

Planbeskrivning

Del av Berga 10:19 med flera, vid Norrlids- vägen, Norrliden

Antagandehandling

Beslut:

Godkänd i SBN 2024-05-23 Å 75.
Antagen av KF 2024-06-17 § 117.
Fått laga kraft 2025-04-28 /VP.

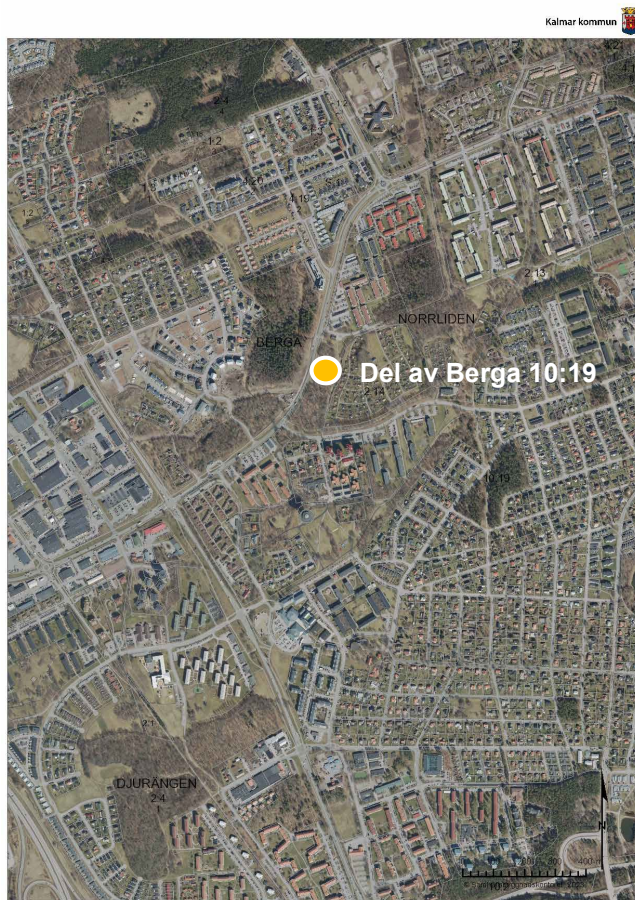


Illustration över en möjlig utveckling av planområdet



Kalmar kommun

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



Översiktlig karta med markering av planområdet vid Norrlidsvägen i Kalmar

Planhandlingar:

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

Planeringsunderlag:

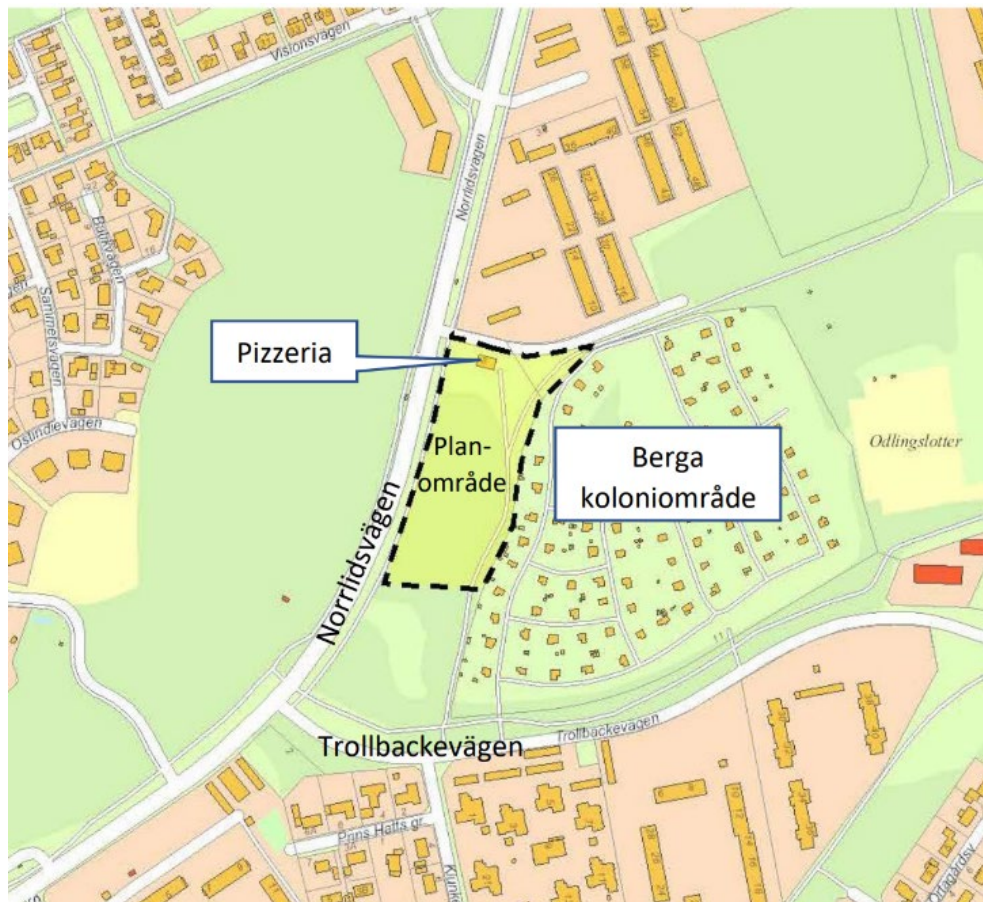
- Situationsplan, upprättad av Kalmar kommun 2024-03-11
- Trafik- och parkeringsutredning, Trafik-PM Del av Berga 10:19 m.fl. vid Norrlidsvägen, Norrliden, upprättad av Kalmar kommun 2024-02-23
- Dagvattenutredning för del av Berga 10:19, vid Norrlidsvägen, reviderad 2024-03-13
- Geotekniska utredningar och markmiljö:
 - o Karlssons äng och Norrlidsvägen (MUR/GEO), WSP 2020-05-15
 - o Markteknisk undersökningsrapport-geoteknik, AWER geoteknik 2023-10-04
 - o PM Geoteknik -Berga 10:19, AWER geoteknik 2023-11-23
 - o Översiktlig miljöteknisk undersökning, Kalmar kommun 2024-03-04
- PM-naturvärden, upprättad av Kalmar kommun 2023-07-21
- PM-utredning Mindre hackspett, upprättad av WSP 2024-02-23

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret.

Sammanfattning

Föreningen Muslimska trossamfundet i Kalmar har beviljats markreservation för ett cirka 10 000 kvadratmeter stort markområde inom del av fastigheten Berga 10:19 vid Norrlidsvägen. Muslimska trossamfundet i Kalmar vill på platsen uppföra en samlingslokal. Inom planområdet finns även restaurang på kommunal mark, så detaljplanen ska utreda möjligheten att verksamheten kan vara kvar och även kunna utvecklas framöver. Aktuellt planområde utgör ett av de utpekade områden längs Norrlidsvägen som kommunen avser för framtida bebyggelse enligt gällande fördjupad översiktsplan (FÖP) för Norrliden strand och Kalmar kommuns översiktsplan



Karta över planområdet

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.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner som anger att området ska utredas för bebyggelse och att grönstråk ska beaktas.

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.

Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner som påbörjas 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	8
1.1 Syfte	8
2. Planeringsförutsättningar	8
2.1 Kommunal planeringsförutsättningar	8
2.1.1 Översiktsplan	8
2.1.2 Grönstrukturplan	10
2.1.3 Gällande detaljplaner	10
2.1.4 Fastigheter inom planområdet	10
2.2 Riksintressen	11
2.2.1 Totalförsvär	11
2.3 Miljökvalitetsnormer	11
2.3.1 Luft	11
2.3.2 Vatten	12
2.4 Fysisk miljö	12
2.4.1 Bebyggelse och omgivning	12
2.4.2 Service	12
2.5 Trafik	13
2.5.1 Gång- och cykeltrafik	13
2.5.2 Kollektivtrafik	13
2.5.3 Motortrafik	14
2.5.4 Transporter	15
2.6 Sociala förutsättningar	15
2.6.1 Trygghet och samvaro	16
2.6.2 Mobilitet och tillgänglighet	17
2.7 Natur och miljö	17
2.7.1 Hydrologi	17
2.7.2 Skyfall	17
2.7.3 Dagvatten	18
2.7.4 Natur- och grönområden	18
2.7.5 Landskapsbild	19
2.7.6 Skyddad natur	19
2.8 Geoteknik	19
2.9 Tekniska förutsättningar	20
2.10 Hälsa och säkerhet	20
2.10.1 Omgivningsbuller	20
2.10.2 Risk för översvämning och erosion	20
2.10.3 Markmiljö	21
2.10.4 Radon	21
3. Beskrivning av detaljplanen	21
3.1 Bakgrund	21
3.2 Planförslag	22
3.2.1 Bebyggelse	22
3.2.2 Utemiljö	23
3.2.3 Trafik och angöring	24
3.3 Genomförandetid	25
3.4 Allmän plats	25
3.4.1 Huvudmannaskap	25
3.5 Kvartersmark	25

4. Motiv till detaljplanens regleringar	26
4.1 Motiv till regleringar	26
4.1.1 Användning av allmän plats	26
4.1.2 Användning av kvartersmark	26
4.1.3 Egenskapsbestämmelser för allmän plats	27
4.1.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	27
5. Genomförandefrågor	30
5.1 Fastighetsrättsliga frågor	30
5.1.1 Fastighetsindelningsbestämmelser	30
5.1.2 Förändrad fastighetsindelning (fastighetsbildning)	30
5.1.3 Rättigheter och markupplåtelser	32
5.2 Mark- och utrymmesförvärv	32
5.2.1 Skyldighet och rätt till inlösen	32
5.3 Ekonomiska frågor	32
5.3.1 Planekonomisk bedömning	32
5.3.2 Ekonomiska konsekvenser för kommunen	33
5.3.3 Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare	33
5.3.4 Ekonomiska konsekvenser för rättighetshavare med flera	33
5.3.5 Planavgift	33
5.4 Organisatoriska frågor	34
5.4.1 Exploateringsavtal	34
5.4.2 Markanvisning och markförsäljning	34
5.4.3 Tidplan och etapper	34
5.5 Tekniska frågor	34
5.5.1 Tekniska åtgärder	34
5.5.2 Utbyggnad av allmän plats	35
5.5.3 Utbyggnad av vatten och avlopp	35
5.6 Prövning enligt annan lagstiftning	35
5.7 Upplysningar	35
6. Konsekvenser	36
6.1 Fastigheter och rättigheter	36
6.2 Riksintresse	36
6.2.1 Totalförsvar	36
6.3 Miljökvalitetsnormer	36
6.3.1 Luft	36
6.3.2 Vatten	36
6.4 Fysisk miljö	36
6.4.1 Bebyggelse och omgivning	36
6.4.2 Service	37
6.5 Trafik	37
6.5.1 Gång- och cykeltrafik	37
6.5.2 Kollektivtrafik	37
6.5.3 Motortrafik	37
6.5.4 Transporter	38
6.6 Sociala konsekvenser	38
6.6.1 Trygghet och samvaro	38
6.6.2 Mobilitet och tillgänglighet	38
6.7 Natur och miljö	39
6.7.1 Strategisk miljöbedömning	39
6.7.2 Ställningstagande om betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	39

6.7.3	<i>Hydrologi</i>	39
6.7.4	<i>Skyfall</i>	39
6.7.5	<i>Dagvatten</i>	39
6.7.6	<i>Natur- och grönområden</i>	40
6.7.7	<i>Landskapsbild</i>	40
6.7.8	<i>Skyddad natur</i>	40
6.8	Geoteknik	41
6.9	Hälsa och säkerhet	41
6.9.1	<i>Översvämning</i>	41
6.9.2	<i>Markmiljö</i>	41
7.	Planeringsunderlag	42
7.1	Beslutsprotokoll	42
7.2	Kommunala	42
7.2.1	<i>Detaljplan</i>	42
7.2.2	<i>Planprogram, fördjupad översiktsplan</i>	42
7.2.3	<i>Grundkarta</i>	42
7.2.4	<i>Översiktsplan</i>	42
7.2.5	<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan, enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)</i>	42
7.2.6	<i>Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan</i>	42
7.3	Utredningar	43
7.3.1	<i>Dagvattenutredning</i>	43
7.3.2	<i>Naturinventering</i>	43
7.3.3	<i>Geoteknisk utredning och markmiljö</i>	43
7.3.4	<i>Trafikutredning</i>	43

1. Detaljplanens syfte

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens syfte. Detaljplanens syfte ska kortfattat uttrycka vad detaljplanen ska möjliggöra, samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen ska förhålla sig till.

1.1 Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för centrumändamål inom planområdet. I norra delen ges det möjlighet för permanent användning som restaurang och kontor, i södra delen planeras det utöver centrumändamål även för uppförandet av mindre besöksanläggning. Vidare syftar planen till att bevara allmänt grönområde och att binda samman befintliga gång- och cykelvägar.

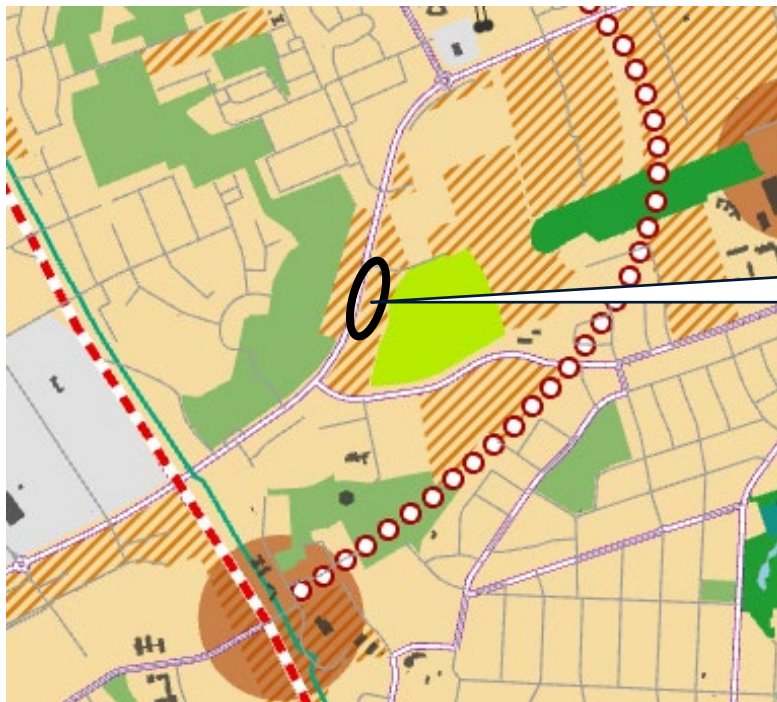
2. Planeringsförutsättningar

Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Kommunen ska beskriva vilka värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen, men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Redovisningen ska också innehålla en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

2.1 Kommunala planeringsförutsättningar

2.1.1 Översiktsplan

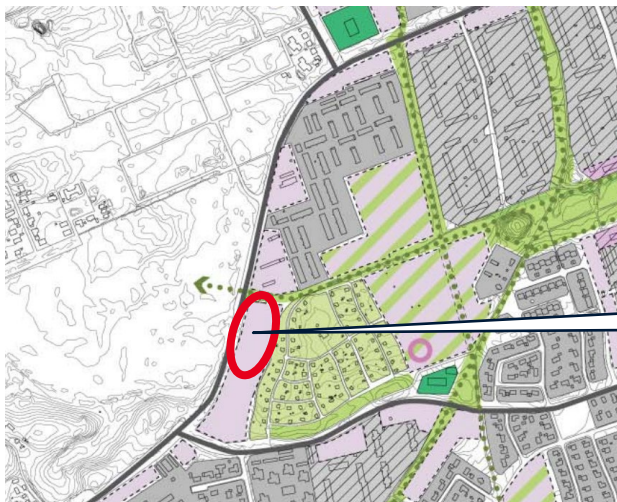
I förslag till ny översiktsplan (antogs av kommunfullmäktige 2023-06-19 men som ännu inte vunnit laga kraft på grund av överklagande) är aktuellt område utpekade som utredningsområde för bostäder och samhällsservice som kan innehålla grönstråk.



Kartutsnitt Mark- och vattenanvändningskarta i översiktsplan där planområdet (se svart ovan markering) redovisas som utredningsområde för ny bebyggelse. Berga koloniområde redovisas med ljusgrön färg.

Bedömningen är att planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Enligt den fördjupade översiktsplan för Norrliden strand (FÖP, antagen 2011-12-12) ingår området i utvecklingsområden som på sikt ska utgöra inramande bebyggelse längs Norrlidsvägen. På markanvändningskartan specificeras att området ska studeras för framtida bostadsbebyggelse.



Markanvändningskarta från FÖP Norrliden strand där planområdet (röd markering) utgör område som ska studeras för framtida bostadsbebyggelse

Användningen samlingslokal och centrumverksamheter inom aktuella planområdet följer inte intentionerna i den fördjupade översiktsplanen, men är väl i linje med de avvägningar som gjorts i nya översiktsplan 2023.

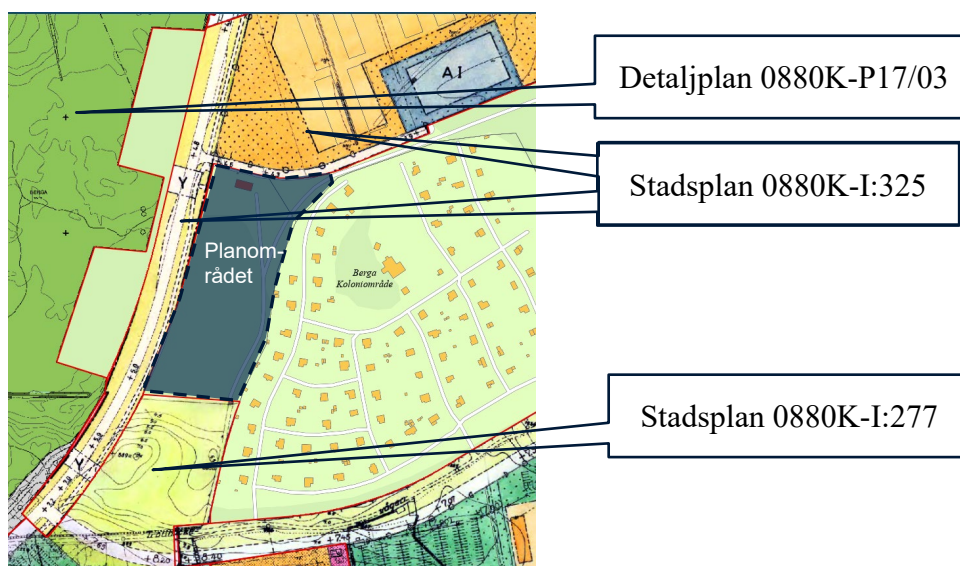
2.1.2 Grönstrukturplan

Grönstrukturplan (antagen 2010-11-29) redovisar inga värden för biologisk mångfald eller rekreation inom planområdet. För området redovisas schematiskt och som en linje en önskvärd utveckling av grönstråket, men ingen markering för en hel yta eller hela området mellan koloniområdet och Norrlidsvägen. Naturremsa och ekar längs gång- och cykelvägen mot koloniområdet bevaras enligt planförslaget och trädningen i norr bevaras som naturområde. Därmed görs bedömningen att detaljplaneförslaget följer grönstrukturplanens intentioner.

2.1.3 Gällande detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanlagt idag, men omgärdas i norr, väster och söder om följande detaljplaner:

- 0880K-I:325: Stadsplan för del av Norrlidenområdet norr om Berga koloniområde i Kalmar, beslutat 1972-03-07. Planen medger gata och gatuplantering för Norrlidsvägen i väster och delen som utgör bostadsgata i norr, samt bostäder som får uppföras i 3 våningar. Närmast bostadsgatan får inga byggnader uppföras, vilket redovisas som "prickad mark". Här råder även utfartsförbud inom större delar längs fastighetsgränsen. I östra delen av bostadsgatan finns en outnyttjad byggrätt för allmänt ändamål A som får uppföras i en våning.
- 0880K-I:277: Stadsplan för områden kring Berga by i Kalmar, beslutat 1967-05-23. Planen medger för området strax söder om planområdet *Allmän plats gatuplantering*.
- 0880K-P17/03: detaljplan för Tehuset 1, 2 och del av Berga 10:19, Karlssons äng, laga kraft 2017-04-18. Planen medger Natur på västra sidan av Norrlidsvägen och visar på illustrationer att ny bebyggelse ska utredas bland annat inom aktuellt planområde för detaljplan för del av Berga 10:19.



Kartutsnitt med gällande detaljplaner i anslutning till planområdet

2.1.4 Fastigheter inom planområdet

Fastigheter inom planområdet utgörs av de kommunala fastigheterna Berga 10:19 och Norrliden 2:13. Berörd del av fastigheten Berga 10:19 har en storlek på cirka 15 000 m² och del av Norrliden 2:13 har en yta på cirka 1100 m².



Flygfoto som visar inkluderade fastigheter Berga 10:19 och Norrliden 2:13

2.2 Riksintressen

2.2.1 Totalförsvar

Planområdet ligger inom riksintresse för Försvarsmakten och flygplatsens hinderytor. Ny bebyggelse får vara högst 20 meter, om denna höjd överskrids krävs en flyghinderanalys.

Planförslaget medger en högsta nockhöjd på 20 meter, varför det görs bedömningen att riksintresset inte påverkas.

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.

2.3.1 Luft

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft omfattar kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bensen(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 och 2021 visar att miljökvalitetsnormerna (gränsvärdena) inte överskrids för något utsläpp.

Mätning av partikel- och kvävedioxidhalter kommer fortgå även under 2023. Under 2023 kommer nio av tolv kommuner i Kalmar län mäta halterna av kvävedioxid och flyktiga organiska kolväten (VOC).

2.3.2 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. Planförslaget berör vattenförekomsterna S n Kalmarsund (ytvatten) och Kalmarkustens sandstensformation (SE 628995-153160).

Enligt VISS (VattenInformationSystem Sverige) 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 klassats som uppnår ej god, då tennorganiska ämnen och tungmetaller analyserats i sediment 2018 i Dragsviken norr om Krafslösaviken.

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.

2.4 Fysisk miljö

2.4.1 Bebyggelse och omgivning

Inom planområdet finns en mindre byggnad som används för restaurang.

Byggnaden har grå träpanel, svagt lutande sadeltak och entréer mot öst och norr.

Bebyggelsen inom angränsande bostadsfastighet i norr utgörs av lamellhus i 3 våningar som har sadeltak. Garagebyggnader är uppförda i ett plan med svagt lutande pulpettak. Inom koloniområdet i öster finns små stugor som har i huvudsak träfasad och är av enklare karaktär och låg byggnadshöjd. Vid bostadsområdet söder om Trollbackevägen finns höga flerbostadshus i ljusgula och röda kulörer.



Bilder på restaurangbyggnaden i norra delen av planområdet



Bild på kolonistugor i öster samt höga flerbostadshus söder om Trollbackevägen

Framför restaurangen finns en asfalterad yta som används idag både för vändmöjlighet och som uppställningsplats av främst besökare till restaurangen.

2.4.2 Service

Inom avstånd av cirka 600 meter finns två förskolor (förskola Kapten Karlsson i väster och förskolan Trollet i söder). Vid Berga centrum och Norrliden centrum,

cirka 1 km söder respektive öster om planområdet, finns både kommersiell och social service, vårdcentral samt kyrka. I Berga centrum finns även vårdboende.

2.5 Trafik

Det har upprättats ett Trafik-PM till detaljplanen som redovisar på ett detaljerat sätt olika trafikförutsättningar. I planbeskrivningen återges endast de viktigaste delarna.

2.5.1 Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt i anslutning till planområdet. Det finns en huvudcykelväg på västra sidan av Norrlidsvägen och en lokalcykelväg på östra sidan. Norr om Trollbackevägen finns en lokalcykelväg som i ett framtidsperspektiv ska bli huvudcykelväg som en öst-västlig förbindelse mellan Norrlidsvägen och Tallhagsvägen. Alla cykelvägar är separerade från biltrafiken.

Från Trollbackevägen leder en lokalcykelväg väster om koloniområdet norrut mot restaurangen och vidare österut till Norrliden genom naturområde och skogspartier. Cykelvägen uppfyller idag inte Kalmar kommuns standardbredd på 3,0 m för en lokalcykelväg. Norr om planområdet saknas en viktig förbindelse mellan koloniområdets nordvästra hörn och Norrlidsvägen. Cyklister och gående tvingas därför ut på bostadsgatan och det har trampats upp en stig över gräsmarken mot övergångsstället på Norrlidsvägen och gc-vägen i nordväst. Kopplingar från Norrliden och gc-vägen intill koloniområdet är viktiga för att leda oskyddade trafikanter till busshållplatsen och till huvudcykelvägen vid Norrlidsvägen. Lokalcykelvägen på östra sidan av Norrlidsvägen har trafiksäkrats i korsningen med bostadsgatan genom en upphöjning.



Översiktskarta med cykelvägar och busshållplatser vid planområdet (gult område)

Det finns i dagsläget inga heltäckande mätningar för cykeltrafikflödet. I oktober 2023 gjordes mätningar med slang på gång- och cykelvägen väster om koloniområdet och på gc-vägen norr om koloniområdet mot Norrliden. På gc-vägen norr om koloniområdet mättes 125 cykel vardag och på gc-vägen mellan koloniområdet och planområdet mättes 206 cykel vardag. Det finns inga mätningar på gc-vägar utmed Norrlidsvägen.

2.5.2 Kollektivtrafik

Planområdet har goda förutsättningar för att medborgare, boende och besökare kunna resa kollektivt. Idag finns busslinjen 405 med hållplats Norrlidsvägen-

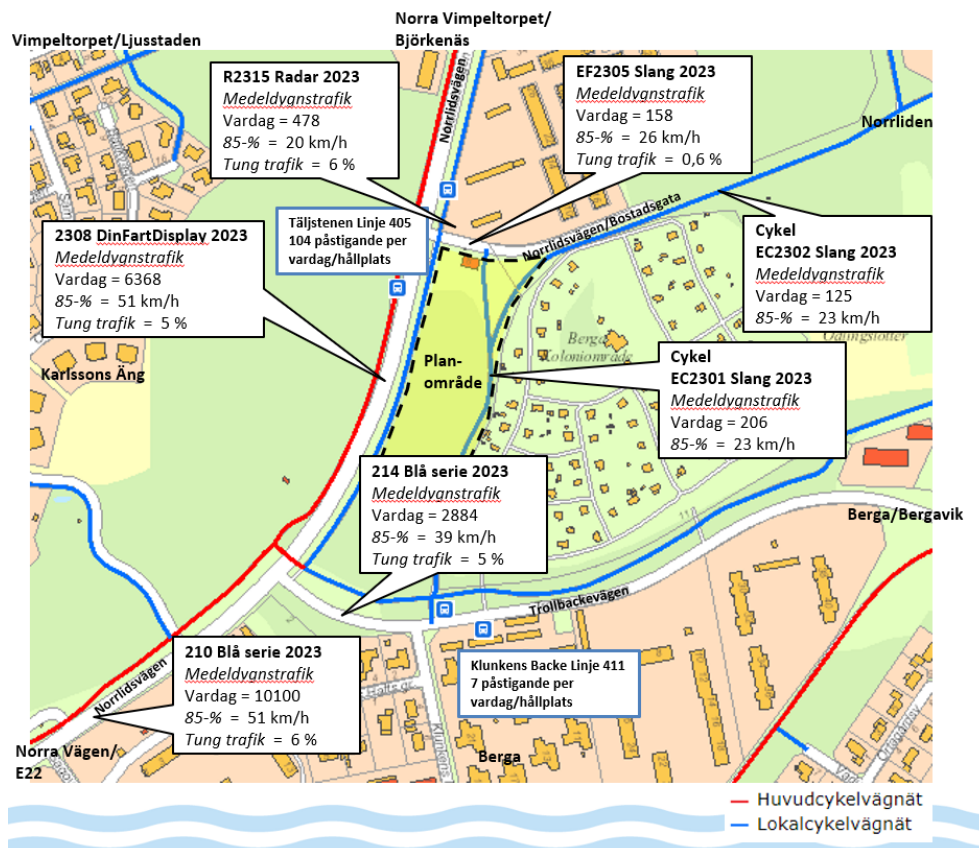
Täljstenen strax nordväst om planområdet. Linjen utgör en ringlinje som går med 10 minuters mellanrum mellan Norrliden via Hansa city till Kalmar centrum och tillbaka. Hållplatsen har en god standard och det finns både väderskydd och cykelparkeringar. Under de närmaste åren kommer hållplatsen anpassas till dragspelsbussen med en kapacitet på 90 passagerare, jämfört med 60 i en vanlig stadsbuss.

Trollbackevägen, hållplats Klunkens backe, sydost om planområdet trafikeras av busslinje 411 idag mellan Björkenäs - Berga - Skälby - Oxhagen - Kvarteret giraffen - Kvarnholmen - Kalmar C - Södercentrum - Länssjukhuset - Sjöbrings väg med 1 timmes mellanrum. Hållplatsen är utformat som klackhållplats med en mindre bra standard.

2.5.3 Motortrafik

Norrlidsvägen väster om planområdet utgör en viktig huvudled. Vägen är idag utformad som transportrum för att samla upp trafiken från Norrliden, Bergavik, Björkenäs, delar av Vimpeltorpet och Berga för att leda trafiken vidare till Norra vägen, Tyska vägen och E22. På sikt finns planer att omvandla vägen till en stadsgata. Hastigheten är reglerad till 60 km/h. Vid hållplatsläge Täljstenen finns ett hastighetssäkrat övergångsställe och en cykelpassage. Motortrafiken behöver sakta ner på grund av en upphöjning.

Även söder om området ligger en huvudled, Trollbackevägen som övergår i Granvägen och som tillsammans utgör en öst/väst förbindelse mellan Bergavik och Vimpeltorpet. Hastigheten är reglerad till 40 km/h på Trollbackevägen och 30 km/h på Granvägen på grund av skolområdet. Norr om planområdet finns en bostadsgata som är 8,0 m bred och är en återvändsgränd. Den tillhör Norrlidsvägen och övergår i östra änden till gång- och cykelväg mot Norrliden. Det finns ingen vändplan på allmän platsmark i östra änden av gatan. En möjlighet att vända finns direkt öster om restaurangen i höjd med Norrlidsvägen 10 och 16 på fastighetsmark. I anknytning till vändplanen vid restaurangen är det tillåtet att parkera för besökare till restaurangen alla dagar kl. 11-21. Regleringen gjordes ur initiativet av verksamheten på arrenderad mark. Bostadsgatan angörs av bostadskvarteret Täljstenen, koloniområdet och restaurangen. Hastigheten är reglerad till 30 km/h. Det gäller parkeringsförbud på båda sidor av vägen. På norra sidan av gatan finns en taxi-zon cirka 100 m från korsningen med Norrlidsvägen.



Översikt trafikmätningar invid planområdet som återfinns i Trafik-PM som tillhör detaljplanen

Det finns olika mätningar av trafikflöden på de berörda vägarna intill planområdet. I höjd med planområdet låg Norrlidsvägens medeldygnstrafik under vårmånaderna år 2023 på 6 368 fordon på en vardag. Under rusningstrafik färdas cirka 600 fordon per timme på vägen. Bedömningen är att vägen har kapacitet att klara en trafikmängd av 1100–1300 fordon i timmen. Andel tung trafik utgör 5-6 procent av trafikmängden.

För Norrlidsvägen som utgör bostadsgata för bostäderna norr om restaurangen och koloniområdet finns mätningar i höjd med restaurangen, dvs. efter infarten mot bostäderna. Medeldygnstrafiken är cirka 158 fordon på en vardag, varav största flödet uppmättes på eftermiddagen mellan kl 16-17. Andel tung trafik är 0,6 procent.

Trafikflödet på Trollbackevägen låg vid mätning i oktober år 2023 på cirka 2884 fordon per vardag i medeldygnstrafik.

2.5.4 Transporter

Det sker idag transporter till och från restaurangen vid leveranser och vid hämtning av avfall. Utifrån trafikmätningar utgör andel tunga fordon till vilka dessa transporter kan räknas som till 0,6 procent, dvs. väldigt låg.

2.6 Sociala förutsättningar

Under rubriken Sociala förutsättningar beskrivs hur planområdet med omnejd ser ut då det kommer till trygghet, samvaro, mobilitet och tillgänglighet. Det finns flera överlappningar dem emellan och samtliga genomlyses utifrån ett jämställdhets- och ett barn-perspektiv.

Trygghet utgår från att människor inte ska känna rädsla för att något negativt ska hända och är en förutsättning för allas tillgång till det offentliga rummet. Att känna sig trygg kan till exempel handla om att man inte oroar sig för olyckor eller att utsättas för brott. I en detaljplan kan man till exempel arbeta med trygghet genom att planera för separata vägbanor för biltrafik och de som reser till fots eller cykel, eller genom att skapa förutsättningar för att människor ska röra sig på vissa sträckor och platser spritt över dygnet. En annan viktig aspekt är att arbeta med överblickbara områden och att människor enkelt kan orientera sig.

Samvaro handlar om att det ska finnas goda möjligheter för att umgås såväl som att bara se andra människor. I en detaljplan bör det skapas möjligheter för både planerade och spontana träffar i det offentliga rummet.

Mobilitet gäller möjligheten att förflytta sig samt allas rätt att kunna ta sig mellan viktiga målpunkter. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det i en detaljplan viktigt att skapa förutsättningar för gång-, cykel- och kollektivtrafik, både då de har en låg miljöpåverkan och för att de är tillgängliga för de flesta, till exempel barn och unga.

Då det kommer till tillgänglighet är fokus att möjliggöra ett samhälle som är tillgängligt och användbart för alla oavsett ålder eller funktionsnedsättning. Många av detaljerna, exempelvis den exakta utformningen av byggnaden, sker i ett senare skede vid bygglovsprövning eller byggnation. Men i detaljplanen kan det möjliggöras för exempelvis tillräckliga breddar för att kunna mötas en rullstol och en bred barnvagn på en gångbana, eller att höjdskillnader inte blir för branta för en ramp.

2.6.1 Trygghet och samvaro

Polisens trygghetsundersökning från 2022 indikerar en positiv uppåtgående trend vad gäller upplevd känsla av trygghet i utomhusmiljö och sammanhållning i bostadsområdet i Norrliden och Ljusstaden (resultatet för dessa två områden slås ihop i undersökningen) jämfört med 2021. Otryggheten i utomhusmiljö och bristande sammanhållning är dock fortfarande del utav områdets problembild och något som fortsatt behöver arbetas aktivt med.

Det finns idag redan aktiva bönelokaler i Kalmar tätort. Antalet människor som önskar besöka bönelokalerna samtidigt är dock ofta större än vad lokalerna är dimensionerade för. I händelse av att fler människor släpps in i en lokal än vad de är anpassade för utgör detta en risk vid eventuell brand.

Den enda befintliga byggnaden i planområdet är en restaurang. Söder om restaurangen finns en befintlig promenadstig och gång- och cykelväg. Det finns därmed uppsikt över byggnadens baksida och ett genomflöde inom området, vilket annars kan utgöra ett otryggt område.

Det finns idag en felande länk i att cykelbanan som kommer österifrån från aktivitetsparken i Norrliden och svänger av söderut strax innan restaurangen, inte ansluter till cykelvägen som går parallellt längs med Norrlidsvägen i nord-sydlig riktning. Cyklister tvingas ut över restaurangens parkering och i blandtrafik. Sträckan är dock lågt trafikerad, men det kan innebära en utmaning och en säkerhetsrisk för barn.

Stråken i området är väldefinierade och cykelvägarna är upplysta. Passerande biltrafik längs Norrlidsvägen har god uppsikt över den parallellt gående gång- och cykelvägen. Gång- och cykelvägen som går parallellt inne i området mellan Norrlidsvägen och Trollbackevägen, har på sin västra sida en ansamling träd och på sin östra sida koloniområdet. Där finns goda förutsättningar för genomströmning i området, men uppsikter från exempelvis angränsande koloniområde är längs majoriteten av sträckan begränsad av växtlighet.

Stora delar av planområdet täcks av träd och buskage. Det finns dock inga tecken, såsom exempelvis kojor och stigar, på att området idag används i någon större utsträckning av barn.

2.6.2 Mobilitet och tillgänglighet

Det finns goda förutsättningar att ta sig till platsen med hållbara resval (kollektivtrafik, gång och cykel). Det finns två olika hållplatser i vardera riktning längs Norrlidsvägen och Trollbackevägen. Hållplatserna längs Norrlidsvägen är tillgänglighetsanpassade med ledstråk och vit kantlinje, vilket saknas vid hållplatserna på Trollbackevägen. Planområdet består idag främst av ett trädbevuxet område samt en restaurang med servering inomhus och ett fåtal bord utomhus och en angränsande parkering. Restaurangen är tillgänglig via ett fåtal trappsteg upp till entrén eller via en ramp till samma entré.

2.7 Natur och miljö

2.7.1 Hydrologi

Detaljplaneområdet ingår i ett stort avrinningsområde och det finns utbyggt dagvattenledningsnät. De lokala förutsättningarna för områdets hantering av dagvatten och skyfallshantering har förändrats under åren lopp. Det har byggts ut vägar med vägavvattningsdiken och ledningar; ett dike har kulverterats och ingår i det allmänna dagvattennätet; bostadsbebyggelse har anlagt med ledningsnät för dagvatten och nedströms området finns kommunala dagvattendammar för rening. Det innebär att det, trots att området är låglänt, finns tekniska anordningar att leda bort dagvatten och tillrinnande markvatten från omkringliggande mark.

Detaljplaneområdet ligger i ett större lågområde som historiskt har avvattnats via diken. Dessa diken har sedan länge kulverterats på större delen av sträckan. Det finns ett äldre markavvattningsföretag som reglerar dessa diken. Detta företag har spelat ut sin roll då området är urbaniserat och numera omfattas av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Ett sådant markavvattningsföretag, där funktionen har spelat ut sin roll, bör på sikt avvecklas även om det inte bedöms vara nödvändigt med avseende på den förändring planen medför.

Markhöjder inom planområdet är mellan + 3,97 meter över havet som lägst och + 4,71 meter över havet som högst. Generellt är dock nivåkillnader inom området relativt små. Omkringliggande mark är högre. Lägst är marken i norra plangränsen, där Norrlidsvägen är som lägst + 4,3 meter över havet. Norrlidsvägen med tillhörande gång- och cykelväg, som anlades på 1960-talet med dåtidens stadsplaneideal kring en upphöjd vägbank, ligger cirka 50 centimeter högre än naturmarken intill.

De ytliga jordlagren består till viss del av torv och grundvattennivån kan vara hög. Enligt geotekniska undersökningar från 2016, 2020 och 2023, kan grundvattenytan ansättas variera mellan 0,7 - 1,5 meter under befintlig markyta. Bedömt medelvärde i detta skede är cirka 1,0 meter under befintlig terräng.

2.7.2 Skyfall

I nuläget är större delen av planområdet lägre än nivån vid den sekundära avrinningsvägen som finns i norr via Norrlidsvägen. Delar av planområdet kommer

därmed kunna få tillfälliga vattensamlingar vid skyfall. Efter regnet kan vattnet dräneras till befintligt ledningsnät. För att säkerställa att det finns ytor som kan hantera tillfälliga vattensamlingar bör delar av planområdet bevaras som naturmark och kvartersmark bör utformas så att marken lutar från byggnader ut mot lägre belägen naturmark. Naturmark möjliggör även att det i framtiden kan vara möjligt att öppna den större dagvattenledningen om behov finns. Behovet av att öppna kulverten för att öka flödeskapaciteten bedöms dock inte vara så stort på den aktuella sträckan i och med att det är öppna diken uppströms.

2.7.3 Dagvatten

Det finns utbyggt dagvattenledningsnät vid planområdet. Enligt ledningsägaren Kalmar Vatten AB saknar ledningssystemet kapacitet längre nedströms. Avrinningsområdet som planområdet tillhör är urbaniserat och i sin utsträckning väldigt stort. Planområdet utgör en liten del av hela avrinningsområdet, i detta fall endast 1 procent. Planområdet ligger förhållandevis högt upp i avrinningsområdet. I anslutning till planområdet, på västra sidan av Norrlidsvägen, finns stora grönytor med diken och ytor som tål att översvämmas om ledningsnätet fylls. Detta medför att Kalmar Vatten inte har behov av ytterligare ytor för allmän dagvattenhantering i anslutning till planområdet trots kapacitetsbrist nedströms.

Recipient för dagvattnet är Krafslösadämmet. Efter rening i Krafslösadämmet leds vattnet ut i Krafslösaviken som är en del av vattenförekomsten Sn Kalmarsund. Grundvattnet på platsen tillhör Kalmarsundens sandstensformation (SE 628995-153160),

2.7.4 Natur- och grönområden

Planområdet utgörs idag av lövskogsdunge på fuktig och tidigare uppodlad mark och i norra delen finns en del öppna gräsytor. Genom området går några mindre diken som normalt inte är vattenhållande. Skogspartiet består främst av björk, med inslag av framförallt ek och asp. Det finns mycket sly av bland annat rönn, brakved och häggmispel. Utmed gång- och cykelvägen mot koloniområdet finns ett antal ekar. Fältskiktet indikerar att det är relativt näringsrik och fuktig mark och det har inte observerats några naturvårdsintressanta växtarter. En del ytor domineras helt av grenrör och det finns även en del kirskaal och strandlysing. Andra delar har mer typiska skogsarter som lundgröe, ekorrhör, skogstjärna och liljekonvalj. Flera olika björnbärsarter förekommer rikligt. Trädgårdsavfall har tippats på flera ställen i skogen och en del odlade växter har etablerat sig. Bland annat finns ett mindre bestånd med parkslide, som behöver hanteras så att det inte sprider sig vidare i samband med markarbeten.

Angränsande koloniområdet i öster har karakteristisk trädgårdsvegetation med både träd, blomstrande växter och odlingsväxter. Mellan östra gång- och cykelvägen och koloniområdet finns ett antal träd eller buskage.

I omedelbar närhet till planområdet finns sammanhängande skogsområden vid Karlssons äng och Norrliden samt ett glest ekbestånd strax söder om planområdet. Dessa områden tillhandahåller ett stort utbud av ekosystemtjänster såsom pollinering, fotosyntes, luftrening, temperaturreglering.

Vid en tidigare översiktlig naturinventering 2005 bedömdes området ha låga natur- och kulturvärden. De gamla ekarna är dock värdefulla, särskilt med tanke på att området ansluter till en nyckelbiotop med gamla ekar på andra sidan Norrlidsvägen. Av samma skäl är den unga ekskogen närmast söder om planområdet viktig för att

skapa en sammanhängande grön infrastruktur. Vid påverkan på skyddsvärda träd krävs en anmälan för samråd enligt 12 kapitel 6 § miljöbalken. Koloniområdet är särskilt viktigt för den biologiska mångfalden då många insekter och pollinatörer lockas dit.

2.7.5 Landskapsbild

Stadsbilden domineras idag av Norrlidsvägens asfalterade körbanor med intilliggande gång- och cykelvägar som gör gaturummet till ett brett transportrum som kantas av in- och utfarter och trädbevuxna områden. Trädbevuxna områden ligger inom ett avstånd på cirka 10 meter från gång- och cykelbanorna. Garagebyggnader inom bostadsområdet i norr ligger cirka 20 meter från gång- och cykelvägen. Det saknas inramande bebyggelse intill vägen med undantag för garagebyggnader och senast tillkomna flerbostadshus vid Alice Babs gata en bit norrut.

Nuvarande skogspartiet inom planområdet, björkarna mellan Norrlidsvägen och restaurangen samt koloniområdet i öster, utgör ett tydligt inslag i stadsbilden idag.



Gatuvy Norrlidsvägen norrut, vägen förmedlar karaktär av ett transportrum genom sin breda sektion och avsaknad av bebyggelse intill, källa: Google street view

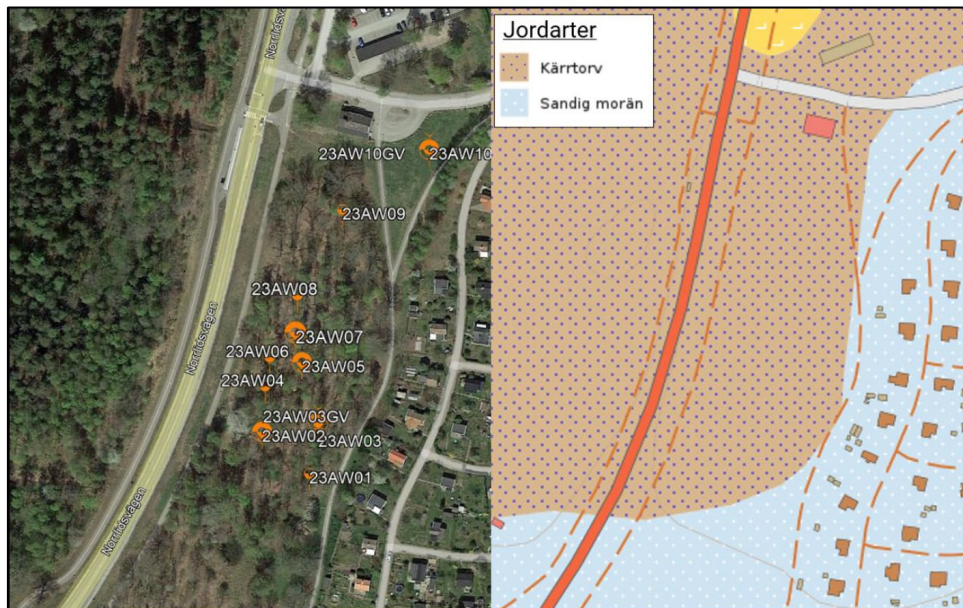
2.7.6 Skyddad natur

I den norra änden och längs gång- och cykelvägen intill koloniområdet finns ett antal äldre ekar, varav några är över 80 cm i diameter och därför räknas som skyddsvärda träd enligt länsstyrelsens definition. För övrigt saknas gamla eller på annat sätt skyddsvärda träd, med undantag för en grov asp med hackspetthål. Området är ganska fattigt på död ved, men det finns ett par döda eller halvdöda mindre träd. För rödlistade arter eller på annat sätt naturvårdsintressanta arter finns detaljerad information i PM-natur som har upprättats i samband med planhandlingar. Inför granskningsskedet har förnyat kontroll gjorts i Artdatabanken som inte gav nya kunskaper om inrapporterade naturvårdsintressanta arter inom planområdet. I februari 2024 har en utredning och fältbesök gjorts av naturvårdskonsult i syfte att söka tecken på häckning av Mindre hackspett samt för bedömning av planområdets värde för arten och eventuell påverkan på arten till följd av förändrad markanvändning inom grönområdet, se PM-Utredning Mindre hackspett, WSP 2024-02-23.

2.8 Geoteknik

Enligt de i september 2023 genomförda geotekniska undersökningar bedöms jordprofilen i det översta toppskiktet bestå av humusjord, torv, gytta eller fyllning som överlagras en siltig lera med lokala skikt av silt eller sand som övergår till siltig sandmorän.

Infiltrationsmöjligheter bedöms vara relativt låga inom områden med gyttja eller lera, underliggande morän bedöms ha en högre permeabilitet.



Kartbild från PM Geoteknik, AWER geoteknik 2023-10-04, som visar provbörningspunkter i kartbilden till vänster och förhärskande jordarter i bilden till höger.

2.9 Tekniska förutsättningar

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och dricksvatten. Kalmar vatten AB, Kalmar energi AB, Skanova/Telia AB har ledningar inom eller i anslutning till planområdet. Vissa ledningar korsar planområdet, vilket medför begränsningar för framtida markanvändningen och byggnationer främst i norra delen.

Det finns goda möjligheter för utbyggnad och anslutning till ledningar för el, tele, värme samt dricksvatten-, spill- och dagvatten.

2.10 Hälsa och säkerhet

2.10.1 Omgivningsbuller

Nuvarande biltrafik på omgivande vägar medför trafikbuller. I övrigt bedöms inte förekomma ljudstörningar.

2.10.2 Risk för översvämning och erosion

Planområdet är placerat i angränsning till den naturliga rinnvägen, vilket potentiellt kan innebära ett problem med mycket vatten som ska igenom området. Den naturliga rinnvägen är påverkad både av Norrlidsvägen som är avskärande och då de två dikena som kommer väster ifrån är kulverterade under Norrlidsvägen. Risker för marköversvämning på denna sträcka av den (f.d.) naturliga rinnvägen är därmed begränsad.

Övrig angränsade mark består av grönytor och koloniområde som begränsar yttlig tillrinning då det finns gott om grönytor och lägre markområde som är vattenhållande.

Det bedöms inte finnas risk för höga vattenflöden som kan orsaka erosion.

2.10.3 Markmiljö

Ingen pågående erosion har observerats vid utfört platsbesök september 2023.

Kommunen har utfört en historisk inventering samt en översiktlig miljöteknisk markundersökning i februari 2024. Inventeringen visar att marken utgjorts av åker- och skogsmark utifrån flygfoton från omkring år 1960 och år 1975 samt enligt den ekonomiska kartan från år 1942. Ingen miljöstörande verksamhet har funnits på platsen eller i angränsande områden till detaljplanen. I nordost har det förekommit rektangulär uppdelning av åkermarken i mindre ytor tydande på odlingslotter. Inom den delen har det påträffats fyllningsjord i den geotekniska undersökningen. Det har därmed valts att utföra översiktlig markmiljöundersökning här för att avgöra om den utfyllda jorden innehåller föroreningar. Analyserna visar på föroreningshalter understigande riktvärdet KM. Det har gjorts analyser avseende metaller, alifater, aromater och PAH. Ingen sanering behövs därmed.

2.10.4 Radon

Ingen markradonundersökning har utförts. Kärrtorv och sandmorän som jordarter anses som låg- till medelgenomsläppliga för radongaser. Dessa jordarter förhålls inom området. Lera och sand anses som låg- respektive höggenomsläppliga jordmaterial för radongaser. Enligt kommunens kartläggning är det normalriskområde för markradon vid planområdet.

3. Beskrivning av detaljplanen

För att skapa bättre förståelse för detaljplanen ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av detaljplanens huvuddrag, samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning. Även prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under detaljplaneprocessen ska redovisas.

3.1 Bakgrund

Föreningen Muslimska trossamfundet i Kalmar har den 25 oktober 2022 beviljats markreservation för ett cirka 10 000 kvadratmeter stort markområde inom del av fastigheten Berga 10:19 vid Norrlidsvägen.

Föreningen vill uppföra en samlingslokal för religiöst ändamål inom ansökta området eftersom det idag saknas en tillräcklig stor lokal för att medlemmar kan samlas. Majoriteten av Föreningen Muslimska trossamfundets medlemmar bor idag i angränsande områden.

Inom området finns restaurang som ska kunna utvecklas framöver. Beställning av detaljplan har inkommit till samhällsbyggnadskontoret den 12 december 2022 och startbeslut för detaljplan har tagits den 12 januari 2023.

I kommunens strategiska planverktyg (Fördjupad översiktsplan Norrliden strand samt kommunens översiktsplan) är planområdet utpekade för ny bebyggelse och bostadsbebyggelse.

3.2 Planförslag



Illustrationen visar hur ny bebyggelse och angöringsytor kan komma anordnas vid en placering av samlingslokal eller mindre besöksanläggning i södra delen av kvartersmarken. Planförslaget medger en flexibilitet att ny huvudbyggnad ska kunna placeras även i norra delen och en större parkeringsyta i söder. Här redovisas endast en möjlighet hur kvartersmarkens ytor skulle kunna disponeras framöver.

3.2.1 Bebyggelse

Planen möjliggör för uppförande och utveckling av centrumverksamheter intill välutbyggt kollektivtrafiken, vägar och tekniska försörjningsledningar.

I norra delen medges möjlighet för utvecklingen och utbyggnad av nuvarande restaurangverksamhet (pizzeria). Nuvarande byggnad ska kunna byggas till i mindre skala och med en ytterligare våning ovanpå, dvs. upp till två våningar. På så sätt kan restaurangdelen, köket eller sanitära utrymmen få en större yta och det finns möjlighet att anordna uteplatser under tak. Den sammanlagda byggnadsarean är reglerad till 180 m² inom norra området C1.

I södra delen medges möjlighet att bygga centrumverksamhet som kan utgöras av samlingslokal, restaurang, kontor dock ej dagligvaruhandel. Vidare medges möjlighet till mindre besöksanläggning innehållande en samlingslokal. Inom den framtida kvartersmarken C₁R i söder medges en byggrätt på 1750 m². Byggnationen ska kunna byggas i etapper. Nockhöjden för anläggningen får uppgå till 14 meter. Invid byggnaden kan ett mindre torn uppföras med en höjd på maximalt 20 meter och med en byggnadsarea på maximalt 20 m².

Inom parkeringsområdet som tillhör kvartersmarken C₁R i norr medges möjlighet att uppföra miljöhus med en byggnadsarea på 30 m² och med ennockhöjd på 4 meter.



Visualisering av en möjlig utformning av framtida bebyggelse inom södra kvartersmarken med blick från Norrlidsvägen mot öster

3.2.2 Utemiljö

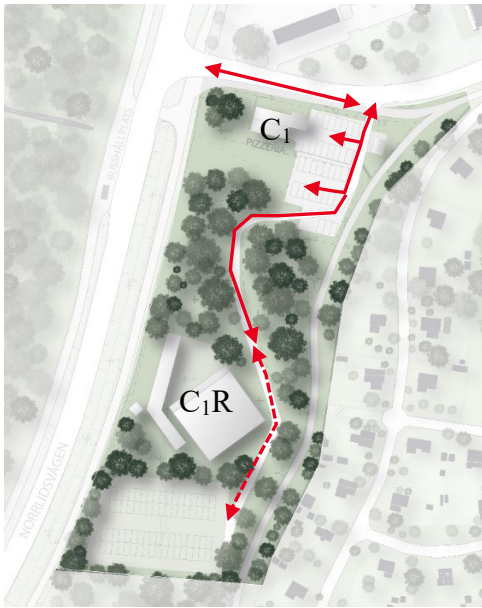
Kvartersmark ska utformas med lokalt omhändertagande av dagvatten både för att bevara grundvattenbildning och för att minska belastningen på den allmänna dagvattenanläggningen. Att ta hand om dagvattnet är allas ansvar. Lokalt omhändertagande kan ske ytlig i nedsänkta planteringsytor eller i stenkistor och takdagvatten kan även omhändertas i upphöjda planteringar. Fastigheternas storlek medför att det finns förutsättningar för lokalt omhändertagande.

Planförslaget innebär att det blir en stor fastighet i den södra/centrala delen och en mindre fastighet i norr. I norr är marken till stor del redan hårdgjord och inga markhöjder kommer ändras. Övrig omkringliggande mark kommer inte hårdgöras eller få förändrad topografi. Markområden närmast bostadsgatan i norr disponeras främst för parkering för de framtida fastigheter, n₂ parkering. Parkeringsytor bör utformas med genomsläppligt material såsom gräsarmering, både för att kunna hantera dagvatten lokalt och för att den relativt stora parkeringsytan inte bör utgöra en enda stor asfaltsyta.

Den södra kvartersmarken C₁R kommer att behöva höjas om avledning av dagvatten ska kunna ske med självfall. Framtida höjdsättning ska anpassas till befintliga markhöjder i omkringliggande mark. En planbestämmelse n₃ reglerar en framtida marknivå vid huvudbyggnaden för att säkerställa att marken lutar från huvudbyggnaden ut mot lägre naturmark. I och med att framtida exploateringsfastigheten är stor har framtida fastighetsägare rådighet att styra framtida höjdsättning och hantering av dagvatten samt skydd vid skyfall. Vidare ska minst 50 procent av marken vara genomsläpplig (planbestämmelse n₁) och det finns stora möjligheter att anordna olika vistelseytor för lek, vila eller för att kunna umgås. Var det anordnas vistelseytor eller parkeringsytor styrs inte i planförslaget.

3.2.3 Trafik och angöring

Under planarbetet har olika alternativ för in- och utfarter studerats. Detaljerad redovisning finns i upprättade Trafik-PM som utgör bilaga till detaljplanen. Bilburen trafik samt leveranser och sophämtning för båda verksamheter kommer att ske via Norrlidsvägens bostadsgata norrifrån. I nordöstra delen av planområdet regleras en gemensam infart. Norra delen närmast bostadsgatan kommer att utgöra parkering för restaurangen. Parkering och angöring till södra kvartersmarken ansluter vid den gemensamma infarten från bostadsgatan och fortsätter vidare via en enskild väg med en bredd på 5,50 meter mellan Natur-områdena. På situationskartan nedan redovisas infarter med röda pilar.



Illustrationen visar bilburen trafik till planområdets planerade bebyggelseområden med röda pilar. Illustrationen visar ett alternativ med en placering av större parkeringsyta inom södra delen av bebyggelseområdet i söder och möjlig bebyggelseutformning i norra delen av planerade kvartersmarken för C₁R

För bedömning av lämpligt utrymme för parkering i detaljplan och bygglovsärenden tillämpas "Riktlinjer för parkering i Kalmar kommun" (antagen av Kommunfullmäktige juni 2016). Planområdet ligger i zon C som är idag funktionsuppdelat i bostads- och verksamhetsområden, parkeringsefterfrågan är nästan alltid tillgodosedd inom kvartersmarken. Parkeringsbehovet för planerad exploatering ska klaras inom kvartersmark.

För restaurangverksamheten i norr medges en framtida byggnadsarea på 180 m² med option på sammanlagt 360 m² BTA (bruttototalarea). Det betyder att verksamheten behöver anordna 16 bilparkeringar och 6 cykelparkeringsplatser. Slutgiltigt antal parkeringsplatser för både bil och cykel avgörs slutligen i bygglovsskedet.

För ändamålet besöksanläggning/samlingslokal finns inga angivna parkeringstal i kommunens parkeringsriktlinjer, varför en särskild bedömning har gjorts i planarbetet. Samlingslokalen kan vid stora sammankomster förväntas få cirka 750 besökare. Parkeringsstalet har bedömts vara 75 bilparkeringsplatser, vilka ska anordnas på kvartersmark. Antal cykelparkeringsplatser för samlingslokalen bedöms vara 75 platser vid den största sammankomsten med cirka 750 besökare. Bilparkeringen bör dock dimensioneras utifrån vardagliga besöksstalet med en reserv på en förslagsvis gräsparkering vid besökstoppen. På grund av de goda anknäringarna till kollektivtrafiken och det väl utbyggda gång- och cykelvägnätet ges goda förutsättningar för besökare att använda sig av hållbart resandet.

Samnyttan vid större sammankomster inom kvartersmarken för samlingslokalen i söder ska utredas av kommande fastighetsägare och bör redovisas i bygglovsskedet eftersom det då är tydligt hur stort byggnaden planeras uppföras.

I östra delen av bostadsgatan planeras anordnandet av grusad vändplan då den saknas idag. Detta ligger dock utanför denna detaljplan.

3.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader (vilket motsvarar 10 år) från den dag planen fått laga kraft. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen.

3.4 Allmän plats

I norra delen av planområdet tillskapas en separerad gång- och cykelväg längs nuvarande bostadsgata. Planförslaget redovisar på plankartan "Gata", vilket dock i praktiken innebär att nuvarande gatan kan byggas ut med gång- och cykelväg mot söder. På så sätt finns en flexibilitet att utforma gång- och cykelbanan intill nuvarande bostadsgatan.

Natur-områden säkerställs i östra och västra delen samt en mindre del i söder. Ett antal ekar skyddas med särskilda planbestämmelser **a₁**. Inom det östra Naturområdet ingår den nuvarande asfalterade gång- och cykelvägen samt att det får tillkomma gångstigar till framtida kvartersmark. Naturområdena har en viktig funktion för både den biologiska mångfalden och för stadsbilden. Inom östra Naturområdet i söder finns vidare ett antal underjordiska ledningar som företrädesvis ska finnas inom allmän platsmark och därmed föreslås inte kvartersmark där.

3.4.1 Huvudmannaskap

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

3.5 Kvartersmark

Detaljplanen tillskapar kvartersmark. I norra delen skapas kvartersmark för centrumändamål med möjlighet för restaurang, samlingslokal och kontor, dock ej dagligvaruhandel.

I södra delen skapas kvartersmark för centrumändamål med möjlighet för restaurang, samlingslokal och kontor, dock ej dagligvaruhandel. Vidare kan en mindre besöksanläggning uppföras. I dagsläget avses byggas en samlingslokal inom denna kvartersmark.

4. Motiv till detaljplanens regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen motivera varje bestämmelse som finns i plankartan. Planbestämmelserna ska vara tydligt motiverade utifrån planens syfte och funktion, samt Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap.

4.1 Motiv till regleringar

4.1.1 Användning av allmän plats

GATA

GATA - Gata

Detaljplanen reglerar användningen av gata på Norrlidsvägen som utgör bostadsgata idag. Det behövs en utökad sektion för vägområdet för att kunna anlägga en separat gång- och cykelväg för att kunna förbättra trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

NATUR

NATUR – Natur

Inom östra och västra delen säkerställs nuvarande grönområden för Natur. Inom Natur-områden finns ett antal ekar som skyddas med särskilda planbestämmelser. Infarten till södra kvartersmarken har anpassats till nuvarande ekarnas placering för att kunna ta störst hänsyn till dessa. Inom östra Natur-området ingår nuvarande asfalterade gång- och cykelväg. Naturområdena har en viktig funktion för både den biologiska mångfalden, skyfallshantering och för stadsbilden. Inom östra Natur-området finns vidare ett antal underjordiska ledningar som företrädesvis ska finnas inom allmän platsmark. I södra delen säkerställs ett mindre grönområde med befintlig kupolbrunn. Området ska säkerställa brunnens framtida funktion och kommunens rådighet över området.

4.1.2 Användning av kvartersmark

C₁

C₁ – Centrum, samlingslokal, restaurang, kontor, ej dagligvaruhandel

För nuvarande verksamhet skapas kvartersmark för att verksamheten ska kunna utvecklas inom ett område som idag saknar service, men som är central placerad mellan bostadsområden och längs kommunikationsstråk. Ny samlingslokal ska kunna utvecklas inom ett område som idag saknar service och mötesplats, men som är central placerad mellan bostadsområden och invid kommunikationsstråk. Centrumändamål möjliggör planens syfte och följer kommunens översiktliga planeringsmål att tillskapa bebyggelse och mötesplats längs Norrlidsvägen.

R

R – Besöksanläggningar

Ny byggnation ska kunna uppföras för verksamhet som kan ha tillfälligt besöksintensiva tillställningar och för att besökare ska enkelt kunna ta sig till och från området med

olika färdmedel. Verksamhet ska kunna utvecklas inom ett område som idag saknar service och mötesplatser, men som är central placerad mellan bostadsområden och med mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik, gång- och cykelväg samt bilväg. Centrumändamål och besöksanläggning möjliggör planens syfte och följer kommunens översiktliga planeringsmål att tillskapa bebyggelse och mötesplats längs Norrlidsvägen.

4.1.3 Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Stängsel, utfart och annan utgång

b o a

Stängsel, utfart och annan utgång – Utfartsförbud

Utfart från kvartersmark mot gatan och planerad utbyggnad av gång- och cykelvägen begränsas för att uppnå goda siktförhållanden och tydlighet var det sker möten mellan oskyddade trafikanter och motorfordon.

Ändrad lovplikt

a₁

Ändrad lovplikt – Marklov krävs även för fällning av träd

Inom Natur-områden finns ett fåtal skyddsvärda träd som ska skyddas och varför det krävs lov för att fälla träd. Fällning av träd kan bli aktuellt när trädet eller delar av denna utgör en risk på grund av skada i trädkronan eller dylikt.

4.1.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad

e₁

e₁ - Största byggnadsarea är angivet värde i m₂

Största byggnadsarea är 180 kvadratmeter inom användningsområdet C₁ där restaurangen ska kunna utveckla sin verksamhet. Exploateringsgraden anses lämplig för planområdet med avseende på verksamhetens ytbehov och placering invid Norrlidsvägen.

Största byggnadsarea är 1750 kvadratmeter inom södra delen av användningsområdet C₁R. Byggnadsarean reglerar byggnationens sammanlagda utbredning på marken inom användningsområdet.

Största byggnadsarea är 30 kvadratmeter inom norra delen av användningsområdet C₁R och möjliggör uppförande av miljöhus.

Exploateringsgraden anses lämplig för planområdet med avseende på planerad användning och områdets placering invid Norrlidsvägen



Marken får inte förses med byggnad

Prickmarken reglerar var det inte är lämpligt att placera byggnader med tanke på planens intentioner. Mark där inga byggnader får uppföras finns på den gemensamma infarten i nordost, inom respektive körytor och parkeringsområden. Inom parkeringsytorna finns vidare underjordiska ledningar som ska kunna underhållas utan hinder.



Marken får endast förses med miljöhus

Bestämmelsen reglerar att endast mindre byggnadsverk får uppföras. Vid den aktuella platsen avser denna byggnad kunna innehålla kärl för samling av sopor och förpackningar för behov som uppstår inom C₁R.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁

g₁ - Markreservat för gemensamhetsanläggning

Markområdet möjliggör att båda framtida fastigheter kan få rättighet att nyttja den gemensamma infarten.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 0,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Bestämmelsen reglerar hur hög nockhöjden på byggnaden får vara. Eventuella uppstickande delar som ventilation, antenner med mera räknas inte med.

h₁ 4,0

Högsta nockhöjd för miljöhus är 4 meter. Miljöhus utgör en mindre byggnad som ska upplevas underordnat planområdets huvudbyggnader.

h₂ 9,0

Högsta nockhöjd för centrumändamål C₁, restaurang är 9,0 meter. Nuvarande byggnad har en våning idag och ska kunna byggas ut till att ha två våningar. Höjden som är bestämd, bedöms som lämplig med hänsyn till planens intentioner, befintliga bebyggelsen i omgivningen och till stadsbilden.

h₃ 14,0

Högsta nockhöjd för ny besöksanläggning är 14,0 meter. Höjden som är bestämd, bedöms som lämplig med hänsyn till planens intentioner, befintliga bebyggelsen i omgivningen och till stadsbilden.

h₄ 20,0

Högsta nockhöjd för torn med en byggnadsarea på 20,0 kvadratmeter är angivet i meter. Inom användningsområdet C₁R möjliggörs för uppförande av torn som får byggas några meter ovanför nockhöjden 14,0 meter som anges för sammanhängande byggnation, men som begränsas i sin utbredning på marken till 20,0 kvadratmeter.

*Markreservat för allmännyttiga ändamål*U₁**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 eller för att göra framtida underhåll möjligt. Bestämmelsen möjliggör att rättighet kan bildas för ledningsrätt.

*Markens anordnande och vegetation*n₁**Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig**

För att kunna möjliggöra för lokal fördröjning av dagvatten inom kvartersmark regleras att minst 50 procent av marken ska anordnas med en markbeläggning eller ett utförande så att dagvatten kan samlas och infiltreras.

n₂**Parkering**

Bestämmelsen n₂ reglerar var inom kvartersmarken parkering avses att anordnas. Parkeringsbehovet för restaurang i norr tillgodoses mellan byggbara ytan i nordväst och den gemensamma infarten i nordost. Parkeringsbehovet för besöksanläggning i söder kan delvis tillgodoses strax söder om den gemensamma infarten i norr. Det finns även utrymme att anlägga parkering i södra delen av kvartersmarken som dock inte styrs genom tvingande placering.

n₃**Lägsta marknivå vid huvudbyggnad är + 4,5 meter över nollplanet (RH 2000)**

Bestämmelsen n₃ reglerar marknivån inom del av södra kvartersmarken där ny huvudbyggnad avses placeras i framtiden. Bestämmelsen ska säkerställa att marknivå vid huvudbyggnad ska vara högre än omkringliggande mark och för att kunna hantera avrinning vid skyfall mot lägre naturmark. Anläggning av parkering eller utevistelseytor omfattas inte av detta.

*Placering*p₁**Byggnad ska placeras minst 1, 0 respektive 4,0 meter från fastighetsgräns.**p₂

Syftet med planbestämmelsen är att byggnation ska placeras inom ett avstånd från fastighetsgräns som gör det möjligt att kunna utföra framtida underhållsarbete vid byggnader, säkerställa lämpligt avstånd av brandtekniska skäl och för att kunna anordna passage runt byggnation. För mindre byggnad som utgörs av miljöhus är avståndskravet till fastighetsgräns mindre, medan avståndet för högre byggnad i södra kvartersmarken är större eftersom det kan behövas installationer för att kunna utföra underhållsarbete på högre höjd.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla från och med laga kraft datum.

5. Genomförandefrågor

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

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.

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

5.1.1 Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan. Alternativt beskrivs hur fastighetsindelningsbestämmelser ska genomföras, ifall sådana används i planen.

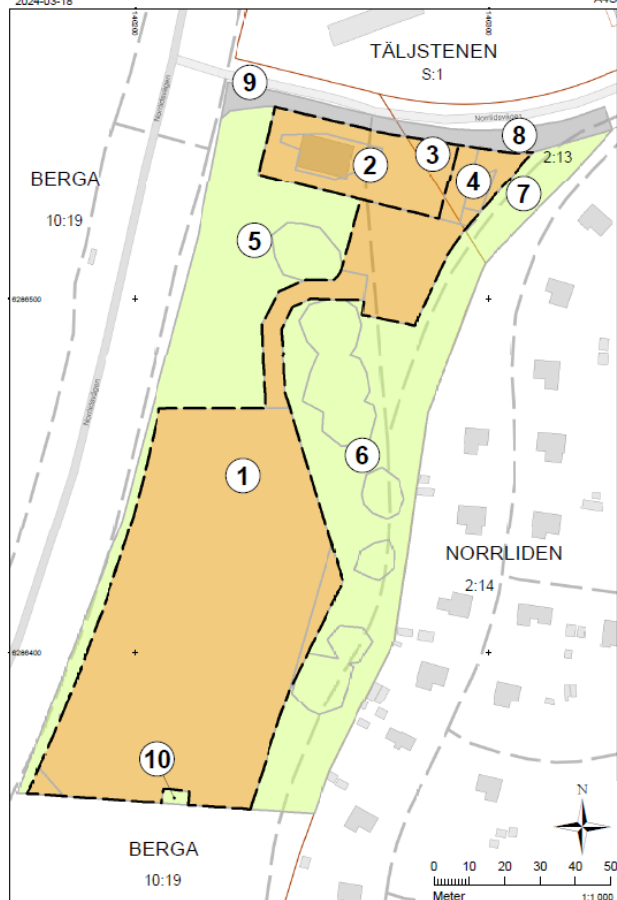
5.1.2 Förändrad fastighetsindelning (fastighetsbildning)

Plantolkning dp del av Berga 10:19, Norrliden

Lantmäterienheten i Kalmar kommun (R.L.)

2024-03-18

A4S



Kartan som tillsammans med tabellen nedan visar planens fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Berga 10:19	Från kommunens fastighet Norrliden 2:13 ska område 3 och 4 överföras genom fastighetsreglering till kommunens fastighet Berga 10:19. Från Berga 10:19 ska område 1 och 4 avstyckas till en fastighet. Från Berga 10:19 ska område 2 och 3 avstyckas till en fastighet. Del av område 1 och del av område 4 kan även avstyckas till en ny samfällighet för gemensam infartsväg. Område 5, 6, 9 och 10 ska fortsatt tillhöra Berga 10:19.

Norrliden 2:13	Från kommunens fastighet Norrliden 2:13 ska område 3 och 4 överföras genom fastighetsreglering till kommunens fastighet Berga 10:19. Område 7 och 8 ska fortsatt tillhöra Norrliden 2:13.
Gemensamhetsanläggning	Fastighetsrättsliga konsekvenser
	Ny gemensamhetsanläggning ska bildas för gemensam infart (g1-område) inom del av område 1 och del av område 4 för de nya fastigheterna.
Rättigheter	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Nya ledningsrätter	Inom u-områden ska nya rättigheter bildas för vatten-, avlopp- och dagvattenledningar.

Områdesfigur	Areal, kvm	Nuvarande fastighet	Mark enligt planförslag
1	7478	Berga 10:19	Besöksanläggning
2	968	Berga 10:19	Centrum
3	115	Norrliden 2:13	Centrum
4	310	Norrliden 2:13	Besöksanläggning
5	2833	Berga 10:19	Natur
6	4217	Berga 10:19	Natur
7	474	Norrliden 2:13	Natur
8	336	Norrliden 2:13	Gata
9	241	Berga 10:19	Gata
10	29	Berga 10:19	Natur

OBS! Arealuppgifterna är ungefärliga

5.1.3 Rättigheter och markupplåtelser

Kommunen upplåter i dag del av fastigheten Berga 10:19 med arrende till befintlig pizzeria. Genom detaljplanen skapas möjlighet att avstycka en fastighet för centrumändamål som kommunen avser att sälja till arrendatorn.

Inom planområdet finns befintliga ledningar. Ledningsrätter behöver bildas inom norra och södra kvartersmarken för att säkerställa ledningshavarnas underjordiska ledningar vid försäljning av marken.

5.2 Mark- och utrymmesförvärv

5.2.1 Skyldighet och rätt till inlösen

Kommunen äger och förfogar över all mark som planläggs som allmän plats, och något behov av inlösen av mark finns därför inte.

5.3 Ekonomiska frågor

5.3.1 Planekonomisk bedömning

Genomförandet av detaljplanen medför anläggnings- och driftkostnader för den del av Norrlidsvägen i norr där separat gång- och cykelväg ska anläggas och där belysningsstolpar ska anpassas i sin placering till den nya situationen.

Eftersom kommunen är lagfaren ägare till all mark inom planområdet kommer inget exploateringsavtal att upprättas.

Vid sammanräkning av kalkylerade kostnader och förväntade intäkter blir den ekonomiska summeringen ett förväntat överskott.

5.3.2 Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader

Kommunledningskontoret har under planskedet kostnader för framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar på cirka 1,2 miljoner kronor.

Kommunledningskontoret får under genomförandet kostnader för utbyggnad av ny gång- och cykelväg, varav 50 procent av kostnaden belastar exploateringsobjektet och 50 procent belastar kommunens investeringsbudget.

Den totala kostnaden för detaljplanens genomförande beräknas vara omkring 2 miljoner kronor.

Intäkter

Kommunledningskontoret får vid försäljning av mark intäkt för markförsäljning, dels vid försäljning av byggrätt av den större ytan för centrum- och samlingslokal, dels för ytan för centrumverksamhet (nuvarande restaurang). I det fall marken istället upplåts med tomträtt får kommunen årlig intäkt för tomträttsavgäld eller om marken upplåts med arrende får kommunen en årlig intäkt i form av arrendeavgift.

Marken kommer att överlåtas till bedömt marknadsvärde.

5.3.3 Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Kommunen är ägare till all mark inom planområdet.

5.3.4 Ekonomiska konsekvenser för rättighetshavare med flera

Befintlig arrendator inom planområdet får genom planförslaget möjlighet att köpa en fastighet som avstyckas för centrumändamål. Arrendatorn får då kostnader för köpeskilling, samt övriga kostnader förknippade med köpet, kostnader för iordningsställande av parkering i enlighet med planförslaget, fastighetsbildning med mera.

Rättighetshavare som utgörs av ledningsägare kommer att få intäkter vid anslutning av södra kvartersmarken till ledningsnäten.

5.3.5 Planavgift

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

5.4 Organisatoriska frågor

5.4.1 Exploateringsavtal

Eftersom kommunen är lagfaren ägare till all mark inom planområdet kommer inget exploateringsavtal att upprättas.

5.4.2 Markanvisning och markförsäljning

Kommunen beslutade i kommunstyrelsen oktober 2022 att bevilja markreservation för Muslimska trossamfundet i Kalmar. Kommunen avser vid genomförandet av detaljplan att överlåta mark för samlingslokal till verksamheten. I samband med försäljningen får verksamheten kostnader för fastighetsbildning, anläggningsavgifter samt övriga kostnader för förvärv av mark och byggnation med mera. Ett alternativ till försäljning är att upplåta marken med tomträtt.

Kommunen avser att sälja mark till arrendator inom norra delen av planområdet. Intressenten får i samband med markköpet kostnader för köpeskilling, fastighetsbildning, eventuella anläggningsavgifter, iordningsställande av parkering med gemensam infart enligt planförslag med mera. Intressenten får också kostnader för att anpassa befintlig tomt till höjder med mera i samband med byggnation av gång- och cykelväg.

Marköverlåtelser sker till bedömt marknadsvärde.

5.4.3 Tidplan och etapper

Kommunen avser att påbörja genomförandet av detaljplan, det vill säga iordningställandet av separat gång- och cykelväg samt grusad vändplan i nordost så snart resurser inom kommunen finns tillgänglig.

Iordningställandet av gemensam infart och separata parkeringsytor för kommande fastighetsägare bör ske så snart efter att detaljplan vunnit laga kraft.

5.5 Tekniska frågor

5.5.1 Tekniska åtgärder

Inom norra delen av planområdet där marken planeras för parkering och där marken 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.

Nuvarande servisledning vid befintliga restaurangbyggnadens sydvästra hörn behöver flyttas för att kunna bygga ut enligt planförslagets medgivna byggrätt.

Samråd krävs med aktuell operatör för elanslutning, dvs. Eltelnetworks.com

Vid anslutning till förbindelsepunkt för kommunala vattentjänster behöver lämplig marktäckning för interna ledningar beaktas. Förprojektering av det allmänna VA-ledningssystemet visar att uppfyllnad av mark inom planområdet krävs. Samråd krävs med KVAB.

Enligt policy om brandposter ska kommunen utreda och specificera behov om förbättrat brandskydd. Detta sker under projektering inför genomförande.

Nuvarande skyltar för taxiparkering på norra sidan bostadsgatan behöver tas bort.

Det krävs stort hänsynstagande vid markberedning och byggnation i närheten av skyddsvärda träd. Detta gäller särskilt vid infarten där två skyddsvärda träd passerar. För att skydda dessa träd planeras att byggtrafik vid uppförande av samlingslokal sker via temporär angöring från väster.

Ett mindre bestånd av parkslide finns i planområdet, som behöver hanteras vid planens genomförande så att det inte sprider sig vidare i samband med markarbeten.

Planen reglerar marknivåer vid framtida huvudbyggnad inom del av södra kvartersmarken (planbestämmelse n3) för att säkerställa att avrinning vid skyfall sker bort från huvudbyggnad mot naturmark.

5.5.2 Utbyggnad av allmän plats

Anläggning av separat gång- och cykelväg längs bostadsgata i norr kommer att genomföras i samband med att framtida fastighetsägare för planområdets kvartersmark har fått tillträde. I nordost avses anläggning av grusad yta för vändmöjlighet.

5.5.3 Utbyggnad av vatten och avlopp

Det finns möjlighet till servisanslutning för byggnation inom nya kvartersmarken i söder och i norr för både dricksvatten, avlopp och dagvatten. Inom södra kvartersmarken avses ske lokalt omhändertagande av dagvatten i större utsträckning men även här finns servisanslutningsmöjlighet till dagvattennätet.

5.6 Prövning enligt annan lagstiftning

Inom planområdet finns det flera skyddsvärda träd. Vid genomförandet av detaljplanen berörs tre av dessa.

Två ekar berörs då angöring till den södra byggrätten planeras ske mellan två skyddsvärda träd och inom dessa träds skyddszon (15 gånger stamdiametern). Inom området finns en asp med håligheter som också är skyddad och som planeras avverkas vid genomförandet av detaljplanen. Enligt beslut från länsstyrelsen Kalmar län daterat 2023-12-14, har länsstyrelsen bedömt att åtgärderna som berör ekarna inte innebär en väsentlig skada på naturmiljön om de genomförs enligt kommunens anmälan enligt 12 kap 6 § miljöbalken. Åtgärderna gällande de två ekarna får genomföras om detaljplanen vinner laga kraft. Avseende hålträdet bedömer kommunen att en avverkning av trädet inte medföra att områdets kontinuerliga ekologiska funktion för mindre hackspett försämras i någon påtaglig omfattning. Enligt beslut från länsstyrelsen, daterat 2024-05-13, har kommunen fått bekräftat att hålträdet kan avverkas om detaljplanen vinner laga kraft.

Markavvattningsföretaget bör på sikt avvecklas. För att markavvattningsföretaget ska avvecklas krävs att man ansöker till Mark- och miljödomstolen om att den ska avvecklas i sin helhet.

5.7 Upplysningar

Planen medger en utökad lovplikt som syftar på ett hänsynstagande av de skyddsvärda ekar. Detta regleras med planbestämmelsen a₁.

6. Konsekvenser

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens konsekvenser.

6.1 Fastigheter och rättigheter

Se avsnitt 5.1. för fastighetsrättsliga frågor.

6.2 Riksintresse

6.2.1 Totalförsvar

Planområdet ligger inom riksintresset för Försvarsmakten och flygplatsens hinderytor. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset eftersom detaljplanen medger nockhöjder upp till 20 meter. Ny bebyggelse behöver vara över 20 meter för att göra inverkan på flygplatsens hinderytor.

6.3 Miljökvalitetsnormer

6.3.1 Luft

Planförslaget ligger i nära anslutning till gång- och cykelvägar och kollektivtrafik, vilket underlättar för att ett stort antal personer till nuvarande och kommande verksamheter inom planområdet kan välja ett hållbart resande. Tillkommande motorfordonsrörelse har bedömts till cirka 1100 motorfordon per vecka. Ökningen bedöms endast medföra en marginell påverkan på miljökvalitetsnormen för luft.

6.3.2 Vatten

Planförslaget reglerar att minst 50 procent av södra kvartersmarken ska utgöras av genomsläpplig mark. I norra delen av planområdet är ytan intill nuvarande restaurangen redan hårdgjord med anslutning till dagvattennät, varför inga större förändringar blir aktuella i samband med planförslaget. Planförslaget bedöms därmed ha endast en liten påverkan på ytvattenförekomsten S n Kalmarsund. I samband med ny exploatering kan grundvattenbildningen lokalt minska. Planförslaget bedöms ha liten påverkan på grundvattenförekomstens (SE 628995-153160) kvalitet såväl som kvantitet.

6.4 Fysisk miljö

6.4.1 Bebyggelse och omgivning

Planen möjliggör för stadigvarande verksamhet och utbyggnad av restaurangen, samt ny byggnation av en samlingslokal och mindre besöksanläggning i söder. Restaurangen i norr ska kunna byggas till med en våning, vilket bedöms vara anpassad till platsen intill vägen och befintlig bebyggelse i norr med 3 våningar. Den reglerade nockhöjden för den nya bebyggelsen i söder är 14 meter. De flesta befintliga träd har samma höjd, vilket bedöms inte medföra att skala på nya

bebyggelsen avviker från nuvarande skalan avsevärd. Endast en mindre del inom kvartersmarken ska kunna ha en nockhöjd på upp till 20 meter, vilket bedöms lämplig för området.

Sammanhängande grönområden och skyddsvärda ekar inom dessa grönområden säkerställs både mot Norrlidsvägen och mellan nya bebyggelsen och koloniområdet i öster.

6.4.2 Service

Planen möjliggör för ny service i området som i övrigt utgörs av förhållandevis homogen bostadsbebyggelse där service och mötesplatser saknas. Nuvarande restaurangverksamhet får möjlighet att vara kvar inom området och erbjuda fortsatt service.

6.5 Trafik

6.5.1 Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen medför en förbättring av trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter genom att separat gång- och cykelväg planeras anläggas längs bostadsgatan mellan Norrliden och busshållplatsen Täljstenen vid Norrlidsvägen.

Planerad bebyggelse och utveckling av verksamheterna inom planområdet kommer medföra ett ökat antal personer som går eller cyklar till och från området.

6.5.2 Kollektivtrafik

Detaljplanen kan efter genomförandet generera fler kollektivtrafikresenärer. Under de närmaste åren planeras dragspelsbussar trafikera linje 405 som har större kapacitet.

6.5.3 Motortrafik

Tillkommande motorfordonsrörelse som den nya samlingslokalen i södra delen av planområdet förväntas genereras, bedöms ur hållbarhetsperspektiv (60/40) vara cirka 1100 per vecka. Antalet rörelser kan vara lägre om flertalet personer samåker. Den största motorfordonsmängden bedöms kunna uppstå på tillfälliga besöksfrekventa händelser som antas endast varar under kort period mitt på dagen, det vill säga fredagar mellan klockan 12 och 13. Antaget antal fordon bedöms vara mellan 100 – 450 fordon, beroende på andel personer som samåker. För de tillfällen att inte alla fordon får plats inom kvartersmarken ska det tecknas särskilt avtal för med markägare som kan tänka sig upplåta sin mark för tillfällig parkering. För den befintliga restaurangen har det bedömts inte ske en ökning av motorfordonstrafiken jämfört med idag.

Föreslagen gemensam infart från bostadsgatan/Norrlidsvägen medför att det kan uppnås en förhållandevis lång infartsväg inom vilken större kölängd till och från parkeringen kan hanteras bättre. Bostadsgatan Norrlidsvägen bedöms klara den förväntade trafikökningen vid genomförandet av detaljplanen. Behovet av en vändplan på kommunal mark i höjd med koloniområdets infart bör på sikt övervägas. Korsningen med Norrlidsvägen kan behöva byggas om med hänsyn till framtida anslutning av Norrlidsvägen till Värnsnäs vägen genom en förlängning av Vänskapens

väg. Detta är beroende på hur trafikflöden norr om korsningen förändras och behovet av ett vänstersvängfält ökar för att inte blockera för busstrafiken.

Nuvarande uppställningsmöjlighet för 2–3 taxibilar kommer att försvinna på bostadsgatan norr om planområdet.

6.5.4 Transporter

Vid evenemang inom nya kvartersmarken i södra delen av planområdet kommer det finnas ökat antal transporter på bostadsgatan.

6.6 Sociala konsekvenser

6.6.1 Trygghet och samvaro

Ett etablerande av centrumverksamheter och en ny större samlingslokal kommer öka möjligheterna till olika slags aktiviteter i området, samt förbättra möjligheterna till trosutövning.

Då delar av vegetationen försvinner längs med Norrlidsvägen och på den västra sidan av cykelvägen längs med koloniområdet, så kommer överblickbarheten att öka, vilket kan bidra till högre grad av upplevd trygghet. Fler människor kommer även att vistas på platsen spritt över fler timmar på dygnet vilket kan bidra till ökad social kontroll och upplevd trygghet.

Andel motorburen trafik bedöms öka på Norrlidsvägen och i mindre grad på Trollbackevägen. Även om gång- och cykelvägar är separerade, kan det i samband med att ett stort antal bilar lämnar eller anländer platsen, bidra till en otryggare trafikmiljö särskilt för barn. Den felande länken i cykelvägnätet förbi restaurangen kommer att åtgärdas och bidra till en ökad trafiksäkerhet.

Det kommer vara viktigt i genomförandet att planera för trygga tydligt avgränsade gångstigar mellan parkering och byggnad för att undvika att barn uppehålls bland eller i närhet av biltrafik.

Byggnadens utformning är fortfarande inte helt fastställt, men den tänkta byggnaden har fönster mot Norrlidsvägen och delvis de övriga sidorna, vilket möjliggör uppsikt inifrån och ut över angränsande ytor. Den tänkta byggnaden har även flera ytor avsedda för olika former av aktiviteter för blandade åldrar, vilket kommer bidra till möjligheterna för samvaro.

I samband med planerad bebyggelse kommer delar av det trädbevuxna området att försvinna och därmed inte vara tillgängligt för naturlek. Det finns dock inga tecken på att naturlek sker i stor utsträckning idag. Det kommer fortsatt finnas goda möjligheter till naturlek inom angränsande koloniområdet, grönområdet söder om exploateringsområdet, samt i skogen på västra sidan Norrlidsvägen, vid Karlssons äng.

6.6.2 Mobilitet och tillgänglighet

Det finns redan idag goda förutsättningar att ta sig till platsen med hållbara resval (kollektivtrafik, gång och cykel). Hållplatserna ligger ej inom planområdet och inga åtgärder kommer att genomföras. Underlag för kollektivtrafik förväntas öka, vilket i förlängning bland annat kommer att förbättra barn och ungas möjligheter till ett självständigt liv och en aktiv fritid.

I angränsande områden till planområdet bor idag majoriteten av föreningen Muslimska trossamfundet i Kalmars medlemmar och sannolika nyttjare av en framtida samlingslokal. Genom att placera lokalen i närområdet där majoriteten av dess sannolika framtida besökare bor förbättras förutsättningarna för människor att hållbart ta sig dit och från.

6.7 Natur och miljö

6.7.1 Strategisk miljöbedömning

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

6.7.2 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.

6.7.3 Hydrologi

I och med att grundvattennivån är hög kan inte dagvattnet infiltreras och ytor för dagvattenhantering kan behöva utföras med dränering. Grundvattennivån kan lokalt ändras om marken fylls och lokalt kan det uppstå bättre förutsättningar för infiltration.

6.7.4 Skyfall

Naturmark som sparas och utgör låglänt område blir ett naturligt skydd vid skyfall. Reglering av marknivå vid huvudbyggnad i södra kvartersmarken medför skydd för byggnad vid skyfall.

6.7.5 Dagvatten

Andel hårdgjord yta kommer att öka genom föreslagen ny bebyggelse och angöringsvägar. Parkeringsytor avses anordnas delvis med genomsläppliga material och vid anläggning av parkeringsplatser överstigande 50 stycken, ska oljeavskiljare anordnas, vilket begränsar att föroreningar från bilarna kan infiltrera ohindrat i marken.

Enligt upprättad dagvattenutredning och uppgifter från ledningsägaren Kalmar Vatten AB bedöms att planförslagets tillkommande hårdgjorda ytor endast medföra en liten påverkan på det stora avrinningsområdet och dess kapacitet nedströms. Dagvattenutredningen (Vatten- och samhällsteknik AB 2024-03-13) kom fram till att

det inte finns behov av en allmän dagvattenanläggning inom området i och med att det finns ytor för överskottsvatten på västra sidan av Norrlidsvägen samt att god rening kan förväntas i Krafslösadämmet.

6.7.6 Natur- och grönområden

Planförslaget medför att delar av ett grönområde med träd- och buskvegetation kommer att försvinna för att kunna bebyggas. Enligt översiktlig naturinventering 2005 och PM-Natur Berga 10:19, (upprättad 2023) bedömdes området ha låga natur- och kulturvärden. De fåtal skyddsvärda äldre ekar i norra delen och längs gång- och cykelvägen intill koloniområdet avses finnas kvar och har reglerats skyddsbestämmelse i detaljplan. Inom planområdet finns vidare ett hålträd som har skyddsvärde, som dock behöver tas bort för att kunna ge plats för nya bebyggelse. Enligt beslut från länsstyrelsen 2023-12-14, får redovisade beskärningsåtgärder vidtas vid ekarna. För borttagning av hålträdet görs ett 12:6 samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalken.

I samband med planerad bebyggelse kommer större delen av nuvarande grönområdet inte kunna vara tillgängligt för naturlek. Det anses dock finnas goda möjligheter inom angränsande koloniområdet, angränsande grönområdet söder om exploateringsområdet, skogen på västra sidan Norrlidsvägen vid Karlssons äng samt trädgångar som bevaras inom planområdet.

Borttagning av nuvarande vegetation och ökad andel hårdgjorda ytor medför begränsad påverkan på den biologiska mångfalden. Närliggande koloniområdet erbjuder fortsättningsvis stort utbud av träd, blomstrande växter och mark för naturlig infiltration och djurliv och är gynnsam för den biologiska mångfalden.

6.7.7 Landskapsbild

Uppförandet av ny bebyggelse och borttagning av träd kommer att påverka stadsbilden. Längs Norrlidsvägen saknas bebyggelse som orienterar sig eller ansluter direkt till vägen. Ny bebyggelse kommer därför bli ett nytt inslag i gaturummet. Kommunen har genom strategiska planinstrument visat på en önskad omvandling till en mer publik och kringgårdad stadsgata för Norrlidsvägen, vilket planförslaget kan bidra med.

6.7.8 Skyddad natur

De fåtal skyddsvärda äldre ekar i norra delen och längs gång- och cykelvägen intill koloniområdet avses finnas kvar och har reglerats skyddsbestämmelse i detaljplan. Inom planområdet finns vidare ett hålträd som har skyddsvärde, som dock behöver tas bort för att kunna ge plats för nya bebyggelse. I samband med planens samråd, gjordes ett 12:6 samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalken kring skyddsvärda träd. Inför granskningsskedet har en utredning och fältbesök gjorts av naturvårdskonsult i syfte att söka tecken på häckning av Mindre hackspett samt för bedömning av planområdets värde för arten och eventuell påverkan på arten till följd av exploatering enligt planförslaget. Samlade bedömningen är att planområdet sannolikt ingå i ett revir, men där varken bohål eller övernattningshål kunde noteras vid fältbesök och således bedöms Mindre hackspett inte häcka här. Däremot är det sannolikt att planområdet nyttjas för födosök för arten. Planförslaget innebär en minskad areal skog för arten att födosöka i, men denna påverkan bedöms inte medföra att områdets kontinuerliga ekologiska funktion för Mindre hackspett försämras i någon påtaglig omfattning. I samband med granskningen kommer förnyat 12:6 samråd enligt miljöbalken ske avseende avverkning av hålträdet (aspen) i centrala delen av planområdet.

6.8 Geoteknik

Enligt rekommendationer i PM Geoteknik (AWER Geoteknik 2023-10-04) kan grundläggning utföras med pålgrundläggning, eventuellt i kombination med plintar i områden med ringa jorddjup, eller genom utskiftning av kohesionsjorden ned till naturlig morän beroende bland annat på slutligt planläge. Eventuellt utskiftad kohesionsjord ska ersättas med packad kvalitetsfyllning. Grundläggningsmetod avgör om behov av tillfällig grundvattensänkning föreligger i byggskedet.

6.9 Hälsa och säkerhet

6.9.1 Översvämning

Naturmark som bevaras i östra, norra och södra delen av planområdet blir ett naturligt skydd vid skyfall. Inom södra kvartersmarken föreslås en reglering av lägsta marknivå vid framtida huvudbyggnad för att säkerställa att yttlig avrinning kan ske mot naturmark för att minimera risken för översvämningar vid högintensiva kortvariga regn.

Planområdet ligger i övrigt på marknivåer som inte medför risker eller konsekvenser vid stigande havsnivåer.

6.9.2 Markmiljö

Ett mindre bestånd av parkslide behöver hanteras vid planens genomförande så att det inte sprider sig vidare i samband med markarbeten.

7. Planeringsunderlag

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning. De flesta planeringsunderlag finns sparade i kommunens diariesystem, EDP Vision (se diarienummer under respektive underlag). I enstaka fall finns några handlingar i Lantmäterimyndighetens arkiv (se aktnummer under respektive underlag)

7.1 Beslutsprotokoll

Beslut om samråd av SBN 2023-10-26 §186

Beslut om granskning av SBN genom delegation 2024-03-20

7.2 Kommunal

7.2.1 Detaljplan

- 0880K-I:325: Stadsplan för del av Norrlidenområdet norr om Berga koloniområde i Kalmar, beslutat 1972-03-07.
- 0880K-I:277: Stadsplan för områden kring Berga by i Kalmar, beslutat 1967-05-23.
- 0880K-P17/03: detaljplan för Tehuset 1,2 och del av Berga 10:19, Karlssons äng, laga kraft 2017-04-18. Planen medger Natur på västra sidan av Norrlidsvägen.

7.2.2 Planprogram, fördjupad översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Norrliden strand, antagen 2011-12-12

7.2.3 Grundkarta

Grundkarta, diarienummer 2023-1790.

7.2.4 Översiktsplan

Översiktsplan för Kalmar kommun – Unika Kalmar 2013-06-17

Ny översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2023-06-19 men som ännu inte vunnit laga kraft på grund av överklagande)

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

7.2.6 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-10-26

7.3 Utredningar

7.3.1 Dagvattenutredning

Dagvattenutredning för del av Berga 10:19, vid Norrlidsvägen, 2024-03-13

7.3.2 Naturinventering

Översiktlig naturinventering "Kalles äng", 2005

PM angående naturvärden inom detaljplaneområde på del av Berga 10:19, 2023-07-21

PM-utredning Mindre hackspett, 2024-02-23

7.3.3 Geoteknisk utredning och markmiljö

PM Geoteknik Berga 10:19 - Kalmar. 2023-10-04

Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, 2023-10-04

Översiktlig miljöteknisk undersökning, Kalmar kommun 2024-03-04

Karlssons äng & Norrlidsvägen, Kalmar kommun, 2020-05-15

Markteknisk undersökningsrapport (MUR)-Geoteknik, 2016-09-02

7.3.4 Trafikutredning

Trafik-PM, del av Berga 10:19 m.fl. vid Norrlidsvägen, Norrliden, 2024-02-23