen att det har säkerställts att bostadsbyggnader ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenheter för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, samt utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till detta enligt 2 kap. 5 §, 2 kap. 6a§ se även MÖD P 5134-18av.

Föroreningar. Kommunen anser ha kunnat redogöra under granskningen och genom de tillhörande utredningar kring föroreningsbilden att det endast inom ett begränsat område i norr (nuvarande parkeringsområdet) konstaterats föroreningshalter över generella riktvärden för KM. De föroreningar som påträffats, finns i de fyllnadsmassorna som påförts området och inga andra källor eller förhöjda halter har kunnat konstateras. Därför anser kommunen att det endast inom aktuellt område med konstaterade föroreningar inom användningsområdet BC1, ska finnas planbestämmelse a1. Vid sanering inom delområdet kommer kommunen att lämna in en anmälan om avhjälpandeåtgärd till kommunens tillsynsmyndighet.
Vid masshantering inom området måste kontakt tas med kommunens tillsynsmyndighet.

Lantmäterimyndigheten

Har inte lämnat formellt yttrande, utan haft endast synpunkt kring layout i planbeskrivning.

Boende och fastighetsägare

Boende 1

Jag motsätter mig STARKT att ni bygger något hus på trekanten uppemot mitt hus Stensbergsvägen 13!! Jag flyttade hit för att här var så mycket grönt, natur och öppna ytor här runt omkring.

Jag föreslår att ni håller det byggfritt på trekanten och planterar låga buskar utmed vägen. På resten av ytan kan det planteras lite syren och paradisbuskar med grönt emellan där man kan sitta på en filt med picknick och en bok.

När ni bygger nedåt på området mot Folkets hus önskar jag VERKLIGEN att ni låter det vara en bred, fri zon runt gruppboendet, så man fortfarande kan gå runt där i naturen som nu. Jag föreslår att ni låter det vara ängsmark (både för oss människor, hundar och framför allt för insekterna) som inte ständigt måste klippas.

Alltså OK att bygga på nedre delen nedanför lilla vägen upp mot vita höghusen!! INTE OK närmare Stensbergsvägen 13!! Och OK med äng ca 5 m bred runt gruppboendet. Nedanför detta OK med LÅGA HUS!!

Jag hoppas verkligen ni tar hänsyn till detta!

Kalmarborna behöver sin natur kvar i sina bostadsområden.

Kommentar: Under planarbetet har gjorts analyser av både bebyggelsens täthet, bebyggelsestrukturen, grönstrukturen och grönytornas funktion inom planområdet och närområdet. Underlag till denna analys är kommunens grönstrukturplan och genomförda platsbesök. Som värdefulla grönytor och rekreationsområden har definierats följande: Folkets park, grönstråket mellan kvarteren Vallmon och Konvaljen väster om Stensbergsvägen. Gräsytan som finns in planområdets södra del anses utgör en mindre värdefull yta för rekreation och utomhusvistelse då den är bullerutsatt och genomkorsas av en tillfartsväg till bostadskvarteren i väster. För att bevara ett allmänt rörelsestråk mellan Stensbergsvägen och grönstråket vid kvarteren Konvaljen och Vallmon har en parkremsa föreslagits i västra delen av planområdet.
Minsta avståndet mellan bostadshuset Stensbergsvägen 13 och närmast föreslagen bostadsbyggnad inom planområdet är cirka 30 meter. Detta anses utgöra ett rimligt avstånd mellan flerbostadshus inom denna del av staden och den aktuella platsen.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Region Kalmar län

Region Kalmar län har inget att erinra mot den föreslagna bebyggelsen på fastigheten Tegelviken 2:4.

Kommentar: Noteras.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har i samrådsyttrande daterat 2019-12-13 svarat på berörd remiss. Utöver tidigare lämnat remissvar har Svenska kraftnät ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några anläggningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.

Kommentar: Noteras.

Polisen

Polismyndigheten har tagit del av del av de inkomna handlingarna och har ingen erinran i detta. Dock är det av stor vikt att frågan gällande parkeringsmöjligheter för såväl boende som besökanden till aktuell området och fastigheter genomlyses.

Vidare så bör även frågan om att säkerställa gång- och cykelvägen längs Stensbergsvägen vara av stor vikt då den utgör en del av huvudcykelnätet.

I övrigt inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Intresseorganisationer och övriga

Föreningen KalmarParken - Föreningarnas Hus

Den ideella paraplyföreningen KalmarParken - Föreningarnas Hus, har ett nyttjanderättsavtal med Kultur- och fritidsförvaltningen i Kalmar kommun, för att erbjuda kommuninvånarna en medborgardriven mötesplats i Folkets Parks huvudbyggnad, Danspaviljongen. Byggnaden står sedan flera år tom och outnyttjad utan verksamhet.

I höstas genomfördes emellertid en undersökning av föreningen KalmarParken, i samverkan med Kultur- och fritidsförvaltningen, där det framkom att det finns ett stort behov och intresse av möteslokaler och större samlingslokaler för bl.a förenings- och kulturlivet i centrala Kalmar. Danspaviljongen har då efterfrågats och efter planerad renovering och ombyggnad av fastigheten har föreningen KalmarParken uppdraget att se till att lokalerna fylls med verksamhet efter de behov som efterfrågas i lokalsamhället och i enlighet med föreningens stadgar.

KalmarParkens styrelse är med anledning av rubricerat ärende orolig för att parkeringsplatser försvinner i direkt anslutning till Folkets Park, vilket kraftigt försvårar förutsättningarna för KalmarParken att bedriva verksamhet som går runt ekonomiskt.

Driftskostnaden, för att bedriva verksamheten i Folkets Park, är tänkt att finansieras främst genom intäkter från uthyrning av anläggningen för olika evenemang såsom konferenser, auktioner, loppis, föreningsmöten, danstillställningar, familjefester mm för upp till 500 personer. Detta innebär att tillgången till parkeringsplatser är mycket viktigt för KalmarParken för att säkerställa god tillgänglighet till erbjudna evenemang.

Redan de nuvarande parkeringsplatserna som finns tillgängliga, är för få för att möta behovet i området. Om dessa parkeringsplatser försvinner vid byggnationen är det viktigt att det skapas nya parkeringsplatser i närhet till Folkets Parkområdet så att det inte blir parkeringsproblem rent generellt och vid olika evenemang i området.

Det är således viktigt att säkerställa nuvarande parkeringsbehov men också att ta höjd för kommande behov av parkeringsplatser då Folkets Park återigen blir en samlingspunkt och mötesplats för bl.a. större evenemang. I tidigare dialog

med bl.a projektledare Jim Olofsson, på Samhällsbyggnadskontoret, så kan ombyggnationen och upprustningen av Danspaviljongen i Folkets Park beräknas vara klar i slutet av 2021. Det innebär att parkeringsbehovet för större evenemang som föreningen KalmarParken arrangerar bör kunna uppstå i början av 2022.

Kommentar: Planförfattaren instämmer i synpunkten att Folkets park är en viktig mötesplats för kulturella och sociala evenemang för både stadsdelen och Kalmar generellt. Detta anses ha tydligt redovisats i planbeskrivningen. Parkeringsfrågan är fortfarande under utredning och behöver tas i större samband, varför inga resultat kan presenteras i planförslaget.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen har tagit del av granskningsärendet och sammanfattar sina synpunkter i punktform enligt följande:

I sin sammanfattning över remisserna skriver kontoret:

Planförslaget har justerats avseende bullerskydd, riskhantering och föroreningar. Vidare har en parkeringsutredning påbörjats med syfte på att hitta lämpliga platser som kan ersätta de 100 parkeringsplatser som försvinner vid genomförandet av detaljplanen.

Hyresgästföreningen anser att gjorda justeringar, om än inte tillräckliga, är steg i rätt riktning. Vi stödjer parkeringsutredningen, som påbörjats.

Hyresgästföreningen är medveten om att upplåtelseformen inte kan styras i detaljplan, liksom inrättande av samlingslokal och uppförande av laddstolpar.

Vi anser dock att inget hindrar att dessa punkter framförs i den kommande planprocessen. Kommunen prioriterar ju uppförande av hyresrätter.

Kommentar: Parkeringsfrågan är fortfarande under utredning och behöver tas i större samband, varför inga resultat kan presenteras i planförslaget.

SPF Senriorerna

SPF Seniorerna i Kalmar är orolig för att parkeringsplatser försvinner vilket försvårar användningen av KalmarParken.

Det är tänkt att finansiera driften av parken genom intäkter från uthyrning av anläggningen för olika evenemang, auktioner, loppis, föreningsmöten, danstillställningar, familjefester mm för upp till 500 personer.

Redan de nuvarande parkeringsplatserna är för få.

Kommentar: Parkeringsfrågan är fortfarande under utredning och behöver tas i större samband, varför inga resultat kan presenteras i planförslaget.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

Kalmar vatten AB

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

Boende 1 (under granskningen)

Privatperson 1 (under samrådet)

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2020-03-13

Birgit Endom

Planarkitekt

Handläggare
Birgit Endom
0480-45 03 68

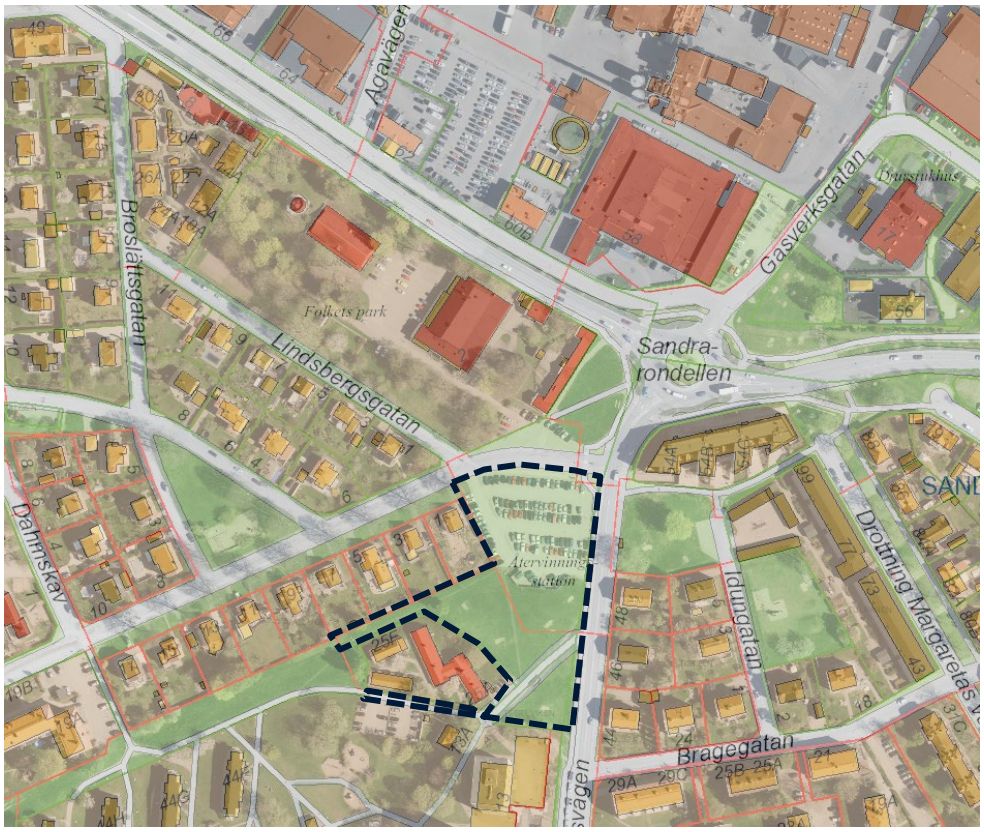
Datum
Upprättad 2019-11-14
Reviderad 2020-05-20

Ärendebeteckning
2018-2127

Planbeskrivning för del av Tegelviken 2:4, väster om Stensbergs-vägen

i Tegelviken, Kalmar kommun

Antagandehandling



Planområdet vid Stensbergsvägen

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 4

Bakgrund 4
Syfte med detaljplanen 5
Plandata och nuläge 5
Planförfarande och tidsplan 6

Nuläge 7

Gällande detaljplaner och planprogram 7
Mark- och vattenförhållanden 8
Natur och kultur 10
Bebyggelse och stadsbilden 12
Trafik 14
Service och fritid 15
Teknisk försörjning 16
Störning och risk 17

Planförslag 19

Ändrade mark- och vattenförhållanden 19
Ny bebyggelse 19
Tillgänglighet och infrastruktur 23
Ny service 23
Förändring av teknisk försörjning 23
Behov av åtgärd mot störning och risk 24
Beskrivning av planbestämmelser 27

Genomförande och konsekvenser 31

Organisatoriska frågor 31
Fastighetsrättsliga frågor 31
Tekniska frågor 35
Ekonomiska frågor 36
Konsekvenser av planens genomförande 37

Tidigare ställningstaganden 40

Överkommunala beslut 40
Översiktsplaner 41
Kommunala program och beslut i övrigt 41

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Till planen hör också:

- Undersökning
- Riskanalys (Brand- och riskanalys senast reviderad 2018-02-28)
- Bullerutredning (Ramböll 2019-10-21)
- Dagvattenutredning (Vatten- och samhällsteknik 2019-10-25)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (WSP 2014-12-18)
- Parkeringsutredning. 2019-11-06
- Utredning ÅVS. 2016
- Översiktlig geoteknisk undersökning (WSP 2013-12-06)
- Markmiljöteknisk undersökning (DGE 2018-05-23)

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret på Kalmar kommun, i samråd med kommunledningskontoret och Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Birgit Endom

Planarkitekt

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör för cirka 60-70 lägenheter samt ett parkstråk invid korsningen Stensbergsvägen/Falkenbergsvägen. Den nya bebyggelsen kommer bli ett nytt arkitektonisk inslag och markerar entrén till stadsdelarna Tegelviken och Sandås. Gatuvyn längs Stensbergsvägen kommer att bli mera stadsmässig. Det säkerställs även ett rörelsestråk i form av parkmark i väster, från Falkenbergsvägen och vidare till kvarteren Konvaljen och Vallmon mot Sjöbrings väg. Tillfart för angränsande fastigheter Konvaljen 1 och 2 flyttas några meter söderut och samordnas med tillfart till boendeparkeringar. Vidare tas hänsyn till huvudcykelstråket längs Stensbergsvägen samt hållplats för kollektivtrafiken.

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

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd 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.

I planbeskrivningen används benämningen ”Planförslag”. Det innebär att planen beskriver förslag till möjlig utveckling. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft gäller planförslaget.

Bakgrund

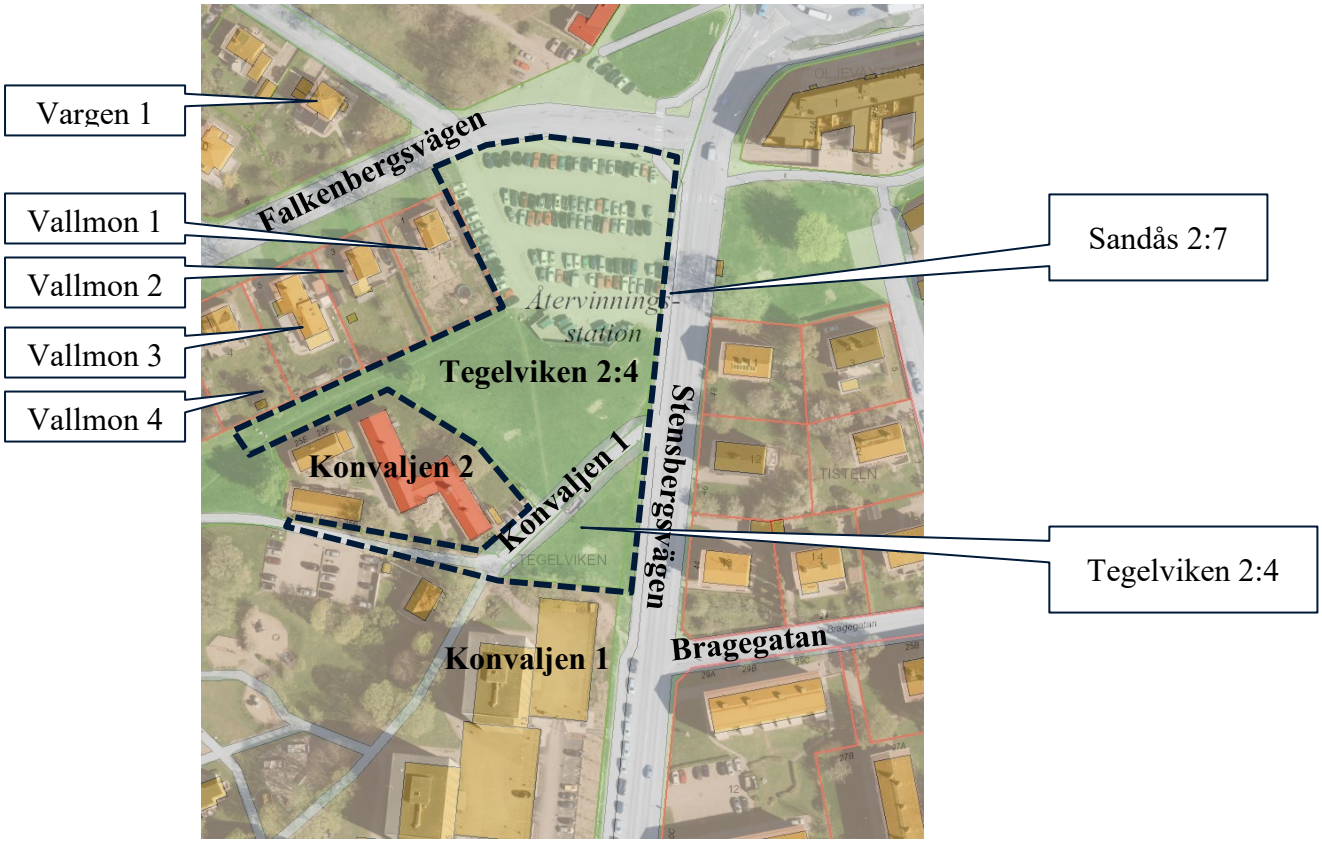
För del av Tegelviken 2:4 väster om Stensbergsvägen har Hansa Bygg AB getts markreservation för utredning av möjlighet till bostäder. Samhällsbyggnadskontoret har genom planutskottet fått i uppdrag att upprätta detaljplan för aktuellt område.

År 2011 fick SBK en beställning att upprätta en ny detaljplan för Folkets park och omkringliggande områden för att kunna sälja marken och uppföra byggnader för bostäder, handel och kontor. Efter beslut att det inte ska byggas bostäder i Folkets park, påbörjades år 2014 arbetet med att undersöka förutsättningarna att uppföra ett vårdboende på delar av Tegelviken 2:4, längs Stensbergsvägens västra sida och förtäta bebyggelsen på den östra sidan (Sandås 2:7) med bostäder. Under detaljplanearbetets gång framkom att Tegelviken 2:4 inte är lämpligt för ett omsorgsboende utifrån de förutsättningar som finns. Därav beslutades våren 2018 det ska jobbas vidare med två detaljplaner på var sin sida Stensbergsvägen.

Syfte med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar att förtäta bebyggelsen med bostäder och med möjlighet till centrumverksamheter i bottenplan längs Stensbergsvägens norra del.
Det är viktigt att bebyggelsen får en god gestaltning och markerar entrén till stadsdelarna Tegelviken och Sandås. Fasader mot Stensbergsvägen och Falkenbergsvägen ska uttrycka stadsmässighet och tona ner gaturummens trafikledskaraktär. Det ska dock uppnås god orientering och hög trafiksäkerhet i gaturummet.
En bebyggelsefri zon mellan Stensbergsvägen och parkstråket vid kvarteret Vallmon i väster är viktigt att bevara. Därför ska framtida huvudbyggnader delas upp i flera olika volymer.
Gång- och cykelväg längs Stensbergsvägen ska säkerställas då den utgör huvudcykelnät. Vidare ska ett grönstråk för allmänheten mellan Stensbergsvägen och grönområden mot väster bevaras.

Plandata och nuläge



Plangräns redovisas med svart streckad linje

Planområdet ligger i södra delen av Kalmar tätort mellan stadsdelarna Falkenberg och Sandås och är cirka 7 500 m^2 stort. Planområdet utgörs av en gräsyta och allmän parkeringsplats som delvis används för återvinningsstation.

Planområdet utgör idag en relativ öppen yta som inramas av villabebyggelsen och socialförvaltningens en-plans tegelhus i väster, punkthus med parkeringsdäck i söder och Stensbergsvägen med angränsande 2-4-våningshus i öster. Genom området finns ett allmänt rörelsestråk mellan Stensbergsvägen och grönområden mot väster. Tvärs över planområdet finns asfalterad väg från Stensbergsvägen som används som tillfart för fastigheter Konvaljen 1 och Konvaljen 2 samt som gång- och cykelväg.
Nordväst om planområdet ligger Folkets park som har ett högt kulturvärde.
Planområdet avgränsas i norr av Falkenbergsvägen och i öster av Stensbergsvägen.
Tegelviken 2:4 och Sandås 2:7 utgör kommunalägda fastigheter. Konvaljen 2 är kommunal fastighet som används för boendeändamål och förvaltas av socialförvaltningen. Angränsande fastigheter Konvaljen 1, Vallmon 1, 2, 3 och 4 utgör bostadsfastigheter. Konvaljen 1 ägs av kommunala bostadsbolaget Kalmarhem AB, övriga bostadsfastigheter är privatägda.

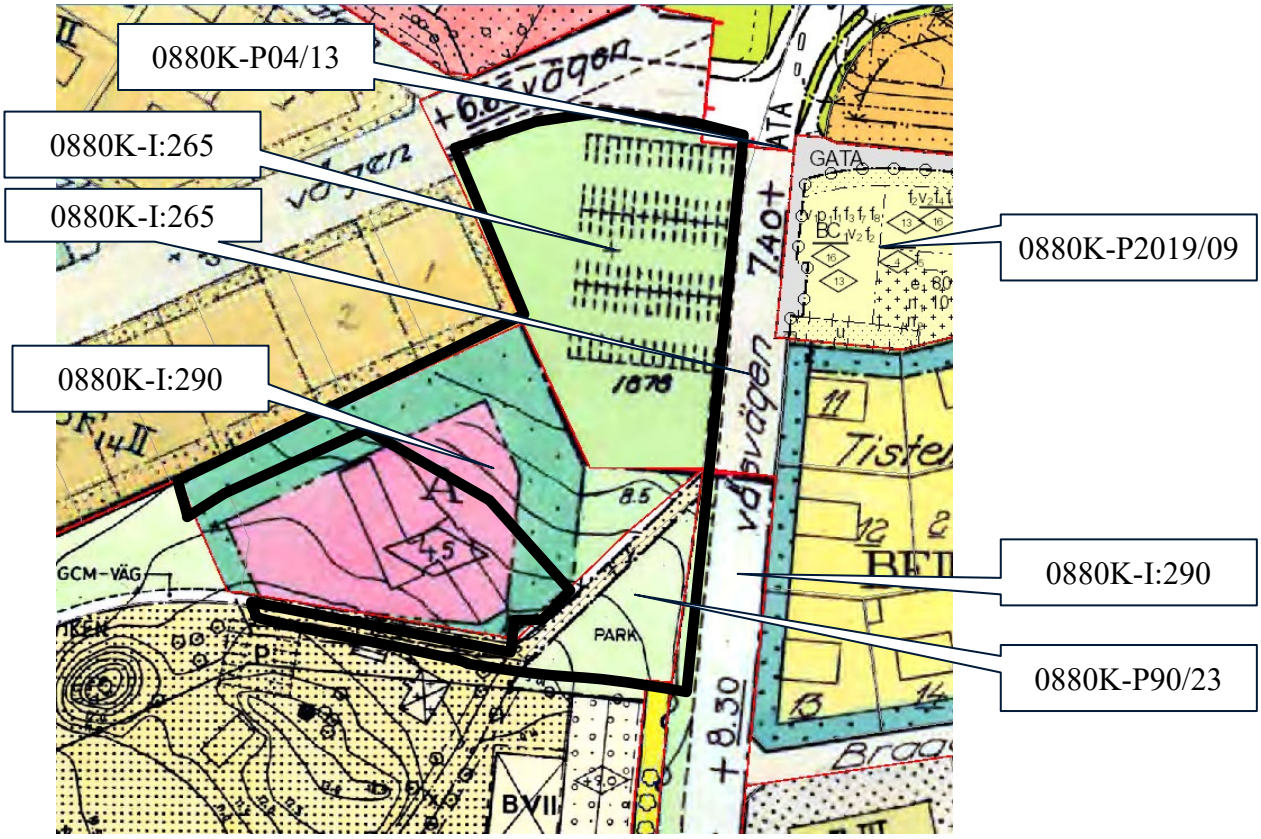
Planförfarande och tidsplan

Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner som påbörjas efter 1 januari 2015 enligt så kallat utökat förfarande. Plankartan är utformad enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

Tidsplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskeden eller nya förutsättningar under planprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete. Planens preliminära tidsplan:

Nuläge

Gällande detaljplaner och planprogram

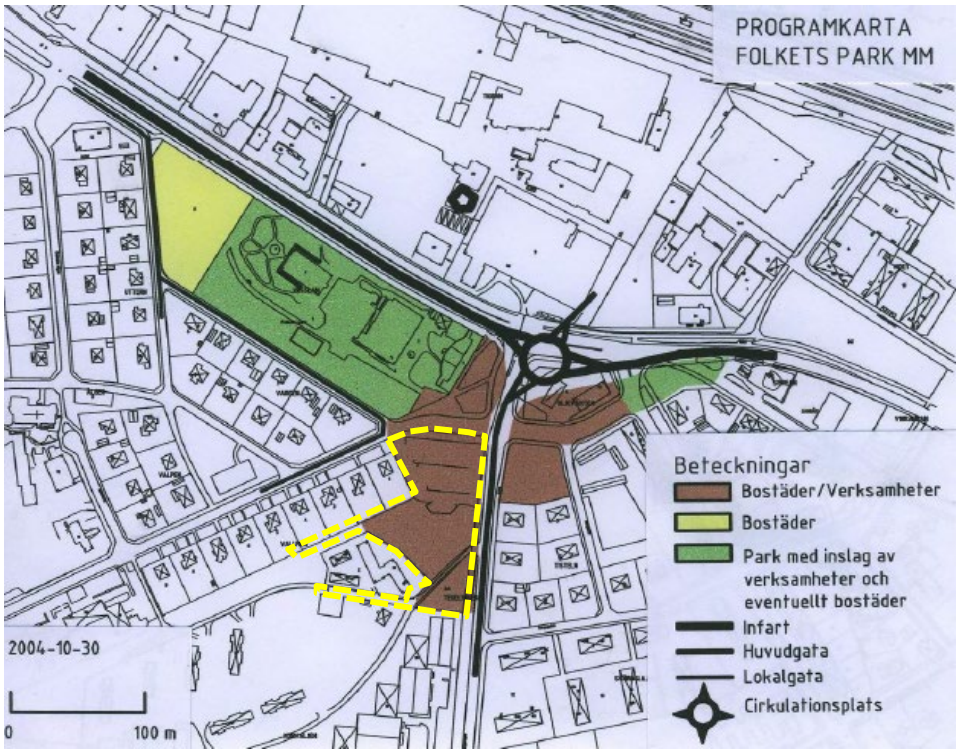


Utsnitt med gällande detaljplaner. Planområdet redovisas med svart heldragen linje.

Inom planområdet gäller följande detaljplaner (avgränsas med svag röd linje):

- Stadsplan kring Sandåsområdet och Kalmar västra och södra stationer i Kalmar, 0880K-I:265, fastställd 1965-10-15. Berörd del i planområdet medger allmän platsmark i form av gatuplantering och Gata.
- Stadsplan för kvarteret Vallmon, 0880K-I:290, fastställd 1968-07-31. Berörd del i planområdet medger allmänt ändamål ”A” samt Gata.
- Detaljplan för kvarteret Konvaljen och del av Vallmon 0880K-P90/23, laga kraft 1990-07-02. Berörd del i planområdet medger allmän platsmark i form av PARK samt möjlighet till angöringsväg till bostadsområde på Konvaljen 2 samt gång- och cykeltrafik mellan Stensbergsvägen och anslutande kommunal gc-väg i väster inom fastigheten Tegelviken 2:4.
- Detaljplan för Södra vägen - Bragegatan m.m, 0880K-P04/13, laga kraft 2006-02-23. Berörd del i planområdet medger allmän plats GATA.
- Detaljplan för del av Sandås 2:7, 0880K-P2019/09, vunnit laga kraft, 2019-03-25. Planen medger främst bostadsändamål.

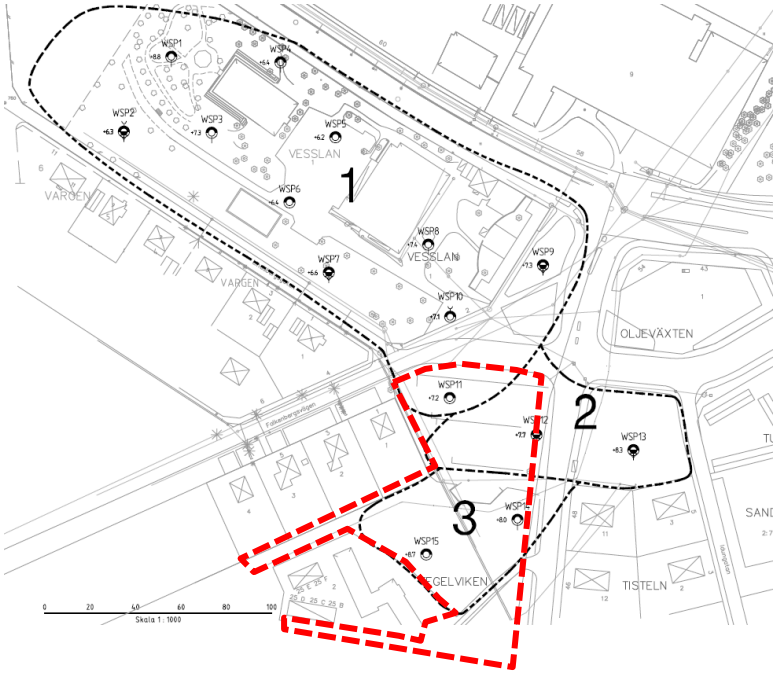
Planområdet omfattas vidare av planprogrammet för Folkets park *(Program för Folkets Park i Kalmar, 2004-2593, antagen 13 januari 2005, reviderad 13 juni 2007)*. Planprogrammet lyfter att aktuellt område väster om Stensbergsvägen ska utvecklas med bostäder/verksamheter där byggnaderna kan utformas så att handel, service eller andra verksamheter kan inrymmas i byggnadernas bottenvåningar. De befintliga byggnaderna i Folkets park ska enligt planprogrammet förnyas och parken föreslås bli en ny, modern park. Det lyfts även fram att dagvattnet ska fungera som ett attraktivt inslag i stadsmiljön och framtida detaljplanearbete ska studera hur ny bebyggelse ska förhålla sig till det befintliga stadsbyggnadsmönster som finns på platsen.



Markanvändning enligt programförslag, med gul streckad linje visas planområdet

Mark- och vattenförhållanden

Terrängen utgörs av ett gräsbevuxet grönområde, asfalterad parkeringsyta och tillfartsvägen till Konvaljen 1 och 2. Nivåerna inom området ligger i intervallet ca +7 till +10 meter över havsnivå. Enligt översiktlig geoteknisk undersökning (WSP 2013-12-06) råder olika grundläggningsförhållanden inom planområdet.



Karta från den översiktliga geotekniska utredningen. (WSP 2013-12-06)
Med röd strecka linje redovisas aktuellt planområde

Inom område 1 är grundförhållandena relativt goda. Djup ner till fast botten varierar inom området från ca 0,2 – 4,5 m. Lätta till medeltunga byggnader bedöms inom större delen av området kunna grundläggas på konventionellt sätt, efter urgrävning av eventuell fyllning och mullhaltig ytjord, utan några omfattande grundläggningsförstärkningar. För tyngre byggnader kan förstärkningsåtgärder såsom urgrävning och pålning för grundläggning av den bärande stommen bli aktuella.

Område 2 har något komplicerade grundförhållanden. Jorden består överst av cirka 0,7 – 1 meter fyllning och därunder av cirka 1 meter sand och 2 – 2,5 meter lera som vilar på morän. Fyllningen utgörs huvudsakligen av sand (grusig sand) med inslag av tegelrester. Sanden har medelfast lagringstäthet. Lerans egenskaper varierar inom området och dess sammanlagda tjocklek är högst cirka 2,5 meter. Grundvattnet bedöms ligga på cirka +3 meter, motsvarande, cirka 3,5 meter under markytan. Grundvattennivån varierar med nederbörd och årstid. Mätning har endast utförts under ett kortare tidsintervall. Djup ner till fast botten varierar från cirka 4 – 4,5 meter och leran kan antas vara normalkonsoliderad – lätt överkonsoliderad. Lätta byggnader kan troligtvis grundläggas på konventionellt sätt, efter urgrävning av eventuell fyllning och mullhaltig ytjord, utan några omfattande grundläggningsförstärkningar. För medeltunga och tunga byggnader kan förstärkningsåtgärder såsom pålning för grundläggning av den bärande stommen bli aktuella.

Område 3 Grundförhållandena är goda. Djup ner till fast botten är högst ca 1 m. Lättare och medeltunga byggnader bedöms kunna grundläggas på konventionellt sätt, efter urgrävning av eventuell fyllning och mullhaltig ytjord.

Natur och kultur

Under 1600-talet utgjorde planområdet en del av Kalmar stads utmarker. Trakten var sparsamt bebyggd och marken utgjordes till största delen av jordbruksmark. Södra vägen är kvar från den tiden och har nästan samma sträckning idag som den hade då. I slutet av 1800-talet började stadens borgare bygga boställen utanför stadens vallar, så kallade malmgårdar. Flera malmgårdar kom till i området, bland andra Rostad, Svaneberg, Lindsberg (vid nuvarande Folkets park), Carlsberg och Fredriksberg. Från mitten av 1800-talet började allt fler fabriker anläggas i omgivningarna och den lantliga idyllen började blekna. År 1874 anlades järnvägen och Kalmars första industriområde började växa fram i snabb takt norr om Södra vägen. År 1908 anlades Kalmar Läns Andelssvinslakteriförenings slakteri som fortfarande är verksamma på samma ställe. Området söder om Folkets park var länge obebyggt, men år 1939 hade staden vuxit sig så pass stor att även denna mark planlades och exploaterades med bostäder. Se karta nedan från år 1941.

Karta från år 1941. Vitt transparant område visar planområdets ungefärliga lokalisering. Området var länge obebyggt och användes som jordbruksmark. Bild från bebyggelsehistorisk utredning för Vesslan 1 (Kalmar Läns Museum).

Folkets park ligger i anslutning till planområdet och har ett högt kulturhistoriskt värde. Förutom att den är värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv kan den även tänkas vara värdefull som rekreationsområde för boende i närområdet. Folkets park är öppet för allmänheten och där finns stora öppna gröna ytor, träd och växter. Det kan även tänkas ha betydelse för den biologiska mångfalden i området.

Södra delen av planområdet utgörs av en klippt gräsyta med ett träd utan några kända speciella naturvärden. Den används idag främst som passage. Vid

grannfastigheten Konvaljen 1:s norra fastighetsgräns har det funnits ett fåtal träd som dock numera har tagits bort av fastighetsägaren.

I västra delen av planområdet och i dess förlängning västerut finns ett grönt stråk som sträcker sig mellan befintliga bostadshus. Det gröna stråket utgör en länk av ett större grönstråk i stadsdelar Sandås och Falkenberg. Länken har ett högt rekreationsvärde och ska därför tas hänsyn till vid planläggning.

Bilden visar det gröna stråket som bedöms ha högt värde för närboende och allmänheten.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Folkets park som ligger i anslutning till planområdet i nordväst bedöms som värdefullt ur rekreation-, natur- och kultursynpunkt för nuvarande och framtida boende.

Bebyggelse och stadsbilden

Bebyggelsen i närområdet har stor variation både sett till ålder, utförande och volym. Se karta på nästa sida. Majoriteten av byggnaderna används för bostadsändamål.

Kartan markerar omgivande bebyggelseområden med gul gränslinje. Varje område beskrivs nedan i text. Planområdet är markerat i gul färg.

Område 1 består av enfamiljshus i form av friliggande villor byggda i ett till två plan. Villorna omges av trädgårdar med främst söderläge.

Område 2 består huvudsakligen av flerbostadshus i form av lamellhus och punkthus byggda i 2-8 våningar.

Område 3 består av flerbostadshus byggda i två till fyra våningar.

Område 4 består av ett modernt flerbostadshus byggt i tre våningar med en inskjuten fjärde våning.

Område 5 ligger strax söder om planområdet. Där finns en tegelbyggnad byggd i ett plan. Byggnaden används idag av socialförvaltningen på Kalmar kommun som bostäder för ungdomar.

Område 6 kallas för Folkets park och har kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Lindsbergs gård, som Folkets park hette från början, byggdes troligen kring år 1770. Trots att gården har ändrat sin användning och viss bebyggelse under de senaste århundrandena har byggnaderna och platsen framförallt ett stort kulturhistoriskt och rekreationsmässigt värde.

Område 7 avses att bebyggas med två byggnadskroppar i fyra våningar som har långsidan mot Stensbergsvägen respektive Oljeväxten 1. I dagsläget planeras

byggas 27 lägenheter, men detaljplanen möjliggör även för verksamheter i bottenplan. Syftet med planen är att byggnaden ska rama in korsningen vid Stensbergsvägen och Falkenbergsvägen och skapa en tydlig entré till området. Genom byggnadens placering nära Stensbergsvägen och byggnadshöjden skapas en stadsmässighet och en mänsklig skala som väger upp det breda gaturummet.

Flerbostadshus inom område 2

Villabebyggelse inom område 1

Flerbostadshus inom område 3

Flerbostadshus inom område 4

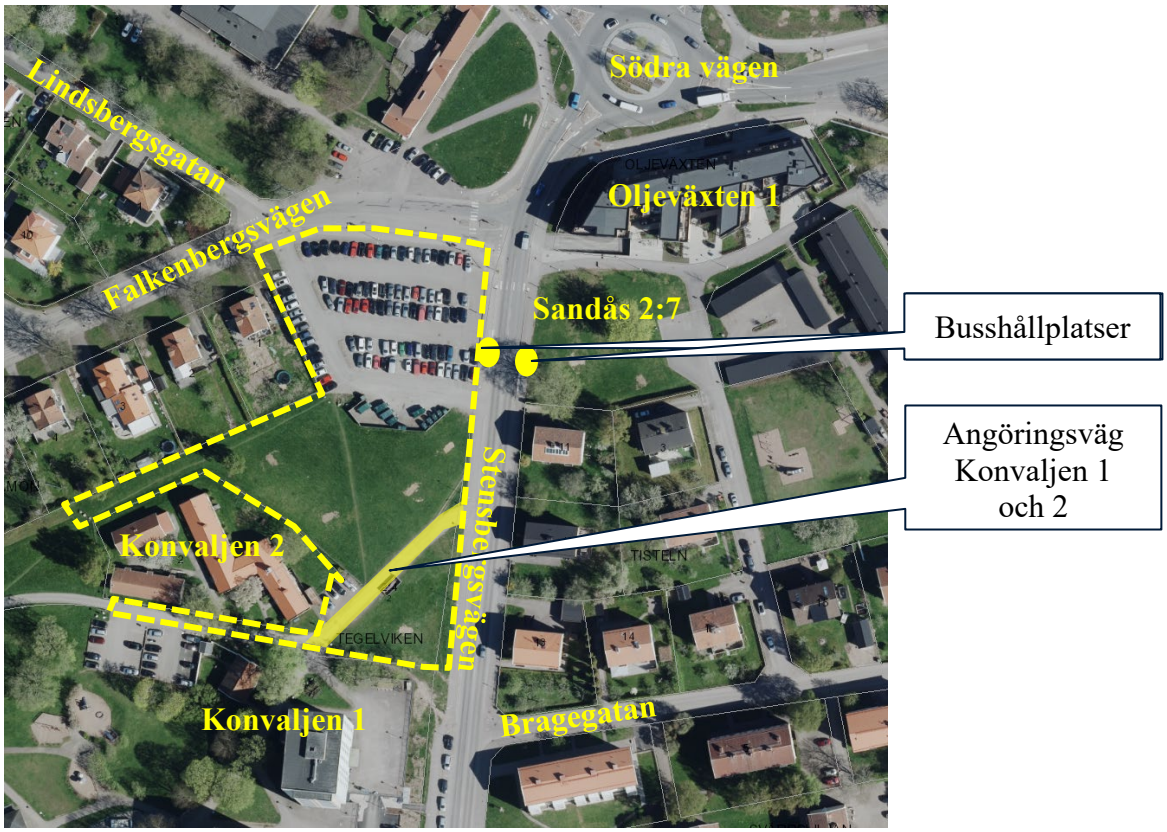
Tegelbyggnad inom område 5
Bebyggelse vid Folkets park inom område 6

Trafik

Vägar

Planområdet ligger intill Stensbergsvägen och Falkenbergsvägen. Stensbergsvägen leder från Södra vägen söderut till länssjukhuset och vidare till Kalmarsundsparken. Stensbergsvägen är idag en inryckningsväg för länssjukhuset i Kalmar län. Framkomligheten för ambulansfordon längs med denna väg är således viktig. Vägen trafikeras även av kollektivtrafiken med hållplatser i höjd med planområdet på ömse sidor och den har en gång- och cykelväg på västra sidan. Falkenbergsvägen leder västerut till stadsdelen Tegelviken och utgör skolväg till Falkenbergskolan.

Längre norrut finns Södra vägen och cirkulationsplatsen med anslutning till flertal verksamheter med tunga transporter samt farligt gods.



Vägar och busshållplatser intill planområdet samt angöringsväg till Konvaljen 1 och 2. Planområdet redovisas med gul streckad linje

I södra delen sträcker sig idag en angöringsväg från Stensbergsvägen till fastigheterna Konvaljen 1 och Konvaljen 2. Denna är asfalterad och används även som räddningsväg.

Längs med Stensbergsvägens västra sida finns huvudcykelstråk. Trottoar finns på båda sidor av Stensbergsvägen. På Falkenbergsvägen delar cykeltrafikanter och bilister körbana idag. Trottoar finns på vardera sida om körbanorna. Falkenbergsvägen lyfts fram i programmet för Folkets park som en viktig skolväg

för barn och ungdomar. Därför planeras på norra sidan Falkenbergsvägen anläggning av separat gång- och cykelväg med säkert övergångsställe över Falkenbergsvägen vid korsningen med Stensbergsvägen.

Mellan bostadshusen på fastigheten Oljeväxten 1 och planerade bostäder inom Sandås 2:7 sträcker sig en gång- och cykelväg som ansluter till Stensbergsvägen.

Parkering

Norra delen av planområdet består idag av cirka 100 markparkeringar för bil. Denna parkering är ej avgiftsbelagd. Platsen angörs idag både från Stensbergsvägen och Falkenbergsvägen.
En parkeringsutredning har tagits fram för att kartlägga hur parkeringsefterfrågan ser ut i området idag samt för att synliggöra olika alternativ för hur dessa befintliga parkeringsplatser ska hanteras. Enligt denna parkeringsutredning är parkeringsytan inom planområdet nästintill fullbelagd (99 av 101 parkeringsplatser var belagda) en vardagsförmiddag. Under kvällstid på en vardag är parkeringsytan inte lika välbesökt, endast 66 av 101 platser var belagda. Enligt utredningen är cirka 50 % av de bilar som använder parkeringsytan registrerade i de flerbostadshus som ligger i anslutning till planområdet. Resterande 50 % är registrerade i andra delar av tätorten eller utanför Kalmar tätort.
Utredningen har vidare visat att övervägande del av befintlig bebyggelse kan och ska hantera sin parkeringsefterfråga inom egen fastighet, undantaget är verksamheten i Folkets park, Falkenbergsskolan samt Vasaskolan. Flerbostadshuskvarteren tillgodoser sin parkeringsefterfråga dels på fastighetsmark och dels via längsgående parkering på intilliggande gator.

Parkeringsyta med 100 parkeringsplatser inom norra delen av planområdet.

Service och fritid

Länssjukhuset i Kalmar län finns cirka 500 meter söder om planområdet. I nära anslutning till planområdet finns förskolor, grundskolor och gymnasium. Grundskolan Falkenbergsskolan med klasser från förskoleklass till och med år nio ligger cirka 400 meter sydväst om planområdet. Grundskolan Vasaskolan ligger cirka 500 meter öster om planområdet, vilken även har klasser från förskoleklass till och med år nio. Kalmar Waldorfskola, med verksamhet från förskola till gymnasium, ligger cirka 500 meter sydväst om planområdet. I närhet

till planområdet finns även förskolorna Kotten, Vallmon, Rackarungarnas förskola, Stensberg samt Svärdliljans förskola.

Kommersiell service finns norr om planområdet, såsom ett antal bilhandlare, KLS (slakteri) och hotell. Söder och väster om planområdet finns matvarubutiker och restaurang/pizzeria.

Söder om planområdet finns kolonilotter samt parken Ståthållareparken med lekplats. Cirka 1,5 kilometer söder om planområdet finns Stensö naturreservat som har flertalet elljusspår. Det finns även lekplats vid Idungatan, samt väster om planområdet både norr och söder om Falkenbergsvägen.

Folkets Park norr om planområdet med bland annat aktivitetshus och själva parken utgjorde länge en värdefull mötesplats för kulturella och social aktiviteter, där man spenderade sin fritid både inomhus och utomhus. För allmänheten är endast vissa delar av Folkets park tillgängliga idag.

Teknisk försörjning

Inom planområdet ligger ett flertal underjordiska ledningar såsom spill-, tryckspill-, vatten- och dagvattenledningar, elledningar, fjärrvärmeledningar, teleledningar, fiberledningar och högtrycksledning från KLS. Dessa behöver flyttas i stor utsträckning för att en exploatering kan vara möjligt.

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten samt dagvatten. Dagvattennätet inom området är hårt belastat och flödesanalyser påvisar risk för översvämning inom ett flertal områden nedströms planområdet för ett regn med 10-års återkomsttid. Det är därför angeläget att inte öka belastningen från planområdet till ledningsnätet. Det blir därmed exploatörernas ansvar att omhänderta dagvattnet inom respektive fastighet. Läs mer under *Planförslag*.
Dagvattnet från planområdet ingår i ett större avrinningsområde, där dagvattnet renas inom Tegelviksdammen, innan det släpps ut till Västra Sjön. Beräkningar visar på att det finns kapacitet inom Tegelviksdammen att inrymma ett större flöde.

Återvinningsstation

I anslutning till bilparkeringen finns en återvinningsstation. Denna återvinningsstation behöver flyttas i samband med exploateringen på fastigheten. Flertalet platser i närområdet har undersökts och utvärderats. Just nu pågår ett nationellt utredningsarbete och samråd kring tillstånd för bolag som ska få ansvaret för framtida insamling av förpackningar. Därför kan detaljplanen inte ta ställning till eventuell omplacering av återvinningsstationen.

Störning och risk

Trafikbuller

Trafikerade vägar intill planområdet, Stensbergsvägen och Falkenbergsvägen, ger upphov till trafikbuller som ska beaktas vid bostadsplanering. För detaljplanen har gjorts bullerutredning av Ramböll, 2019-10-21. Beräknade ljudnivåer för dagens och framtida trafiksituation visar på ljudnivåer som överskrider riktvärdet vid fasad utmed Stensbergvägen och vid eventuella uteplatser ut mot Stensbergsvägen. I planhandlingar redovisas därför åtgärder i senare avsnitt ”planförslag” och på plankartan.

Industribuller

Närmaste industriverksamhet KLS Ugglarps AB har tagit fram en bullerutredning under 2015-2016. Enligt den utsätts inte aktuellt planområde för bullerstörningar. KLS får bullra max 40dBA nattetid vid närmaste bostad. Planområdet bedöms därmed inte påverkas av industribuller.

Lukt

Slakteriet KLS Ugglarps AB ger periodvis upphov till lukt i omgivningen. Huvudutsläppen av lukt vid slakteriet sker genom skorstenen vid de processer där slakteriavfall behandlas, men det kan även uppstå lukt från gödsel inom området. KLS har luktvillkor om att verksamheten inte ska förorsaka luktolägenheter i omgivningen (*Luktprovtagning vid KLS slakteri i Kalmar, 2015*).

Ammoniak och farligt godstransporter

I samband med tidigare detaljplanearbetet 2017/2018 har en riskanalys tagits fram (Brand och Riskanalys 2018). De dokument som ligger till underlag för riskanalysen är:

- Riskanalys av farligtgodsled i Kalmar, 2010-05-07, Lars Magnusson, Brand & Riskanalys.
- Riskanalys KLS Ugglarps AB, 2016-12-13, Lars Magnusson, PS Group AB
- Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods, Länsstyrelsen Stockholm, 2016-04-11
- Nya bedömningar av riskområden vid utsläpp av ammoniak, klor och svaveldioxid framtagna MSB och Socialstyrelsen, Utgåva 1.0, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, 2016-10-17

Enligt riskanalys för KLS Ugglarps (daterad 2016-12-13) är samhällsrisken låg i närområdet. Analysen slår fast att avståndet mellan KLS Ugglarps och detaljplaneområdet är minst 200 meter och därmed större än det rekommenderade skyddsavståndet på 130 meter vid bedömning av individrisken.
I riskanalysen har beräkningar utförts för att beskriva risker för skador i samband med utsläpp av ammoniak. Det gjordes även en analys av risker för skador i samband med utsläpp av ammoniak. Riskanalysen kompletterades i februari 2018 med nya riktlinjer för riskområden. Slutsatsen i riskanalysen (Brand och riskanalys 2018) visar på att det är en låg risknivå på aktuellt planområde.

Detta gäller såväl samhällsrisk som individrisk. Kommunen bedömer därför att det inte krävs säkerhetsåtgärder i detaljplan.

Riskanalyser från 2010 och 2018 (se källa föregående sida) har även studerat Södra vägen då den utgör rekommenderad farligt godsled. Avståndet mellan föreslagen gräns för kvartersmark körytor för Södra vägen är cirka 65 meter. Slutsatsen i riskanalyserna visar på att det finns riskscenarier på Södra vägen som kan nå planområdet, men sannolikheten för dessa är så låga att de normalt inte beaktas i samband med samhällsplanering.

Radon

Marken är klassad som normalriskområde (10-50 kBq/m^3 jordluft). För ny bebyggelse rekommenderas därför radonskyddande åtgärder.

Markföroreningar

För området kring Folkets park gjordes en översiktlig miljöteknisk markundersökning (WSP 2014-12-18). I denna ingick aktuellt planområde. Inga kända miljöstörande verksamheter har funnits på platsen, och vid en provpunkt uppmättes föroreningar i form av bly, zink och PAH-H över naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

En förnyad provtagning genomfördes år 2018 (DGE Mark och Miljö 2018-05-23). Halter överstigande KM har påträffats i ett av två samlingsprov. Påträffade föroreningar är PAH-M och PAH-H inom området för befintlig parkeringsplats. Området för befintlig gräsyta visade inte på några föroreningshalter över KM.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för cirka 60-70 lägenheter samt ett parkstråk invid korsningen Stensbergsvägen/Falkenbergsvägen. Den nya bebyggelsen möjliggör för ett nytt arkitektonisk inslag och markerar entrén till stadsdelar Tegelviken/Sandås. Gatuvyn längs Stensbergsvägen kommer att bli mera stadsmässig. Det säkerställs även ett rörelsestråk i form av parkmark i väster, från Falkenbergsvägen och vidare till kvarteren Konvaljen och Vallmon mot Sjöbrings väg. Tillfart för angränsande fastigheter Konvaljen 1 och 2 flyttas några meter söderut och samordnas med tillfart till boendeparkeringar. Vidare tas hänsyn till huvudcykelstråket längs Stensbergsvägen samt hållplats för kollektivtrafiken.

Ändrade mark- och vattenförhållanden

Nuvarande asfalterad parkeringsplats och uppställningsyta för återvinningsstation samt resterande gräsyta i söder omvandlas till nytt bostadskvarter. Södra delen som är planlagd för park bedöms inte har den karaktär eller kvalitet för park och rekreation då den finns i bullerstört läge intill ett upphöjt parkeringsgarage inom Kalmarhems fastighet Konvaljen 1.

För byggnation krävs schaktarbeten inom området som även medför ändrad marknivå inom området. Andel hårdgjord yta bedöms ändras endast marginellt då hela norra delen utgör stor asfalterad parkeringsyta.

Kommunen tillämpar sin ”Vägledning för masshantering i kommunala bygg- och anläggningsprojekt (2018)” för att hitta den optimala lösningen för masshanteringen. Planförslaget antas leda till ett överskott av massor där alla massor inte bedöms kunna återanvändas inom projektet. Massor kommer således behöva transporteras till annan plats. I genomförandeskedet studeras masshanteringen. Avseende föroreningar se vidare under avsnitt om Störningar och risker.

Fastigheten Konvaljen 2 ges genom planförslaget möjlighet att anordna sin parkering inom ny kvartersmark P -parkering intill nya lokalgatan i söder.

Nuvarande grönyta mellan villaraden längs Falkenbergsvägen och Konvaljen 2 säkerställs som parkyta och allmänt tillgängligt rörelsestråk mellan Stensbergsvägen och kvarteret Vallmon mm i väster.

Ny bebyggelse

Inom planområdet föreslås uppföras två byggnadskroppar i 3-4 våningar vars utformning liknar en båge. Detta ger en ny karaktär och identitet i stadsbilden där det finns en stor variation av byggnadsvolymer och –epoker. Planförslaget bedöms möjliggöra för cirka 60-70 lägenheter inom de två bågformade byggnaderna.

Byggnadernas nockhöjd regleras till +23 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar en höjd av byggnader ovan marknivå på cirka 14-15 meter. Denna

höjd sampelar främst med byggnationen på Oljeväxten 1 och Sandås 2:7 på andra sidan Stensbergsvägen. Tanken är att dessa byggnader ska rama in korsningen vid Stensbergsvägen och Falkenbergsvägen för att skapa en tydlig entré till området söderut och västerut. Genom bebyggelseplacering nära Stensbergsvägen, samt reglerad anordnande av entréer mot gata och en förhöjd entrévåning, skapas en stadsmässighet och en mera mänsklig skala som tonar ner det breda gaturummet som främst har en trafikledskaraktär. Byggnaderna kommer närmare Stensbergsvägen och det kan innebära att fotgängare och cyklister upplever en ökad trygghet eftersom det skapas mer rörelse som inte är bilburen i anslutning till byggnaden.

Mellanrummet mellan byggnadsvolymer ger utrymme för siktlinjer, rörelser och goda ljusförhållanden för boende och de som passerar området. Mellan husen planeras även en upphöjd gård. Mot väster och söder kan med fördel balkonger ge framtida byggnation en struktur och liv i fasaden, vilket ger området ett arkitektoniskt mervärde.

Situationsplan kring möjlig bebyggelse (vita bågformade ytor) inom planområdet, ÅF SandellSandberg arkitekter AB 20191015

Följande visualiseringar har tagits fram av ÅF SandellSandberg arkitekter AB och HansaBygg AB i syfte att visa hur framtida bebyggelse förhåller sig till befintliga bebyggelsen och allmänhetens allmänna ytor samt hur stadsbilden och upplevelsen av gaturummet förändras genom ny bebyggelse med 4 våningar.

Vy längs parkstråket söder om fastigheter Vallmon 1-4

Vy från Lindsbergsgatan mot söder

Vy från gångstråket med trädallé inom Konvaljen 1 mot norr

Vy från östra sidan Stensbergsvägen mot väster i höjd med Bragegatan

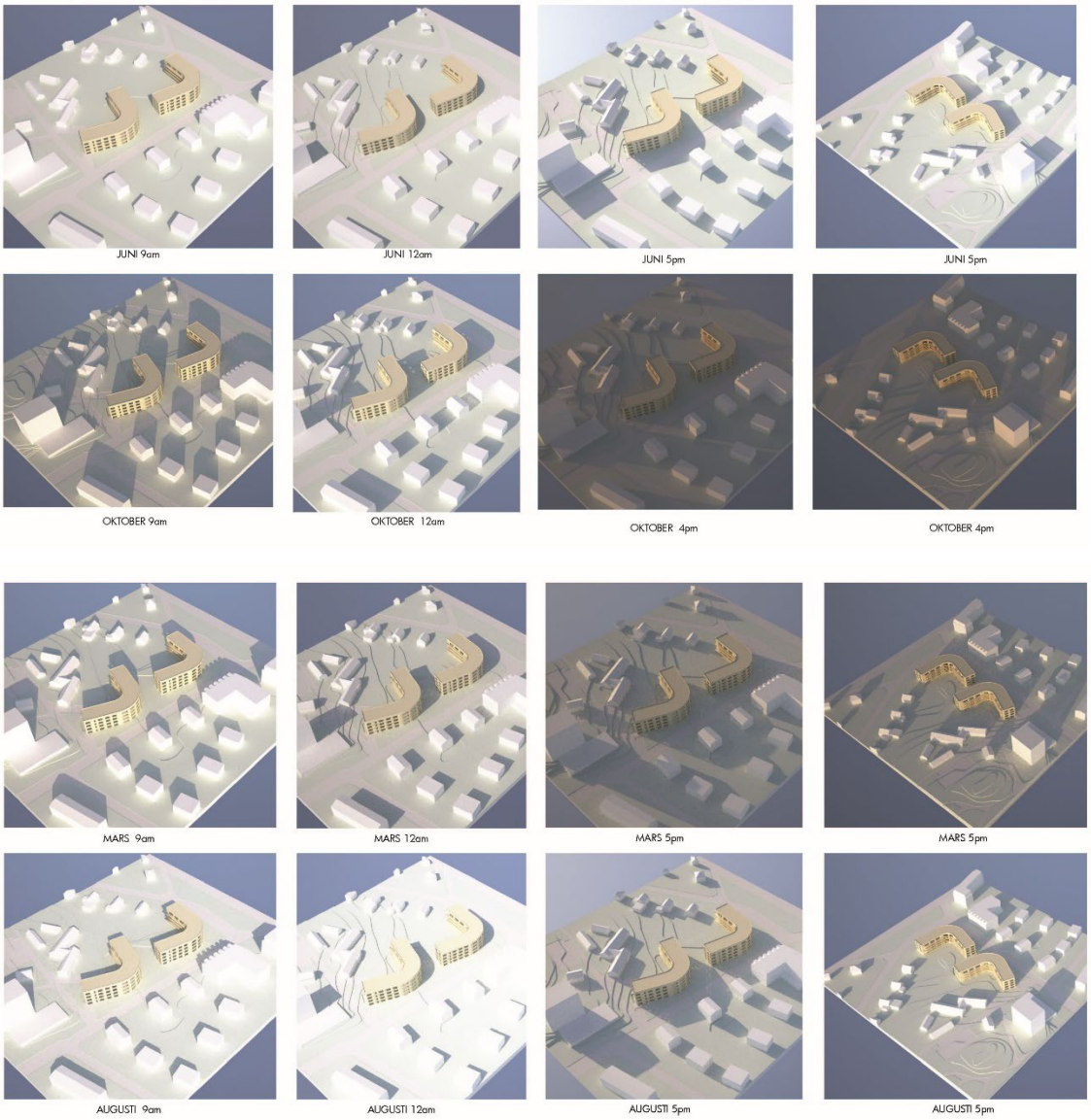
Vy från cirkulationsplatsen Södra vägen längs Stensbergsvägen mot söder som illustrerar hur gaturummet förändras av ny bebyggelse

Nuvarande vy från Södra vägen längs Stensbergsvägen mot söder (källa: googlemaps)

Onavstående vyer visualiserar möjlig bebyggelse inom planområdet och är framtagna av ÅF SandellSandberg arkitekter AB och HansaBygg AB, 2019-10-21.

Planförslaget medger möjlighet att anordna centrumverksamhet i bottenplan i norra delområdet närmast Falkenbergsvägen.

En skuggstudie (daterad 2019-10-10) har gjorts av ÅF SandellSandberg arkitekter AB i samband med detaljplanearbetet. I denna har skuggpåverkan från bågformade byggnadsvolymer i 4 våningar analyserats.



Utifrån skuggstudien går det att konstatera att byggnationen i 4 våningar inte kommer att påverka sin omgivning med skuggor avsevärt negativt. Marginell skuggpåverkan för närmaste villatomt bedöms uppstå endast under hösten från byggnation inom södra delen av planområdets byggnation. Skuggpåverkan från planerad byggnation uppstår även vid de redovisade tillfällena på bebyggelsen på andra sidan Stensbergsvägen, främst i de lägsta våningsplan. Sammantaget bedöms dock påverkan för de angränsande fastigheterna inom rimlig nivå med hänsyn till placeringen inom tätortsbebyggelsen.

Tillgänglighet och infrastruktur

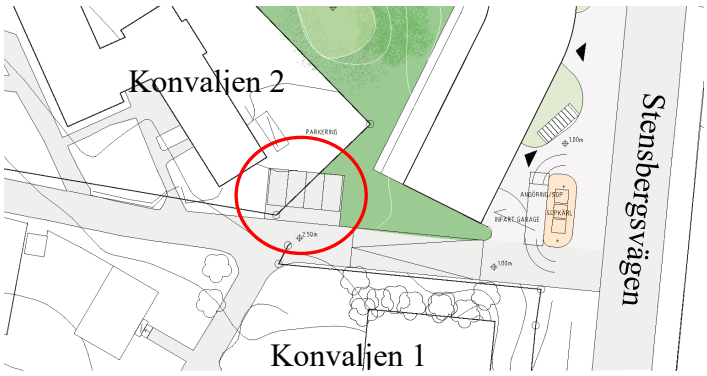
Angöring till bostadsfastigheten kommer kunna ske från Stensbergsvägen och Falkenbergsvägen. Angöringen vid Falkenbergsvägen sker ungefär i samma höjd som tillfarten till parkeringsplatsen finns idag. Angöring från Stensbergsvägen sker i södra delen av planområdet nära fastighetsgränsen mot Konvaljen 1. Södra infarten samordnas med tillfart för Konvaljen 1 och Konvaljen 2. Via dessa tillfarter sker även angöring för sopbilar.

Stensbergvägens utformning och bredd har detaljstuderats så att det ryms både tvåfiligt körfält för bil, gångväg på östra sidan av Stensbergsvägen och 4 meter gång- och cykelväg längs västra sidan Stensbergsvägen. Vidare möjliggörs för busshållplats på västra sidan av Stensbergsvägen.

Möjlighet för varutransporter till centrumändamål finns från Falkenbergsvägen.

Utifrån medgiven byggrätt löses boendeparkering med fördel i underjordiskt garage under framtida byggnation.

Parkeringsytan för socialförvaltningens personal inom fastigheten Konvaljen 2 har justerats och föreslås ske enligt skissen nedan. I plankartan finns kvartersmark för parkering avsatt för detta.



Förslag till justerad parkeringsyta för Konvaljen 2 redovisas inom röd cirkel

Nuvarande parkeringsyta tas bort i samband med planförslagets genomförande. Se vidare under Konsekvenser av planens genomförande.

Ny service

Detaljplanen möjliggör för centrumverksamheter i bottenplan inom norra planområdet mot Falkenbergsvägen.

Förändring av teknisk försörjning

Flera ledningar kommer att behöva flyttas i samband med planförslagets genomförande. Ledningar ska i så hög utsträckning som möjligt förläggas i gata eller allmän platsmark för att underlätta framtida underhåll.

Vatten- och avloppsledning föreslås att förläggas inom gaturummet Falkenbergsvägen och vidare Stensbergsvägen. Tryckledning för KLS föreslås förläggas under föreslaget park-stråk intill Vallmon 1, 2, 3 och 4.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten där dagvatten tas om hand och renas i Tegelviksdammarna innan det når Västra sjön. En fördröjning av dagvattnet föreslås ske inom planområdet och har reglerats via planbestämmelse. Kommunen har genom dagvattenutredning redogjort att problematik som gäller befintligt ledningsnät nedströms planområdet är av mer övergripande karaktär och som den aktuella detaljplanen själv inte kan svara för. Planen försämrar alltså inte nuvarande situation och förbättringsåtgärderna för kapacitetsbristen i avrinningsområdet är således huvudmannens (KVABs) ansvar, och ska lösas i ett större perspektiv och på lämplig plats och omfattning. KVAB utreder just nu flödeskapaciteten i avrinningsområdet till Tegelviksdammen. Åtgärder som denna utredning kommer fram till kommer dock inte att kunna vara genomförda innan denna detaljplan ska genomföras, men kommer vidtas framöver. Den förhållandevis marginella ökning av andel hårdgjord yta som planförslaget medför, anses hanteras på lämpligt sätt genom planbestämmelsen om fördröjning av dagvatten på minst 45 m3 inom kvartersmarken B/BC_1.

Skanovas ledningar längs Stensbergsvägen påverkas inte, men där de hamnar inom kvartersmarken regleras u-område. Ledning vid Falkenbergsvägen behöver flyttas något längre norrut så den hamnar inom allmän platsmark vid Falkenbergsvägen.
Kalmar energis fiber föreslås dras i ledningsgata under parkstråket och längs Stensbergsvägen.
För fjärrvärmeledning föreslås att det anordnas ett 4 meters slag på ledningen (flyttning åt öster), alternativt att spegelvända kammaren, så det hamnar inom allmänna platsmarken GATA. Fjärrvärmeledning till Konvaljen 2 behöver flyttas och förläggs underjordisk inom allmän platsmark GATA vid södra plangräns.
Elledning föreslås att förläggas underjordiskt vid nya parkstråket intill Vallmon 1, 2, 3 och 4. Möjlighet till laddningsstationer för elbil i garage ska beaktas vid planering av elförsörjning till bostadsområdet. Elledning till Konvaljen 1 och 2 behöver flyttas och föreslås att förläggas i ny GATA vid södra plangräns.

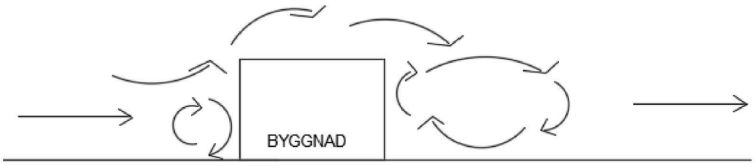
Hantering av hushållsavfall ska ske inom kvartersmarken och med bra tillgänglighet för sopbil och boende. En lösning som visat sig vara yteffektiv och lätt tillgängligt är nedgrävda sopcontainers, vilket minimerar behovet av backning och liknande vid tömning av kärl på dessa platser. Miljöplatsernas kärl för hushållsavfall och brännbart kan då tömmas av ett kranfordon från intilliggande gata. Antal miljöplatser som ska serva kvarteren ska samrådas med KSRR, men ska placeras i anslutning till gatorna inom området. Detaljerad placering på kvartersmark får studeras i genomförandeskedet och bygglovet och samordnas med övrig byggnation och infrastruktur.

Behov av åtgärd mot störning och risk

Risker för störningar från KLS Ugglarps verksamhetsområde i form av utsläpp, industribuller och luktolägenheter bedöms vara små. Kommunen bevakar som tillsynsmyndighet verksamhetens miljöpåverkan. I övrigt bedöms inga åtgärder vara aktuella utifrån upprättade riskanalyser.

Vad gäller risk för utsläpp av ammoniak så har kommunen med stöd av riskanalyser bedömt att det inte behövs regleras skyddsåtgärder i form av

planbestämmelser. Vid bygglovet ska dock bevakas att ventilationsintag placeras så att risken för intag vid utsläpp av ammoniak begränsas. Detta låser inte planen till en byggteknisk åtgärd, och vilket enligt PBL inte får göras, men påpekar att byggherren ändå behöver redovisa en lämplig lösning inför startbeskedet. Kommunens stödjer sig på slutsatserna i utredningen som togs fram i samband med bygglovsprövningen för vårdboendet vid del av Flodhästen 5 (Verifiering av friskluftsintagsplacering PSGroup 2019-06-19). Slutsatserna är att det var samma risk att placera ventilationsintagen på taket som vid fasad från källan. Se figur nedan.



Figur 3. Bilden visar hur luften strömmar runt en byggnad.

Utdrag ur utredningen PSGroup 20190619: Luft som strömmar mot en byggnad strömmar runt byggnaden enligt figur ovan. Framför byggnaden bildas en mindre virvel. På andra sidan byggnaden bildas en större virvel där luften cirkulerar. Dessa virvlar kallas lävakar. Ett utsläpp kommer att följa med dessa luftströmmar. Det kommer därmed att bildas en mindre lävak på sidan i riktningen där utsläppet kommer ifrån. Där kommer gasen samlas, cirkulera runt och spädas ut. Samma sak sker på andra sidan av byggnaden. Där blir det dock en större lävak(*källa: Hur farlig är en ishall med ammoniak? H Eriksson, J Burman, L Tanning, S Winter, Försvarets forskningsanstalt, 1 998)*

Planområdet berörs av trafikbuller från angränsande vägar Falkenbergsvägen och Stensbergsvägen. Det har upprättats en bullerutredning för planförslaget (Ramböll 2019-10-21, se bilaga till planförslaget) som baserats på kommunens uppgifter kring trafikuppkomst på dessa vägar samt ett preliminärt bebyggelseförslag. Utredningen visar att gränsvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids utmed Stensbergsvägen. Om ljudnivån överskrids går det att göra anpassningar enligt § 4 i bullerförordningen (2015:216 3 §) där minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00 vid fasaden.
Bullerutredningen visar att ljudnivån inte överstiger 65 dBA ekvivalent ljudnivå varvid mindre lägenheter kan placeras ut mot Stensbergsvägen. Alternativt kan lägenheter över 35m² vara genomgående och minst hälften av bostadsrummen placeras mot en tyst sida, då bullerutredningen även visar att bostadsgården i väster klarar kraven om 55 dBA ekvivalent ljudnivå för tyst sida. Bullerutredningen visar även att det går att bebygga planområdet så att en skyddad uteplats kan ordnas. Sammanfattningsvis visar bullerutredningen att det inte finns några hinder att bebygga planområdets kvartersmark med tänkt bebyggelse enligt planförslaget. Detaljplanen regleras med skyddsbestämmelse vad gäller buller. I bestämmelsen används begrepp som bostadsrum vilket syftar till rum för daglig samvaro, utom kök, och rum för sömn. Vidare regleras genom egenskapsbestämmelser p_3 att huvudbyggnader endast tillåts inom östra del av

planområdet och att dessa placeras med långsida mot Stensbergsvägen och Falkenbergsvägen. På så sätt kan avskärmning av trafikbuller och en ljuddämpad sida åstadkommas.
I samband med projektering av bostäderna bör det säkerställas att ljudnivåerna inomhus uppfyller de krav som anges i Boverkets byggregler. Den exakta utformningen och placering av bostäderna samt uteplatser prövas i samband med bygglovsprövningen och detta särkerställs genom införandet av skyddsbestämmelsen.

Vid den övergripande miljötekniska undersökningen (WSP 2014) har föroreningshalter över generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) för bly, zink och PAH-H uppmätts inom en provpunkt. Vid förnyad provtagning av DGE Mark och Miljö (2018-05-23) påträffades PAH M och PAH H över KM inom befintligt parkeringsområde. De föroreningar som påträffats finns i de fyllnadsmassor som påförts området. Inga andra källor har påträffats. Då föroreningar påträffats i fyllnadsmassorna och endast i halter något över det generella riktvärdet för KM anser inte kommunen att någon förnyad provtagning av grundvattnet inom området är nödvändigt. Vid sanering inom delområdet kommer kommunen att lämna in en anmälan om avhjälpandeåtgärd till kommunens tillsynsmyndighet.
Åtgärdsmålet för området är Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM. Vid genomförandet kommer mark som överstiger KM att saneras inom befintligt parkeringsområde. De miljötekniska rapporterna ska delges aktuell myndighet av den som äger eller brukar en fastighet enligt upplysningsskyldighet MB 10 kap 11§. Vid sanering och schaktarbeten kommer massor att behöva omhändertas enligt gällande lagstiftning och en anmälan inlämnas till tillsynsmyndigheten enligt miljöbalkens regler. Planen reglerar villkor för startbesked avseende markföroreningar genom planbestämmelse a1.

Beskrivning av planbestämmelser

Utsnitt ur plankartan

Nedan redovisas föreslagen användning med en förklarande text.

Allmän platsmark

GATA

Gata. Användningen gäller på delar av Stensbergsvägen och Falkenbergsvägen samt ny gata i södra delen av planområdet. Längs Stensbergsvägen och Falkenbergsvägen avses anläggning alternativt iordningställanden av gång- och cykelväg inom användningsområdet. Ny gata i söder avser blandtrafik.

PARK

Park. Parkstråket ska säkerställa att allmänheten kan röra sig mellan Falkenbergsvägen och kvarteren Vallmon samt vidare mot Sjöbrings väg i enlighet med Grönstrukturplanen. Utformningen avser gräsbeklädd yta som gör området lättillgängligt och luftig, öppet mellan kvarteren. Vidare avses förläggning av underjordiska ledningar som inte får ta skada av växtlighet med djupgående rotsystem.

Kvartersmark

B

Bostäder. Hela användningsområdet får nyttjas för bostadsändamål.

C_1

Centrum i bottenplan. Användning finns i norra delen av planområdet. Detta för att möjliggöra för centrumverksamheter i framtiden då planområdet ligger centralt.

P

Parkering. Området är i första hand avsett för parkeringsplatser till Konvaljen 2 då del av fastigheten justerats, men parkeringsbehovet kvarstår.

Egenskapsbestämmelser inom kvartersmark

e1 *Största tillåtna byggnadsarea är 1 950 kvadratmeter inom egenskapsområdet*

e2 *Största tillåtna byggnadsarea är 1 750 kvadratmeter inom egenskapsområdet*

f1 *Entrévåning ska vara förhöjd jämfört med ovanliggande våningar.*
Detta regleras för att möjliggöra för centrumverksamhet på entréplan och för att ge byggnadens fasad mot GATA ett stadsmässigt uttryck.

f2 *Entré ska anordnas mot Stensbergsvägen/Falkenbergsvägen.*
Anledningen är, som tidigare beskrivet, att koncentrera rörelsen till gaturummet på Stensbergsvägen och Falkenbergsvägen för att skapa trygghet och uppmuntra för möten i det offentliga rummet.

+0.0

Högsta nockhöjd är 23,0 meter över angivet nollplan.
Nockhöjden har reglerats för att kunna passa in i bebyggelseområdet och så att byggnaden ej blir för hög i förhållande till omgivande bebyggelse. Eftersom det förväntas ske omfattande markarbeten pga ledningsflytt och nuvarande marknivåskillander, regleras höjd över nollplan.

0.0

Högsta nockhöjd är 4,5 meter
Denna höjdangivelse avser komplementbyggnader som inte ska bli högre än i normalfallet och orsakar orimlig skuggpåverkan eller att parkstråket upplevs som trång passage. Komplementbyggnaders tillåtna nockhöjd relaterar till marknivå. Även om det råder marknivåskillnader idag och det kommer ske förändringar i samband med framtida byggnation inom kvartersmarken, så är inte syftet med planen att låsa nockhöjden på samma vis som för huvudbyggnader, utan komplementbyggnaders höjder kan vara flexibel att anpassa.

Marken får inte förses med byggnad.

Detta reglerar byggnaders placering för att säkerställa att föreslagen byggnad inte påverkar sin omgivning negativt i form av exempelvis skuggor och det finns utrymme för framtida underhållsarbeten.

Endast komplementbyggnader får placeras.

Detta reglerar möjlighet att uppföra förråd, cykelparkeringar under tak eller exempelvis plank som komplement till huvudbyggnader som dock ska ges en underordnad utformning och får därför lägre höjd.

p1 *Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.*

Denna placeringsbestämmelse säkerställer att byggnadskonstruktion kan ordnas och underhållas inom den egna fastigheten samtidigt som byggnaden placeras nära Stensbergsvägen för att skapa ett stadsmässigt intryck.

p2 *Byggnad och anläggningar ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns*

Denna placeringsbestämmelse säkerställer att komplementbyggnader, eventuell plank och anläggningar såsom dagvattendamm kan ordnas och underhållas inom den egna fastigheten, samtidigt som parkstråket inte upplevs som en trång passage.

p3 *Bostadsbyggnader ska placeras med långsida mot Stensbergsvägen och Falkenbergsvägen.*

Denna planbestämmelse fyller två funktioner; den ena är att stadsmässigheten bättre kan uppnås eftersom det på en långsida av ett flerbostadshus finns vanligtvis ett flertal fönster och entréer som vänder sig mot gaturum och ger denna därmed en större attraktivet att vistas i, till skillnad från gavelställda hus där fasadytan är begränsad. Samtidigt kan byggnader som placeras med långsidan mot gata fungera som en avskärmning av trafikbuller som uppstår längs Stensbergvägen och Falkenbergsvägen och det kan uppnås en ljuddämpad sida. Med långsidan avses en byggnad vars längd är avsevärd längre än gavelsidans längd eller byggnadens bredd.

Dagvattenanläggning som fördröjer minst 45 kubikmeter dagvatten får anordnas inom användningsområde för bostäder.

Syftet med bestämmelsen är att fastighetsägaren ska ordna dagvattenhanteringen inom den egna bostadsfastigheten och därför möjliggör detaljplanen för detta. Eftersom det kommer ske omfattande schaktarbeten inom den planerade kvartersmarken pga ledningsflytt, så är det inte möjligt att peka ut ett särskilt område, utan anläggning av dagvattenanläggningen bör ske på lämpligaste

plats och lämplig utformning beroende på den framtida exploateringen och tomtdisponering.

ÞQ *Utfartsförbud*

Denna planbestämmelse säkerställer att ingen utfart får anordnas för nära korsningar och att en hög trafiksäkerhet kan uppnås.

Störningsskydd

m_1 *Där ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA. För bostad med en boarea på maximalt 35m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en bostad har en eller fler uteplatser ska minst en av dessa placeras där högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids.*

Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa att bullerförordningens riktvärden uppfylls i genomförandet av planen och när den aktuella bebyggelseutformningen är bestämt. Denna bestämmelse gäller i kombination med begränsningar av placering av huvudbyggnader samt egenskapsbestämmelsen kring placering av långsidan mot Stensbergsvägen och Falkenbergsvägen.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

u *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Ledningarna som ligger inom området är allmännyttiga och därav regleras markreservat för dessa i plankartan.

a1 *Startbesked får inte ges för ändamålet förrän markens lämplighet säkerställts genom att markförorening har avhjälpts.*

Planbestämmelsen säkerställer att befintliga markföroreningar inom del av planområdet avhjälps innan bostäder får byggas.

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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, GATA och PARK, inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för anläggning, underhåll och skötsel av dessa områden.

Regler och tillstånd

Vid schaktarbeten kommer massorna att behöva omhändertas enligt gällande lagstiftning och en anmälan ska inlämnas till tillsynsmyndigheten enligt miljöbalkens regler.

Övriga avtal eller överenskommelser

För del av Tegelviken 2:4 väster om Stensbergsvägen har Hansa Bygg AB getts markreservation för utredning av möjlighet till bostäder.
I samband med att detaljplanen vinner laga kraft avses köpekontrakt tecknas. I detta köpekontrakt ingår även rutiner för omhändertagandet av dagvatten inom fastigheten som finns förankrade i Kalmar kommuns dagvattenpolicy.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av tabell och karta nedan. Arealuppgifter för respektive område är grafiskt tolkade och ungefärligt angivna.

Fastighetsregleringarna genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna som grund. 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. (Alternativet till lantmäteriförrättning är annars att inlösen av mark för allmän plats enligt plan- och bygglagen beslutas efter en process i domstol.)

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

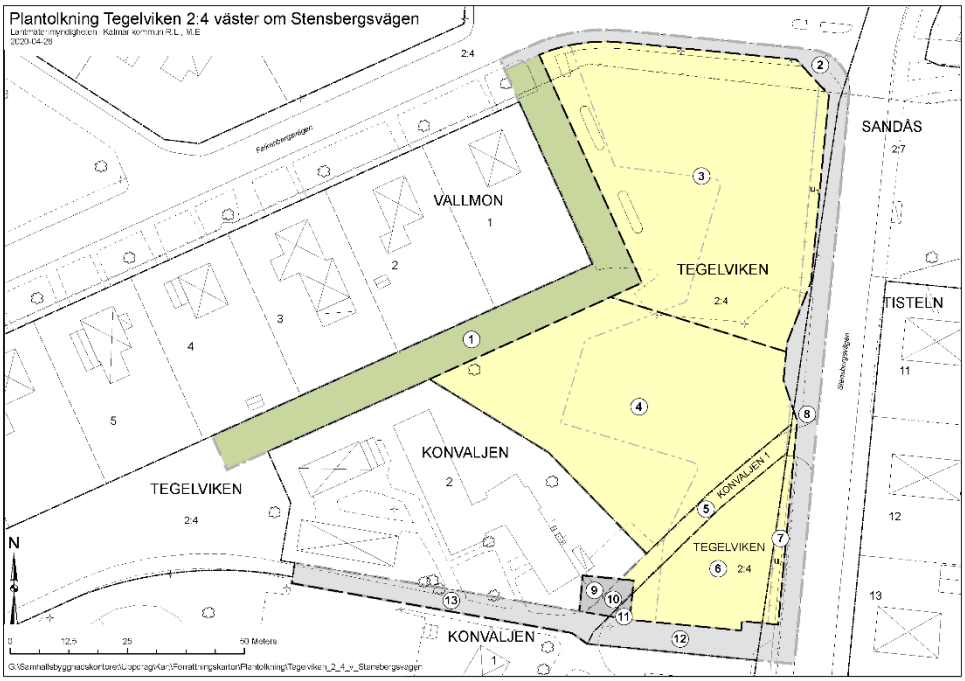
Fastighetsbildning

Planen medför att ett antal förändringar ska göras av fastigheter enligt nedanstående tabell och kartbild.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Konvaljen 1	Till nybildad fastighet som ska avstyckas från Tegelviken 2:4 ska område 5 överföras från Konvaljen 1. Område 11 kan avstyckas från Tegelviken 2:4 till en ny parkeringsfastighet sedan område 9 och 10 överförts till Tegelviken 2:4 från Konvaljen 2 och Konvaljen 1. Alternativt kan område 10 och 11 överföras till Konvaljen 2 för parkering till denna fastighet. Till Tegelviken 2:4 ska område 13 (gatumark) överföras från Konvaljen 1. Servitut för utfart (0880K-92/12.4) till förmån för Konvaljen 2 som belastar Konvaljen 1 kan upphävas, eftersom utfart nu istället kommer att ske på allmän plats, gata. Servitut för gång- och cykelväg (0880K-92/12.2) till förmån för Tegelviken 2:4 som belastar Konvaljen 1 kan delvis upphävas. Ändringen av servitutet gäller den del av servitutsområdet som nu blir allmän plats, gata (område 13) samt över område som blir kvartersmark i den nya planen (område 5 och 10).
Konvaljen 2	Område 11 kan avstyckas från Tegelviken 2:4 till en ny parkeringsfastighet sedan område 9 och 10 överförts till Tegelviken 2:4 från Konvaljen 2 och Konvaljen 1. Alternativt kan område 10 och 11 överföras till Konvaljen 2 för parkering till denna fastighet. Servitut för utfart (0880K-92/12.4) till förmån för Konvaljen 2 som belastar Konvaljen 1 kan upphävas, eftersom utfart nu istället kommer att ske på allmän plats, gata.
Sandås 2:7	Område 8 är allmänplatsmark som blir kvar på Sandås 2:7.

	Till nybildad fastighet som ska avstyckas från Tegelviken 2:4 ska område 7 överföras från Sandås 2:7.
Tegelviken 2:4	Område 1, 2 och 12 är allmänplatsmark som blir kvar på Tegelviken 2:4. Område 3, 4 och 6 kan styckas av till en eller två nya bostadsfastigheter. Till den nybildade fastigheten ska i samband med avstyckningen även överföras område 5 från Konvaljen 1 och område 7 från Sandås 27. Område 11 kan avstyckas från Tegelviken 2:4 till en ny parkeringsfastighet sedan område 9 och 10 överförts till Tegelviken 2:4 från Konvaljen 2 och Konvaljen 1. Alternativt kan område 10 och 11 överföras till Konvaljen 2 för parkering till denna fastighet. På fastighet som nybildas ska ledningsrätt för allmännyttiga underjordiska ledningar bildas inom u-område. Till Tegelviken 2:4 ska område 13 (gatumark) överföras från Konvaljen 1. Servitut för gång- och cykelväg (0880K-92/12.2) till förmån för Tegelviken 2:4 som belastar Konvaljen 1 kan delvis upphävas. Ändringen av servitutet gäller den del av servitutsområdet som nu blir allmän plats, gata (område 13) samt över område som blir kvartersmark i den nya planen (område 5 och 10). Servitut för avloppsledning och signalledning (0880K-09/80.1) till förmån för Tigern 7 och Veshol-marna 2 ska delvis ändras i sin sträckning på Tegelviken 2:4. Servitutet (och ledningen) ska flyttas från område 3 och 4 till nytt läge och ev. annan fastighet för att nybyggnad ska kunna ske enligt den nya planen. Överenskommelse om detta bör träffas innan planen antas. Även andra ledningar ska flyttas från detta område, vilket gör att även avtalsservitut för elledningar för Spiggen 3 kan behöva flyttas.
Tigern 7	Servitut för avloppsledning och signalledning (0880K-09/80.1) till förmån för Tigern 7 och Veshol-marna 2 ska delvis ändras i sin sträckning på Tegelviken 2:4. Servitutet (och ledningen) ska flyttas från område 3 och 4 till nytt läge och ev. annan fastighet för att nybyggnad ska kunna ske enligt den nya planen. Överenskommelse om detta bör träffas innan planen antas.

Vesholmarna 2	Servitut för avloppsledning och signalledning (0880K-09/80.1) till förmån för Tigern 7 och Vesholmarna 2 ska delvis ändras i sin sträckning på Tegelviken 2:4. Servitutet (och ledningen) ska flyttas från område 3 och 4 till nytt läge och ev. annan fastighet för att nybyggnad ska kunna ske enligt den nya planen. Överenskommelse om detta bör träffas innan planen antas.



Karta som tillsammans med beskrivning i tabellen ovan visar planens fastighetsrättsliga konsekvenser.

Område nr	Areal i kvm	Nuvarande fastighet
1	1140	Tegelviken 2:4
2	339	Tegelviken 2:4
3	2789	Tegelviken 2:4
4	2230	Tegelviken 2:4
5	184	Konvaljen 1
6	639	Tegelviken 2:4
7	100	Sandås 2:7
8	511	Sandås 2:7
9	36	Konvaljen 2
10	39	Konvaljen 1
11	12	Tegelviken 2:4
12	219	Tegelviken 2:4
13	310	Konvaljen 1

OBS! Arealuppgiften är ungefärlig

Tabellen redovisar ungefärliga arealer för berörda fastighetsrättsliga konsekvenser

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Kompletterande geo- och miljöteknisk undersökning bör utföras i samband med detaljprojektering av byggnationen och anläggning av ny gata i söder. En massbalans behöver upprättas för att reglera massorna inom planområdet. Planförslaget antas leda till ett överskott av massor. Massor kommer således behöva transporteras till en annan plats. I genomförandeskedet studeras masshantering närmare. Vid masshantering inom området måste kontakt tas med kommunens tillsynsmyndighet.

Vid bygglovet ska det bevakas att ventilationsintag placeras så att risken för intag vid utsläpp av ammoniak begränsas. Byggherren behöver redovisa en lämplig lösning inför startbeskedet. Kommunens stödjer sig på slutsatserna i utredningen som togs fram i samband med bygglovsprövningen för vårdboendet vid del av Flodhästen 5 (Verifiering av friskluftsintagsplacering PSGroup 2019-06-19). Slutsatserna är att det var samma risk att placera ventilationsintagen på taket som vid fasad från källan. Se även avsnitt ”Behov av åtgärd mot störning och risk” under rubriken Planförslag.

I samband med projektering av bostäderna bör det säkerställas att ljudnivåerna inomhus uppfyller de krav som anges i Boverkets byggregler. Den exakta utformningen och placering av bostäderna samt uteplatser prövas i samband med bygglovsprövningen och detta särkerställs genom införandet av skyddsbestämmelsen

Tekniska anläggningar

Parallellt med detaljplanearbetet har förprojektering av GATA och PARK samt ledningsnätet påbörjats. Gata vid södra plangräns kräver slänter. Förslag till omdragning av ledningar finns under avsnitt Teknisk försörjning.

Byggnation av gc-väg samt busshållplats vid Stensbergsvägen ska ske i samråd med KLT/Region Kalmar.

Anläggning av dagvattenanläggning för fördröjning inom kvartersmarken regleras i plan och ska bevakas i bygglov. Eftersom det kommer ske omfattande schaktarbeten inom den planerade kvartersmarken pga ledningsflytt, så är det inte möjligt att peka ut ett särskilt område, utan anläggning av dagvattenanläggningen bör ske på lämpligaste plats och lämplig utformning beroende på den framtida exploateringen och tomtdisponering. Dagvattenutredningen visar att det finns goda förutsättningar för flödesutjämning. Förslagsvis kan fördröjningsanläggning enligt plankartans bestämmelse utformas med dagvattenkassetter och/eller regnbäddar och beräknats ha ytbehov på 150 m^2 respektive 220 m^2 för kassetter och regnbäddar. Dessa kan med fördel kunna integreras som plantering eller rabatt intill bostadsbyggnadernas entréer.

Ekonomiska frågor

Kommunen bedömer att planen är ekonomiskt genomförbar. De samlade kostnaderna för planläggning och genomförandet av planförslaget bedöms vara cirka 10 miljoner kronor, varav ledningsflytt kostar cirka 8 miljoner kronor, utbyggnad och anordnande av allmän platsmark cirka 1 miljon kronor och planläggning inklusive utredningar cirka 1 miljon kronor.
I kostnader för allmänna platsmarken ingår återställning samt anläggning och drift av gata, gång- och cykelväg samt busshållplats vid Stensbergsvägen, anläggning av parkstråket samt parkeringsplatser för serviceförvaltningen.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader

- Kommunen ansvarar för plankostnader.
- Del av kostnader för ledningsflyttar samt kostnader för de eventuella åtgärder som behövs för att göra marken lämplig för sin användning med avseende på markföroreningar.
- Kostnader för projektering, byggnation och drift av GATA och PARK
- Ersättning till Kalmarhem för inlösen av blivande allmän plats
- Förrättningskostnaderna för överförandet av och ersättning för parkeringsytan till Konvaljen 2 bekostas av fastighetsägare till Konvaljen 2 (dvs. Kalmar kommun i dagsläget)
- Förrättningskostnaderna för överförandet av och ersättning för allmän plats till kommunal fastighet bekostas av kommunen.

Intäkter

- Kommunen får intäkter för försäljning av marken.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören, rättighetshavare och övriga

- Vid byggnation mot allmän platsmark bekostar exploatöreren/-na ingreppen och återställning.
- Exploatören har ansvar för anslutning till tekniska försörjningsledningar. Anläggandet av servisledningarna utförs av Kalmar Vatten AB och debiteras enligt gällande VA-taxa.
- Exploatören får bekosta en andel av kostnader för flytt av ledningar
- Exploatören kommer att få intäkter från lägenheterna och marken kommer få ett högre värde.
- Förrättningskostnaderna för bostadsmarken bekostas av exploatören.
- Skanova AB får kostnader för lantmäteriförrättning för att bilda ledningsrätt.

- Kalmar Vatten AB får kostnader för utbyggnad av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt dagvattenanläggningar. Kalmar Vatten AB får driftskostnader i samband med nya VA-ledningar samt nya dagvattenanläggningar. Kalmar Vatten AB får intäkter i form av anslutningsavgifter.
- Kalmar energi elnät AB får intäkter för anslutningsavgifter.
- Kalmar energi fiber AB får intäkter för anslutningsavgifter.
- Kalmar energi Fjärrvärme AB får kostnader för utbyggnad av fjärrvärmenätet och intäkter för anslutningsavgifter.
- FTI får kostnader för flytt av återvinningsstation.

Planavgift

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

Konsekvenser av planens genomförande

Strategisk miljöbedömning

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 §.

Undersökning

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.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för bostäder och centrumverksamhet. Det skapas därmed möjlighet för en blandning av boende och verksamheter på platsen, vilket kan leda till att människor som vanligtvis inte möts träffas.

En ytterligare konsekvens är att detaljplanen ändrar användning på Tegelviken 2:4 från att vara allmän platsmark och allmänt ändamål till att bli övervägande kvartersmark (bostäder och centrumverksamhet). Det säkerställs dock ett parkstråk som kan användas av allmänheten och gör området ändå tillgängligt.

Trygghet och säkerhet

I verksamhetsplanen för år 2017 är ett delmål att Kalmar ska vara landets tryggaste residenskommun. Exploateringen kan tänkas bidra till en ökad upplevd trygghet i området då planen möjliggör för att platsen används av fler personer och att det då leder till en ökad rörelse av människor i området fler tider om dygnet. Speciellt Stensbergsvägen kan påverkas positivt eftersom det då kommer ske mer rörelse i gaturummet av de som inte är bilburna, framförallt i anslutning till byggnaderna. För personer som väntar på bussen kan det kännas tryggt att andra människor finns i direkt närhet ifall exempelvis en olycka skulle inträffa.

Mark- och vattenförhållanden

Andelen hårdgjord yta kommer endast marginellt att öka inom planområdet. Avsikten är att fastighetsägaren ska lokalt ta omhand dagvatten inom den egna fastigheten så att det idag redan överbelastade dagvattenledningsnätet längre uppströms inte belastas ytterligare.

En annan konsekvens av planförslaget är att det vid genomförandet av planen antas leda till ett överskott av massor där all massa ej antas kunna återanvändas inom projektet. Den omfattande ledningsflytt som behövs för att kunna exploatera marken orsakar omfattande schaktningsarbeten, där det dessa överskottsmassor. Vidare orsakar grundläggningsarbeten överskott av massor.

Stadsbild

Stadsbilden kommer att förändras till att bli mer stadsmässig. Skalan på bebyggelsen passar väl in i bebyggelseområdet. Bebyggelse kommer rama in korsningen vid Stensbergsvägen och Falkenbergsvägen och den idag öppna ytan invid korsningen kommer försvinna. Orienteringen bedöms påverkas positivt genom inramande bebyggelsen, samtidigt som den planerade bebyggelsen skapar en ny identitet och ett arkitektoniskt värde för området och stadsdelen. Genomförda skuggstudier visar att ljusförhållanden för närmaste bostadsfastigheter påverkas endast i mindre grad.

Tillgänglighet och infrastruktur

Detaljplanen skapar möjlighet för anläggning av separat gång- och cykelväg längs Stensbergsvägen samt väderskydd/busshållskur, vilket gynnar gående och cyklister samt kollektivtrafikresenärer.

Justering av angöringsvägen till Konvaljen 1 och 2 till en rektangulär anslutning med en stor yta för vilplan mot Stensbergsvägen bedöms innebära en förbättring av siktförhållanden för alla trafikanter.

Stensbergsvägens framkomlighet som inryckningsväg bedöms inte att påverkas av planförslaget generellt, men det kan förekomma vissa inskränkningar i samband med omförläggning av ledningar under Stensbergsvägen.

Nuvarande parkeringsyta kommer att försvinna.
I samband med samrådsbeslutet för detaljplanen fick

samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att göra analys och ge förslag till alternativa platser för uppställning av personbil i närheten av planområdet. Utredningen har kommit fram till olika platser i närheten av planområdet. Placering av ny parkeringsyta på nuvarande gräsyta mellan Folkets park och cirkulationsplatsen Södra vägen/Stensbergs-vägen har förkastats i tidigt skede då platsen hyser stora kulturmiljövärden och innebär stor negativ påverkan på stadsbilden. Däremot finns planer på att det vid Folkets park bör sättas upp en bom och att utbyggnad av gång- och cykelväg på norra sidan Falkenbergsvägen kommer igång. Vidare anses att det bör bli mera tydligt att parkering inne på Folkets park området inte är tillåtet för icke behörig trafik.

Service

Detaljplanen möjliggör för fler boende i området vilket innebär större kundunderlag för service såsom vårdcentral, sjukvård, kollektivtrafik, dagligvaruhandel med mera. Det innebär även ett ökat tryck på förskole- och skolplatser i närområdet. Även de gemensamma ytorna såsom grönområdet, torg, lekplatser och andra mötesplatser kommer att få en högre belastning vilket kräver mer skötsel.

Detaljplanen möjliggör för centrumverksamheter, vilket i framtiden kan bidra till ett ökat utbud av service, handel, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

Teknisk försörjning

Planförslaget kommer innebära att flera ledningar behöver flyttas. Det kommer även innebära en högre belastning på befintliga ledningar samt att nuvarande ledningar i viss mån ersätts av nya ledningar med dagens teknikstandard. Dagvattnet, som föreslagen bebyggelse medför, ska dock tas omhand inom den egna fastigheten.

Störning och risk

En negativ konsekvens av planen är att fler personer kommer att utsättas för trafikbuller. Bullerutredningen som har upprättats visar på att vissa delar av byggnaden närmast Stensbergsvägen kommer att utsättas för bullernivåer över gällande riktvärden. Planförslaget reglerar via skyddsbestämmelser att åtgärder behöver vidtas, så att riskerna att det ska påverka människors hälsa negativt, minimeras.

Slakteriet KLS Ugglarps AB ger periodvis upphov till lukt i omgivningen. KLS har dock luktvillkor om att verksamheten inte ska förorsaka luktolägenheter i omgivningen.

Vad gäller risk för utsläpp av ammoniak så har kommunen med stöd av riskanalyser bedömt att det inte behövs regleras skyddsåtgärder i planförslaget. Bevakning kring exempelvis placering av frisluftsintag sker i samband med bygglovsprövningen.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Planområdet berörs inte av riksintressen eller strandskydd.

Det finns inga fornminnen eller byggnadsminnen inom planområdet eller i anslutning som bedöms påverkas negativt av planförslaget.

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.

Vatten

För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljökvalitetsnormer 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.

Dagvatten från planområdet påverkar vattenförekomsten Västra sjön som har Otillfredsställande ekologisk status på grund av övergödning. Västra sjön Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus vilket främst beror på atmosfärisk deposition av bromerad difenyleter och kvicksilver. Vattenförekomsten har fastställda miljökvalitetsnormer och ska uppnå God ekologisk status och God kemisk ytvattenstatus 2027. Undantaget är förekomsten av bromerad difenyleter och kvicksilver. Det finns risk att god status inte uppnås 2027.
Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten där dagvatten tas om hand och renas i Tegelviksdammarna innan det når Västra sjön. En fördröjning av dagvattnet kommer att ske inom planområdet. Eftersom en nuvarande stor parkering ersätts med bostäder bedöms föroreningarna minska i dagvattnet. Västra sjön bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

Översiktsplaner

Översiktsplan Kalmar kommun

Enligt den kommunomfattande översiktsplanen (*Översiktsplan för Kalmar kommun, antagen av kommunfullmäktige 2013-06-07*) ligger planområdet inom Kalmar innerstad. Planförslaget går i linje med översiktsplanen eftersom översiktsplanen framförhåller att innerstaden ska förtätas med bland annat bostäder. Översiktsplanen pekar även ut stråket Södra vägen/Folkets park till Långviken som ett stråk som ska utvecklas.

Tematiskt tillägg till översiktsplanen

Det finns tematisk tillägg till översiktsplanen som berör är Kalmar kommuns VA-policy (Vatten och avlopp – tematiskt tillägg till översiksplanen, antagen av kommunfullmäktige 2016-01-25). Följande punkter sak beaktas för en hållbar dagvattenhantering enligt VA-planen:

• Angrip föroreningskällorna.

• Minska andelen hårdgjord yta vid exploatering utifrån platsens förutsättningar.

• Öka andelen grönytor utifrån platsens förutsättningar för att skapa möjlighet för infiltration av dagvatten.

• Lokalt omhändertagande av dagvatten där så är möjligt utifrån platsens förutsättningar.

• Eftersträva öppen dagvattenhantering.

• Rena dagvatten när det behövs.

Då markförhållanden eller andra förutsättningar inte tillåter lokalt omhändertagande av dagvatten eller öppen dagvattenhantering får dagvattnet avledas i traditionella ledningar och vid behov renas på annan plats.

Kommunala program och beslut i övrigt

Enligt grönstrukturplan, antagen av KF 2010-09-29, redovisas vid planområdet ett grönstråk, vilket säkerställs genom planerat parkstråk mellan Falkenbergsvägen och kvarteren Vallmon och vidare västerut.

Kommunfullmäktigte antog i början av 2017 ett belysningsprogram som inventerat stora delar av Kalmar kommun. Eventuell tillkommande belysningen på Stensbergsvägen och inom ny gatumark ska utföras enligt de riktlinjer som belysningsprogrammet föreslår.

GRUNDKARTA INNEHÅLLSFÖRTECKNING
dnr: 2020-961

GRUNDKARTA över
del av Tegelviken 2:4 väster om
Stensbergsvägen
Kalmar kommun

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN:
Utdrag ur Kalmar kommuns baskarta,
samt kontroll med nymätning.

Koordinatsystem SWEREF 99 16 30.
Höjdsystem RH 2000.

Samhällsbyggnadskontoret, Kalmar kommun
ansvarar ej för bifogade ledningar.

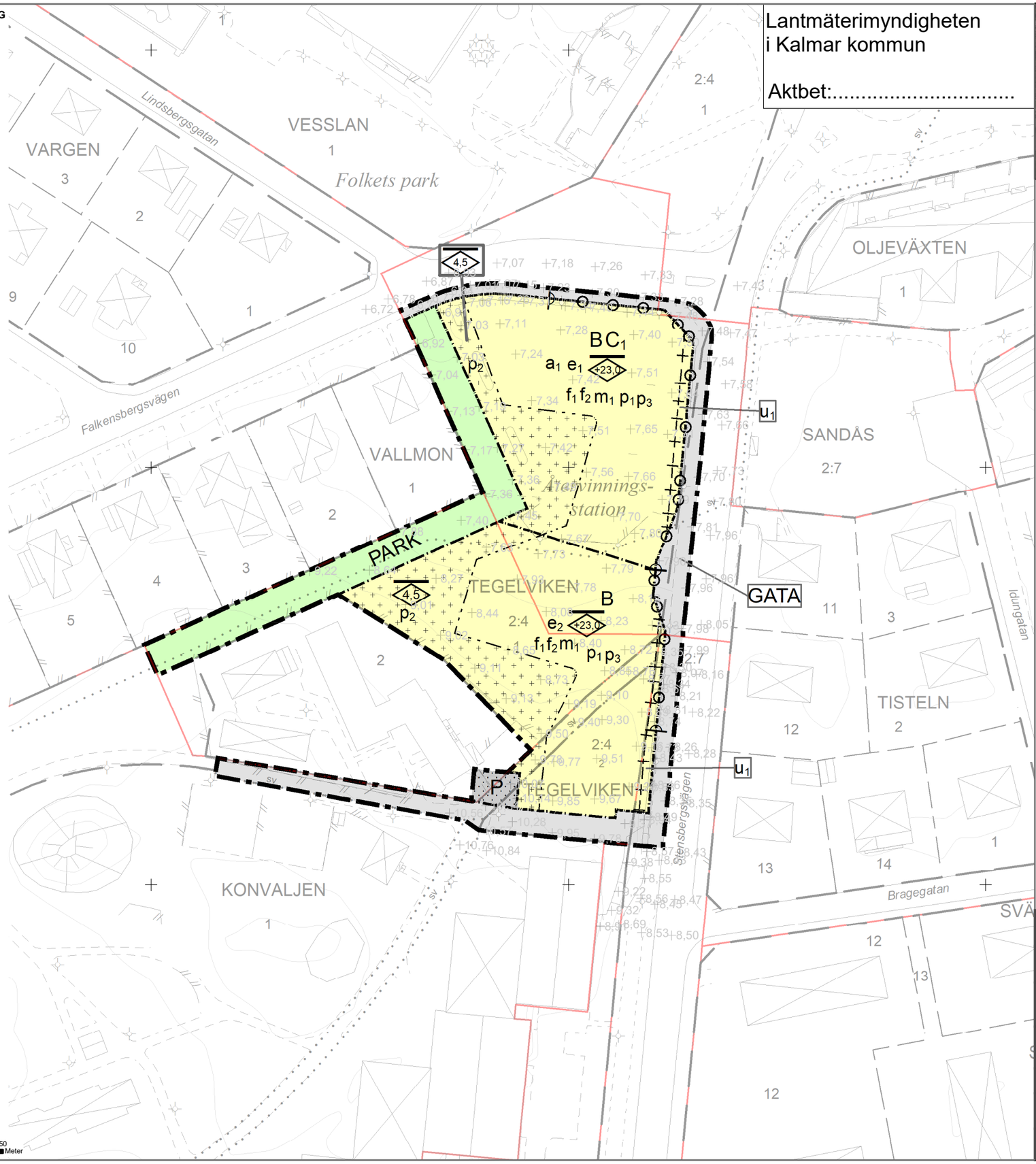
Upprättad på samhällsbyggnadskontoret,
verksamhet stadsingenjör 2020-03-06.

Ronny Liljesson
Kartingenjör

Muki Botonjic
Kartingenjör

Grundkartans beteckningar

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Rättighetsgräns
- TEGELVIKEN Traktnamn/kvartersnamn
- 2:4 Fastighetsbeteckning
- sv Servitut
- Lr Ledningsrätt
- Bostadshus, fasadlinjen redovisad
- Bostadshus, takkonturen redovisad
- Uthus, fasadlinjen redovisad
- Uthus, takkonturen redovisad
- Byggnad i allmänhet, fasadlinjen redovisad
- Byggnad i allmänhet, takkonturen redovisad
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Staket
- Stödmur/Kaj
- Höjdkurvor
- Häck
- Mur
- Kantsten
- Anläggning
- Cykel/gångväg
- Vägkant
- Portgång
- Trappa
- Barrträd
- Lövträd
- Belysningsstolpe
- Södra vägen Gatunamn
- Detaljplanegräns



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

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.

Kvartersmark

- B — Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- C_1 — Centrum i bottenplan, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- P — Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- e_1 — Största tillåtna byggnadsarea är 1950 kvadratmeter inom egenskapsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e_2 — Största tillåtna byggnadsarea är 1750 kvadratmeter inom egenskapsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f_1 — Entrévåning ska vara förhöjd jämfört med ovanliggande våningar, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f_2 — Entré ska anordnas mot Stensbergsvägen/Falkenbergsvägen, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- +23,0 — Högsta nockhöjd är 23,0 meter över angivet nollplan , PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- 4,5 — Högsta nockhöjd är 4,5 meter , PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Placering

- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnader får placeras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p_1 — Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p_2 — Byggnad och anläggningar ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p_3 — Bostadsbyggnader ska placeras med långsida mot Stensbergsvägen och Falkenbergsvägen, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

Dagvattenanläggning som fördröjer minst 45 kubikmeter dagvatten får anordnas inom användningsområde för bostäder, PBL 4 kap. 10 §

Utfart

- Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §

Störningsskydd

- m_1 — Där ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA. För bostad med en boarea på maximalt 35m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa placeras där högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids., PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u_1 — Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Villkor för startbesked

- a_1 — Startbesked får inte ges för ändamålet förrän markens lämplighet säkerställts genom att markförorening har avhjälpts. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

N

Skala 1:2000 (A3)

0 10 20 30 40 50 Meter

Kalmar kommun
WWW.KALMAR.SE

Detaljplan för
del av Tegelviken 2:4, väster om Stensbergsvägen

ANTAGANDEHANDLING	Beslutsdatum Instans Antagande
Upprättad: 2019-11-14 Reviderad: 2020-05-20	Laga kraft
Birgit Endom Planarkitekt	Använd lagstiftning PBL (2010:900) jan 2015
Diarienummer 2018-2127	Använda allmänna råd BFS 2014:5 - DPB 1