Lisa Wändesjö
Tel: 0480- 45 41 71

Upprättad 2020-05-20

Ärendebeteckning
2014-0295

Planbeskrivning för
Liljan 7
Kalmarsundsparken, Kalmar kommun
Antagandehandling

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

Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

qvalify ISO 9001 qvalify ISO 14001

Innehåll

Inledning 4
Bakgrund 4
Syfte med detaljplanen 4
Tidigare ställningstaganden 5
Överkommunala beslut och dokument 5
Översiktliga plandokument 6
Kommunala program 7
Avvägning enligt miljöbalken och behovsbedömning för miljökonsekvensbeskrivning 8
Förutsättningar 8
Illustration 20
Planförslag 21
Konsekvenser 26
Inverkan på miljön – behovsbedömning 26
Ekonomiska konsekvenser 26
Genomförande 27
Organisatoriska frågor 27
Fastighetsrättsliga frågor 27
Tekniska frågor 28
Bilagor 29

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse + utlåtande från utställning/granskning 1, 2014
- Utlåtande från utställning/granskning 2, 2020
- PM Trafik, 2019-06-11
- Dagvattenutredning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

Medverkande

Planen har upprättats på samhällsbyggnadskontoret med Elena Kakavandi/ Eleonor Karlsson som planhandläggare och medverkande plantekniker Josef Bjerlin i samarbete med Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun. Arkitekt Staffan Strindberg har tagit fram en volymstudie (2014).

Planhandläggare Lisa Wändesjö har arbetat med färdigställande av planbeskrivning samt plankarta fr.o.m. 2019.

Inledning

Bakgrund

Det befintliga vårdhemmet som byggdes 1985 inom fastigheten Liljan 7 står nu inför en avveckling. Därmed skapas möjlighet att utveckla även norra delen av kvarteret Liljan med nya bostäder.

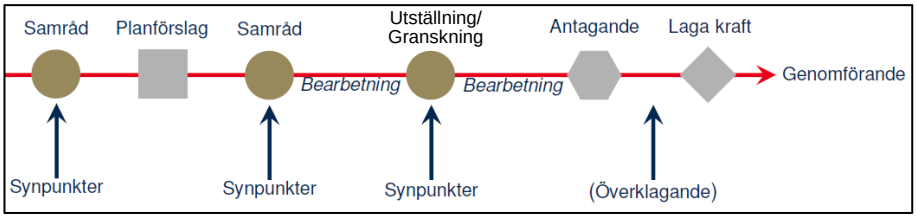
Detaljplanen för kvarteret Liljan var ute på samråd och utställning/granskning under 2014. Antagandehandlingar togs fram och var klara när en försäljning av fastigheten gjorde att processen stannade av. Nya ägare till fastigheten har nu återupptagit planarbetet. Planförslaget har anpassats efter dagens riktlinjer. Planbestämmelserna är mindre strikt utformade och istället har syftet i planbeskrivningen stramats åt.

Syfte med detaljplanen

Detaljplanen syftar till att skapa nya bostäder i ett attraktivt läge inom centralorten.

Ny bebyggelse ska samspela väl med Kalmarsundsparkens utpräglade karaktär av trädgårdsstad. De nya byggnaderna ska stämma väl överens i stil och utformning med den byggda miljön i området. Utgångspunkten är att den nya bebyggelsen ska samspela med riksintresset för kulturmiljön. Ny bebyggelse inom planområdet ska ta hänsyn till och anpassas till karaktärdragen som anger luftighet och siktlinjer genom kvarteren.

Planförfarande och tidsplan



Normalt planförfarande

Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner som påbörjats mellan 1 maj 2011 till 31 december 2014 och handläggs därför enligt så kallat ”normalt planförfarande” och förväntas ha följande preliminära tidsplan

- Utställning/Granskning II – 1:a kvartalet 2020
- Antagandeprövning i samhällsbyggnadsnämnden – 2:a kvartalet 2020
- Antagandeprövning i Kommunfullmäktige – 3:e kvartalet 2020

Plandata

Kvarteret Liljan ligger i södra delen av Kalmar tätort i stadsdelen Kalmarsundsparken. Kvarteret omgärdas av gatorna Drottning Margaretas väg (i norr), Gustaf Vasagatan (i väster) och Stensviksvägen (i öster).

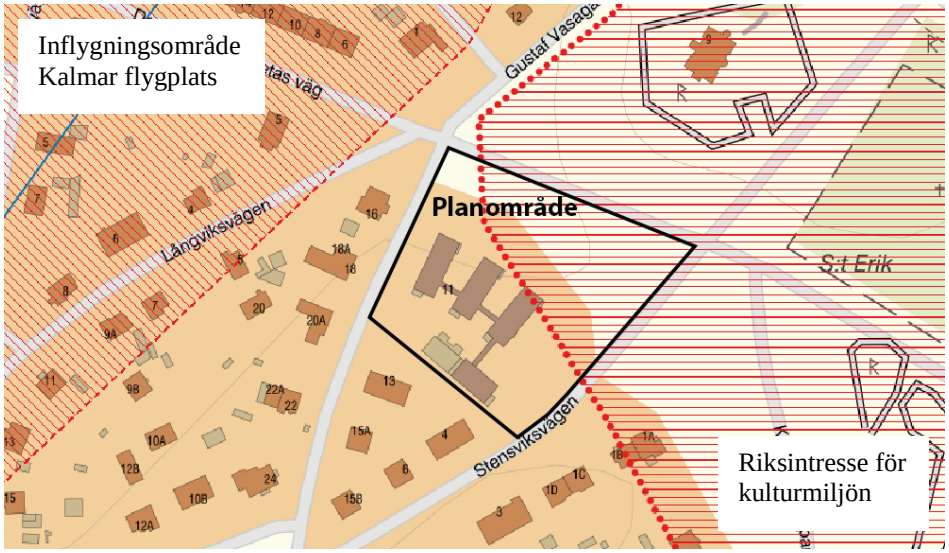
Rödmarkerad linje visar planområdets läge vid Kalmarsundparken.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut och dokument

Den nordöstra delen av planområdet, sammanfaller i stort sett med parkeringsytan, omfattas av riksintresse för kulturmiljö (K 48). Riksintresseområdet utgör ett stort område som omfattar stora delar av Kalmar stad. Motiveringen till utpekandet av riksintresset är; Kalmar utgör 1600-talets viktigaste befästnings- och sjöfartsstad, staden är ett av landets främsta exempel på 1600-talets byggnadskonst samt residens- och förvaltningsstadens fortsatta utveckling. I beskrivningen av riksintresset lyfts bland annat Gamla stan med omgivande miljöer och de lämningar som återfunnits där.

Väster om planområdet ligger inflygningsområde för Kalmar flygplats.



Område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Hela kvarteret ingår i fornlämningsområde Kalmar 94:1. Enligt (KML) kap. 2 är det förbjudet att på något sätt förändra, ta bort, skada eller täcka över en fornlämning. Varje markingrepp inom området kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljökvalitetsnormer för vatten (Vattenförvaltningsförordningen 2004:660). Vattenmyndigheterna har beslutat om de normer (=kvalitetskrav) som ska gälla för yt- och grundvatten. Målsättningen var från början 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 2027 ska ha uppnått god ekologisk status. Miljöproblemet bedöms främst vara övergödning.

Översiktliga plandokument

Översiktsplan

Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Aktuell översiktplan ”*Översiktsplanen Unika Kalmar*” antogs 2013. I denna formuleras tre övergripande strategier: Mer Kalmarsund, Mer Möre och Mer stadsliv. I översiktsplanens del om stadsliv formuleras visionen – ”*Stadsliv över tiden med människan i centrum. En attraktiv stad ska ha en tydlig kulturell identitet och ett levande stadsliv. Stadens expansion begränsas av flygplatsen, sundet samt jordbruks- och kulturlandskapet. Principen är att växa inom de fysiskt givna ramarna för att uppnå en hållbar utveckling*”.

Det finns tre sätt att förhålla sig till detta vid planering av kompletterande bebyggelse i redan bebyggd miljö - förädling i känsliga områden, utveckling i områden som tål mer förändring eller hel förändring av pågående markanvändning.

Kommunala program

Grönstrukturen i Kalmar

I dokumentet ”Grönstrukturen i Kalmar” antagen 2010 lyfts strategier för Biologisk mångfald, Rekreation och sociala värden, Övergripande grönstruktur, Kulturhistoriska värden, Dagvatten och ekologisk hållbarhet, Grönstrukturen i stadens utveckling och Närhet till kust-, natur- och landskap. Planområdet ligger i anslutning till Kalmarsundsparken och Skansparken. Dessa områden utpekas som särskilt värdefulla parker där utveckling är önskvärd. De ingår i ett övergripande grönstråk som är särskilt värdefullt i sin helhet. Planområdet är redan till stor del ianspråktaget av bebyggelse och parkering. Den nya detaljplanen medför inte någon väsentlig förändring av grönstrukturen.

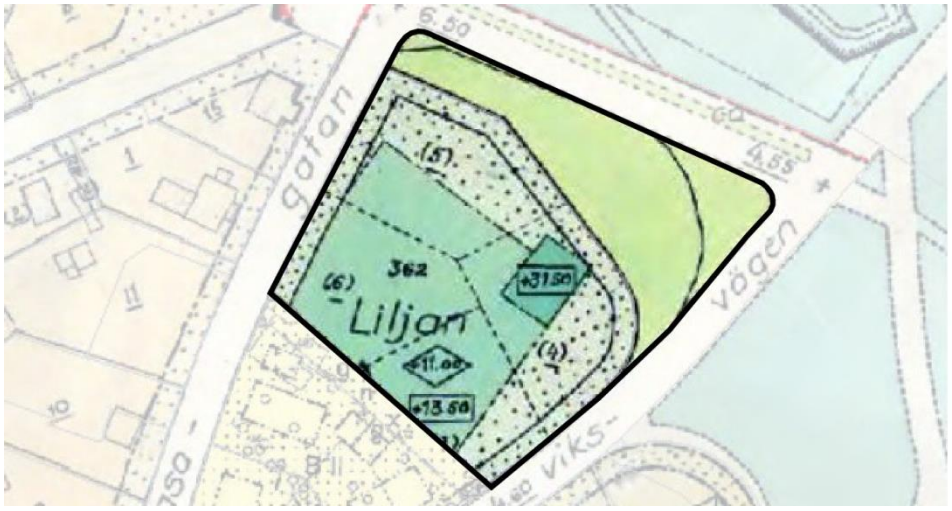
Bebyggelseinventering för planområdet

Under 2010, på uppdrag av Samhällbyggnadskontoret i Kalmar och genom bebyggelseantikvarie Ewa Juneborg genomförde Nyréns arkitektkontor en översiktlig bebyggelsemiljöbeskrivning, byggnadsinventering och karaktärisering av stadsdelen Kalmarsundsparken i Kalmar stad. Inventeringen har fungerat som ett underlag i denna detaljplan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan för norra delen av kv. Liljan är från 1956 och är planlagd som allmänt ändamål. När detaljplanen togs fram planerades en sjöbefälskola på platsen med ett torn på ca 26 meter. Höjderna på detaljplanen är angivna i plushöjder vilket betyder meter över havsnivån (marknivån ligger mellan 5-6 meter över havsnivån inom planområdet). Övrig bebyggelse inom planområdet med allmänt ändamål tillåter en höjd på 8 meter. I norr är markområdet prickad och närmast Drottning Margaretas väg är marken planlagd som allmän plats med gatuplantering.

Med stöd av denna detaljplan uppfördes det befintliga vårdhemmet av landstinget 1985. Sedan i början av 1990–talet övergick kvarteret i privat ägo.



Avvägning enligt miljöbalken och behovsbedömning för miljökonsekvensbeskrivning

Planens syfte bedöms inte stå i strid med hänsynsreglerna i miljöbalken. En behovsbedömning har upprättats i enlighet med de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (MKB-förordningen (MKBF 1998-905), Plan- och Bygglagen 4 kap. 34§ och Miljöbalken 6 kap. 11-18§). Behovsbedömningen upprättas för att utreda om planens genomförande innebär en betydande miljöpåverkan.

Utarbetandet av planen och genomförande av denna bedöms inte leda till någon negativ påverkan utifrån formulerade nationella eller regionala miljömål och miljökvalitetsnormer för god bebyggd miljö. Kommunen bedömer att planen inte innebär en betydande miljöpåverkan enligt PBL och att en miljökvalitetsbedömning (MKB) inte krävs. De konsekvenser som bedöms uppstå vid exploatering enligt planförslaget analyseras och beskrivs i planbeskrivningen.

Förutsättningar

Kort historik

Planområdet ligger i stadsdelen Kalmarsundsparken som karakteriseras av närheten till Slottet, Gamla stan, strandängarna vid Kalmarsund och de äldre befästningsresterna från 1500-talet och utgör en för Kalmar mycket värdefull miljö.

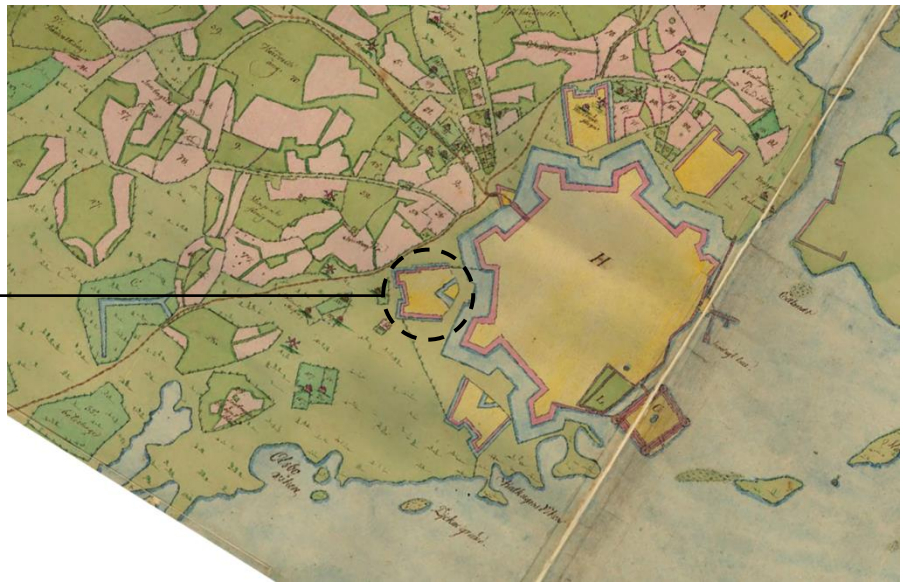
Kalmar stad är unik genom sin historia, sitt kustlandskap och sitt läge vid Östersjön. Under medeltiden var Kalmar en av Nordens viktigaste och starkaste befästa städer. 450 år av stadens historia utspelades i eller kring Slottet med den befästa gamla staden vilken var del av maktstrukturen i Östersjövälde under medeltiden.

Området runt Slottet präglas än idag både topografiskt och i sin grönstruktur av de historiska befästningarna och har ett högt kulturhistoriskt värde.

Karta från Kalmar läns museum visar de historiska befästningsverken rekonstruerade från äldre kartor.

Arkeologiska undersökningar har dock konstaterat att planerade befästningar med jordfyllda vallar utanför den medeltida stadsmuren inte helt efterföljdes. Endast tre av de bastioner som planerades i slutet av 1500-talet byggdes. En av dem var bastionen S:t Erik som stod klar 1569. Bastionen raserades senare och 1883 byggdes Villa Skansen ovanpå lämningarna. 1934-1993 återställdes delvis vallgravarna och murarna till sitt nuvarande utseende.

Bastion S:t Erik



Karta från 1706 med planerade befästningar

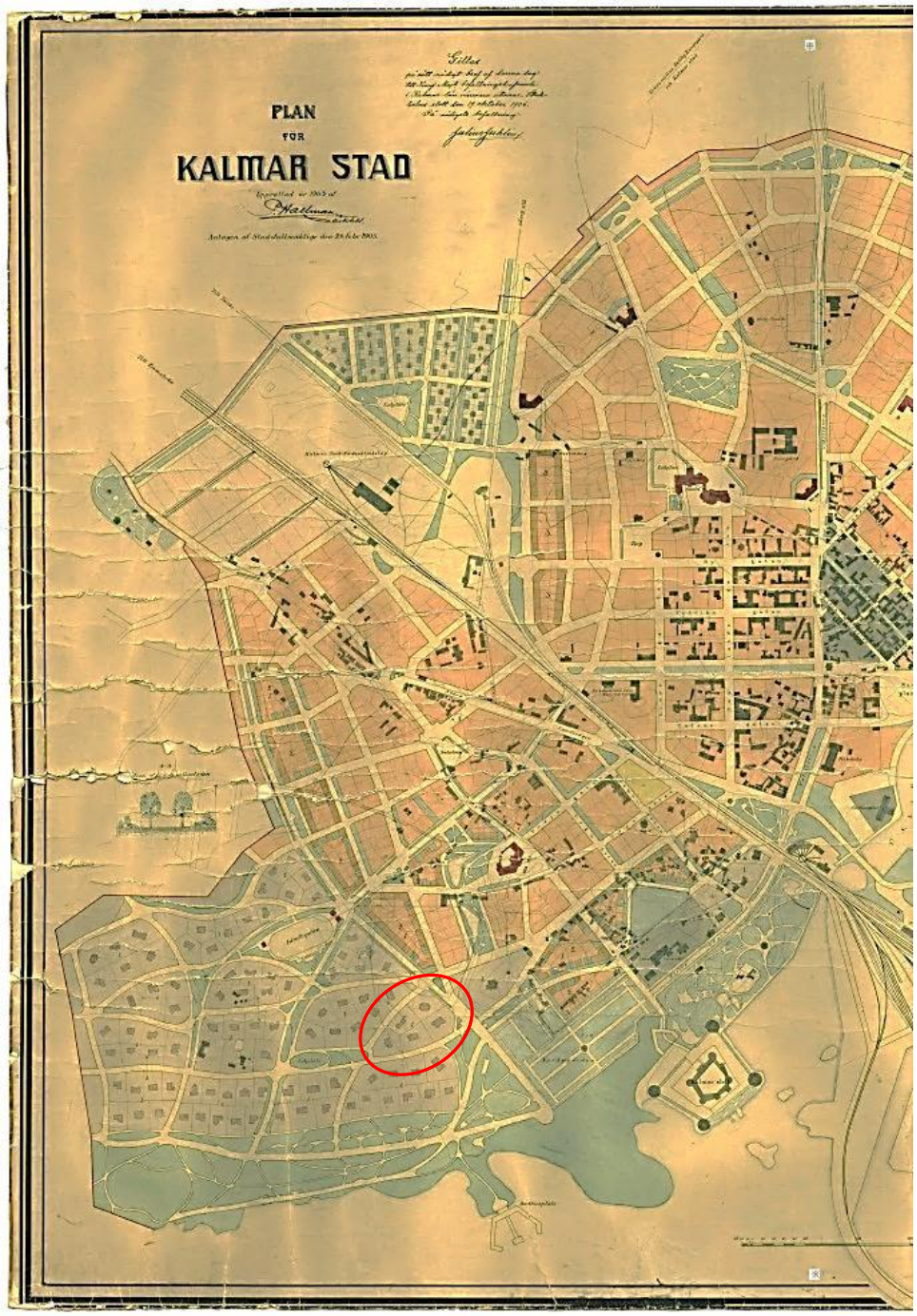
Kalmarsundsparken

Området som vi idag kallar Kalmarsundsparken brukades tidigt som betes- och odlingsmark. Området utvecklades fram till slutet av 1800-talet från malmgårdar och torp till sommarnöjen.

Karta över Kalmar stads ägor år 1854

Kring tiden för sekelskiftet 1900 skapade den växande industrin ett välstånd för nya grupper i samhället. I små och medeltida städer började man bygga villaområden för medelklassen i utkanten av stadskärnan. Kalmarsundsparken är ett typiskt exempel på ett villaområde som byggdes runt sekelskiftet 1900 för en framväxande tjänstemannagrupp i samhället.

Det vackert utformade villaområdet med sitt karaktäristiskt mjukt formade gatunät gavs en första utformning av arkitekten Per Olof Hallman, enligt stadsplan från 1903 (fastställd 1907). P-O Hallman kom att bli en svensk förgrundsgestalt för de nya strömningarna för stadsplanering som en konstnärlig, och inte främst en ingenjörsmässig, uppgift. Förebilden för detta ideal kom främst från England genom arbeten av arkitekterna Ebenezer Howard och Raymond Unwin. Intentionerna i Hallmans plan har i stort sett följts i de efterkommande planerna vilket gör att intrycket av området som trägårdstad med anor från1900-talet fortfarande är tydlig. Det handlar inte om enskilda byggnader inom området, utan om arkitektoniska kvalitéer i ett större sammanhang - det handlar om hela bebyggelsestrukturen.



Plan för Kalmar stad upprättad 1903 (fastställd 1907) av P-O Hallman.

Kalmarsundsparken i den vänstra, nedre delen av kartan. Den röda ringen markerar kvarteret Liljan.

Beskrivning av stadsdelens karaktär

Kalmarsundsparken idag

Kalmarsundsparken karaktäriseras idag av gatornas vackra linjeföring som ibland vidgas och bildar oväntade gröna rum. De lätta krökningarna i gatumiljö erbjuder flanörer successivt nya synvinklar. Gatorna mynnar i park- eller naturmark på tre sidor av området. Det är bara genom Stensövägen som området direkt ansluter sig till de intilliggande bostadsområdena.

Topografin är svagt lutande ner mot vattnet och hela området upplevs som plant och öppet mot Kalmarsunds vattenrum. Tomterna inom området är stora. Ytterst få tomter har genom åren tillåtits delas, och det finns mycket ”luft” mellan husen. Garage och förrådsbyggnader är undanskymt placerade. Avgränsningar mellan gata och tomter utgörs av häckar eller av vita staket och i området finns grönska i stora volymer. Utformningar av trädgårdar bär inte sällan spår av en tidigare trädgårdskultur med vackra men skötselkrävande inslag av bl.a. fruktträd.

Kvarteret Liljan med omnejd

Bilden visar sammanhängande parkmiljöer i området

Kvarteret Liljan avgränsas av Drottning Margaretas väg i norr, Gustaf Vasagatan i väster och Stensviksvägen i öster. Kvarteret Liljan tillsammans med kvarteret Aklejan har betydande roll i gränsen mellan villabebyggelsen och parkstrukturen som sträcker sig från Gamla stan och Stadssparken i nordöst till Krusenstiernska gården i norr. (se kartan ovan)

Landskapet kring kvarteret karaktäriseras än idag av de historiska försvarsverken från 1500-talet och en generös gräsyta som sträcker sig mot Kalmarsunds vattenrum genom Danska kullarna. I förgrunden reser sig en mäktig volym -Södra kyrkogårdens höga lindar.

Namnet Danska kullarna väcker minnen om de många krigen mot Danmark. Det är sannolikt att de döljer rester av 1500- och 1600-talets förstärkning av stadsmuren. Enligt sägner ligger även stupade danskar begravda där.

Ett viktigt element i områdets befintliga struktur är den plats där Stensviksvägen mynnar ut mot parkrummet och vidare mot Söderportgatan (se röd markering 1 på kartan). Gestaltning av platsen som entré till trädgårdsstaden, Kalmarsundsparken, skulle fullfölja de intentioner som kan utläsas i Hallmans stadsplan och som senare påvisades i stadsplan från 1940.

Idag präglas platsen bara på ena sidan av Stensviksvägen i avgränsningen mot kvarteret Aklejan av en grön häck och en grupp stora solitärträd.

Befintliga byggnader i området

Byggnaderna är huvudsakligen uppförda mellan 1910 och 1940 och utgörs av enkla, tydliga och sammanhållna volymer. I området finns en blandning av flerbostadshus i funkisstil och ett stort antal klassicerande villor. Putsade hus i ljusa kulörer dominerar. De flesta av byggnaderna är ritade av lokala arkitekter och byggmästare. Alla byggnaderna har ett tydligt förhållningssätt till gatan. Komplementbyggnader som garage och uthus är ofta placerade indragna från gatan, bakom eller intill huvudbyggnaderna.

Bilden visar fastigheten Aklejan 13 och 14

Bilden visar den södra delen av kvarteret Liljan

Vy med äldre bebyggelse vid Stensviksvägen

Fastigheten Aklejan 4

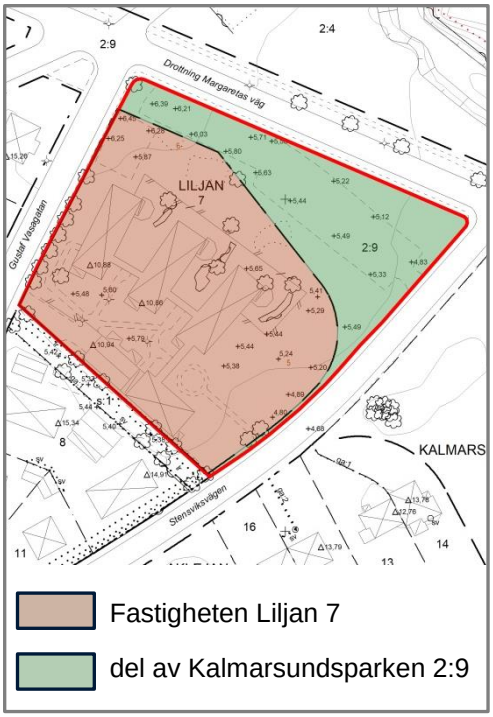
Siktlinjer

I bebyggelseinventeringen för Kalmarsundsparken anges att karaktärsdragen i området bland annat är att byggnaderna i området har generösa tomter som ger ett luftigt och öppet intryck med siktlinjer genom kvarteren. Inventeringen anger även att många av de pampiga äldre byggnaderna har utsikt ut mot Kalmarsund.

Idag har befintlig bebyggelse väster om planområdet viss utsikt över Kalmarsund. Ny bebyggelse inom planområdet ska ta hänsyn till och anpassas till karaktärdragen som anger öppenhet och siktlinjer genom kvarteret. Vid bygglovsgivning är det därför viktigt att beakta husens placering.

Bilderna är tagna i närheten av kvarteret Liljan och visar siktlinjer genom kvarteren i Kalmarsundsparken.

Markförhållanden



Marken inom planområdet är flack med en svag lutning ner mot Kalmarsund. Längs med Gustav Vasagatan ligger marknivån på drygt 6 meter och sluttar ner mot Stensviksvägen där marknivån ligger på strax under 5 meter. Enligt jordartskartan består jorden av morän inom planområdet.

Planområdets storlek är ca 9000 m^2 och består av fastigheterna Liljan 7 (privatägd mark) och Kalmarsundsparken 2:9 (kommunägd mark).

På den privatägda delen av planområdet finns ett äldreboende som består av en lägre byggnad uppförd i ett plan uppförd i ett plan. Då huset är i dåligt skick, kommer denna byggnad att rivas för att ge plats åt nya byggrätter.

Service

Inom gång- och cykelavstånd i korsningen mellan Drottnings Margaretas väg och Ståthållaregatan finns ett lokalt centrum med en matbutik.

El- och tele

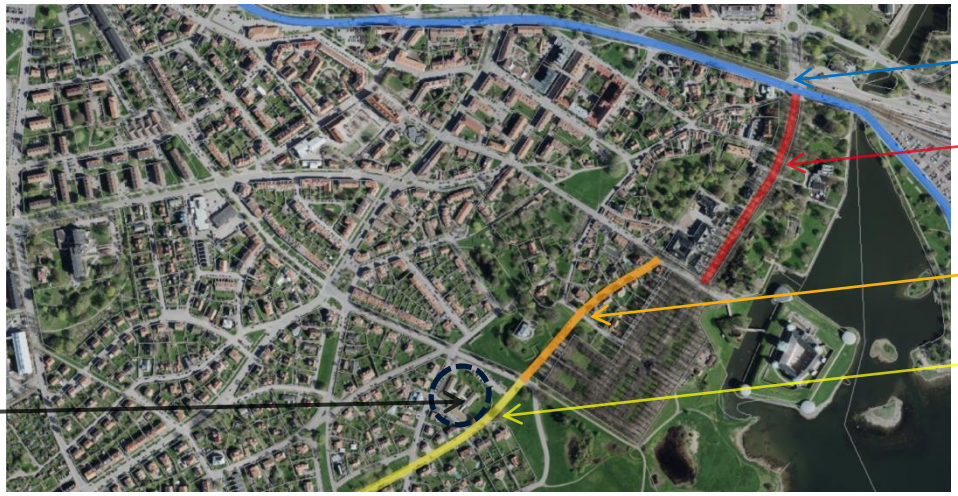
El- och teleförsörjning finns utbyggd i området.

Avfallshantering

Sophämtning sker via Gustaf Vasagatan och Drottning Margaretas väg (4 fastigheter).

Gator och trafik

Kvarteret avgränsas av Drottning Margaretas väg i norr, Gustaf Vasagatan i väst och Stensviksvägen i sydöst. Bebyggelseområdet nås via de gatorna. Planområdet angörs via Stensviksvägen/Söderportgatan till Slottsvägen och Järnvägsgatan som kopplar vidare till det regionala vägnätet. Runt hela kvarteret Liljan finns det en trottoar för gående.



Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns vid Södra vägen ca 500 meter norr om planområdet. Kalmar station ligger ca 1000 meter öster om planområdet.

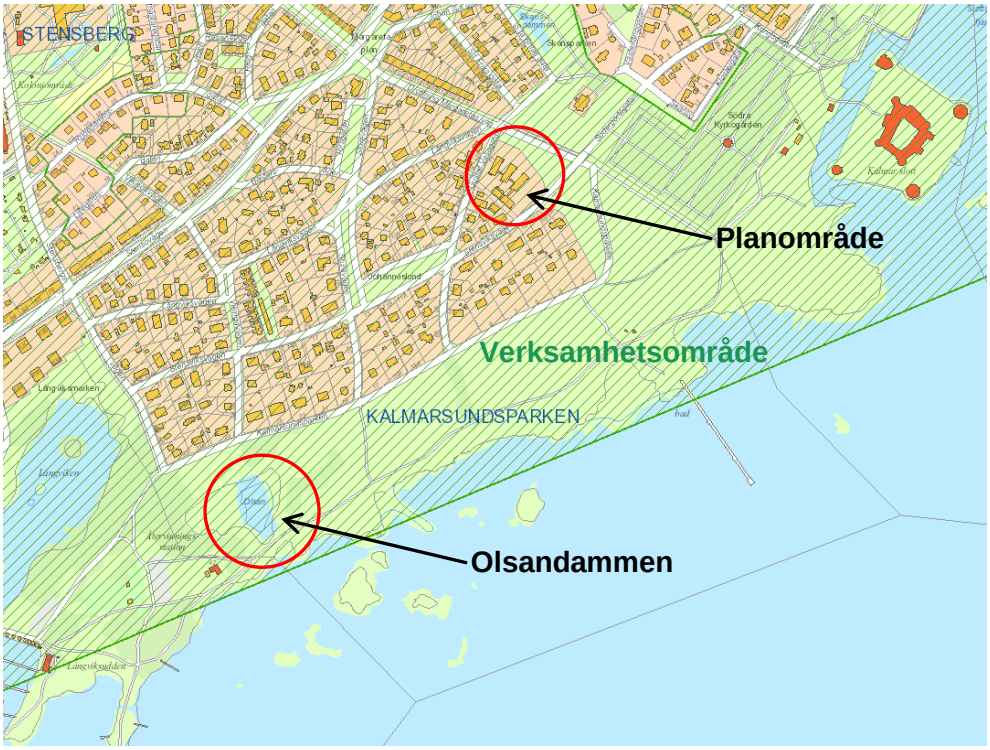
Parkering

I närområdet finns ett flertal parkeringsytor samt gatuparkeringar. Skansenbadet är ett populärt besöksmål om somrarna och längs med den norra delen av gatan Kalmarsundsparken erbjuds allmän parkering. Norr om planområdet finns en relativt nyanalagd parkering intill Söderportsgatan vid Södra kyrkogården. Inom den norra delen av planområdet finns det idag ett grusområde som används som parkering.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas via det kommunala dagvattennätet. Detta sker genom direktanslutning till Gustaf Vasagatan. Det kommunala ledningsnätet leder sedan vattnet till Olsandammen i Kalmarsundsparken (se karta nedan). Slutrecipient för dagvattnet är N v s Kalmarsunds kustvatten. Vattenförekomsten har ”Måttlig ekologisk status” och ”Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus”. När det gäller ekologisk status är det främst problem med övergödning. Den kemiska statusen beror på höga halter av kvicksilver och bromerade difenyletrar som kommer från atmosfärisk deposition. Kalmar Vatten AB har beskrivit Olsandammens reningskapacitet och förväntad belastning från ny bebyggelse enligt planförslaget. Föroreningshalten i dagvattnet från den planerade bebyggelsen och markanvändningen inom planområdet bedöms vara låg. Planområdet är idag bebyggt. I dagsläget beräknas de hårdgjorda ytorna till ca 1600 kvm.

Den permanenta vattenytan på Olsandammen är ca 3300 kvm och vattendjupet är ca 1 meter. När inflödet till dammen ökar används den omkringliggande låga marken som översvämningsyta. I detta läge är Olsandammens yta ca 8800 kvm. Den primära reningsprocessen är sedimentering av partikelbundna föroreningar i dagvattnet. Den specifika ytbelastningen till Olsandammen är i dagsläget ca 175 kvm dammyta per ansluten hektar hårdgjord yta (maximal reningskapacitet nås vid 200-250 kvm dammyta per ansluten hektar hårdgjord yta).



Kartan visar Olsandammens placering. Grönmarkerat område visar verksamhetsområde för dagvatten.

Sammantaget visar detta att det finns god marginal för att hantera dagvattnet från planområdet i Olsandammen, samt att det sker en rening av näringsämnen (fosfor och kväve). Genomförandet av planen bedöms därför inte försämra vattenförekomstens möjlighet att uppnå God status 2027.

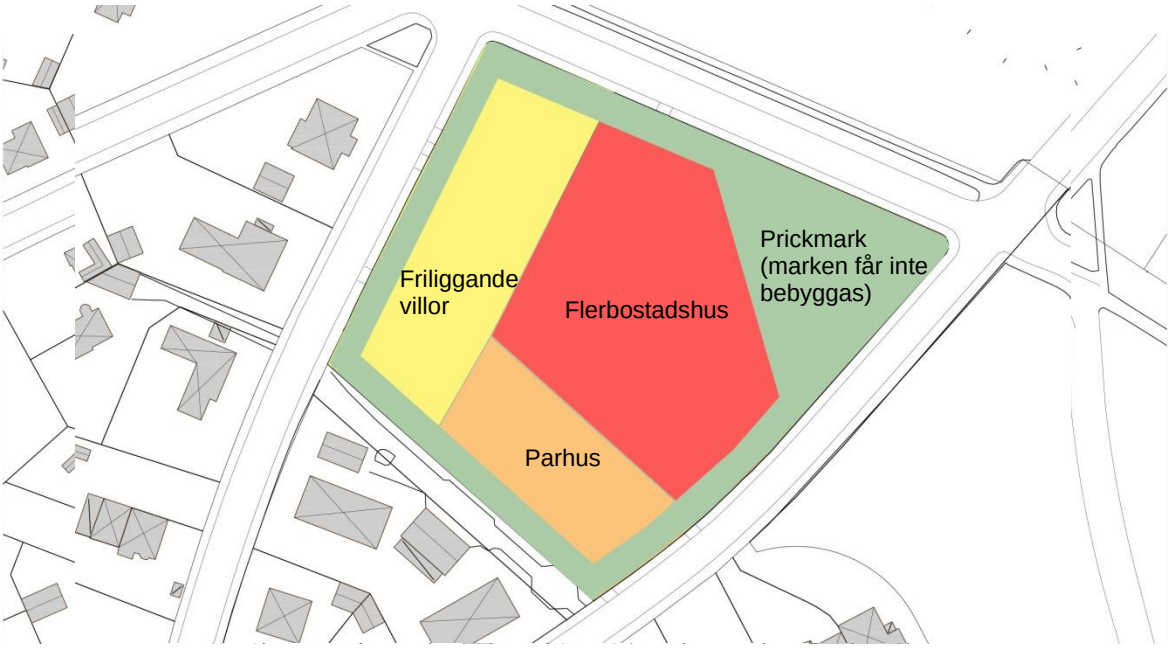
Kartan visar avrinningsområden för dagvatten med anlagda dammar.

Buller

Riktvärden för buller från väg anger bl.a. att 60 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) inte får överskridas vid nybyggnation av bostäder. Sett till planområdets läge, trafikmängd och hastighet, förväntas trafikbuller inte vara ett problem i kvarteret Liljan.

Illustration

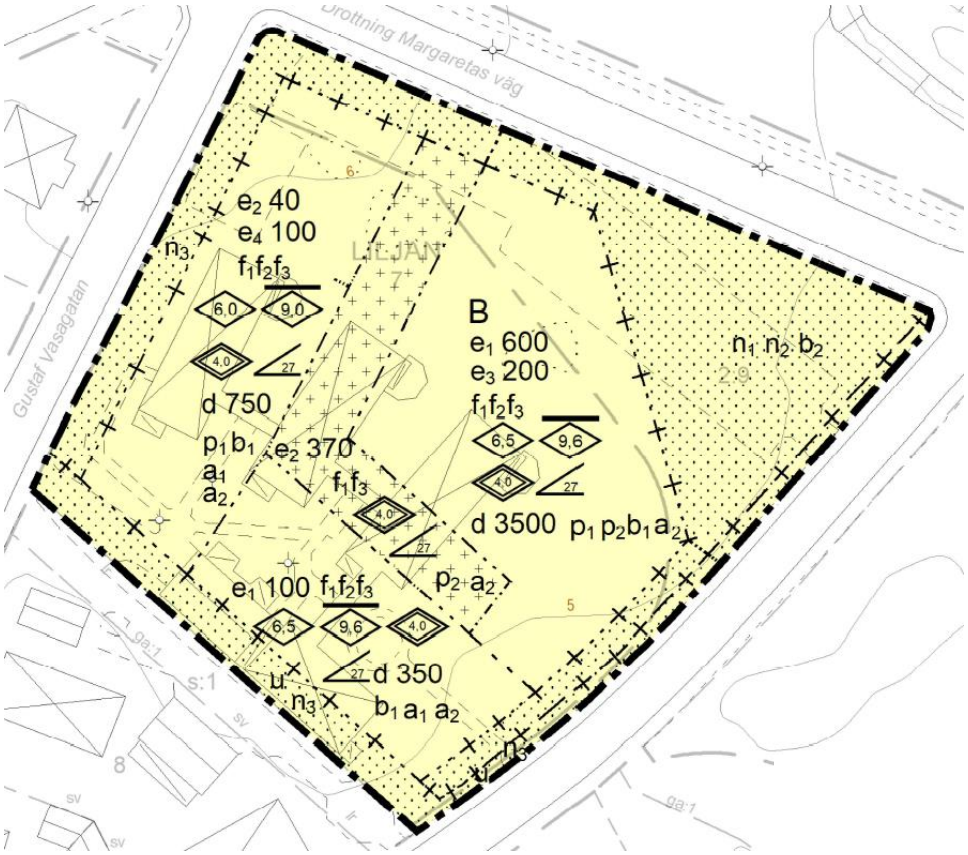
Nedan visas innebörden av detaljplanen genom illustrationer. Enligt detaljplanen medges bostäder inom hela planområdet. Genom olika planbestämmelser om utnyttjandegrad medges friliggande villor längst i väster för att följa liknande bebyggelsemönster på andra sidan gatan. Parhus tillåts i sydost och flerbostadshus i nordost. Längs med Stensviksvägen finns ett flertal flerbostadshus och därför möjliggörs flerbostadshus inom detta område. Nya byggnader tillåts bli lika höga som kringliggande bostäder och kan därmed inrymma 2-2,5 våningar.



Illustrationskartorna visar några olika möjligheter som planområdet kan komma att utformas i enlighet med detaljplanen.

Planförslag

Nedan redovisas detaljplanen med en beskrivning av planbestämmelserna.



Markanvändning

Fastighet Liljan 7 ges beteckningen **B** (bostäder) på plankartan. Målet är ett blandat boende som kan underlätta in- och omflyttning i området. Stora delar av området får inte bebyggas för att värna om det gröna intrycket och entrén till området.

Byggrätter

Exploateringsgraden regleras genom bestämmelsen **e**. Byggnadsarea innebär den yta som en byggnad upptar på marken. I sydöst planeras parhus med en byggnadsarea på upp till 100 kvm per fastighet (**e_1**). I den östra delen av planområdet planeras flerbostadshus med en maximal byggnadsarea på 600 kvm (**e_1**) vilket fördelat på 3 huvudbyggnader blir ca 200 kvm per byggnad (**e_3**). Längs med Gustaf Vasagatan planeras friliggande villor med en maximal byggnadsarea på 100 kvm per fastighet (**e_4**). Komplementbyggnader för flerbostadshusen kan uppföras upp till totalt 370 kvm byggnadsarea (**e_2**) för carport/garage, miljöbod samt gemensam förrådsbyggnad. För friliggande villor ges en byggrätt på 40 kvm (**e_2**) för komplementbyggnad (carport/garage) per fastighet.

Området närmast gatan regleras med prickmark som innebär att byggnader ej får uppföras.

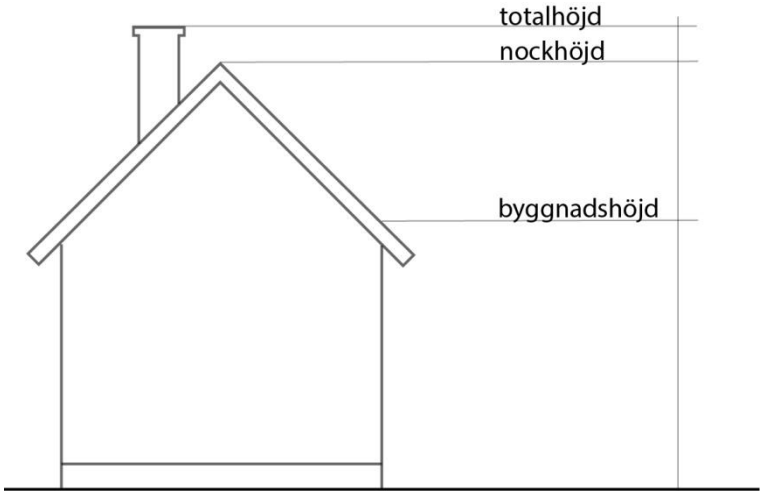
Området mellan flerbostadshusen och övrig bebyggelse markeras med s.k. korsmark. Inom detta område placeras komplementbyggnader.

Utformning

Utformningsbestämmelser har tagits fram för att den nya bebyggelsen ska smälta in i den befintliga bebyggelsemiljön. All ny bebyggelse ska stämma väl överens i stil och utformning med den byggda miljön i området. Utgångspunkten är att den nya bebyggelsen ska samspela med riksintresset för kulturmiljön. I området består takmaterialet övervägande av lertegel med några få undantag av falsad plåt. Husen i området är utformade med sadeltak.

Takmaterial utformas med falsad plåt alternativt lertegel i röd kulör (**$f_{1)}$**. Tak utformas som sadeltak (**f_2**) med en lutning av minst 27 grader. Fasadmaterial ska vara täckmålad träpanel eller puts **(f_3)**.

Ny bebyggelse ska placeras med hänsyn till karaktärsdragen i området som medger öppenhet och siktlinjer genom kvarteren **(f_4)**.



Den nya bebyggelsen regleras med en maximal byggnadshöjd (avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och ett takplan med 45 graders lutning).

Byggnaderna uppförs i 2-2,5 våningar vilket regleras genom nockhöjd (högsta delen på byggnadens takkonstruktion).

För flerbostadshusen tillåts en nockhöjd på 9,6 meter (2 våningar samt en halv våning för inredd vind). För enbostadshusen tillåts en nockhöjd på 9 meter (2 våningar). För parhusen tillåts en nockhöjd på 9,6 meter (2,5 våningar).

Inom området ges också rätt att uppföra komplementbyggnader i ett plan. Högsta totalhöjd är 4 meter.

Mark

I bebyggelseinventeringen från 2010 anges hörnet mellan Drottnings Margaretas väg och Stensviksvägen som ett viktigt möte mellan bebyggelse och vegetation. Vidare anges att villaträdgårdarna omgärdas av häckplanteringar, trästaket eller nätstängsel. För att området fortsättningsvis skall hållas öppet införs en bestämmelse som anger att marken inte får förses med mur eller plank **n_1**. Denna mark får inte heller användas för parkering **n_2**. Mur och plank får inte uppföras i kvartersgräns **n_3**.

Fastighet

Minsta fastighetsstorlek anges med bestämmelsen **d**. Minsta fastighetsstorlek för bostäder längs med Gustaf Vasagatan är 750 kvm. Minsta fastighetsstorlek för parhusen är 350 kvm. Fastigheten för flerbostadshus kan ej styckas av.

Placering

För enbostadshusen samt flerbostadshusen anges bestämmelsen **p_1** vilket innebär att huvudbyggnaderna skall placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Komplementbyggnader på tomten med flerbostadshus ska placeras minst en meter från fastighetsgräns **p_2**.

Utförande

För att säkerställa att en viss del av dagvattnet hanteras lokalt genom infiltration och fördröjning regleras andelen hårdgjord yta planen **b_1**. Detta innebär också en minskad belastning på dagvattensystemet. Fastigheterna får maximalt hårdgöras till 40%. För den nordöstra delen av planområdet anges bestämmelsen **b_2** vilket innebär att området inte får hårdgöras (asfalteras).

Genomförande

Genomförandetid är den tid inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras (området bebyggs). När genomförandetiden är slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Planens genomförandetid är satt till 5 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Ledningar

Längs med Stensviksvägen har Kalmar Vatten ledningar som planläggs med bestämmelsen **u_1**. För att komma åt samtliga fastigheter behöver ett u-område med markreservat för ledningar skapas längs med plangränsen i söder.

Ändrad lovplikt

I plan- och bygglagens 9 kap 4-4b § PBL, anges regler om s.k. attefallshus, attefallstillbyggnad samt friggebod. Bestämmelsen a_1 för en- och tvåbostadshus anges för att även tillkommande byggnader (attefallshus, attefallstillbyggnader samt friggebodar) uppförs i enlighet med detaljplanens syfte för att värna om Kalmarsundsparkens utpräglade karaktär av trädgårdsstad.

Kulturmiljö

Området ingår i ett riksintresse för kulturmiljövården, K48. Områdets bebyggelsestruktur har studerats för att identifiera och förstärka de specifika kulturvärden som är karaktäristiska för stadsdelen.

Nytillkommande byggnader ska samspela väl med den angränsande befintliga miljön och ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet. Därför påverkar exploateringen inte riksintresseområdet negativt. Genom att ta tillvara på de kulturhistoriska värdena i den kommande bebyggelsemiljön kan en hållbar samhällsutveckling, en god livsmiljö samt ett måttfullt stadsbyggande uppnås.

I syftet med detaljplanen anges att ” Ny bebyggelse inom planområdet ska ta hänsyn till och anpassas till karaktärdragen som anger luftighet och siktlinjer genom kvarteren.” En varsam placering av tillkommande bebyggelse inom planområdet möjliggör ”utsiktskorridorer” mot Kalmarsund.

Trafik

Ett PM för trafik har tagits fram, 2019-06-11, som syftar till att utreda planförslagets påverkan på trafikmiljön. Enligt detta kommer det inte att ske en nämnvärd ökning av trafik jämfört med idag. Det ger också rekommendationer för trafiksäkerheten avseende sikt i korsningar etc. Hastighetsgränsen för planområdets kringliggande gator är 30 km/h. Denna hastighetsgräns behålls med fördel även efter byggnation.

Parkering

Parkering inom kvartersmark sker på den egna fastigheten. Besöksparkering kan ske som kantstensparkering på gatan eller inom varje fastighet. Områdets närhet till centrum och kommunikationer skapar förutsättningar för ett boende utan bilberoende.

Den befintliga parkeringen kommer att tas bort till följd av planförslagets genomförande. Det finns idag ett bygglov för husbilar (ställplatser), men då planarbetet påbörjades tidigare kommer bygglovet att upphävas och ställplatserna att tas bort.

Räddningsväg

Området ska vara tillgängligt för brandbil. Brandfordon når området via omgivande gator.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar

Så långt det är möjligt kommer tekniska ledningar att dras på allmän platsmark.

Dagvatten

Byggnation i enlighet med planförslaget innebär en marginell ökning av de hårdgjorda ytorna då området är bebyggt idag. Kvarteret Liljan är idag kopplat till det kommunala dagvattensystemet. Planbestämmelsen om andel hårdgjord yta bidrar till att mycket av dagvattnet kan omhändertas inom den egna fastigheten genom naturlig infiltration. Ökningen bedöms som försumbart och kommer inte medföra en ökning av föroreningsbelastning till Kalmarsund.

Miljökvalitetsnormer

Detaljplanen bedöms inte ha negativ påverkan på vattenförekomsten och därav inte heller på MKN Vatten.

Värmesystem

De nya bostäderna kan försörjas med fjärrvärme via befintlig ledning från Stenviksvägen.

Risker

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormerna för partiklar och för kväve bedöms klaras. Planförslaget bedöms inte medföra trafikökning av sådan omfattning att måluppfyllelse enligt generationsmålen för partiklar och kväve (2020) äventyras.

Byggnation i enlighet med planförslaget bedöms inte medföra några risker. I byggskedet kan vissa störningar uppstå, exempelvis buller.

Konsekvenser

Inverkan på miljön – behovsbedömning

Syftet med behovsbedömning är att ta reda på om en betydande miljöpåverkan uppstår till följd av detaljplanen. Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringskostnader

Detaljplanen medför inga exploateringskostnader för kommunen.

Detaljplanen medför överlåtelse av kommunal mark till exploatören som enligt planen ska utgöra kvartersmark.

För fastighetsägaren till Liljan 7 uppkommer kostnader för uppförandet av nya byggnader och iordningsställande av kvartersmarken. Andra kostnader som belastar fastighetsägaren är kostnader för planläggning och för fastighetsbildning.

Erforderliga tekniska utredningar, eventuell flytt av ledningar och anläggande av nya ledningar till följd av exploatering bekostas av exploatören.

Övriga kostnader som kopplas till byggnation enligt planförslaget, exempelvis anslutningsavgift för fjärrvärme, VA-, dagvatten, el och tele m.m. bekostas av fastighetsägaren/exploatören utifrån särskilda taxor.

Planavgift

Planavgift tas inte ut vid bygglov då plankostnaden regleras i särskilt avtal.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Inom planområdet finns enbart kvartersmark. Det innebär att den privata fastighetsägaren ansvarar för underhåll och skötsel av dessa områden.

Markförvärv

Området är till största delen privatägt.

Överenskommelse om fastighetsreglering, ett så kallat fastighetsregleringsavtal, ska upprättas mellan exploatören och kommunen om förvärv av den kommunägda marken som ska bli kvartersmark.

Regler och tillstånd

Enligt Kulturminneslagen (KML) kap. 2 är det förbjudet att på något sätt förändra, ta bort, skada eller täcka över en fornlämning. Varje markingrepp inom området kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

Längs med Gustaf Vasagatan finns en allé som är biotopskyddad. Allén påverkas inte av planförslaget och på plankartan finns information om allén och vad biotopskyddet innebär.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Genom detaljplanen skapas byggrätter som innebär att ett antal fastigheter kan bildas genom avstyckning från fastigheten Liljan 7.

Följande fastighetsbildningsåtgärder behövs för att genomföra detaljplanen:

Liljan 7

Tillförs ett område från fastigheten Kalmarsundsparken 2:9.

Från den ombildade Liljan 7 kan maximalt 8st fastigheter avstyckas för bostadsändamål.

Nödvändiga ledningsrätter ska bildas inom u-område.

Kalmarsundsparken 2:9

Avstår ett område till Liljan 7.

Fastighetsregleringen genomförs i första hand med överenskommelse mellan fastighetsägarna. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun av exploatören som också är fastighetsägare till Liljan 7. Kostnaderna för förrättningen för att bilda nya bostadsfastigheter betalas av ägaren till Liljan 7.

Andra fastighetsrättsliga konsekvenser

Innan ny bebyggelse kan uppföras behöver rivningslov ges för byggnad på fastighet Liljan 7. Rivningslov söks hos Samhällsbyggnadskontorets Bygglovsavdelning, Kalmar kommun.

Tekniska frågor

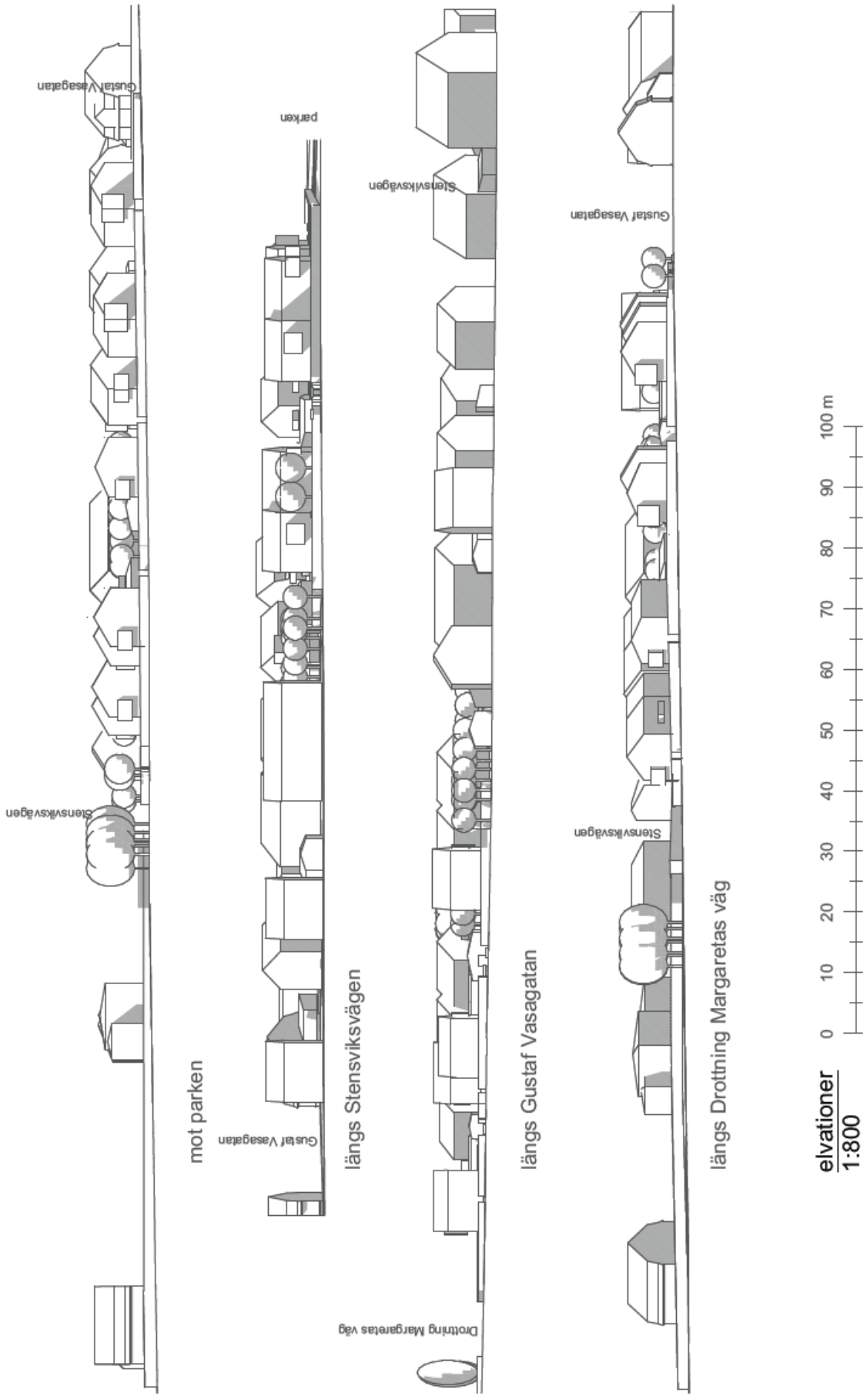
Erforderliga tekniska utredningar, eventuell flytt av ledningar och anläggande av nya ledningar till följd av exploatering bekostas av exploatören. VA-utbyggnad ska föregås av ett exploateringsavtal som upprättas mellan exploatören och Kalmar Vatten AB.

Bilagor

Volymstudie som skissartat visar hur byggnation kan komma att utformas.

Planområdet från Drottning Margaretas väg

Planområdet från Söderportgatan


Gustaf Vasagatan
Stensviksvägen
mot parken
parken
Gustaf Vasagatan
längs Stensviksvägen
Stensviksvägen
Drottning Margaretas väg
längs Gustaf Vasagatan
Gustaf Vasagatan
Stensviksvägen
längs Drottning Margaretas väg
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m
elvationer
1:800