

Handläggare
Peter Skarpnord
0480-45 03 70

Datum
Upprättad 2020-06-10

Ärendebeteckning
2017-2731

1(31)

Planbeskrivning för Jungmannen 8 Barlastholmen, Kalmar kommun Samrådshandling



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



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Planbeskrivningens innehåll

Planbeskrivning för	1
Samrådshandling	1
Sammanfattning	4
Inledning	5
Bakgrund	5
Syfte med detaljplanen	5
Plandata	6
Planförfarande och tidsplan	6
Nuläge	7
Gällande detaljplaner	7
Mark- och vattenförhållanden	8
Natur och kultur	8
Stadsbild och befintlig bebyggelse	10
Infrastruktur och trafik	11
Service	11
Teknisk försörjning	12
Störning och risk	13
Planförslag	17
Ändrade mark- och vattenförhållanden	18
Ny bebyggelse	18
Stadsbild och kulturmiljövärden	19
Trygghet och säkerhet	20
Tillgänglighet och infrastruktur	20
Ny service	21
Förändring av teknisk försörjning	21
Behov av åtgärd mot störning och risk	21
Beskrivning av planbestämmelser	22
Genomförande och konsekvenser	24
Organisatoriska frågor	24
Fastighetsrättsliga frågor	25
Tekniska frågor	25
Ekonomiska frågor	26
Konsekvenser av planens genomförande	27
Tidigare ställningstaganden	28
Överkommunala beslut	28
Översiktsplaner	29

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Till planen hör också:

- Undersökning
- Riskutredning
- Trafik- och parkeringsutredning
- Kulturmiljöutredning
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av Sweco AB i samverkan med Samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret och Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Peter Skarpnord
Planarkitekt, Kalmar kommun

Johan Gustavsson
Planarkitekt, Sweco AB

Sammanfattning

Kommunen har gjort en undersökning och i den bedömt att genomförandet av detaljplanen, sammantaget med omkringliggande detaljplanearbete som pågår, kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har tagits fram enligt Miljöbalken 6 kap 5-12 §. Relevanta miljöaspekter utreds fördjupat i den handlingen, som tillhör planhandlingarna.

Planens syfte är att pröva möjligheten för en utveckling av Jungmannen 8 med ny bebyggelse för centrumverksamheter, hotell, kontor och utbildningsändamål. Planförslaget är en del av ett visionsarbete med flertalet fastighetsägare inblandade tillsammans med Kalmar kommun. Avsikten är att skapa en attraktiv miljö runt Gästhamnen och planerad bebyggelse inom kv. Jungmannen bidrar till att skapa nytt stadsliv i området och ramar in Gästhamnens södra sida där den i sin gestaltning och till sin volym samspelar med Linnéuniversitetets nya byggnader. Kajerna på kv. Jungmannens östra och norra sida är tänka att utvecklas till gågator med möjlighet till exempelvis uteserveringar vid fasaderna och promenadytor vid vattnet.

Inledning

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

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

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

Bakgrund

År 2014 vann detaljplanen för Ölandshamnen laga kraft, vars syfte var att möjliggöra en flytt av Linnéuniversitetet dit. Uppförandet av universitetets byggnader är nu i slutfasen. Fastighetsägaren till Jungmannen 8 inkom 2015-08-27 med ansökan om planbesked för att utveckla fastigheten med verksamheter som restauranger, butiker, kulturverksamheter, kontor, forskning och utbildning samt parkeringsgarage. Kalmar kommun beslutade 2017-06-12 att lämna positivt planbesked. Utvecklingen av Jungmannen 8 har sedan kommit att ingå i det samlade visionsarbete för Ölandshamnen som under 2019 har drivits av ett flertal fastighetsägare tillsammans med Kalmar kommun.

Syfte med detaljplanen

Planens syfte är att möjliggöra för en utveckling av Jungmannen 8 med ny byggelse för centrumverksamheter, hotell, kontor och utbildningsändamål.

Plandata



Planområdets läge markerat med rött.

Planområdet är beläget på Barlastholmen anslutning till gästhamnen och omfattar fastigheterna Jungmannen 8 och del av Kvarnholmen 2:6. Fastigheterna ägs av LW Fastigheter AB respektive Kalmar kommun. Planområdets areal är cirka 3900 m².

Planförfarande och tidsplan

Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner som påbörjas efter 1 januari 2015 enligt så kallat utökat förfarande Plankartan är utformad enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

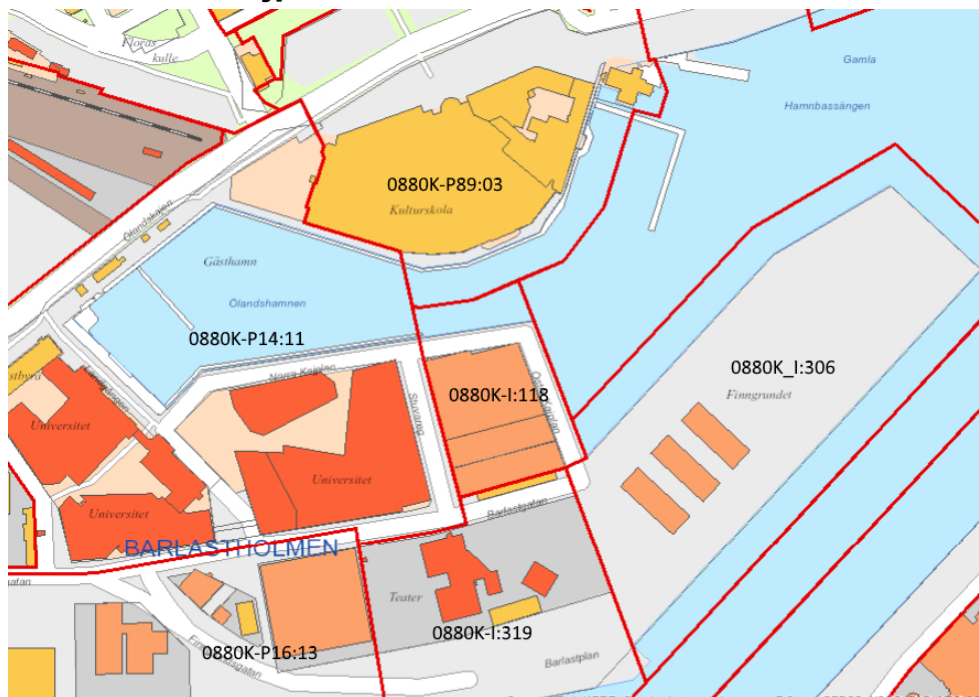
Tidsplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskedan eller nya förutsättningar under planprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete. Planens preliminära tidsplan:



Nuläge

Planområdet består av verksamhetslokaler som omges av lokalgator och kaj-
ytor. Bebyggelsen inom planområdet innehåller idag en marina, butiker, kontor
och lagerlokaler.

Gällande detaljplaner



Karta över gällande detaljplaner.

För planområdet gäller i dagsläget följande detaljplan:

- 0880K-I:118, Ändring av stadsplanen för Barlastholmen och Västra upplagsplatsen i Kalmar (Laga kraft 1947-01-17). Detaljplanen medger kvartersmark för magasin och lager, samt allmän platsmark i form av gata.

Omkringliggande detaljplaner är:

- 0880K-P14:11, Detaljplan för Eldaren 1, 6 och del av Kvarnholmen 2:6 m.fl., Ölandshamnen (Laga kraft 2014-07-15)
- 0880P-83:03, Detaljplan för området kring kv. Vedgårdsholmen på Kvarnholmen (Laga kraft 1989-03-06)
- 0880K-I:306, Ändring av stadsplanen för Finngrundet i Kalmar (Laga kraft 1969-12-19)
- 0880K-I:319, Ändring av stadsplanen för kv. Rörgångaren och Oljefabriken i Kalmar (Laga kraft 1971-08-19)
- 0880K-P16:13, Detaljplan för del av fastigheterna Kvarnholmen 2:6 och Oljefabriken 3 m.fl. (Laga kraft 2016-12-05)

Mark- och vattenförhållanden

Planområdet är plant och har en marknivå som ligger i genomsnitt cirka 2,0 meter över nollplanet. Barlastholmen är till stor del utfylld mark, men stora delar av kvarteret Jungmannen var ursprungligen en ö. Fyllningsjorden är av varierande sammansättning och sannolikt till stor del bestående av lösa muddermassor från närområdet. En geoteknisk undersökning som tidigare gjorts för norra delen av Barlastholmen (*WSP 2013*), visade att grundläggning av tyngre byggnader sannolikt behöver grundförstärkning, samt att risk finns för sättningar om vägar eller upplagsytor behöver höjas med tanke på framtida höjningar av vattenstånd.

Inom planområdet har det tidigare legat en grafisk industri och kopplat till denna finns det enligt Länsstyrelsens underlag en potentiell markförorening. Denna har ej riskklassats. I samband med rivning av nuvarande bebyggelse inom planområdet behöver en fördjupad markundersökning göras. Om nya markföroreningar påträffas i samband med framtida markarbeten ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndighet underrättas.

Planområdet är beläget inom delavrinningsområdet *Rinner mot N v s Kalmarsunds kustvatten* som i sin tur är en del av huvudavrinningsområdet *Mellan Snärjebäcken och Ljunghån*. Planområdet berörs av vattenförekomsterna *N v s Kalmarsunds kustvatten* (ytvatten) samt *Kalmarkustens sandstensformation* (grundvatten). Hamnbassängerna runt planområdet dit dagvatten avleds gränsar till Kalmarsund och påverkar därmed vattenförekomsten. Enligt statusklassning har vattenförekomsten Kalmarsund klassats som kustvatten som ej uppnår god kemisk status och med måttlig ekologisk status. Den sammanvägda kemiska statusen har klassats som uppnår ej god status då de prioriterade ämnena kvicksilver och PBDE (flamskyddsmedel) ej uppnår god status. Gränsvärdena för dessa ämnen överskrider i alla Sveriges undersökta kustvatten. Den ekologiska statusen har bedömts som måttlig och miljöproblemet bedöms vara övergödning. Påverkan sker också från omkringliggande vattenförekomster. Beslutad miljökvalitetsnorm är att god ekologisk status ska nås till 2027 samt att det är god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver och PBDE).

När det gäller grundvattenförekomsten bedöms kemisk och kvantitativ status inte påverkas av planförslaget då hela planområdet är hårdgjort och ligger i direkt anslutning till havet.

Natur och kultur

Planområdet består helt av hårdgjorda ytor i form av hustak och asfalt. Inom planområdet finns i nuläget inga grönytor och ingen vegetation.

Strandskyddet är sedan länge upphävt i området. I och med framtagandet av ny detaljplan återinträder strandskyddet och en ny prövning av upphävande måste göras. Särskilt skäl för fortsatt upphävt strandskydd är i detta fall att området redan idag är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Strax väster om planområdet, inom fastigheten Eldaren 6, finns en fornlämning i form av en fartygs-/båtlämning (L1958:9167). Norr om planområdet, på andra sidan hamnbassängen, finns större fornlämningsytor i form av s.k. stadslager (L1958:9303 och L1958:8622). Med tanke på omgivande fornlämningar, och eftersom delar av planområdet utgörs av en f.d. ö, finns det möjlighet att ytterligare fornlämningar finns i marken. Om ytterligare fornlämningar påträffas i samband med framtida markarbeten inom planområdet ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndighet underrättas.

Det som idag utgör Barlastholmen består av de två små f.d. öarna Yttre Vedgårdsholmen och Lilla Kvarnholmen. Dessa togs i anspråk vid hamnens expansion i samband med att staden flyttades till Kvarnholmen och användes då för lagring av olika sorters varor, främst skrymmande skogsprodukter. Under 1700-talet utökades öarnas ytor och under 1800-talet växte de samman och fick namnet Barlastholmen. Under 1870-talet anlades en bro och järnvägsförbindelse till Kvarnholmen och Barlastholmen blev därmed en integrerad del i stadens hamn- och transportsystem. Planområdet innehåller inga utpekade kulturmiljövården. Av den kulturhistoriska utredning för Ölandshamnen som togs fram av Kalmar Läns Museum år 2013 framgår att det som är av kulturhistoriskt värde för Barlastholmen är:

- Karaktären av ö, en väl avgränsad enhet
- Landområdets och bebyggelsens skala i förhållande till Vedgårdsholmen och Tjärhovet
- Fastighets- och byggnadsriktningar på centrala holmen (Eldaren 6 och kv Jungmannen) samt Stuvaregatan
- Fastighets- och byggnadsriktningar på västra holmen (Eldaren 1) samt stråket Landgången

I den kulturmiljöutredning som är framtagen till detaljplanen anges att en antikvarisk dokumentation av befintlig bebyggelse bör tas fram inför eventuell nybyggnation inom kv. Jungmannen.

Planområdet är beläget i närheten av Kvarnholmen som är en viktig del av det riksintresse för kulturmiljövård som Kalmar utgör. Kvarnholmens kulturhistoria har stort internationellt värde som en av de bäst bevarade befästningsstäderna i norra Europa från 1600-talet och området är ett utpekat riksintresse för kulturmiljövården (Kalmar [H48]). I riksintressebeskrivningen motiveras utpekandet av att Kalmar är en *”Renässansstad och slottsmiljö och befästningsystem samt tillhörande vattenområden som sammantaget återspeglar stadens stora strategiska betydelse för landets försvar, handel och sjöfart från medeltid fram till 1600-talet”*. De i sammanhanget relevanta uttrycken för riksintresset är:

- Kalmar renässansslott och dess tydliga visuella samband med 1600-talsstaden på Kvarnholmen.
- Lämningar efter befästningsvallar, bastioner och stadsportar på Kvarnholmen som markerar den på 1600-talet nya stadens utbredning.

- Raka gator som förstärker den visuella kontakten mellan Gamla och Nya staden, med slottet samt med omgivande vattenområden.
- Kvarnholmens siluett med sin relativt låga och jämnhöga bebyggelse, i vilken Domkyrkan från 1600-talet i italiensk barock väl framträder.
- Grönområden på platser efter 1600-talets fästningsverk.

Stadsbild och befintlig bebyggelse

Den omgivande stadsbilden är präglad av den intilliggande hamnen men dess karaktär varierar. Gatunät och gaturum har till stora delar industriell karaktär, bortsett från Stuvaregatan och gångstråket längs gästhamnens kaj som med anledning av Linnéuniversitetets utveckling har fått en modern och urban prägel.

Bebyggelsen inom planområdet utgörs idag av tre sammanbyggda huskroppar som alla är i två våningsplan eller motsvarande höjd. Byggnaderna inrymmer idag en marina, butiker, kontor och lagerlokaler. Det är främst i den nordvästra delen som det finns tydliga arkitektoniska karaktärsdrag att tala om. Denna byggnadskropp byggdes 1959 och har till stor del kvar särdrag av den tidens industriarkitektur, även om förvanskningar av olika slag har tillkommit under årens lopp. Övriga delar av planområdets bebyggelse saknar tydliga arkitektoniska karaktärsdrag.

Väster om planområdet ligger Linnéuniversitetets nybyggda lokaler som har en modern arkitektur. Av övrig omkringliggande bebyggelse är det främst Byteatern som utmärker sig genom tidstypisk industriarkitektur från tidigt 1900-tal. Byggnaden uppfördes 1916 som oljefabrik och har därefter gjorts om till teaterlokal som på senare år har kompletterats med moderna tillbyggnader. Enligt den kulturhistoriska utredningen för Ölandshamnen från 2013 manifesterar byggnaden, tillsammans med Ångkvarnen och f.d. margarinfabriken på Kvarnholmen, livsmedelsindustrins stora betydelse för Kalmar stad och hamn.



Befintlig bebyggelse inom planområdet.

Infrastruktur och trafik

Planområdet är omgivet av lokalgatorna Stuvaregatan i väster och Barlastgatan i söder. Planområdets norra och östra sida utgörs av kajer som delvis har funktionen av gata, men som idag är avspärrade i planområdets norra del så att trafik inte kan komma runt kvarteret. Stuvaregatan används endast för angöring till bebyggelsen inom kvarteret Jungmannen samt Linnéuniversitetets byggnad inom kvarteret Eldaren. Trafikmängden är begränsad. Barlastgatan används för angöring till hamnverksamheten inom de yttre delarna av Barlastholmen. I Barlastgatans västligaste del ligger trafikmängden på mindre än 1000 fordon/dygn, varav 12 % tung trafik.

Sydost om planområdet, i anslutning till Nya hamnbassängen är ett beredskapsfärjeläge placerat. Detta används för färjeförbindelse till Öland i det fall Ölandsbron skulle bli avstängd. Vid en sådan avstängning är Trafikverkets bedömning att färjekapacitet motsvarande 300 fordon/timme kan komma att passera färjeläget. Angöring till färjeläget sker via Barlastgatan och det är därför nödvändigt att tillgängligheten längs denna och till beredskapsfärjeläget är fortsatt god.

Längs Ölandskajens södra sida, cirka 250 meter nordväst om planområdet, finns en separerad gång- och cykelväg. Från denna angörs planområdet med cykel i blandtrafik via de omkringliggande lokalgatorna. Längs Ölandshamnens södra del, Landgången och Norra Kaj plan, finns gångstråk som gör planområdet lättillgängligt för fotgängare.

Cirka 350 meter från planområdet ligger busshållplatsen Universitetskajen som trafikeras av stadsbussar och regionbussar. I nära anslutning ligger också Kalmar centralstation som är en knutpunkt för lokala och regionala tåg- och bussförbindelser.

Kommunens riktlinjer för parkering är vägledande för att beräkna vilken efterfrågan på parkeringar som ska tillgodoseas (*antagna i kommunfullmäktige 2016-06-20*). Grundprincipen är att parkeringsefterfrågan ska lösas inom den egna fastigheten.

Fossilbränslefri kommun

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

Service

På den närliggande Kvarnholmen ligger Kalmars stadskärna med ett stort serviceutbud.

I planområdets direkta anslutning saknas idag grönytor för rekreation och friluftsliv. Närmaste parkområde är Sylvanderparken som är belägen cirka 400 meter väster om planområdet. Norra Kajplan, Landgången, Ölandskajen samt

kajen längs Baronens södra sida utgör tillsammans ett sammanhängande gångstråk som fyller en viss funktion för rekreation i närområdet.

Teknisk försörjning

Planområdet är beläget inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Huvudledningar finns förlagda i det omkringliggande gatanätet.

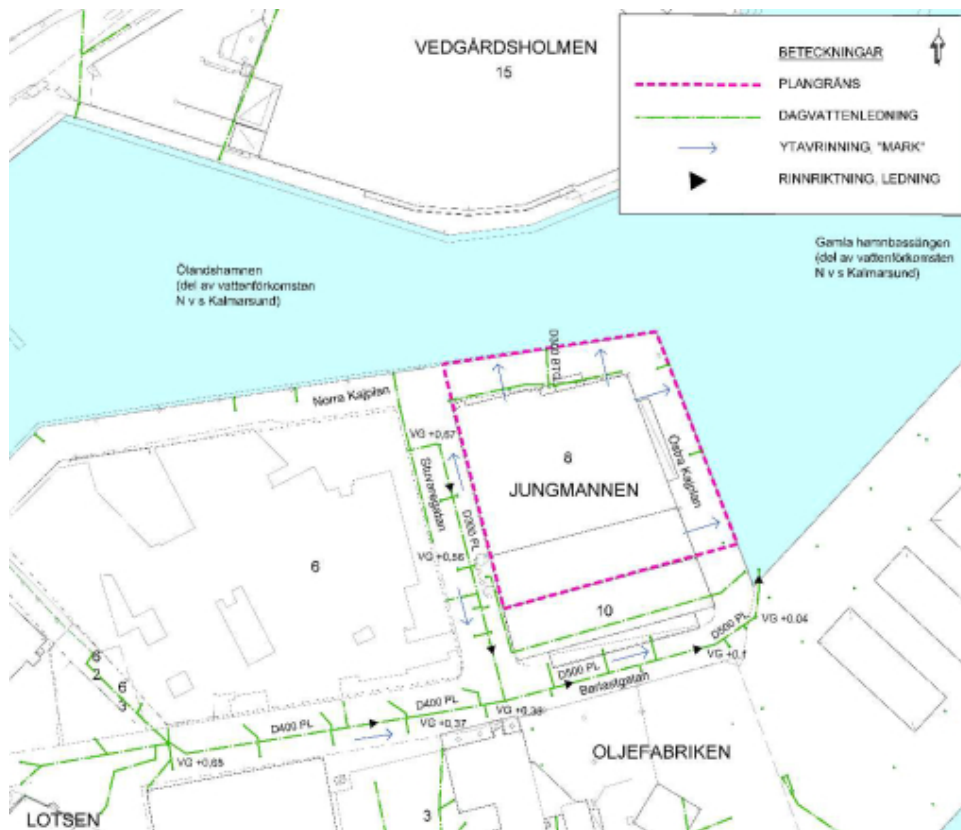
Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet, samt till el- och telenät.

Enligt Kalmar kommuns VA-policy (Vatten och avlopp – tematiskt tillägg till översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2016-01-25) ska dagvatten ses som en resurs i planering och byggande. Dagvattnet ska tas om hand för ett på platsen lämpligt sätt från estetisk, biologisk och säkerhetssynpunkt. All dagvattenhantering ska ske på ett säkert sätt för människor, byggnader, anläggningar samt djur- och växtliv.

En hållbar dagvattenhantering innebär att

- förebygga och begränsa föroreningar vid källan – rena när det behövs
- ta hand om dagvattnet lokalt där det är möjligt
- eftersträva öppen dagvattenhantering
- minska andelen hårdgjord yta
- öka andelen grönytor
- infiltrera där det är möjligt
- se till att ha kapacitet för Extremsituationer
- göra en höjdsättning som skyddar mot översvämningar

Dagvatten från planområdet avleds via ledningsnät i Stuvaregatan till Barlastgatan och utlopp i hörnet Barlastgatan/Östra Kajplan. En del av områdets dagvattenflöde avleds direkt till utlopp via ledningar i Norra och Östra Kajplan.



Nuvarande dagvattensystem i anslutning till planområdet.

Störning och risk

Olycksrisker

Söder om planområdet ligger Tjärhovet med bl.a. Kalmar Hamn och ett flertal andra verksamheter som kan medföra risker. Som underlag för denna detaljplan har en riskutredning tagits fram för att kartlägga planeringsförutsättningarna ur riskhänseende. I planområdets närhet identifieras följande riskobjekt:

- Cisterner för brandfarlig vätska och ammoniaklösning
- Cistern för brandfarlig gas
- Upplag av brännbart material
- Lagning och hantering av ammoniumnitrat (konstgödsel)
- Båtmack
- Transportled för farligt gods



Karta över riskfaktorer runt planområdet.

Transporter med farligt gods till Tjärhovet sker på Tjärhovsgatan, cirka 200 meter väster om planområdet. Avståndet innebär att planområdet inte är beläget inom transportledens riskhanteringsområde. De händelser som kan uppstå på Tjärhovet och som kan orsaka allvarliga skador eller dödsfall är följande:

- Brand i cistern eller invallning som ger påverkan med brandgaser
- Explosion i konstgödsel
- Brand i konstgödsel

Planområdet är beläget 360-480 meter från riskobjekten vilket är inom zon för MSB:s schabloniserade riskhanteringsavstånd. För att få fram ett verksamhetsanpassat riskhanteringsavstånd redovisas en riskbedömning för de olika verksamheterna med riskobjekt. Bedömningen baseras på sannolikhet för och konsekvenser följande scenarion:

- A1 – Cisternbrand
- A2 - Brand i gödningsmedel
- A3 - Liten explosion i ammoniumnitrat
- A4 - Stor explosion i ammoniumnitrat
- A5 - Brand i upplag på Barlastholmen

Efter genomgång av överlagrad risk och dominoeffekter rekommenderas följande åtgärder för ny bebyggelse inom Jungmannen 8:

Ventilation: Vid detektering av brandrök stängs ventilationssystem av automatiskt, alternativt sker omkoppling till reducerat friskluftsintag. Ventilationsintag utförs i riktning från Tjärhovet.

Fönster: Fönster i riktning mot Tjärhovet utförs laminerade för att begränsa splittrisk i samband med explosion.

Stomme: Byggnaders stomme utförs så att risk för byggnadskollaps till följd av explosion utifrån begränsas.

Om dessa åtgärder utförs i samband med detaljplanens genomförande hamnar planområdet utanför riskobjektens verksamhetsanpassade riskhanteringsområde. Att åtgärderna genomförs säkerställs i samband med bygglovsprövningen.



Verksamhetsanpassade riskhanteringsavstånd (planområdet är markerat med blått).

Radon

Enligt Kalmar kommuns radonkarta ligger planområdet inom ej bedömt område då marken består av fyllning. Omkringliggande markområden är dock klassade som normalriskområde för radon. För ny bebyggelse inom normalriskområde rekommenderas radonskyddande åtgärder, vilket därför också kan antas gälla för planområdet.

Buller

Planområdet utsätts för buller från vägar (huvudsakligen Barlastgatan), tågtrafik på Kalmar C samt industribuller från verksamheter i hamnområdet. När det gäller trafikbuller visar den bullerutredning som har tagits fram till detaljplanen att sammanvägda ekvivalenta ljudnivå vid fasad ligger på upp till 44 dBA i planområdets norra del, upp till 37 dBA i öster och upp till 50 dBA i sydväst. Ljud från trafiken till hamnen på Barlastgatan räknas som trafikbuller fram till verksamhetsområdet gräns. Inom verksamhetsområdet räknas buller från fordon som industribuller. Bullerutredningen hänvisar till de beräkningar som tidigare har gjorts till detaljplanen för Linnéuniversitetet. Buller från Kalmar hamn beräknas ligga på 50-60 dBA vid östlig fasad inom planområdet. Gällande bullernivåer från Kalmar Lantmän beräknas dessa ligga på strax över 45-50 dBA.

Översvämningsrisker

Kalmar Vattens simuleringar visar att planområdet riskerar att översvämmas vid höjda havsnivåer. I samhällsbyggnadsnämnden fattades 2012-12-19 beslut om att riktlinjen att lägsta färdiga golvhöjd för bostäder ska vara belägen minst 2,65 meter över nollplanet (RH 2000). Med samma syfte och stöd av Boverkets råd kan reglering av den färdiga golvhöjden ersättas av reglerad konstruktionsnivå istället.



Översvämningskartering över kv. Jungmannen och dess omgivning.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för ny bebyggelse i 5–12 våningar, innehållande verksamheter som exempelvis hotell, restaurang, butiker, kontor forskning och utbildning. Den nya bebyggelsen kommer att bidra till att rama in gästhamnens södra sida och skapa nytt stadsliv i ett centralt och attraktivt läge.



Illustrationsplan, planerad bebyggelse inom kv. Jungmannen är markerad med röd cirkel.



Visualisering över planerad bebyggelse inom kv. Jungmannen.

Ändrade mark- och vattenförhållanden

Planförslaget innebär inga påtagliga förändringar av mark och vattenförhållanden. Planområdet är idag helt hårdgjort genom bebyggelse och kajer och planförslaget innebär inget tillskott av nya grönytor. Nuvarande marknivå kommer att bibehållas.

Tidigare genomförd geoteknisk utredning konstaterar att tyngre byggnader sannolikt behöver grundförstärkning för att undvika risker för sättningar. Under den fortsatta planprocessen eller i samband med planens genomförande behöver de geotekniska förutsättningarna utredas vidare.

För att hantera framtida risker med höjda vattennivåer ska byggnader inom planområdet utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +2,8 meter inte skadar byggnadens konstruktion.

Ny bebyggelse

Fastighetsägarens förslag innebär att befintlig bebyggelse ersätts med tre nya byggnadsvolymer som i de nedre våningsplanen är sammanbyggda genom ett gemensamt parkeringsdäck. Bebyggelsen är i huvudsak tänkt att innehålla hotell- och kontorsverksamhet men även centrumverksamheter och utbildningsändamål kan bli aktuellt. I den norra delen föreslås en högre byggnad i 12 våningar medan det i den södra delen föreslås två lägre byggnadskroppar i 5-6 våningar. Dessa byggnader placeras runt en gemensam innegård belägen ovanpå parkeringsgaraget. På den högre byggnaden i kvarterets norra del skapas takterrasser i olika nivåer och en indragen översta våning. Framtida byggnaders funktioner, såsom exempelvis utsvängande dörrar och liknande, ska hålla sig inom den egna fastigheten. Detta bevakas i bygglovsskedet.

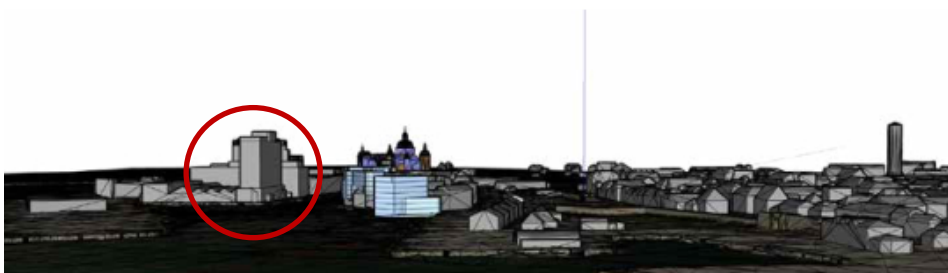
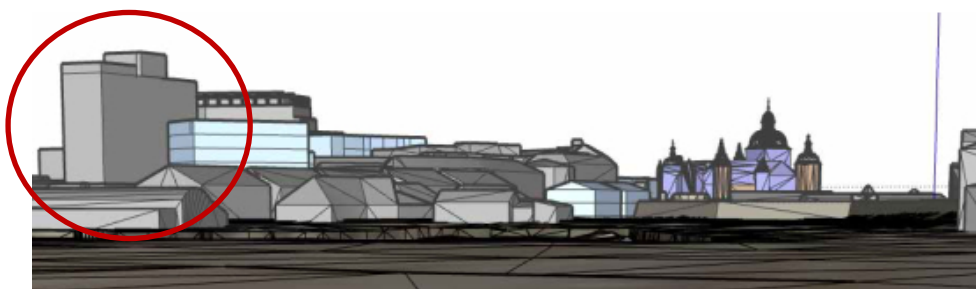


Visualisering över kv. Jungmannen efter exploatering enligt planförslaget. Planerad bebyggelse inom kv. Jungmannen är markerad med röd cirkel.

Stadsbild och kulturmiljövärden

En exploatering enligt planförslaget innebär att planområdets identitet förändras från nuvarande industrikaraktär till en mer stadsmässig prägel med högre exploatering och förändrad gestaltning. Förändringarna bedöms dock inte medföra några betydande effekter på det direkta närområdet ur kulturmiljösynpunkt, utan tvärtom kommer den nya bebyggelsen att harmoniera med Linnéuniversitetets moderna arkitektur.

Den bebyggelse som planeras inom planområdet innebär en viss påverkan på riksintresseområdet för kulturmiljövård genom sin volym och gestaltning. Byggnadernas höjd innebär en förändring av stadens siluett men de är på likartad nivå som Linnéuniversitetets nya bebyggelse och som Lantmännens silo på Tjärhovet. I och med placeringen på andra sidan Gästhamnen kan också Barlastholmens bebyggelse ses som delvis separerad från övriga Kvarnholmens siluett och de strukturer som manifesterar riksintresset, såsom siktlinjer mellan Kvarnholmen och Kalmar slott, befästningsvallar eller gatunät. Utifrån vad som tas upp i riksintressebeskrivningen och de värden som anses utgöra själva riksintresset, samt de värden som redovisas i framtagna kulturmiljöutredning bedöms dock inte ett genomförande av planförslaget medföra sådan påverkan att det riskerar att medföra en påtaglig skada på riksintresset.



3D-visualisering över planerad bebyggelse inom kv. Jungmannen i förhållande till omringliggande volymer och till Kalmar Slott. Planerad bebyggelse inom kvarteret Jungmannen är markerad med röd cirkel (ljusblåa volymer är planerade byggnadsvolymer på Vedgårdsholmen).

Trygghet och säkerhet

En utveckling av området enligt planförslaget innebär att det skapas nya mötesplatser och att mer folk kommer att vara i rörelse i området jämfört med idag, vilket bedöms leda till ökad trygghet för människor som rör sig i området. Arkitektur och gestaltning, gator och kajers utformning och områdets ljussättning kommer att förändras på ett sätt som knyter ihop den nya bebyggelsen med Linnéuniversitetet och gångstråken längs kajerna vilket ger området ett nytt sammanhang. Genom förändringar i omkringliggande gatunät genom exempelvis nya gång- och cykelvägar skapas en säkrare trafikmiljö för oskyddade trafikanter.

Tillgänglighet och infrastruktur

Då marknivåerna inte är tänkta att förändras kommer tillgängligheten fortsatt att vara god. Planområdet blir också fortsatt enkelt att angöra för oskyddade trafikanter genom kajpromenaden och befintligt gatunät.

Den allmänna platsmarken i planområdets östra och norra del planläggs som lokalgata med egenskapsbestämmelsen kaj. Angöring för biltrafik och transporter kommer precis som idag att ske via Barlastgatan och Stuvaregatan. I den trafikutredning som har tagits fram under planarbetet föreslås här ett antal åtgärder, såväl inom som utanför planområdet. Längs Barlastgatans norra sida (utanför planområdet) föreslås en separerad gång- och cykelväg fram till Pedalstråket där den ansluts till huvudcykelnätet. Detta skulle innebära att planområdet ges god tillgänglighet för cyklister. Stuvaregatan (också utanför planområdet) föreslås i utredningen utformas med gångytor, cykelparkering med integrerad trädplantering, samt körbana för angöring. I ändarna av Barlastgatan och Stuvaregatan föreslås vändzoner. Dessa kan dock p.g.a. platsbrist inte dimensioneras efter större fordon, och dessa föreslås därför ledas enkelriktat runt kv. Jungmannen. Detta ligger i linje med fastighetsägarens ambition om att kunna angöra kvarterets norra sida med exempelvis bussar. I trafikutredningen har en enkel körspårsanalys gjorts som visar att det är möjligt att komma runt kvarteret med lastbil och buss med längd upp till 12 meter. Utöver att möjliggöra angöring med buss utformas Norra och Östra Kajplan som gågator med möjlighet till uteservering närmast fasad och promenadytor närmast vattnet.

I den trafikutredning som är framtagen för Södra Kvarnholmen har en beräkning av parkeringsbehov gjorts, baserat på vad som anges i Kalmar kommuns riktlinjer för parkering. Beräkningen, som utgår från planerad markanvändning och bruttoarea (BTA), visar att parkeringsbehovet ligger mellan 228 och 287 platser, beroende på fördelning mellan olika typer av markanvändning som planförslaget möjliggör. Detta utgör grundtalet för parkeringsbehovet, och ska i första hand tillgodoses inom den egna fastigheten.

Enligt fastighetsägarens planer kommer det att byggas ett parkeringshus tillsammans med övrig nybyggnation, och parkeringsbehovet bedöms kunna tillgodoses inom detta. Trafikutredning föreslår entréer, angöring och inlastning

via Stuvaregatan och enligt fastighetsägarens planer är infarten till parkeringshuset tänkt att placeras mot denna gata i planområdet sydvästra hörn.

Ny service

Detaljplanen möjliggör ett stort tillskott av servicefunktioner genom att centrumändamål medges. Utöver det kommer tillgängligheten till närliggande servicefunktioner vara fortsatt god.

Förändring av teknisk försörjning

Ny bebyggelse inom planområdet ansluts till befintliga ledningsnät för vatten, spillvatten, el, tele och fjärrvärme. En exploatering enligt planförslaget bedöms inte medföra att några tekniska installationer behöver flyttas eller nyanläggas.

I den dagvattenutredning som har tagits fram till detaljplanen har en beräkning gjorts för dimensionerande flöden och fördröjning. Då planförslaget inte innebär någon ökning av hårdgjord yta har samma reducerade area på 0,56 ha använts som utgångspunkt. Det innebär att dagvattenflödet blir detsamma för nuläget och efter ett genomförande enligt detaljplanen. Därmed innebär planförslaget ingen ökad belastning på ledningsnätet. Planområdets storlek gör att den dimensionerande varaktigheten för skyfall är 10 minuter. Beräkningarna visar att dimensionerande flöde inkl. klimatfaktor är 110 l/s vid en återkomsttid på 5 år respektive 140 l/s vid en återkomsttid på 10 år.

Dagvattenutredningen redovisar även påverkan på miljö kvalitetsnormer. En beräkning av föroreningsbelastningen före och efter exploatering med den markanvändning som möjliggörs enligt planförslaget bedöms inte innebära någon skillnad mot nuläget ur föroreningssynpunkt. Föroreningshalterna är enligt beräkningarna generellt låga, men halten kadmium ligger över riktvärdet vilket påverkar valet av takmaterial. Sammantaget visar beräkningarna att ett genomförande enligt planförslaget inte har någon negativ påverkan på miljö kvalitetsnormer. Vidare redogör dagvattenutredningen för påverkan på recipienten. Då varken dagvattenflöden eller föroreningsgrad inte förväntas öka innebär en exploatering enligt planförslaget heller ingen påverkan på recipient eller grundvattenförekomst.

Föreslagen dagvattenhantering för planområdet är direkt anslutning till ledningsnätet och det bedöms inte finnas något behov av rening. Lämpliga åtgärder kan ändå vara anläggande av s.k. regnbäddar som kan ge viss renande effekt och som också kan innebära gestaltningsmässiga värden för stadsmiljön.

Behov av åtgärd mot störning och risk

Olycksrisk

Planområdet är beläget inom schabloniserat riskhanteringsavstånd från ett antal riskobjekt. Enligt framtagna riskutredningar rekommenderas ett antal byggnadstekniska åtgärder som minskar risknivån och som medför att det

verksamhetsanpassade riskhanteringsavståndet minskar på ett sådant sätt att detta inte omfattar planområdet. De åtgärder som föreslås är:

- **Ventilation:** Vid detektering av brandrök stängs ventilationssystemet av automatiskt, alternativt sker omkoppling till reducerat friskluftsintag. Ventilationsintag utförs i riktning från Tjärhovet/Barlastholmen.
- **Fönster:** Fönster i riktning mot Tjärhovet utförs laminerade för att begränsa splitterrisk i samband med explosion.
- **Stomme:** Byggnaders stomme utförs så att risk för byggnadskollaps till följd av explosion begränsas.

Dessa åtgärder regleras inte i detaljplanen utan hanteras i planens genomförandeskede. I samband med bygglovsprövning bevakas att nämnda åtgärder genomförs.

Översvämning

För att hantera översvämningsrisken i samband med framtida höjda havsvattennivåer regleras i detaljplanen att byggnader ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till +2,8 meter över nollplanet inte skadar byggnaders konstruktion.

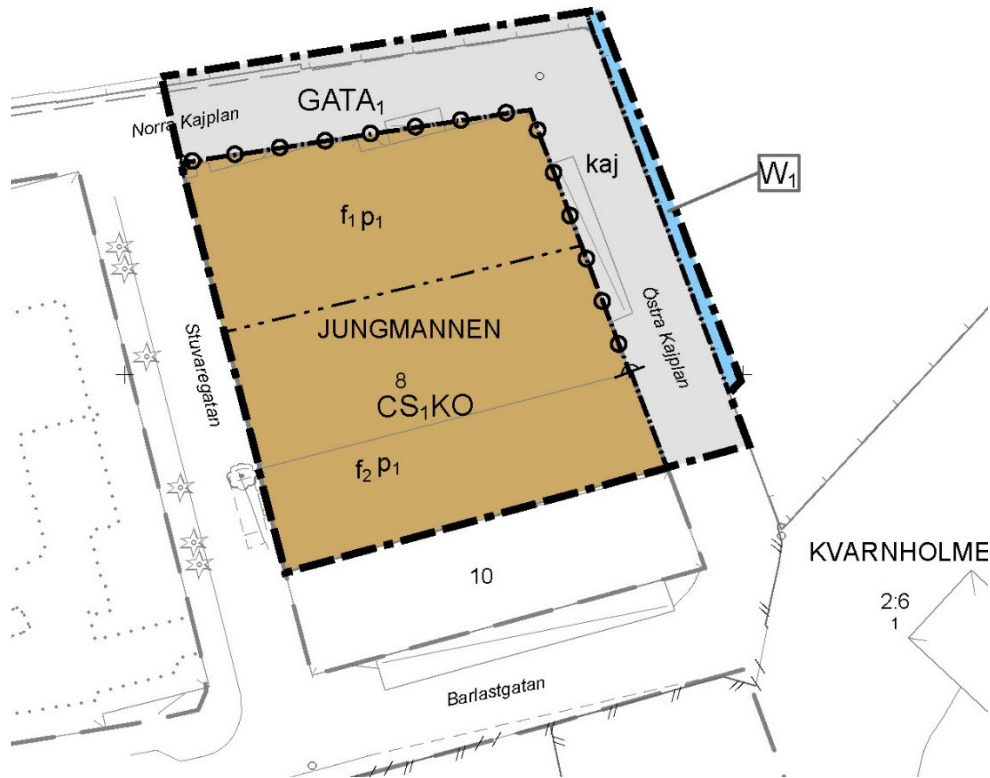
Buller

Av den markanvändning som möjliggörs enligt planförslaget är det endast utbildning som omfattas av Naturvårdsverkets riktvärden för industribuller. Riktvärden gäller under tider då lokalerna används och ligger på 50 dBA ekvivalent ljudnivå under dagtid, respektive 45 dBA under kvällstid. Den ekvivalenta ljudnivån bedöms ligga på över 50 dBA vid östlig fasad inom planområdet och därmed överskrider riktvärdet. Vid övriga fasader, samt på innergården, bedöms dock bullernivåerna inte överskrida riktvärdena. I bullerutredningen föreslås att en fördjupad bullerutredning avseende omkringliggande verksameters buller tas fram. I detta planförslag regleras genom egenskapsbestämmelse **p₁** att utbildningslokaler endast får placeras i väster mot Stuvaregatan.

Beskrivning av planbestämmelser

Nedan redovisas detaljplanens bestämmelser med utsnitt ur plankartan samt förklarande text.

2:2b



Utsnitt ur plankartan.

Allmän platsmark

Användningsbestämmelser

GATA₁

Gata. Användningen gäller för de befintliga kajerna i planområdet norra och östra del. Avsikten är att dessa ytor ska utformas så att det möjliggörs för angräning med bil och buss.

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

- | | |
|----------------------|---|
| C | Centrumändamål |
| O | Tillfällig vistelse. Användningen möjliggör hotell. |
| K | Kontor |
| S₁ | Högskola, vuxenutbildning, forskning |

Egenskapsbestämmelser

- f₁** Högsta nockhöjd över angivet nollplan är 44 meter inom 60% av ytan och 47 meter inom 40% av ytan.
- f₂** Högsta nockhöjd över angivet nollplan är 27 meter inom 70% av ytan och 11 meter inom 30% av ytan.
- D--o--o--o--o--d** Körbar förbindelse får inte anordnas.
- p₁** Utbildningslokaler ska placeras i väster mot Stuvaregatan
- kaj₁** Kaj, promenad

Byggnader ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +2,8 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadernas konstruktion.

Placering

- p₁** Utbildningslokaler ska placeras i väster mot Stuvaregatan.

Vattenområde

- W₁** Vattenområde där brygga får anläggas.

Administrativa bestämmelser

Huvudmannskapet är kommunalt för allmän platsmark.

Genomförandetiden är 5 år från det att planen har vunnit laga kraft.

Genomförande och konsekvenser**Organisatoriska frågor****Genomförandetid**

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

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

Huvudmannskap och ansvarsfördelning

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

Regler och tillstånd

I det fall åtgärder behöver göras i befintliga kajer kräver detta anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen enligt 11 kap. MB.

Strandskyddet är sedan länge upphävt i området. I och med framtagandet av ny detaljplan återinträder strandskyddet och en ny prövning av upphävande måste göras. Särskilt skäl för fortsatt upphävt strandskydd är i detta fall att området redan idag är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Exploateringsavtal och föravtal

För genomförandet av denna detaljplan kommer ett exploateringsavtal att ingås mellan LW Jungmannen AB och Kalmar kommun. Exploateringsavtalet ska reglera ansvaret för genomförandet av planens olika delar mellan parterna, en utbyggnadsordning med uppskattade tider samt ekonomiska ersättningar och säkerheter parterna emellan.

Förhandlingar kring exploateringsavtalets innehåll pågår och redovisas närmare i gransknings- och antagandehandlingar för detaljplanen.

Innan planarbetet påbörjades har ett föravtal tecknats mellan Kalmar kommun och LW Jungmannen AB som preliminärt reglerar de frågor som kan bli kritiska för ett senare exploateringsavtal och genomförande. Föravtalet innehåller främst kostnadsfördelningen för nödvändig ombyggnation av den intilliggande kajen. Parterna ska bekosta en sådan ombyggnation till hälften vardera. Exploatören ska bekosta samtliga andra nödvändiga åtgärder som krävs för att möjliggöra exploateringen. Parkering ska i första hand hanteras på kvarteretsmark.

Det exploateringsavtal som sedan tecknas ersätter föravtalet i sin helhet.

Övriga avtal eller överenskommelser

Till samrådsskedet har ett föravtal skrivits som klargör kommunens respektive exploatörens ansvar för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget föranleder inga krav på fastighetsbildning då avgränsningen mellan planerad kvarteretsmark och allmän platsmark följer befintliga fastighetsgränser. Om fler fastigheter bildas ur Ljungmannen 8 och det uppstår gemensamma behov kan eventuellt gemensamhetsanläggningar behöva bildas för gemensamma anordningar och anläggningar.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

I samband med detaljplanarbetet har följande tekniska utredningar tagits fram:

- Riskutredning (PS Group)
- Bullerutredning (Ramböll Sweden AB)
- Trafik- och parkeringsutredning (AFRY)
- Dagvattenutredning (Vatten- och Samhällsteknik AB)

- Kulturmiljöanalys (WSP)

I samband med detaljplanens genomförandeskede bedöms följande utredningar behöva tas fram:

- Fördjupad markundersökning för kartläggning av ev. föroreningar samt förstärkningsbehov i samband med grundläggning
- Fördjupad bullerberäkning för omkringliggande verksamheter.

Tekniska anläggningar

Byggnader ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +2,8 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadernas konstruktion. Hänsyn till detta ska tas i samband med höjdsättning och grundläggning av ny bebyggelse.

Ekonomiska frågor

Kommunen bedömer att planen är ekonomiskt genomförbar.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader

- Kostnader i samband med genomförande inom allmän platsmark, främst genom ombyggnation av kaj.
- Ökade drifts- och underhållskostnader

Intäkter

- Kalmar kommun får inte direkta intäkter till följd av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och rättighetsshavare

Kostnader

- De ledningsägare som kommer att anlägga behövliga ledningar till planområdet kommer att få en kostnad för det anläggandet. Kalmar vatten AB, Kalmar Energi AB och Skanova AB är troliga ledningsägare.
- Kostnader uppstår för ägaren av Jungmannen 8 i och med genomförandet av detaljplanen kopplat till deras åtaganden i föravtal och exploateringsavtal tecknat med Kalmar kommun. Kostnader uppstår också då fastighetsägaren väljer att bebygga den nya byggrätt som möjliggörs i detaljplanen.

Intäkter

- En exploatering enligt detaljplanen innebär ett höjt markvärde
- Hyresintäkter från framtida verksamheter

- Ledningsägare vars ledningar ska betjäna planområdet får intäkter i form av anslutningsavgifter.

Planavgift

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

Konsekvenser av planens genomförande

Strategisk miljöbedömning

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

Undersökning

Till planförslaget har en undersökning gjorts och i denna bedöms det att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I en strategisk miljöbedömning har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. Relevanta miljöaspekter utreds fördjupat i den handlingen, som tillhör planhandlingarna. Nedan beskrivs de konsekvenser som har föranlett särskild planbestämmelse:

Planförslaget bedöms orsaka betydande miljöpåverkan med avseende på kulturmiljön med hänsyn till påverkan på riksintresset Kvarnholmen Kalmar innerstad. Den betydande miljöpåverkan bedöms preliminärt som stor men är osäker på grund av att kumulativa effekter inte kan bedömas fullt ut i nuläget.

Bedömningen avser Jungmannen och Baronen tillsammans utifrån det underlag som konsekvensbedömningen gällande kulturmiljö utgått ifrån.

- Höjden på bebyggelsen regleras med en nockhöjd som samspelar med bebyggelsen på angränsande fastighet (Linnéuniversitetet)
- Området riskerar att översvämmas i framtiden på grund av klimatförändringar. Planförslaget innehåller en bestämmelse att en byggnad ska utföras så att naturligt översvämande vatten upp till nivån +2,8 meter över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion. Små/måttliga/stora konsekvenser beroende på vilka skyddsåtgärder som görs i framtiden av infrastruktur och tomtmark.
- Det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet eftersom området är ianspråktaget sedan tidigare. En fri passage längs stranden säkerställs på kaj.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planområdet gränsar till riksintresset för kulturmiljö i Kalmar (H48). Riksintresset omfattar renässansstaden med slottsmiljön och befästningssystemet samt tillhörande vattenområden som tillsammans visar stadens betydelse, för landets försvar, handel och sjöfart, från medeltiden och fram till 1600-talet. Bevarandebeslutet är bland annat 1600-talsstaden och den visuella kontakten mellan slottet och Kvarnholmen.

Enligt en kulturhistorisk utredning för Kalmar hamn (Kalmar läns museum, 2013) är Barlastholmen ett förhållandevis ”tåligt” område vad gäller förändringar. Av utredningen framgår att det som är av kulturhistoriskt värde för Barlastholmen är:

- Karaktären av ö, en väl avgränsad enhet
- Landområdets och bebyggelsens skala i förhållande till Vedgårdsholmen och Tjärhovet
- Fastighets- och byggnadsriktningar på centrala holmen (Eldaren 6 och kv Jungmannen) samt Stuvaregatan
- Fastighets- och byggnadsriktningar på västra holmen (Eldaren 1) samt stråket Landgången

Kalmar Hamn

Planområdet berörs av riksintressen för kommunikationer, dels riksintresset för hamnen som omfattar hamnbassängerna, och dels riksintresse för sjöfarten som omfattar farlederna till och från hamnen samt markytorna inom hamnen.

Flygplatsens hinderytor

Kalmar flygplats är av riksintresse för luftfarten. Planområdet ligger inom flygplatsens hinderytor, vilket innebär att om en detaljplan medger bebyggelse högre än +50 meter ska planförslaget samrådats med Luftfartsverket, eftersom byggnaden kan ha påverkan på flygsäkerheten.

Fornlämningar

Strax väster om planområdet, inom fastigheten Eldaren 6, finns en fornlämning i form av en fartygs-/båtlämning (L1958:9167). Norr om planområdet, på andra sidan hamnbassängen, finns större fornlämningsytor i form av s.k. stads-lager (L1958:9303 och L1958:8622)

Strandskydd

Strandskyddet (*MB 7 kap*) syftar till att trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet på land och i

vatten. Strandskyddet är sedan länge upphävt i området. I och med framtagandet av ny detaljplan återinträder strandskyddet och en ny prövning av upphävande måste göras. Särskilt skäl för fortsatt upphävt strandskydd är i detta fall att området redan idag är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Miljö kvalitetsnormer

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

Utomhusluft

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

Vatten

För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljö kvalitetsnormer för vatten (*Vattenförvaltningsförordningen 2004:660*). Vattenmyndigheterna beslutade i december 2009 om de normer (=kvalitetskrav) som ska gälla för yt- och grundvatten. Målsättningen var att alla vattenförekomster skulle ha uppnått god status 2015. Eftersom det bedömts tekniskt omöjligt att uppnå statusen till 2015 har nytt mål satts att vattenförekomsterna senast år 2021 ska ha uppnått god ekologisk status. I förslaget till ny klassning inför perioden 2016-2021 föreslås fortsatt måttlig ekologisk status med en förlängd tidsfrist till 2027. Miljöproblemet bedöms främst vara övergödning. Enligt den dagvattenutredning som har tagits fram till detaljplanen bedöms en exploatering enligt planförslaget inte medföra någon påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten.

Översiktsplaner

Översiktsplan för Kalmar kommun

Enligt översiktsplanen (*Översiktsplan för Kalmar kommun, antagen av kommunfullmäktige 2013-01-25*) ligger fastigheterna Jungmannen 8 och 9 inom innerstadens stadskärna. I översiktsplanen anges att innerstaden ska fortsätta att utvecklas till en blandad del av staden med ett stort utbud av arbets- och studieplatser, affärer samt kultur- och idrottsverksamheter. Denna del av stadskärnan står inför stora förändringar genom bland annat utvecklingen av Linnéuniversitetet. Översiktsplanen betonar att det är viktigt att förädla, utveckla eller omvandla och samtidigt behålla de kulturhistoriska kvaliteterna i utvecklingsarbetet. I översiktsplanen nämns strategier för ökad attraktivitet och tillväxt, till exempel att fler ska få chansen att bo och arbeta vid Kalmarsund, Kalmarsund ska vara

ett attraktivt turist- och besöksmål och livskvaliteten ska vara hög vid Kalmarsund. Planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Fördjupad översiktsplan

Planområdet är beläget i direkt anslutning till det område som omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Kvarnholmen, antagen 2011-12-19. I planen anges att öppenheten mellan hamnområdet och befästningsstaden ger en möjlighet att läsa utvecklingen i handels- och sjöfartsstaden Kalmar, samt att det är viktigt att bevara siktlinjer och utsikter. Gästhamnen är ett populärt besöksmål för såväl kommuninvånare som turister, och i den fördjupade översiktsplanen föreslås att gästhamnen ska utvecklas och kompletteras med ytterligare publika verksamheter i en genuin och trivsamt maritim miljö. Linnéuniversitetets nya läge i hamnen skapar en ny plats för spännande möten och ger förutsättningar för ett spännande stadsliv i en kreativ miljö. Den fördjupade översiktsplanen lyfter också att hamnområdet är stadens finentré från sjösidan och att verksamheterna där inte ska stå i konflikt med Tjärhovet och Kalmar hamn. Planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Vatten och avlopp – Tematiskt tillägg till översiktsplanen

Enligt Kalmar kommuns VA-policy (Vatten och avlopp – tematiskt tillägg till översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2016-01-25) ska dagvatten ses som en resurs i planering och byggande. Dagvattnet ska tas om hand för ett på platsen lämpligt sätt från estetisk, biologisk och säkerhetssynpunkt. All dagvattenhantering ska ske på ett säkert sätt för människor, byggnader, anläggningar samt djur- och växtliv.

En hållbar dagvattenhantering innebär att

- förebygga och begränsa föroreningar vid källan – rena när det behövs
- ta hand om dagvattnet lokalt där det är möjligt
- eftersträva öppen dagvattenhantering
- minska andelen hårdgjord yta
- öka andelen grönytor
- infiltrera där det är möjligt
- se till att ha kapacitet för extremsituationer
- göra en höjdsättning som skyddar mot översvämningar

VA-policyn har legat till grund för den dagvattenutredning som är framtagen till detaljplanen. I utredningen konstateras att en exploatering enligt planförslaget inte leder till ökade dagvattenflöden eller ökad föroreningsbelastning. Dagvatten föreslås avledas via befintligt ledningsnät och det bedöms inte föreligga något direkt behov av rening.

Grönstrukturplan

Kalmar kommuns grönstrukturplan, antagen av KF 2010-09-29, ska utgöra underlag för planering. I planen anges en grönpolicy med ett antal tematiska inriktningar samt förslag till utveckling av parker och naturområden resp. biologisk mångfald och naturvård. Det aktuella planområdet är inte utpekade eller specifikt omnämnt i grönstrukturplanen.

Lägsta färdiga golvhöjd

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