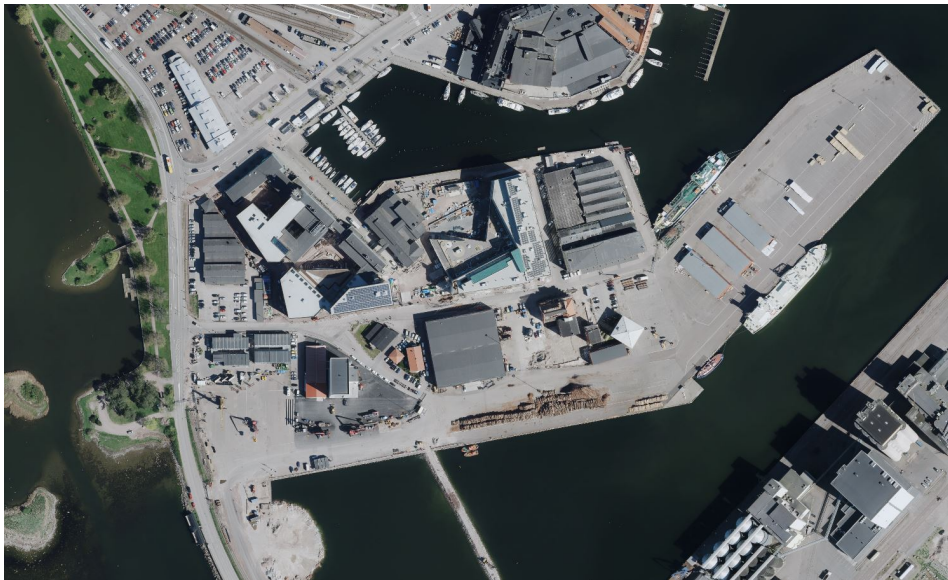


Ärendebeteckning
2019-2162
Datum
2020-06-17

Planbeskrivning

Del av Kvarnholmen 2:6 i Kalmar tätort, Kalmar kommun

Samrådshandling



Barlastholmen och fastighet Kvarnholmen 2:6.

Planbeskrivningens innehåll

Inledning	1
Syfte	1
Planhandlingar	1
Planförfarande.....	1
Medverkande	1
Tidplan	1
Planförutsättningar.....	2
Läge	2
Areal och markägoförhållanden	2
Gällande planer.....	3
Politiska ställningstaganden.....	4
Befintliga förhållanden	5
Mark och vatten.....	5
Natur och kultur.....	6
Landskap och bebyggelse	6
Infrastruktur	8
Hälsa och säkerhet	10
Planförslag	13
Ändrade mark- och vattenförhållanden.....	13
Påverkan på natur och kultur	13
Ny bebyggelse	13
Förändringar infrastruktur	15
Åtgärdsbehov hälsa och säkerhet.....	16
Konsekvenser av planens genomförande.....	18
Genomförandefrågor.....	20
Organisatoriska åtgärder	20
Tekniska åtgärder	20
Ekonomiska åtgärder	20
Fastighetsrättsliga åtgärder	21

Inledning

Syfte

Centrala Kalmar utvecklas och växer genom förtätning. På Barlastholmen intill fastighet Kvarnholmen 2:6 bygger Linnéuniversitetet nya lokaler och i omgivningen planeras för ny hotellverksamhet. Som ett led i detta behövs en anpassning av centrumnära parkeringsplatser göras.

Syftet med detaljplanen är att med ett nytt mobilitetshus möjliggöra en hållbar och tillgänglig parkeringslösning för bilar och cyklar på Barlastholmen, del av fastighet Kvarnholmen 2:6.

Hållbar genom att hushålla med marken och samla parkering yteffektivt. Med parkering i en byggnad istället för markparkering kan miljö fördelar som att bättre kunna ta hand om regn- och smältvatten fås.

Tillgänglig genom att erbjuda ett större antal parkeringsplatser för arbetsplatser, besöksverksamhet, evenemang och handel och samtidigt bidra till bättre framkomlighet och trafiksäkerhet.

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Riskanalys Ölandskajen, Brand & Riskanalys, 2010
- Riskanalys Ölandskajen/Barlastholmen, Brand & Riskanalys, 2013
- Trafik PM, 2020

Planförfarande

I arbetet med att ta fram förslag till detaljplanen tillämpas utökat förfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap. 7 § (PBL 2010:900).

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av samhällsbyggnadskontoret i Kalmar kommun.

Tidplan

Planprocessens preliminära tidplan:



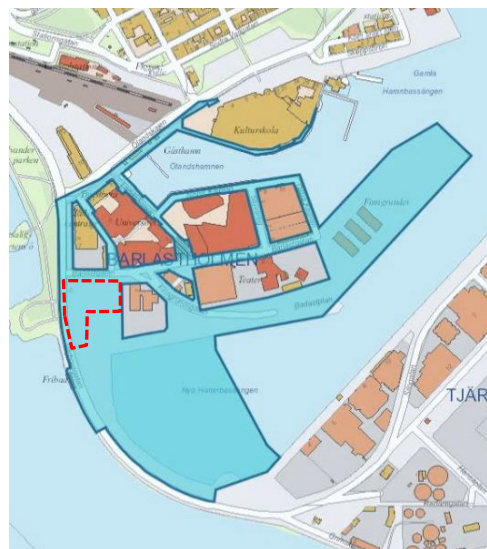
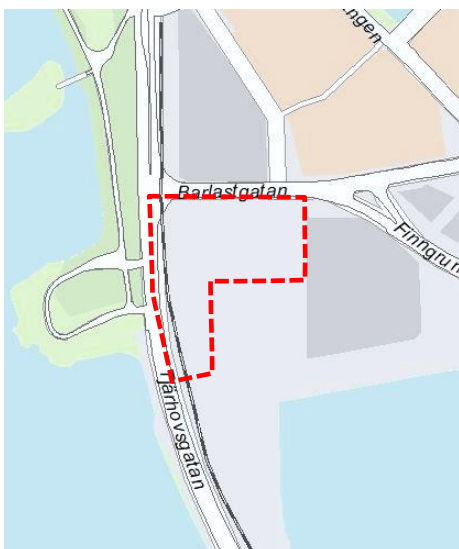
Planförutsättningar

Läge



Centrala Kalmar och Kalmar hamn med planområdets läge i rött.

Planområdet ligger på Barlastholmen söder om gästhamnen och centrala Kalmar på Kvarnholmen och norr om industrihamnen på Tjärhovet. På Barlastholmen möts olika centrumverksamheter mot norr och hamnverksamhet mot söder.



Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar omkring 6700 kvadratmeter. Området avgränsas i väster av Tjärhovsgatan och i norr av Barlastgatan.

Området utgör en mindre del av en större fastighet, Kvarnholmen 2:6. Markägare till fastighet Kvarnholmen 2:6 är Kalmar kommun.

Gällande planer

Översiktsplan

Gällande översiktsplan i Kalmar antagen 2013 redovisar del av Barlastholmen, området kring gästhamnen, som ett område att utveckla för att främja centrumverksamheter.

För hamnområdet betonas vikten att samspel sker med stadens övriga behov av utveckling samtidigt som koppling till hamnverksamhet och sjöfart med transporter säkerställs.

Tematiskt tillägg till översiktsplanen, Vatten och avlopp

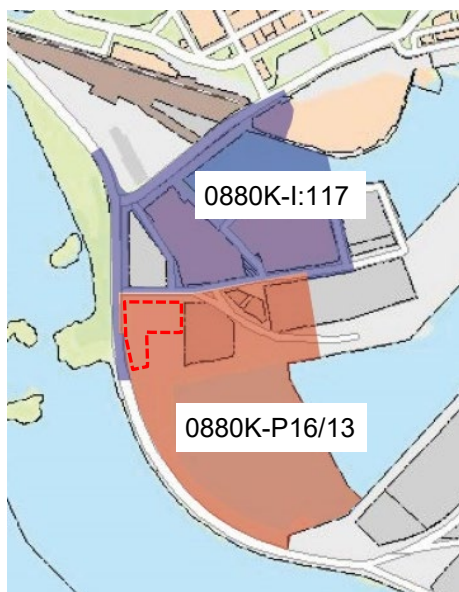
Vatten och avlopp, antaget 2016, redovisar att kommunen ska verka för en hållbar dagvattenhantering med inriktningsmål och principer:

- Dagvattnet ska ses som en resurs i planering och stadsbyggande.
- Föroreningar i dagvattnet ska förebyggas och begränsas vid källan. Reningsåtgärder ska sättas in så nära föroreningskällan som möjligt.
- Dagvattnets belastning på ledningssystem och recipienter ska minskas, både vad gäller föroreningar och flöden.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten och öppen dagvattenhantering ska eftersträvas

Detaljplan

För aktuellt planområde anger gällande detaljplan från 2016, 0880K-P16/13, *Gata och Hamn, med egenskapen Upplag*. Gällande detaljplan har genomförandetid till och med 2021-12-05. Del av detaljplan 0880K-P16/13 upphävs och ny detaljplan ersätter motsvarande del.

En detaljplan angränsar planområdet, 0880K-I:117 vilken redovisar *Skolverksamhet, Handel, Kontor och Gata*.



Karta med ytor för gällande detaljplaner. Planområdet är markerat med röd streckad linje.



Kartbild med gällande detaljplan som delvis ska upphävas. Planområde är markerat med röd streckad linje.

Politiska ställningstaganden

Handlingsprogram för skydd mot olyckor

Kommunfullmäktige har genom handlingsprogram för skydd mot olyckor, antaget 2019, beslutat om skyldigheter och åtgärder för förebyggande verksamhet, räddningstjänst samt efterföljande åtgärder.

Samhällsbyggnadskontoret ska i samband med detaljplanearbeten identifiera och analysera riskbilden i och med farliga ämnen från gods eller industrier för beslutsunderlag. Kalmar brandkår ska vara en aktiv rådgivande part i samband med nya detaljplaner och bygglov.

Fokus ska ligga på att anpassa planläggning efter nödvändiga åtgärder för skydd mot olyckor och säkerställa räddningstjänstens tillgänglighet och tillgång till släckvatten samt efterföljande åtgärder för att minska konsekvenser av eventuell olycka.

Undersökning betydande miljöpåverkan

Vid planläggning ska kommunen enligt miljöbalkens 6 kap. (MB 1998:808) bedöma om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En undersökning görs inledningsvis för att avgöra om konsekvenser i miljön antas bli betydande och därmed behöver utredas och beskrivas.

Samhällsbyggnadskontoret har efter undersökning gjort bedömningen att ett genomförande av planen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan varvid beslut har tagits att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

ABVA09 Kalmar

Kalmar Vatten AB har genom Allmänna bestämmelser för brukande av Kalmar Vatten AB's allmänna vatten- och avloppsanläggning (ABVA), godkänd av Kommunfullmäktige 2008, preciserat bland annat att fastighetsägare inte får tillföra kommunens spillvattenledningar avfettningsmedel, olja, bensin eller annan petroleumprodukt.

Befintliga förhållanden

Mark och vatten

Markanvändning

Marken används idag för hamnverksamhet. Kalmar hamnområde omfattas av regelverket International Ship and Port Facility Security Code (ISPS). Det innebär att hamnanläggningen av säkerhetsskäl helt ska vara avgränsad från allmänheten.

Topografi

Området är plant. Marknivån varierar mellan nivåerna +1,6 till +2,0 meter. Marken lutar svagt från sydväst i riktning mot nordväst. Ytorna inom planområdet utgörs helt av hårdgjorda ytor belagda med asfalt.

Geoteknik

Jorden under ytskikten utgörs av utfyllnadsjord, sannolikt i huvudsak muddermassor från närområden. En ursprunglig ö där naturligt förekommande jordlager, som sandmorän, kan förväntas finnas under del av planområdet.



Kollage av kartbilder visar möjlig utbredning av ursprunglig ö. Planområdet i svart streckad linje.

Grundläggning för tyngre byggnader behövs sannolikt grundförstärkas.

Grundförstärkning kan utföras genom pålning. Alternativt kan lös jord för de delar av planområdet som tidigare utgjort fast mark utskiftas.

Kompletterande undersökningar pågår för detaljprojektering.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Kalmarkustens sandstensformation (SE628995). Grundvattennivån vid norra Barlastholmen har, 2013, uppmätts till mellan 1,6-1,9 meter under markytan (motsvarande nivå +0,1 och -0,1). Troligen korresponderar grundvattenytans nivå med havsnivån och vattennivån i Kalmarsund bedöms fluktuera mellan högsta högvattenyta (HHW) +1,4 meter och lägsta lågvattenyta (LLW) -0,8 meter (J&W 2001).

Markmiljö

Planområdet är utfyllt och hamnverksamhet har pågått under en längre tid. Markmiljöundersökning inom det aktuella planområdet pågår.

Mobilitetshus ryms inom Naturvårdsverkats riktlinjer för kriteriet mindre känslig markanvändning (MKM). Mer information finns under rubrik störningar och risker.

Natur och kultur

Naturvärden

På området har det under en längre tid bedrivits hamnverksamhet. Marken på Barlastholmen och på botten i intilliggande vattenområden består av muddermassor vilket har lett till att djur- och växtliv på land och i vatten endast finns i mycket begränsad omfattning.

Väster om Tjärhovsgatan sträcker sig Sylvanderparken med träd, gräsytor, gångstråk och strandkant mot slottet.

Kulturvärden

Det finns inga nu kända fornlämningar inom planområdet men fornfynd i form av vrak har hittats vid tidigare exploatering i närområdet. Beroende på omfattning av markgrepp kan en arkeologisk förundersökning enligt 2 kap. 13 § kulturminneslagen behöva göras.

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård (H48). Intresset beskrivs ligga i den väl bevarade renässansstaden med slottsmiljö och befästningssystem samt tillhörande vattenområden som sammantaget återspeglar stadens stora strategiska betydelse, för landets försvar, handel och sjöfart, från medeltid och fram till 1600-talet.

I en kulturhistorisk utredning, gjord 2013 av Kalmar läns museum bedöms Barlastholmen som förhållandevis tålig att utveckla och bebygga. Holmens största värde är dess historiska årsring till hamnens utveckling och placering.

I tidigt skede uppfördes bebyggelse längs väg mot Ölandshamnen. I ett senare skede skapades och formades vägnät för att serva den nya hamnbassängen och Tjärhovet, se mer under rubrik Landskap och bebyggelse.

Strandskydd

Strandskyddet är sedan tidigare upphävt för hela området, förutom spårområdet, på grund av hamnverksamhetens funktioner.

Strandskydd om 100 meter återinförs i och med ny detaljplan. Nästan hela planområdet, förutom en liten del i planområdets nordöstra hörn, omfattas av strandskyddet.

Landskap och bebyggelse

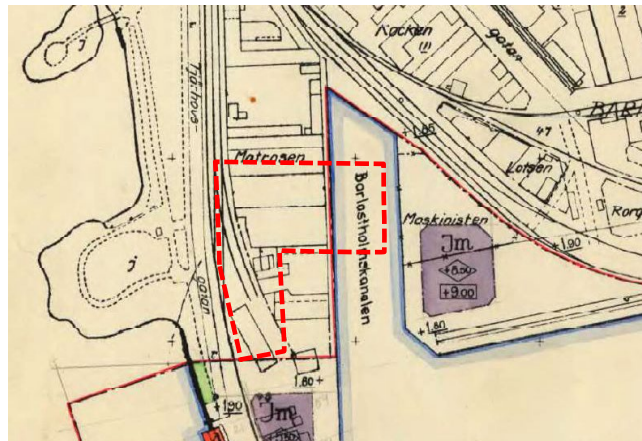
Från holmar till udde

Barlastholmen, Tjärhovet och Baronen var från början flera öar. Staden Kalmar flyttade till Kvarnholmen på 1600-talet och hamnen, som kom att heta Ölandshamnen, förlades utmed Kvarnholmens södra mur, idag Skeppsbron.



Kartbild visar Kvarnholmens dätida mur, ursprungliga öar och dagens markutbredning.

Tillsammans med att tåget kom till Kalmar på 1870-talet skedde omfattande landutfyllning så att de ursprungliga öarna kom att utgöra fastmark i form av en udde.



Kartutsnitt ur Kalmar stadsplan från 1965. Planområde i röd streckad linje.

Bebyggelsehistoria

Barlastholmen har sedan 1600-talet använts som yta för upplag och transporter kopplade till hamnverksamheten. Förutom några byggnader med syfte råvaruförädling och produktion av livsmedel har bebyggelse i huvudsak haft funktion



Foto Barlastholmen mot Ölandshamnen med äldre skjulbebyggelse 1927. Källa: KLMF. Hamn00048.

Öarna kom att omformas vartefter behov av mer landyta och djupare farleder uppstod.

Många nya industrier med behov av närhet till hamntransporter uppstod under 1800-talet. En ny bro förband Barlastholmen med fastlandet (idag Landgången).

Järnvägsspår drogs till Tjärholmen. Ölandshamnen fortsatte under 1900-talet att användas för passagerartrafik medan Tjärhovet övertog hanterandet av större godstransporter.

Inom planområdet fanns fram till 1970-talet en kanal, Barlastkanalen.

för lossning och lastning, upplag och förvaring.

Byggnader har, uppförts som enklare bodar och skjul och som större magasin och lagerlokaler.

Under 1920-talet revs många äldre bodar och skjul för att ersättas av bebyggelse mer anpassade efter gatustrukturen.



Foto från 1930-talet visar Barlastholmens äldre och nyuppförda magasin och lagerlokaler. Källa: KLMF.4-201.

Bebyggelsestrukturen följde de tidigare trafikstråken, den första förbindelsen, bron mellan Ölandshamnen och Barlastholmen (idag Landgången) och den andra förbindelsen, järnvägsspåret med Tjärhovet (idag Tjärhovsbågen).

Infrastruktur

Trafik

Gång och cykel

Gång- och cykeltrafiken ansluter planområdet vid Barlastgatan via ”Pedalstråket” från Ölandskajen. Längs Ölandshamnen finns kajstråk, Landgången, och genom Sylvanderparken finns gångstråk.

Kollektivtrafik

Kalmar centralstation för tåg- och busstrafik ligger ca 550 meter från planområdet. Det finns inga planer idag på att upprätta nya hållplatser för kollektivtrafik på Barlastholmen. Närmast bullhållplats finns ca 200 meter från planområdet på Ölandskajen.

Biltrafik

Norr om planområdet går Barlastgatan med en planerad max tillåten hastighet på 30 km/h. Trafikprognos fram till 2035 visar en medelvärdesdygnstrafik på mellan 2000-3000 fordon varav ca 16 % består av tung trafik.

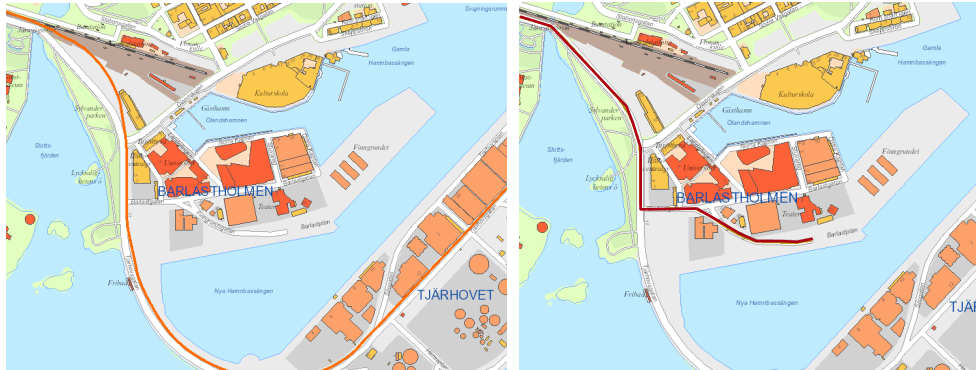
Väster om planområdet går Tjärhovsgatan med max tillåten hastighet på 40 km/h. Trafikprognos fram till 2035 visar en medelvärdesdygnstrafik på mellan 1000-2000 fordon varav ca 20 % består av tung trafik.

Del av Barlastgatan, Finngrundsgatan och Barlastplan utgör riksintresse för kommunikation enligt miljöbalkens 3 kap. 8 § (se kartbild nedan). Intresset syftar till att säkra funktion för hamn- och sjöfartsverksamhet, beredskapsfärjeläget och tillfartsvägar.

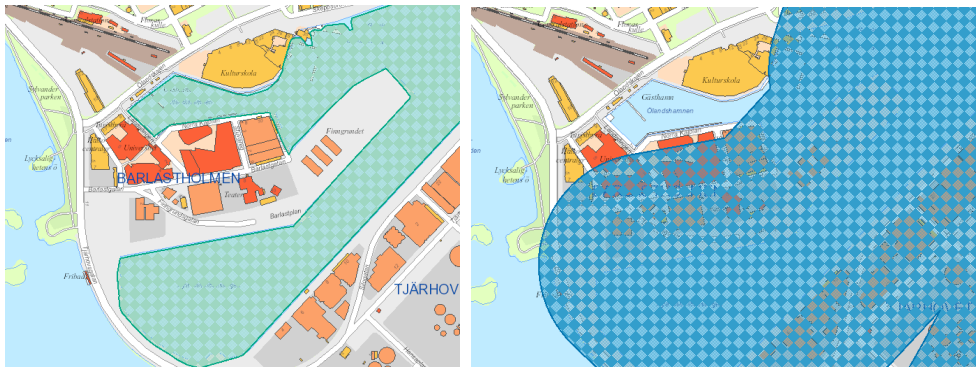
Tågtrafik

Ett järnvägsspår går parallellt med Tjärhovsgatan. Spåret tjänar Tjärhovets verksamheter för frakt av godsvagnar. Vid utfart från Barlastgatan till Tjärhovsgatan finns en plankorsning. Spåret är idag avstängt.

Järnvägsspåret är utpekad som riksintresse för kommunikation enligt miljöbalkens 3 kap. 8 § (se kartbild nedan). Intresset syftar till att säkra funktion för hamnverksamhet och tillfartsvägar.



Kartbilder med aktuella riksintressen för kommunikation. Järnväg till vänster och väg till höger.



Kartbilder med aktuella riksintressen för kommunikation. Hamn till vänster och sjöfart till höger.

Hamn och båttrafik

Nya hamnbassängen utgör riksintresse för kommunikation enligt miljöbalkens 3 kap. 8 § (se kartbilder ovan). Riksintresset avser hamnen och dess verksamheter, beredskapsfärjeläge samt sjöfart med dess farleder till och från hamnbassängen.

Flygtrafik

Kalmar flygplats, Kalmar Öland Airport, utgör riksintresse för kommunikation enligt miljöbalkens 3 kap. 8 §. Till riksintresset finns även influensområden utanför flygplatsen inom vilka bebyggelse påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av flygplatsen. Planområdet berörs genom influensområde för flyghinder och för elektromagnetisk störning.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Huvudman för den allmänna VA-anläggningen i Kalmar kommun är Kalmar Vatten AB.

Serviser för vatten och spillvatten finns i anslutning till planområdet längs spårområdet och Barlastgatan.

Dagvatten avvattnas via ledningar som går parallellt med Barlastgatan i öst-västlig riktning och spårområdet i nord-sydlig riktning mot slutrecipient Kalmar sund. Dagvattenledningarnas kapacitet bedöms vara tillräcklig.

Kalmar Vatten arbetar med att utreda lämplig reningslösning för hela det aktuella avrinningsområdet.

Energi och el

El, tele, fiber och fjärrvärme finns i anslutning till planområdet.

Ett område för underjordiska ledningar går parallellt med järnvägsspårets östra sida.

En underjordisk elledning, som tjänar Kalmar hamn och kallbadhuset, går genom planområdet från Barlastgatan till den nya hamnbassängen.

Räddning

Planområdet ligger inom normal insattid för räddningstjänsten. Släckvatten finns i omgivande brandpostnät vilket bedöms vara i tillräcklig omfattning. Gatunätet möjliggör räddningsinsats.

Hälsa och säkerhet

Miljö kvalitetsnormer

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.

Utomhusluft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft reglerar kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. De flesta normerna är så kallade gränsvärdesnormer som ska följas, medan några är så kallade målsättningsnormer som ska eftersträvas.

I Kalmar genomfördes mätningar under 2003-2004 vilka sammanställts av Kalmar läns luftvårdsförbund. Miljö kvalitetsnorm för utomhusluft överskreds inte för något utsläpp.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten innebär att sjöar, vattendrag och kustvatten ska nå god ekologisk och god kemisk ytvattenstatus samt att grundvatten ska ha god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status.

Både kemisk och kvantitativ status på grundvattnet är bedömd som god.

Kalmar hamn ingår i vattenförekomsten N v s Kalmarsunds kustvatten (SE563100-161500). Vattenmyndigheten för Södra Östersjön har 2009 bedömt att vattenförekomsten har god kemisk status (exklusive kvicksilver) och måttlig ekologisk status.

Marken inom planområdet används idag för hamnverksamheten till lagring av flis och bark. Detta dagvatten innehåller mer eller mindre normala halter i relation till jämförbara typer av dagvatten. En något förhöjd fenolhalt indikerar lagring av träråvara.

Samhällsbyggnadskontoret utreder förnärvarande platsens förutsättningar att rena dagvatten lokalt innan det kopplas på befintligt ledningsnät.

Omgivningsbuller

Förordningen om omgivningsbuller (SFS 2004:675) är en målsättningsnorm som säger att omgivningsbuller, från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet, inte får medföra skadliga effekter på människors hälsa. Kommuner med mer än 100 000 invånare ska göra bullerkartläggningar inom kommunen och vid behov upprätta och fastställa åtgärdsprogram. Planområdet berörs inte av något sådant åtgärdsprogram.

Störningar och risker

Tjärhovsgatan hanterar trafik med farligt gods. Verksamheter på Tjärhovet hanterar farliga ämnen. För nybyggnation i närhet av farligt godsled och område med omfattande hantering av farliga ämnen måste risknivån beaktas och nödvändiga åtgärder mot olyckor och konsekvenser vidtas.

Risikanalyt utförd av Brand & Riskanalys 2010 redovisar risknivåer i och med farligt gods längs Tjärhovsgatan och sammanfattar förslag på åtgärder vid nybyggnation av parkeringshus. Brand & Riskanalys genomförde en ny uppdaterad analys 2013 där även industrispåret samt Tjärhovets verksamheter tas i beaktan.

Farligt gods

Brandfarlig vätska står för den största andelen av farligt gods som transporteras längs Tjärhovsgatan. Risker vid eventuell brand är värmestrålning och partikel- samt brandgasspridning.

Med låga hastigheter, god trafiksäkerhet och rekommenderade skyddsåtgärder bedöms riskbilden vara låg. Risknivån är mycket svår att begränsa för oskyddade människor som vistas utomhus i vägens närhet.

I parkeringshus förutsätts det vara ett begränsat antal personer samtidigt, de är vakna och de vistas där endast tillfälligt. Vid byggnation längre än 15 meter från riskkällan bedöms människor hinna sätta sig i säkerhet från brandgasspridning.

Industrispåret används inte i nuläget. Om industrispåret åter tas i bruk gäller samma åtgärdsbehov som för Tjärhovsgatan. Trafikverket rekommenderar generellt sett ett bebyggelsefritt avstånd på 15 meter för att klara underhåll.

Industriverksamhet

Vid en eventuell brand på Tjärhovet finns en risk för att personer som befinner sig inomhus påverkas av brandgaser och vid ogynnsamma väderförhållanden utomhus skadas vid inandning av brandrök.

Risk för cisternbrand av brandfarliga vätskor bedöms vara låg med dagens höga krav som ställs på verksamheter som hanterar farliga ämnen. Brandgaser bedöms sannolikt spridas upp i luften istället för mot Barlastholmen.

En explosion av ammoniumnitrat skulle innebära risker i och med krossade fönsterrutor. Risk för explosion bedöms vara låg då det krävs att många delhändelser ska sammanfalla.

Vid en eventuell brand bedöms människor hinna sätta sig i säkerhet från brandgasspridning.

Erosion

SGU redovisar låg eroderbarhet längs hela Barlastholmen.

Översvämning

Myndigheten för samhällsberedskap (MSB) redovisar kartbilder med olika översvämningsnivåer. Med en havsnivåhöjning upp till en meter klaras hela planområdet från att stå under vatten. Vid en havsnivåhöjning på två meter står hela planområdet förutom en liten del i det sydvästra delen under vatten.



Kartbild MSB visar översvämning på en meter.



Kartbild MSB visar översvämning på två meter.

En havsnivåhöjning på två meter bedöms idag som osannolik varför klimatanpassningsåtgärder inte är nödvändiga i dagsläget. En klimatanpassningsplan, som är beräknad att antas under 2021, ska vidare redogöra för framtida åtgärder ur ett helhetsperspektiv.

Länsstyrelsen i Kalmar rekommenderar att ny strandnära bebyggelse konstrueras så att den kan klara att stå emot vattennivåer upp till +2,8 meter.

Markföroreningar

Markmiljöutredning inom det aktuella planområdet pågår för att analysera eventuella föroreningshalter. Överstiger halter riktvärden för MKM ska lämplig marksaneringsåtgärd genomföras.

Förorenade massor

Naturvårdsverkets riktvärden för mindre än ringa risk (MRR) ska beaktas vid eventuell återanvändning av överskottsmassor. Pågående markmiljöutredning ska redovisa halter av förorenade ämnen och redogöra för godtagbar hantering av massor som kan komma att transporteras samt ifall anmälan till tillsynsmyndighet krävs.

Planförslag

Planförslaget innebär att användning *hamnverksambet* med egenskap upplag övergår till *parkeringsbus, gata och järnvägstrafik*.

Förslaget möjliggör ny bebyggelse för parkering av bilar och cyklar. Ett spår-område regleras så att tågtrafik, vid behov, kan återupptas. Befintliga gator förblir oförändrade och en ny kommunal gata möjliggörs för att skapa en trafikmässigt säker angöring.

Planbestämmelser reglerar placering, utformning och utfarter, för att väl anpassa till kulturhistoriska värden, befintlig bebyggelse och för att uppnå en acceptabel trafiksäkerhet och risknivå.

Ändrade mark- och vattenförhållanden

Markmiljö

Detaljplanen ska säkerställa så att föroreningshalter inte överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för MKM.

Vid fastställande av förorenad mark inom planområdet ska plankartan till granskningskedet reglera med en administrativ bestämmelse så att bygglov endast får ges under förutsättning att markens lämplighet har säkerställts genom lämplig marksaneringsåtgärd.

Påverkan på natur och kultur

Strandskydd

Kommunen upphäver strandskyddet i enlighet med plan- och bygglagens 4 kap. 17 § för hela planområdet. Motiv till kommunens bedömning är dels att rådande hamnverksamhet, som ligger mellan planområdet och strandlinjen, utgör en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet, och dels att befintlig väg och järnväg, som redan har tagit område mellan planområdet och Sylvanderparken i anspråk behövs för att tillgodose annat mycket angeläget intresse.

Upphävandet regleras genom en administrativ bestämmelse. En illustrationslinje i plankartan visar var strandskyddslinjen om 100 meter är upphävd.

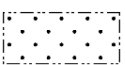
Ny bebyggelse

Ny bebyggelse kan placeras öster om spårområdet. Byggnad för parkering får placeras i liv med Barlastgatan.

Plankartan reglerar så att ny byggnad inte får placeras närmare fastighet söder om planområdet än 8 meter för att säkerställa brandsäkert avstånd mellan eventuella framtida nya byggnader på fastigheten söder om planområdet.

Höjd på ny byggnad anpassas för att inte påverka stadssiluetten och riksintresset för kulturmiljövård negativt.

P₁



Volymstudier



Illustration visar vy från Ölandskajen mot universitetet och slottet med mobilitetshusets volym bakom i rött.



Illustration visar vy från Tullbron med stationshus, magasin och universitetsbyggnader. Mobilitetshusets ungefärliga volym i rött.

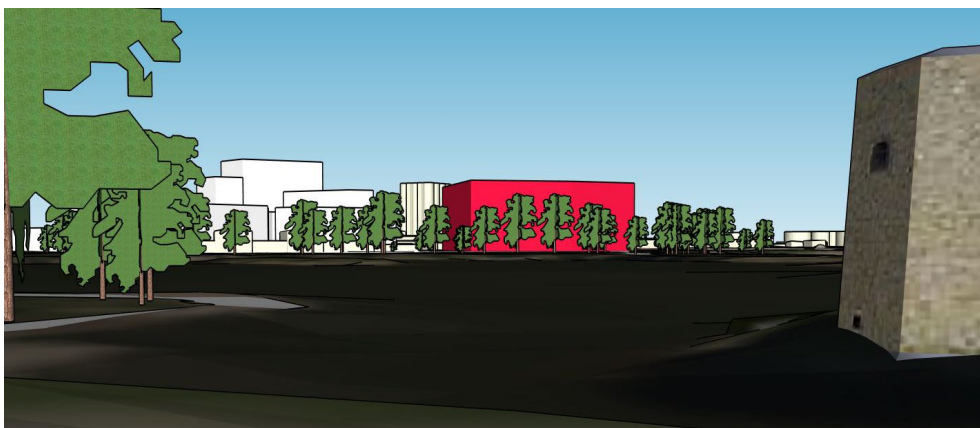
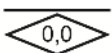


Illustration visar vy från slottsparken med universitetets byggnader till vänster och Tjärhovets bebyggelsevolym som fond. Mobilitetshusets ungefärliga volym i rött.



En volymstudie visar att en byggnadsvolym på 22 meter visuellt döljs av universitet sett från Ölandskajen. Från Tullbron syns byggnaden som jämnhög med universitetets lägre byggnader. Utblickar från stadsparken visar högre byggnader till vänster, Tjärhovets bebyggelsevolym som fond och Sylvanderparken framför. Plankartan reglerar att högsta nockhöjd får vara 22 meter.

Flygtrafik

Kalmar Öland Airport har bedömt att en flyghinderanalys, för aktuell plats och höjd, inte behöver göras. Luftfartsverket har utfört en CNS-analys och bedömt att förslag till byggnad inte riskerar att orsaka störningar på CNS-utrustning.

Förändringar infrastruktur

Trafik

Gång och cykel

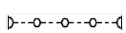
Trafik till och från parkeringen beräknas ske i huvudsak från befintlig gång och cykelväg, Pedalstråket, via universitetet. Trafik till och från platsen ökar varför ett oöverskådligt övergångsställe kommer att anläggas på Barlastgatan i planområdets nordöstra hörn.

Biltrafik

Nya korsningar på Tjärhovsgatan innebär sämre trafikförhållanden för farligt godstransporter och där med högre risker. På Barlastgatan transporteras inget farligt gods men väl tunga transporter.

För att skapa god trafiksäkerhet angörs planområdet och ny byggnad via en ny gata från Barlastgatan.

GATA



Plankartan reglerar även att utfarter inte får finnas mot Tjärhovsgatan eller mot Barlastgatan utöver den nya gatas utfart.

Tågtrafik

Industrispåret ska fortsatt ligga kvar så att det vid behov åter kan tas i bruk. Givet säkerhetsaspekter är spårområdet inte lämpligt att uppmuntra som plats för allmänhetens att vistas. I plankartan regleras spårområdet för järnvägstrafik. Vid det fall spåret skulle tas i bruk kan alla verksamheter nyttja spåret.

T₁

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Vatten, spillvatten och dagvatten omhändertas via det kommunala verksamhetsområdet.

Energi och el

Ett administrativt område för att säkerställa underjordiska ledningar och möjliggöra ledningsrätt regleras i plankartan.

U₁

En elledning, parallellt ca 20 meter från planområdets östra gräns, behöver flyttas. Administrativt område för ledningsrätt behöver inte regleras då ledningarna kan dras genom allmän platsmark i form av ny gata.

Räddning

Räddningsväg ska säkerställas i genomförandet i samråd med räddningstjänsten så att livräddning och/eller brandsläckning kan ske.

Åtgärdsbehov hälsa och säkerhet

Miljö kvalitetsnormer

Dagvatten som avvattnas från det aktuella planområdet kommer i huvudsak från takytor, gator och parkeringsplatser. Föreslagen markanvändning bedöms inte öka mängden dagvatten som ska avvattnas från planområdet.

Nya föroreningar i dagvattnet är att betraktas som stadsdagvatten. Föroreningshalten förväntas inte öka betydande mot tidigare markanvändning

Den nya användningen inom planområdet bedöms inte ha negativ påverkan på grundvattenförekomsten eller leda till en försämring av ytvattnets kvalitet.

För att minska påverkan på recipienten måste det vatten som avleds renas. Den säkraste metoden för att minimera uppkomsten av förorenat dagvatten är att minska dagvattenflödena t ex genom infiltration eller dammanläggningar och trög ytlig avledning.

Dammar kräver i regel mycket stora ytor och infiltrering är inte lämplig med områdets låga markhöjd över havsnivå. Möjlighet finns att inom spårområdet hantera dagvatten genom ytlig trög avledning. Pågående dagvattenutredning ska redogöra för om möjlig yta inom planområdet ger tillräcklig reningseffekt.

Störningar och risker

Farligt gods och industriverksamhet

Riskutredningarna redovisar befintlig riskbild samt rekommenderar åtgärder för att uppnå en acceptabel risknivå vid olycka. I riskhanteringen beaktas även konsekvenser till följd av olycka och hur de kan minimeras.

Detaljplanen reglerar både riskreducerande åtgärder mot olycka och åtgärder för att minimera konsekvenser vid olycka.

D--o--o--o--o--d

Trafiksäkerhet utgör en viktig del i förebyggande riskhantering. Riskfaktorer är höga hastigheter och osäkra korsningar. Plankartan reglerar utfartsförbud längs med hela planområdets angränsning mot Tjärhovsgatan.

T₁

Byggnad för användning parkering bör på grund av brandrisk vid eventuell olycka inte uppföras närmare än 15 meter från Tjärhovsgatan. Trafikverket önskar ett bebyggelsefritt område från industrispåret på 15 meter. Tidigare bestämmelse, hamnverksamhet, inkluderar järnvägstrafik för enbart hamnverksamhet. Plankartan reglerar ett 15 meter djupt spårområde med bestämmelsen järnvägstrafik för olika sorters verksamheter.

b₁

För att säkerställa utrymningsväg från riskkällan och samtidigt undvika onödig vistelse i området mellan mobilitetshuset och Tjärhovsgatan reglerar plankartan att entréer inte får placeras längs mobilitetshusets västra fasad.

b₂

För att minimera konsekvenser som värmestrålning och brandspridning reglerar plankartan att fasad endast får utföras i obrännbart material. Till planområdet finns även säkerställt tillgängligt släckvatten i tillräcklig omfattning.

Högt vattenstånd

b₃

För att ta höjd mot stigande havsnivåer reglerar plankartan att byggnadens konstruktion ska klara att stå emot vatten upp till +2,8 meter.

Konsekvenser av planens genomförande

Användning

Plan- och bygglagens 2 kapitel 1 § reglerar att hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen. Både plan- och bygglagens 2 kapitel 2 § och miljöbalkens 3 kapitel 1 § säger att mark ska användas för det ändamål som området är mest lämpat för och företräde ska ges åt användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Parkering

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse för parkeringsändamål. Ett stort behov av parkeringsplatser kan därmed tillgodoses. Genom att samla parkeringsplatser yteffektivt tillsammans med strategiska vägvisningar kan söktrafik runt Kalmar centrum minskas. En minskning av söktrafik särskilt runt tider då många gående, cykel- och bilresenärer ska samsas om de centrala gaturummen innebär en säkrare trafiksituation. Värdefull central markyta kan även på sikt planeras för Kalmars invånare på ett attraktivt och mer hållbart sätt.

Hamnverksamhet

Konsekvenser av ett genomförande innebär att en del av hamnverksamhetens ytor för upplag övergår till att användas för att främja centrumverksamhet. Att fortsatt hantera upplag kan kräva omfördelning och ytoptimering av kvarvarande ytor. Transporter till hamn och sjöfart bedöms inte påverkas negativt.

Natur- och kulturvärden

Planläggning ska enligt plan- och bygglagens 2 kapitel 3 § ta hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter.

Kulturvärden

Miljöbalkens 4 kapitel 1 § reglerar så att exploatering av områden av riksintresse med hänsyn till kulturvärden inte skadas påtagligt.

Barlastholmens betydelse som årsring i Kalmar hamns utveckling definieras genom att ha fungerat som plats för upplag och produktion för stadens behov samt genom de avläsbara utvecklingsstråken, först koppling med fastland via Landgången och senare koppling till Tjärhovet via Tjärhovsgatan. Ursprunglig infrastruktur förändras inte i och med ett genomförande av detaljplanen.

Ett mobilitetshus ger en relativt stor byggnadsvolymer men placeringen ligger inte inom de siktlinjer som är skyddsvärda mellan slottet och Kvarnholmen. Byggnadsvolymer upplevs visuellt med Tjärhovet och dess bebyggelsevolymer av industriell karaktär. Riksintresset för kulturmiljövård bedöms inte påverkas negativt.

Undersökning betydande miljöpåverkan

En undersökning har gjorts med bedömning att ett genomförande av planen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan.

Motivering till bedömningen är att; detaljplanen följer översiktsplanens mål, inga naturvärden påverkas negativt av ett genomförande, spillvatten från mobilitetshuset hanteras enligt ABVA, riksintressen påverkas inte negativt.

Sociala och ekonomiska värden

Enligt miljöbalkens 3 kapitel 8 § ska anläggningar för industriell produktion så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar.

Industri och näring

Både hamnverksamheten och näringsverksamheter i centrum är viktiga ekonomiska faktorer att ta hänsyn till vid planläggning på Barlastholmen. Ett mobilitetshus möjliggör transport av människor till och från centrala Kalmar. Samtidigt skapas nya trafikflöden, av fordon och av gående. I planarbetet har fokus därför lagts på trafiksäkerhet och tillgänglighet till mobilitetshuset och till befintliga industrier.

Hälsa och säkerhet

Hamnverksamhet på Barlastplan är skyddad genom riksintressen för kommunikation. Med ny exploatering skapas nya konfliktpunkter där olika trafikslag och människor ska samsas om samma gaturum. Med åtgärder som ny gata, utfartsförbud och säker övergång där flöden av gående förväntas tillkomma har konflikterna minimerats. Riksintresse för väg, hamn och sjöfart bedöms inte påverkas negativt.

Att använda markområden som angränsar både industrier och centrumverksamheter till parkering ger fördelar. Människor vistas inte där under längre tider och inte heller som ett större antal människor vid samma tillfälle därför ställs inte lika stora krav på intilliggande störningskällor. Byggnaden kan bilda en avskärmning mot en befintlig riskkälla och därför utgöra en lämplig övergång mellan industri och områden med högre befolkningstäthet.

Genomförandefrågor

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

Tekniska åtgärder

Tekniska anläggningar

Kalmar kommun ansvarar som huvudman för allmän platsmark att de allmänna anläggningarna byggs ut i området.

Kalmar vatten AB som VA huvudman i Kalmar kommun ansvarar för eventuell dagvattenanläggning för rening inom planområdet.

Ekonomiska åtgärder

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader

Kalmar kommun får kostnader för framtagandet av detaljplan, eventuella saneringar, anläggande av ny kommunal gata, anläggande av nytt övergångsställe, anpassning av befintliga intilliggande gator, avstyckning samt uppförandet mobilitetshuset i sig med därtill behövliga ytor och anordningar. Mobilitetshuset medför också indirekta kostnader för exempelvis p-ledningssystem, informationskampanjer mm.

Kalmar kommun får också kostnader för att anpassa utfart och staket för den intilliggande fastigheten Maskinisten 1.

Vill Kalmar kommun få tillgång till planområdet i dess helhet innan den markupplåtelse och det tillfälliga bygglov som finns för Kährs AB tält inom planområdet löper ut kan också kostnad för flytt av tältet eller annan ersättning till nyttjanderättshavaren uppkomma i den överenskommelse som då krävs.

Intäkter

Kalmar kommun kan i framtiden få intäkter i form av parkeringsavgifter eller p-försäljningar i det fall att man väljer att ta ut sådana för mobilitetshuset.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och rättighets-havare

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.

Inga kostnader uppstår för fastighetsägare utöver Kalmar kommun.

Intäkter

De ledningsägare vars ledningar ska betjäna planområdet får intäkter i form av anslutningsavgifter.

Inga intäkter uppstår för fastighetsägare utöver Kalmar kommun.

Planavgift

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

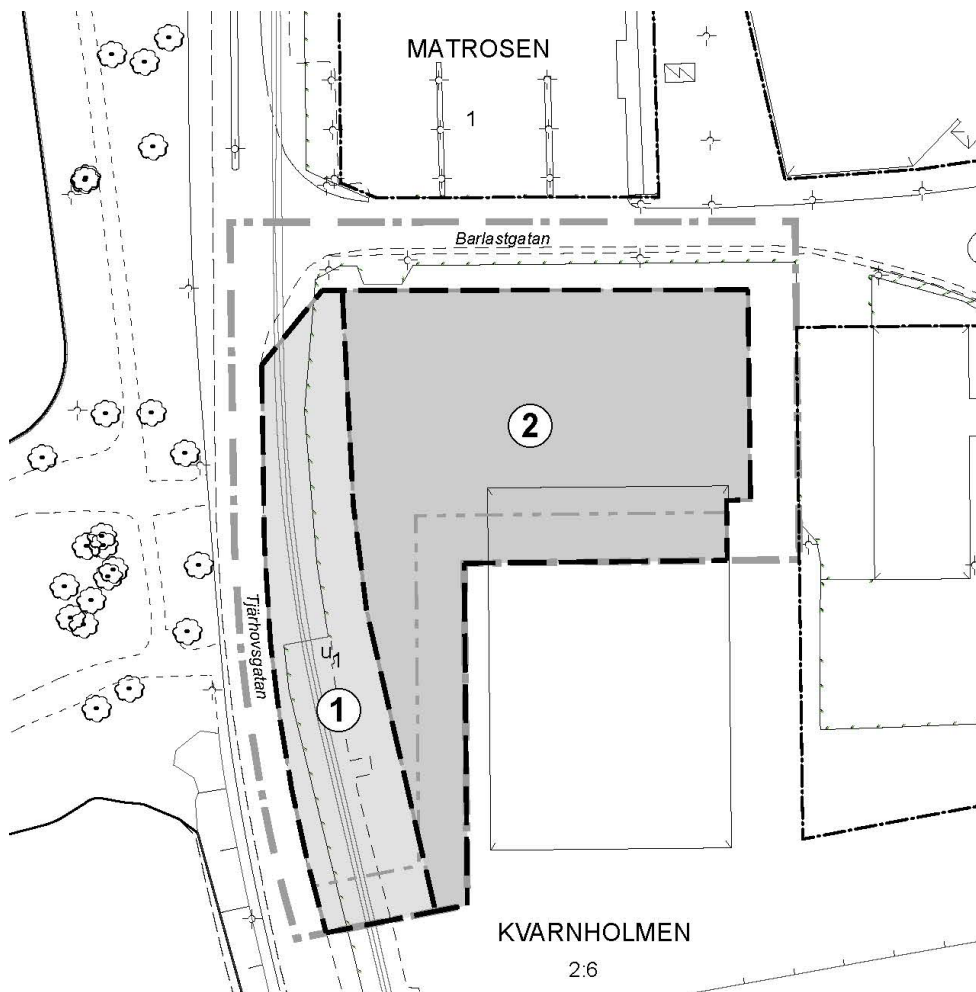
Fastighetsrättsliga åtgärder

Allmänt

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

Avstyckningar genomförs genom att fastighetsägare ansöker om förrättning. Detsamma gäller inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar. Eventuella ledningsrättsåtgärden genomförs i första hand med överenskommelse mellan berörd fastighetsägare och ledningshavare som grund. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

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



Karta som tillsammans med tabellen ovan visar detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser

Figur nr	Areal m2 (ca)	Tillhör idag fastighet
1	1688	Kvarnholmen 2:6
2	3648	Kvarnholmen 2:6

OBS! Arealuppgifterna är ungefärliga

Fastighetsbildning

I tabellen nedan framgår vilka fastighetsrättsliga åtgärder detaljplanen medför för de berörda fastigheterna.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Kvarnholmen 2:6	Från Kvarnholmen 2:6 kan område 1 avstyckas eller genomgå fastighetsreglering för att utgöra järnvägsfastighet. Från Kvarnholmen 2:6 ska område 2 avstyckas och bilda en parkeringsfastighet.

Gemensamhetsanläggning mm

För gemensamma anläggningar och övriga anordningar kan gemensamhetsanläggningar behöva bildas om fler fastigheter bildas ur Kvarnholmen 2:6 och det uppstår gemensamma behov.

Rättigheter

I tabellen nedan framgår vilka fastighetsrättsliga åtgärder detaljplanen medför för de berörda ledningshavarna.

Nya ledningsrätter kan bildas för allmänna ledningar inom u-områden på Kvarnholmen 2:6 eller eventuell fastighet som avstyckas från Kvarnholmen 2:6.

Fastighet	Ledningsrätt
Kvarnholmen 2:6	Ny ledningsrätt för vatten- och avloppsledning ska bildas för Kalmar Vatten AB inom u-område på Kvarnholmen 2:6 Ny ledningsrätt för starkström ska bildas för Kalmar Energi Elnät AB:s ledningar inom u-område på Kvarnholmen 2:6 Ny ledningsrätt för telekommunikation ska bildas för Skanova AB:s ledningar inom u-område på Kvarnholmen 2:6