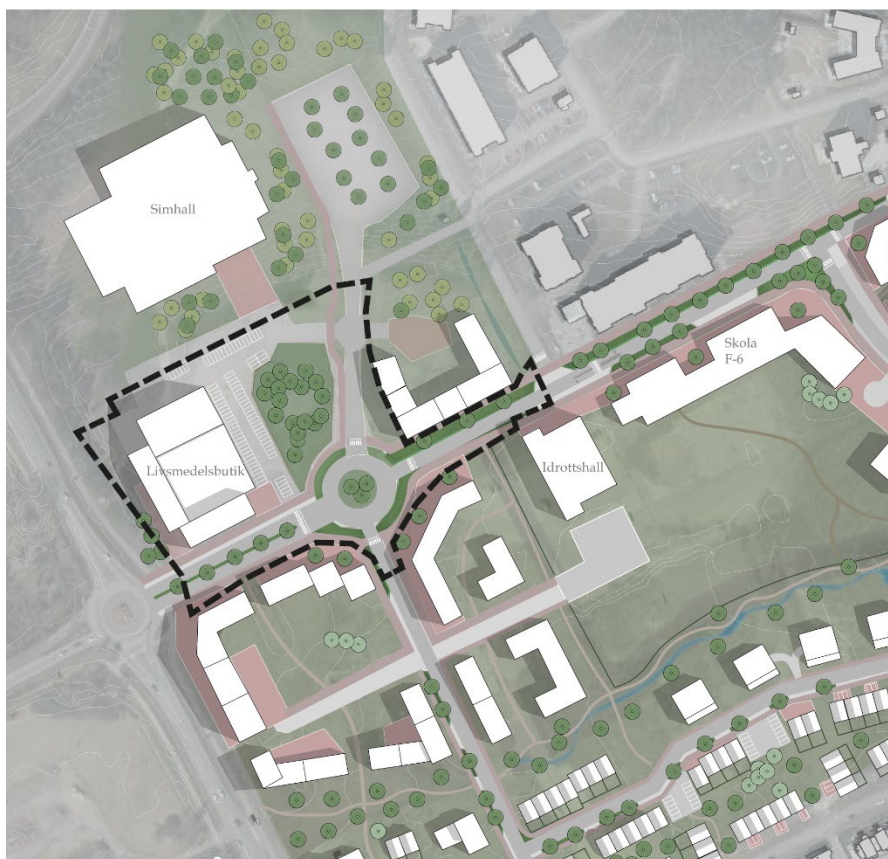


Planbeskrivning

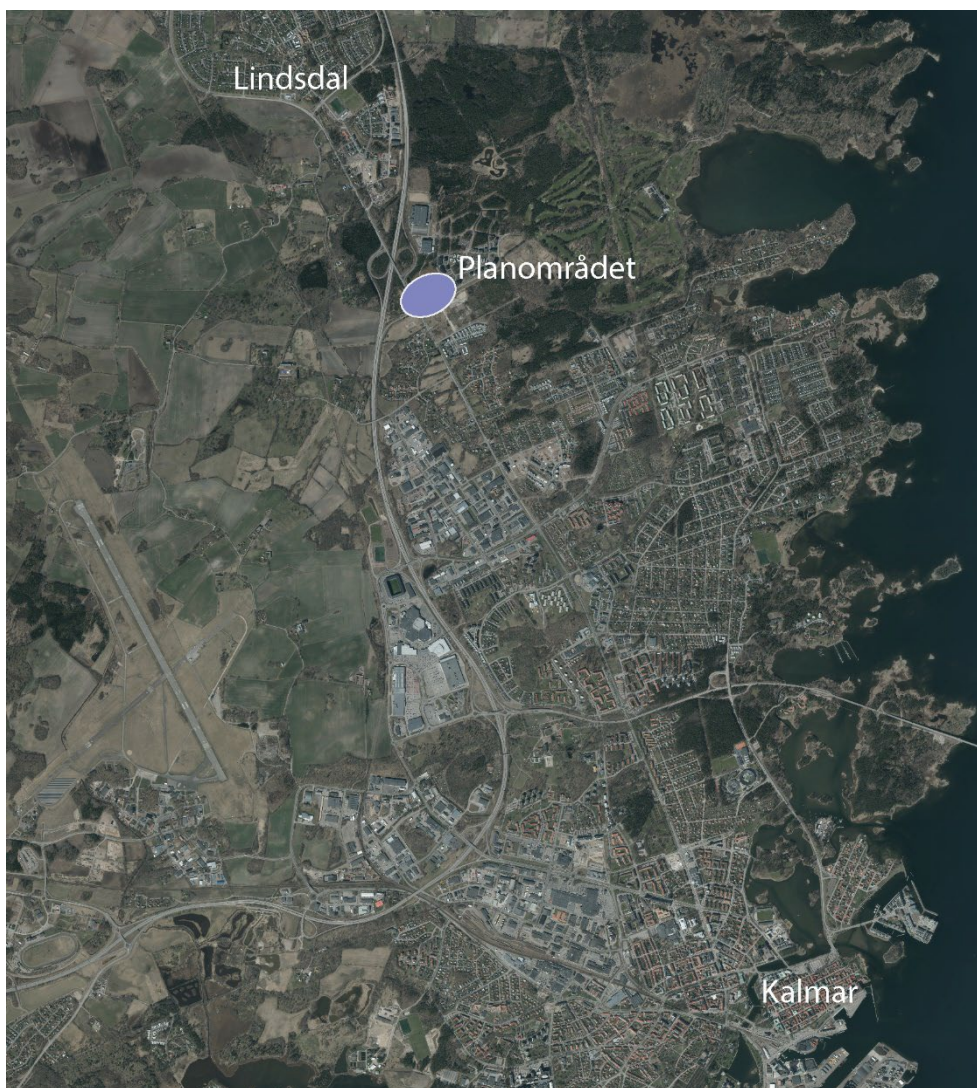
Del av Kläckeberga 10:1: och del av Kläckeberga 10:10 (livsmedelsbutik), Snurrom

Antagandehandling



Kalmar kommun

Planeringsenheten | Samhällsbyggnadskontoret
Adress Box 611, 391 26 Kalmar | Besök Storgatan 35 A
Tel 010-352 00 00 vx | sam.byggnadskontoret@kalmar.se



Lokalisering av planområdet i förhållande till centrum och Lindsdal.

Planhandlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Bilagor till planhandlingar:

- Dagvattenutredning
- Markteknisk undersökning
- Geoteknisk utlåtande
- Naturvärdesinventering
- PM Parkeringsutredning
- PM Trafik – Värnsnäs vägen (västra delen), reviderat
- PM Markmiljö

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret.

Birgit Endom
Planarkitekt, Kalmar kommun

Sammanfattning

Den nya detaljplanen möjliggör för en etablering av centrumfunktioner med livsmedelsbutik och utbyggnad av infrastruktur. Området är lokaliserat i början av stadsdelen Snurrom vid Norra vägen och kommer genom detaljplanen kunna utvecklas som en del av en välkomnande entré.

Förslaget möjliggör för en omgestaltad huvudgata in till stadsdelen som inkluderar trädplanteringar, gång- och cykelvägar samt möjlighet för en cirkulationsplats. I området sparas och bevaras en befintlig trädunge som består av flera ekar och andra lövträd. Inom det aktuella kvarteret intill nya bad- och friskvårdsanläggningen och Lotusvägen kommer på sikt utvecklas kommersiella lokaler med möjlighet att komplettera med möteslokaler eller lokaler med sociala funktioner. På sikt planeras för bostäder och kommersiella lokaler även i kvarteret mellan Lotusvägen och Prästkragevägen.

Utvecklingen inom planområdet är i linje med Kalmar kommuns översiktsplan och planprogrammet för Snurrom.



Lokalisering av planområdet vid Norra vägen

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.

Vad är en planbeskrivning?

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan ska vara vägledande vid tolkning av detaljplanen.

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

Planförfarande och tidplan

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med. Den aktuella detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner som påbörjats efter 1 januari 2015 enligt så kallat utökat förfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen.

Plankartan är utformad enligt Boverkets föreskrifter om detaljplaner (2020:5) och allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (2020:6).

Planens preliminära tidplan:



Innehållsförteckning

1. Detaljplanens syfte	9
1.1 Syfte	9
2. Planeringsförutsättningar	9
2.1 Kommunal planeringsförutsättningar	9
<i>Översiktsplan</i>	9
<i>Planprogram</i>	11
<i>Grönstrukturplanen</i>	12
<i>Fastigheter inom planområdet</i>	12
<i>Gällande detaljplaner</i>	13
2.2 Riksintressen	14
<i>Trafikkommunikation</i>	14
<i>Totalförsvaret</i>	16
2.3 Miljökvalitetsnormer	16
<i>Luft</i>	16
<i>Vatten</i>	17
2.4 Fysisk miljö	17
<i>Bebyggelse och omgivning</i>	17
<i>Service</i>	20
<i>Kulturmiljö</i>	21
2.5 Trafik	22
<i>Motortrafik</i>	22
<i>Gång- och cykeltrafik</i>	26
<i>Kollektivtrafik</i>	27
<i>Mobilitetsåtgärder</i>	27
2.6 Sociala förutsättningar	28
<i>Mångfald</i>	28
<i>Vardagsliv</i>	28
<i>Trygghet</i>	29
<i>Mobilitet</i>	29
2.7 Natur och miljö	30
<i>Hydrologi</i>	30
<i>Skymning</i>	30
<i>Dagvatten</i>	30
<i>Natur- och grönområden</i>	32
<i>Landskapsbild</i>	35
2.8 Geoteknik	36
2.9 Tekniska förutsättningar	36
2.10 Hälsa och säkerhet	36
<i>Omgivningsbuller</i>	36
<i>Risk för översvämning</i>	37
<i>Markmiljö</i>	37
<i>Radon</i>	39
3. Beskrivning av detaljplanen	39
3.1 Bakgrund	39
3.2 Planförslag	40
<i>Bebyggelse</i>	41
<i>Utemiljö</i>	43
<i>Trafik och anläggning</i>	45
<i>Dagvattenhantering</i>	46

3.3	Genomförandetid	47
	<i>Allmän plats</i>	47
	<i>Huvudmannaskap</i>	47
3.4	Kvartersmark	47
4.	Motiv till detaljplanens regleringar	48
4.1	Motiv till regleringar	48
	<i>Användning av allmän plats</i>	48
	<i>Användning av kvartersmark</i>	48
	<i>Egenskapsbestämmelser för allmän plats</i>	49
	<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	49
5.	Genomförandefrågor	53
5.1	Fastighetsrättsliga frågor	53
	<i>Fastighetsindelningsbestämmelser</i>	53
	<i>Förändrad fastighetsindelning (fastighetsbildning)</i>	53
	<i>Gemensamhetsanläggning med mera</i>	54
	<i>Rättigheter</i>	54
5.2	Mark- och utrymmesförvärv	55
	<i>Skyldighet och rätt till inlösen</i>	55
5.3	Ekonomiska frågor	55
	<i>Planekonomisk bedömning</i>	55
	<i>Ekonomiska konsekvenser för kommunen</i>	55
	<i>Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare och exploatör</i>	56
	<i>Ekonomiska konsekvenser för rättighetshavare</i>	56
	<i>Planavgift</i>	56
5.4	Organisatoriska frågor	56
	<i>Exploateringsavtal</i>	56
	<i>Markanvisning</i>	57
	<i>Tidplan och etapper</i>	57
5.5	Tekniska frågor	57
	<i>Tekniska åtgärder</i>	57
	<i>Utbyggnad av allmän plats</i>	57
	<i>Utbyggnad av vatten och avlopp</i>	58
	<i>Dagvattenåtgärder och skyfall</i>	58
5.6	Upplysningar och prövning enligt annan lagstiftning	58
6.	Konsekvenser	58
6.1	Fastigheter och rättigheter	58
6.2	Riksintresse	58
	<i>Trafikkommunikation</i>	58
	<i>Totalförsvaret</i>	59
6.3	Miljökvalitetsnormer	59
	<i>Luft</i>	59
	<i>Vatten</i>	59
6.4	Fysisk miljö	60
	<i>Bebyggelse, rekreation och omgivning</i>	60
	<i>Service</i>	60
6.5	Trafik	60
	<i>Gång- och cykeltrafik samt motortrafik</i>	60
	<i>Transporter</i>	61
	<i>Parkering</i>	61
6.6	Sociala konsekvenser	61
	<i>Mångfald</i>	61

	<i>Vardagsliv</i>	61
	<i>Trygghet</i>	62
	<i>Mobilitet</i>	62
6.7	Natur och miljö	63
	<i>Strategisk miljöbedömning</i>	63
	<i>Ställningstagande om betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)</i>	63
	<i>Skyfall</i>	63
	<i>Dagvatten</i>	63
	<i>Natur- och grönområden</i>	63
	<i>Landskapsbild</i>	64
6.8	Geoteknik	64
6.9	Hälsa och säkerhet	64
	<i>Omgivningsbuller</i>	64
	<i>Översvämning</i>	64
	<i>Markmiljö</i>	64
	<i>Skuggpåverkan</i>	64
7.	Planeringsunderlag	65
7.1	Beslutsprotokoll	65
7.2	Kommunala	65
	<i>Detaljplan</i>	65
	<i>Planprogram</i>	65
	<i>Grundkarta och fastighetsförteckning</i>	65
	<i>Översiktsplan</i>	65
	<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan, enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)</i>	65
7.3	Utredningar	66
	<i>Dagvattenutredning</i>	66
	<i>Geoteknisk utredning och markmiljö</i>	66
	<i>Trafikutredning</i>	66
	<i>Naturvärdesinventering, artskydd, övriga naturvärden</i>	66

1. Detaljplanens syfte

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för centrumverksamheter med livsmedelsbutik och ombyggnation av gator vid entrén till stadsdelen Snurrom. Vidare är syftet att bevara den befintliga trädningen som kan utvecklas till multifunktionellt parkområde.

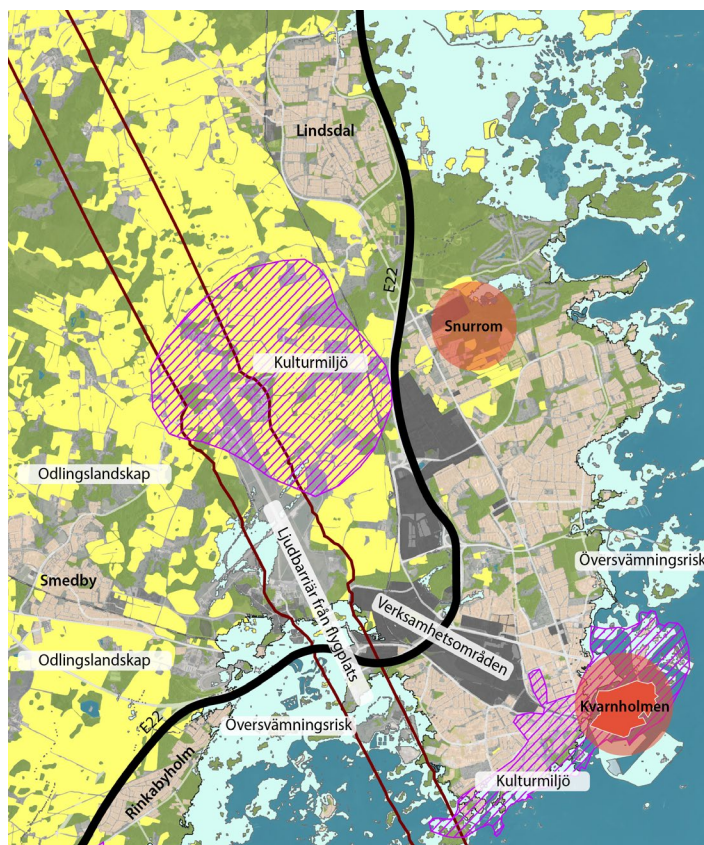
Den nya bebyggelsen och gator ska anpassas till omgivande bebyggelse och det behov som finns i framtiden när hela staden kommer utvecklas. Särskilt stor vikt ska läggas på bebyggelsens och det offentliga rummets utformning, eftersom planområdet kommer utgöra en viktig mötesplats och markerar entrén för Friluftsstaden Snurrom.

2. Planeringsförutsättningar

2.1 Kommunal planeringsförutsättningar

Översiktsplan

Kalmar kommuns befolkning växer kontinuerligt, vilket ökar behovet av bostäder, service och infrastruktur. Samtidigt som kommunen växer finns begränsningar för stadens tillväxt med översvämningsrisk i öster, odlingslandskap och kulturmiljö i väster och begränsning av ljudbarriärer från flygplatsen och E22:an. Barriärerna och begränsningarna har bidragit till att Kalmar tätort har växt i en nord-sydlig riktning.



Överblick över kommunens olika begränsningar.

I översiktsplan för Kalmar kommun från 2013 ingår planområdet i stadsdelsområdet Norra staden och är utpekad som utredningsområde för bostäder och som en viktig entré- och sambandspunkt. I översiktsplanen uttrycks ambitionen om att närheten till Värnsås och golfbanan kan kopplas ihop med bebyggelse i ett varierat bostadsbestånd. En utveckling i detta område skapar stadsmiljöer med nära koppling till blå och gröna värden, men även till innerstaden.

Närheten till innerstaden ger goda förutsättningar till gång-, cykel- och kollektivtrafikresande till och från Norra staden. Detta ger bättre möjligheter att undvika bilen för kortare resor.



Markanvändningskarta från översiktsplan 2013, planområde markerad med streckad linje.

Enligt Kalmar kommuns översiktsplan, *Översiktsplan 2035, med utblick mot 2050*, som antogs av kommunfullmäktige den 19 juni 2023 ligger planområdet inom fördjupningsområdet Friluftsstaden. Här finns det möjlighet att utveckla bostads- och centrumområden med närhet till vandringsleder, rika kulturmiljöer, historiska odlingslandskap och andra rekreativa värden. Utvecklingen bidrar även till att stärka kopplingen mellan Lindsdal och innerstaden.

I Friluftsstaden finns möjlighet att utveckla cirka 1700 nya bostäder, samt många arbetsplatser och servicefunktioner. Den nya bebyggelsen ska utvecklas i samklang med områdets unika natur-, kultur- och friluftsvärden. Friluftsstaden ska utvecklas med olika upplåtelseformer och storlekar för att skapa ett mer varierat bostadsbestånd i området.

Planområdet utpekas tillsammans med kvarteret på östra sidan Lotusvägen som utbredningsområde för både bostäder och samhällsservice. Eftersom kvarteren lokaliseras i början av Snurrom är det viktigt att områdena utvecklas som en entré med centrumverksamheter tillsammans med bostäder.



Markanvändningskarta från översiktsplan 2023, planområdet markerad i svart streckad linje.

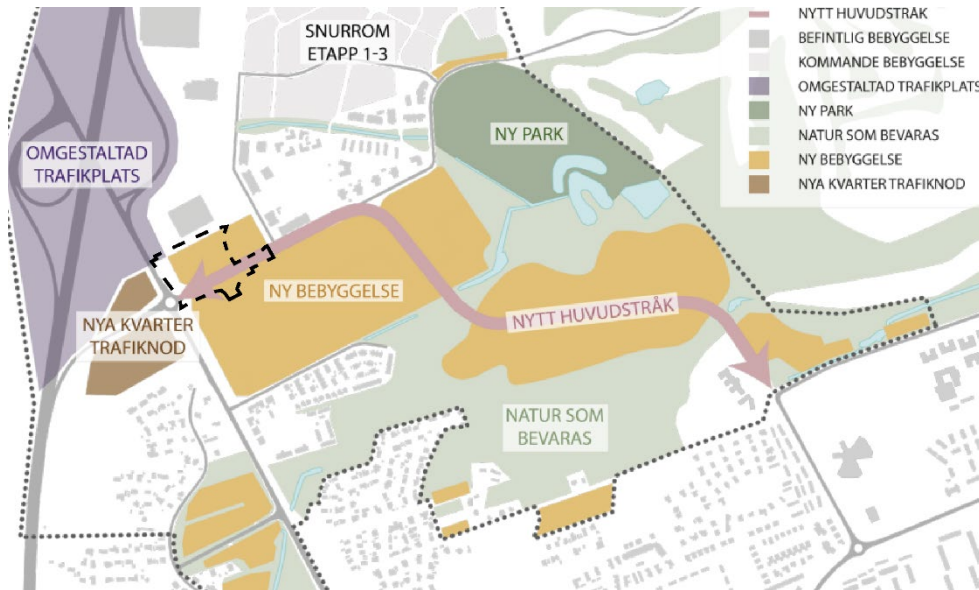
Planprogram

I samband med utbyggnaden av Snurrom samt kommunens nya översiktsplan upprättades ett planprogram för Snurrom som godkändes av samhällsbyggnadsnämnden den 26 oktober 2023. Det aktuella området är en del inom planprogrammets avgränsning.

Planprogrammet visar kommunens ambitioner för utvecklingen av området kring Snurrom. För att nå planprogrammets vision "Den moderna friluftsstaden" och kommunens framtagna planeringsprinciper, har riktlinjer och principkartor tagits fram som visar hur den fysiska miljön ska utvecklas. Programmet lyfter fram vilka värden och platser som ska utvecklas, hur man ska röra sig till och inom området, samt hur kommande bebyggelse bör utformas på en övergripande nivå. I arbetet med planprogrammet har lokalisering av den nya huvudvägen och skola utretts. Huvudvägen lokaliseras till en central placering och skolan vid den nya huvudvägen mot Snurrom.

Programmet visar också i vilken ordning området behöver byggas ut. En ny huvudväg, grundskola och dagligvaruhandel samt ombyggnad av trafikplats Kalmar Norra är högst prioriterade. Planprogrammet beskriver övergripande olika förutsättningar som behöver utredas vidare i kommande detaljplaner och dess genomförande.

I planprogrammet beskrivs olika riktlinjer som ska ligga till grund för framtida detaljplaner och utveckling. Riktlinjerna fördjupas ytterligare inom olika områden för att tydligare beskriva kommunens intentioner och redovisas i Struktur- och kvalitetsprogrammet för Friluftsstaden etapp 4 och 5, godkänd maj 2024.



Principkarta som schematiskt sammanfattar strukturen för utvecklingen av stadsdelen. Planområdet markerat med svart streckad linje.

Norra Kalmar har varit inkluderad i två planprogram från 2005 och 2007. Programmen nämner det aktuella området som utredningsområde för bostäder och bebyggelse. Området beskrivs ha ett strategiskt läge med sin närhet till E22 och Norra vägen som är en av kommunens större vägar in till Kalmar centrum. Genom närheten mellan verksamheter på tidigare "Fanerduntomten" och nya bostäder runt om förväntades positiva synergier uppstå. Programmen beskrev också hur skola, bostäder, service och gator skulle integreras i naturen. Intentioner från tidigare planprogram anses ha spelat ut sin roll och senast godkända planprogram Snurrom år 2023 ska ligga som grund för kommunens framtida utveckling av området Snurrom.

Grönstrukturplanen

Under 2005 fick kommunledningskontoret i uppdrag från kommunfullmäktige att ta fram en grönstrukturplan över Kalmar tätort som ett underlag inför kommande översyn av kommunens översiktsplan.

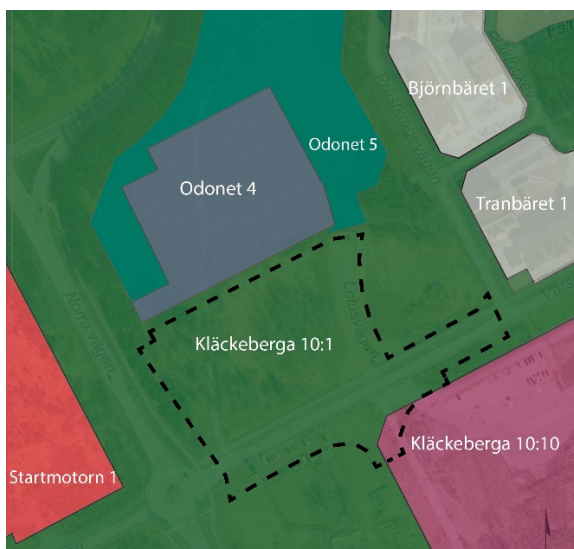
Grönstrukturplanen beskriver inte det aktuella området i detalj. När arbetet med grönstrukturplanen togs fram 2010 fanns inte den idag befintliga bostadsbebyggelsen i Snurrom. Även Vimpeltorpet har utvecklats efter antagandet av Grönstrukturplanen vilket har ändrat förutsättningar och behov som grönstrukturplanen identifierade och grundade sig på.

Just nu pågår framtagandet av en ny Grönplan som visar dagens förutsättningar och behov av utveckling. Den nya Grönplanen påbörjades under 2021 och förväntas bli antagen under 2025.

Fastigheter inom planområdet

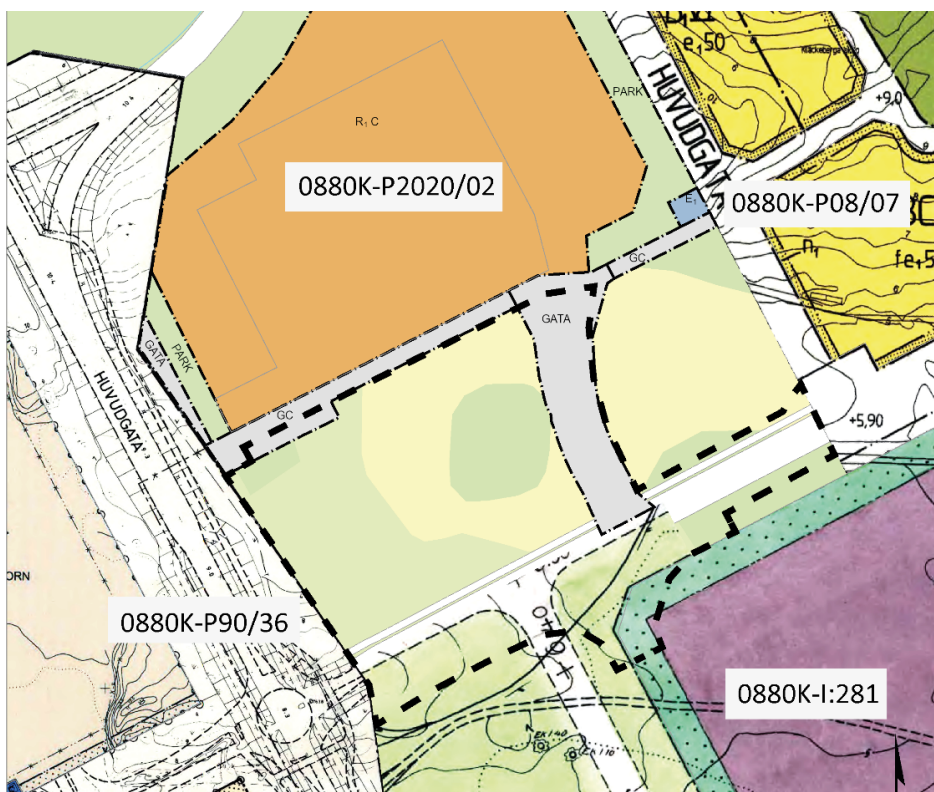
Planområdet lokaliseras i Norra Kalmar, i Snurrom. Kommunen äger Kläckeberga 10:1 och Odonet 5 (grön och turkosgrön). Kläckeberga 10:10 och Startmotorn 1 ägs av ett privat fastighetsbolag (lila och röd). Odonet 4 samt Tranbäret 1 och Björnbäret 1 ägs av olika privata aktörer.

Planområdet är totalt 2,4 hektar stort.



Fastigheter som berörs av planförslaget. Kläckeberga 10:1 och Odonet 5 ägs av Kalmar kommun. Kläckeberga 10:10 ägs av ett privat fastighetsbolag.

Gällande detaljplaner



Oversiktskarta med gällande detaljplaner och avgränsning av planområdet, status mars 2025

Gällande detaljplaner inom planområdet är just nu:

- | | |
|----------------|---|
| 0880K-P2020/02 | Detaljplan för del av Kläckeberga 10:1, (Bad- och friskvårdsanläggning) i Snurrom, laga kraft 2020-03-02, Genomförandetid 5 år. |
| 0880K-I:281 | Förslag till stadsplan för industriområdet Snurrom i Kalmar, laga kraft 1967-08-31 |

Angränsade detaljplaner är:

0880K-P08/07	Detaljplan för Snurrom, laga kraft 2008-02-29
0880K-P90/36	Detaljplan för område söder om Kläckeberga trafikplats, Kalmar kommun, laga kraft 1990-10-29

Fastigheten Kläckeberga 10:1 är delvis inte detaljplanlagt. Detaljplan 0880K-P2020/02 anger gata inom delar av Kläckeberga 10:1. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra för bad- och friskvårdsanläggning tillsammans med anslutningsgata från Värnsnäs vägen. Genomförandetiden är 5 år och går ut den 2 mars 2025. Delar av Värnsnäs vägen samt angränsande ytor invid planlagda industritomt (Kläckeberga 10:10) är planlagda som gata och gatuplantering genom detaljplan 0880K-I:281.

Prästkragevägen med intilliggande bostäder, del av Värnsnäs vägen samt angränsande område nordost om planområdet omfattas av detaljplan 0880K-P08/07 med syfte att möjliggöra bostads- och centrumbebyggelse, men även att utveckla en park för nya stadsdelen. För närmaste bebyggelsekvarter (nuvarande fastighet Tranbäret 1) på östra sidan Prästkragevägen medges 6 våningar och att förgårdsmarken ska ha en stadsmässig bearbetning genom ett varierat uttryck med snedställda fasader som skapar en spännande zon utmed gaturummet. Norra vägen samt delar av Värnsnäs vägen är enligt detaljplan 0880K-P90/36 planlagda som huvudgata med gång- och cykelväg.

Fastigheten Kläckeberga 10:10 omfattas av detaljplanen 0880K-I:281 med syfte att möjliggöra ett industriområde med en högsta byggnadshöjd på 7,6 meter.

Under våren 2024 togs en ny detaljplan fram, Detaljplan för del av Kläckeberga 10:1, 10:10 samt del av Krafslösa 2:4 och 5:2. Detaljplanens syfte är bland annat att möjliggöra för en ny huvudgata, skola tillsammans med bostäder, kontor och service. Detaljplanen har antagits av Kommunfullmäktige den 16 december 2024 men har ej fått laga kraft.



Utklipp på förslag av detaljplan för del av Kläckeberga 10:1, 10:10, samt del av Krafslösa 2:4 och 5:1.

2.2 Riksintressen

Trafik kommunikation

Kalmar Öland Airport

Planområdet är beläget inom det inre influensområdet med hänsyn till flyghinder för Kalmar Öland Airport, som är av riksintresse för anläggningar för trafik kommunikation.

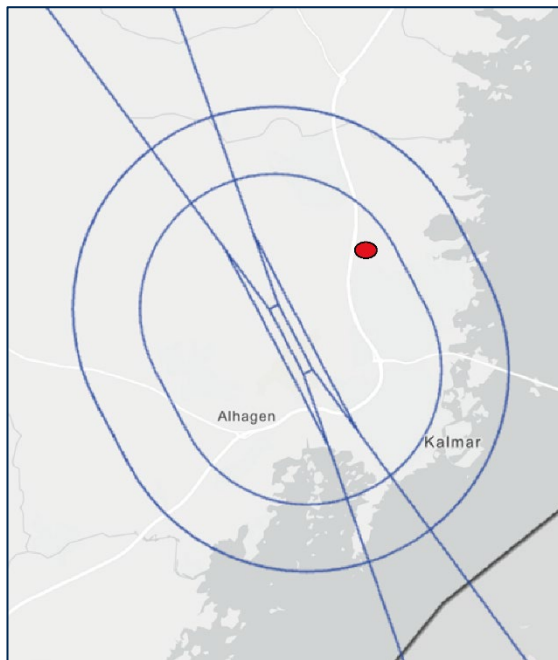


Bild med influensområdet Kalmar Öland Airport och planområdets placering med röd prick

E22

E22 med dess på- och avfarter utgör riksintresse och ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet för godstransporter (TEN). I samband med planprogrammet Snurrom uppdaterades Kalmar kommuns trafikmodell i trafikanalysprogrammet VISUM för att kunna göra en bedömning av vägnätets kapacitet i både nuläge och framtidsscenario. För att säkerställa att E22 inte kommer att påverkas negativt har ytterligare utredning skett i samband med fortsatt detaljplanearbete. Utifrån modellen har trafikkapacitetsanalyser genomförts med syfte att studera hur föreslagna byggnationer i Snurrom påverkar Norra vägen och E22:ans avfartsramp samt vilka mobilitetsåtgärder som krävs för att kunna hantera de tillkommande flödena.

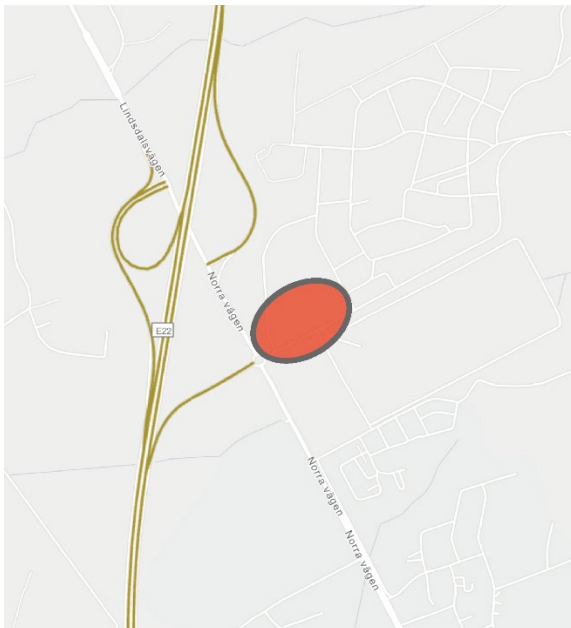


Bild visar planområdets placering (rött område) intill E22 som utgör riksintresset med sina nuvarande av- och påfartsramp

Totalförsvär

Kalmar Öland Airport är även ett riksintresse för totalförsvaret och planområdet är beläget inom dess påverkansområde för civil flygplats. Höga objekt inom påverkansområdet ska remitteras till Försvarsmakten. Höga objekt är objekt som är högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse och 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse.

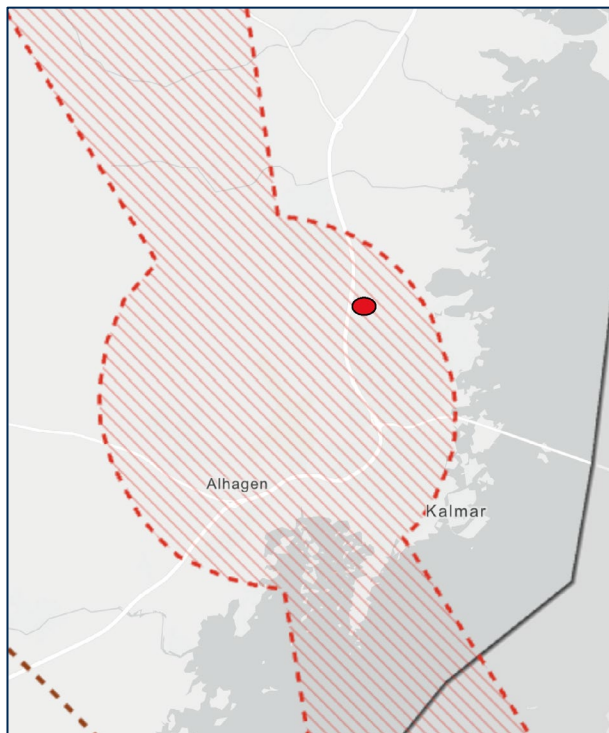


Bild visar påverkansområde för civil flygplats och röd prick visualiserar planområdets placering inom detta.

2.3 Miljökvalitetsnormer

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

Luft

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft omfattar kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bens(a)pyren och ozon. I Kalmar mäts partikelhalter och kvävedioxid sedan år 2020. Mätningarna samordnas av Kalmar läns luftvårdsförbund enligt en gemensam kontrollstrategi för Kalmar läns kommuner. Mätningarna från år 2020–2022 visar att miljökvalitetsnormerna (gränsvärdena) inte överskrids.

Resultaten från år 2023 är inte validerade och inväntas. Mätning av partikel- och kvävedioxidhalter kommer fortgå även under 2024. Under 2023 har nio av tolv kommuner i Kalmar län mätt halterna av kvävedioxid. Fem av tolv kommuner i länet har också mätt flyktiga organiska kolväten (VOC), resultatsammanställning inväntas under första kvartalet 2024.

Från och med januari 2024 gäller ny kontrollstrategi för Kalmar läns tätortsmätningar av luftkvalitet.

Vatten

Miljökvalitetsnormerna för vatten ställer krav på att vattenförekomster ska uppnå en viss kvalitet vid en viss tidpunkt. En vattenförekomst är en specifik vattensamling i naturen av en viss geografisk storlek, till exempel ett vattendrag eller en vik. Grundkravet var tidigare att alla vattenförekomster skulle ha uppnått så kallad god status 2015. Det tidigare målet har bedömts tekniskt omöjligt att uppnå, därför har varje specifik vattenförekomst undantagsbeslut som innehåller senare tidpunkter för när god status ska uppnås.

Från planområdet kommer dagvatten släppas till diken och golfdammarna för att sedan ledas till recipienten S n Kalmarsund.

Ytvatten - S n Kalmarsund

Enligt VISS är den sammanvägda ekologiska statusen i S n Kalmarsund måttlig. Status av bottenfauna och makroalger i kombination med näringsämnen har varit utslagsgivande för statusbedömningen. Provtagningsstationen är belägen i vattenförekomstens inre delar (Kläckebergaviken), vilka förmodligen är mer påverkade än de yttre delarna. Övriga parametrar har fått statusklass god/hög eller är ej klassade. Kemisk status har, utan överallt överskridande ämnen, bedömts till "God status". Detta då minst ett av de ingående kemiska ämnena har bedömts som "God status" och inget av ämnena har bedömts som "Uppnår ej god status".

Grundvatten - Kalmarkustens sandstensformation

Grundvattnet på platsen tillhör Kalmarkustens sandstensformation (SE 628995-153160). Vattenförekomsten har klassats som grundvatten med otillfredsställande kvalitativ och otillfredsställande kemisk status. Klassning motiveras av saltinträngning, främst i de södra delarna. I samband med ny exploatering kan grundvattenbildningen lokalt minska.

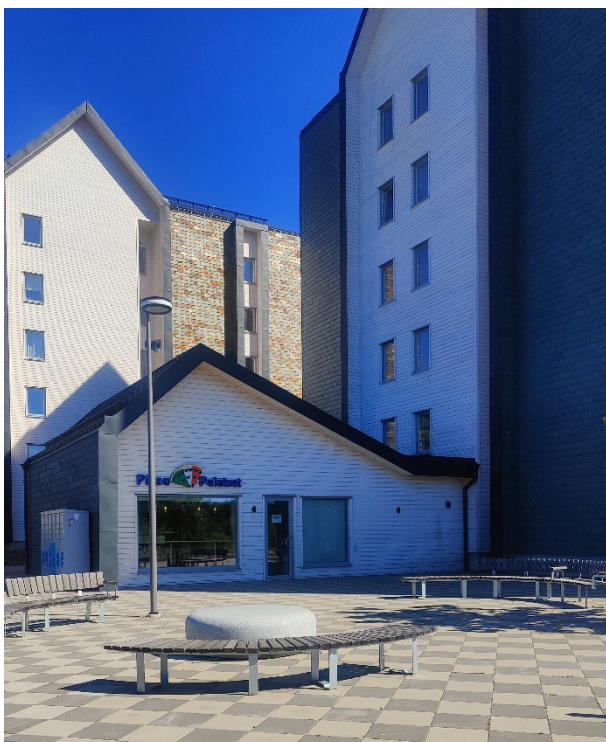
2.4 Fysisk miljö

Bebyggelse och omgivning

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Norr om planområdet byggs en ny bad- och friskvårdsanläggning (BFA) som nås genom tillfälligt grusat, men sedan tidigare planlagd anslutningsväg från Värnsnäsvegen. BFA är placerad på en marknivå på mellan + 7,5 till 11,7 meter och kommer ha en totalhöjd på + 24 m ö h, vilket motsvarar en byggnadshöjd på 16,5 meter ovan lägsta marknivå.

Bad- och friskvårdsanläggningen har en uppbruten form som består av sex sammanhängande byggnadskroppar som är placerade inom västra delen av fastigheten. Det är två större former som är centralt placerade och fyra mindre former som är utanpåliggande. Byggnaden har ett antal lutande fasader, vilket ger byggnaden en egen gestalt och karaktär. Fasaden har stora fönsterpartier som ska bidra till ett möte mellan miljön inom- och utomhus. Fasaden bekläds med värmebehandlad träpanel, fönstren utförs i grå metall och taket bekläds i papp, sedum och solceller. På nedersta plan finns spa, gym och restaurang. På entréplan finns rehab-bassänger, motionsbassäng, läktare, barnbassänger, hoppstorn, vattenrutschkanor och omklädningsrum. På översta plan finns träningslokaler, kontor och takterrass. Inom östra delen av badhustomten anläggs tillhörande parkeringar, men det är även möjligt att bygga ett parkeringshus med en byggnadshöjd på maximalt 12 meter.

Badhuset är tänkt att öppna under hösten 2025. Längre norrut finns två större byggnadsvolymer inom verksamhetsfastigheter som frontar sig visuellt mot E22 och delvis Prästkragevägen.



Torget och lägre byggnad i korsningen Prästkragevägen och Värnsnäsvegen.



Bebyggelse mot Prästkragevägen (tagen från Värnsnäsvegen med blick mot norr).

Området söder om planområdet har tidigare varit exploaterat med först bebyggelse från Nordchoklads verksamhet år 1977 tillsammans med sporthall och bollplan. Hela fastigheten Kläckeberga 10:10 förbereddes sedan under 2006 för en annan verksamhet, handelsgrossistverksamhet "Fanerdun", som idag endast kan ses rester i form av vägar och byggnadsgrunder. Därefter har området fått växa igen med självsådda träd och växter.



Spår av husgrunder inom fastigheten Kläckeberga 10:10 söder om Värnsnäsvägen.

Service

Inom planområdet finns ingen upprättad service i form av skola eller butiker, dessa är lokaliserade utanför planområdet. I Snurrom finns det idag en förskola, pizzeria, och gym. Det planeras för en till förskola samt en boendeverksamhet för människor med funktionsvariation (LSS). Den nya bad- och friskvårdsanläggningen är under uppbyggnad med en planerad öppningstid under 2025. Bad- och friskvårdsanläggningen kommer även inrymma mindre café och restaurang samt mindre serviceändamål och möjlighet för samlingslokaler.

Norr om den nya bad- och friskvårdsanläggningen finns två större arbetsplatser, Modig Machine Tool AB och Norden machinery AB. I Norden machinery AB finns en restaurang som även är öppen för allmänheten under lunchtid.

Längs med Norra vägen närmast korsningen Värnsnäsvägen finns det busshållplatser som används flitigt av invånarna och delvis arbetande i stadsdelen.

I den nya detaljplanen för del av Kläckeberga 10:1, 10:10 samt del av Krafslösa 2:4 och 5:2 (antagen av Kommunfullmäktige 16 december 2024, men ej vunnit laga kraft ännu) föreslås anläggas en ny huvudgata som kommer trafikeras av en ny busslinje med tillhörande busshållplatser. Detaljplanen förväntas även möjliggöra för en ny skola för F-9 tillsammans med en ny idrottshall samt kontor och centrumlokaler tillsammans med bostäder längs nya huvudgatan.



Lokalisering av olika servicefunktioner i området. Blåa rutor är planerade och inte uppstartade projekt. Markerade busshållplatser redovisar nuvarande placering, men kommer att flyttas närmare korsningen norrut

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nordost om planområdet finns fornlämningsområdet från historisk tid med RAÄ-nummer Kläckeberga 57:1. Området har undersökts 2006 och ansågs då vara färdigutredd i samband med detaljplaneringen 2008. Samråd har skett med länsstyrelsen.

Fornlämningen sydost om planområdet, RAÄ-nummer Kläckeberga 104:1, är ett tidigare röjningsröse som har skadats i tidigare utvecklingen och exploatering.

Fornlämningsområdet med RAÄ 54:1 finns cirka 23 meter söder om planområdet och bedöms därmed inte behöva beskrivas i detalj i planförslaget.

Utifall fornlämnning skulle påträffas under pågående markarbeten inom planområdet ska dessa omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas i enlighet med KML 2 kap 10§.



Lokalisering av fornlämningsområde RAÄ-nummer Kläckeberga 57:1 i nordost tillsammans med fornlämningen RAÄ-Kläckeberga 104:1 (röjningsröse) i grått i sydost. RAÄ 54:1 ligger söder om planområdet. Planområdesgräns med svart streckad linje

Inom ramen för planprogrammet Snurrom har kulturhistorisk utredning (Byggkult 2019) gjorts som inte redovisar för några höga kulturhistoriska värden eller åtgärdsförslag inför exploatering inom planområdet.

2.5 Trafik

Motortrafik



Nuvarande vägnätet vid planområdet. Med streckad linje redovisas tidigare sträckning av Värnsnåsvågen

Inom planområdets nordvästra del finns en äldre asfalterad väg som gick till Värnsnäs. Vågen används inte idag utan ersattes med ny dragning av Värnsnåsvågen i samband med utvecklingen i Snurrom.



Vägen som tidigare ledde till Värsnäs, fotograferat från nuvarande Värnsnäsvägen norrut.

Värnsnäsvägen har en hastighetsbegränsning på 40 km/h och gatubelysning på södra sidan. Vägen har två körfiler för biltrafik och separat gång- och cykelväg på norra sidan. Under hösten år 2024 genomfördes en trafikmätning på Värnsnäsvägens västra del (mellan Norra vägen och Prästkragevägen) som visade en vardagsdygnstrafik på 2 983 motorfordon (veckodygnstrafik 2 680 motorfordon), där andelen tung trafik var 6,7 %. Längre österut på Värnsnäsvägen gjordes en trafikmätning under våren 2023 som visade en veckomedeldygnstrafik på 1008 motortrafikanter.



Värnsnäsvägen från Norra vägen.

Lotusvägen är den planerade tillfartsgatan till nya bad- och friskvårdsanläggningen från Värnsnäsvägen. Vägen utgörs idag av en asfalterad väg, som inte är fullt utbyggd ännu. Gällande detaljplan avser att vägen ska byggas med två körfält och separat gångväg och huvudcykelväg på västra sidan, på östra sidan planeras dagvattenhantering samt trädplantering. Trottoar på östra sidan avsågs i gällande detaljplan skulle regleras vid kommande detaljplan för angränsande kvarteren.

Prästkragevägen utgörs av en asfalterad väg med två körfiler för bilar samt en separat gångväg och huvudcykelväg på östra sidan. Vägen har gatubelysning och skyltas med hastighet 40 km/h. Vägen trafikeras idag främst av boende inom Snurrom, men här sker även arbetspendling och trafikering med tunga transporter till de två verksamheter norr om planerade bad- och friskvårdsanläggningen. Under hösten 2022 genomfördes en trafikmätning på Prästkragevägen. Resultatet anger att vardagsdygnstrafiken är 1 768 motorfordon per vardag (veckodygnstrafiken är 1 527 motorfordon) varav 5 procent utgör tung trafik.

Väster om planområdet finns E22 och trafikplats Kalmar Norra, som är Kalmars norra av- och påfart längs E22. Södra avfarten E22 via Chokladvägen är förhållandevis kort och det finns planer på en ombyggnation av trafikplatsen för att kunna höja kapaciteten och kunna möjliggöra för en ny vägenslutning till planerade verksamheter norr om bad- och friskvårdsanläggningen.

Trafikutredningen som togs fram under planprogrammet för Snurrom (Sweco 2023) undersökte de befintliga vägarnas kapacitet och hur vägarna kommer klara utvecklingen i Snurrom. Utredningen visar att det kommer finnas brister i det befintliga vägnätet allt eftersom hela området byggs ut, inte minst vid korsningspunkter. Olika trafikåtgärder föreslås vid olika etapper i utvecklingen.

I samband med det aktuella detaljplanearbetet har tre korsningspunkter vid Värnsnäs vägen studerats med åtgärdsförslag för att bemöta en förväntad större trafikmängd till följd av kommande byggnationer i Snurrom. De tre korsningar på Värnsnäs vägen som studerats är följande: Norra vägen, Lotusvägen och Prästkragevägen.

Vid korsning Värnsnäs vägen/Norra vägen planeras initialt att utöka befintlig cirkulationsplats till en tvåfältig sådan. Anledningen till att cirkulationsplatsen byggs om är att det går, med små medel, att öka kapaciteten eftersom den till stor del idag redan har storleken för att kunna fungera som en tvåfältig cirkulationsplats. I takt med att Snurrom byggs ut, främst söder om Värnsnäs vägen inklusive ny huvudgata (Vänskapens väg), kan det bli aktuellt att ordna en signalreglerad fyrvägs korsning beroende på områdets trafikutveckling. Eftersom korsningspunkten är i direkt anslutning till E22:ans avfartsramp söderifrån kommer samråd att ske med Trafikverket om val av utformning. För de övriga två korsningarna föreslås en tvåfältig cirkulationsplats vid Lotusvägen (som ansluts med en ny väg söderifrån) och vid Prästkragevägen föreslås en trevägs korsning med vänstersvängfält från Värnsnäs vägen. Samtliga tre korsningar kommer att förses med hastighetssäkrade passager för gång- och cykeltrafikanter.



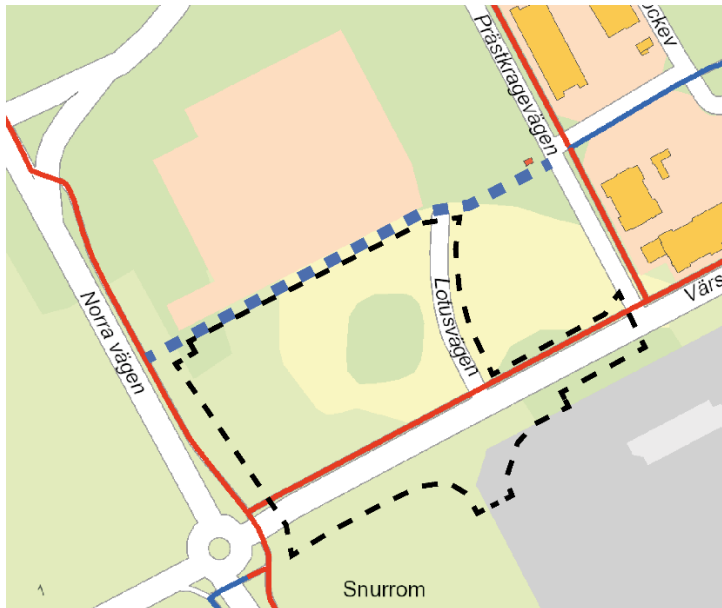
Schematisk skiss med förslag på trafikåtgärder längs Värnsnäs vägen. På längre sikt kan cirkulationsplatsen vid Norra vägen behöva ersättas med en fyrvägs korsning med trafiksignal beroende på trafikutvecklingen i området.

För området mellan Värnsnäs vägen och Vänskapens väg har en detaljplan tagits fram för en större del av Snurrom innehållande skola, bostäder och service men även en ny huvudgata som går från Värnsnäs vägen och ansluts till Vänskapens väg. Detaljplanen möjliggör därmed för en ny anslutning till stadsdelen för alla trafikslag söderifrån vilket möjliggör för en bättre fördelning av trafikflöden inom stadsdelen samtidigt som Norra vägen kan avlastas.



Illustration över den planerade huvudgatan mellan Vänskapens väg och Värnsnäs vägen i förhållande till planområdet (svart streckad linje).

Gång- och cykeltrafik



Överblick över gång- och cykelvägar i området. Rött illustrerar huvudcykelvägnät och blått illustrerar lokalcykelvägnät. Blå streckad linje illustrerar pågående utbyggnad av cykelväg som kommer utgöra en huvudcykelväg framöver.

Längs Värnsnäsvägens norra sida finns det en friliggande gång- och cykelväg som i nuläget slutar i höjd med byggnaderna i öster. Vidare till golfbanan och Värnsnäs naturreservat får gående och cyklister färdas på bilvägen, alternativt via intilliggande grusvägar. Det saknas i dagsläget trafikmätningar för cykeltrafik vid Värnsnäsvägen. Gång- och cykelvägen utgör en del av huvudcykelvägnätet.



Gång- och cykelväg längs Värnsnäsvägen.

Från Värnsnäsvägen kopplas Prästkragevägen med en friliggande gång- och huvudcykelväg som går vidare norrut till verksamheter och bostäder.

Längs Norra vägens östra sida går en friliggande gång- och cykelväg som går från Kalmar centrum till Lindsdal. Gång- och cykelvägen utgör en del av huvudcykelvägnätet. Enligt mätningar från hösten 2024 färdas vid punkten strax söder om korsningen med Värnsnäsvägen 691 cyklister per dygn i vardagsdygnstrafik. Mellan Norra vägen och Prästkragevägen kommer det vid

öppnandet av nya bad- och friskvårdsanläggningen finnas en ny gång- och cykelväg som leder till entrén till anläggningen när den tas i drift i slutet av år 2025.



Gång- och cykelväg längs Prästkragevägen till vänster och Norra vägen till höger.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns på Norra vägen (mellan Värnsnäs vägen och Breda vägen) som trafikeras av både region- och stadsbussar. En av busslinjerna utgörs av stadsbusslinje 401 vilken har en god turtäthet, som mest upp till fem-minuters- trafik. Busshållplatsläget med riktning norrut är tillgänglighetsanpassad med höjd trottoarkant, kontrastmarkering och ledstråk. Det finns väderskydd, belysning och cykelställ, vilket även finns vid hållplatsläget söderut på västra sidan Norra vägen.

Busshållplatserna kommer att byggas om och flyttas norrut, strax söder om befintlig cirkulationsplats Norra vägen/Värnsnäs vägen. Hållplatsläget hamnar då närmre det aktuella planområdet.

Mobilitetsåtgärder

Som ett led i Kalmar kommuns mobilitetsstrategi (antagen januari 2024) ges hållbara transportslag hög prioritet i gatumiljön. Målsättningen är att andelen resor med gång, cykel och kollektivtrafik ska utgöra minst 60 % av den totala andelen resor senast år 2035. I Snurrom visas det exempelvis med att nya trafiksäkrade gång- och cykelkorsningar ordnas vid större korsningspunkter vid Norra vägen, Värnsnäs vägen och Prästkragevägen. Samtidigt kommer nya gena gång- och cykelvägar att koppla samman till olika målpunkter i Snurrom.

Vidare planeras busshållplats *Snurrom* på Norra vägen för en uppgradering med längre plattformar och med ambition om förbättrad framkomlighet för busstrafiken. Längs Prästkragevägen och nya kopplingen med Vänskapens väg avses en del av ny busslinje trafikera Snurrom, med förutsättning att den nya huvudgatan från Vänskapens väg ordnas.

Utöver fysiska åtgärder krävs också beteendeförändringar hos trafikanter för att uppnå målet om ökad andel hållbara resor.

2.6 Sociala förutsättningar

Under detta avsnitt beskrivs hur planområdet med omnejd ser ut avseende mångfald, vardagsliv, trygghet och mobilitet. Det finns flera överlappningar dem emellan och samtliga genomlyses utifrån ett jämställdhets- och barnets bästa. Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag, vilket innebär att vid alla åtgärder som rör barn ska det beaktas vad som bedöms vara barnets bästa.

I kapitel 6. Konsekvenser under 6.6 Sociala konsekvenser redogörs sedan för planförslagets möjliga påverkan på de fyra områdena.

Mångfald

Planområdet ligger i Snurrom där bostadsbeståndet främst består av hyresrätter i flerbostadshus som är mellan sex och tolv våningar. Det finns befintliga detaljplaner som anger en mer varierad bostadsform, men där bebyggelsen inte startats upp. 15,3% av hushållen i Snurrom klassas som trångbodda enligt norm 3¹. I Kalmar kommun som helhet ligger siffran för trångboddhet på 6,1% och enbart ett område har högre siffror än Snurrom vad gäller trångboddhet (SCB 2022). I områden där trångboddheten är hög är behovet utav mötesplatser och en möjlighet att nyttja det offentliga rummet som en förlängning av hemmet ofta större än i områden med låg trångboddhet.

Andel män är lite högre än kvinnor och åldersfördelningen är jämnt fördelat mellan 19–64, där åldern 30–44 har en liten högre andel. Inkomsterna och utbildningsnivån är lägre i området än jämfört med kommungenomsnittet, medan arbetslösheten är högre än genomsnittet. Kvinnor är mer högutbildade än män, men har en lägre förvärvsinkomst. En högre andel av de boende i området är födda utanför Sverige i jämförelse med kommungenomsnittet.

Vardagsliv

Snurrom består till stor del av bostäder och få servicefunktioner, vilket försvårar möjligheterna till att ha ett enkelt och välfungerande vardagsliv.

Prioritering vid utbyggnaden i Snurrom bestod i första hand av nya bostäder inom kvartersmarken, medan mötesplatser i det offentliga rummet byggdes under senare tid och numera finns tillgång till mötesplatser såsom parker och grönområden. Det finns till exempel idag möjlighet till flera olika rekreationsaktiviteter på platser såsom mountainbikebana, pedagogiska rummet vid Björnö kärr, fruktlund, utegym och lekplatser på både allmänna och privata fastigheterna. Skogen i närområdet är även den en uppskattad plats för rekreation och nyttjas för motion, lek, rastning av hund samt plockning av blåbär och svamp.

Under hösten 2023 skedde en rad dialoger med vuxna, ungdomar och förskolebarn i Snurrom. I det arbetet genomfördes en dialog med ungdomar boende i Snurrom som besökte fritidsgården i Funkabo. Ungdomarna lyfte bristen på mötesplatser i området och en önskan om fler ytor för idrott samt fler lekplatser för yngre syskon, såväl som önskan om affärer. Behovet av mötesplatser lyftes även av de boende i området i andra dialoger. Föreningslivet i området är ytterst begränsat och barn och ungdomar behöver ta sig till närliggande områden för att utöva fritidsaktiviteter.

¹ Norm 3 definierar ett hushåll som trångbott om det finns fler än en boende per sovrum, kök och vardagsrum oräknade. Sammanboende delar dock sovrum, medan varje barn ska ha ett eget rum för att hushållet inte ska räknas som trångbott.

En upplevd brist på mötesplatser kan också delvis bero på att flera lägenheter i området står tomma, vilket leder till att det är färre människor som rör sig i området och därmed blir det svårare att spontant möta andra människor.

Trygghet

Bebyggelse har skett i Snurrom under olika tidsperioder. Den första etappen i Snurrom som ligger närmast Värnsnäs vägen byggdes ut i snabb takt i samband med att det rådde bostadsbrist i hela Sverige år 2015–2018. Resultatet blev ett relativt homogent område med endast hyresrätter i flerbostadshus där majoriteten bestod av små lägenheter och där flera servicefunktioner saknades.

Det preliminära resultatet från kommunens trygghetsundersökning² som genomfördes i november 2023, visar att boende i området över lag upplever en relativt hög grad av trygghet. Undersökningen täcker hela Kalmar kommun och svaren har grupperats enligt områden. Snurrom, Vimpeltorpet och Krafslösa ingår i samma område och det går inte att särskilja boende i exempelvis Snurrom från dem i Vimpeltorpet.

Undersökningen visar att 93,3% av boende i området upplever det som tryggt att vistas utomhus dagtid, vilket är att jämföra med kommungenomsnittet på 93,8%. Skillnaden mellan könen är marginell. Kvällstid ser den upplevda tryggheten sämre ut i jämförelse med kommungenomsnittet. 60,9% känner sig mycket eller ganska trygg, medan kommungenomsnittet är 68,6%. Dock är det enbart 50% av de svarande kvinnorna i området som känner sig mycket eller ganska trygga medan motsvarande resultat för män är 72,3%.

En viktig aspekt för att ge förutsättningar för trygghet i området är att skapa ett flöde av människor under dygnets alla timmar. Snurrom består främst av bostäder och inte så många arbetsplatser eller mötesplatser, vilket gör att människor främst är i området under kvällar och helger. Områden närmast förskolorna är mer aktiva under dagarna. Det betyder att den sociala kontrollen i området är låg och att vid flera tidpunkter under dygnet kan delar av Snurrom upplevas som ödsliga. Detta är även något som de många tomma lägenheterna bidrar till.

Mobilitet

I Snurrom finns det idag få allmänna målpunkter vilket kan betyda att färre resor sker till fots eller cykel inom området. För barn och unga sker resor med cykel eller med buss från Norra vägen. Norra vägen är en av de mest trafikerade vägarna i Kalmar, med 10 000 – 15 000 motorfordon per dygn och även ett av länets starkaste kollektivtrafikstråk för busstrafik med en hög turtäthet. Även om det finns en gång- och cykelväg längs med Norra vägen kan det vara en utmaning för barn av lägre mognadsgrad att färdas längs med en så pass trafikerad väg. I dialogen med ungdomar boende i Snurrom som genomfördes 2023 framkom att barn ofta korsar Norra vägen direkt i anslutning till busshållplatsen och inte väljer, den upplevda omvägen, via övergångsstället.

En ny gång- och cykelkorsning i höjd med busshållplatslägena på Norra vägen avses att genomföras med syftet att ordna en framkomligare och genare väg för bland annat bussresenärer.

² Rapport från företaget Embrace som bland annat sammanställer undersökningen förväntas vara färdig under första kvartalet 2024. Då det är första gången undersökningen genomförs i Snurrom saknas underlag för att avgöra om den upplevda tryggheten har försämrats eller förbättrats över tid.

2.7 Natur och miljö

Hydrologi

Grundvattennivån är relativt högt belägen, ca 0,8 till 1 meter, under markytan vilket motsvarar nivåer mellan + 4,6 och + 5,9. Grundvattenytan varierar med årstid, nederbörd etc. varvid såväl högre som lägre grundvattennivåer kan förekomma.

Ingen kommunal vattentäkt finns inom eller i anslutning till området. Närmaste vattentäkt är Nybroåsen som ligger cirka 14 kilometer söderut. Ingen påverkan kommer ske på grundvattenbildningen i åsen.

Inom planområdet finns inga naturliga vattenförekomster. Området norr om Värnsnäs vägen utgör ett instängt område där vatten kan samlas och blir tillfälligt stående efter större nederbörd. Utanför planområdet finns två befintliga dammar, golfdamarna, som huvuddelen av dagvattnet från planområdet rinner till. Golfdamarna har sitt utlopp i Kläckebergaviken.

Baserat på jordarterna inom planområdet (postglacial silt ovanför sandmorän eller sandig siltig morän) är möjligheten till fullständig lokal omhändertagande av dagvatten genom infiltration låg. Genom flera olika åtgärder kan infiltration tillåtas. Marken som fylls ut kan ge bättre möjlighet för infiltration.

Skyfall

I och med att planområdet ligger i ytterkanten av avrinningsområdet till Golfdamarna och förhållandevis högt upp är området inte översvämningskänsligt. Men på grund av marknivåer runt planområdets norra delar kan det uppstå instängda lågområden inom planområdet. Till dessa lågområden kan viss tillrinning ske från angränsande fastigheter. Därför fordras det att rinnvägar skapas för att säkerställa att inte byggnader och infrastruktur påverkas påtagligt vid extremregn.

Fastigheter Odonet 4 och Odonet 5 norr om planområdet (Bad- och friskvårdsanläggningen) och den nya öst-väst gående gång- och cykelvägen intill har utformats med avskärande stråk längs fastighetens södra gräns och ett särskilt avsett dagvattenområde för att säkerställa att dagvatten inte rinner ner till det aktuella planområdet. Vid extremregn kan det avskärande stråket fyllas med vatten och rinna vidare mot planområdet.

Dagvatten

Marknivåer för den obebyggda marken varierar idag mellan +5,2 m.ö.h till +7,1 m.ö.h. Lotusvägen är delvis anlagd för att möjliggöra tillgång till nya bad- och friskvårdsanläggningens fastighet. Kvar är färdigställandet av gatan med tillhörande belysning samt gång- och cykelväg. Lotusvägen lutar söderut och är som högst i norra plangränsen, +8,2 m.ö.h och ansluter till Värnsnäs vägen där markhöjden är +6,5 m.ö.h.

För planområdet har inrättandet av kommunalt verksamhetsområde för kommunala vattentjänster och därmed även för dagvatten godkänts, beslut i kommunfullmäktige planeras ske i samband med planens antagande. Det finns allmänna dagvattenledningar i Prästkragevägen, Lotusvägen och Värnsnäs vägen. Ledningarna ligger djupt, vilket möjliggör dränering av framtida dagvattenanläggningar. Det finns även en mindre dagvattenledning som går tvärs över den västra delen av planområdet. Denna ledning är sannolikt en historisk rest som kan slopas.

I anslutning till planområdet pågår byggnation av bad- och friskvårdsanläggning (BFA). Dagvattnet från cirka halva framtida takyta kommer att ledas norrut och halva söderut till en damm inom fastigheten. Dammen kommer att ha en utloppsledning som ansluter till fastighetens förbindelsepunkt vid Lotusvägen. Markhöjder för området kring bad- och friskvårdsanläggningen samt Lotusvägens kommande höjder är projekterade och utgör underlag för denna detaljplan. I figur nedan visas illustration med förklarande texter kring dagvattenhantering inom BFA-tomten. I gällande detaljplan för Lotusvägen regleras öppen dagvattenhantering och trädplantering längs Lotusvägens östra sida.

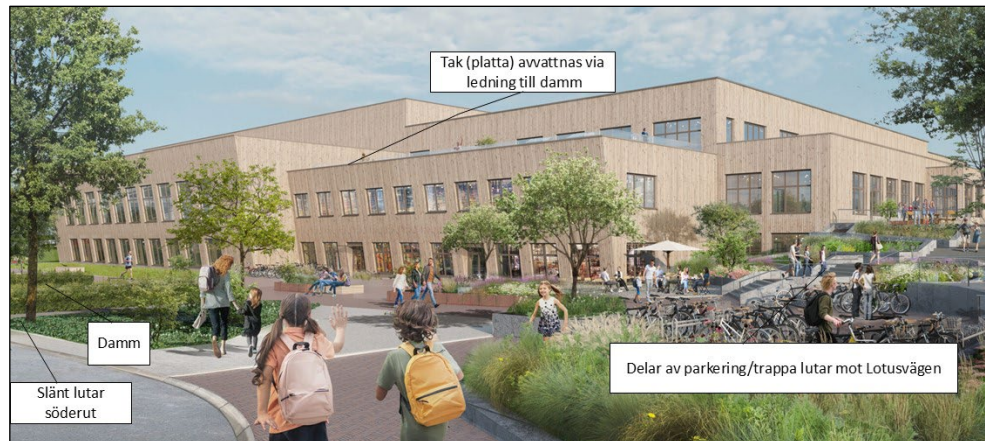
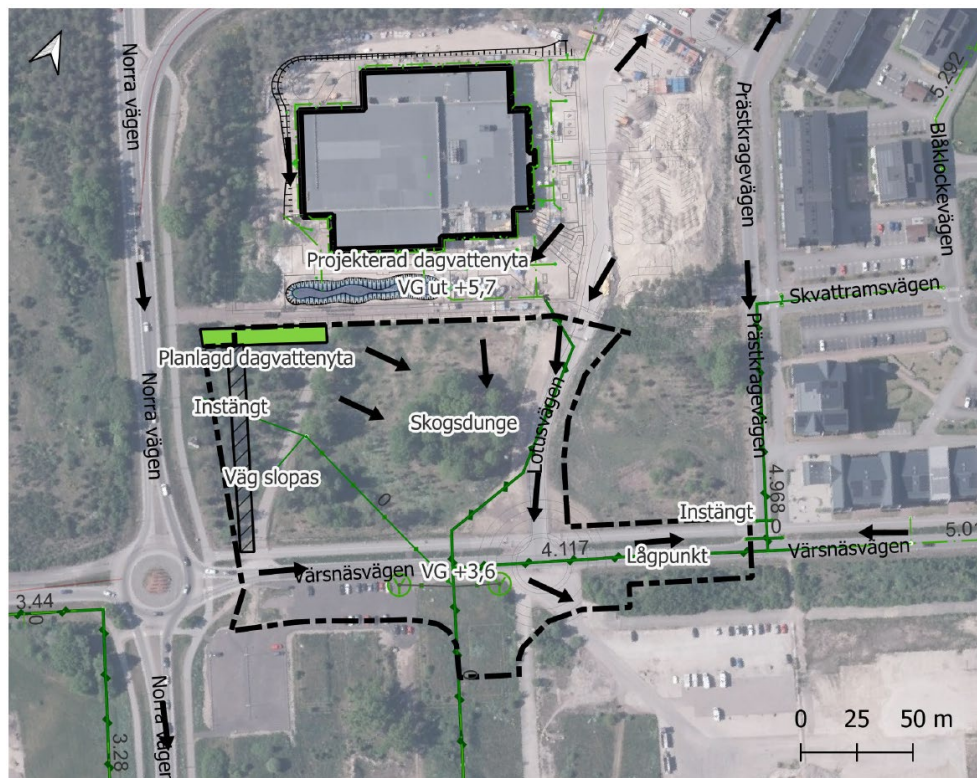


Illustration Bad- och friskvårdsanläggning med kommentarer kring dagvattenhantering

I väst angränsar planområdet till Norra vägen och påfart till E22. Dessa vägar avvattnas via diken och ledningar. Planområdet bedöms inte påverka Norra vägens eller E22:ans avvattning, enligt upprättade dagvattenutredning (Vatten- och samhällsteknik 2025-01-10). Östra vägslänten av påfartens gång-och cykel-vägen lutar mot planområdet. Dagvattenlösning får ej påverka vägarnas avvattning, dvs. dagvatten från planområdet får inte ledas till vägdiken. Norra vägens vägdike ligger högre än planområdet och separeras även av GÅNG-OCH CYKEL-vägen.

I öster angränsar planområdet till obebyggt område mellan Lotusvägen och Prästkragevägen. Prästkragevägens dagvatten leds till dagvattenbrunnar och dagvattendike i öster. Sydöstra delen av planområdet angränsar till planerad parkmark där lokalt omhändertagande av dagvatten samt vid behov även hantering av skyfall är tänkt att ske enligt förslag till detaljplan för del av Kläckeberga 10:1, 10:10 samt del av Krafslösa 2:4 och 5:2.



Översikt med ungefärligt planområde och ytlig avrinning (pilar), källa: Dagvattenutredning Vatten- och samhällsteknik 2025

Natur- och grönområden

I Kalmar kommuns *Översiktsplan 2035 med utblick mot 2050* finns ställningstagande att målet om 3-30-300 ska eftersträvas där så är möjligt. Detta innebär en långsiktig ambition om att alla kommuninvånare ska kunna se minst tre träd från sitt hem, från ovan ska 30 procent av ytan i staden täckas av trädkronor och ingen ska ha längre än 300 meter till närmaste grönområde. En handlingsplan för hur detta kan uppnås i kommunens arbete har tagits fram under år 2024.

Planområdet utgörs huvudsakligen av tidigare uppodlad mark, som börjat växa igen till skog. En trädunge med främst ek och en del asp har tidigare varit en åkerholme och innehåller en del odlingsrösen. Gamla eller grova träd saknas, men två aspar har börjat utveckla håligheter i stammen. Dungen har möjlighet att ta vara på vatten i området och utgör ett viktigt karaktärselement i området vid entrén till Snurrom och Friluftsstaden. Mellan träddungen och Norra vägen finns ett flertal utspridda uppvuxna lövträd samt fåtal barrträd som omges av relativt tät och svårtillgänglig buskvegetation.

Runt träddungen utgörs marken i övrigt till största del av en relativt plan ängsmark.



Träddungen i området tillsammans med pågående byggnation av bad- och friskvårdsanläggningen i bakgrunden.

Nordost om planområdet, där planerade gång- och cykelväg mellan Norra vägen möter Prästkragevägen finns ett flertal mindre ekar, men även ett fåtal askar, aspar och tallar. Träden upplevs som en grön kil i området och anses utgöra ett viktigt inslag i området vid kommande utveckling av området och för nuvarande boende vid Prästkragevägen.



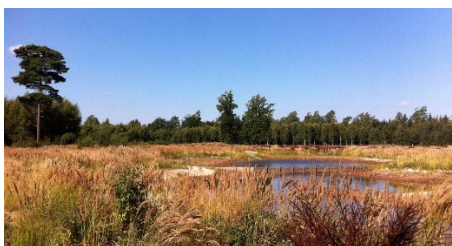
Nordost om planområdet finns några större träd mot Prästkragevägen.

Cirka 600 meter öster om planområdet planeras för en ny stadsdelspark, där delen som är närmast befintlig bebyggelse kommer att anläggas under 2025. Även norr om Snurrom finns ett iordningställt allmänt grönområde, Björnö kärr, som är under uppbyggnad och utveckling. Syftet med parken är att området ska vara ett pedagogiskt naturrum som även ska vara för barns utforskande och lärande. Här finns grusgångar, grillplatser och sittmöblering som inbjuder till naturstudier, picknick eller vila under alla årstider. På vintern är området redan ett välkänt

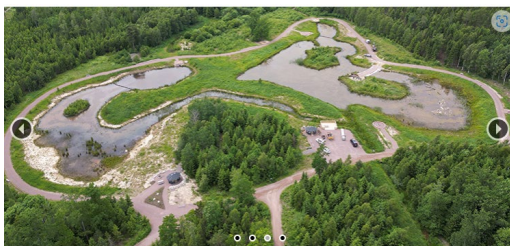
område för skridskoåkning. I norra delen av utbyggda Snurrom finns även en mountainbikebana, lekplats i tallungen intill förskolan samt ett utegym.



Lokalisering av Björnö kärr, mountainbikebana samt den nya stadsdelsparken i förhållande till planområdet.



Björnö kärr



Område där stadsdelsparken planeras anläggas i östra Snurrom

För fastigheten Kläckeberga 10:1 öster om Norra vägen har genomförts två naturvärdesinventeringar (NVI). För delen norr om Värnsäsvägen togs en NVI fram

år 2017 i samband med planerade exploateringar i Snurrom mellan Prästkrogevägen och E22 (Ekologa 2017). Inga naturvärdesobjekt identifierades inom det nu aktuella planområdet. Södra delen av Värnsnäs vägen ingick i NVI utförd av Calluna 2020. De närmast Värnsnäs vägen förekommande sand-, jord- och grusblottor förmodades utgöra strukturer med betydelse för sandödlan, varför en artskyddsutredning gjordes för sandödlan (Calluna 2021). Även delar av planområdet norr om Värnsnäs vägen definierades som potentiell livsmiljö för sandödlan. I samråd mellan Kalmar kommun och länsstyrelsen i Kalmar län gjordes dock den samlade bedömningen att norra delområdet är helt omgivet av trafikerade vägar och andra exploateringar och att dessa habitat är olämpliga för sandödlan och inte behöver ersättas vid planerad exploatering (se samrådsyttrande länsstyrelsen planprogram Snurrom 2023). För berörda del söder om Värnsnäs vägen finns vidare samsyn kring att miljön inte kan anses vara kontinuerlig miljö för sandödlan, men att de två jätteekar ska bevaras.

Inom planområdets trädunge har kommunen vid besök i området våren 2024 noterat att två aspar har börjat utveckla håligheter i stammen och definieras därför som skyddsvärda träd. För övrigt har inga speciella naturvärden noterats och den tidigare utförda naturvärdesinventeringen bedöms vara aktuell.

Landskapsbild

Det stora antalet träd med delvis tät undervegetation samt de 6 våningar höga bostadshusen vid norra sidan av Värnsnäs vägen präglar stadsbilden från Norra vägen vid infarten till Snurrom.



Stadsbilden präglas idag av det stora antalet träd på norra sidan Värnsnäs vägen, bildkälla: Googlemaps



Värnsnäs vägen vid korsningen med Prästkrogevägen med blick mot Norra vägen

I övrigt präglas planområdet och entrén till Snurrom av den asfalterade Värnsnäs vägen med gröna vägdiken, belysningsarmaturer och de bilparkeringarna strax söder om vägen.

Norr om planområdet finns det en viss höjdskillnad där byggnation av den nya bad- och friskvårdsanläggningen har påbörjats och som kommer utgöra ett nytt arkitektoniskt inslag i området med sina lutande träfasader i grå kulör bland gröna trädtoppar.



Lokalisering av planområdet tillsammans med höjdkurvor i området till vänster och aktuell bild på södra fasaden av nya bad- och friskvårdsanläggningen

2.8 Geoteknik

Enligt de geotekniska utredningarna som togs fram 2018 i samband med förarbeten för nya bad- och friskvårdsanläggningen består områdets jordlager i huvudsak av mullhaltig jord antingen direkt eller via sand, silt och/eller lera vilar på morän. Förekomsten av silt och lera mellan vegetationsskiktet och moränen påträffas i den västra delen av området.

Siltan, som friktionsmaterial betraktat, bedöms ha mycket lös till medelfast lagringstäthet. Moränen har ett varierande innehåll av silt, sand, sten och block samt bedöms ha en medelfast till mycket fast lagringstäthet. Påträffad lera bedöms ha en mycket lös till lös fasthet.

I området finns en asfalterad väg som en rest av tidigare Värnsnäs vägen och med oklarheter kring dess underbyggnad. Parallellt med Norra vägen löper en GC-väg samt ett större ledningsstråk.

2.9 Tekniska förutsättningar

Fastigheten ligger inte inom men strax intill kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och vatten. Det finns ett godkännande att utöka verksamhetsområde i samband med antagandet av nya detaljplan med syfte att exploatera området. I anslutning till planområdet finns tekniska försörjningsledningar inom främst planlagd allmän plats för gata. Inom och nära planområdet finns goda möjligheter för utbyggnad av el, tele, värme och vatten- och spillvatten- samt dagvattenledningar. Det planeras för kapacitetshöjning för elnätet via ny ledning från Vänskapens väg för att möjliggöra utvecklingen av Snurroms exploateringsområden.

2.10 Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet ligger i ett bullerutsatt område med cirka 200 - 300 meter från E22 och 50 - 200 meter från Norra vägen, som är Kalmars större infartsvägar. Även Värnsnäs vägen samt Prästkragevägen har en större trafikmängd som ger höga

trafikbullernivåer. Viss del av trafikmängden är relaterade till verksamheterna i norra Snurrom som trafikerar Värnsnäs vägen samt Prästkragevägen med tunga transportfordon samt av arbetspendlare. En ny detaljplan håller på att se över trafikplats Kalmar Norra tillsammans med en ny väganslutning direkt till verksamheterna från Norra vägen så att tunga transporter kan ske via ny verksamhetsgata framöver.

Enligt Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär (BFS 2020:2) ska dessa allmänna råd tillämpas vid planläggning av bostäder. Industribuller inkluderar ljud från fläktar och värmepumpar. Detsamma gäller för exempelvis ventilationsanläggningar och inlastning vid planerad byggnad för dagligvaruhandel. Inom planområdet finns inga bostadsbyggnader. Närmsta befintliga bostad ligger ca 200 meter från planerad dagligvaruhandel. På detta avstånd bedöms buller från fläktar på taket och dylikt inte påverka i någon sådan grad att några riktvärden riskerar att överskridas. En jämförelse har gjorts med bullerutredning för BFA som också kommer ha fläktar/kylanläggningar, där det visas tydligt att riktvärdena klaras redan utanför den egna byggnaden. Därför har inga särskilda utredningar tagits fram i det aktuella detaljplanearbetet. För att få en så god ljudmiljö som möjligt i omgivningen planeras dock huvudsaklig lastning/lossning till den redan bullerpåverkade sidan ut mot Norra vägen/E22.

Ljudnivåer regleras i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring 2017:359. I förordningen anges att 60 dBA ekvivalent inte bör överskridas vid en bostadsbyggnads fasad eller 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För befintlig bebyggelse är riktlinjer 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad och 70 dBA vid uteplatser om inget annat anges i detaljplanen eller bygglov. Det är cirka 120 meter mellan närmaste befintliga bostad vid Prästkragevägen och Lotusvägen som kommer utgöra infartsvägen till dagligvaruhandeln. En översiktlig bullerberäkning har utförts av Kalmar kommun med hjälp av Boverkets beräkningsmodell "Så mycket bullrar vägtrafiken". Utifrån ingångsvärden (avstånd 120 m, antagen trafikmängden 5000 fordon och hastighet 40 km/h) skulle detta ge ett tillskott på mindre än 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid närmaste bostad med mjuk marktyp emellan). Enligt beräkningen bedöms bullerbidraget från den nya infarten därmed vara försumbart. Någon ytterligare bullerutredning bedöms därför inte behövas.

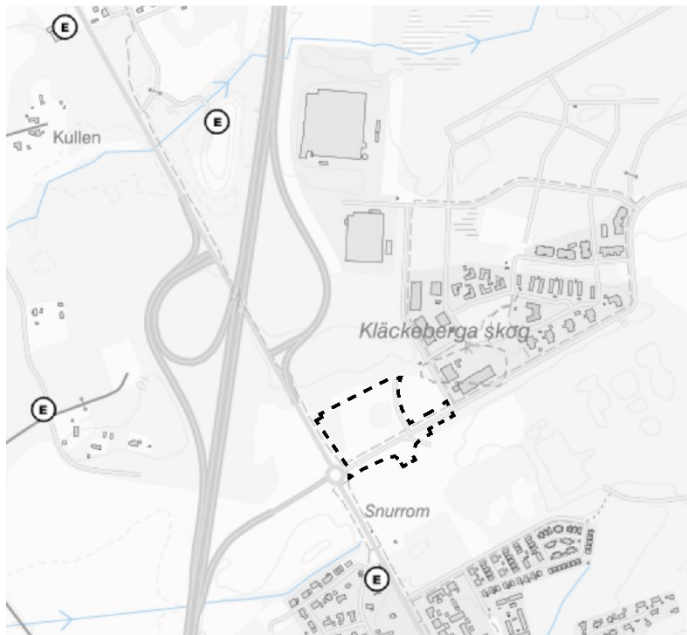
Risk för översvämning

Området ligger inte nära vattendrag eller hav. Risken för översvämning från vattendrag bedöms som låg inom planområdet. Avseende risk vid skyfall, se avsnitt 2.7.

Markmiljö

Enligt Länsstyrelsen eller Kalmar kommuns karta över misstänkt eller konstaterade förorenade områden finns inget noterat inom eller i närheten av planområdet. Inga miljöstörande verksamheter finns inom området eller i närliggande områden.

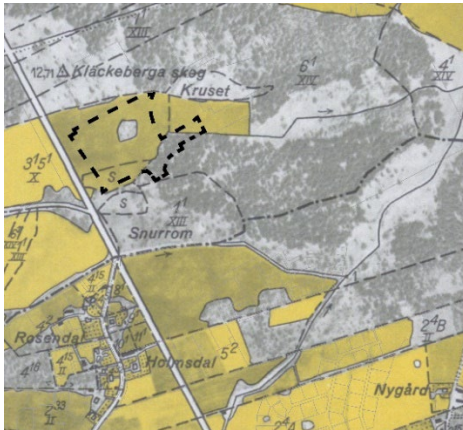
Inom området finns rester av tidigare Värnsnäs vägen med en asfalterad vägbank på en sträcka av cirka 90 meter. Kommunen har utfört markmiljöundersökning av vägen som visar att beläggningen är fri från tjärasfalt och överbyggnaden och underliggande naturlig morän har halter som understiger MRR, mindre än ringa risk.



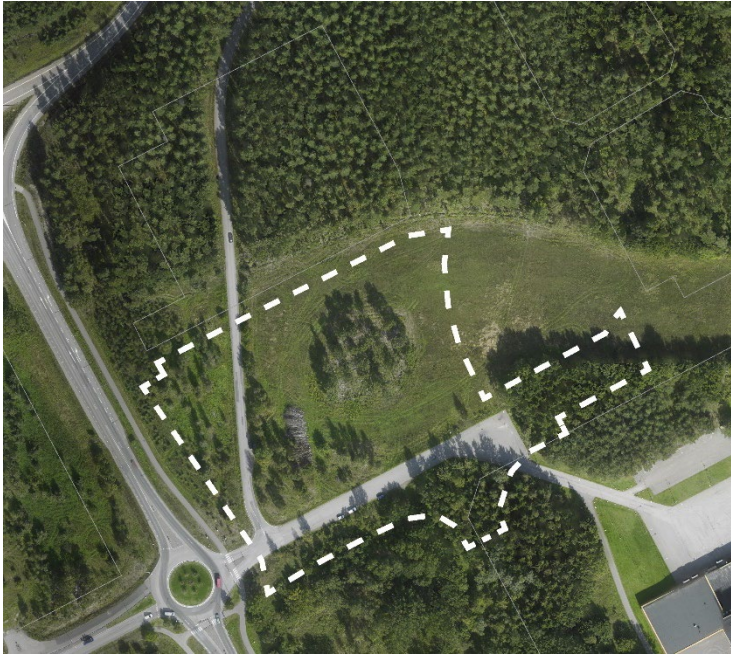
Utklipp från karta som tillhandahålls av länsstyrelsen.

En historisk inventering har genomförts över planområdet. Enligt ekonomiska kartor över området från 1940- och 1970-talet så har planområdet huvudsakligen utgjorts av åkermark samt en mindre yta skog. På 1940-talet var hela den västra delen av området fortfarande åkermark. På kartan från 1970-talet framgår att den tidigare Värnsnäs vägen hade anlagts där.

För hela planområdet gäller riktvärdet känslig markanvändning, KM. Undantag gäller för användningen Gata där riktvärdet mindre känslig markanvändning, MKM, ska användas.



Ekonomisk karta från 1940- respektive 1970-talet tillsammans med lokalisering av planområdet.



Flygfoto från 2006 tillsammans med lokalisering av planområdet. Bortsett från anläggning av vägen har området inte varit exploaterat innan.

Radon

Kalmar kommun har med hjälp av Statens Geologiska Undersökning (SGU) gjort en karta som visar ungefär vilken risk det finns för markradon i olika områden. Kartan är översiktlig och gränserna är inte exakta. Planområdet ligger inom "normalriskområde: 10-50kBq/m³ jordluft".

3. Beskrivning av detaljplanen

3.1 Bakgrund

Snurrom byggdes ut under en tid med stor bostadsbrist (år 2016 och framåt) och stora företag som ville etableras i Kalmar vilket innebar ett stort tryck på att bygga bostäder. Flera detaljplaner och utvecklingsprojekt har skett sen de första bostäderna byggdes. Snurrom ligger idag som en egen bebyggelse utmed Norra vägen med begränsade servicemöjligheter. Under 2024 togs ett nytt planförslag till en detaljplan fram i syfte att möjliggöra för en ny huvudgata som bättre kan koppla ihop Snurrom med resten av staden och bostadsområden. Den nya huvudgatan kommer vara mellan Vänskapens väg till Värnsnäs vägen och kommer omges av bebyggelse med varierade funktioner. Vid Värnsnäs vägen och dess förlängning mot söder föreslås en ny skola.

I översiktsplanen som fastställdes 2013 pekades området ut som möjlig bostadsutveckling tillsammans med samhällsservice. Inriktningen finns även med i kommunens nya översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige juni 2023.

Planområdet var inkluderat i en markanvisningstävling för en ny livsmedelsbutik med mera som hölls under våren 2022. Tävlingsens vinnare (Trophé Fastighets AB, Kvarnstad i Kalmar AB, Fritzell + Pantzar Arkitektur AB) fick en markanvisning inom planområdets nordvästra del. Vid tävlingstillfället var en rad tekniska förutsättningar inte lika klargjorda som det är i dagsläget. I samband med att detaljplanearbete kommit igång, medförde detta att en möjlig exploatering har

behövs minskas. Det är inte heller längre aktuell att planlägga för bostäder inom kvarteret.

3.2 Planförslag



Illustration av entrékvarteren till Snurrom och framtida utformning av Norra vägen samt Värnsnäs vägen med cirkulationsplatser, utökade antal körfält, trafiksäkrade övergångar och ombyggda busshållplatser vis Norra vägen. Aktuellt planområde redovisas med svart heldragen linje.

Planförslaget möjliggör för centrumverksamheter tillsammans med livsmedelsbutik, gata och parkområde. Livsmedelsbutiken föreslås inom området mellan Norra vägen och Lotusvägen. I delar av bottenvåningen och den ovanpåliggande våning ges möjlighet att inreda för mindre kommersiella lokaler såsom frisör, medicinsk behandling eller sällanköpsbutiker, kontor och café, men även för kommunala eller övriga samlingslokaler.

Värnsnäs vägen föreslås omgestaltas och förses med fler körfält för motorfordon, ny gång- och cykelväg på södra sidan Värnsnäs vägen, trädplantering, sidoparkering och hastighetssäkrade passager. Gaturummet ska upplevas som en entré till stadsdelen, dvs. det ska vara lätt för alla trafikslag att orientera sig och

trädplanteringen ska relatera till Friluftsstadens höga grönandel. På gatan planeras för en ny cirkulationsplats som både leder vidare in till stadsdelen och upp till nya kvarteren och badhuset vid Lotusvägen. Vidare ansluter gata söderut till planerad bebyggelse i kommande kvarter. Vid Lotusvägen planeras planteringar med träd och buskar på östra sidan som ger ett grönt intryck och skiljer körfält för bilar och trottoaren på ett tilltalande sätt.

Träddungen strax väster om Lotusvägen sparas och blir ett grönt inslag vid entrén till stadsdelen som också kopplas till Friluftsstadens gröna prägel. Träddungen blir även ett område för rekreation och en möjlighet att delvis hantera dagvatten och skyfall lokalt.

Förslaget till detaljplan överensstämmer med kommunens översiktsplan och planprogram Snurrom.

Bebyggelse

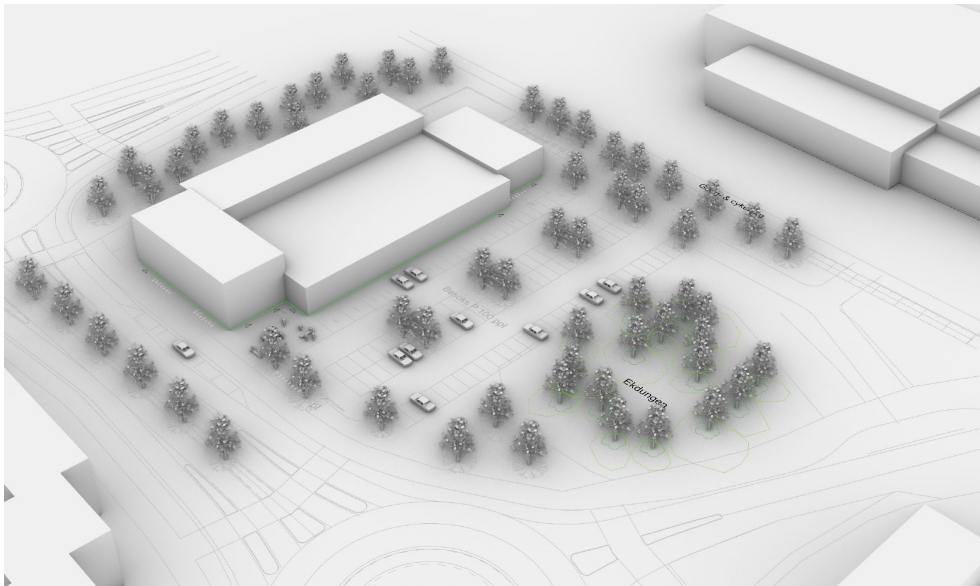
Planförslaget redovisar ny bebyggelse inom kvarteret mellan Norra vägen och Lotusvägen. Höjden och utformningen av bebyggelsen är anpassade efter befintlig bebyggelse i området och även vad som är tänkt söder om Värnsnäs vägen.

Inom det nya kvarteret föreslås en livsmedelsbutik tillsammans med kompletterande mindre lokalytor och kontor. Planförslaget medger en byggnadsarea på sammanlagt cirka 3500 kvadratmeter och en bruttoarea för livsmedelsbutik på 2500 kvadratmeter, samt en bruttoarea för övriga lokaler på 1600 kvadratmeter. Centrumverksamheterna av icke störande karaktär kan lokaliseras i byggnadens bottenvåning samt ovanpåliggande våning. Det kan även inredas mindre möteslokaler. Inom parkeringsområdet i öster medges möjlighet för skärmtak med en byggnadsarea på 250 kvadratmeter för att kunna ha ett antal bilar och cyklar samt kundvagnar under tak.

Livsmedelsbutiken kommer ha en relativ hög våningshöjd för att både butiksinterior och teknikfunktioner ska kunna få plats och för att kunna motsvara publika lokalers utformningskrav. Högsta takfotshöjd regleras till + 19,5 möh. Nockhöjden för nya byggnaden regleras till + 28 möh. Eftersom bruttoarean är begränsad inom den byggbara ytan, kommer inte hela byggnadskomplex ha denna nockhöjd, utan det förväntas ske en variation i taklandskapet. I plankartan redovisas byggnadens höjd genom höjd från nollplan eftersom den framtida marknivån är inte helt färdigutredd.

Med hänsyn till byggnadens placering invid entrén till stadsdelen regleras både takfot och nockhöjd. Syftet är att undvika byggnader som kan upplevas som extremt kompakta och för att takdelen ska utgöra den tydlig lägre del av byggnaden.

Byggnaden markerar entrén till Snurrom och utformas därefter. Det är en synlig byggnad som ges omsorg genom att anpassas till befintlig bebyggelse och ska bearbetas i detaljer. Byggnaden har ett koncept som uttrycker att den är en del av Friluftsstaden. Byggnaden förväntas bli högre mot vägarna och lägre mot träddungen och badhuset och byggnadens fasader och tak formas på sådant sätt att de refererar till omgivningen. Eftersträvd variation kan förslagsvis uppnås genom förskjutningar i fasaden. Byggnaden kan vidare ges ett varierat uttryck i fönstersättning och materialval. Fasad ska bearbetas även genom att entréerna är markerade i form och detaljer.



Flygvy mot nordväst med volymstudie för ny bebyggelse inom planerat kvartersmark för livsmedelsbutiken och centrumlokaler. I bildens högre del syns illustration av framtida bad- och friskvårdsanläggningen som färdigställs norr om planområdet. Med tunna linjer syns planerade omgestaltning av vägnätet runtomkring planområdet. Skissen visar ett alternativ av hur planområdet skulle kunna bebyggas, men återspeglar inte den maximal givna byggrätten som detaljplanen medger. Källa: Fritzell&Pantzar arkitekter AB december 2024

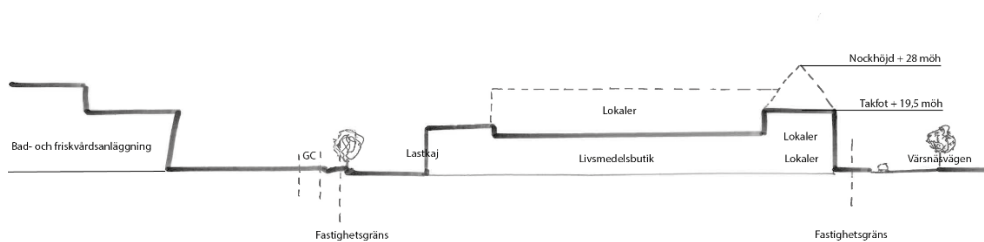
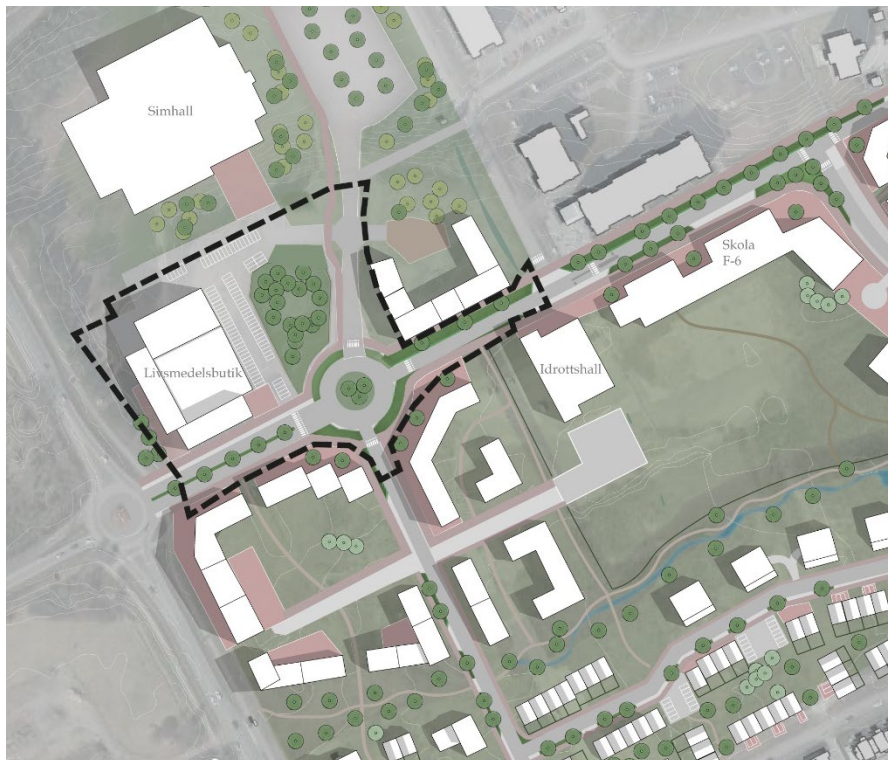


Illustration sektion bebyggelsehöjder för bad- och friskvårdsanläggningen och inom planerade centrumkvarteret med livsmedel enligt planförslaget

Kvarteret öster om Lotusvägen omfattas inte i den aktuella detaljplanen, men enligt planprogrammet för Snurrom samt Struktur- och kvalitetsprogrammet avses i framtiden kunna byggas bostäder och centrumlokaler i bottenvåningen av kvarteret. Skisser i dessa program avser att framtida byggnader placeras med långsida mot Värnsnäs väg och Lotusvägen som därmed ramar in gaturummet och för att kunna skapa en bullerskyddad bostadsgård inom detta kvarter.



Utsnitt från struktur- och kvalitetsprogram som visar tilltänkta bebyggelseutvecklingen inom planområdet (svart streckad linje) och angränsande kvarter

I struktur- och kvalitetsprogrammet för Snurrom förtydligas begreppet stadsmässighet som utgör ett viktigt kriterium för utformningen av bebyggelsen inom aktuella kvarteret: *"Bebyggelsen i stadsdelen har generellt sett högre densitet längs med huvudgatan. Principen grundar sig i intentionerna från planprogrammet för Snurrom om att skapa en stadsmässighet längs huvudgatan. I typologin anpassas höjd och densitet lämpligen utifrån centrala punkter eller viktiga noder så som busshållplatser, torgmiljöer och andra liknande platsbildningar där ambitionen är att större flöden av människor ska uppnås. Bebyggelsetypologin mot gata tillåter ett spann mellan två och sex våningar. För att skapa en ökad stadsmässighet längsmed gatan är det viktigt att bebyggelsen utformas på ett sätt som bidrar till variation, dynamik, livfullhet och en ökad närvaro mot den offentliga platsen. Bebyggelsetypologin gata ska som princip eftersträva interaktion och möte mot gatan."*

Utemiljö

Utemiljön inom planområdet kommer att präglas av det allmänna gaturummet med trädplanteringar och trädningen intill Lotusvägen. Parkområdet med trädningen kommer medföra en ny möjlighet för besökare till området och de som flanerar förbi mot nya bad- och friskvårdsanläggningen att kunna uppleva och vistas vid de ekarna och andra typer av träd.

Parkytor längs Lotusvägen, som till sin karaktär liknar "ett parkstråk", kommer att omfatta och mjuka upp bebyggelsens form och utbredning inom kvarteren. Parkytorna kommer att lyfta fram entrén till nya bad- och friskvårdsanläggningen och kvarterens infarter, förbättra naturförhållandena, den biologiska mångfalden och urbana grönskan. Platsen kommer också att bidra till lokal dagvattenhantering.

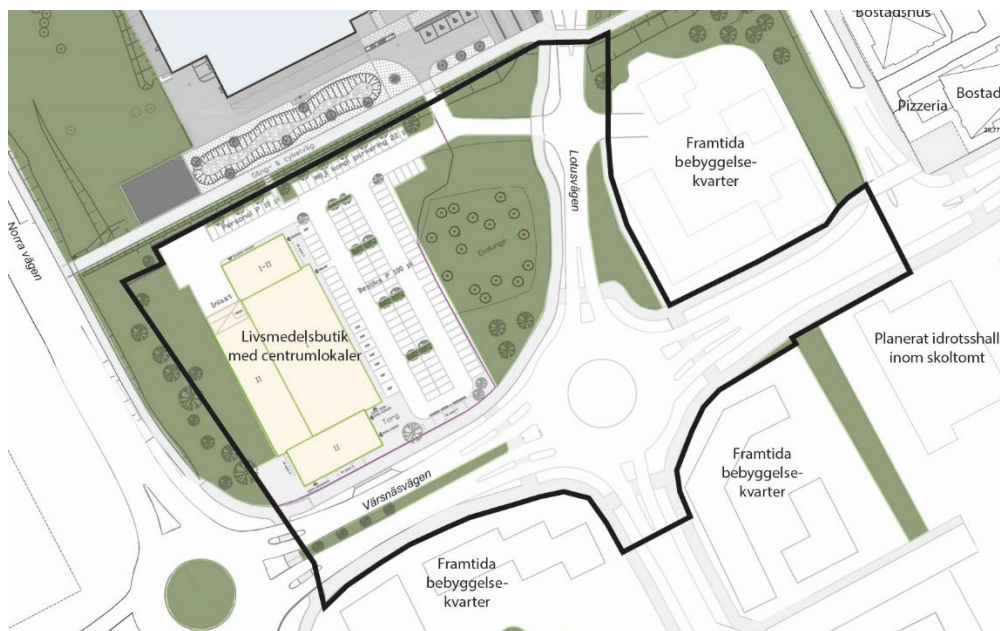
Inom den framtida kvartersmarken utgörs utemiljön främst av körvägar, en större parkeringsyta för cirka 130 personbilar och 90 cyklar samt ett mindre entrétorg.

Entréer till livsmedelsbutik och centrumlokaler planeras vid sydöstra och nordöstra delen av byggnaden för att skapa god tillgänglighet till planerade bil- och cykelparkeringar och det gångstråket som förväntas etableras mellan Värnsnäs vägen och nya badhuset i norr. De mest besöksfrekventa fasader vetter mot Värnsnäs vägen och trädningen. Centrumlokaler mot Värnsnäs vägen kommer ha entréer mot Värnsnäs vägen.

Mellan byggnaden och trädningen avses placeras markparkeringar för besökare till livsmedelsbutik och centrumlokaler. Andelen hårdgjord yta inom parkeringsområdet begränsas i detaljplanen till förmån för lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvarteret. Markmodellering ska utföras på så sätt att det finns en kontrollerad avledning av skyfall mellan högre belägen badhustomt i norr och lägre beläget gaturummet i söder.

På norra delen av fastigheten och skilt från gående och cyklande till butiken och centrumlokaler, planeras utrymme för varuleveranser, vändplan och angöring med tunga transporter. Markbeläggningen och släntutformningen kommer därför utgöras av hårdgjorda ytor och stödmurar.

Vid norra fastighetsgräns planeras för koppling mot gc-vägen vid badhustomten för att kunna möjliggöra för en smidig gångförbindelse mellan båda målpunkterna. Här avses även finnas planteringar som ramar in den nya fastigheten och skapar därmed en mjuk övergång till gång- och cykelstråket och det nya badhuset.



Skiss situationsplan livsmedelskvarteret med illustration av gröna ytor, plangräns illustreras med svart linje, källa: Fritzell&Pantzar 2025 och Kalmar kommun med komplettering av grönska

På taket av livsmedelsbutiken finns planer på att anlägga sedumtak, vilket kan ge en attraktiv upplevelse för de som kommer arbeta och besöker byggnaden och vistas i ovanpåliggande våningen. Delar av sedumtaket kan även vara synlig för besökare på nya badanläggningen eller passerande förbi badhuset.

Längs med Lotusvägens östra sida avses finnas en grön plantering i samband med kommande utveckling inom östra kvarteret. Denna ramar in kvarteren och vägen fram till nya badhuset på ett attraktivt sätt. Detta motsvarar friluftsstadens målsättningar om gröna intryck. Vidare möjliggörs även för lokalt omhändertagande av vägens dagvatten.

En del av tidigare planlagt område för dagvatten intill den öst-västgående gång- och cykelvägen från Norra vägen kommer att införlivas i nya kvartersmarken och utgöra lastzon och yta för personalparkeringar.

Trafik och angöring

Genom detaljplanen möjliggörs en omgestaltning av Värnsnäsvägens västra del med fler körfält, trädplantering och parkeringsfickor samt en cirkulationsplats vid korsning Lotusvägen. Gång- och cykelvägar planeras att finnas på båda sidor om Värnsnäsvägen med hastighetssäkrade passager för gående och cyklister.

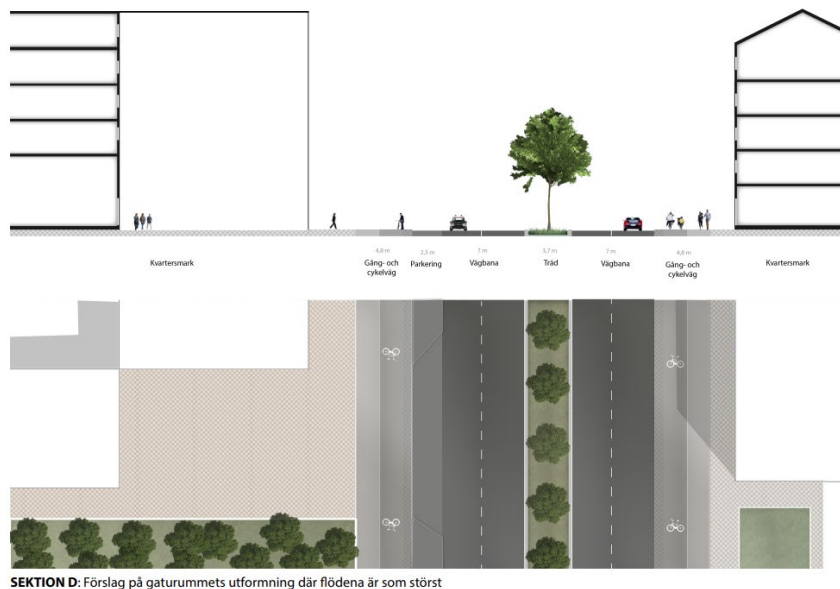


Bild ovan visar utsnitt från struktur- och kvalitetsprogram för Snurrom och Värnsnäsvägens tilltänkta utformning mellan Norra vägen och Lotusvägen med 4 körfält för bilar, gång- och cykelstråk på båda sidor och trädplantering i mitten.

Planförslaget innebär även en mindre justering av Lotusvägens utbredning och angöring till det nya bebyggelsekvarteret. Från Lotusvägen tillskapas ett nytt gatuområde för infart till nya centrumkvarteret och för att underlätta tillgängligheten för bad- och friskvårdsanläggningens servicefordon och besökare till parkeringsyta invid gymtränen.

På Lotusvägens västra sida bibehålls utrymmet för separat tillgänglighetsanpassad gång- och cykelväg som leder upp till bad- och friskvårdsanläggningen. På den östra sidan planeras en trottoar längs det tilltänkta kommande bebyggelsekvarteret.

I nordvästra delen av det nya kvarteret planeras ske den övervägande andelen in- och utlastning av varuleveranser samt sophantering (se situationsplan nedan). Leveranser för centrumlokaler som vetter mot Värnsnäsvägen planeras ske vid vändzonen inom parkeringsytan intill torget (se situationsplan nedan).



Skiss situationsplan med översikt över inlastningszon i nordväst, placering bilparkeringar (obs endast delar) samt cykelparkeringar och rörelsestråk (röda pilar) via gång- och cykelväg utanför kvarteret och mellan Värnsnäs vägen och bad- och friskvårdstomten, källa: Fritzell&Pantzar arkitekter AB 2024-12-08

Mellan planerade entrétorget vid Värnsnäs vägen och nya badhuset norr om kvarteret avses finnas ett gångstråk längs butikens östra fasad som kan bli en framtida genväg mellan Värnsnäs vägen och nya badhuset (se situationsplan ovan).

Planförslaget medger inga nya in- och utfarter mot Värnsnäs vägen eller Norra vägen. I plankartan har det därför reglerats utfartsförbud mot Värnsnäs vägen och Norra vägen.

Det behov av parkeringsplatser för bil och cykel som exploateringen medför ska rymmas inom den framtida kvartersmarken. Behovet räknas fram utifrån kommunens parkeringsriktlinjer och stäms av med tilltänkta framtida näringsidkares behov. För planförslaget har det tagits fram ett särskilt PM parkering. I det förslag som tagits fram bedömer kommunen att det finns tillräckligt med parkeringsplatser i detta skede. Slutgiltigt antal parkeringsplatser för både bil och cykel avgörs slutligen i bygglovsskedet.

Parkeringsplatser för bilar kommer att finnas öster om planerade butiken och lokaler och i närheten av framtida entréer. Parkeringsplatser för anställda planeras anläggas vid norra fastighetsgränsen.

Vid Värnsnäs vägens norra sida möjliggörs anläggning av ett fåtal längsparkeringar som är tänkt att utgöra korttidsparkeringar för att underlätta korta besök till livsmedelsbutik eller framtida centrumlokaler.

Cykelparkeringar avses placeras nära entréer och invid fasaden.

Dagvattenhantering

Dagvatten från nya hårdgjorda ytor kommer att avledas i dagvattenledning. Detaljplanen medger en hög grad hårdgjord yta på kvartersmark, men säkerställer att minst 20 procent inom parkeringsområdet ska vara genomsläpplig och det därmed kan ske infiltration i marken. Träddungen sparas som parkmark, vilket minskar den totala hårdgörningsgraden och uppkomsten av dagvatten.

Träddungen kan även fungera som en buffert för ytligt avrinnande vatten vid extremregn. Planläggning av parkmark och trädplantering i vägområden medför att den totala hårdgörningsgraden för hela planområdet blir ca 50 %.

Fastighetsägare ansvarar för att utforma den egna fastigheten så att avrinning sker bort från hus. I och med att omkringliggande mark och Värnsnäs vägen i söder byggs om krävs samordning.

Fördröjning av dagvatten i underjordiska magasin skapar ett mer robust system, men ger marginell ökad säkerhet vid extremregn. Fördröjningsmagasin ska dimensioneras för att avlasta ledningsnätet och minska frekvensen på oönskade vattensamlingar ovan mark.

Då markens förutsättningar för infiltration är osäker ska det förutsättas att det behövs dränering och täta ledningar med anslutning till befintlig dagvattenledning.

3.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (vilket motsvarar 5 år) från den dag planen fått laga kraft. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen.

Allmän plats

Längs planområdets södra del planeras för gata (Värnsnäs vägen) som inkluderar gång- och cykelväg samt cirkulationsplats. Från cirkulationsplatsen ansluts Lotusvägen (som inkluderar gång- och cykelväg på västra sidan och trottoar på östra sidan) som leder upp till en korsning där nytt bebyggelsekvarter har sin in- och utfart genom ny gata. Via denna nya gata får badhustomten en infart för teknikfordon och till parkeringsplatser för rörelsehindrade. Lotusvägen fortsätter sedan vidare till bad- och friskvårdsanläggningens parkering och huvudentré.

Invid cirkulationsplatsen Värnsnäs vägen/Lotusvägen skapas en liten parkyta innefattande träddungen med angränsande gräsmark där både dagvattenfördröjning och skyfallsavledning avses kunna ske. Träddungen förväntas kunna bli attraktiv målpunkt för allmänheten att vistas i framöver.

Norr om nya infartsgatan från Lotusvägen och gc-vägen längs bad- och friskvårdsanläggningen skapas en liten parkyta som är tänkt att ge kvarteren och Lotusvägen en tilltalande grön inramning men där det inte avses finnas möblering eller belysning som uppfyller tillgänglighetskrav och vistelsefunktioner.

Inom allmänna platser för gata finns redan idag och rekommenderas även i framtiden finnas möjlighet att lägga underjordiska ledningar.

Huvudmannaskap

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

3.4 Kvartersmark

Detaljplanen tillskapar kvartersmark i form av centrumändamål och livsmedelsbutik. Bebyggelsekvarteret ligger vid entrén till Snurrom som lätt kan nås

av både invånare, besökare och verksamhetsutövare samtidigt som det ställs höga krav på byggnationens visuella uttryck, likväl som att gaturummet och allmänna platser intill är enkelt tillgängliga och inbjudande och gatorna har lämplig trafikkapacitet och -säkerhet.

4. Motiv till detaljplanens regleringar

4.1 Motiv till regleringar

Användning av allmän plats

GATA	GATA - Gata Detaljplanen reglerar användningen av gata för att möjliggöra cirkulationsplats och en omgestaltning av befintliga Värnsnäs vägen samt Lotusvägen. Det behövs en utökad sektion av Värnsnäs vägen och korsningen med Lotusvägen för att kunna möjliggöra för större trafikmängder när stadsdelen utvecklas framöver. Vidare ska det finnas utrymme att kunna anlägga hastighetssäkrade passager inom gaturummet och separat gång- och cykelväg på södra sidan av Värnsnäs vägen. På norrsidan Värnsnäs vägen ges möjlighet att anlägga korttidsparkeringar med syfte att gynna korta besök till centrumlokaler direkt från gatan. Angöringen av nya bad- och friskvårdsanläggningen för teknikfordon och till parkeringsplatser för rörelsehindrade förbättras genom en kompletterande infartsgata från Lotusvägen. Del av Norra vägen ingår i användningsområdet gata endast i syfte att kunna reglera utfartsförbud från nya kvartersmarken mot Norra vägen där inga fler utfarter ska tillåtas mellan Värnsnäs vägen och nuvarande påfart E22.
PARK	PARK – Park Befintliga träd i trädningen utgör betydelsefulla karaktärselement för att friluftsstaden ska upplevas vara grönt och för att erbjuda ett stort utbud av multifunktionella ytor. Träd inom trädningen är därför viktiga att bevara och det säkerställs genom allmän platsmark. Vidare skapas möjlighet till mindre grönområde invid entré till nya badhuset som tillsammans med angränsande grönområde längs gång- och cykelvägen mellan Prästkragevägen och Norra vägen utgör en grön korridor. Parkytorna ska även kunna fungera för skyfallshantering för kvarteren vid planområdet.

Användning av kvartersmark

C	C – Centrum Detaljplanen tillskapar kvartersmark för etablering av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga central eller vara lätt att nå. Inom stadsdelen saknas idag ett brett utbud av etablerade verksamheter för kommersiell och social service.
---	--

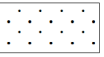
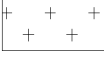
		Bebyggelsekvarterets placering intill kollektivtrafikstråk, men även bullerutsatta vägar medför att området anses vara lämplig för centrumverksamheter.
H ₁		H₁ – Detaljhandel med livsmedel Detaljplanen medger särskild möjlighet att inrätta livsmedelsbutik inom bebyggelsekvarteret. Livsmedelsbutik saknas i stadsdelen idag och butikens besöksfrekvens och antal leveranser med tunga fordon bedöms skilja sig från övriga centrumverksamheter, varför detaljplanen specifikt medger detta ändamål vid entrén till stadsdelen.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

träd ₁		Träd ska finnas Vid sydöstra delen av Lotusvägen ska det finnas plantering med träd, vilket ligger i linje med övergripande målsättning om den gröna friluftsstaden som ska upplevas vara grönt och ha ett stort utbud av multifunktionella ytor. Plantering av träd inom gaturummet bidrar även till att det relativt breda gaturummet kan upplevas innebära en mer mänsklig skala och vara inbjudande att färdas längs med. Dagvattenhantering ska kunna ske inom Lotusvägens utbredning.
träd ₂		Minst fyra träd ska finnas Vid västra delen av Värnsnäs vägen ska det finnas plantering av träd. Bestämmelsen säkerställer att minst fyra träd planteras i gaturummet. Träden bidrar till att gaturummet blir både inbjudande och skapa tydlig orientering för samtliga trafikanter. Plantering av träd inom gaturummet bidrar även till att det relativt breda gaturummet kan upplevas innebära en mer mänsklig skala och vara inbjudande att färdas längs med. Detta ligger även i linje med övergripande målsättning om den gröna friluftsstaden som ska upplevas vara grönt och ha ett stort utbud av multifunktionella ytor.
+ 0,0		Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter Reglering av markhöjden inom allmän plats ska säkerställa trädens framtida välmående och kontrollerat avledning vid skyfall mot Park-område och angränsande gata. Marknivåer inom angränsande kvartersmark har försetts med marknivåer som litar med höjdangivelsen för förprojekterad gata och nuvarande markhöjder i trädningen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e ₁ 0,0		Största byggnadsarea är 3250 kvm Inom kvartersmarkens västra del medges en byggrätt för att kunna uppföra livsmedelsbutik och centrumlokaler inom området som frontar sig mot Norra vägen och Värnsnäs vägen och med lämpligt avstånd till underjordiska allmänna ledningar. Planbestämmelsen möjliggör planens syfte genom att kommersiella och sociala lokaler kan uppföras inom ett centralt beläget område av stadsdelen där dessa saknas idag. Fotavtrycket för byggnaden motsvarar funktionernas ytbehov samt ger tydlighet hur stor yta får bebyggas med byggnad inom framtida kvartersmarken.
--------------------	--	---

		Största byggnadsarea 250 kvm Inom kvartersmarkens östra del ska det vara möjligt att uppföra skärmtak som kan utgöra väderskydd för kundvagnar samt bil- och cykelparkeringar. Planbestämmelsen motsvarar behovet inom kvartersmarken som ska kunna underlätta för besökare och anställda inom kvarteret.
e ₂		Största bruttoarea är 2500 kvadratmeter för detaljhandel med livsmedel Bestämmelsen medger möjlighet att uppföra livsmedelsbutik inom delområdet som vetter mot Norra vägen och Värnsnäs vägen. Planbestämmelsen möjliggör planens syfte och säkerställer att lämpliga ytor kan stå till förfogande för en livsmedelsbutik inom ett centralt beläget område av stadsdelen och som saknar denna servicefunktion idag.
e ₃		Största bruttoarea är 1600 kvadratmeter för lokaler med centrumändamål Bestämmelsen medger möjlighet att uppföra lokaler för kommersiella syften, kontor och samlingslokaler. Planbestämmelsen möjliggör planens syfte och säkerställer att lämpliga ytor kan stå till förfogande för olika typer av servicelokaler inom ett centralt beläget område av stadsdelen som saknar dessa servicefunktion idag.
		Utfartsförbud Bestämmelsen säkerställer att det inte skapas några in- och utfarter mot Värnsnäs vägen eller Norra vägen där det inte är lämpligt, vilket ger förutsättningar för en bra trafiksäkerhet i området och framför allt till förmån för oskyddade trafikanter. Kommunens avsikt är att in- och utfart till nya kvartersmarken endast sker via Lotusvägen och den nya infartsgatan.
		Marken får inte försees med byggnadsverk Bestämmelsen reglerar områden där det inte är lämpligt att uppföra byggnation på grund av siktförhållanden, säkerhet, underjordiska ledningar eller av utformningsskäl.
		Marken får endast försees med skärmtak Bestämmelsen reglerar möjlighet inom parkeringsområde att kunna uppföra skärmtak som väderskydd för kundvagnar och bil-/cykelparkeringar, vilket underlättar för besökare till planerade lokalerna.
h ₁ 3,0		Högsta totalhöjd är angivet värde i meter Skärmtak inom parkeringsområdet får ha en totalhöjd på 3 meter. Höjden är reglerat till en höjd som är betydligt lägre än huvudbyggnaden intill och för att skärmtaken tydligt underordnas i sin höjd.
h ₂		Högsta nockhöjd är 28 meter över angivet nollplan Bestämmelsen reglerar hur hög nockhöjden på huvudbyggnaden får vara. Eventuella uppstickande delar som ventilation, antenner med mera räknas inte med. Bestämmelsen medger inredning av lokaler förlagda intill och ovanpå livsmedelsbutiken som medges en förhöjd våningshöjd. Angiven höjd på + 28 meter över havsnivå bedöms motsvara 4 våningar inklusive takkonstruktion vid en antagen marknivå för huvudbyggnaden på cirka + 7,5

h ₃	meter över havsnivå. Planbestämmelsen regleras inom delar av kvartersmarken som vetter mot Norra vägen och Värnsnäs vägen för att åstadkomma upplevelsen att stadsdelens huvudgata får en visuell inramning och för att markera hörntomten vid entré till stadsdelen. Höjdangivelsen är anpassat till nya bad- och friskvårdsanläggningens reglerade totalhöjd. Högsta takfotshöjd är 19,5 meter över angivet nollplan Bestämmelsen reglerar höjden för huvudbyggnaden och vid vilken nivå av fasaden taket börjar. Planerade centrumbyggnaden antas inte komma ha tydligt avläsbara byggnadsvåningar, varför det är viktigt att reglera proportioner av fasad och tak samt i relation till sammanlagda höjden av byggnaden. Eftersom planen möjliggör livsmedelsbutik och centrumlokaler som kommer utgöra publika lokaler med krav på högre våningshöjd, bedöms planbestämmelsen vara lämpligt och välanpassat till planens syfte och eftersom hörnfastighetens utformning av bebyggelse markerar entré till stadsdelen.
b ₁	Minst 20,0 procent av fastighetsarean ska vara genomsläpplig För att kunna möjliggöra för lokal fördröjning av dagvatten inom kvartersmarken regleras att 20 procent av marken ska anordnas med markbeläggning eller ett utförande så att dagvatten kan samlas och infiltreras.
+ 0,0	Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter. Reglering av markhöjden inom kvartersmarken tillsammans med nuvarande höjder inom trädningen ska säkerställa kontrollerat avledning vid skyfall mot Park-område och angränsande gata. Reglerad markhöjder liras med nuvarande markhöjder i trädningen.
u ₁	Markreservat för allmänna underjordiska ledningar Bestämmelsen avser att redogöra för var det finns underjordiska ledningar av allmänt intresse och där markanvändningen ovanför ska anpassas för att inte skada ledningar samt för att göra framtida underhåll möjligt. Bestämmelsen möjliggör att ledningsrätt bildas så att ledningshavarens rätt att ha kvar ledningen tryggas.
n ₁	Parkering Bestämmelsen reglerar att östra delen av kvartersmarken är avsedd för anläggning av parkering med mindre byggrätt för endast skärmtak. Syftet med bestämmelsen är att huvudbyggnaden ska placeras mot de bredare vägar och det därmed skapas fri siktlinje mellan Värnsnäs vägen och mot nya bad- och friskvårdsanläggningen.

f ₁	<i>Utformning</i> Byggnadsvolymer och fasader ska ges särskilt stor omsorg avseende gestaltning och ett varierat uttryck Planbestämmelsen motsvarar planens syfte att ställa särskilda krav på utformningen av bebyggelsen inom entrékvarteret till stadsdelen Snurrom. Planbestämmelsen ska tydliggöra att kommande byggnadsvolymer är del av stadsdelens siluett och kommer att vara synliga på långt avstånd och vid passage på Norra vägen och Värnsnäs vägen. Bebyggelsen är av allmänt intresse och därmed ställs höga krav på dess utformning. Planbestämmelsen förtydligar planens syfte att ny bebyggelse ska anpassas till omgivande bebyggelse, vilket betyder att tillkommande byggnad ska utformas på ett sådant sätt som speglar och samspelar med befintliga byggnader, såsom badhuset och flerbostadshusen. Kravet på anpassningen handlar om att se byggnaden i sitt sammanhang. Det kan handla om att efterlikna de intilliggande byggnadernas lutande fasader och tak. Det kan även handla om att förhålla sig till befintliga material och kulörer. Planbestämmelsen förtydligar planens syfte kring särskilda utformningskrav och vad som avses med variation. Ny bebyggelse ska bidra till en stadsbild med varierad bebyggelse. Den har ett eget koncept och egen karaktär. Variation kan åstadkommas på flera olika sätt. Det kan göras genom att byggnaden ges en uppbruten form med variation i höjd och djup. Fasader kan innehålla olika element såsom fönster och material med skuggverkan.
f ₂	Entréer ska finnas mot Lotusvägen och Värnsnäs vägen Planbestämmelsen förtydligar planens syfte att planområdet ska utgöra viktig mötesplats i stadsdelen. Entréer bidrar till stadsmässighet genom att byggnaden öppnar upp och möter omgivningen. Ytor utanför byggnaden aktiveras och knyts till funktioner på byggnadens insida. Fasad bearbetas genom att entréerna tydliggörs i form och detaljeringsgrad.
	Genomförandetid Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla från och med laga kraft datum.

5. Genomförandefrågor

5.1 Fastighetsrättsliga frågor

De fastighetsrättsliga ändringarna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av tabell och karta nedan. Arealuppgifter för respektive område kan avläsas i särskild tabell.

Avstyckning och fastighetsreglering genomförs genom att fastighetsägare ansöker om lantmäteriförrättning. Detsamma gäller inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter. Fastighetsregleringarna genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna som grund. Detsamma gäller ledningsrättsåtgärder med överenskommelse mellan fastighetsägare och ledningshavare. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun. Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsbildning samt ledningsrätt för vatten och avlopp. Övriga ledningshavare ansöker om ledningsrätt för sina respektive ledningar.

Mark som planlagts som allmän plats har kommunen både rättighet och skyldighet att lösa in. Detta eftersom kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Inlösen av allmän plats genomförs enklast genom att marken överförs genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning. I första hand tas besluten om fastighetsreglering med stöd av överenskommelse mellan kommunen och berörd markägare. Finns det ingen överenskommelse beslutar lantmäterimyndigheten om marköverföring och ersättning enligt lagregler och praxis. Alternativet till lantmäteriförrättning är att inlösen enligt plan- och bygglagen beslutas efter en process i domstol.

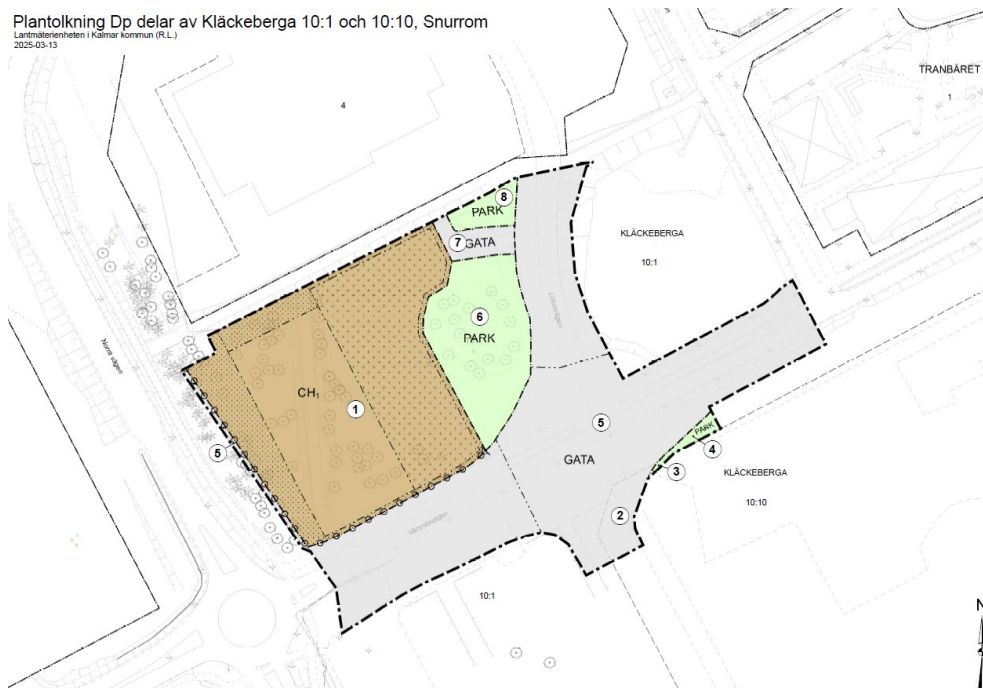
Fastighetsindelningsbestämmelser

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

Förändrad fastighetsindelning (fastighetsbildning)

Fastigheter som behöver bildas och ändras med anledning av planen redovisas nedan.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Kläckeberga 10:1	Område 1 ska avstyckas och bilda fastighet för centrum- och handelsändamål Område 2 och 3 överförs från Kläckeberga 10:10. Ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar behöver bildas inom u-område på kvartersmarken som ska avstyckas. Område 4-8 ska fortsatt höra till fastigheten.
Kläckeberga 10:10	Område 2 och 3 överförs till den kommunala fastigheten Kläckeberga 10:1



Områdesfigur	Areal, kvm	Nuvarande fastighet	Markanvändning enligt detaljplaneförslag
1	9294	Kläckeberga 10:1	Detaljhandel med livs- medel, Centrum
2	471	Kläckeberga 10:10	Gata
3	19	Kläckeberga 10:10	Park
4	122	Kläckeberga 10:1	Park
5	11280	Kläckeberga 10:1	Gata
6	2418	Kläckeberga 10:1	Park
7	396	Kläckeberga 10:1	Gata
8	368	Kläckeberga 10:1	Park

OBS! Arealuppgifterna är ungefärliga

Gemensamhetsanläggning med mera

Ett genomförande av aktuellt planförslag bedöms inte förutsätta några gemensamhetsanläggningar. Om flera fastigheter bildas inom kvartersmarken ska gemensamhetsanläggningar inrättas för de anläggningar som behöver vara gemensamma för fastigheterna inom kvarteret. Exempelvis kan detta gälla garage, gårdar, gemensamma ledningar och anläggningar för sophantering och dagvatten med mera.

Rättigheter

Befintliga och nya underjordiska allmännyttiga ledningar inom markreservatet för underjordiska ledningar på kvartersmark ska säkerställas med ledningsrätt. Respektive ledningshavare ansvarar för att ansöka om ledningsrätt för sina ledningar.

5.2 Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet och rätt till inlösen

Kommunen äger och förfogar över mark inom Kläckeberga 10:1 som planläggs som allmän plats. För del av privatägda fastigheten Kläckeberga 10:10 som planläggs för allmän platsmark, har kommunen rätt att lösa in marken. Kommunen avser att låta överföra marken via överenskommelse mellan den privata markägaren och kommunen.

5.3 Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Genomförandet av detaljplanen medför att utbyggnad av allmän platsmark vid entrén till stadsdelen kan möjliggöras, för att kunna hantera framtida ökade trafikflöden och rörelser för oskyddade trafikanter. Vidare blir det samhällsvinster genom att en ny livsmedelsbutik kan byggas inom stadsdelen, där det finns ett stort behov av sådan serviceverksamhet.

Genomförandet av detaljplanen medför för kommunen anläggnings- och driftkostnader för allmän plats gata och park.

Genomförandet av detaljplanen medför en intäkt för kommunen via försäljning av byggbar mark.

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar, där intäkterna för markförsäljning beräknas täcka de kostnader som planen medför med anslutningsgata och parkområden. Medel från investeringsbudgeten behövs för utbyggnationen av de större vägarna inom planen som är del i en etappvis utbyggnation av hela planprogramsområdet.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader

Kommunen får via exploateringsbudgeten kostnader under planskedet för framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar på cirka 1,5 miljoner kronor.

Kommunen får via exploateringsbudgeten kostnader för genomförandet avseende projektering och utbyggnad av mindre anslutningsgata till livsmedelsbutik, mindre anslutningsgata till bad-och friskvårdsanläggningen samt iordningställandet av parkområden inom detaljplaneområdet väster om Lotusvägen. Dessutom uppkommer kostnader för fastighetsbildning. Uppskattad sammanräknad kostnad för detta uppgår till ca 2,5 - 3 miljoner kronor.

Kommunens investeringsbudget och delvis exploateringsbudget belastas med kostnader för projektering och anläggningar av berörd del av Värnsnäs vägen, Lotusvägen inklusive rondellen mot Lotusvägen.

Kommunens serviceförvaltning får utökade kostnader för drift och skötsel av Gator och park-områden.

Intäkter

Kommunen får intäkt vid försäljning av mark innehållande byggrätt för centrumverksamheter och livsmedelsbutiken.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare och exploatör

Kostnader

Exploatör inom CH₁- område får kostnader för markköp, lovgivning, fastighetsbildning, ledningsanslutningar, projektering och anläggning av byggnationer, markanläggningar samt planteringar mot allmänna platsmarken.

Intäkter

Fastighetsägaren till Kläckeberga 10:10 har rätt till ersättning för mark på dess fastighet som planläggs för allmän plats.

Ekonomiska konsekvenser för rättighetshavare

Kostnader

Rättighetshavare som utgörs av ledningsägare kommer att få kostnader för att bygga ut sitt ledningsnät samt bildande av ledningsrätt.

Intäkter

Rättighetshavare som utgörs av ledningsägare kommer få intäkter vid anslutning av ny kvartersmark till ledningsnäten.

Planavgift

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

5.4 Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Eftersom Kalmar kommun är lagfaren ägare till nästan all mark inom planområdet och eftersom berörd del av privat mark på Kläckeberga 10:10 avses att regleras via överenskommelse, kommer inget exploateringsavtal att upprättas.

I samband med antagande av detaljplan för del av Kläckeberga 10:1, 10:10 samt del av Krafslösa 2:4 och 5:2 (KF 218 § 2024-12-16) intill det aktuella planområdet, har fastighetsägaren till Kläckeberga 10:10, genom att underteckna ett exploateringsavtal, förbundit sig att delfinansiera rondellen som möjliggörs i denna detaljplan. Detta förutsatt att båda dessa två detaljplaner kan vinna laga kraft.

Markanvisning

Efter genomförd markanvisningstävling för livsmedelsbutik m.m. i Snurrom beviljade Kommunstyrelsen den 22 september 2022 en markreservation till vinnarna av tävlingen: Kvarnstaden i Kalmar AB tillsammans med Trophi Fastighets AB. Markreservationen gäller kvarteret mellan Norra vägen och Lotusvägen.

Tidplan och etapper

Livsmedelsbutiken avses byggas så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen kommer i första hand att bygga ut infrastrukturen som detaljplanen medger, det vill säga omgestaltning av Värnsnäs vägen och Lotusvägen inklusive ny väganslutning till livsmedelskvarteret samt förbättrad infart till nya badhusets södra fastighetsgräns.

Iordningställandet av parkområdena är avhängig från bebyggelsetakten inom nya kvarteret.

5.5 Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Detaljprojektering av el, tele, bredband och fjärrvärme genomförs av ansvarigt bolag tillsammans med exploatören. En del är redan gjort i samband med pågående byggnation av bad- och friskvårdsanläggning, men för de nya exploateringarna behövs göras nya projekteringar. Allmänna ledningar ska förläggas inom allmän platsmark.

Inom västra och södra delen av planområdet där marken kommer utgöra förgårdsmark och ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar (u-områden) ska samordning ske för projektering och genomförande för att säkerställa att befintliga ledningar inom området inte påverkas.

Enligt policy om brandposter ska kommunen utreda och specificera behov om förbättrat brandskydd. Detta har påbörjats och förslag för ny brandpost har identifierats. Detaljer samrådas vidare med KVAB under projektering inför genomförande.

Utbyggnad av allmän plats

Utbyggnaden av infrastrukturen som planläggs inom detaljplanen kommer kommunen att bygga ut efter laga kraft vunnen plan. Utbyggnad av del av anslutningsväg från ny cirkulationsplats Lotusvägen/Värnsnäs vägen söderut och omgestaltning av tillfart till parkering inom Kläckeberga 10:10 planeras ske efter planen vunnit laga kraft och fastighetsbildningen har registrerats.

Trädplantering på Värnsnäs vägen avses ske i samband med omgestaltningen av vägen och är avhängig omfattningen av byggnadstrafiken till nya kvarteret. Trädplantering på Lotusvägen avses ske i samband med utveckling av det östra kvarteret. Anläggning av parkytan vid infartsvägen från Lotusvägens övre del samt iordningställandet av parkområdet med träddungen och skyfallsytorna avses anpassas till bebyggelsetakt inom nya kvarteret.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Området planeras ingå i kommunalt verksamhetsområde för kommunala vattentjänster. Utbyggnad av vatten och avlopp kommer att ske i samband med omgestaltning av planområdets vägar. Spillvatten och dagvatten tas om hand främst med självfallsystem.

Dagvattenåtgärder och skyfall

Dagvatten från planområdets nya hårdgjorda ytor kommer att avledas i dagvattenledning, se dagvattenutredning (Vatten- och samhällsteknik 2025). Marken behöver höjdsättas så att yttlig avrinning vid skyfall kan ske mot parkmarken (ekdungen) och vidare inom gatumark mot söder och sydost. Norr om planområdet kommer kommunen anlägga ett mindre avskärande dike. Diket kommer att vara cirka 100 meter långt och vara lägst mitt på sträckan. Det planeras att anläggas en infartsväg som korsar detta dike. Yttligt avrinnande vatten kommer rinna söderut. I parkmarken kan det behövas en kupolbrunn eller dylikt med anslutning till dagvattenledning för dränering av marken. För detaljer se dagvattenutredning (Vatten och samhällsteknik 2025).

5.6 Upplysningar och prövning enligt annan lagstiftning

Inga upplysningar bedöms vara aktuella.

6. Konsekvenser

6.1 Fastigheter och rättigheter

Se avsnitt 5.1.

6.2 Riksintresse

Trafikkommunikation

Kalmar Öland Airport

Planförslaget medger en högsta nockhöjd om + 28 meter över havsnivå, vilket innebär en höjd på cirka 20 meter ovan förprojekterad framtida marknivå + 7,6 meter över havsnivå, vilket är gränsen på vad Försvarsmakten tillåter inom flygplatsens inre influensområde med hänsyn till flyghinder om +50,3 meter över havet. Några konsekvenser för riksintresset för trafikkommunikation föreligger därmed inte.

E22

Enligt trafikkapacitetsanalysen (Sweco 2023-06-27), som togs fram i samband med planprogrammet för Snurrom, konstaterades att det föreligger risk för köbildning när stadsdelen utvecklas. Riskerna för köbildning gäller såväl E22-avfartsramp, Norra vägen samt den inledande sträckan på Värnsnäs vägen. Att antingen anlägga trafiksignaler eller utöka befintlig cirkulationsplats till tvåfältig vid korsningspunkten Norra vägen/Värnsnäs vägen säkerställer att trafikkapaciteten håller. Utformningen

av trafik Korsningen kommer ske i samråd med Trafikverket då detta påverkar deras vägar.

Utifrån trafikanalysen går det att konstatera att en kapacitetsökning av korsningspunkten Norra vägen/Värnsnäs vägen behövs då följande är byggt i Snurrom:

- Bad- och friskvårdsanläggning
- Centrumverksamhet och bostäder (norr om Värnsnäs vägen)
- Skola F-9
- Ny huvudgata (förbindelse mellan Värnsnäs vägen-Vänskapens väg)
- Del av nya bebyggelsen (söder om Värnsnäs vägen)

Med start vintern/våren 2025 utförs en teknisk utredning av Trafikverket om lämplig lösning och utformning av trafikplats Kalmar Norra. Oavsett utformning så kommer förutsättningarna för trafikflödena att förändras i området. En kapacitetsökning av korsning Norra vägen/Värnsnäs vägen bedöms fortsatt vara aktuell trots en ombyggnation av trafikplats Kalmar Norra.

Totalförsvaret

Planförslaget ligger inom påverkansområdet civil flygplats. Höga objekt inom påverkansområdet ska remitteras till Försvarsmakten. Höga objekt är objekt som är högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse och 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse. Planförslaget tillåter byggnader på högst 20 meter (över tilltänkta högsta framtida marknivå invid byggnaden) varför det inte föreligger några konsekvenser för riksintresset för totalförsvaret.

6.3 Miljökvalitetsnormer

Luft

Planförslaget innebär en enklare vardag för boende i stadsdelen genom den tillkommande exploateringen. Leveranser och besök till centrumkvarteret innebär en ökad mängd trafik i området, såväl lättare personbilstrafik som transporter med större fordon vid varuleveranser.

Planförslaget bedöms inte bidra till miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Vatten

Då området exploateras är det oundvikligt att det sker en ökad belastning ut från planområdet. Golfdammarna har i tidigare utredning bedömts ha kapacitet att rena även detta vatten. Viktigt för att minska påverkan på recipienten är att välja god byggnadsteknik med bra materialval samt att främja gång- och cykeltrafik för biltrafik där föroreningar kan uppstå.

Aktuell vattenförekomst utgörs av ett kustnära havsområde och har en areal på ca 118 km². Den totala vattenvolymen är mycket stor. Planförslaget bedöms ha liten påverkan på grundvattenförekomstens kvalitet såväl som kvantitet. Sammantaget bedöms inte planerad bebyggelse och genom de föreslagna dagvattenåtgärder att påverka statusklassningen av vattenförekomsten.

6.4 Fysisk miljö

Bebyggelse, rekreation och omgivning

Den nya bebyggelsen kommer möjliggöra för livsmedelsbutik och kompletterande centrumlokaler vid entrén till stadsdelen Snurrom. Höjden på bebyggelsen har anpassats för att möta den befintliga bebyggelsen samt den bebyggelse som planeras söder om Värnsnäsavägen.

Bad- och friskvårdsanläggningen ligger lite högre upp än planområdet och har en höjd på 26 meter över nollplan och 38 meter över nollplan på max 40% inom området. Marknivåerna vid anläggningen ligger mellan 7 och 11 meter över nollplan. Den högsta punkten ligger i norr.

Planområdets föreslagna bebyggelse kommer ha en lägre höjd än den befintliga bebyggelsen på östra sidan Prästkragevägen med 6 våningar.

Genom att skapa mer grönska intill Lotusvägen kommer även förutsättningarna för den befintliga trädningen förbättras. Den fortsatta utvecklingen inom kvarteren kommer att visa om den norra parkytan behöver belysning eller sittplatser. Denna park ger med tiden en potentiell plats att vila i skuggan, precis vid entrén. Vilket är en viktig aspekt av klimatförändringen.

Service

Planförslaget möjliggör etablering av centrumverksamheter och framför allt livsmedelsbutik inom stadsdelen. Butiken blir ett behövt tillskott i området då det saknas denna typ av service inom lämpligt gångavstånd i stadsdelen.

I stadsdelen planeras på sikt även för ytterligare serviceändamål. Befintliga och nya bostäderna ger ett underlag för att möjliggöra för ett varierat serviceutbud i stadsdelen.

6.5 Trafik

Gång- och cykeltrafik samt motortrafik

Planförslaget tillsammans med övrig planerad utveckling i stadsdelen kommer innebära ökade trafikvolym, men möjliggör även en omgestaltning av Värnsnäsavägen. Den största trafikökningen förväntas uppstå i västra delen av Värnsnäsavägen. Den bedöms kunna hanteras på lämpligt sätt eftersom planförslaget möjliggör för fler körfält, ytterligare gång- och cykelväg på södra sidan samt nya hastighetssäkrade passager över vägen. Cirkulationsplatsen vid Lotusvägen är en av åtgärderna för att skapa ett tryggt trafikutrymme.

Framtida trafikflöden på Lotusvägen där alla angränsande kvarteren för badanläggningen, livsmedelsbutiken och centrumlokaler samt framtida bostäder i kommande östra kvarteret antas vara utbyggda, bedöms kunna vara inom intervall mellan 1000 till 1600 fordon/dag i vardagsdygnstrafik år 2040. Andel tunga fordon antas uppgå mellan 5-10 procent.

Värnsnäsavägen kommer innehålla varierade sektioner med olika funktioner:

- närmast Norra vägen kommer fyra körfält och separata gång- och cykelvägar på vardera sida finnas,

- cirkulationsplats med två körfält och medföljande gång- och cykelväg runt cirkulationen i höjd med Lotusvägen,
- från cirkulationsplatsen och fram till Prästkragevägen planeras tre körfält med parallell fortsättning av gång- och cykelväg.

Angöring till badhuset förbättras och nya centrumkvarteret möjliggörs genom planförslaget. Kommande bebyggelsekvarter söder om Värnsnäs vägen kan ansluta mot del av ny gata från Lotusrondellen.

Längs planförslagets gator kommer gång- och cykelvägar anordnas, vilket motsvarar kommunens målsättning att andelen resor med gång och cykel ska öka.

Nuvarande hållplatser vid Norra vägen samt planerade hållplatser vid Prästkragevägen och nya huvudgatan mot Vänskapens väg kommer ge underlag för kollektivtrafiken och ge goda möjligheter att göra resor med buss.

Transporter

Detaljplanen möjliggör för ny service vilket bedöms generera ett ökat flöde av transporter i form av persontransporter och varutransporter till livsmedelsbutik och mindre affärslokaler. På sikt kommer andelen tunga transporter på Värnsnäs vägen och Prästkragevägen minska i samband med planerad ombyggnation av trafikplats Kalmar Norra med en ny verksamhetsgata till verksamheterna i norr.

Parkering

Vid nordvästra delen av Värnsnäs vägen tillskapas längsgående parkeringar som kommer underlätta för besökare och boende att tillfälligt parkera bilen för att göra korta ärenden eller besök av livsmedelsbutik och centrumlokaler. Inom nya kvartersmark kommer lösas parkeringsbehov för bil och cykel både för besökare och anställda.

6.6 Sociala konsekvenser

Under sociala konsekvenser beskrivs hur planområdet med omnejd skulle påverkas utav att planförslaget genomfördes utifrån perspektiven mångfald, vardagsliv, trygghet och mobilitet.

Den samlade bedömningen är att genomförandet av detaljplanen överensstämmer med barnets bästa i enlighet med barnkonventionen.

Mångfald

Möjliggörandet av centrumverksamhet och livsmedelsbutik förväntas bidra till en bredare mångfald av människor som vistas i området.

Vardagsliv

Planförslaget bedöms kunna förbättra förutsättningarna för ett välfungerande vardagsliv så väl för vuxna som för barn. Detta särskilt genom möjliggörandet av livsmedelsbutik och annan typ av centrumverksamhet vilket tillskapar möjliga arbetsplatser och ökad service. Behovet av livsmedelsbutik och affärer lyftes särskilt under de dialoger som genomfördes med barn och vuxna i området under 2023.

Etablerande av centrumverksamhet och livsmedelsbutik kommer inte enbart underlätta vardagen för de boende i Snurrom, utan även dess besökare, som exempelvis kommer kunna kombinera besök på bad- och friskvårdsanläggningen med utförande av olika ärenden.

Den dagen livsmedelsbutik och skola är på plats i området finns goda förutsättningar för ett enklare och välfungerande vardagsliv. Planförslaget möjliggör även ytor för grönska och medger möjlighet att bygga samlingslokaler inom nya byggnadsvolymen, vilket kan bidra till samvaro inom området.

Byggnation i Snurrom kommer sannolikt att ske under många år, vilket skapar en del utmaningar vad gäller barns uppväxtmiljöer. Både skola och bostäder kommer att byggas i etapper, vilket innebär att många barn kommer att växa upp, såväl som gå i skola, i anslutning till en byggarbetsplats. Kraven vad gäller buller är generösare för byggbuller än för exempelvis buller som genereras av trafik. Det innebär att många barn under flera år kommer att utsättas för en högre nivå av buller under tiden det byggs, vilket forskning pekar på har negativa hälsoeffekter. I anslutning till byggarbetsplatser kan det bli svårt att ta sig förbi. Temporära lösningar innebär ofta att underlag exempelvis inte är ideala att ta sig fram på med vagn eller rullstol eller att orienterbarheten är tydlig nog. Det är viktigt att tillgänglighetsanpassa områdena i anslutning till byggarbetsplatser så att det inte utgör ett hinder för barn och unga. Byggarbetsplatser kan även uppfattas som otrygga områden att ta sig förbi, särskilt om de är stökiga och inte ser omhändertagna ut.

Trygghet

Inom samhällsplanering skiljer man ofta på begreppen trygghet och säkerhet. Trygghet är en subjektiv upplevelse som handlar om att inte känna rädsla för att något negativt ska hända. Den upplevda känslan av trygghet kan påverkas av konkreta saker såsom belysning, klotter och hur mycket människor som vistas på en plats. En plats kan upplevas som otrygg, trots att den är säker och relativt ofarlig. Säkerhet kan i högre grad bedömas utifrån konkreta fakta såsom exempelvis brottsstatistik och kan förbättras genom fysiska åtgärder såsom till exempel larm och polisbevakning. Åtgärder för ökad säkerhet tillför dock inte nödvändigtvis en ökad trygghetskänsla. I en detaljplan kan man till exempel arbeta med säkerhet genom att planera för separata vägbanor för biltrafik och de som reser till fots eller cykel och med trygghet genom att skapa förutsättningar för att människor ska röra sig på vissa sträckor och platser spritt över dygnet.

Att öka den upplevda tryggheten i Snurrom har varit del av detaljplanearbetet gällande utformning och placering av bebyggelse. Genomförandet av detaljplaneförslaget kommer medföra ett flöde av människor i området vilket anses ha en positiv effekt på den upplevda tryggheten. Aktiva fasader i botten i kombination med lokaler på övre plan bidrar även det till en sannolikt högre upplevd trygghet.

På kort sikt kan de tunga transporterna på Värnsnäs vägen och Lotusvägen utgöra en utmaning, särskilt för yngre barn som har svårare för att navigera trafik, men de tunga transporterna kommer att minska i samband med ombyggnation av trafikplatsen Kalmar Norra.

Mobilitet

Området för detaljplanen ligger i omedelbar närhet till kollektivtrafik. Det är lätt att röra sig längs nya kvarteret med både gång och cykel. Arbetstillfällen och service finns inom räckhåll främst genom cykel, kollektivtrafik eller övriga fordon

6.7 Natur och miljö

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 ska då upprättas i enlighet med Miljöbalken 6 kap 11 §.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

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.

Skyfall

Planförslaget styr framtida höjdsättning av markhöjder inom kvartersmarken för att säkerställa yttlig skyfallsavledning till trädungen och gaturummet i söder och öster. Underlag för höjdsättningen utgör förprojektering av allmänna gator och för nya byggnadsvolymer inom kvartersmarken. Från lågstråket längs Värnsnäsvägen leds skyfall vidare i planlagda parkstråket sydost om planområdet.

Dagvatten

Området kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Planförslaget reglerar att del av parkeringsområdet ska vara genomsläpplig. Inom allmänna platsmarken som utgör park och gata kommer lokal fördröjning av dagvatten kunna ske genom naturlig infiltration och via anlagda vegetationsbäddar/trädplanteringar i både Lotusvägen och Värnsnäsvägen. Detta ligger i linje med kommunens målsättning kring hållbar dagvattenhantering vid ny bebyggelse inom fastigheter som ingår i kommunalt verksamhetsområde.

I planområdets nordvästra hörn finns ett mindre område som i gällande detaljplan är planlagd för omhändertagande av dagvatten. Behovet av denna dagvattenyta har arbetats bort genom anläggande av ett avskärande dike parallellt med cykelvägen och marken övergår därmed till kvartersmark. I denna del är det viktigt att byggnad utformas så att den tål tillfälliga vattensamlingar och att inga entréer anläggs i markhöjd.

Natur- och grönområden

Kommunens mål på 3-30-300 kommer med planförslaget att uppfyllas i största utsträckning eftersom bevarande av trädungen (som planläggs som park) kommer medföra att det finns träd och parkområde i närheten. Målet om att se tre träd från bostaden kan uppnås vid bostäder lokaliserade vid Prästkragevägen och kommande bostäder som placeras nära Värnsnäsvägen.

Krav på trädplantering vid Värnsnäsvägen och Lotusvägen medför att intentioner från planprogrammet Snurrom om hög andel multifunktionella ytor och grönska uppfylls.

Landskapsbild

Planerad bebyggelse kommer att förändra stadsbilden och gatuvyer både på Norra vägen, Värnsnäs vägen och från nuvarande avfartsrampen från E22. Byggnadens norrsida kommer även vara i blickfånget från bad- och friskvårdsanläggningen. Bevarandet av trädningen och krav på trädplanteringen kommer ge entréområdet en grön karaktär och motsvarar kommunens ambitioner med Friluftsstaden.

6.8 Geoteknik

Grundläggningsförutsättningarna för blivande konstruktioner är huvudsakligen goda i den centrala och östra delen av området.

I planområdets nordvästra del är grundläggningsförutsättningarna mycket dåliga och större förstärkningsåtgärder krävs för grundläggning av samtliga eventuella framtida konstruktioner.

Planförslagets genomförande av allmänna gator medför ett underskott av massor som dock planeras lösas genom att återanvända massor från badhusparkeringen till nya infartsvägar.

6.9 Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Enligt uppgift från bullerkonsult för bad- och friskvårdsanläggningen (Efterklang 2024-11-27) så ska riktvärdena klaras redan i omedelbar närhet till deras egen byggnad, därmed bör riktvärdena inte heller riskera att överskridas vid planerade bostäder cirka 160 meter längre bort.

Placering och ljudpåverkan genom fläktar på taket av ny livsmedelsbutik inom CH₁-området bevakas vid bygglovet.

Översvämning

Planområdet bedöms inte riskeras att översvämmas från hav och vattendrag.

Markmiljö

Utifrån historisk inventering och markmiljöundersökning bedömer kommunen att området är lämpligt för planerad markanvändning och att det inte finns något åtgärdsbehov.

Skuggpåverkan

I samband med framtagande av planförslaget har en sol- och skugganalys genomförts för att se hur tillkommande bebyggelse påverkar omgivningen. Byggnader och träd ger upphov till skuggor av olika karaktär. Byggnader har en kompakt skugga men kan ge samtidigt reflektioner av ljus. Träden har andra skuggbildningar och varierar beroende av trädets form, karaktär och årstider.

Framtida byggnadsvolym och de träd som avses bevaras enligt planförslaget står inom ett avstånd eller väderstreck som inte medför skuggbildningar mot bostadsfasader eller nya bad- och friskvårdsanläggningen.

7. Planeringsunderlag

7.1 Beslutsprotokoll

Beslut om samråd av SBN 2025-01-30 § 8
Beslut om granskning (delegation till planchef) 2025-03-12

7.2 Kommunala

Detaljplan

Detaljplan för del av Kläckeberga 10:1, (Bad- och friskvårdsanläggning) i Snurrom, laga kraft 2020-03-02, 0880K-P2020/02

Förslag till stadsplan för industriområdet Snurrom i Kalmar, laga kraft 1967-08-31, 0880K-I:281

Detaljplan för del av fastigheterna Krafslösa 5:1, 5:2 med flera i norra Kalmar, laga kraft 2007-12-31, 0880K-P08/03

Detaljplan för område söder om Kläckeberga trafikplats, Kalmar kommun, laga kraft 1990-10-29, 0880K-P90/36

Planprogram

Planprogram Snurrom, 2023-10-26

Planprogram Norra Kalmar stad 2005-03-18

Planprogram för Norra Kalmar stad 2007-03-06 med tillägg 2007-10-17

Struktur- och kvalitetsprogram – Friluftsstaden etapp 4 och 5, 2024-05-23

Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkarta, senast reviderat 2025-03-03 (Diarienummer 2020-3140)

Fastighetsförteckning, senast reviderat 2025-03-03 (Diarienummer 2020-3140)

Översiktsplan

Översiktsplan för Kalmar kommun, antagen 2013-06-17, KS 2012/0567
https://kalmar.se/download/18.5830fa4e15bf250a09e8a0/1494847175077/hela_op.pdf

Kalmar kommuns översiktsplan, 2023 med utblick mot 2050, antagen 2023-06-19, KF 2023/0423
[Kalmar översiktsplan \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)

Undersökning om betydande miljöpåverkan, enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-01-30.

7.3 Utredningar

Dagvattenutredning

Vatten- och samhällsteknik – Översiktlig dagvattenanalys Snurrom planprogram
2023-02-21

Vatten- och samhällsteknik – Dagvattenutredning för detaljplan för del av
Kläckeberga 10:1, livsmedelsbutik i Snurrom, 2025-01-10

Geoteknisk utredning och markmiljö

SWECO. Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik MUR/Geoteknik).
Kompletterande geoteknisk undersökning. Nybyggnad av badanläggning med
tillhörande gator, gc-väg och parkering. 2018-10-29

SWECO. Översiktlig geoteknisk utredning. Geoteknisk utlåtande. 2017-08-24

Trafikutredning

SWECO. Planprogram Snurrom – fördjupning Trafikanalys, Kalmar Visum-modell.
2023-06-27

Naturvärdesinventering, artskydd, övriga naturvärden

Ekologa. Naturvärdesinventering (NVI), område b, vid Snurrom verksamheter i
Kalmar kommun, 2017-07-03

Calluna. Naturvärdesinventering (NVI) vid Snurrom (Kalmar kommun) inför
planprogramarbete, 2020-09-25

Calluna. Artskyddsutredning av sandödlor. Planprogram Snurrom, Kalmar kommun,
2021-08-31