

Planbeskrivning för Dörby 5:11, 8:20 m.fl. i Rinkabyholm, Kalmar kommun Samrådshandling



Figur 1: karta som visar var i kommunen planområdet är lokaliserat

Planbeskrivningens innehåll

Sammanfattning	4
Inledning	5
Bakgrund	5
Lagstiftning och allmänna råd	5
Syfte med detaljplanen	5
Plandata	6
Planförfarande och tidplan	7
Nuläge	9
Gällande detaljplan	9
Huvudmannaskap och ansvar för allmän plats	10
Översiktsplan	10
Socioekonomiska förutsättningar	12
Mark- och vattenförhållanden	12
Geotekniska förutsättningar	14
Radon	15
Föroreningar	15
Natur och kultur	15
Bebyggelse och stadsbild	17
Infrastruktur och trafik	17
Service	18
Teknisk försörjning	18
Störning och risk - buller	19
Planförslag	22
Ändrade mark- och vattenförhållanden	22
Natur och kultur	22
Ny bebyggelse	24
Parkering	26
Tillgänglighet och infrastruktur	27
Förändring av teknisk försörjning	27
Dagvatten	28
Rening av dagvatten	30
Skyfallsanalys	31
Behov av åtgärd mot störning och risk	32
Beskrivning av planbestämmelser	33
Genomförande och konsekvenser	37
Organisatoriska frågor	37
Fastighetsrättsliga frågor	38
Tekniska frågor	42
Ekonomiska frågor	42
Konsekvenser av planens genomförande	44
Tidigare ställningstaganden	47
Överkommunala beslut	47
Översiktsplaner	48
Kommunala program och beslut i övrigt	48

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

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

Till planen hör också:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bullerutredning – Sweco 2022-05-10
- Dagvattenutredning – Sweco 2022-06-28
- Översiktlig projekterings PM geoteknik – Sweco 2022-04-29
- Översiktlig markteknisk undersökningsrapport – Sweco 2022-04-29
- Översvämningsutredning – Sweco 2022-04-27
- Naturvärdesinventering – Sweco 2022-03-04

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats som en intressentplan av Sweco AB på uppdrag av Ettan i Rinkabyholm AB i samverkan med Samhällsbyggnadskontoret på Kalmar kommun.

Filippa Eriksson - Planeringsarkitekt, Kalmar Kommun

Anna Magnusson – Uppdragsledare/planeringsarkitekt, Sweco

Johan Lilja – Planeringsarkitekt, Sweco

Johan Gustavsson – Planarkitekt, Sweco

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse i Rinkabyholm i form av exempelvis flerbostadshus och Radhus. Bebyggelse inom planområdet kan uppföras med en höjd på cirka 2 våningar.

Detaljplanen reglerar en yta för dagvattenhantering i anslutning till korsningen Riksvägen/Rinkabyholmsvägen.

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

Ägaren till fastigheterna Dörby 8:20 och 8:21 ansökte 2018 om planläggning för ny bostadsbebyggelse. Kalmar kommun gav positivt planbesked 2018. 2020 inkom även ägaren till fastigheten Dörby 5:11 med en ansökan om planbesked och Kalmar kommun lämnade i detta ärende ett positivt planbesked i slutet av 2020. I planbeskedet för Dörby 5:11 angav Kalmar kommun att planläggning kan ske tillsammans med Dörby 8:20 och 8:21. Samtliga dessa fastigheter ingår således i denna detaljplan.

Mellan Dörby 8:20, 8:21 och 5:11 ligger Rinkabyholmsvägen på den kommunala fastigheten Dörby 8:117. För att få möjlighet att justera väg och fastighetsgränser baserat på helheten som planförslaget innebär ingår även Rinkabyholmsvägen och därmed delar av Dörby 8:117 i detaljplanen.

Under processen att ta fram ett samrådsförslag har planområdet utökats något i sydväst och omfattar därmed även delar av fastigheten Rinkaby 7:36.

Lagstiftning och allmänna råd

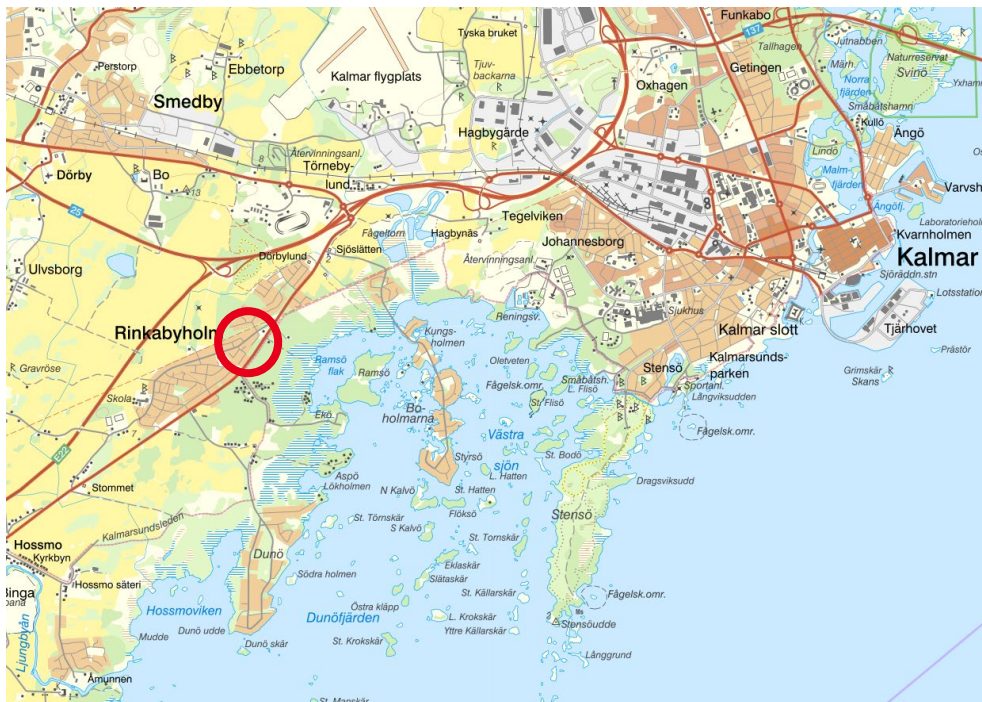
Detaljplaner ska upprättas utifrån den lagstiftning och de allmänna råd som gäller då planarbetet inleds. Som beskrivs under rubriken *Bakgrund* består planområdet av ett område som omfattas av två olika planbesked. I det senare av de två planbeskeden gjordes bedömningen att det var lämpligt att låta Dörby 5:11 ingå i redan pågående planläggning för att undvika mindre separata ”frimärksplaner”. Kalmar kommun gör bedömningen att den lagstiftning som ska anses gälla är den som gällde då det första av de två planbeskeden gavs ett startbeslut. Plankartan är därför upprättad enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

Syfte med detaljplanen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av exempelvis flerbostadshus och radhus i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse i Rinkabyholm. Detaljplanen syftar vidare till att bebyggelsen mot Riksvägen ska ha en mer stadsmässig karaktär och bidra till att etablera en ”stadsgata” enligt den fördjupade översiktsplanen.

Plandata

Planområdet är beläget i anslutning till korsningen mellan Riksvägen (f.d. E22) och Rinkabyholmsvägen i den nordöstra delen av Rinkabyholm.



Figur 2: Karta som visar planområdet i förhållande till Kalmar tätort och omkringliggande tätorter. Planområdet inringat med röd ring.

Avståndet till Kalmar centrum är cirka 6 kilometer. Planområdet omfattar fastigheterna Dörby 8:20, 8:21 och 5:11 samt delar av Dörby 8:117 och delar av Rinkaby 7:36.

Fastighet	Ägare
Dörby 8:20	Privatägd
Dörby 8:21	Privatägd
Dörby 5:11	Privatägd
Dörby 8:117	Kommunalt ägd
Rinkaby 7:36	Kommunalt ägd

Tabell 1: Tabellen redovisar markägförhållanden



Figur 3: Karta över planområdet. Planområdet avgränsat med röd markering. Planområdesgränsen ovan är ungefärlig. Planområdesgräns i plankartan gäller.

Planområdet innehåller idag ett bostadshus på Dörby 8:20 med tillhörande komplementbyggnader men är i övrigt obebyggt med gräsytor, buskar och mindre skogspartier. Inom de östra delarna av Dörby 5:11 finns en gång- och cykelväg. Rinkabyholmsvägen sträcker sig genom planområdet.

Planförfarande och tidplan

Det finns två planförfarande som kan användas vid framtagandet av en detaljplan, standard och utökat. Standardförfarandet kan användas om planförslaget

- är förenligt med översiktsplanen,
- är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande,
- inte är av betydande intresse för allmänheten,
- inte i övrigt är av stor betydelse och
- inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

Om något av kriterierna för standardförfarande inte uppfylls ska ett utökat förfarande användas.

För området gäller den fördjupade översiktsplanen för södra staden, antagen 2015. I den fördjupade översiktsplanen beskrivs behovet av och intentionen att tillföra varierade bostadsformer såsom radhus och flerbostadshus till Rinkabyholm. Planområdet pekas inte ut som särskilt utvecklingsområde för nya bostäder, men den fördjupade översiktsplanens intention är att Rinkabyholm ska växa och utvecklas med radhus och flerbostadshus. Det

anges i den fördjupade översiktsplanen att Riksvägen direkt sydöst om planområdet ska utvecklas till en ”stadsgata delvis med centrumfunktioner”. Omvandlingen till stadsgata ska åstadkommas genom flera intressanta stadsrum där verksamheter, boendemiljöer och offentliga mötespunkter kan bidra till en ökad stadsmässighet inom området.

Kalmar kommuns samlade bedömning är att den utveckling som möjliggörs genom planförslaget är förenlig med den fördjupade översiktsplanen. Planförslaget är förenlig med ambitionerna om att åstadkomma en stadsgata med omkringliggande boendemiljöer samt är förenlig med det generella ställningstagandet om att komplettera befintlig bebyggelse i Rinkabyholm med radhus och flerbostadshus.

Planförslaget bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan.

Baserat på bedömningarna ska planförslaget följa planprocessen för detaljplaner som påbörjas efter 1 januari 2015 enligt så kallat standardförfarande. Plankartan är utformad enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

Tidplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskedan eller nya förutsättningar under planprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete. Planens preliminära tidplan:



Figur 4: Planprocessen samt tidplan

Nuläge

Inom fastigheten Dörby 8:20 i planområdets södra del finns idag ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader. På fastigheten finns gräsmatta samt en del trädgårdsträd såsom äppelträd. På Dörby 8:21 finns en samling träd i den norra delen. En del av samma fastighet är trädgård. Dörby 5:11 består huvudsakligen av ett mindre skogsparti mellan Rinkabyholmsvägen och cykelvägen i norr. På fastigheten finns två ekar som bidrar till områdets karaktär. På Rinkaby 7:36, i planområdets sydvästra delar, finns ett skogsområde.

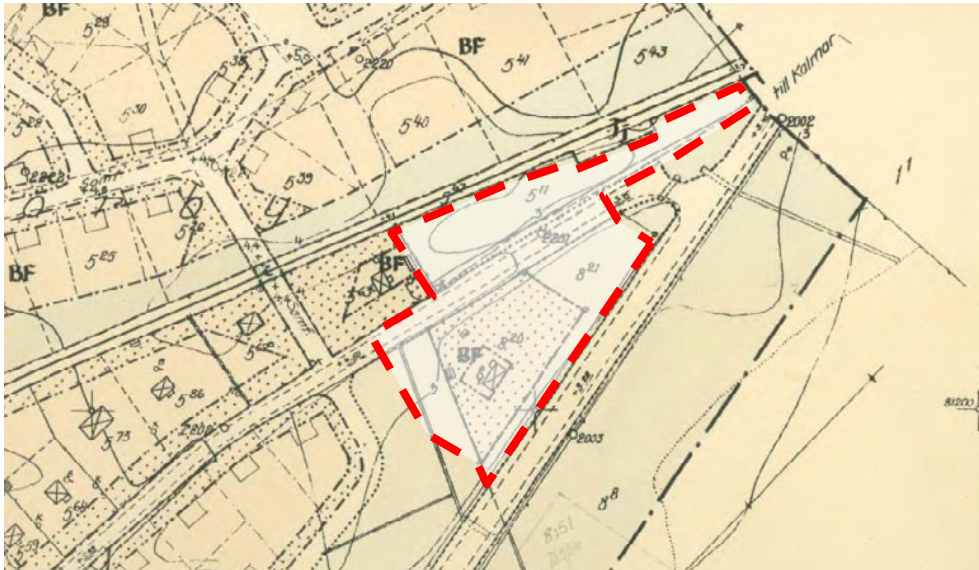


Figur 5: Flygfoto med ungefärligt planområde inom röd markering

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området är *Byggnadsplan för Rinkabyholms stationsambälle*, fastställd 1952-08-23 (08-HOS-241). I berörd del är marken planlagd för friliggande bostadshus samt för allmän platsmark i form av park eller plantering samt gata.

Gällande detaljplan ändrades genom *Ändring av byggnadsplan för Rinkabyholms stationsambälle i Hossmo och Dörby socknar*, laga kraft 2022-05-12 (dnr. 2021-2776). Genom ändringen överfördes huvudmannaskapet för allmän platsmark inom planområdet från enskilt till kommunalt.



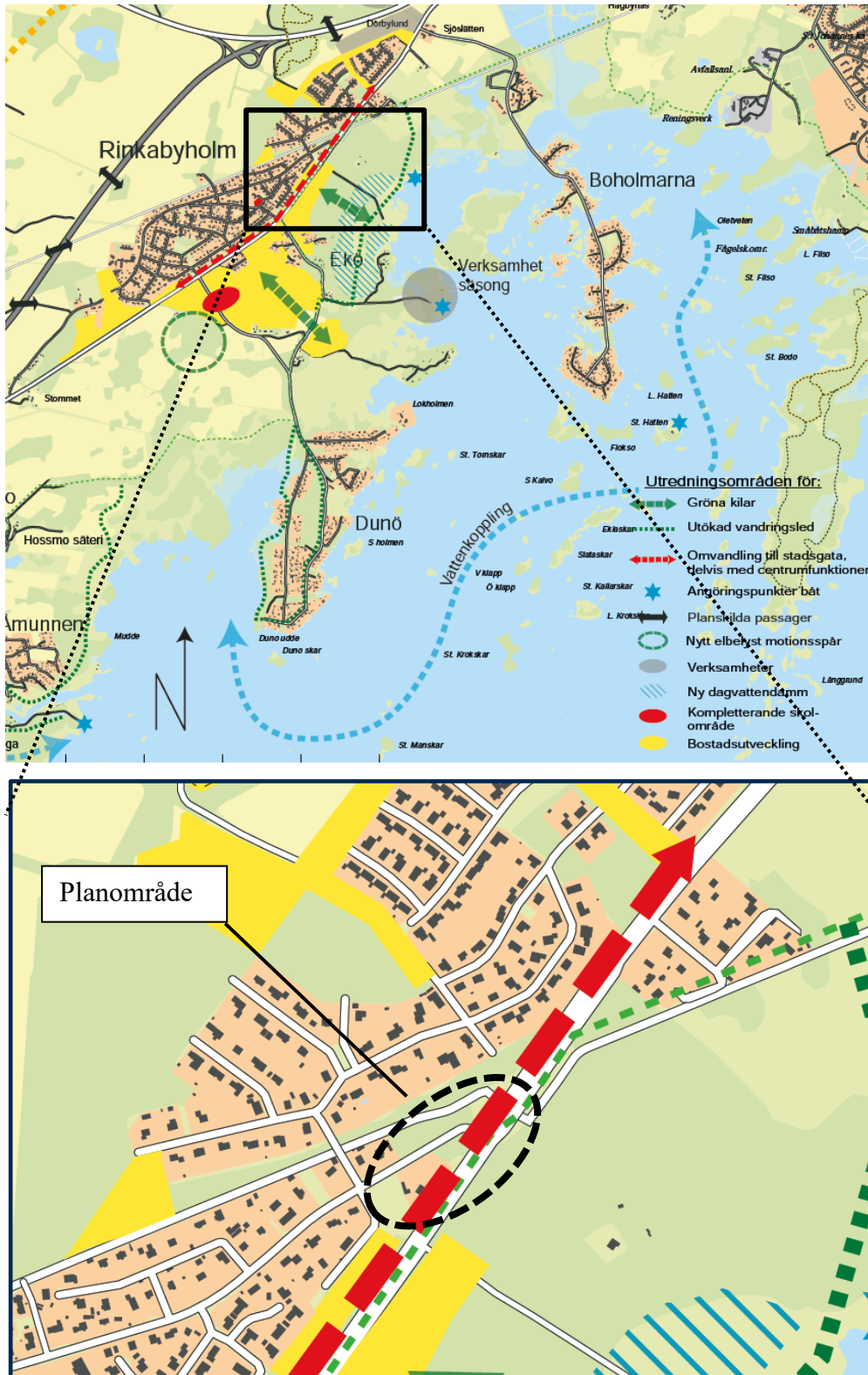
Figur 6: Gällande detaljplan för området med ungefärligt planområde inom röd markering

Huvudmannaskap och ansvar för allmän plats

Kalmar kommun har nyligen ändrat huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt för allmän platsmark inom gällande detaljplan. Detta omfattar den allmänna platsmarken inom planområdet. Den vägförening som har varit huvudman för allmän platsmark är inte längre aktiv och har därför upphävts. Kalmar kommuns har tagit över ansvar och drift för allmän platsmark.

Översiktsplan

För området gäller den fördjupade översiktsplanen för södra staden, antagen 2015. I den fördjupade översiktsplanen beskrivs behovet och intentionen om att tillföra varierade bostadsformer såsom radhus och flerbostadshus till Rinkabyholm. Det nu aktuella planområdet pekades inte ut som särskilt utvecklingsområde för nya bostäder, men den fördjupade översiktsplanens intention är att Rinkabyholm ska växa och utvecklas med radhus och flerbostadshus. Det anges i den fördjupade översiktsplanen att Riksvägen direkt sydöst om planområdet ska utvecklas till en ”stadsgata delvis med centrumfunktioner”. Omvandlingen till stadsgata ska åstadkommas genom flera intressanta stadsrum där verksamheter, boendemiljöer och offentliga mötespunkter kan bidra till en ökad stadsmässighet inom området. Kalmar kommuns samlade bedömning är att den utveckling som möjliggörs genom detaljplan är förenlig med den fördjupade översiktsplanens ambitioner om att åstadkomma en stadsgata med omkringliggande boendemiljöer, samt ligger i linje med det generella ställningstagandet om att komplettera befintlig bebyggelse i Rinkabyholm med radhus och flerbostadshus.



Figur 7: Planområdet förhållande till den fördjupade översiktsplanen

Socioekonomiska förutsättningar

Rinkabyholm domineras idag av småhusbebyggelse med en relativt homogen socioekonomisk sammansättning. Ny bebyggelse kan bidra till ett mer varierat bostadsutbud och göra området attraktivt för en mer blandad befolkning. Nya invånare innebär också ett förstärkt underlag för de olika offentliga och kommersiella servicefunktioner som finns i Rinkabyholm.

Mark- och vattenförhållanden

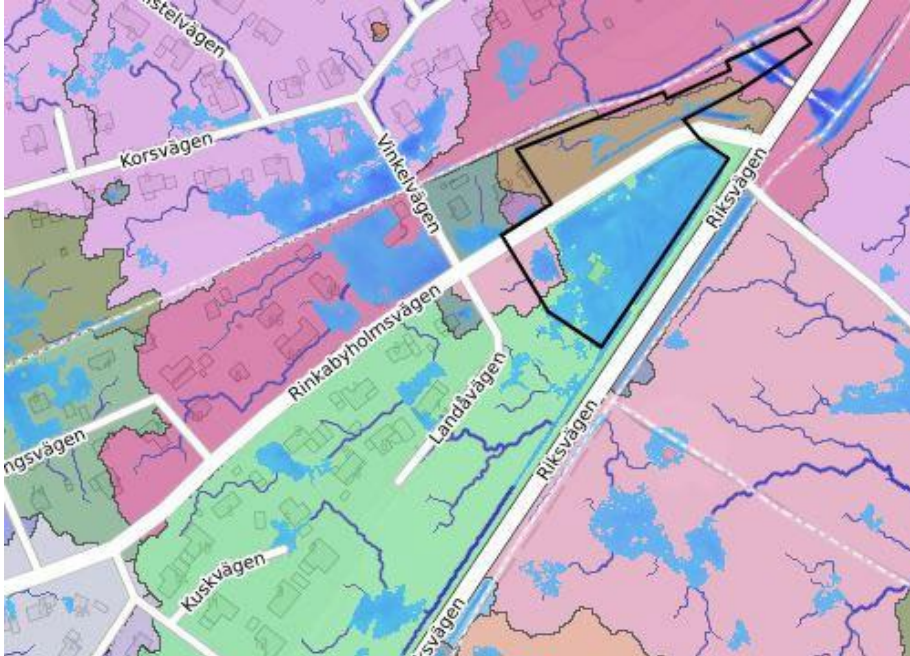
Topografi och ytliga flödesvägar

Rinkabyholmsvägen fungerar som en vattendelare som avdelar området i två delar. Norr om Rinkabyholmsvägen lutar marken svagt österut mot gång- och cykeltunneln under Riksvägen. Intill cykeltunneln sluttar marken kraftigt ner mot tunneln. Området söder om Rinkabyholmsvägen har en svag lutning i nordöstlig riktning och utgör en lågpunkt i området, vilken tillsammans med Rinkabyholmsvägen avgränsas av Riksvägen. Områdets högsta punkt med en höjd på cirka 3,7 meter över havet finns i planområdets nordvästra hörn. Den lägsta punkten ligger på cirka 2,2 meter över havet och är belägen i gång- och cykeltunneln enligt inmätt höjddatamodell.

Avrinningsområde vid 20-årsregn

Norr om Rinkabyholmsvägen tillkommer inte några större mängder vatten från områden utanför planområdet vid ett 20-årsregn. Från ett större avrinningsområde rinner dagvatten till lågpunkten i gång- och cykeltunneln via diken norr om cykelvägen. Detta passerar planområdet främst i diken norr om cykelvägen. Detta bedöms dock inte belasta de delar av planen där det finns byggrätt i planförslaget. Till delen av planområdet söder om

Rinkabyholmsvägen tillrinner dagvatten från ett cirka 7 hektar stort område från sydväst.



Figur 8: Avrinningsområden kring planområdet vid ett 20-årsregn på 22 mm markerade i färg. Rinnvägar och översvämmade ytor visas i blått. Dagvattenutredningens avgränsning som svart linje. Källa: Scalgo live, 2022-05-16.

Befintlig dagvattenhantering

Idag finns ett delvis utbyggt dagvattensystem i närområdet. Inom planområdet finns en kommunal dagvattenledning (BTG) längs med södra sidan av Rinkabyholmsvägen. Ledningen varierar i dimension från 400 till 600 och korsar Riksvägen sydväst om gång- och cykeltunneln. Enligt Kalmar Vatten är ledningen lågt belastad och har en kapacitet på cirka 25 liter/sekund. Den låga kapaciteten i ledningen beror på en flaskhals nedströms i systemet, där ledningen minskar i dimension. Påkoppling kan enligt uppgift från Kalmar Vatten ske vid Rinkabyholmsvägens norra infart.

Norr om Rinkabyholmsvägen och väster om planområdet finns ett mindre dagvattennät som mynnar ut i en brunn inom planområdet. Brunnen förbinds med ett befintligt vägdike längs med Rinkabyholmsvägen. Befintliga vägdiken finns även längs med södra sidan av Rinkabyholmsvägen och Riksvägen.

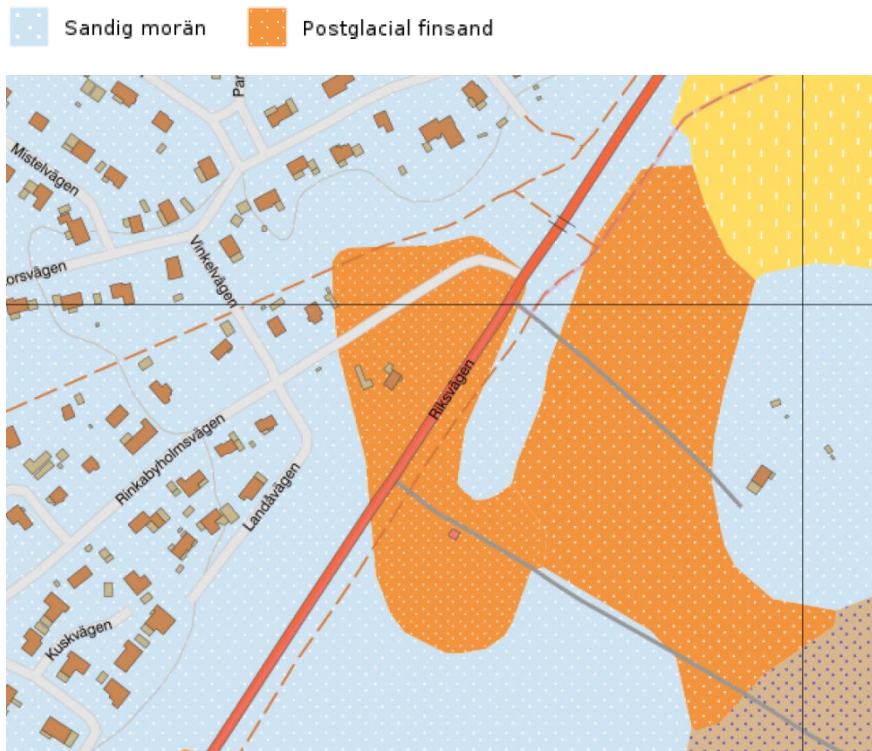
Recipient - nuläge

Recipienten Västra sjön har enligt VISS (2021) otillfredsställande ekologisk status på grund av faktorer kopplade till övergödning och urban markanvändning. Ytvattnet ska uppnå god ekologisk status 2039.

Recipienten uppnår ej god kemisk status på grund av att gränsvärden för kvicksilver och bromerad difenyleter bedöms överskridas enligt VISS.

Geotekniska förutsättningar

Marken inom planområdet består enligt SGU:s digitala jordartskarta huvudsakligen av postglacial finsand och sandig morän. Bergets överyta bedöms enligt jorddjupskartan att ligga på cirka fem-tio meters djup.



Figur 9. Utdrag ur SGU:s digitala jordartskarta.

Genomförd geoteknisk utredning visar att de ytliga jordlagren inom området huvudsakligen utgörs av sandig mulljord ner till cirka 0,2 till 0,9 meter under markytan, motsvarande nivåer cirka +2,3 till +3,0. Mulljorden bedöms ha lös lagringstäthet.

Ytskiktet underlagras huvudsakligen av siltig sand och sandig silt ner till cirka 1,8 till 2,8 meter under markytan, motsvarande nivåer cirka -0,1 till +2,0. Friktionsjorden av sand och silt bedöms ha medelfast till fast lagringstäthet.

Jordarna av sand och silt underlagras av siltig sandmorän ner till undersökt djup, som mest cirka 4,0 meter under marknivån, motsvarande nivå cirka -1,2. Sandmoränen bedöms ha fast till mycket fast lagringstäthet.

Den geotekniska utredningen visar att det generellt råder goda möjligheter till konventionell ytlig grundläggning (platta på mark) inom området. Val av grundläggning beror på val av planerade konstruktioner och tillhörande laster. Slutligt val av grundläggning sker först efter detaljerade, objektspecifika, undersökningar samt i samråd mellan geotekniker och konstruktör.

Kalmar kommun gör bedömningen att marken är lämplig för den bebyggelse som prövas i planförslaget utifrån platsens geotekniska förutsättningar.

Radon

Baserat på uppmätta värden klassas området som normalradonmark. Inom aktuellt område rekommenderas att grundläggning utförs radonskyddat.

Föroreningar

I planområdets norra delar har det tidigare legat en järnväg (se röd pil nedan). Med anledning av eventuella markföroreningar kopplade till järnvägen har det gjorts en översiktlig markteknisk undersökning. Undersökningen visar att samtliga analyserade prover understeg Naturvårdsverkets nivåvärde för mindre än ringa risk samt Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig mark (KM). Baserat på den marktekniska undersökningen är marken lämplig för den bebyggelse som föreslås i detaljplanen.



Figur 10: Ortofoto från 1960. Röd pil visar spårets lokaliseringspunkt.

Natur och kultur

Inom eller i anslutning till planområdet finns inga fornlämningar registrerade.

Området norr om Rinkabyholmsvägen är ett delvis avverkat mindre skogsområde. Markskiktet är friskt. Fältskiktet består av bredbladigt gräs med inslag av vitsippor. Buskskiktet är glesst med inslag av enstaka hassel. Trädskiktet är även det glesst med två grövre ekar, enstaka bokträd, enstaka tall,

enstaka björk samt sly av bland annat björk. Äldre och grövre träd av ek hyser på sikt många rödlistade och hotade arter, vilka är helt beroende av de gamla träden för sin överlevnad. Blommande träd och buskar, som exempelvis hassel, erbjuder livsmiljöer, skydd och mat till exempelvis fåglar och insekter. Blommande vårblommor erbjuder nektar och pollen åt insekter. Området nordost om Rinkabyholmsvägen sluttar ned mot en gång- och cykelväg. Markskiktet är torrare med inslag av gråfibbla i fältskiktet. Buskskiktet består av enstaka sly av sälg, björk samt tall.

Området söder om Rinkabyholmsvägen består av tomtmark som i väst utgörs av snår av bland annat hassel samt enstaka träd av yngre ek, björk och lärk. Mittersta delen av området utgörs av bostadsfastighet med gräsmatta och fruktträd. Östra delen av området utgörs av gräsmark med yngre björk, en torraka med vedsvampar samt vårblommor.

Vid genomförd fältinventering noterades två värdefulla träd. Det västra av de två träden definieras som ”värdefullt träd i kategorin ersättningsträd”. Det östra definieras som ”särskilt skyddsvärd träd i kategorin gammalt träd”.

Trädens som beskrivs ovan bör ha ett skyddsavstånd på cirka 15 meters radie mätt från stammens mitt.

Vidare konstateras att inventeringsområdets främsta naturvärde består av de två värdefulla ekarna. Inventeringsområdet i övrigt består av vanligare arter i fältskiktet, hassel och björksly i buskskiktet samt ett yngre trädsikt.

Inventeringsområdet kan även ha en ekologisk konnektivitetsfunktion genom att binda samman områden med högre naturvärden i omgivande landskap med varandra, exempelvis för ekoxe och fåglar.



Figur 11: Inventeringsområde för naturvärdesinventering samt redogörelse av skyddsvärda träd i olika kategorier

Bebyggelse och stadsbild

I planområdets sydvästra del finns ett mindre bostadshus från mitten av 1900-talet och i anslutning till detta finns några mindre komplementbyggnader. Därutöver är planområdet obebyggt. Närliggande bebyggelse finns väster om planområdet i form av i huvudsak friliggande enbostadshus. Rinkabyholmsvägen har två körfält utan zoner för olika trafikanttyper. Enbostadshusen ligger en bit in från gatan med uppvuxna villaträdgårdar och avgränsas från gatan med staket eller häckar.



Figur 12: Bilden visar befintligt enbostadshus inom planområdet. Bildkälla: Google Maps



Figur 13: Bilden visar befintligt enbostadshus direkt väster om planområdet. Bildkälla: Google Maps

Infrastruktur och trafik

I direkt anslutning till planområdet går Riksvägen som är av landsvägskarakter och som tidigare utgjorde den nationellt viktiga vägen E22, samt

Rinkabyholmsvägen som har karaktären av lokalgata. År 2018 invigdes E22:s nya sträckning nordväst om Rinkabyholm och Riksvägen övergick därmed till att vara en kommunal väg med en mer lokal funktion. Vid trafikmätningar genomförda i oktober 2022 låg trafikmängden (ÅDT) på Riksvägen på 4161 fordon/dygn norr om planområdet och på 2834 fordon/dygn söder om planområdet. Vid samma tidpunkt låg trafikmängden (ÅDT) på Rinkabyholmsvägen i höjd med planområdet på 1113 fordon/dygn.

Riksvägen trafikeras av stadsbusslinje 403 med förbindelse till centrala Kalmar och till Ljungbyholm. Närmaste trafikerade hållplats är belägen cirka 400 meter från planområdet.

Längs Riksvägens södra sida går en separerad gång- och cykelväg. Denna ansluter längre norrut till f.d. banvallen där det idag går ett cykelstråk in mot centrala Kalmar. Väster om planområdet planeras för en ny gång- och cykelväg som ska förbinda den befintliga gång- och cykelvägen söder om Riksvägen med Vinkelvägen.

Den fördjupade översiktsplanen pekar ut Riksvägen till att i framtiden mer få karaktären ”stadsgata”, med möjliga lägre hastigheter och annan form och funktion relativt dagens situation. Kalmar kommun har ett pågående arbete med att omvandla delar av Riksvägen mot karaktären ”stadsgata”.

Service

I Rinkabyholm finns service i form av dagligvaruhandel, förskola samt F-6-skola. Hälsocentraler finns i anslutning till Länssjukhuset cirka 6 km från planområdet, samt i Ljungbyholm och Smedby. I Rinkabyholm finns såväl lokala som regionala kollektivtrafikförbindelser. Inom cirka 600 meter från planområdet finns två lekplatser och söder om planområdet finns större naturområden som ger goda möjligheter till friluftsliv och rekreation.

Teknisk försörjning

De västra delarna av planområdet söder om Rinkabyholmsvägen ligger inom allmänt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. De östra delarna av planområdet söder om Rinkabyholmsvägen ligger utanför allmänt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Hela planområdet söder om Rinkabyholmsvägen ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

Planområdet norr om Rinkabyholmsvägen ligger utanför allmänt verksamhetsområde för vatten och avlopp i sin helhet. De västra delarna av planområdet norr om Rinkabyholmsvägen ligger utanför allmänt verksamhetsområde för dagvatten.



Figur 14: Allmänt verksamhetsområde för dagvatten



Figur 15: Allmänt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten

Inför ett genomförande av detaljplanen bör det allmänna verksamhetsområdet för vatten, avlopp och dagvatten utökas till att omfatta hela planområdet.

Teknisk infrastruktur för dricksvatten, spillvatten, dagvatten, fjärrvärme, el och fiber finns i direkt anslutning till planområdet.

Avfallshantering inom Kalmar kommun sker genom Kalmarsundsregionens renhållare Kretslopp Sydost. Planområdets närmaste återvinningsstation är belägen på Dörbylundsvägen, cirka 450 meter från planområdet.

Störning och risk - buller

Ljudnivåer från trafik regleras från och med 2015 i förordningen (2015:216) om trafikbuller. Ändringar trädde i kraft 2017-07-01. I förordningen anges att 60 dBA inte bör överskridas vid en bostadsbyggnads fasad eller 50 dBA ekvivalent ljudnivå/70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Då planområdet är beläget vid f.d. E22 som är en huvudgata har det i planprocessens inledande skede bedömts att ny bebyggelse inom planområdet riskerar att utsättas för höga bullernivåer, och därför har en bullerutredning tagits fram.

Bedömningskriterier

Riktvärden för buller från trafik framgår av nedanstående tabell.

Tabell 1: Riktvärde för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder eller väsentlig ombyggnad av trafikleder.

	Ekvivalent ljudnivå [dBA]	Maximal ljudnivå [dBA]
Ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde)	60 ¹	
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad	50	70 ²

Om värdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå ³ inte överskrids vid fasaden.

¹ För bostäder om högst 35 m² är riktvärdet vid fasad 65 dBA.

² Värdet får överskridas fem gånger per timme mellan kl. 06-22, dock aldrig med mer än 10 dBA.

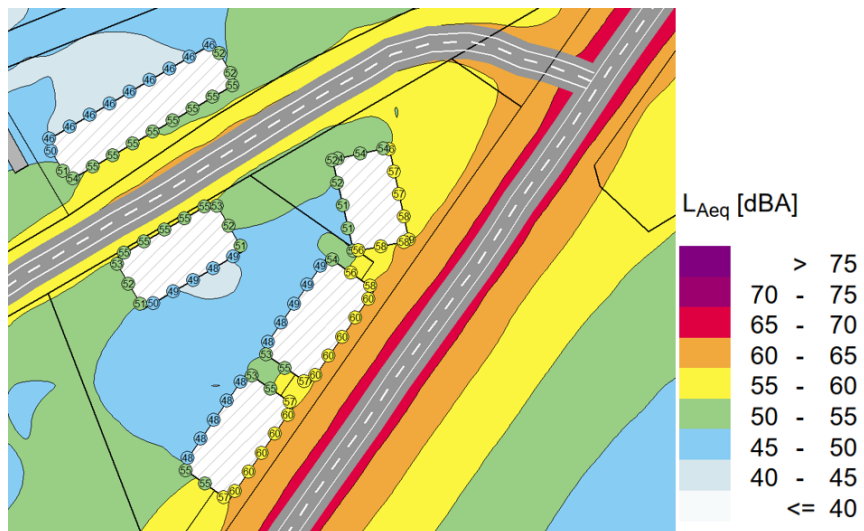
³ Gäller nattetid (kl. 22-06).

För vidare bedömningsgrunder bedöms Boverkets promemoria *Frågor och svar om buller 2016-06-01* som tillämpningsbar.

Sedan nya E22 invigdes och Riksvägen fick en mer lokal karaktär har Kalmar kommun studerat en sänkning av hastighetsgränsen från 60 km/h till 40 km/h. I planprocessens inledning har bullerberäkningar gjorts för båda dessa hastigheter i syfte att täcka olika möjliga scenarier. I slutet av 2022 fattade Kalmar kommun beslut om en sänkning av hastighetsgränsen till 40 km/h och detaljplanen har därför denna hastighetsgräns och tillhörande bullerutbredning som förutsättning.

Nedanstående figurer visar utredningen av trafikbuller i förhållande till föreslagen exploatering av planområdet och hur framtida bebyggelse påverkas av detta. Beräkningarna visar att bullernivåerna (ekvivalent ljudnivå) vid fasad mot Riksvägen ligger på 60 dBA vilket innebär att gällande riktvärden inte överskrids. Det framgår också att ljudnivåerna på den tysta sidan av bebyggelsen mot Riksvägen beräknas till 45–50 dBA. Därmed överskrids inte heller riktvärdena för ljudnivåer vid uteplats.

Slutsatsen är att bullersituationen inte föranleder några särskilda planbestämmelser som reglerar lägenhetens utformning eller storlek med hänsyn till påverkan av trafikbuller.



Figur 16. Ekvivalenta ljudnivåer för planområde med hastighet 40 km/h längs Riksvägen.

Planförslag



Figur 17: Bilden visar en illustration av möjlig utbyggnad med de regleringar som görs i detaljplanen.

Ändrade mark- och vattenförhållanden

Planförslaget innebär att ny bostadsbebyggelse med tillhörande infrastruktur tillskapas. Därmed kommer en större andel av marken beläggas med hårdgjorda och iordningställda ytor jämfört med idag.

Natur och kultur

En exploatering enligt planförslaget innebär att naturmiljön förändras då området bebyggs och marken iordningställs för parkering, rekreationsytor och andra funktioner. Detta medför att flera träd kommer att behöva avverkas och att en del av nuvarande friytor försvinner. I samband med planens genomförande bör det eftersträvas att större träd bevaras där så är möjligt.

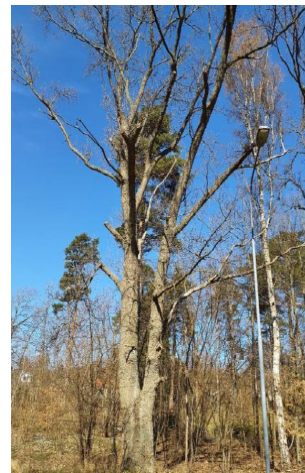
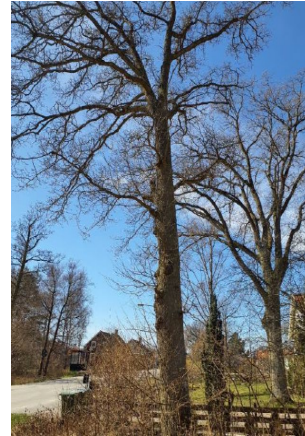
Ny bebyggelse påverkar landskapsbilden och ger en mer urban prägel från såväl Rinkabyholmsvägen som Riksvägen och området i sin helhet.

Ersättningsträd - Västra eken

Den västra eken (TR01 i kartan nedan) beskrivs som ”värdefullt träd i kategorin ersättningsträd” i genomförd naturvärdesinventering. Trädet skyddas i detaljplanen genom egenskapsbestämmelse om att det endast får avverkas om det är sjukt eller utgör en säkerhets, samt genom administrativ bestämmelse om att marklov krävs för trädfällning.

Särskilt värdefullt träd - Östra eken

Den östra eken (TR02 i kartan nedan) beskrivs som ”särskilt skyddsvärt träd i kategorin gammalt träd” i genomförd naturvärdesinventering. Trädet skyddas i detaljplanen genom egenskapsbestämmelse om att det endast får avverkas om det är sjukt eller utgör en säkerhets, samt genom administrativ bestämmelse om att marklov krävs för trädfällning.



Figur 18: Översiktskarta över naturvärden noterade vid genomförd naturvärdesinventering

Ny bebyggelse

Söder om Rinkabyholmsvägen

I delen mot Riksvägen möjliggör detaljplanen bostadsbebyggelse med en tillåten nockhöjd på maximalt 9 meter. Detaljplanen styr inte våningsantalet men nockhöjden innebär att det är möjligt att bygga flerbostadshus med två fulla våningar och sadeltak. Denna bebyggelse ska placeras med långsidan mot Riksvägen. Bebyggelsens orientering och volym bidrar till att skapa ett mer stadsmässigt gaturum för Riksvägen och möjliggör också en skyddad innergårdsmiljö.

Mot Rinkabyholmsvägen tillåter detaljplanen en nockhöjd på maximalt 8 meter vilket också möjliggör två våningar men som innebär att bebyggelsens volym blir mer anpassad till Rinkabyholmsvägens skala. Exempel på lämplig bebyggelse i denna del är radhus. Bebyggelsen kan ha entréer som riktas mot gatan, men de kan också ha genomgående entréer som möjliggör för direktkontakt med en lugnare innergård som potentiellt kan skapas mellan byggnaderna. Innergården bör utformas på ett sätt så att den inte genererar genomfartstrafik från boende, utan i stället fungerar som rekreations- och lektyta.

Detaljplanen styr inte vilken typ av bostäder som ska byggas inom området utan möjliggör såväl flerbostadshus som radhusbebyggelse eller annan bostadsbebyggelse.

Parkering ska lokaliseras till en gemensam lösning i sydväst för att minimera genomfartstrafik på innergården. För att klara tillgänglighetskraven (25 meter mellan parkering och entré) i bygglovsprövning kommer ett antal parkeringar för rörelsehindrade att behöva anläggas inom området på tänkt innergård. I anslutning till parkeringen möjliggörs uppförande av exempelvis skärmtak för cykelparkering.

Vidare kommer innergården att behöva utformas så att fordon för avfallshämtning kan passera då lösning för vändning inom området är mycket ytkrävande. Om det i ett genomförandeskede kan hittas annan lösning för avfallshantering ska denna också kunna övervägas. Miljöhus för avfallshantering kan placeras på den innergård som skapas mellan den nya bebyggelsen, lämpligen i anslutning till parkeringsytan i den västra delen.

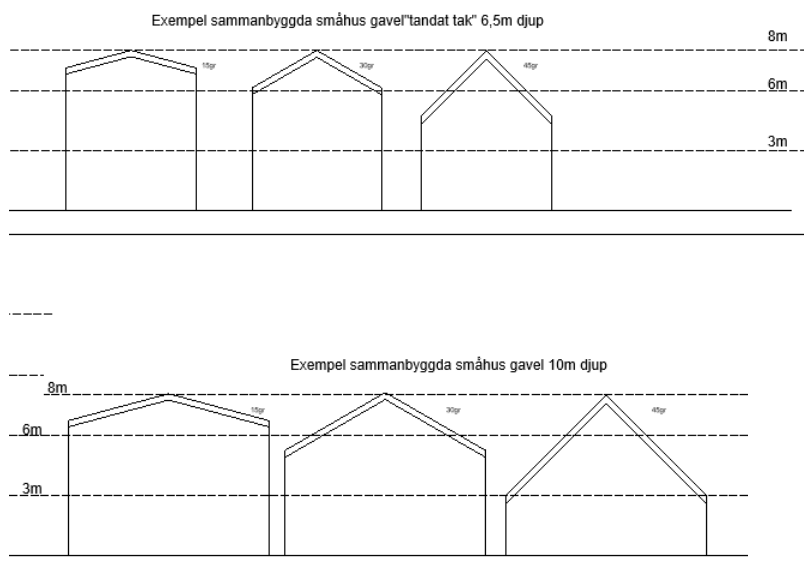
Norr om Rinkabyholmsvägen

På den norra sidan av Rinkabyholmsvägen möjliggörs för ny bostadsbebyggelse i form av exempelvis radhus. I likhet med ny bebyggelse på andra sidan Rinkabyholmsvägen tillåts även här en nockhöjd på 8 meter. Även här kan alltså radhusbebyggelse vara lämplig. På så sätt ges bebyggelsen på båda sidor en likartad skala och Rinkabyholmsvägen ramar in på ett sätt som skapar ett mer urbant gaturum.

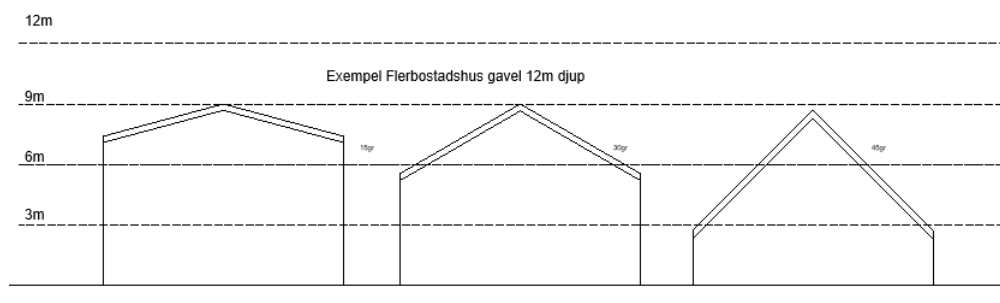
Gemensam parkering löses i de nordöstra delarna av planområdet. För att klara tillgänglighetskrav för parkering för rörelsehindrade i bygglovsprövning kan dessa hus behöva nyttja parkering för rörelsehindrade söder om Rinkabyholmsvägen. Bebyggelsen anpassas efter två inmätta ekar som ges ett

skydd i detaljplanen. Detaljplanen reglerar inte bebyggelsen till att vara just radhus utan enbostadshus, parhus eller mindre flerbostadshus är också möjligt.

Detaljplanen medger max två utfarter till Rinkabyholmsvägen från planområdet norr om Rinkabyholmsvägen då fler utfarter bedöms som olämpligt sett till trafiksäkerhet.



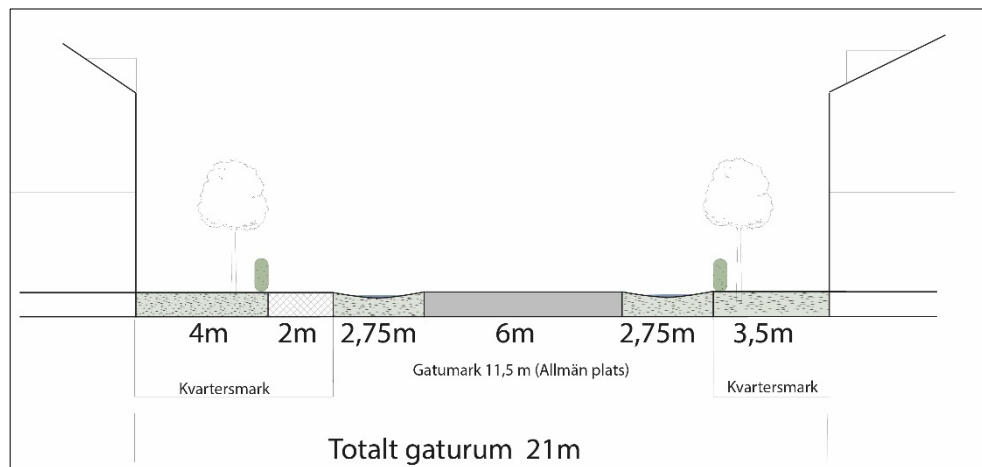
Figur 24. Exempel på byggnadsvolymer för småhus med 8 meters nockhöjd och 15, 30 respektive 45 graders takvinkel.



Figur 25. Exempel på byggnadsvolymer för flerbostadshus med 8 meters nockhöjd och 15, 30 respektive 45 graders takvinkel.

Rinkabyholmsvägen

Detaljplanen styr den allmänna platsmarken till att vara 11,5 meter, vilket möjliggör en sektion enligt nedan. Den inbördes fördelningen mellan gata och dike regleras inte. Sektionen nedan ska därför betraktas som ett alternativ av många tänkbara alternativa sätt att utforma gatan. Höjdsättningen på den södra sidan av Rinkabyholmsvägen behöver arbetas om i samband med att marken exploateras.



Figur 26: Förslag på sektion för Rinkabyholmsvägen



Figur 27: Bilden visar var sektionen är illustrerad på Rinkabyholmsvägen

Parkering

Kalmar kommun har riktlinjer för parkering från 2016. Riktlinjerna anger grundtal för parkering per BTA (bruttoarea), lägenhetstyp samt per småhus. Vidare delas Kalmar kommun in i olika zoner med olika grundtal för parkeringen beroende på var i kommunen ärendet ska prövas. Berörd detaljplan ligger inom zon D. Det illustrerade förslaget tar utgångspunkt i riktlinjerna för parkering.

Flerbostadshus (söder om Rinkabyholmsvägen)

Detaljplanen styr inte antal lägenheter eller lägenhetsstorlekar. Därför bedöms schablonvärdet per BTA vara relevant för en preliminär bedömning angående parkeringarna.

Ovan ger att det krävs 13 boendeparkeringar för bil och 1 gästparkering per 1000 BTA (bruttoarea) för flerbostadshus. Det illustrerade förslaget redogör för en lösning med totalt 35 bilparkeringsplatser för flerbostadshusen, varav två är parkering för rörelsehindrade. Antalet bilparkeringar som går att lösa kommer sätta gränser för hur stor del av potentiell bygggrätt som går att nyttja, då slutligt parkeringsbehov beror på hur byggnaden utformas med exempelvis antalet lägenheter och lägenhetsstorlekar.

Cykelparkering ordnas genom gemensam lösning inom kvartersmarken. I planområdets södra del möjliggörs uppförande av t.ex. skärmtak för cykelparkering genom att denna del regleras med plusmark.

Radhus (i anslutning till Rinkabyholmsvägen)

Ovan ger att det krävs 1,6 bilparkeringar per småhus. Antalet illustrerade radhus ger att det behövs 10 parkeringsplatser enligt parkeringsriktlinjerna, varav en för rörelsehindrade.

Cykelparkering får inrymmas inom kvartersmarken.

Tillgänglighet och infrastruktur

Planområdets läge ger mycket god tillgänglighet till utbudet i Rinkabyholm, men även mot Kalmar centrum och havet. En koppling mot gång- och cykelvägen i planområdets norra delar ger möjlighet för samtliga boende inom planområdet att snabbt komma till bekväma och gena cykelvägar som går till såväl Rinkabyholm centrum, Kalmar centrum och havet strax öster om planområdet. I samband med ombyggnation och en ny gestaltning av Riksvägen kommer det också att tillskapas en ny gång- och cykelväg mot sydväst från planområdet vilket stärker tillgängligheten även i denna riktning.

Kalmar kommun planerar för en ny gång- och cykelförbindelse från Vinkelvägen väster om planområdet och ned mot Riksvägen med en överfart över denna. Denna förbindelse kommer att gå direkt väster om planområdet. Dess placering och utformning bör beaktas i samband med detaljplanens genomförande så att även den nya bebyggelsen får en bra koppling till den nya gång- och cykelvägen.

Förändring av teknisk försörjning

Planområdet ansluts till befintligt ledningsnät för dricksvatten, spillvatten och dagvatten, el, tele och fiber. Exakta anslutningspunkter utreds i samband med detaljplanens genomförande. Inom planområdet tillskapas gemensam anläggning för lokal avfallshantering och återvinning. Hela planområdet ska ha gemensamma lösningar för avfallshantering. Gaturummet för Rinkabyholmsvägen riskerar att präglas av avfallskärl och avfallshantering om varje hushåll ska ha en egen separat lösning.

Dagvatten

Grundprincipen för att säkerställa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering är att byggnader ska placeras på höjdparter och grönytor i lågstråken. Dagvattenflöden ska begränsas genom fördröjning och dagvattnets föroreningsbelastning ska minskas genom naturlig rening på väg till recipient. Föreslagna lösningar är baserade på inmätt höjdmodell och under förutsättningen att exploateringsområdet höjdsätts så att all mark lutar mot föreslagna diken och torrdamm. Skyfallsanalys och hantering av skyfall framgår av separat rubrik.

Söder om Rinkabyholmsvägen

Under befintliga förutsättningar och med antagandet att ett 10-årsregn kan avledas till befintligt dagvattensystem från sydväst om planområdet skulle det behövas en magasinvolym på cirka 150 m³ för att omhänderta ett 20-årsregn från tillrinningsområdet som den södra plandelen ingår i. Förutsatt ett utflöde på 5 l/s från den södra delen av planområdet skulle ytterligare cirka 50 m³ behöva fördröjas i området, vilket resulterar i en magasinvolym på totalt cirka 200 m³.

Förslag till hantering

En torrdamm ska anläggas på grönytan i nordöst vid korsningen mellan Rinkabyholmsvägen och Riksvägen. Torrdammen behöver kunna fördröja cirka 200 m³ för att omhänderta det dagvatten som kommer från planområdet och utifrån tillrinnande vatten vid ett 20-årsregn. En torrdamm med en area på cirka 280 m² med ett vattendjup på cirka en meter kan omhänderta den erforderliga volymen. Vid beräkning av torrdammens dimension har en släntlutning på 1:3 använts. Släntlutningen på 1:3 innebär att torrdammen behöver utformas på ett säkerhetsmedvetet sätt. Genom att variera släntlutningen, så som att flacka ut slänten mot de tänkta byggnaderna i planområdet kommer säkerhetsrisken förändras och samma behov av säkerhetsanläggning kommer därmed inte behövas. Torrdammen anläggs på allmän platsmark.

En torrdamm är en sänka i landskapet som vatten medvetet leds till. När det regnar blir den vattenmättad och obrukbar, men om torrdammens bräddavlopp är rätt konstruerat torkar den snabbt upp efter regn. Ytan i torrdammen kan vara multifunktionell och användas till andra ändamål när det inte regnar. Torrdammen får därmed ingen permanent vattenspegel. Skötselbehovet och reningseffekten i torrdammar beror på hur de utformas och vilken typ av växter som planteras.

För att avleda dagvatten från tillrinningsområdet föreslås ett avskärande dike anläggas längs med planområdets sydvästra gräns. Till detta dike föreslås också vatten från de planerade parkeringsytorna intill avledas. Diket föreslås ansluta till det befintliga diket längs med Riksvägen som behöver förstärkas och fördjupas för att kunna leda dagvatten på ett effektivt sätt och bidra med större fördröjning än i dagsläget. Det befintliga diket är beläget utanför planområdet och regleras således inte i denna detaljplan. Genom att detaljplanen anger en remsa med allmän platsmark längs Riksvägen skapas utrymme för en breddning av diket. Det ansluts till den föreslagna torrdammen. Samtliga diken

bör anläggas med en minimilutning på 5 ‰ för att säkerställa ett bra flöde och mindre underhåll.

Längs med möjlig gata inne på kvartersmark föreslås ett mindre svackdike anläggas, dit takytor och ytor mellan byggnaderna tillåts avrinna. För att kunna omhänderta en större mängd dagvatten kan svackdiket förstärkas med en skelettjord och dräneringsledning.

Då det befintliga diket längs med södra sidan av Rinkabyholmsvägen delvis kommer försvinna vid planerad exploatering, föreslås avledning av dagvatten ske via rännstensbrunnar kopplade till befintlig ledning längs denna sträcka.

Norr om Rinkabyholmsvägen

I den norra delen av planområdet behövs en fördröjningsvolym på cirka 21 m³ för att kunna fördröja ett 20-årsregn med en varaktighet på 10 minuter. Utflödet från delområdet är begränsat till 15 l/s.

Förslag till hantering

I norra delen av planområdet föreslås ett svackdike underbyggt med skelettjord och dräneringsledning som löper mellan gångvägen och Rinkabyholmsvägen, se figur nedan. Diket planeras omhänderta vägdagvatten och den främre delen av kvartersmarken.

Vid parkeringsytan öster om fastigheterna föreslås ett krossdike/infiltrationsdike som tar hand om och renar vatten från parkeringsytan samt sammankopplar svackdiket längs med Rinkabyholmsvägen med det befintliga diket öster om parkeringsytan. Resterande ytor inom kvartersmarken i den norra delen av planområdet bör höjdsättas för att möjliggöra naturlig ytlig avrinning mot krossdiket och lokala lågpunkter undvikas. Områden i norr som är planlagda som park och gång- och cykelväg antas inte påverkas av planerad exploatering. Därmed föreslås ingen dagvattenåtgärd för dessa ytor då de fungerar tillfredställande idag.

Befintliga diken längs Rinkabyholmsvägen bör i så stor utsträckning som möjligt behållas. Totalt sett behöver föreslagna diken norr om Rinkabyholmsvägen klara av att omhänderta cirka 21 m³ från planområdet vid ett maximalt utflöde på 20 l/s.

Anslutningen från befintligt dike till befintlig dagvattenledning bör ses över för att säkerställa att den fungerar på ett ändamålsenligt vis. Även befintlig dagvattenbrunn och ledningsnät i västra delen av planområdet bör undersökas närmare och en säker anslutning till svackdike eller ledning bör upprättas och säkerhetsställas. Detaljplanen ska också säkerhetsställa att skötsel och underhåll av ledningsnätet är möjligt.

Förslag till principlösningar för dagvatten

Figur 28: Förslagen översiktlig hantering av dagvatten inom planområdet (2022-06-28).
 Orange: avskärande dike. Mörkblå: befintliga diken som behöver utökas/modifieras. Lila: makadamdike/svackdike. Gul: föreslagna placering av torrdamm. Grönt: Ledning/trumma. Ljusblå pilar visar önskad avrinning.

Rening av dagvatten***Söder om Rinkabyholmsvägen***

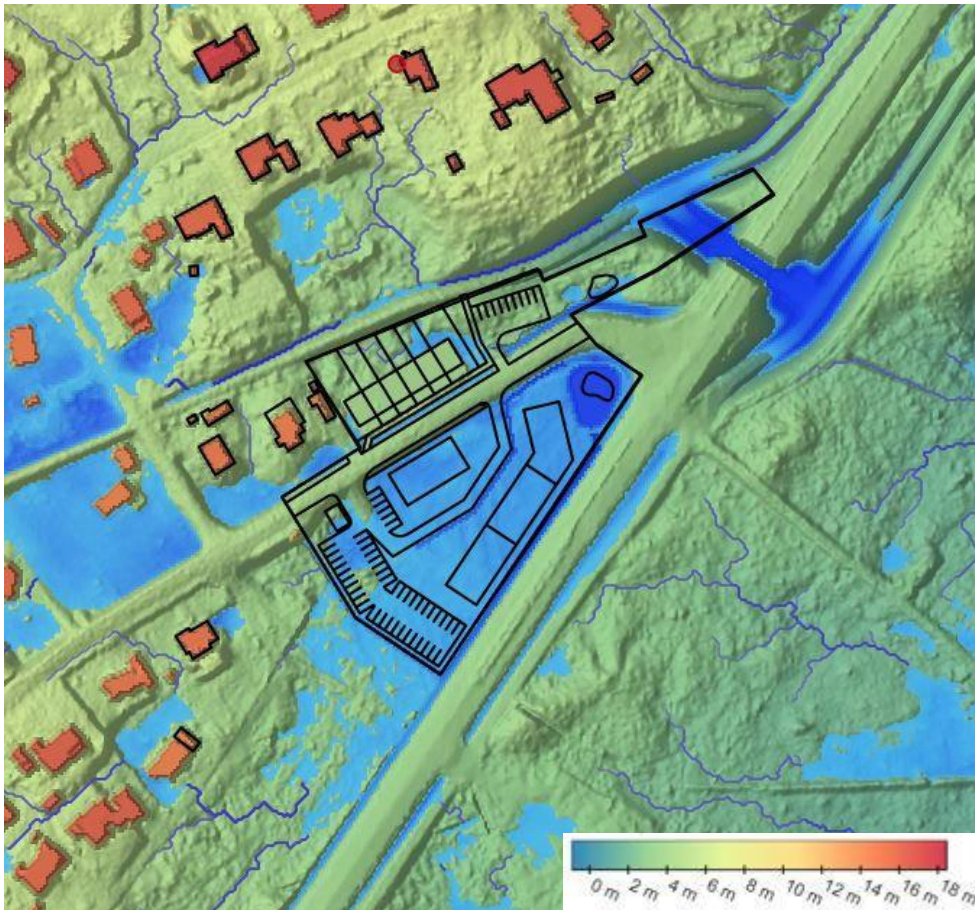
Söder om Rinkabyholmsvägen föreslås vägdiken och en torrdamm. Redan vid en enklare åtgärd som ett vägdike reduceras de flesta ämnena till halter under riktvärdena, med undantag för fosfor. I kombination med en torrdamm och den infiltration som sker på grönytor inom området anses tillräcklig rening ske för att inte påverka recipienten negativt. Föreslagna reningsåtgärder skulle dessutom innebära en ökad rening av det flöde som tillkommer utifrån planområdet.

Norr om Rinkabyholmsvägen

Norr om Rinkabyholmsvägen har ”vägdike och krossdike, skärvdike, makadamfyllt magasin, infiltrationsdike och perkolationsmagasin med makadam” används för beräkning av reningseffekt då dessa är aktuella för delområdet. Resultaten av beräkningarna som genomförts som del av dagvattenutredning visar att avrinningen från området inte bedöms ge någon negativ påverkan på recipienten med tilltänkta reningsåtgärder.

Skyfallsanalys

Ett 100-årsregn med 1 timmes varaktighet har en volym på 68 mm, antaget en klimatfaktor på 1,25 enligt P110. Antagandet att nuvarande ledningsnät kan hantera ett 10-årsregn ger ett avdrag på 32 mm, vilket ger en nettoregnsvolym på 36 mm. Se resultatet av dettaregn i figuren nedan.



Figur 29: Översvämmade ytor vid ett 100-årsregn.

Hantering av skyfallssituation

Vid exploatering är det viktigt att inte skapa skyfallsproblem inom området. I vidare arbete är det därför viktigt att detaljplaneområdet höjdsätts så att inte oönskade lågpunkter skapas samt att byggnader inte tar skada vid extrem nederbörd upp till minst ett klimatanpassat 100-årsregn. Instängda områden ska undvikas där de kan orsaka skador eller risker som inte är tolererbara. För att så långt som möjligt undvika negativa konsekvenser ur skyfallssynpunkt ska följande åtgärder genomföras:

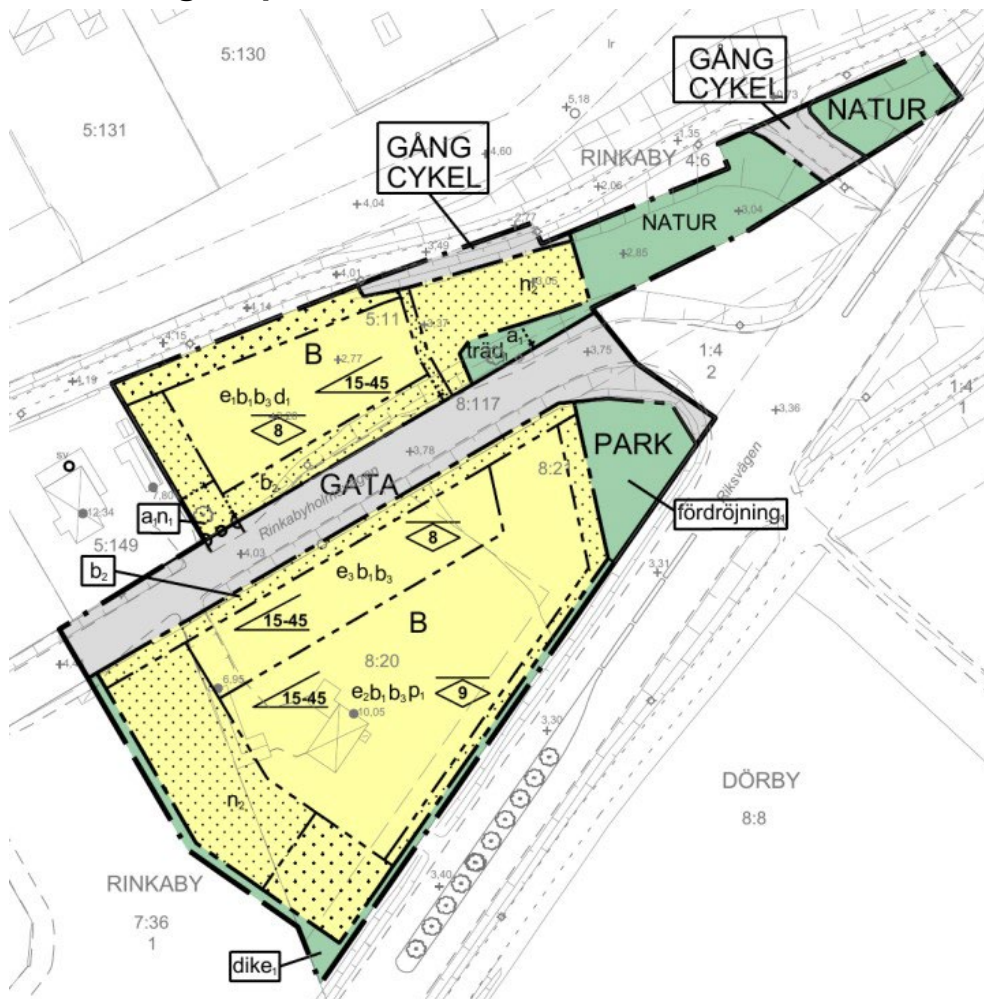
- Marken ska luta bort från samtliga byggnader och mot närmsta dike, som agerar yttlig flödesväg vid skyfall. För att få ett tillräckligt skydd för byggnader rekommenderas att marken precis intill byggnader är minst 30 cm högre än intilliggande hårdgjord yta eller parkering alternativt att färdigt golv skall vara +0,7 m över befintlig gata.

- Då planområdet söder om Rinkabyholmsvägen idag är en instängd lågpunkt rekommenderas detaljplanen reglera lägsta höjd för byggnader. Enligt teoretiskt beräknade vattennivåer av ett 100-årsregn och baserat på tillgänglig inmätt höjdmodell bör en sådan nivå ligga på +3,11 meter över havet för att inte byggnader ska översvämmas vid ett sådant regn.
- Plankartan bör reglera att inga källare får anläggas i området.
- Parkeringsytor och lokalgator bör försänkas något i planområdets norra del för att vatten ska kunna ställa sig där vid ett skyfall.
- Vid behov och om plats finns efter exploatering kan samtliga fördröjningsmagasin grävas ut ytterligare för att rymma en större dagvattenvolym. Då ett 100-årsregn förekommer så pass sällan anses denna ytavrinning inte utgöra någon risk för recipienten.

Behov av åtgärd mot störning och risk

Enligt framtagen bullerutredning finns inget behov av att styra lägenheternas utformning alternativt lägenheternas storlek i de byggnader som vetter mot Riksvägen, i och med den beslutade sänkningen av hastighetsgränsen till 40 km/h. Genom att placeringen av bebyggelsen längs Riksvägen regleras så att den ska ligga med långsidan längs gatan skapas en tyst miljö på en skyddad innergård.

Motivering av planbestämmelser



Figur 30: Plankarta

Allmän platsmark

Användningsbestämmelser

GATA	<i>Gata</i> Syftet med bestämmelsen är att reglera befintlig väg (Rinkabyholmsvägen) samt att reglera bredd för ny sektion för Rinkabyholmsvägen.
GÅNG	<i>Gångväg</i> Syftet med bestämmelsen är att reglera befintlig gång- och cykelväg.
CYKEL	<i>Cykelväg</i> Syftet med bestämmelsen är att reglera befintlig gång- och cykelväg.

NATUR	<i>Naturområde</i> Syftet med bestämmelsen är att reglera befintliga ytor för naturmark.
PARK	<i>Park</i> Syftet med bestämmelsen är att reglera ytor för hantering av dagvatten.

Kvartersmark**Användningsbestämmelser**


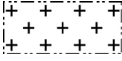

B	<i>Bostäder</i> Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra uppförande av bostäder.
---	--


Egenskapsbestämmelser för allmän plats

fördröjning ₁	<i>Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av minst 200 kubikmeter</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillräcklig yta för dagvattenhantering.
dike ₁	<i>Dike för hantering av dagvatten</i> Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra dike för hantering av dagvatten.
träd ₁	<i>Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk</i> Syftet med bestämmelsen är att bevara skyddsvärd och karaktärsskapande ek. Trädet är inmätt och utmärkt på grundkartan.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e ₁	<i>Största byggnadsarea är 45% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.</i> Byggnadsarea i procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet bedöms vara en relevant reglering då den ger en flexibilitet inför olika sätt att bebygga området. Med den här bestämmelsen blir det exempelvis möjligt att bygga radhus, men den möjliggör också att det byggs exempelvis parhus eller fristående villor.
----------------	--

e ₂	<p><i>Största byggnadsarea är 1100 m²</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadsarean inom egenskapsområdet. Byggnadsarea bedöms vara en relevant reglering då den reglerar hur mycket av marken som får tas i anspråk av byggnader. Detta leder även till att det avsätts tillräckligt mycket yta till friyta för lek och rekreation.</p>
e ₃	<p><i>Största byggnadsarea är 350 m²</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadsarean inom egenskapsområdet. Byggnadsarean bedöms vara en relevant reglering då den reglerar hur mycket av marken som får tas i anspråk av byggnader. Detta leder även till att det avsätts tillräckligt mycket yta till friyta för lek och rekreation.</p>
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att skapa en förgårdsmark fri från byggnader mot Rinkabyholmsvägen. Vidare syftar bestämmelsen till att bebyggelsen mot Riksvägen ska ligga på ett avstånd som ur ett buller- och gestaltningsperspektiv är lämpligt. Bestämmelsen syftar också till att hålla de tänkta parkeringsytorna fria från byggnader.</p>
	<p><i>Endast komplementbyggnad får uppföras</i></p> <p>På den norra sidan av Rinkabyholmsvägen syftar bestämmelsen till att möjliggöra för exempelvis förråd som komplement till exempelvis radhusbebyggelse eller annan bebyggelse.</p> <p>Söder om Rinkabyholmsvägen avser bestämmelsen uppförande av exempelvis skärmtak för cykelparkering.</p> <p>Komplementbyggnad bedöms inte behöva någon reglering i höjddled eller för area, då en komplementbyggnad till sin karaktär ska vara tydligt underordnad en huvudbyggnad. Detta får prövas i ett bygglovsskede.</p>
	<p><i>Högsta nockhöjd i meter</i></p> <p>Högsta nockhöjd sätts till 9 meter för ytan mot Riksvägen och 8 meter för ytor i anslutning till Rinkabyholmsvägen. I kombination med bestämmelse om takvinklar ger detta möjlighet att uppföra bebyggelse motsvarande cirka 2 våningar, men mer varierande skala och volym. Beroende på hur byggnaden utförs kan det vara möjligt att inrymma fler eller färre våningar med exempelvis takkupor eller andra lösningar.</p>
d ₁	<p><i>Minsta fastighetsstorlek är 190 kvadratmeter.</i></p>

	Bestämmelsen syftar till att reglera en minsta fastighetsstorlek norr om Rinkabyholmsvägen för att skapa ändamålsenliga tomter utifrån en lämplig skala för området.
p ₁	<i>Huvudbyggnad ska placeras med långsidan mot Riksvägen</i> Syftet med bestämmelsen är att styra strukturen av bebyggelsen på ett sätt så att den stärker karaktären av Riksvägen som stadsgata. Vidare syftar bestämmelsen till att styra bebyggelsen så att det bildas en innergård.
	<i>Takvinkel får vara mellan de angivna gradtalen.</i> De gradtal som anges i den här detaljplanen är mellan 15–45 grader. Ovanstående takvinkel bedöms ge ett sadeltak. Bestämmelsen används på den södra sidan av Rinkabyholmsvägen och används i syfte att skapa ett gemensamt formspråk för byggnaderna som uppförs på den södra sidan av Rinkabyholmsvägen. I kombination med nockbestämmelse med olika nockhöjder för byggnader med långsidan mot Riksvägen så bedöms den ge visst utrymme för exempelvis takkupor som kan skapa ett varierat uttryck ut mot Riksvägen.
b ₁	<i>Byggnader ska utföras så att naturligt tillfälligt översvämmande vatten upp till nivån +3,11 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion.</i> Bestämmelsen syftar till att tillse att byggnader uppförs på ett lämpligt sätt med hänsyn till översvämningsrisk i händelse av skyfall.
b ₂	<i>Max två utfarter får anläggas mot allmän platsmark</i> Syftet med bestämmelsen är att reglera antalet utfarter för bil mot Rinkabyholmsvägen. Fler utfarter bedöms som ej förenligt med tänkt gatusektion. Det bedöms även som olämpligt ur ett säkerhetsperspektiv sett till områdets närhet till korsningen mellan Rinkabyholmsvägen och Riksvägen.
b ₃	<i>Källare får inte finnas</i> Baserat på vad som framkommer från dagvattenutredning så bedöms området som olämpligt för källare med hänsyn till översvämningsituation.
n ₁	<i>Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk</i> Syftet med bestämmelsen är att bevara skyddsvärd och karaktärsskapande ek. Trädet är inmätt och utmärkt på grundkartan.

n ₂	<p><i>Parkering</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att styra huvuddelen av parkeringarna till gemensamma parkeringsplatser i nordöst samt i sydväst. Parkeringsplatser kan dock vid behov anläggas även inom andra platser inom planområdet. Exempelvis parkeringar för rörelsehindrade behöver kunna ske närmare entréer. I övrigt ska en restriktiv hållning tillämpas till fördel för friyta och lek.</p>
----------------	---

Administrativa bestämmelser

Huvudmannaskap	<p><i>Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera ansvarsfrågor angående utbyggnad och skötsel av allmän plats.</p>
Genomförandetid	<p><i>Genomförandetiden är 10 år från det att planen vinner laga kraft.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera genomförandetiden för detaljplanen.</p>
a ₁	<p><i>Marklov krävs även för att ta ner träd överstigande 50 cm i stamdiameter mätt 130 cm över marken</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att ge kommunen juridiska verktyg genom marklovsplikt att kunna följa upp bestämmelsen <i>n₁</i> som reglerar möjligheten att ta ner och fälla de två ekarna inom planområdet. Planbestämmelsen innebär att det krävs marklov för att ta ner träden. I en sådan process får kommunen avgöra om det finns skäl att ta ner träden.</p>

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen är ansvarig för att iordningställa och underhålla den allmänna platsmarken inom planområdet. Angående iordningsställande är ambitionen att skriva ett exploateringsavtal som reglerar ansvarsförhållandena mellan exploatör och kommun för iordningställandet av allmän platsmark.

Exploateringsavtal

Något exploateringsavtal är ännu inte skrivet. Ambitionen är att skriva ett exploateringsavtal inför granskningskedet, och att exploateringsavtalet är undertecknat inför ett antagande. Dialog har förts där ingången har varit att ansvar för att bygga ut den allmänna platsmarken som krävs för ett genomförande huvudsakligen tillfaller exploitören. Skötsel tillfaller kommunen genom det kommunala huvudmannskapet.

I ett exploateringsavtal kan ansvarsförhållanden för iordningsställande av allmän platsmark samt överlåtelser av mark beskrivas mer i detalj.

Mark kommer att behöva regleras. Dialog har förts om detta. Ambitionen är att det som i detaljplanen regleras som kvartersmark ska regleras till att bli privatägd. De ytor som i detaljplanen regleras som allmän platsmark ska bli kommunalt ägda.

Övriga avtal eller överenskommelser

Det finns två olika föravtal. Ett omfattar fastigheten Dörby 5:11 och det andra omfattar fastigheterna Dörby 8:20 och Dörby 8:21. Syftet med föravtalen är att klargöra kommunens och exploitörens åtaganden och ansvar för genomförandet av detaljplanen, anläggandet av allmän plats, samt initial ambitionsnivå och tankar kring utformning av densamma. Föravtalet innebär i huvudsak följande:

Exploitören ska vid detaljplanens genomförande bekosta samtliga åtgärder som krävs för dess genomförande. Detta inkluderar utredningar och projektering såväl som anläggande och ombyggnad av allmän plats, till exempel gator, naturområde, parkmark och gång- och cykelväg inom fastigheten och även allmän platsmark utanför fastigheten. Allmän platsmark ska utformas och anläggas enligt kommunal standard. Exploitören ska även stå för eventuella kostnader i samband med fastighetsrättsliga åtgärder. Ovan specificeras närmare i det framtida exploateringsavtalet.

Exploitören ska utan ersättning överlåta mark avsedd för allmän plats samt mark avsedd för allmänna anläggningar till kommunen eller av kommunen godkänt kommunalt bolag. Exploitören står för eventuella lantmäterikostnader som uppkommer som följd av detta. Detta specificeras närmare i det framtida exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och ledningshavare. Förändringarna framgår av tabell och karta nedan.

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

Fastighetsbildning

I tabellen nedan framgår tillsammans med en karta vilka fastighetsrättsliga åtgärder detaljplanen medför för de berörda fastigheterna och ledningshavarna. Ungefärliga arealer för de beskrivna ytorna framgår av en särskild tabell.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Dörby 5:11	Från Dörby 8:117 ska område 5 överföras till Dörby 5:11. Till Dörby 8:117 ska område 9, 10, 14 och 15 överföras från Dörby 5:11. Om fastigheten delas upp kan gemensamhetsanläggningar bildas för gemensamma behov.
Dörby 8:20	Från Dörby 8:117 ska område 1 och 3 överföras till Dörby 8:20. Från Dörby 8:21 ska område 4 överföras till Dörby 8:20. Till Dörby 8:117 ska område 13 överföras från Dörby 8:20. Om fastigheten delas upp kan gemensamhetsanläggningar bildas för gemensamma behov.
Dörby 8:21	Till Dörby 8:20 ska område 4 överföras från Dörby 8:21. Till Dörby 8:117 ska område 8 och 11 överföras från Dörby 8:21.
Rinkaby 7:36	Till Dörby 8:20 ska område 1 överföras från Rinkaby 7:36.
Dörby 8:117	Till Dörby 5:11 ska område 5 överföras från Dörby 8:117. Till Dörby 8:20 ska område 3 överföras från Dörby 8:117. Från Dörby 5:11 ska område 9, 10, 14 och 15 överföras till Dörby 8:117. Från Dörby 8:20 ska område 13 överföras till Dörby 8:117. Från Dörby 8:21 ska område 8 och 11 överföras till Dörby 8:117.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer inte att några fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov uppstår, kan sådana bestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan även under genomförandetiden.



Figur 31: Plantolkning som redogör för vilka användningsområden som ingår i vilka fastigheter

Områdesfigur	Areal, kvm	Nuvarande fastighet	Markanvändning enligt planförslag
1	1	Dörby 8:117	Park
2	2939	Dörby 8:20	Bostäder
3	80	Dörby 8:117	Bostäder
4	1195	Dörby 8:21	Bostäder
5	111	Dörby 8:117	Bostäder
6	2058	Dörby 5:11	Bostäder
7	1385	Dörby 8:117	Gata
8	117	Dörby 8:21	Gata
9	157	Dörby 5:11	Gång Cykel
10	146	Dörby 5:11	Gång Cykel
11	600	Dörby 8:21	Park
12	55	Dörby 8:117	Natur
13	123	Rinkaby 7:36	Park
14	738	Dörby 5:11	Natur
15	301	Dörby 5:11	Natur
16	701	Rinkaby 7:36	Bostäder
17	11	Dörby 8:20	Park

Tabell 2: Redogör för vilka fastigheter som omfattas av planläggningen samt vilken användning de ges genom planläggning. Alla siffror är ungefärliga. Tabellen läses tillsammans med figuren för plantolkning.

Gemensamhetsanläggning

Kalmar kommun har gjort ändringar i flera detalplaner i Rinkabyholm i syfte att ändra huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt. Ändringarna omfattar all allmän platsmark inom planområdet för planförslaget. Efter ändrat huvudmannaskap har Rinkabyholms ej aktiva vägförening upphävts och kommunen har tagit över ansvar och drift för allmän platsmark.

I samband med ett genomförande ska avfallshantering samordnas på lämpligt sätt utifrån syftet med detalplanen. Vad som är lämpligt beror på vilken exploatering och vilken boendeform som exploitör väljer. Om radhus delas upp på flera olika fastigheter bör gemensam lösning för avfallshantering lösas tillsammans med flerbostadshusen på den södra sidan av Rinkabyholmsvägen. Lämplig form för detta kan vara gemensamhetsanläggning. Vid gemensam bostadsrättsförening inom delar eller hela området bör hantering av avfall kunna lösas genom bostadsrättsförening och samordning med flerbostadshusens lösning på södra sidan av Rinkabyholmsvägen.

Rättigheter

Inom planområdet finns följande rättigheter:

Beteckning	Innehavare	Ändamål	Hantering
08-IM1-10/111.1	Kalmar kommun	Vattenledning	Rättigheten utreds som del av samrådsskede.
08-IM1-85/9868.1	E.ON Energidistribution AB	Jordkabel (osäkert läge)	Rättigheten omfattar markkabel i vägren norr om Rinkabyholmsvägen. Då läget är osäkert så är det oklart om markkabel behöver flyttas eller om den kan ligga kvar i nuvarande läge vid ett genomförande. Läget behöver utredas och samråd behöver ske med ledningsägare inför ett genomförande. Om rättigheten behöver göras om bekostas detta av exploatör.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Direkt söder om Rinkabyholmsvägen finns en dagvattenledning. Dialog förs med Kalmar Vatten om ledningens skick, funktion och syfte. Kalmar Vatten kommer att utreda detta som del av ett samrådsskede. Detaljplanen kan komma att behöva justeras med antingen u-område eller en något justerad sektion i syfte att kunna förlägga ledningen i allmän platsmark beroende på vad som framkommer i utredningen.

Direkt norr om Rinkabyholmsvägen i anslutning till Dörby 5:149 finns en brunn med tillhörande dagvattenledningar. Dess funktion och syfte är oklar. Kalmar Vatten kommer att utreda detta som del av ett samrådsskede. Detaljplanen kan komma att behöva justeras med antingen u-område eller en något justerad sektion beroende på vad som framkommer i utredningen.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar planarbete och framtagande av utredningar.

Exploatören ska vid detaljplanens genomförande bekosta samtliga åtgärder som krävs för dess genomförande. Detta inkluderar utredningar och projektering såväl som anläggande och ombyggnad av allmän plats, till exempel gator, naturområde, parkmark och gång- och cykelväg inom fastigheten och även allmän platsmark utanför fastigheten. Allmän platsmark ska utformas och anläggas enligt kommunal standard. Exploatören ska även stå för eventuella kostnader i samband med fastighetsrättsliga åtgärder. Ovan specificeras närmare i det framtida exploateringsavtalet. Detaljer kring detta kommer att beskrivas i ett exploateringsavtal som tas fram till granskningskedet. Ett undertecknat exploateringsavtal behöver finnas inför antagande av detaljplan.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader

- Kalmar kommun kommer ha kostnader för löpande skötsel av allmän platsmark inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för kommunala bolag

Kostnader

- Kalmar Vatten AB får kostnader för att uppföra de dagvattenåtgärder som krävs för att hantera nivåer upp till ett 20-årsregn.
- Kalmar vatten AB kommer ha kostnader i samband med en utökning av verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten norr om Rinkabyholmsvägen.

Intäkter

- Kalmar Vatten AB ges i förlängningen intäkter då fler ansluts till deras verksamhet.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och rättighetshavare

Kostnader

- Privat exploatör står för kostnader för framtagande av detaljplanen samt tillhörande utredningar.
- Exploatören ska utan ersättning överlåta mark avsedd för allmän plats samt mark avsedd för allmänna anläggningar till kommunen eller av kommunen godkänt kommunalt bolag. Exploatören står för eventuella lantmäterikostnader som uppkommer som följd av detta.
- Exploatören ska vid detaljplanens genomförande bekosta samtliga åtgärder som krävs för dess genomförande. Detta inkluderar utredningar och projektering såväl som anläggande och ombyggnad av allmän plats, till exempel gator, naturområde, parkmark och gång- och cykelväg inom fastigheten och även allmän platsmark utanför fastigheten. Allmän platsmark ska utformas och anläggas enligt kommunal standard. Exploatören ska även stå för eventuella kostnader i samband med fastighetsrättsliga åtgärder.
- Exploatören står för kostnader som krävs för att planområdet med dess exploatering klarar ett 100-årsregn.

Inkomster

- Privat exploatör kommer att ha inkomster i samband med den värdeökning som sker när detaljplanen medger bygggrätter i enlighet med detaljplanen.

Inlösen

Mark som planläggs som allmän platsmark ger kommunen såväl en rättighet som en skyldighet att lösa in marken om fastighetsägaren begär det. Hantering

och ersättning av sådan mark i denna plan framgår av två separata föravtal som redogörs för under rubriken ”övriga avtal och överenskommelser”. Dessa förhållanden kommer att regleras genom ett exploateringsavtal mellan exploatör och kommun innan detaljplanen antas.

Ersättning för marköverlåtelse

Marköverlåtelse beskrivs under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor*.

Planavgift

Planavgift ska inte utgå vid bygglov eftersom plankostnaden regleras i ett plankostnadsavtal.

Konsekvenser av planens genomförande

Strategisk miljöbedömning

När en plan upprättas eller ändras ska kommunen enligt miljöbalken (MB) 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 MB 6 kap 3 § och 9 §. En miljökonsekvensbeskrivning skall då upprättas i enlighet med MB 6 kap 11 §.

Detaljplanen omfattas av riksintresse för flyg och för civil flygplats. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan för något av dessa riksintressen. I övrigt berör detaljplanen inga riksintressen.

Kalmar kommun gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan anses försämra förutsättningarna för någon enskild art eller dess habitat i sådan utsträckning att det ska anses leda till betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken 6 kap. Bedömningen är vidare att ett genomförande av detaljplanen inte kan anses skapa negativa kumulativa effekter som påverkar människor, naturmiljö eller kulturmiljö i sådan utsträckning att det ska antas leda till betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken 6 kap.

Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt MB 6 kapitel behöver därför inte göras.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Ett genomförande av planförslaget bidrar till ett mer varierat bostadsutbud i Rinkabyholm samt till att stärka serviceunderlaget. Planområdets läge är gynnsamt i förhållande till olika rekreativsmöjligheter som exempelvis närhet till skogs- och havsmiljöerna söder om Riksvägen.

Trygghet och säkerhet

Ny bebyggelse skapar en tätare bebyggelse som bidrar till att föra invånare närmare varandra samt till mer definierade gaturum som har en

trygghetsskapande effekt. En förändrad bebyggelsemiljö skapar en större stadsmässighet vilket kan bidra till en lugnare och säkrare trafikmiljö som upplevs tryggare för oskyddade trafikanter.

Mark- och vattenförhållanden

Ett genomförande av planförslaget innebär att mark som tidigare inte var ianspråktagen för bebyggelse nu tas i anspråk för bebyggelse med bland annat en ökad andel hårdgöring. Det avsätts tillräckligt stora ytor i detaljplanen för att kunna hantera detta på ett sätt utan att recipient skadas.

Natur och kultur

De naturvärden som finns inom planområdet i form av träd, buskar och vegetation kommer till stor del att ersättas av bebyggelse. Detta kommer att påverka befintliga naturvärden negativt. Påverkan bedöms dock inte som påtagligt negativ för någon enskild art eller något större sammanhang. De skyddsvärda ekarna säkerställs.

Planområdet bedöms inte ha några påtagliga kulturvärden.

Bebyggelse

Befintligt enbostadshus ersätts med ny bebyggelse. Befintlig omkringliggande bebyggelse kompletteras med nya bostadsformer i enlighet med de övergripande riktlinjerna från FÖP för södra staden. Den nya bebyggelsen får en annan skala och karaktär än vad som är typiskt för dagens Rinkabyholm. Den något högre bebyggelsen inom planområdet styrs mot område längs Riksvägen och mot område som inte får något befintligt bostadshus som direkt granne. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka befintlig bebyggelse på ett betydande negativt sätt.

Tillgänglighet och infrastruktur

Planförslaget innebär att den östra busshållplatsen tas bort på Rinkabyholmsvägen. Dialog har förts med Kalmar Länstrafik och ansvarig representant för skolskjuts inom utbildningsförvaltningen. Båda ger besked om att busshållplatsen inte används längre. Att ta bort den bedöms därför inte ge någon negativ påverkan på tillgängligheten eller befintlig infrastruktur. Planområdet ansluts till befintlig infrastruktur på ett resurseffektivt sätt. Ett genomförande bedöms inte påverka vare sig tillgänglighet eller infrastruktur inom eller utanför planområdet på ett negativt sätt.

Service

En exploatering enligt planförslaget bidrar till ett stärkt serviceunderlag för befintliga verksamheter i Rinkabyholm.

Teknisk försörjning

De västra delarna av planområdet söder om Rinkabyholmsvägen ligger inom allmänt verksamhetsområde för vatten och avlopp. De östra delarna av planområdet söder om Rinkabyholmsvägen ligger utanför allmänt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Hela planområdet söder om Rinkabyholmsvägen ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

Planområdet norr om Rinkabyholmsvägen ligger utanför allmänt verksamhetsområde för vatten och avlopp i sin helhet. De västra delarna av

planområdet norr om Rinkabyholmsvägen ligger utanför allmänt verksamhetsområde för dagvatten.

Inför ett genomförande av detaljplanen bör det allmänna verksamhetsområdet för vatten, avlopp och dagvatten utökas till att omfatta hela planområdet.

Störning och risk

Detaljplanen bedöms inte generera störningar eller risker.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Riksintressen

Planområdet berörs av följande riksintressen:

- RI kommunikationer – Kalmar flygplats hinderfria influensområde
- RI totalförsvaret
- RI högexploaterad kust (ligger öster om Riksvägen)

Planförslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på något av dessa riksintressen.

Fornminnen

Inom eller i anslutning till planområdet finns inga fornlämningar registrerade.

Byggnadsminnen

Inom eller i anslutning till planområdet finns inga registrerade byggnadsminnen.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Miljö kvalitetsnormer

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

Utomhusluft

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

Planförslaget bedöms inte medföra påverkan på miljö kvalitetsnormer för utomhusluft.

Vatten

För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljö kvalitetsnormer för vatten (*Vattenförvaltningsförordningen 2004:660*). Recipienten Västra sjön har enligt VISS (2021) otillfredsställande ekologisk status på grund av faktorer kopplade till övergödning och urban markanvändning. Ytvattnet ska uppnå god ekologisk status 2039.

Recipienten uppnår ej god kemisk status på grund av att gränsvärden för kvicksilver och bromerad difenyleter bedöms överskridas enligt VISS.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte generera någon negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Översiktsplaner

Översiktsplan Kalmar kommun

I kommunens gällande översiktsplan anges bl.a. följande ställningstaganden för södra staden:

- Utveckla attraktiva stråk för gående och cyklister
- Variera bostadsbeståndet mer

Bland framtida markanvändning i Rinkabyholm och i anslutning till planområdet pekas mark ut för stadsdelscentrum samt utredningsområde för nya bostäder. Riksvägen pekas ut för omvandling till stadsgata och gång- och cykelvägen längs den gamla banvallen pekas ut som rekreativstråk.

Ny översiktsplan för Kalmar kommun

Arbete pågår med att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan. I granskningsförslaget är planområdet utpekade som "Bostäder och samhällsservice: områden med bebyggelse som innehåller bostäder, samhällsservice, mindre parker och grönskastråk". Riksvägen pekas ut som "omgestaltad huvudgata" och söder om området pekas ett större utvecklingsområde för bostäder och samhällsservice ut.

Fördjupad översiktsplan

Rinkabyholm omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Södra staden. Det innebär att det är den som gäller för planområdet. För denna anges följande fyra intentioner: 1) Variera upplåtelseform, storlek och typ i tillkommande bostäder, 2) Knyt samman Södra staden med omkringliggande natur- och rekreativområden, 3) Koppla Rinkabyholm med den utökade stadsdelen genom att omvandla f.d. E22 till stadsgata, samt 4) Skapa en stadsdelskärna med service, verksamhetsmöjligheter och ett nytt skolområde.

Även i den fördjupade översiktsplanen pekas Riksvägen, f.d. E22, ut som framtida stadsgata och f.d. banvallen som förstärkt rekreativstråk. Därutöver pekas ett antal gröna kilar ut samt ett antal områden för bostadsutveckling. Planförslaget bedöms vara förenligt med de huvudsakliga intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

Kommunala program och beslut i övrigt

Grönstrukturplan

En grönstrukturplan, antagen av KF 2010-09-29, ska utgöra underlag för planering. Planområdet är inte beläget inom det område som grönstrukturplanen omfattar men planförslaget bedöms vara förenligt med de värden och möjligheter som beskrivs i grönstrukturplanen.

Lägsta färdiga golvhöjd

Av dagvattenutredningen framgår att ny bebyggelse ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +3,11 meter RH 2000 inte skadar byggnadens konstruktion vid extremt skyfall. I den här detaljplanen blir det således nivåer för skyfallshantering som blir styrande för bebyggelsen.