

Planbeskrivning för Klyvaren 6 m.fl., Ängö

Beslut:

Antagen i Samhällsbyggnadsnämnden
2024-09-19 §139.

Vunnit laga kraft 2025-04-25 /VP

Antagandehandling



Planbeskrivningens innehåll

Planbeskrivning för	1
Samrådshandling	1
Sammanfattning	4
Inledning	5
Bakgrund	5
Syfte med detaljplanen	5
Plandata	5
Planförfarande och tidsplan	7
Nuläge	8
Gällande detaljplaner	9
Socioekonomiska förutsättningar	11
Mark- och vattenförhållanden	11
Natur och kultur	12
Bebyggelse	15
Infrastruktur och trafik	18
Service	19
Teknisk försörjning	19
Störning och risk	19
Planförslag	21
Ändrade mark- och vattenförhållanden	25
Kulturmiljö och stadsbild	25
Ny bebyggelse	25
Tillgänglighet och infrastruktur	26
Ny service	27
Förändring av teknisk försörjning	27
Behov av åtgärd mot störning och risk	28
Beskrivning av planbestämmelser	28
Genomförande och konsekvenser	33
Organisatoriska frågor	33
Fastighetsrättsliga frågor	33
Tekniska frågor	34
Ekonomiska frågor	34
Konsekvenser av planens genomförande	35
Tidigare ställningstaganden	38
Överkommunala beslut	38
Översiktsplaner	40
Kommunala program och beslut i övrigt	41

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Till planen hör också:

- Undersökning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av Tengbomgruppen AB på uppdrag av Samhällsbyggnadskontoret på Kalmar kommun, i samråd med kommunledningskontoret i Kalmar kommun.

David Einarsson

Planarkitekt

Sammanfattning

Avsikten med detaljplanen är att utveckla den byggda miljön på Ängö genom att möjliggöra för förtätning på fastigheten Klyvaren 6 i hörnet på Hammarskjöldsgatan och Sparregatan. Ny byggrätt medger cirka 13-17 nya bostäder med underjordiskt garage och med möjlighet att uppföra verksamhetslokaler i bottenvåningen. Ny bebyggelse får uppföras i maximalt tre våningar samt ytterligare en vindsvåning och syftar till att få en stadsmässig utformning som i placering, gestaltning och skala passar in på Ängö. Planbestämmelser finns som reglerar byggrättens volym med syfte att den översta våningen ska uppfattas som mindre påtaglig i gaturummet. Förutsättningar finns för en god boendemiljö med närhet till grönområden, lekplats och vatten. Dagvatten löses genom anslutning till befintligt nät. Fördröjning eller krav på hårdgöringsgrad ställs inte med anledning av att fastigheten är så pass liten. Utrymme för bil- och cykelparkering finns på fastigheten.

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 planförslaget 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

Byggnadsfirman Claesson och Anderzén AB inkom 6 feb 2020 med en ansökan om att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra byggnation av flerfamiljshus. I ansökan önskade Claesson och Anderzén AB uppföra ett flerbostadshus i cirka 6-8 våningar med en total bruttoarea om 1400 – 2300 kvm. Byggnaden föreslogs placeras i fastigheten mot Hammarskjöldsgatan och Sparregatan för att ge en stadsmässig gestaltning. Kommunstyrelsens planutskott beslutade 19 maj 2020 att planarbete ska påbörjas för Klyvaren 6.

Syfte med detaljplanen

Planen syftar till att möjliggöra för nya bostäder på fastigheten Klyvaren 6 på Ängö. Den nya bebyggelsen ska samspela väl med den karaktär och skala som speglas i befintlig bebyggelse på Ängö. Centrumfunktioner i byggrättens bottenvåning möjliggörs i planen.

Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Klyvaren 6 och del av fastigheten Ängö 2:3. Planområdet ligger vid korsningen av Hammarskjöldsgatan och Sparregatan. Klyvaren är i privat ägo och omfattar medan Ängö 2:3 är i kommunal ägo. Planområdet omfattar cirka 750 kvm varav 650 kvm är kvartersmark och utgörs av Klyvaren 6.

Datum
Upprättad 2023-03-29
Senast reviderad 2024-09-19

Ärendebeteckning
2021-2777

6(41)



Planområdets läge i Kalmar. Bild: Kalmar kommun



Planområdets läge på Ängö, planområde inom streckad röd linje och fastigheten Klyvaren 6 inom streckad vit linje. Bild: Kalmar kommun/Tengbom

Planförfarande och tidsplan

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 alla godkänner planförslaget i samrådet kan ett begränsat standardförfarande användas. Då behöver inte förslaget ställas ut för granskning utan kan antas direkt efter samrådet.

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

Detaljplanen följer 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.

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



Nuläge

Planområdet utgörs till största delen av fastigheten Klyvaren 6 som idag till största delen är täckt med gräs. På fastigheten låg tidigare den så kallade gröna stugan som var ett småskaligt bostadshus i två våningar från 1860-talet. På kvarteret Klyvaren finns idag bostäder och även omkringliggande kvarter innehåller bostäder. Omkringliggande bebyggelse är småskalig och består av enfamiljshus i huvudsak en till två våningar och flerbostadshus i två till tre våningar plus vindsvåning. Bebyggelse är i regel placerad invid fastighetsgräns vilket skapar ett väl definierat stadsrum med väl fungerande proportioner mellan byggnaders höjd och gators bredd. I området förekommer både förgårdsmarker och glapp mellan bebyggelse där det ofta finns planteringar och träd vilket gör att stadsrummet upplevs som luftig och grönt. Snett över gatan finns ett parkstråk med lekredskap och på gångavstånd finns även andra grönytor tillgängliga på ön. Drygt 150 meter väster och söder om planområdet finns de större vägarna Ängöleden (där busshållplats finns) och Varvsgatan. En mindre del av planområdet omfattar del av Hammarskjöldsgatan och Sparregatan.



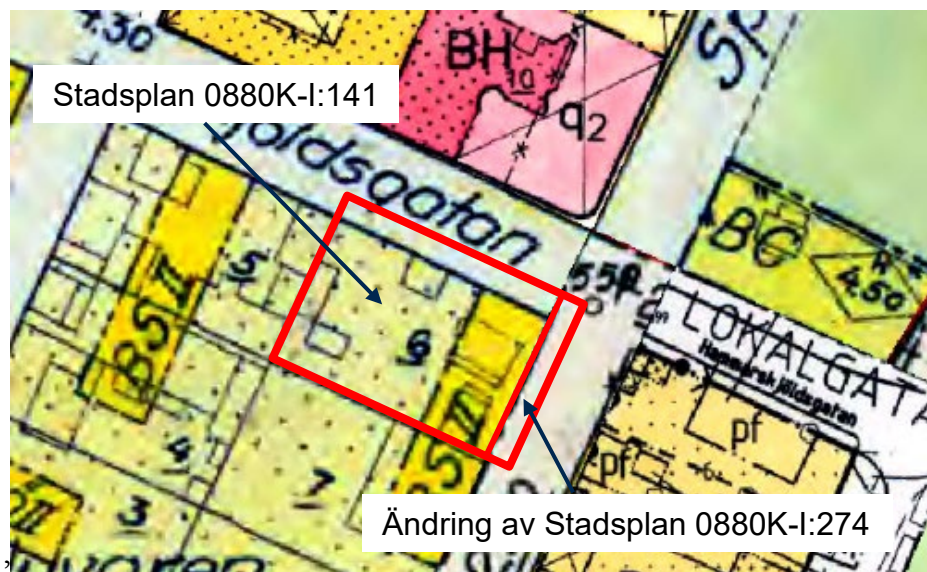
Södra delen av Ängö med fastigheten Klyvaren 6 markerad. Snett över från planområdet finns en större grönyta med lekredskap. Bild: Kalmar kommun/Tengbom



Bild på fastigheten Klyvaren 6. Merparten av fastigheten är täckt av gräs och ramas in av gavelmotiven från fastigheterna Klyvaren 12 och 7. Bild: Tengbom

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av stadsplanen för Ängö från 1948 0880K-I:141 samt ändring av stadsplanen för Ängö 0880K-I:274 från 1964. Stadsplan 0880K-I:141 reglerar fastigheten Klyvaren 6 och Hammarskjöldsgatan norr om Klyvaren 6. 0880K-I:141 föreskriver användningen för kvartersmarken som mark för bostadsändamål med slutet byggnadssätt (en stor del av marken får dock ej byggas) och användningen av den allmänna platsmarken som gata. 0880K-I:274 reglerar allmän platsmark i form av Sparregatan öster och nordöst om Klyvaren 6 med användningen gata.



Utdrag från planmosaik för Ängö. Bild: Kalmar kommun



Utdrag från Stadsplanen, 0880K-I:141 (planområde inom röd linje). Bild: Kalmar kommun



Utdrag från ändring av Stadsplanen, 0880K-I:274 (planområde inom röd linje). Bild: Kalmar kommun

Socioekonomiska förutsättningar

I kommunens välfärdsbokslut från 2015 uttrycks en vision om en kommun som präglas av demokrati, solidaritet och rättvisa villkor, ett växande integrerat och framgångsrikt Kalmar som är socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart med specifika mål och uppdrag kring:

- Trygghet
- Integration.
- Attraktiv skola.
- Ett starkt föreningsliv.
- Jämställdhet.
- Hbtq-frågor.

Ur välfärdsbokslutet går det att utläsa att Ängö har en lägre representation av åldersgruppen 0–15 år och en högre representation av åldersgruppen 40–79 år. Totalt bor det 802 invånare i området, av dessa har 6,0 % utländsk bakgrund vilket är lägre än genomsnittet i kommunen (13,3%). Andelen förvärvsarbetande i området är totalt 80,7% vilket är något högre än genomsnittet i riket (77,1%). Invånare med eftergymnasial utbildning uppgår till 49,0% vilket är märkbart högre än genomsnittet för hela landet (38,0%). Andelen barn som lever i ekonomiskt utsatta hushåll upp går till 7,7%.

I området finns en blandad bebyggelse av lägenheter i olika upplåtelseform samt småhus.

Tillgänglighet och trygghet

Utformningen av gatu- och bebyggelsestrukturen på Ängö inbjuder till att röra sig både till fots och med cykel vilket ökar flöden av personer i rörelse och stärker tryggheten. Den relativa tätheten och att de flesta entréer är vända mot gatan skapar rörelse i gaturummet då entréerna är målpunkter för boende och besökare. Byggnaders placering nära eller invid fastighetsgräns skapar trygghet för de som rör sig i gaturummet då det även när gatan är tom på människor kan finnas uppsikt över gatan från husen. Snett över på andra sidan gatan från planområdet finns en grönyta med lekredskap som är tillgänglig för alla. Den byggda miljöns struktur på Ängö är utformad på ett överskådligt och sammanhängande vis vilket gör att tillgängligheten på ön är hög.

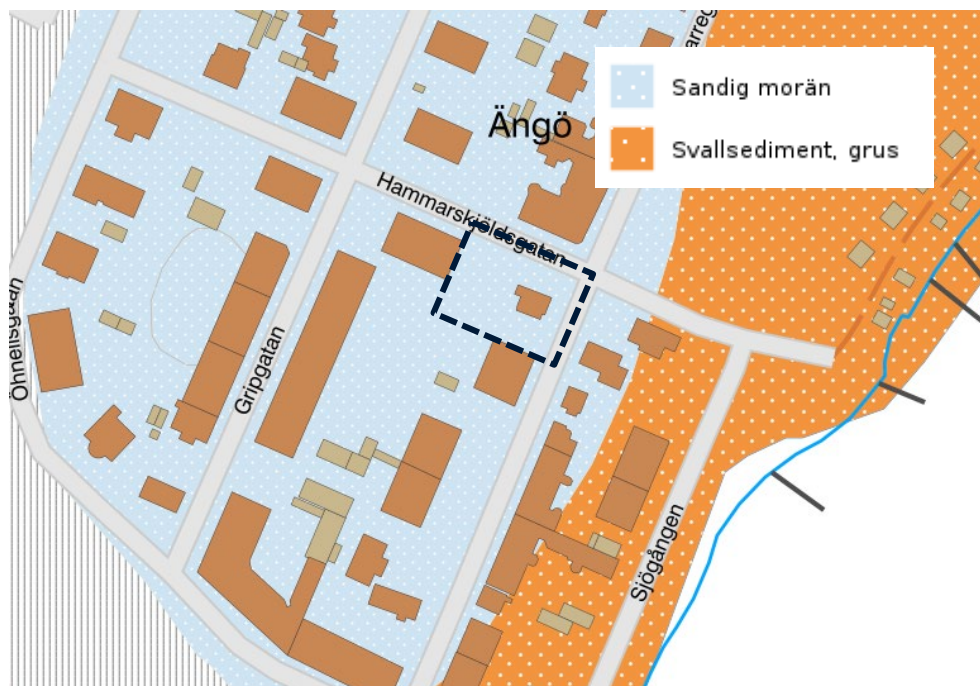
Mark- och vattenförhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU)s översiktliga kartor består marken inom planområdet helt av sandig morän vilket i regel fungerar väl för grundläggning av ny bebyggelse. Marken undersöks närmare under projektering.

Marken är tidigare ianspråktagen för bostadsändamål. På platsen finns ingen kännedom om verksamheter som kan ha gett upphov till markföroreningar. Bedömningen är därför att skäl saknas för att tro att det finns markföroreningar inom planområdet varför en utredning inte bedöms vara nödvändig.

Markhöjden inom planområdet varierar mellan cirka +2,5 och +4,0 m men merparten av området befinner sig mellan cirka +3,0 och +4,0 m.

Marken är klassad som normalriskområde. För ny bebyggelse rekommenderas därmed radonskyddande åtgärder.



Jordarskarta 1:25000-1:100000 SGU, planområde inom svart streckad linje (huskropp inom planområdet är riven)

Natur och kultur

Ängö tros ha haft relativt få invånare tills 1800-talets andra hälft då ett förslag på tomtindelning togs fram av J F Schuwert. Denna tomtindelning har sedan varit utgångspunkt när senare stads- och detaljplaner upprättats för ön. För att kunna realisera den tänkta stadsplanen med ett strikt rutnät med raka gator har öns areal expanderats genom utfyllnader. På 1970-talet uppfördes Ängöleden som ersatte en äldre betongbro klädd i natursten med två valv från tidigt 1900-tal.

På fastigheten Klyvaren 6 har det tidigare legat den så kallade "Gröna stugan". En byggnadsantikvarisk rapport om "Gröna Stugan" gjordes av Kalmar läns museum 2010. Huset bedöms vara uppfört någon gång under 1830-talet. Först på 1860-talet finns huset omnämnt på Ängö i skrivna källor vilket gör det sannolikt att huset flyttats dit från annan plats. Under 1930-talet genomgick huset den renovering där den fick den gröna färg som givit den sitt namn. På fastigheten Klyvaren 6 har det förutom "Gröna stugan" förekommit såväl

Datum
Upprättad 2023-03-29
Senast reviderad 2024-09-19

Ärendebeteckning
2021-2777

13(41)

ekonomibyggnader som småskaliga bostadshus (så kallade ryggåsstugor). 1997 bedömdes dessa stugor i så dåligt skick att de revs. Idag är även ”Gröna stugan” riven. Genom sin småskalighet och placering en bit från gatan har ”Gröna stugan” bidragit till den karaktär och siluett av småskalig, blandad och brokig förstadsbebyggelse som finns på Ängö.

Inga kända fornlämningar finns på platsen. Om fornlämningar påträffas vid markarbeten ska entreprenören omedelbart avbryta arbetet och meddela Länsstyrelsen, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen.



Den bro som tidigare förband Ängö med fastlandet. Bild från ”Gröna stugan” kulturhistorisk utredning Kalmar läns museum 2010

Datum
Upprättad 2023-03-29
Senast reviderad 2024-09-19

Ärendebeteckning
2021-2777

14(41)



Förslag på tomtreglering för Ängö från 1864. Tomtregleringen har sedan dess varit styrande för utvecklingen av bebyggelsen på ön. Även dåvarande bebyggelse och fastigheter finns illustrerade på kartan. Pil 1 visar läge för fastigheten Klyvaren 6. Bild från "Gröna stugan" kulturhistorisk utredning Kalmar läns museum 2010



Den så kallade gröna stugan som tidigare legat på fastigheten Klyvaren 6 men som idag är rivet. Bild från "Gröna stugan" kulturhistorisk utredning Kalmar läns museum 2010. Bild: Tengbom

Bebyggelse

Bebyggelsen på Ängö följer den gamla stadsplanen från 1876 och har en bibehållen förstadsbebyggelse. Ön har en bebyggelse som består av många olika byggnadsstilar och årtionden. Ombyggnader av äldre hus har tidigare skett inom den äldre planens gränsdragningar för kvarter och gatunät. Planområdet har tidigare varit bebyggt med en äldre träbyggnad som kallades för "Gröna stugan". Idag är området en öppen gräsyta med två husgavlar vända mot fastigheten som kantar gatan. Planområdet befinner sig i den äldre delen av Ängö där många äldre bevarade trähus finns. I kvarteret finns en blandning av trä-, puts- och tegelfasader i olika nyanser. Våningshöjderna varierar mellan en och tre våningar plus vindsvåning. I kvarteren Kompassen och Rodret (strax norr om planområdet) finns inslag av högre byggnader i tre våningar plus vindsvåning. Dessa byggnader har sockel, hög våningshöjd och vindsvåning i brutet tak med hög taknock. Dessa högre byggnader bidrar med positiva värden på Ängö och ger bebyggelsen en brokig karaktär.



Skalan i området varierar från hus med bara en våning upp till tre våningar med vindsvåning.
Bild: Tengbom

Datum
Upprättad 2023-03-29
Senast reviderad 2024-09-19

Ärendebeteckning
2021-2777

16(41)



På Ängö finns äldre och småskalig bebyggelse blandat med småskaliga flerbostadshus. Bild: Tengbom



Gaturummen på Ängö har en tydlig rumslig inramning med byggnader placerade invid trottoar. Bild: Tengbom

Datum
Upprättad 2023-03-29
Senast reviderad 2024-09-19

Ärendebeteckning
2021-2777

17(41)



Bebyggelsen inom Ängö består av många olika byggnadsstilar från olika årtionden. Bild Tengbom



Brutna tak med inredda vindar och byggnader försedda balkonger som kragar ut mot gata återfinns inom bebyggelsen på Ängö. Bild Tengbom



Befintliga karaktärsdrag för flerbostadshus på Ängö är det brutna taket mot gatan samt den höga våningshöjden. Bild Tengbom

Infrastruktur och trafik

Ängö har ett konsekvent rutnätssystem som är gent och sammanhängande över hela ön. Gatunätet skapar en god tillgänglighet till och på ön. Inom ön finns gator med trottoarer och med hastighetsbegränsning om 30 km/h vilket skapar goda förutsättningar att färdas till fots, med cykel eller med bil. Gatunätet täcker hela ön och skapar goda förutsättningar för angöring, varutransporter och tillgång till räddningsvägar på ön. Parkering för motorfordon finns på en större yta längs med Ängöleden (provisorisk), längs med gator (kantstensparkerings) och på kvartersmark. Cykelparkering är koncentrerad till kvartersmark.

Ängö nås via Ängöleden som är en väl trafikerad trafikled som länkar samman Ängö med Kvarnholmen och Kullö. Till och från Kvarnholmen finns separerade gång- och cykelvägar som erbjuder kommunikationer för oskyddade trafikanter att transportera sig.

Inom 250 meter från planområdet finns närmsta busshållplats där linje 405 kör mellan Kalmar C, Hansa City - Norrliden - Kalmar C. Busslinje 405 har en mycket god turtäthet med flera bussar varje timme. Med sitt korta avstånd till både centrum och buss finns det goda möjligheter för ett hållbart resande.

Fossilbränslefri kommun

Kalmar kommun har genom sitt Klimat- och energiprogram en målsättning om att vara en fossilbränslefri kommun till år 2030. Två av de strategier som anges för att uppnå detta mål är Hållbart samhällsbyggande samt Hållbara transporter. Genom planområdets relativt centrala läge samt den goda tillgången till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar i närområdet ges goda förutsättningar utifrån båda dessa strategier.

Service

Ängö ligger centralt med kort gångavstånd till centrum på Kvarnholmen som erbjuder ett brett serviceutbud av mataffärer, shopping, restauranger, vårdcentral, med mera. I närheten finns även förskolor och skolor. Cirka 50 meter från det ansökta området finns en allmän lekplats och bollplan.

Teknisk försörjning

Inom planområdet förekommer inga ledningar. Kalmar Vatten, Kalmar Energi, Skanova och Telenor har ledningar i Sparregatan och Hammarskjöldsgatan. Planområdet befinner sig inom verksamhetsområde för vatten, spill-vatten och dagvatten. Intill fastigheten finns ledningar för VA, dagvatten, el och tele.

Störning och risk

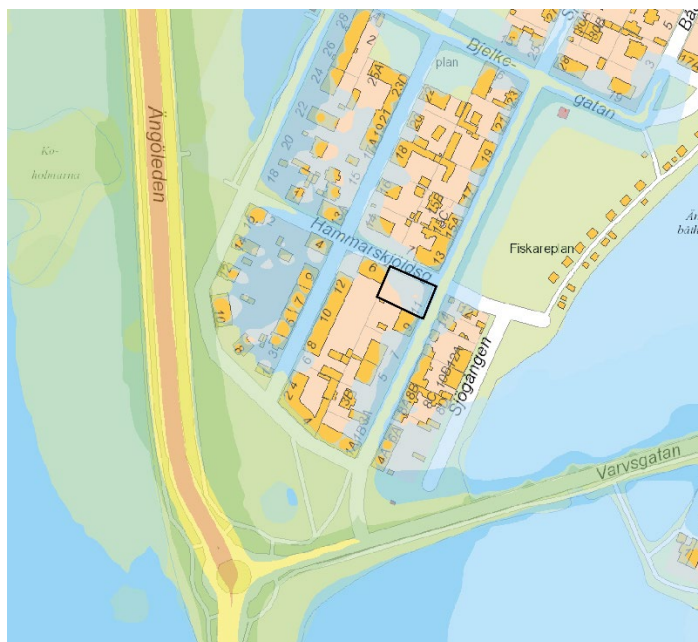
Ljudnivåer från trafik regleras i förordningen (2015:216) om trafikbuller. I förordningen anges att 60 dBA inte bör överskridas vid en bostadsbyggnads fasad eller 50 dBA ekvivalent ljudnivå/70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Enligt Kalmar kommuns generella trafikbullerkartläggning från 2021 klaras ekvivalentnivån vid fasad med god marginal. Däremot överskrids maxvärdet vid uteplats längs Sparregatan och delvis vid Hammarskjöldsgatan. Enligt förordningen får 70 dB (max) överskridas högst fem gånger per timme mellan klockan 06 och 22. Den tunga trafiken på gatorna är så låg att detta klaras.

Marken är klassad som normalriskområde. För ny bebyggelse rekommenderas därmed radonskyddande åtgärder.

Datum
Upprättad 2023-03-29
Senast reviderad 2024-09-19

Ärendebeteckning
2021-2777

20(41)

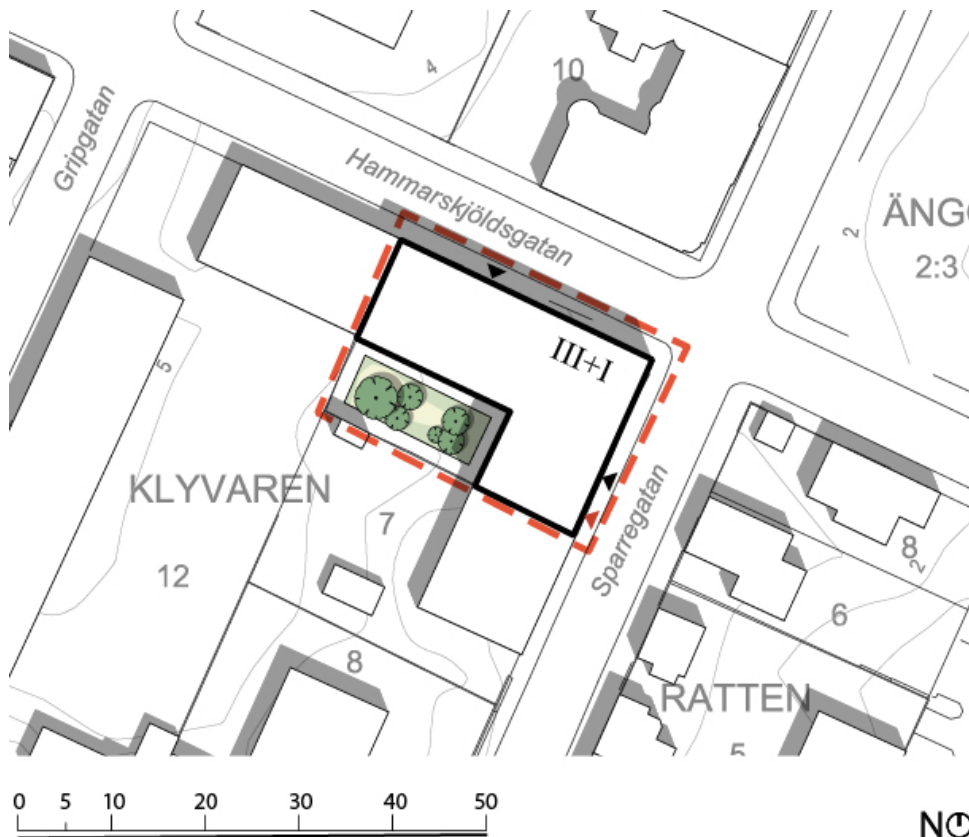


Utdrag från handläggarkartan, ekvivalent ljudnivå, trafikbuller. Planområdet inom svart ruta.
Bild: Kalmar kommun



Utdrag från handläggarkartan, maximal ljudnivå, trafikbuller. Planområdet inom svart ruta.
Bild: Kalmar kommun

Planförslag



Illustrationsplan. Planområdet är inom röd linje. Tjock linje markerar läge för ny byggnad. Svarta pilar visar möjliga lägen för entréer och röd pil är möjligt läge för nedfart till garage. Romerska siffror visar antal våningar samt vindsvåningar. Bild: Tengbom

Ängö präglas av sina många småskaliga flerbostadshus i en till tre våningar och småhus med en till två våningar. I kvarteren Kompassen och Rodret (strax norr om planområdet) finns inslag av högre byggnader i tre våningar plus vindsvåning. Dessa byggnader har sockel, hög våningshöjd och vindsvåning i brutet tak med hög taknock. Dessa högre byggnader bidrar med positiva värden på Ängö och ger bebyggelsen en brokig karaktär.

Planens genomförande innebär att stadsbilden på Ängö blir mer stadsmässig. Planförslaget innebär att byggrätten upp till takfoten inrymmer tre våningar likt befintlig bebyggelse inom kvarteret Kompassen och Rodret. Utöver detta kan en vindsvåning inredas och uppföras i ett sadeltak för att bebyggelsen ska möta befintliga karaktärsdrag i bebyggelsen på Ängö. Föreslagen bebyggelse efterliknar den högsta bebyggelsen på Ängö i volym och höjd.

Datum
Upprättad 2023-03-29
Senast reviderad 2024-09-19

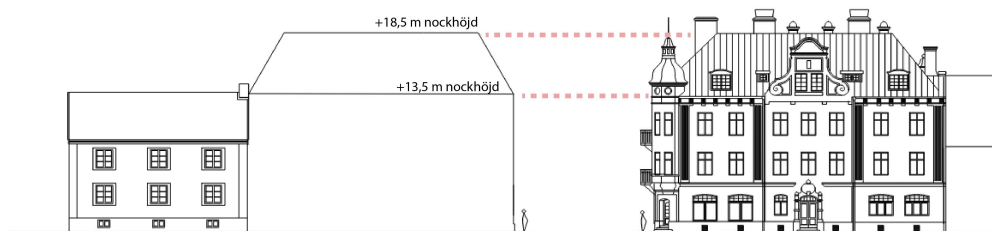
Ärendebeteckning
2021-2777

22(41)

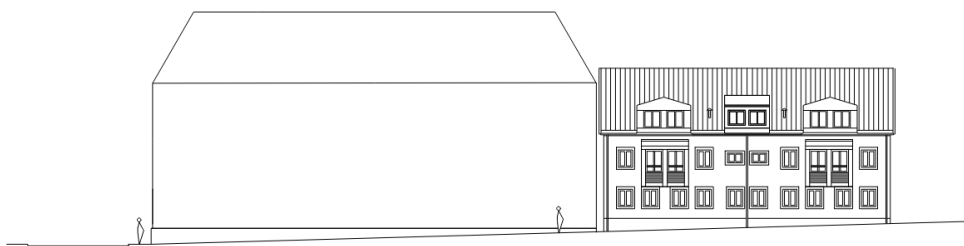
Planförslaget innebär att en lucktomt bebyggs med ny bebyggelse med entréer och fönster mot gaturummet. Förslag till ny byggrätt medger cirka 13-17 nya bostäder med underjordiskt garage. Planförslaget innebär även att det finns möjlighet att uppföra verksamhetslokaler i bottenvåningen. Det finns möjlighet till utveckling av olika verksamheter på platsen vilket kan skapa en naturlig mötesplats för människor som vanligtvis inte träffas. Ett genomförande av planförslaget kan genom dess gestaltning och utveckling påverka tryggheten och säkerheten positivt genom att fler människor kommer bo och röra sig på Ängö.

I anslutning till planområdet, snett på andra sidan gatan, finns en större sammanhängande grönyta tillgänglig för allmänheten, som är utrustad med lekredskap. Närheten till grönområde, lekplats, vatten och i viss mån service skapar förutsättningar för en god boendemiljö.

I illustrationerna nedan redovisas byggrätten med dess volym och skala som är gestaltningsmässigt anpassad för att efterlikna den befintliga bebyggelsens skala och volym på Ängö.



Sektion som visar förhållandet mellan en möjlig ny byggnadsvolym och befintlig bebyggelse samt dimensioner på det gaturum som uppstår längs med Sparregatan. Bild: Tengbom



Sektion som visar förhållandet mellan en möjlig ny byggnadsvolym och befintlig bebyggelse samt dimensioner på det gaturum som uppstår längs med Hammarskjöldgatan. Bild: Tengbom

I vyn ovan förtydligas dimensioner på det gaturum som kan uppstå i och med ett genomförande av planförslaget. I vyn kan ses att karaktärsdrag hos den befintliga bebyggelsen såsom hög nockhöjd och högre våningshöjd återspeglas i föreslagen byggrätt.

Föreslagen byggrätt innebär att byggrättens utformning och volym är anpassad efter befintlig bebyggelse på Ängö. Byggrätten medger en takfot som inryms inom tre våningar och utöver det finns möjlighet att inreda en vindsvåning. Höjdregleringen av takfoten syftar till att byggnaden inte ska bli högre än grannhuset på Kompassen 10. Dock är det möjligt att i hörnet av

Hammarskjöldsgatan och Sparregatan överskrida den tillåtna takfotshöjden för att skapa en pendang (motsvarighet) till det artikulerade hörn som pryder byggnaden på Kompassen 10. För bedömningen av vad som räknas som hörn, kan burspråket/tornet på Kompassen 10 utgöra referens. Byggnadens tak kan uppföras i sadeltak. Största takvinkel regleras till 60 grader. Vidare medger planförslaget för sockel och högre våningshöjd vilket även dessa är faktorer som är viktiga för gestaltnings- och karaktärsdragen i bebyggelsen på Ängö. Genom att föreslagen byggrätt har anpassats till den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag och volym bedöms föreslagen byggrätt vara lämplig. Föreslagen byggrätt bedöms även bidra positivt till bebyggelsens mångfald och brokighet på Ängö.

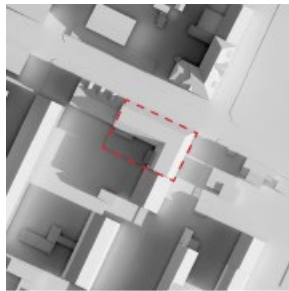
Utifrån föreslagen byggrätt har en skuggstudie genomförts för att analysera eventuell skuggpåverkan på intilliggande bebyggelse. Skuggstudien har utgått från fyra olika tidsperioder vårdagjämning, sommarsolstånd, höstdagjämning och vintersolstånd. Vid dessa tillfällen har tiderna 09:00, 12:00 och 17:00 studerats. Skuggstudien har tagit hänsyn till normaltid.

Utifrån analysen kan det konstateras att föreslagen byggrätt inte innebär någon större negativ påverkan på skuggförhållandena och angränsande bebyggelse kommer fortsättningsvis ha goda solförhållanden. Marginell skuggpåverkan för bebyggelse på motsatta sidan Hammarskjöldsgatan uppstår under hösten. Vid vintersolståndet skuggas bebyggelse på motsatt sida Hammarskjöldsgatan på dagen. Det är däremot svårt att undvika skuggpåverkan inom kvartersbebyggelse vid vintersolstånd när solen står som lägst och skuggorna blir långa. Skuggpåverkan vid vintersolstånd får därför accepteras som en konsekvens av detaljplanen.

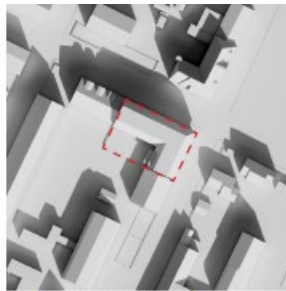
Datum
Upprättad 2023-03-29
Senast reviderad 2024-09-19

Ärendebeteckning
2021-2777

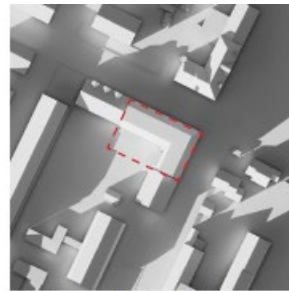
24(41)



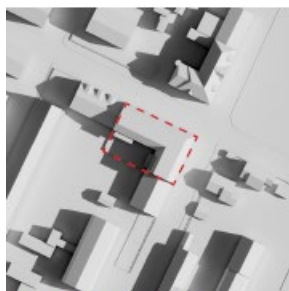
Vårdagjämning (20/3) kl. 9:00



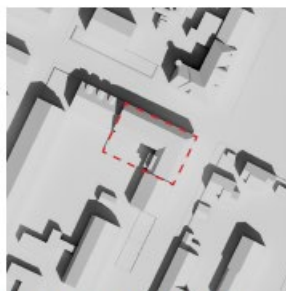
Vårdagjämning (20/3) kl. 12:00



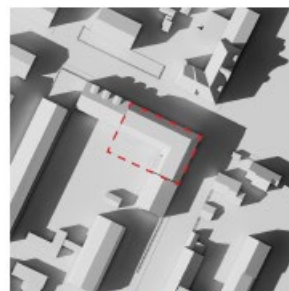
Vårdagjämning (20/3) kl. 17:00



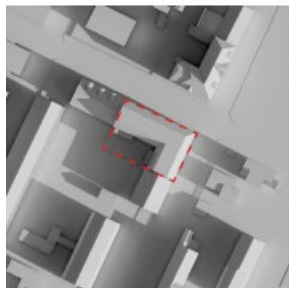
Sommarsolstånd (21/6) kl. 9:00



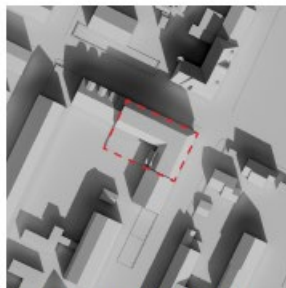
Sommarsolstånd (21/6) kl. 12:00



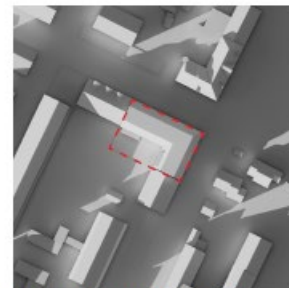
Sommarsolstånd (21/6) kl. 17:00



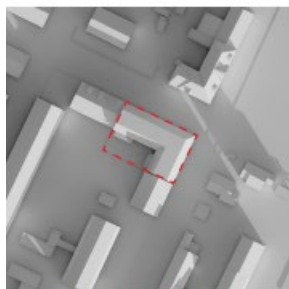
Höstdagjämning (23/9) kl. 9:00



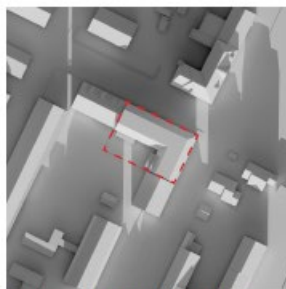
Höstdagjämning (23/9) kl. 12:00



Höstdagjämning (23/9) kl. 17:00



Vintersolstånd (21/12) kl. 9:00



Vintersolstånd (21/12) kl. 12:00



Vintersolstånd (21/12) kl. 14:30

Skuggstudie som redovisar skuggförhållandena under vårdagjämning, sommarsolstånd, höstdagjämning och vintersolstånd under klockslagen 09:00, 12:00 och 17:00.

Ändrade mark- och vattenförhållanden

Planen möjliggör för ett underjordiskt garage vilket får till följd att det kommer att uppstå ett överskott på massor. Dessa massor måste i genomförandet hanteras i enlighet med miljöbalkens regler. Garagagets uppförande får inte permanent påverka grundvattennivån.

Kulturmiljö och stadsbild

Inom eller i nära angränsning till planområdet finns inga fornlämningar.

Ängö präglas av sina många småskaliga flerbostadshus i två till tre våningar och småhus med en till två våningar. I kvarteren Kompassen och Rodret finns inslag av högre byggnader i tre våningar plus vindsvåning. Dessa byggnader har sockel, hög våningshöjd och vindsvåning i brutet tak med hög taknock. Dessa högre byggnader bidrar med positiva värden på Ängö och ger bebyggelsen en brokig karaktär.

Planens genomförande innebär att stadsbilden på Ängö blir mer stadsmässig. Föreslagen ny bebyggelse knyter i skala och gestaltning an till dessa byggnader. Gestaltningssmässigt medger den nya byggrätten en takfot under vilken inryms tre våningar likt befintliga högre byggnader i kvarteret Kompassen och Rodret. Utöver detta kan en vindsvåning inredas och uppföras i ett sadeltak eller brutet tak för att efterliknas det gestaltningssmässiga grepp som redan finns på de högre byggnaderna i kvarteret Kompassen och Rodret. Även vindsvåningar, sadeltak och brutna tak är väl förekommande i den befintliga bebyggelsen på Ängö. Ny byggrätt föreslås stå i fastighetsgräns invid trottoar vilket följer byggnadssätt på de större gatuhus som finns på Ängö. Som helhet bedöms planens genomförande stärka stadsmiljön på Ängö och inte ha några negativa effekter på stadsmiljön.

Ny bebyggelse

Föreslagen byggrätt medger bostadsbyggnation samt med möjlighet till centrumfunktioner i bottenvåning. Förslaget innebär att fastigheten kan bebyggas med cirka 13-17 nya bostäder med underjordiskt garage. Bebyggelsen har tydligt reglerats för att anpassas till omkringliggande bebyggelse på Ängö vad gäller volym, placering och skala.

Föreslagen bebyggelse regleras i höjdded av två höjdbestämmelser och en bestämmelse avseende största takvinkel. Bestämmelserna avseende höjd på bebyggelsen avser högsta nockhöjd à 18,5 meter över angivet nollplan och högsta takfotshöjd à 13,5 meter över angivet nollplan. Vidare regleras bebyggelsen med största takvinkel som anger största takvinkel om 60 grader. Takkupor får uppföras längs en tredjedel av takets längd.

En ny byggnad innebär nya entréer och fönster mot gaturummet. Vid utformning av entréer är det viktigt att dessa utformas omsorgsfullt för att inte skapa problematik för gående på Hammarskjöldsgatan eller Sparregatan.

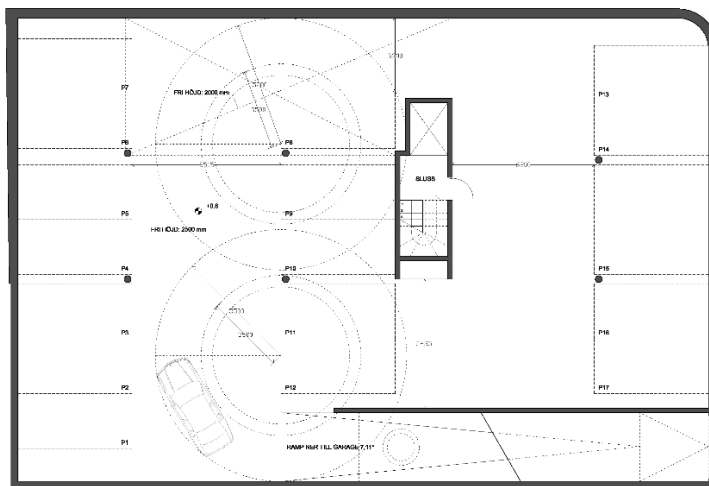
Tillgänglighet och infrastruktur

Gaturummet ska vara utformat för att uppnå krav om god tillgänglighet och framkomlighet för personer med funktionsvariationer, gående, cyklister och olika typer av fordon såsom varutransport, räddningstjänst eller renhållningsfordon. För att säkerhetsställa en god tillgänglighet för olika typer av behov och målpunkter vid gata regleras minsta frihöjd i planförslaget. Genom planförslaget regleras lägsta frihöjd för balkonger om 3,8 meter mot allmän plats och balkonger mot allmän plats får endast uppföras med en högsta bredd om 1,2 meter mätt från fasad.

Det antal parkeringsplatser som måste möjliggöras räknas fram med *Riktlinjer för parkering i Kalmar kommun* från 2016. Riktlinjerna används för att räkna fram de krav på antal parkeringsplatser som gäller för både cykel och bil.

Detaljplan medger som mest cirka 1800 m² BTA, vilket genererar ett behov om cirka 44 platser för cyklar för boende och cirka 22 platser för besökare. Utifrån dessa krav behövs en yta om cirka 120 m² för cykelparkering. Denna yta kan effektiviseras och bli mindre genom att exempelvis använda någon form av vertikal lösning och stapla cyklar på höjden. En vertikal lösning skulle kunna innebära att 2–3 parkerade cyklar upptar samma bredd som en rak cykelparkeringsficka. Därmed skulle behovet av yta för cykelparkering potentiellt kunna halveras. Cykelparkering avses anordnas antingen på innergården och eller i cykelrum i byggnadens bottenvåning och eller i parkeringsgarage. Därmed kan behovet av cykelparkeringar tillgodoses genom föreslagen bygggrätt.

För bil gäller 8 platser för boende och 1 plats för besökande per 1000 m² bruttoarea. Av platserna ska minst 5% utformas för rörelsehindrade. Det innebär att ca 16 platser krävs för att tillgodose planförslagets behov. Parkering för besökare (även besökare till lokaler som möjliggjorts i bottenvåningen) bedöms dessutom kunna lösas i närområdet med befintlig kantstensparkering eller annan befintlig parkering. Parkeringsbehovet för de boende planeras att lösas i ett garage under fastigheten, vilket i detta skede bedöms kunna rymma 17 platser inklusive en plats för rörelsehindrade.



Skiss på garage med körspår. Utrymme finns för 17 parkeringsplatser inklusive en plats för rörelsehindrad. Bild: Tengbom

Ny service

Planen möjliggör för verksamhetslokaler i bottenvåningen på den nya byggrätten.

Förändring av teknisk försörjning

Planens genomförande innebär ingen flytt av befintliga ledningar eller förändring av annan teknisk infrastruktur. Möjlighet finns att ansluta till befintliga ledningar. Kapacitet för VA, dagvatten och el bedöms finnas i befintligt system. Hämtningsfordon angör fastigheten från gata och miljöhus uppförs antingen utmed gatan i bottenvåning eller på gård. Möjlighet att ansluta till fjärrvärme finns via ledningar i Hammarskjöldsgatan.

Dagvatten

I det allmänna ledningssystemet är bedömningen att det finns kapacitet för att hantera det behov som uppstår genom planens genomförande vilket medför att ingen särskild fördröjning inom planområdet behövs. Om behov uppstår i framtiden kan åtgärder för att ge större kapacitet göras nedströms i ledningssystemet. Fastigheten Klyvaren 6 är så liten att det bedöms inte som rimligt att reglera hur pass hårdgjord den maximalt får vara eller ställa krav på fördröjning på fastigheten. Pumpning av dräneringsvatten från eventuell källare till dagvattenledning kommer att behövas inom fastigheten. För själva utloppet saknas idag dagvattenrening och det troliga är att det kommer vara så under lång tid framöver. Avrinningsområdet är litet och inte prioriterat för framtida dagvattenrening.



Avrinningsområde för planområdet. Bild: Kalmar kommun

Behov av åtgärd mot störning och risk

Översvämning

Planområdet berör marknivåer som är lägre än föreskrivna lägsta färdiga golvhöjd (2,65 meter över nollplanet enligt RH2000). Därför regleras i detaljplanen att byggnadens konstruktion inte får skadas av översvämmande vatten upp till en nivå av 2,8 meter över angivet nollplan. Detta ligger i linje med vad som anges i Länsstyrelsens rapport ”Fysisk Planering i Kalmar län med hänsyn till ett förändrat klimat – Rekommendationer för strandnära bebyggelse” från 2015/2016.

Beskrivning av planbestämmelser

Allmän platsmark

Planområdet omfattar en mindre del av Hammarskjöldsgatan och Sparregatan. Detta område regleras i planen med användningen GATA. Syftet med att in-kludera detta område i planen är för att möjliggöra bestämmelse om utfartsförbud. Utfartsförbud placeras på delar av fastighetsgränsen för Klyvaren 6. Då utfartsförbud inte får placeras på plangräns krävs att en mindre del av gatan tas med i planområdet. Denna användning innebär ingen förändring jämfört med användningen som tillämpas i stadsplan 1948 0880K-I:141 samt ändring av stadsplanen 0880K-I:274.

Kvartersmark

Inom fastigheten Klyvaren 6 möjliggör planförslaget för bostadsbyggnation samt med möjlighet till centrumfunktioner i bottenvåning. Syftet med planen är att möjliggöra för bostadsbyggnation som samspelar med den karaktär och skala som speglas i den befintliga bebyggelsen på Ängö. Planen syftar även till att möjliggöra för centrumfunktioner i byggrättens bottenvåning.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Byggrätten som medges för enligt planförslaget regleras vidare av bland annat utformningsbestämmelser och begränsningar i dess volym för att anpassa byggnaden till omgivande bebyggelses skala och volym på Ängö. Höjdbestämmelserna är anpassade så att byggnaden inte blir högre än befintlig byggnad på Kompassen 10.

- Begränsning av markens utnyttjande

Del av kvartersmark i sydväst regleras av korsmark, *marken får endast förses med komplementbyggnad*. Planbestämmelsen syftar till att säkerhetsställa byggnadens volym och skala gentemot omkringliggande bebyggelse på Ängö, samt möjliggöra för en trivsamt innergård med viss komplementbebyggelse för utevistelse för de boende.

Berörd yta får inte användas till markparkering men underjordisk parkering tillåts. Om underjordisk parkering anläggs på bostadsgården ska den förses med planteringsbart bjälklag.

- **Höjd på byggnadsverk**
I planförslaget regleras byggrätten av två höjdbestämmelser. En bestämmelse avseende högsta nockhöjd om 18,5 meter över angivet nollplan och en bestämmelse för högsta takfotshöjd om 13,5 meter ovan angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa bebyggelsens omfattning för att anpassas till bebyggelsens volym och skala på Ängö. Höjderna är satta så att byggnaden inte ska bli högre än befintlig byggnad på Kompassen 10. För artikulering av hörn gäller högsta angivna nockhöjd men undantag får göras från högsta angivna takfotshöjd.
- **Stängsel, utfart och annan utgång**
Ett utfartsförbud i korsningen vid Hammarskjöldsgatan och Sparregatan har införts för att säkra att inga osäkra in-/utfarter till/från fastigheten Kylaren 6 anläggs.
- **Takvinkel**
Bestämmelsen om största takvinkel syftar till att gestaltningsmässigt efterlikna föreslagen bebyggelse i skala och gestaltning till befintliga byggnader på Ängö. Genom bestämmelse om största takvinkel kan bebyggelsen inom planområdet upplevas ta mindre plats i gaturummet och uppfattas som lättare. Planbestämmelsen reglerar största takvinkel om 60 grader.
- **Skydd mot störningar**
I planförslaget anges en bestämmelse som reglerar konstruktionsnivån med syfte att ta höjd för framtida klimatförändringar. Bestämmelsen reglerar så att byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till en nivå 2,8 meter över angivet nollplan inte skadar byggnadens konstruktion.
- **Upphävande av strandskydd**
Med nytt planförslag återinträder behovet av beslut om upphävande eller dispens från strandskyddet enligt 7 kap 18 MB. Exploatering sker på redan ianspråktagen mark på Ängö och därmed anser kommunen att strandskyddet kan upphävas inom planområdet. Som skäl för att upphäva strandskyddet åberopas Miljöbalken 7 kap. 18c § punkt 1: ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte”.

- Utformning

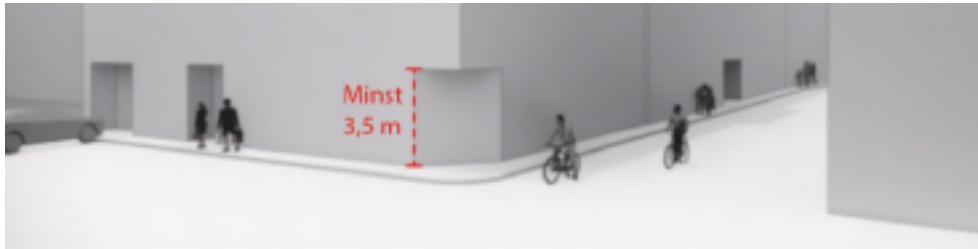
Utöver angiven byggrätt får balkonger uppföras mot allmän plats till ett största balkongdjup om 1,2 meter mätt från fasad. Balkonger ska ha en fri höjd om minst 3,8 meter från gatunivå. Bestämmelsen syftar till att harmoniera höjd- och djup på balkonger mot bebyggelse på motsatt sida Hammarskjöldsgatan. Regleringen säkrar även tillgänglighetskraven och en fri höjd för personer och fordon som har sitt mål vid gatan.

För att anpassa bebyggelsens gestaltning till annan bebyggelse inom Ängö reglerar planen att takkupor endast får uppföras längs en tredjedel av takets längd mot gata. Vidare får takterrass, takkupor eller frontespis uppföras längs ½ av takfotens längd mot bostadsgård.

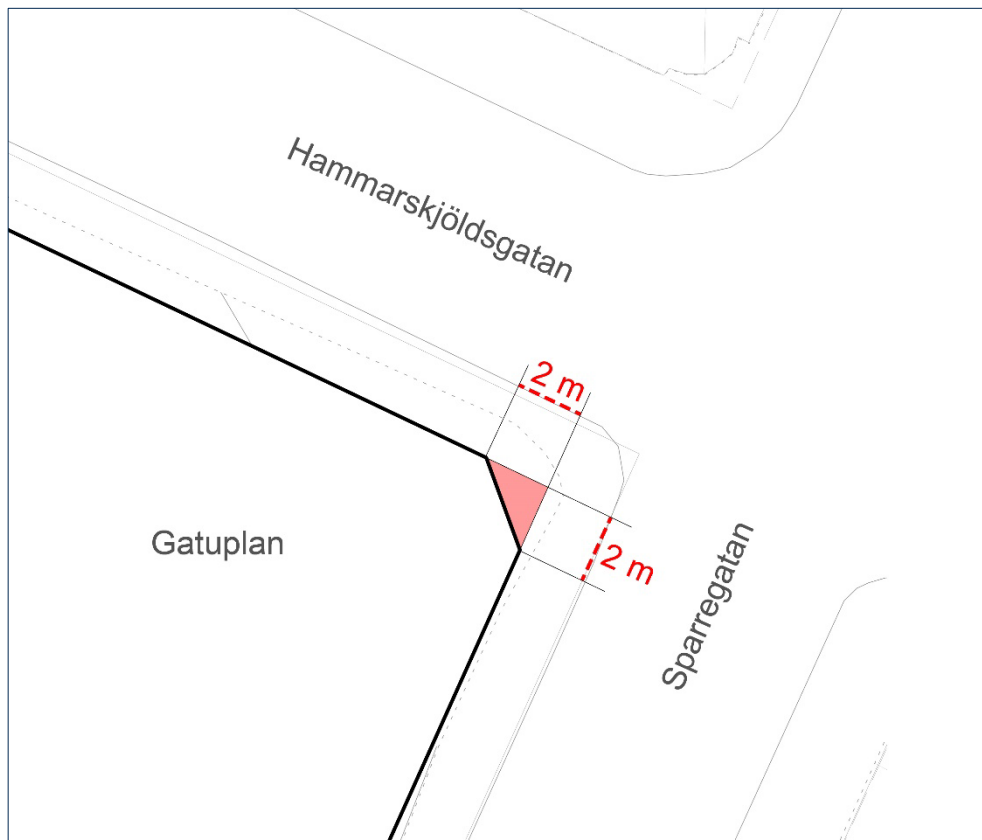
Planen möjliggör att det i hörnet av Hammarskjöldsgatan och Sparregatan går att överskrida den tillåtna takfotshöjden för att skapa en pendang (motsvarighet) till det artikulerade hörn som pryder byggnaden på Kompassen 10. Högsta nockhöjd gäller dock. För bedömningen av vad som räknas som hörn, kan burspråket/tornet på Kompassen 10 utgöra referens.

Planen reglerar att byggnaden ska utformas så att skalan bryts ner i längd- och höjddled mot Hammarskjöldsgatan. Skalan kan exempelvis brytas ner genom skiftningar i material och färgsättning i längd- och höjddled, skiftande takfotshöjd och takutformning, förskjutningar i fasadliv eller liknande arkitektoniska grepp, se illustration nedan för exempel. Bestämmelsen syftar till att skapa en väl genomarbetad fasad mot Hammarskjöldsgatan som i sitt uttryck bryter ner skalan. Målet är att fasaden, som i förhållande till bebyggelsen i närområdet är relativt lång, ska uppfattas som varierad i såväl längdled som höjddled och på ett harmoniskt sätt förhålla sig till sin omgivning.

Planen reglerar att byggnaden ska utformas med en hörnavskärning i hörnet mot Sparregatan och Hammarskjöldsgatan. Hörnavskärning ska utföras med skärningspunkt 2.0 meter in från kvartershörn vid vardera gata. Hörnavskärning ska utföras till en höjd om minst 3,5 meter från gatunivå. Se figurer med principer för hörnavskärning nedan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa fri sikt i korsningen Hammarskjöldsgatan/Sparregatan. Bestämmelsen syftar även till att samspela med hörnavskärning på Kompassen 10 på norra sidan Hammarskjöldsgatan.



Vy från korsning Sparregatan/Hammarskjöldsgatan. Hörnavskärning för att säkerställa fri sikt.



Hörnavskärning. Principer för hörnavskärning i gatuplan med syfte att skapa en sikttriangel och säkerställa fri sikt i korsningen Sparregatan/Hammarskjöldsgatan.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Allmänt huvudmannaskap gäller för allmän platsmark. Strandskyddet är upphävt inom hela planområdet.

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för underhåll och skötsel av dessa områden.

Regler och tillstånd

Detaljplan berör ej regler och tillstånd gällande till exempel tillstånd enligt kulturminneslagen, miljöbalken (byggande i vatten mm) eller ändrad lovplikt för bygglov.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en exploatör/privat fastighetsägare om genomförandet av en detaljplan på mark som inte ägs av kommunen. Avtalet slår fast ansvar, utförande och kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören eller fastighetsägaren.

Kvartersmarken inom planområdet ägs av CA fastigheter AB. Kommunen äger den allmänna platsmarken (gata).

Exploatören ansvarar för:

- de kostnader för åtgärder som är till nytta för eller krävs för att genomföra planen
- förbättring av gata intill detaljplaneområdet som orsakas av genomförandet av detaljplanen

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

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

Fastighetsrättsliga frågor

Planen föranleder inga krav på fastighetsbildning då avgränsningen mellan planförslagets kvartersmark och allmän platsmark följer befintliga fastighetsgränser. Planen föranleder inte heller några nya servitut, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggning. Om fastighetsindelning ändras kan dock behov uppstå.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Inga tekniska utredningar bedöms behöva genomföras för att planen ska gå att genomföra. Ställningstaganden och bedömningar kring tekniska frågor finns beskrivna i planbeskrivningen under respektive rubrik.

Tekniska anläggningar

Planens genomförande innebär ingen flytt av befintliga ledningar eller förändring av annan teknisk infrastruktur.

Ekonomiska frågor

Kommunen bedömer att planen är ekonomiskt genomförbar. De intäkter som möjliggörs för exploatören genom en ny byggrätt bedöms överstiga de kostnader som uppstår för att iordningställa planområdet.

För exploatören till Klyvaren 6 uppkommer kostnader för uppförandet av nya byggnader och iordningställande av kvartersmarken. Andra kostnader som belastar exploatören är kostnader för planläggning.

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 med mera bekostas av exploatören utifrån särskilda taxor. Kostnader för eventuella ingrepp och återställning av allmän platsmark kan eventuellt tillkomma och bekostas då av exploatören.

Detaljplanen medför inga kostnader för kommunen.

Kostnader

- Exploator bekostar framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar och projektering.
- Exploator kommer att bekosta samtliga åtgärder inom planområdet som en följd av planförslaget.

- Exploatör bekostar eventuella ingrepp och återställning av allmän platsmark.
- Exploatör har ansvar för anslutning till tekniska försäljningsanläggningar.

Intäkter

- Exploatör kommer att få intäkter från de nya lägenheterna och markens värde kommer att öka.

Planavgift

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

Konsekvenser av planens genomförande

Strategisk miljöbedömning

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

Undersökning

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

Sociala konsekvenser

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

Tillgänglighet

Planområdet består av kvartersmark och är inte tillgängligt för allmänheten. Om ett flerbostadshus uppförs inom planområdet påverkas således inte hur tillgängligt Ängö är för boende eller besökare. Nya boende kommer ha god tillgång till rekreation på allmän platsmark i och med den omedelbara närheten till Fiskareplan på andra sidan korsningen Hammarskjöldsgatan/Sparregatan.

Barnperspektiv

Den samlade bedömningen är att genomförandet av detaljplanen överensstämmer med barnets bästa i enlighet med barnkonventionen. Barnkonventionen definierar barn som varje människa som är under 18 år.

Framtida boende i bostäder som detaljplanen möjliggör för kommer att ha goda förutsättningar för ett välfungerande vardagsliv. För barn är planområdet strategiskt placerat med närhet till förskola, skola, barnomsorg, fritidsverksamhet och fritidsaktiviteter. Det finns också goda förutsättningar att självständigt ta sig till och från platsen och för barn viktiga målpunkter med hjälp av kollektivtrafik, eller via gång och cykel. Trafikrummet i angränsning till planområdet ger goda förutsättningar för även relativt unga barn att självständigt röra sig i närområdet. Detta då hastighetsgränserna är 30 km/h, trafikflödet lågt och det finns trottoarer längs med gatorna. Grönytan med lekplats och bollplan nordost om planområdet ger såväl yngre som lite äldre barn goda förutsättningar till lek och rörelse i nära angränsning till hemmet.

Barn som redan bor i området kommer ej påverkas negativt av detaljplanens genomförande. En mindre grönyta kommer att försvinna, men inget tyder på att området idag frekvent nyttjas av barn.

Trygghet och säkerhet

Planens genomförande bedöms ha en positiv inverkan på områdets trygghet och säkerhet. Detta uppnås genom att en idag obebyggd lucktomt bebyggs. En ny byggnad tillför nya entréer och fönster mot gaturummet (vilket bidrar till fler så kallade "ögon på gatan" där de som rör sig på gatan är synliga från fönstren i huset) samt att fler människor kommer att bo och röra sig på Ångö.

Mark- och vattenförhållanden

Enligt SGU:s översiktskarta består marken av sandig morän vilket i regel fungerar väl för grundläggning av ny bebyggelse. Marken undersöks närmare under projektering.

Topografin på fastigheten påverkas då delar bebyggs med nytt bostadshus och gårdsytan eventuellt kommer hamna högre än i nuvarande läge för att möjliggöra underjordiskt garage.

Marken är tidigare ianspråktagen för bostadsändamål. På platsen finns ingen kännedom om verksamheter som kan ha gett upphov till markföroreningar. Bedömningen är därför att skäl saknas för att tro att det finns markföroreningar inom planområdet som överskrider riktvärden för känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark.

På grund av att ett underjordiskt parkeringsgarage ska anläggas kan exploateringen totalt sett få ett överskott av massor vilket behöver hanteras i genomförandet enligt miljöbalkens regler. Garagagets uppförande får inte permanent påverka grundvattennivån.

Vid överskott av massor och om dessa ska återanvändas på annan plats, ska hanteringen ske enligt miljöbalken och en anmälan eventuellt lämnas in.

Kulturmiljö och stadsbild

Planens genomförande innebär att stadsbilden på Ängö blir mer stadsmässig. Det nya tillägget knyter an till en skala och struktur som redan finns på ön. Ängö präglas av sina många småskaliga flerbostadshus i två till tre våningar och småhus med en till två våningar. I kvarteren Kompassen och Rodret finns inslag av högre byggnader i tre våningar med inredd vindsvåning. Dessa byggnader har sockel, hög våningshöjd och vindsvåning i brutet tak med hög taknock. Dessa högre byggnader bidrar med positiva värden på Ängö och ger bebyggelsen en brokig karaktär. Föreslagen ny bebyggelse knyter i skala och gestaltning an till dessa byggnader. Gestaltningssmässigt medger den nya bygggrätten en takfot under vilken inryms tre våningar likt befintliga högre byggnader i kvarteren Kompassen och Rodret. Utöver detta kan en vindsvåning inredas och uppföras i ett sadeltak. Syftet med detta är att byggnaden ska upplevas som lättare och uppfattas ta upp mindre plats i gaturummet. På så vis efterliknas det gestaltningssmässiga grepp som redan finns på de högre byggnaderna i kvarteren Kompassen och Rodret. Även vindsvåningar, sadeltak och brutna tak är väl förekommande i den befintliga bebyggelsen på Ängö. Ny bygg rätt föreslås stå i fastighetsgräns invid trottoar vilket följer det byggnadssätt som redan finns på Ängö. Som helhet bedöms planens genomförande stärka stadsmiljön på Ängö och inte ha några negativa effekter på stadsmiljön.

Bebyggelse

Tidigare har den så kallade "Gröna stugan" stått på fastigheten Klyvaren 6. Idag är Klyvaren 6 obebyggd.

Tillgänglighet och infrastruktur

Ängös gena och sammanhängande påverkas inte av planens genomförande. Tillgängligheten på och till ön kommer fortsatt att vara god detsamma gäller för till exempel angöring, parkering, varuleveranser och räddningsfordon.

Service

Detaljplan medger möjligheten att bottenvåningen används för centrumändamål.

Teknisk försörjning

Planens genomförande innebär ingen flytt av befintliga ledningar eller förändring av annan teknisk infrastruktur.

Störning och risk

De risk- och störningsfrågor som identifierats inom ramen för detaljplanen är frågor förknippade med ökad trafik och risk för översvämning. Planens genomförande innebär ökad trafik till och från Ängö med anledning av att planen möjliggör för nya bostäder och parkeringsplatser. Omfattningen av den ökade trafiken bedöms i sitt sammanhang vara så pass liten att påverkan på närmiljön i form av ökat buller eller försämrad utomhusluft anses vara försumbar. Delar av planområdet ligger under en marknivå på +2,65 och det bedöms därför finnas risk för översvämning. Risker har hanterats med planbestämmelsen ”Byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till en nivå +2,8 m över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion”.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Riksintressen

Planområdet påverkar inte något riksintresse enligt 3, 4 eller 7 kap i Miljöbalken. Däremot berörs planen av riksintresse för Kalmar flygplats vilket innebär att byggnader inom planområdet inte får överstiga +50,3 meter över havet (RH 2000). Riksintresset påverkas inte då det inte möjliggörs för ny bebyggelse som överstiger +50,3 m.

Planområdet har tidigare omfattats av riksintresse för kulturmiljövården (Kalmar H48). Riksantikvarieämbetet beslutade med stöd av 2 § förordningen (1998:896) om hushållning med mark- och vattenområden m.m. om att ändra omfattningen av riksintresset med konsekvensen att planområdet inte längre omfattas av riksintresset.

Fornminnen

Inom planområdet finns inga kända fornminnen.

Byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga byggnadsminnen.

Strandskydd

Planområdet omfattas av äldre detaljplan som inte reglerar strandskyddsbestämmelser. Med nytt planförslag återinträder behovet av beslut om upphävande av strandskyddet. Som skäl för att upphäva strandskyddet åberopas Miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1: ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte”. Exploatering sker på redan ianspråktagen mark på Ängö och därmed anser kommunen att strandskyddet kan upphävas inom planområdet.

Skyddsrum

Inom planområdet finns inga skyddsrum.

Miljökvalitetsnormer

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

Utomhusluft

Miljökvalitetsnormer (MKN) gäller för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bensen(a)pyren och ozon. I Kalmar genomförs kontinuerligt stoftmätningar (PM 10) samt NOx. Dock överskreds de nationella miljömålen för exempelvis bensen.

Vatten

För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljökvalitetsnormer för vatten (*Vattenförvaltningsförordningen 2004:660*). Vattenmyndigheterna beslutade i december 2009 om de normer (=kvalitetskrav) som ska gälla för yt- och grundvatten. Målsättningen var att alla vattenförekomster skulle ha uppnått god status 2015. Eftersom det bedömts tekniskt omöjligt att uppnå statusen till 2015 har nytt mål satts att vattenförekomsterna senast år 2021 ska ha uppnått god ekologisk status. Planområdet påverkar vattenförekomsten S n Kalmarsund. Vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027. Enligt gällande statusklassning har vattenförekomsten Måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljöproblemet bedöms främst vara övergödning.

Dagvatten från planområdet leds till som tillhör vattenförekomsten S n Kalmarsund. S n Kalmarsund har idag Måttlig ekologisk status och Uppnår ej god kemisk status. Enligt miljökvalitetsnormen ska vattenförekomsten uppnå God ekologisk status 2039 och God kemisk ytvattenstatus. Mindre stränga krav finns för bromerade difenyleter och kvicksilver. Gränsvärdet för bromerade difenyletrar och kvicksilver överskrids i alla Sveriges vattenförekomster och det bedöms vara tekniskt omöjligt att åtgärda detta. Ämnena transporteras lång väg via luft för att sedan deponeras i våra vatten. Halterna får dock inte öka.

S n Kalmarsund har problem med övergödning, där halterna för både kväve och fosfor överskrids. Jordbruk, enskilda avlopp och omgivande vattenförekomster bedöms ha betydande påverkan. Förutom bromerade difenyletrar och kvicksilver överskrids även halterna av tributyltenn. Det är inte klarlagt var ifrån tributyltennet kommer, men ämnet har tidigare använts i båtbottnfärger.

Planområdet ligger ovanför grundvattenförekomsten Kalmarkustens sandstensformation. Vattenförekomsten har otillfredsställande kemisk status och otillfredsställande kvantitativ status. Vattenförekomsten har problem med att

saltvatten tränger in i brunnar i Blekinge län, vilket indikerar ett överuttag av vatten. Man har även noterat sjunkande grundvattennivå under vinterhalvåret. Miljökvalitetsnormen är God kemisk grundvattenstatus och God kvantitativ status. Ett mindre strängt krav finns för klorid fram till 2027.”

Översiktsplaner

Översiktsplan Kalmar kommun

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan Unika Kalmar från 2013. Området finns med som en del av den utökade innerstaden där förtätning är möjlig inom hela området.



Utsnitt ur gällande översiktsplan, orange färg: Innerstaden – Hela innerstaden är lämplig för förtätning framförallt med verksamheter och service i bottenvåningarna (planområde inom svart streckad linje). Bild: Kalmar kommun

Vatten och avlopp – Tematiskt tillägg till översiktsplanen

- Angrip föroreningskällorna.
- Minska andelen hårdgjord yta vid exploatering utifrån platsens förutsättningar.
- Öka andelen grönytor utifrån platsens förutsättningar för att skapa möjlighet för infiltration av dagvatten.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten där så är möjligt utifrån platsens förutsättningar.
- Eftersträva öppen dagvattenhantering.
- Rena dagvatten när det behövs.

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

Kommunala program och beslut i övrigt

En grönstrukturplan, antagen av KF 2010-09-29, ska utgöra underlag för planering. Planområdet är inte utpekad i grönstrukturplanen. Två grönområden, ett Ängöplan vid korsningen Bjelkegatan/Gripgatan och Fiskareplan mellan strandkanten och Sparregatan, pekas ut i grönstrukturplanen. Fiskareplan beskrivs som ny grannskapspark med enklare lekplats och är särskild värdefull i stora delar. Ängöplan beskrivs som värdefull mindre park som och är särskilt värdefull i sin helhet. Inget av dessa grönområden påverkas av planens genomförande men antalet besökare på dessa platser kan komma att öka. Bedömningen är att planförslaget är förenligt med de beskrivningar av värden och möjligheter som beskrivs i grönstrukturplanen.

Ett positivt planbesked för detaljplanen gavs 2020-05-07.

Lägsta färdiga golvhöjd

I Samhällsbyggnadsnämnden fattades 2012-12-19 beslut om riktlinjen att lägsta färdiga golvhöjd för bostäder ska vara belägen minst 2,65 meter över nollplanet utifrån det nationella höjdsystemet RH2000. Eftersom planområdet berör marknivåer som är lägre än föreskrivna lägsta färdiga golvhöjd föreslås detta regleras i planförslaget. I planförslaget anges bestämmelse som reglerar konstruktionsnivå istället för lägsta färdiga golvhöjd med samma syfte men utifrån Länsstyrelsens rapport "Fysisk Planering i Kalmar län med hänsyn till ett förändrat klimat – Rekommendationer för strandnära bebyggelse" från 2015/2016. För att ta höjd för framtida klimatförändringar reglerar planen att "Byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till en nivå +2,8 meter över angivet nollplan inte skadar byggnadens konstruktion".