

Planbeskrivning för Del av Kvarnholmen 2:6, Mobilitetshus, Barlastholmen

Granskningshandling



Planbeskrivningens innehåll

Planbeskrivning för	1
Granskningshandling	1
Sammanfattning	4
Inledning	5
Bakgrund	5
Syfte med detaljplanen	5
Plandata	6
Planförfarande och tidsplan	7
Nuläge	8
Gällande detaljplaner	8
Mark- och vattenförhållanden	9
Natur och kultur	11
Bebyggelse	13
Infrastruktur	14
Teknisk försörjning	16
Störning och risk	17
Planförslag	19
Ändrade mark- och vattenförhållanden	20
Natur och kultur	21
Ny bebyggelse	23
Tillgänglighet och infrastruktur	24
Ny service	25
Förändring av teknisk försörjning	25
Behov av åtgärd mot störning och risk	27
Beskrivning av planbestämmelser	29
Genomförande och konsekvenser	31
Organisatoriska frågor	31
Fastighetsrättsliga frågor	31
Tekniska frågor	33
Ekonomiska frågor	33
Konsekvenser av planens genomförande	34
Tidigare ställningstaganden	37
Överkommunala beslut	37
Översiktsplaner	38

Datum
Upprättad 2020-06-17
Senast reviderad 2021-03-15

Ärendebeteckning
2019-2162

3(38)

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Undersökning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Till planen hör också:

- Trafik PM 2020
- Riskanalys 2020
- Markmiljöundersökning
- Geotekniskundersökning
- Dagvattenutredning

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret på Kalmar kommun, i samråd med kommunledningskontoret och Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Peter Skarpnord

Planarkitekt

Sammanfattning

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. Platsen erbjuder goda förutsättningar för ett mobilitetshus då den är placerad vid en av de större infartslederna till Kalmar samt är belägen nära stadskärnan, centralstation och universitet.

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 miljöfördelar 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.

Totalt genererar mobilitetshuset cirka 500 parkeringsplatser.

Planförslaget följer översiktsplanen antagen 2013.

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

Inledning

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för 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.

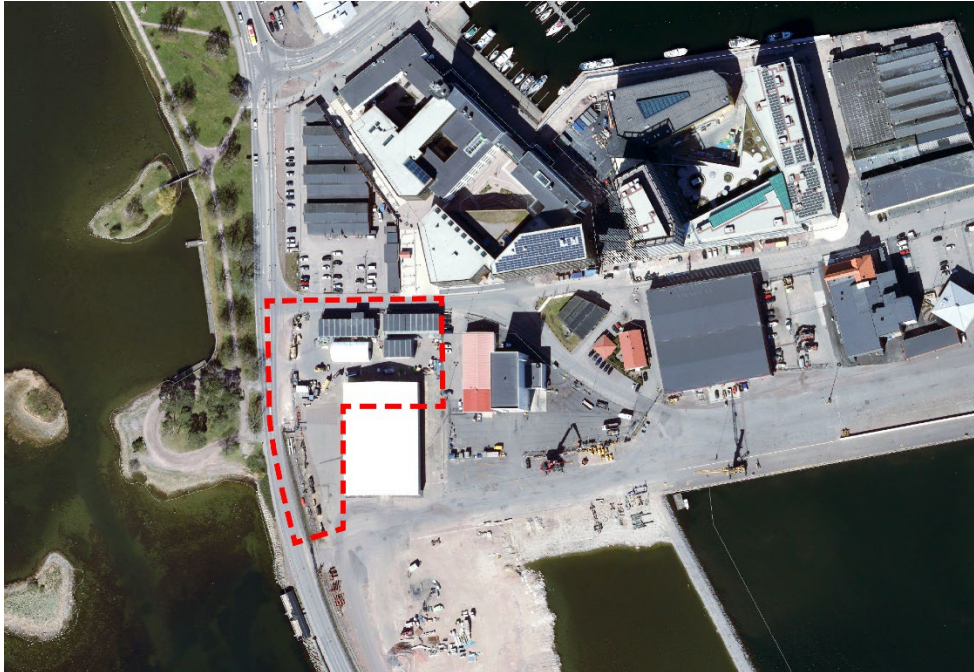
Bakgrund

Mark och Exploateringsenheten under Kommunledningskontoret gav planeringsenheten i uppdrag att planlägga marken för ett parkeringshus 2019-12-13. Startbeslut om att påbörja detaljplanering fattades 2020-01-13. Detaljplanen har tidigare varit ute på samråd under 2020.

Syfte med detaljplanen

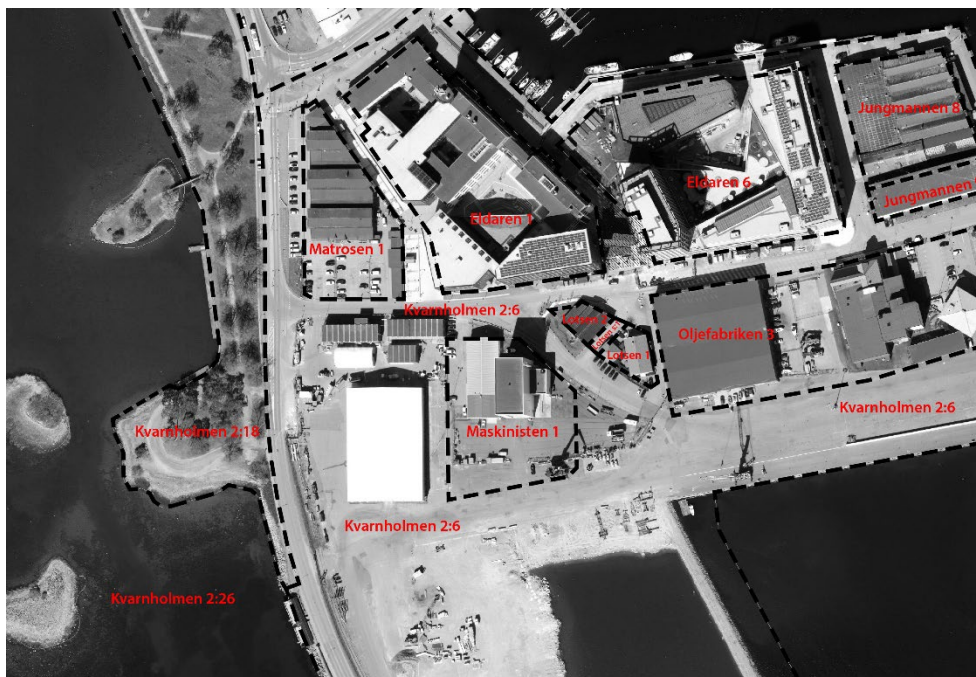
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett mobilitetshus där bilar, cyklar samt andra transportmedel och tjänster kan samlas på samma plats. Vidare ska planförslaget avlasta markparkeringen på Kvarnholmen och möjliggöra för cirka 500 parkeringsplatser. Planområdets närhet till riksintresse för kulturmiljö gör att särskild vikt ska läggas vad gäller tillkommande bebyggelses färg- och materialval.

Plandata



Ungefärligt planområde i röd streckad linje

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



Fastigheter i området

Planförfarande och tidsplan

Det finns två planförfarande som kan användas vid framtagandet av en detaljplan, standard och utökat. Standardförfarandet kan användas om planförslaget

- är förenligt med översiktsplanen,
- är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande,
- inte är av betydande intresse för allmänheten,
- inte i övrigt är av stor betydelse och
- inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

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

Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner som påbörjas efter 1 januari 2015 enligt så kallat 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

Marken används idag för hamnverksamhet med möjlighet för upplag. På platsen finns en tältkonstruktion med tidsbegränsat bygglov som skyddar pelletsupplag. Norra delen av planområdet har tillfälligt använts som uppställningsplats för byggbodar i samband med Linnéuniversitetets uppförande.



Flygfoto nuläge

Gällande detaljplaner

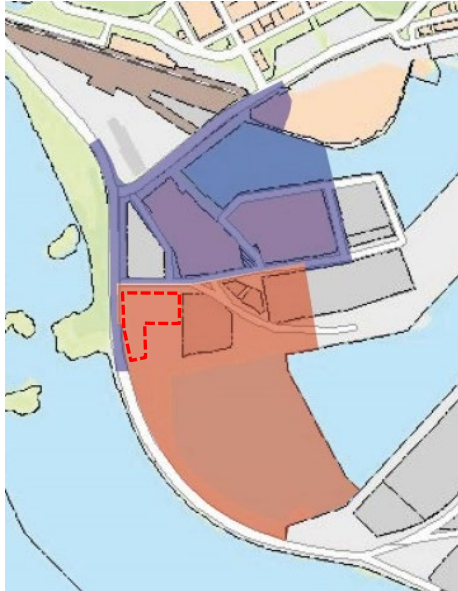
För aktuellt planområde anger gällande detaljplan från 2016, 0880K-P16/13, *Gata och Hamn, med egenskapen Upplag*. Gällande detaljplan har genomförandetid till och med 2021-12-05. Del av detaljplan 0880K-P16/13 upphävs och ny detaljplan ersätter motsvarande del.

Datum
Upprättad 2020-06-17
Senast reviderad 2021-03-15

Ärendebeteckning
2019-2162

9(38)

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.

Mark- och vattenförhållanden

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 och 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

Barlastholmen bestod från början av ett par små öar som togs i anspråk av den nya hamn som växte fram i mitten av 1600-talet. Den västra delen av Barlastholmen har tillkommit genom utfyllnader som gjorts från 1700-talet fram till mitten av 1900-talet. Utfyllnadsmassorna kom bland annat från muddring av djuprännan i Kalmarsund och material från stadsmuren som till stora delar revs.

En geoteknisk undersökning har genomförts till granskningen 2020-10-23 som visar att utgörs av fyllnadsmassor bestående av lera, gytja, silt, grus och tegel. En ursprunglig ö där naturligt förekommande jordlager kan förväntas finnas under del av planområdet men detta är svårt att urskilja i undersökningen. De översta fyllnadsmassorna är tolkat som tjälfarligt material med inslag av silt,

Datum
Upprättad 2020-06-17
Senast reviderad 2021-03-15

Ärendebeteckning
2019-2162

10(38)

utskiftning bör därför utföras ner till 1,2 meter och ersättas av ej tjällyftande material.

Grundläggning rekommenderas utföras med pålar då jordartsföljden är varierande på grund av de uppfyllda massorna med flertalet olika jordarter i toppen. Detta kan vid grundläggning med platta på mark orsaka skadliga differentiella sättningar.



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

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Kalmarkustens sandstensformation (SE628995). En stående grundvattennivå har noterats i flera borrhöjningar i området där nivån varierar mellan -0,5 och -0,8. Grundvattenytan förväntas variera i nivå med Kalmar sund över tid. Det antas hydrostatiska portryck från i nivå med grundvattenytan i området.

Markmiljö

Barlastholmen var centrum för virkeshandeln i Kalmar under 1900-talets första hälft. Här fanns utöver virkesskjul bl.a. såg- och hyvelskjul, smedja, verkstadslokaler, magasin och materialskjul. Inka kända större verksamheter har funnits intill planområdet. De föroreningar som förväntas finnas inom området kommer i så fall från fyllnadsmassorna i sig eller ytliga föroreningar från den småskaliga verksamhet som bedrivits där tidigare.

En översiktlig miljöteknisk undersökning genomfördes under hösten 2020 (DGE Mark och miljö 2020-10-15). Provtagningen har utförts i jord i 8 st borrhöjningar. Totalt har 33 st prover analyserats med avseende på metaller och

PAH. Förhöjda halter av koppar, kvicksilver, bly och zink har påvisats i jord som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för Känslig markanvändning (KM). Inga halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) har hittats. I den nordöstra delen av planområdet, har det i två punkter, påträffats förhöjda halter av PAH överskridande riktvärden för MKM och på vissa djup även gränsen för farligt avfall.

Natur och kultur

Naturvärden

På området har det under en längre tid bedrivits hamnverksamhet. Marken på Barlastholmen och botten på 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 Slottsfiärden.

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 markingrepp 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 riksintresset finns det beskrivet de tre värdebärande elementen som utgörs av Kalmar Slott och gamla staden, Kvarnholmen samt ön Grimskär. En viktig del i riksintresset är den visuella kopplingen mellan dessa element. Planområdet berör delvis den visuella kopplingen mellan Grimskär och Kalmar slott då ny bebyggelse framträder perifert i siktlinjen.

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

Datum
Upprättad 2020-06-17
Senast reviderad 2021-03-15

Ärendebeteckning
2019-2162

12(38)



Kartbild som visar Kvarnholmens dätida mur, ursprungliga öar och dagens markutbredning. Många nya industrier med behov av närhet till hamntransporter uppstod under 1800-talet. En ny bro förband Barlastholmen med fastlandet. 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. 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.

Bebyggelsehistoria

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



Foto från 1927, Barlastholmen med äldre skjulbebyggelse, Kalmar Länsmuseum

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

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.

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.

Bebyggelse

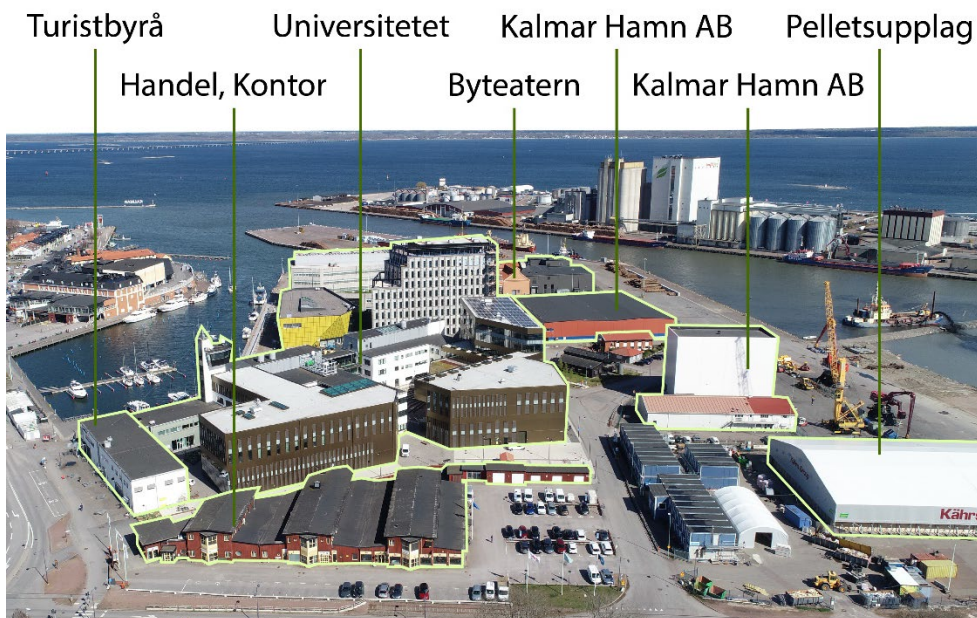
Föreslaget planområde innehåller ingen permanent bebyggelse. En tältkonstruktion finns uppförd med tillfälligt bygglov för att skydda ett pelletsupplag.

I närområdet har stora förändringar skett den senaste tiden där etableringen av det nya Linnéuniversitetet håller på att slutföras samt att Kalmar hamn AB har uppfört ny bebyggelse öster om planområdet för sin verksamhet.

Datum
Upprättad 2020-06-17
Senast reviderad 2021-03-15

Ärendebeteckning
2019-2162

14(38)



Inventering av befintlig bebyggelse i närområdet

Överlag används nuvarande bebyggelse för skoländamål, kontor, handel, teater och hamnverksamhet.

Infrastruktur

Trafik

Gång och cykel

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

Kollektivtrafik

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

Biltrafik

Norr om planområdet går Barlastgatan med en planerad tillåten hastighet på 30 km/h. Trafikprognos fram till 2035 visar en medelvärdesdygnstrafik på mellan 2000–3000 fordon varav cirka 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 cirka 20 % består av tung trafik.

Del av Barlastgatan, Finngrundsgatan och Barlastplan utgör riksintresse för kommunikation enligt miljöbalkens 3 kap. 8 § (se kartbild nedan). Intresset

Datum
Upprättad 2020-06-17
Senast reviderad 2021-03-15

Ärendebeteckning
2019-2162

15(38)

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.



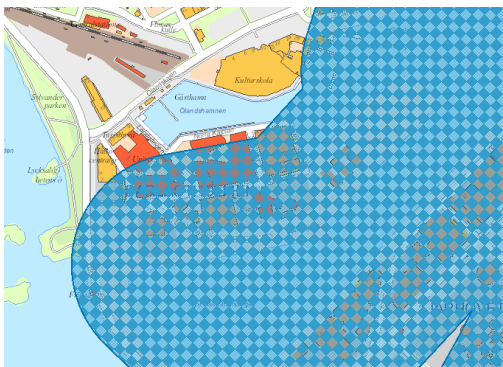
Riksintresse för Järnväg



Riksintresse för väg

Hamn och båttrafik

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



Riksintresse sjöfart



Riksintresse hamn

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

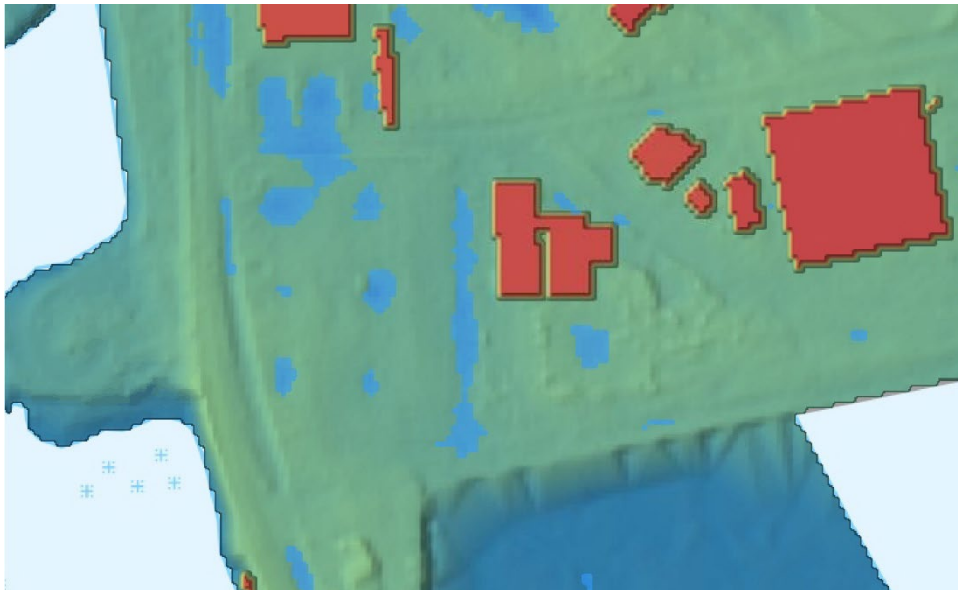
Vatten, spillvatten och dagvatten

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

Dagvatten avvattnas via ledningar som går parallellt med Barlastgatan i öst-västlig riktning och spårområdet i nord-sydlig riktning mot slutrecipient Kalmar sund. I dagsläget sker det ingen rening av dagvattnet innan det släpps ut vid utloppet vid Lotsutkiken.



Simulerat 100års regn i ScalgoLive, resultatet filtrerat på 5cm stående vatten.

Analysen utgår ifrån att dagvattennätet är fullt och att marken är mättad. Vattnet samlas då där det idag finns svackor med dagvattenbrunnar.

Energi och el

Ett område för underjordiska ledningar går parallellt med järnvägsspårets östra sida. El, tele, fiber och fjärrvärme finns i anslutning till planområdet.

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

Räddning

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

Störning och risk

Planområdet ligger när flera riskkällor varvid risknivån måste beaktas och nödvändiga åtgärder mot olyckor och konsekvenser vidtas.

Riskanalys utförd av Brandskyddslaget 2020-12-15 har identifierat följande olycksrisker: farligt gods längs Tjärhovsgatan och järnväg, upplag av brännbart material på Barlastholmen, tält med pellets samt verksamheter som hanterar farliga ämnen på Tjärhovet.

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.

I parkeringshus förutsätts det vara ett begränsat antal personer samtidigt, de är vakna och de vistas där endast tillfälligt. Detta innebär att personerna har goda möjligheter att sätta sig i säkerhet vid olycka.

Rekommendationen från riskutredningen är att byggnad utförs med minst en utrymningsväg som mynnar bort från riskkällan. Det rekommenderas att denna utrymningsväg utgörs av ”normal” entré för att på så sätt ta hänsyn till personers benägenhet att utrymma samma väg som de kom in.

Industrispåret används inte i nuläget. Om industrispåret åter tas i bruk krävs inga åtgärder om omfattningen av transportererna är likartade med de som tidigare skett. Om nyttjandet av spåret skulle öka i omfattning gäller samma åtgärdsbehov som för Tjärhovsgatan.

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.

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.

Verksamheter på Tjärhovet innebär scenarier som kan ge påverkan på aktuellt planområde. Det är dock scenarier med så låg sannolikhet att de inte är dimensionerande för åtgärdsbehovet med hänsyn till den verksamhet som bedrivs inom planområdet.

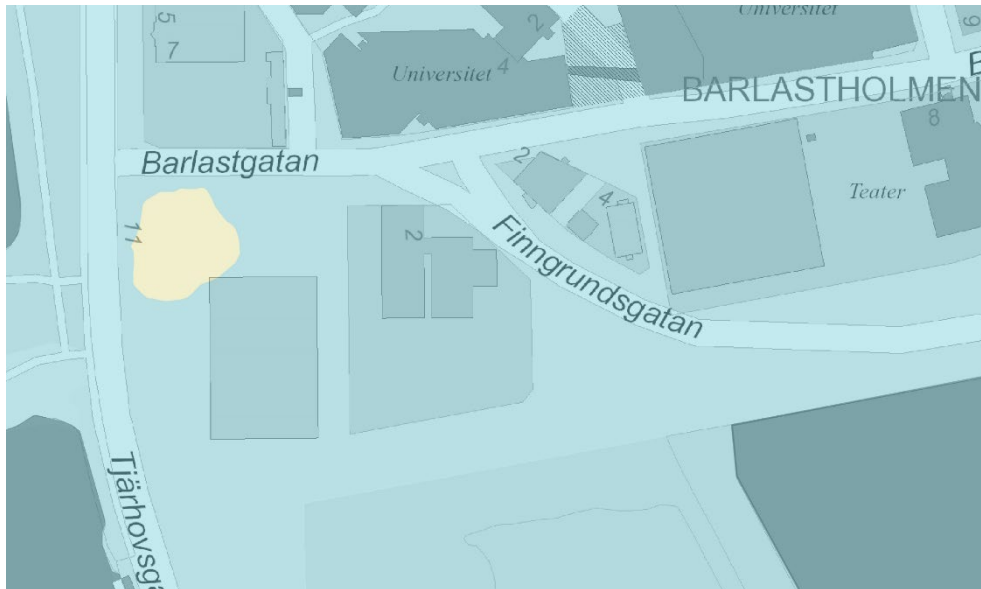
Datum
Upprättad 2020-06-17
Senast reviderad 2021-03-15

Ärendebeteckning
2019-2162

18(38)

Översvämning

Med en havsnivåhöjning upp till 1,5 meter klaras hela planområdet från att stå under vatten. Vid en havsnivåhöjning på tre meter står hela planområdet förutom en liten del i den västra delen under vatten.



Karta, havsnivåhöjning 3 meter.

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.

Bebyggelsen behöver därför regleras med att dess konstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten till en nivå av +2,8 meter över nollplanet i RH2000.

Planförslag



Skiss över föreslagen volym

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 omfattning, placering, utförande och utfarter, för att väl anpassa till kulturhistoriska värden, befintlig bebyggelse och för att uppnå en acceptabel trafiksäkerhet och risknivå. Särskild hänsyn ska tas till byggnadens färg- och materialval, speciellt den västra fasaden som vänder sig mot mot slottet och den norra fasaden som vänder sig mot Kvarnholmen.

En konsekvens av planförslaget blir att delar av det pelletstält som idag finns på platsen behöver flyttas.

Ändrade mark- och vattenförhållanden

Geoteknik och grundläggning

Grundläggning rekommenderas utföras med pålar då jordartsföljden är varierande på grund av de uppfyllda massorna med flertalet olika jordarter i toppen. Det rekommenderas även att tjälfarligt material utskiftas ner till 1,2 meter.

Markföroreningar och massbalans

Föroreningar har påträffats i fyllnadsmassorna och en sanering kommer att behövas i den nordöstra delen av planområdet.

Åtgärds målet för området är Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM. Vid genomförandet kommer mark som överstiger MKM att saneras. Den miljötekniska rapporten ska delges aktuell myndighet av den som äger eller brukar en fastighet enligt upplysningskyldighet MB 10 kap 11§. Vid sanering och schaktarbeten kommer massor att behöva omhändertas enligt gällande lagstiftning och en anmälan inlämnas till tillsynsmyndigheten enligt miljöbalkens regler. Planen reglerar villkor för startbesked avseende markföroreningar genom planbestämmelse.

För sanering och byggnation krävs schaktarbeten inom området. De massor som är över MKM kommer att transporteras till godkänd mottagningsanläggning.

I övrigt så tillämpar kommunen sin ”Vägledning för masshantering i kommunala bygg- och anläggningsprojekt (2018)” för att hitta den optimala lösningen för masshanteringen. Planförslaget antas leda till ett överskott av massor där alla massor inte bedöms kunna återanvändas inom projektet. Massor kommer således behöva transporteras till annan plats. I genomförandeskedet studeras masshanteringen.

Kalmar kommun kommer att ansvara för kostnader för de åtgärder som behövs för att göra marken lämplig för sin användning med avseende på markföroreningar.

Natur och kultur

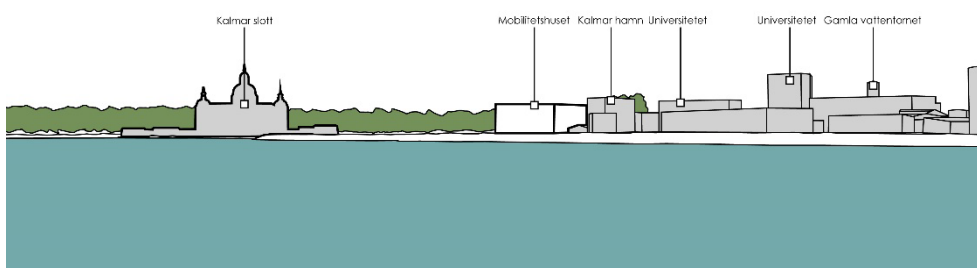
Kulturmiljö och stadsbild

Planförslaget berör som tidigare nämnt siktlinjen mellan Grimskär och Kalmar slott då ny bebyggelse framträder periferiskt. Kommunens bedömning är att detta inte innebär någon skada på riksintresset då påverkan bedöms som marginell. Ny bebyggelse läses i siktlinjen ihop med övrig och mer storskalig bebyggelse på Barlastholmen som Linnéuniversitetet och Kalmar hamns bebyggelse.



Siktlinje 1, Grimskär mot Kalmar slott, nybebyggelse i svart.

För att mobilitetshuset ska få en underordnad ställning begränsas nockhöjden för att samspela med övrig ny bebyggelse i närområdet. För att ytterligare förtydliga och begränsa påverkan på riksintresset förtydligar planens syfte att planområdets närhet till riksintresse för kulturmiljö gör att särskild vikt ska läggas vad gäller tillkommande bebyggelses färg- och materialval.

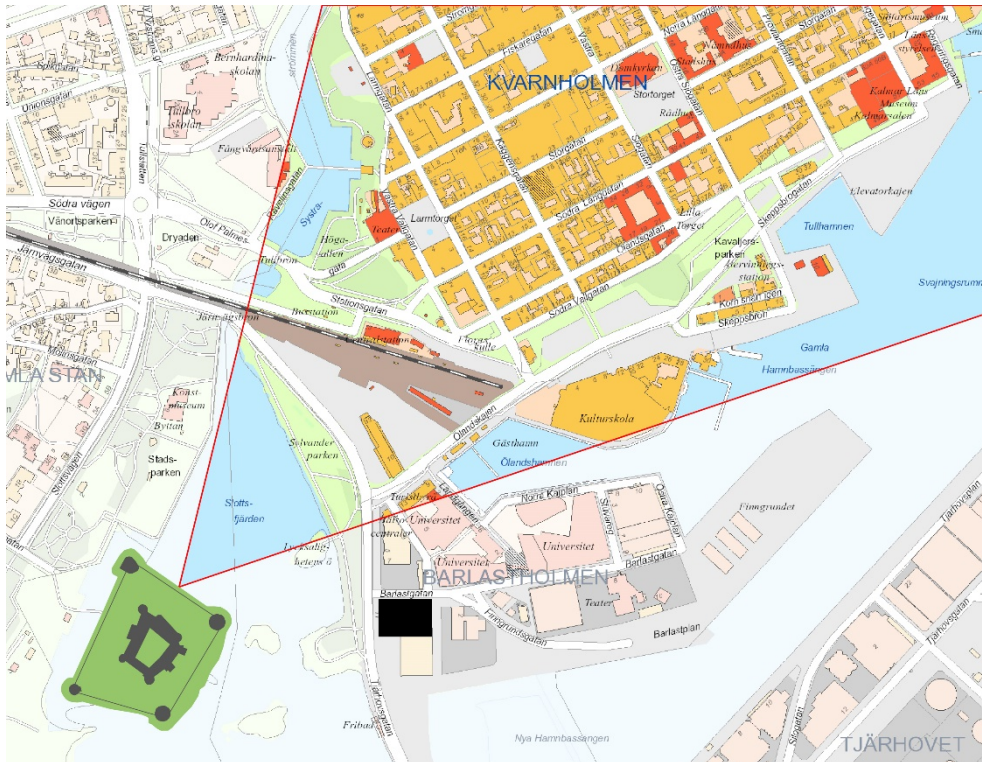


Vy från Grimskär

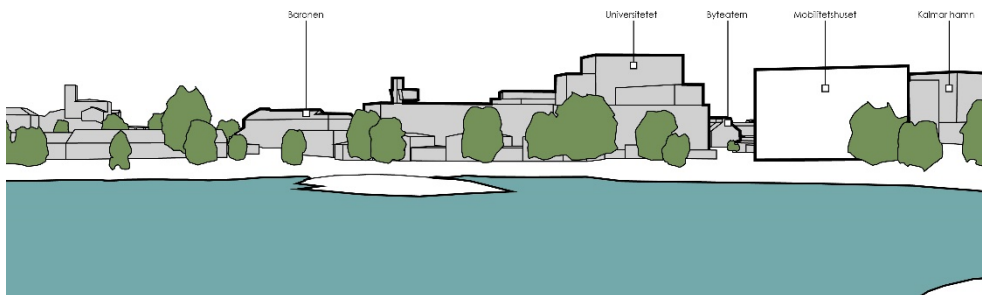
Datum
Upprättad 2020-06-17
Senast reviderad 2021-03-15

Ärendebeteckning
2019-2162

22(38)



Siktlinje 2, Slottet mot Kvarnholmen, ny bebyggelse i svart



Vy från slottsvallarna

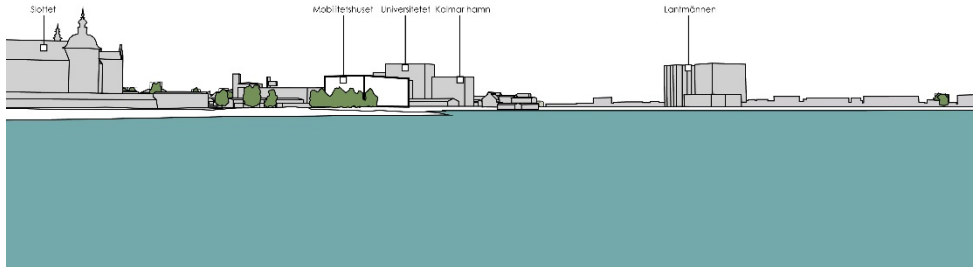
Inte heller i denna siktlinje mellan de värdebärande elementen Kalmar slott och Kvarnholmen är föreslagen volym ett hinder för den visuella kontakten. mobilitetshuset döljs av den vegetation som finns i Sylvanderparken. Just nu håller en ny gästhamn på att anläggas i Slottsfjärden vilket ytterligare blir ett visuellt hinder mellan slottet och ny bebyggelse.

Vad gäller bebyggelsen inverkan på stadsbilden bedöms även den vara marginell. Sett från Kvarnholmen döljs bebyggelsen bakom Linnéuniversitetet. Ny bebyggelsen innebär inte heller någon skalförskjutning då kringliggande volymer på Barlastholmen är jämnhög eller har en betydligt högre nockhöjd.

Datum
Upprättad 2020-06-17
Senast reviderad 2021-03-15

Ärendebeteckning
2019-2162

23(38)



Vy från Kalmarsundsparken

Sammantaget gör kommunen bedömningen att planförslaget inte innebär vare sig någon skada eller påtaglig skada på riksintresset, och inte heller på stadsbildens i övrigt.

Strandskydd

Planen kräver ett upphävande av strandskyddet enligt 7 kap 18 § Miljöbalken. Planområdet idag omfattas av äldre detaljplan som inte reglerar strandskyddsbestämmelser. Med nytt planförslag återinträder behovet av beslut om upphävande av strandskyddet. Som skäl för att upphäva strandskyddet åberopas Miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1: *redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte*, samt punkt 2 *genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från områdets närmast strandlinjen*. Planförslaget möjliggör exploatering på redan ianspråktagen mark i Kalmar stadskärna. Planområdet avskiljs från området närmst strandlinjen genom järnväg och större väg i väster, samt genom en inhägnad hamnverksamhet i söder. Med dessa skäl anser kommunen att strandskyddet kan upphävas inom planområdet.

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

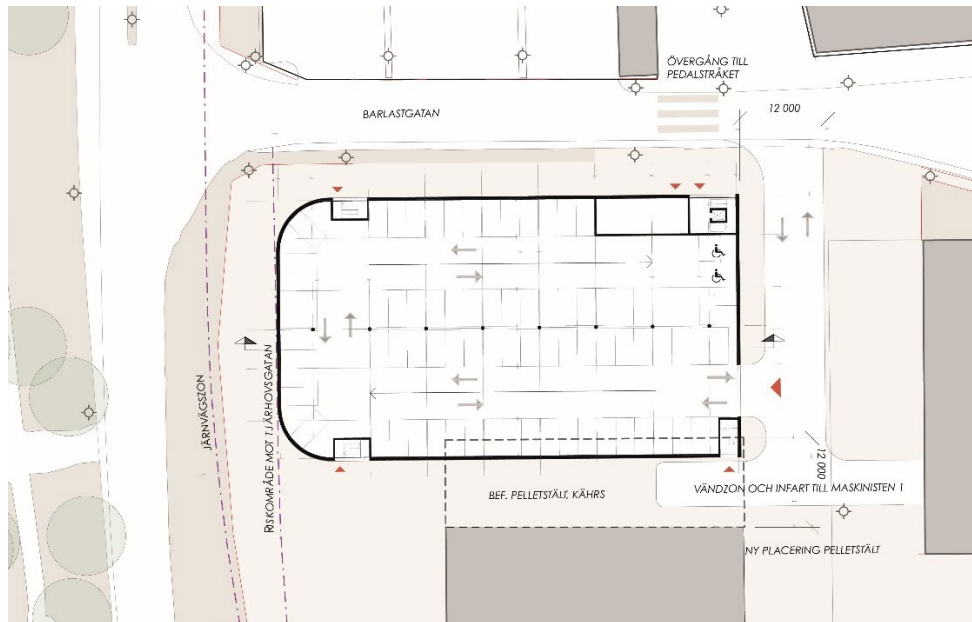
Ny bebyggelse

Den tillkommande bebyggelsen kommer att användas som ett mobilitetshus där cyklar, bilar och mobilitetstjänster kan samlas och byte mellan olika trafikslag kan ske. Förslaget innebär att det kan tillskapas cirka 500 parkeringsplatser. Byggnaden vänder sig mot Barlastgatan i norr där infart och entré är tänkt att vara lokaliserad. Det finns även möjligheter att inreda lokaler vars användning kan vara tjänster eller produkter kopplade till parkerings/mobilitets användningen.

Bebyggelsen regleras med högsta nockhöjd, fasadmateriell och lämplig placering av entréer och utrymningsvägar. För att effektivt utnyttja marken och byggrätten kommer sannolikt byggnaden design vara ändamålsenlig ytterligare aspekter som påverkar byggnadens utformning är närheten till farligt godsled. En viktig aspekt i det visuella intrycket av byggnaden är att den smälter in med omgivningen med tanke på närheten till riksintresset.

Tillgänglighet och infrastruktur

Platsen erbjuder goda förutsättningar för ett mobilitetshus då den är placerad vid en av de större infartslederna till Kalmar samt är belägen både nära stadskärnan, centralstation och universitet.



Situationsplan möjlig bebyggelse. Ny gata i öster.

Biltrafik, transporter

Planförslaget bedöms inte utgöra någon skada på riksintresset för järnväg, väg, sjöfart eller hamn. Den befintliga infrastrukturen bevaras och planen regleras med utfartförbud i väster samt i stora delar mot norr. Detta för att inte störa trafiken och orsaka köer på Tjärhovsgatan. Den befintliga infarten till fastigheten Maskinisten 1 flyttas väster ut för att samordnas med infarten till mobilitetshuset.

Gång och cykel

För att trygga oskyddade trafikanter på väg till och från mobilitetshuset föreslås att ett obevakat övergångsställe anläggs över Barlastgatan i linje med ”pedalstråket” förbi Linnéuniversitetet. Stråket fortsätter sedan till Ölandskajen och vidare in till stadskärnan.

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. Spårområdet i planen har en bredd av cirka 15 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.

Ny service

Planförslaget tillskapar cirka 500 parkeringsplatser till det kommunala parkeringsbeståndet.

Förändring av teknisk försörjning

Dagvatten

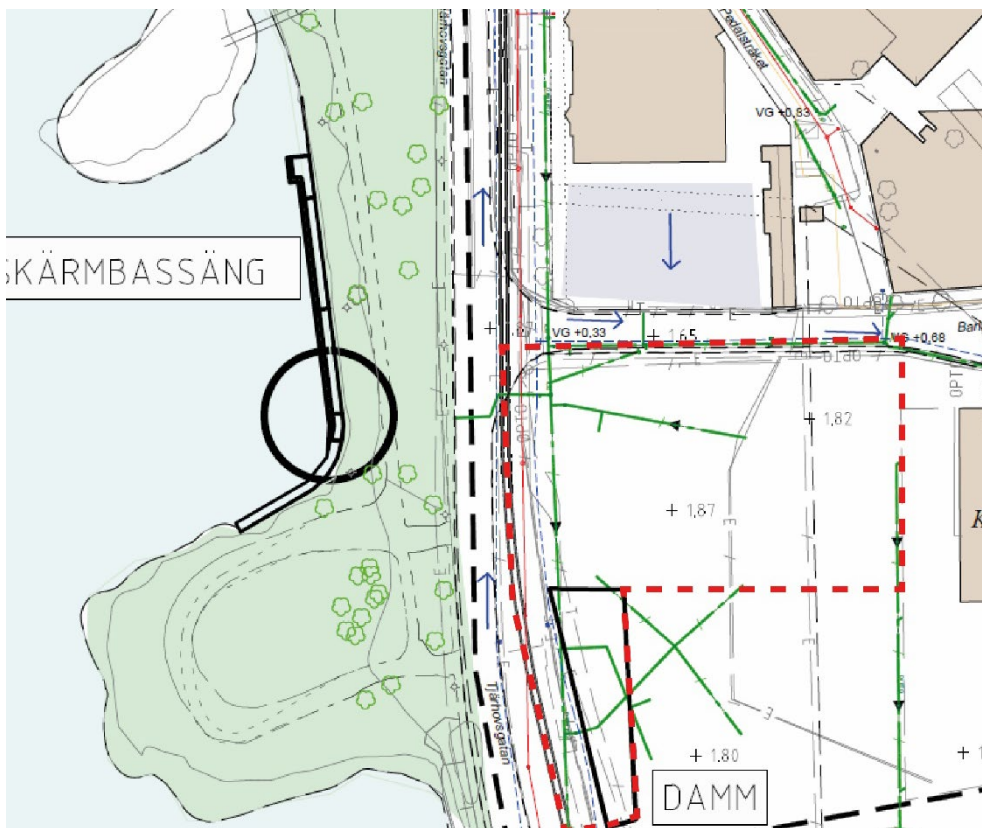
Till planförslaget finns en dagvattenutredning som undersöker möjligheterna till att ta hand om dagvatten i ett större perspektiv. Utredningen visar möjliga lösningar för hela avrinningsområdet som planområdet är en del av. De två olika alternativ som förespråkas är dels en lösning med skärmbassäng i Slottsfjärden, dels en öppen damm lösning inom planområdet söder om mobilitetshuset. En öppen lösning brukar generellt sätt vara att föredra då det ger andra positiva effekter än enbart rening av dagvatten, så som ökad trivsel och biologisk mångfald. Då planområdet gränsar till en inhägnad hamnverksamhet och en farligt godsled bedöms det ej som lämpligt att anlägga en öppen lösning. Detta för att inte inbjuda till vistelse samt att den yta som är möjlig att reglera skulle ge en relativt dyr lösning för den reningseffekt som är möjlig. Ytterligare komplikationer är den befintliga banvall som inte får undermineras eller försämrats samt det stora antalet ledningar som finns inom planområdet. Marken består även till stor del av utfylld mark vilket betyder att dammen skulle behöva göras tät i botten. Plankartan regleras dock med ett E-område som möjliggör en framtida dagvattenhantering om alternativet med skärmbassäng skulle visa sig svårt att genomföra.

Det andra alternativet med skärmbassänger som går att anlägga under den nya gästhamnen som just nu håller på att genomföras i Slottsfjärden. Den brygga som anläggs för gästhamnen gör det möjligt att hantera dagvatten från avrinningsområdet med en lång skärmbassäng. Denna lösning hanterar inte enbart dagvatten från planområdet utan är en större gemensam lösning för hela avrinningsområdet. Att samordna de båda projekten är möjligt och skulle ge en skärmbassäng som är 2 meter bred, 60 meter lång och 1,5 meter djup. För att en skärmbassäng ska ge god rening måste den utformas med tanke på framtida drift och möjlighet att ta upp sediment från botten. Skärmbassängen bör vara avlång eller byggas med fack så att rinnsträckan blir lång. Flödet bör bromsas upp och toppflöden kan med fördel ledas förbi skärmbassängen för att störa sedimentering så lite som möjligt. Anläggningen beräknas kunna hantera drygt 80-90% av årsnederbörden.

Datum
Upprättad 2020-06-17
Senast reviderad 2021-03-15

Ärendebeteckning
2019-2162

26(38)



Utsnitt ur dagvattenutredningen

Redan förändringen i markanvändning förväntas ha en positiv aspekt på halter av föroreningar. Nedanstående beräkningstabell visar förändringen genom att marken byter användning från hamnverksamheten som beräknas med *industri, mindre förorenat* till mobilitetshuset som beräknas med *centrum, mindre förorenat*.

Halter (µg/l)	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS
Nuläge	270	1800	26	40	240	1,3	12	15	0,064	89 000
Efter	260	1800	18	20	130	0,89	4,5	8	0,064	91 000
Riktvärde	160	2000	8	18	75	0,4	10	15	0,03	40 000
Mängder (kg/år)										
Nuläge	0,92	5,8	0,09	0,14	0,83	0,005	0,042	0,05	0,0002	300
Efter	0,86	6	0,06	0,07	0,43	0,003	0,015	0,027	0,0002	300
Förändring	-0,1	0,2	-0,03	-0,07	-0,4	-0,002	-0,027	-0,023	0	0

Utsnitt ur dagvattenutredningen, tabell 2 förändring av föroreningshalter nuläge samt efter genomförande, utan rening.

Utredningen rekommenderar att takvatten leds till dagvattennätet men att smält- och regnvatten från parkerade bilar avleds till spillvatten samt att oljeavskiljare ska finnas.

Datum
Upprättad 2020-06-17
Senast reviderad 2021-03-15

Ärendebeteckning
2019-2162

27(38)

		P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS
Damm, 600 m ²	Barlastgatan C Nya detaljplaner	100	1100	4,6	8,3	33	0,34	1,2	2,7	0,028	17 000
Skärmbassäng Slotts fjärden 2 m bredd	Barlastgatan C Nya detaljplaner	99	1200	6,1	11	46	0,44	1,8	3,9	0,037	21000
Riktvärde		160	2000	8	18	75	0,4	10	15	0,03	40 000

Utsnitt ur dagvattenutredningen, tabell 13, förändringar i föroreningshalter efter ändrad markanvändning samt rening i damm eller skärmbassäng.

Tabellen ovan visar på den reningseffekt som uppnås med de två olika alternativen. Skillnaderna mellan dem är försumbara och kan delvis hanteras genom att välja material med omsorg i genomförandeskedet. Tillsammans med dagvattenutredningen finns en livscykelkostnad (LCC) som visar en relativt stor ekonomisk skillnad mellan alternativen, samt att platsens förutsättningar riskerar att fördyra damm-alternativet ytterligare. Huvudalternativet får därför vid en sammanvägd bedömning anses vara skärmbassänger i Slotts fjärden.

Ledningar

Ett administrativt område för att säkerställa underjordiska ledningar och möjliggöra ledningsrätt regleras i plankartan som ett u-område.

En elledning som går cirka 20 meter ifrån och parallellt med planområdets östra gräns behöver flyttas. Något nytt u-område behövs inte tillskapas då ledningarna kan dras genom allmän platsmark i form av den nya gatan i öster.

Behov av åtgärd mot störning och risk

Farligt gods, upplag av brännbart material och industriverksamhet.

Den riskanalys som är utförd av Brandskyddslaget 2020-12-15 behandlar transporter av farligt gods, upplag och industriverksamhet. Den ger rekommendationer för att uppnå en acceptabel risknivå och hur konsekvenserna av olyckor kan minimeras.

Farligt gods

För farligt godstransporter på väg och järnväg bedöms byggnadens placering med ett avstånd av 15 meter till riskkälla vara acceptabel. Utrymningsvägar ska mynna bort från riskkälla som Tjärhovsgatan och järnvägsspåret utgör, detta betyder att detaljplanen regleras med bestämmelse om vart det är lämpligt att placera entré. Detaljplanen regleras även med utfartsförbud mot väster och stora delar mot norr för att hindra utfarter direkt ut eller för nära Tjärhovsgatan. Detta ökar trafiksäkerheten och minskar eventuella störningar på farligt godsleden vilket är en del i den förebyggande riskhanteringen.

Upplag, tält med pellets

För att minska spridningen vid eventuell brand regleras detaljplanen med bebyggelseförbud mot söder. Detta för att bebyggelsen inte ska placeras för nära det upplag som är möjligt i intilliggande plan.

Industriverksamhet

Datum
Upprättad 2020-06-17
Senast reviderad 2021-03-15

Ärendebeteckning
2019-2162

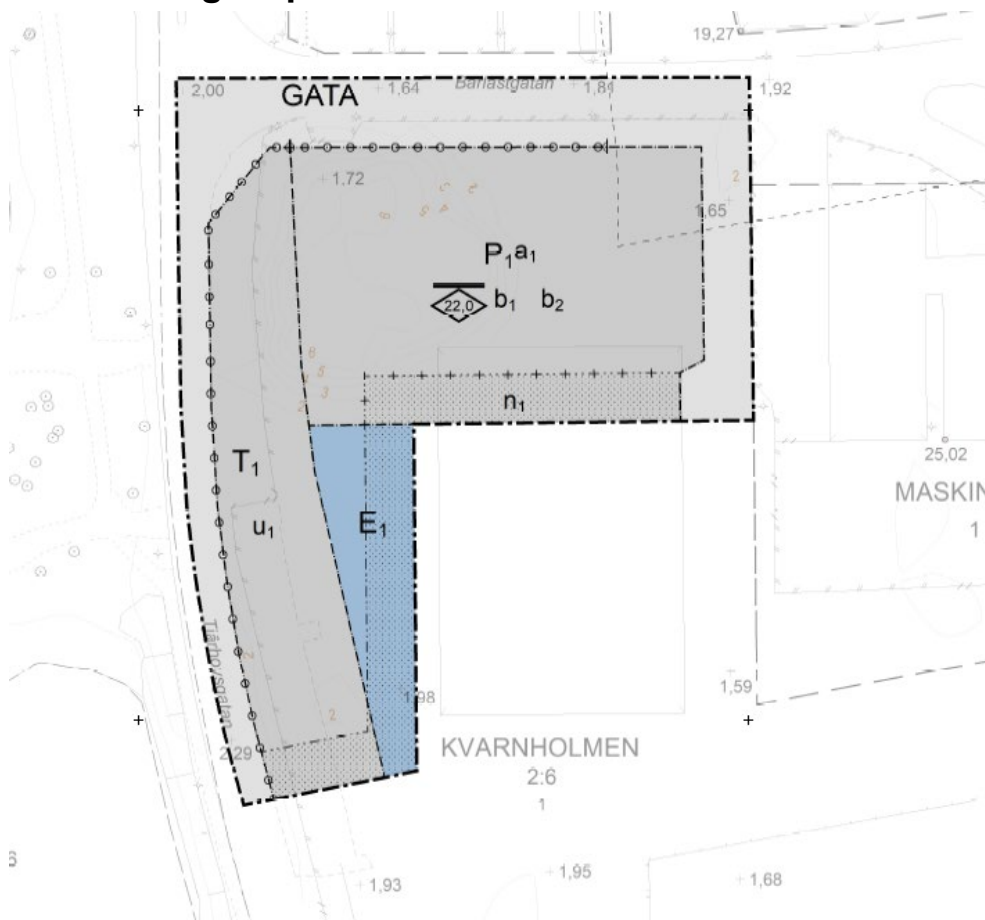
28(38)

Riskutredningen bedömer att risknivån kopplat till de verksamheter som hanterar farliga ämnen på Tjärhovet är acceptabel. Detta dels för att användningen parkeringshus inte innebär någon stadigvarig vistelse, samt att möjligheterna att förhindra konsekvenserna av en olycka bör göras vid riskkällorna istället för inom planområdet.

Översvämning

För att ta höjd för stigande havsnivåer regleras plankartan med en bestämmelse att byggnadens konstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten till en nivå av +2,8 meter i RH2000.

Beskrivning av planbestämmelser



Allmän platsmark

GATA

Gata, reglerar användningen gata med kommunalt huvudmannaskap vilket krävs för att kunna reglera utfartsförbud

Kvartersmark

P₁

Parkeringshus, möjliggör för parkering i byggnad samt tillhörande verksamheter kopplat till användningen.

T₁

Järnvägstrafik, reglerar den mark som krävs för att järnvägsspåret ska kunna användas i framtiden.

E₁

Dagvattendamm, möjlig placering av dagvattendamm, pumphus, reningsanläggningar och liknande.

Egenskapsbestämmelser:

Datum
Upprättad 2020-06-17
Senast reviderad 2021-03-15

Ärendebeteckning
2019-2162

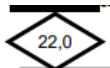
30(38)



Utfartsförbud, är en trafiksäkerhetsåtgärd som minskar olycksrisken på farligt godsled.



Marken får inte förses med byggnad, förbud mot att bygga för att säkra lämpligt avstånd till upplag och pelletstält. Planområdets närhet till hamnens ISPS-område bör även beaktas vad gäller möjligheten till att medge tillfälliga bygglov och/eller upplag som gör att det går att ta sig över stängslet.



Högsta nockhöjd är 22 meter. Högst möjliga nockhöjd räknat från marknivå. Höjden samspekar med kringliggande byggnadsvolymer.

- b₁ Entréer får inte placeras längs byggnadens västra fasad
- b₂ Byggnadens konstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten till en nivå av +2,8 meter i RH2000
- n₁ Marken får inte användas för parkering. Säkerställer att inga bilar parkeras mot hamnens ISPS stängsel.

Administrativa bestämmelser



Markreservation för allmännyttiga underjordiska ledningar. Reservationen behövs för att säkerställa de befintliga ledningar som går vidare ut till Tjärhovet.

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

Strandskyddet är upphävt för hela planområdet



Startbesked får inte ges för byggnad förrän markföroreningar åtgärdats. Säkerställer att marken saneras till naturvårdsverkets generella riktvärde MKM.



Illustrationslinje, strandskydd.

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

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.

Planförslaget ersätter detaljplan med kvarstående genomförandetid. Då fastigheten ägs av Kalmar kommun får inte detta några konsekvenser för någon enskild eller annan part.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

Regler och tillstånd

Detaljplanen regleras med ändrad lovplikt. Innan startbesked får ges ska marken saneras ner till Naturvårdsverkets generella riktvärde mindre känslig markanvändning.

Fastighetsrättsliga frågor

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.

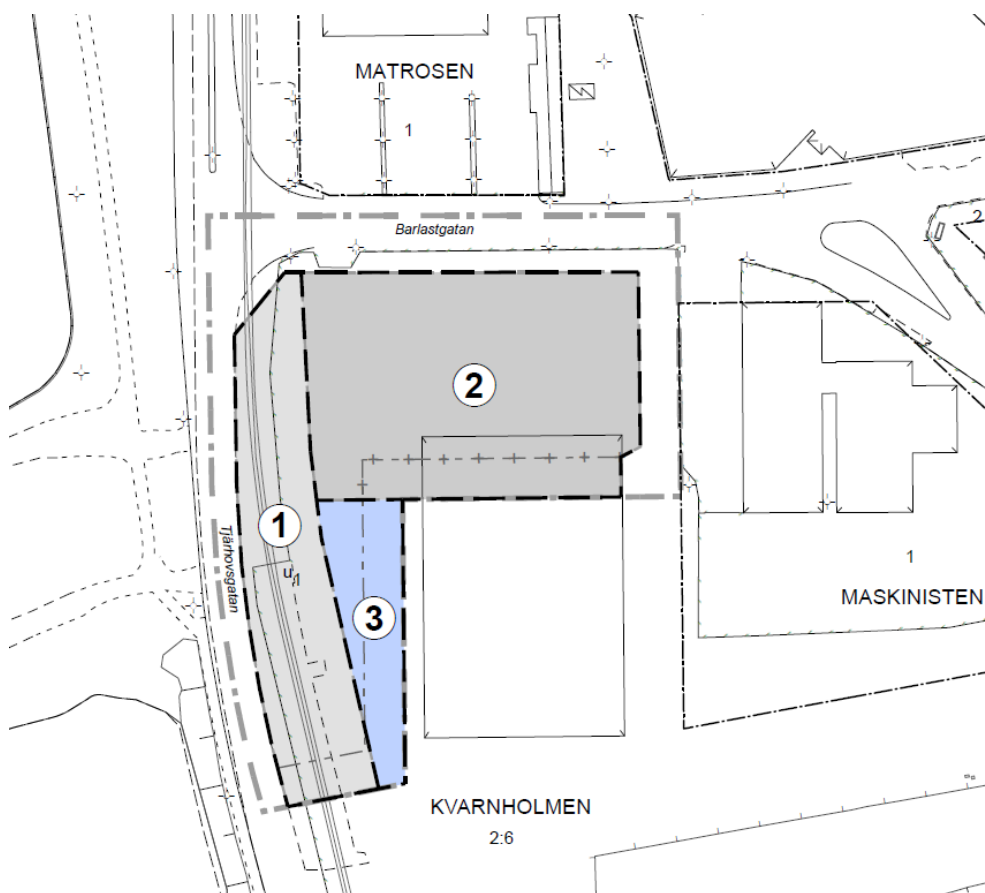
Avstyckningar genomförs genom att fastighetsägare ansöker om förrättning. Detsamma gäller inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar. Eventuella ledningsrättsåtgärden genomförs i första hand med överenskommelse mellan berörd fastighetsägare och ledningshavare som grund. Ansökan om lantmäteriförrättning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

Datum
Upprättad 2020-06-17
Senast reviderad 2021-03-15

Ärendebeteckning
2019-2162

32(38)



Karta som tillsammans med tabellen ovan visar detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser

Figur nr	Areal m2 (ca)	Tillhör idag fastighet
1	1688	Kvarnholmen 2:6
2	2983	Kvarnholmen 2:6
3	669	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. Från Kvarnholmen 2:6 ska område 3 avstyckas och bilda en fastighet för teknisk anläggning, dagvattendamm.

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

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

I genomförandet kan ytterligare geotekniska och markmiljöundersökningar krävas.

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 frågor

Kommunen bedömer att planen är ekonomiskt genomförbar.

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.

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 rättighetshavare

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.

Konsekvenser av planens genomförande

Strategisk miljöbedömning

När en plan upprättas eller ändras ska kommunen enligt Miljöbalken 6 kap 5 § genom en undersökning bedöma om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska en strategisk miljöbedömning göras

enligt Miljöbalken 6 kap 3 § och 9 §. En miljökonsekvensbeskrivning skall då upprättas i enlighet med Miljöbalken 6 kap 11 §.

Undersökning

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

Trygghet och säkerhet

Mobilitetshuset är placerat precis i utkanten av det som ses som centrum/innerstaden, detta faktum kan i sig skapa en upplevd otrygghet då flödet av personer i området är mindre. En positiv sak är att planområdet gränsar dels till hamnen som har verksamhet både dygnets alla timmar, samt till universitetsområdet med många människor i rörelse under dagtid. Detta gör att en naturlig övervakning skapas. En annan positiv aspekt är att universitetsområdet erbjuder tydliga samlade stråk som leder in till Kvarnholmen. Kvälls- och nattetid är det dock färre personer i rörelse i område, det är därför viktigt att arbeta aktivt med trygghets- och säkerhetsfrågorna för att människor ska använda mobilitetshuset i en större utsträckning. Förslag på trygghetsskapande åtgärder är att en öppen, väl upplyst och genomsiktig entré skapas som vetter mot Barlastgatan, gärna placerad i förlängningen av pedalstråket. Även byggnaden i sig bör vara väl upplyst och överblickbar för att öka den upplevda tryggheten.

En viktig aspekt vid genomförandet av planen är att ombesörja säkra och upplysta stråk som leder till och från byggnaden utanför planområdet.

Mark- och vattenförhållanden

Nuvarande markanvändning är hamnverksamhet med olika upplag. Den nya markanvändningen medför inte någon utökad hårdgjord yta. Dagvatten genererat från planerad markanvändning passerar stads-mässiga hårdgjorda ytor som gator, parkeringar och takytor. Planerad markanvändning bedöms avge mindre föroreningar än nuvarande markanvändning.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Marken består i huvudsak av mark-utfyllnader. Planerad markanvändning ska vara i enlighet med mindre känslig markanvändning (MKM).. För att eventuella markföroreningar inte ska kunna påverka människor negativt behöver detaljplanen reglera så att åtgärder mot förorenad mark görs innan byggnation kan medges.

Marken består i huvudsak av markutfyllnader och trolig grundläggning bör därför ske genom pålning

Natur och kultur

Området berörs av riksintresse för kulturmiljövård (H48). Platsen representerar en del i ett landskap med strategisk betydelse för landets, handel, sjöfart och

industriutveckling. Mobilitetshuset påverkar inte riksintresset negativt så länge byggnaden anpassas efter redan uppförda och planerade intilliggande byggnader på Barlastholmen.

Strandskydd återinträder i och med detaljplanen men är upphävt i tidigare detaljplan. Markområden längs med strandkanten utanför planområdet är avstängda för allmänheten på grund av hamnverksamheter.

Med ett nytt mobilitetshus blir större del av marken allmänt tillgänglig vilket inte har negativ inverkan på strandskyddets syften.

Bebyggelse

Ett mobilitetshus kan med en ofta stor volym upplevas störande vilket ger negativ påverkan på god bebyggd miljö. Med en väl anpassad volym och utformning kan ett parkeringshus bidra till att samla bilar och möjliggöra så att centrumnära gator och markytor kan användas på ett mer hållbart, miljömässigt och attraktivt sätt vilket ger en positiv påverkan på god bebyggd miljö.

Tillgänglighet och infrastruktur

Planområdet ligger vid en större infart till Kalmar och är på så sätt lämplig för ett parkeringshus. Därifrån finns redan anlagda, samt efter genomförandet, goda tillgängliga möjligheter att ta sig via någon av de stråk som leder till Kvarnholmen. Planförslaget innehåller över 500 parkeringsplatser och möjlighet till mindre verksamheter som kan kopplas till användningen parkeringshus.

Service

Planförslaget tillskapar över 500 allmänna parkeringsplatser

Teknisk försörjning

De befintliga och tillkommande ledningar som behövs för genomförandet av planen regleras med ett u-område. Utöver det finns det med ett e-område för att hantera och rena dagvatten.

Störning och risk

Mobilitetshuset beaktas inte som en samhällsviktig funktion men med markhöjder på mellan +1,6-+2 behöver ny bebyggelse ta hänsyn till framtida risk för stigande vattennivåer. Planförslaget regleras med en bestämmelse om att byggnadens konstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten till en nivå av +2,8 meter i RH2000

Planen medför inga transporter av farligt gods men befintlig led med transporter av farligt gods medför konsekvenser för planområdet vilka har hanterats i planarbetet.

Markanvändningen parkeringshus bedöms som en användning där stadigvarig vistelse inte förekommer varvid inga ytterligare åtgärder behöver vidtas med hänsyn till de risker som är kopplade till hamnen och hantering av farliga ämnen på Tjärhovet.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintressen för kommunikation, järnväg, väg, hamn, sjöfart, kulturmiljö. Ingen av dess utpekade intressen bedöms skadas eller påverkas i och med planförslaget.

Strandskydd

Strandskydd återinträder i och med detaljplanen men är upphävt i tidigare detaljplan.

Miljökvalitetsnormer

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

Utomhusluft

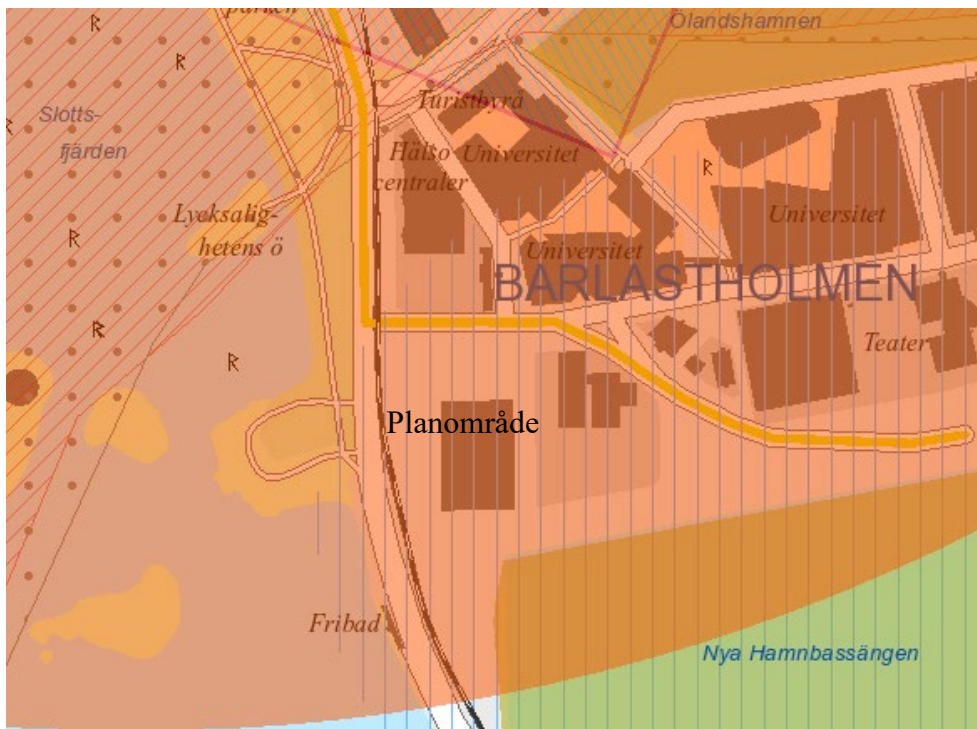
Miljökvalitetsnormer (MKN) gäller för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bensen(a)pyren och ozon. I Kalmar genomfördes mätningar under 2003-2004 vilka sammanställts av Kalmar läns luftvårdsförbund. MKN överskreds inte för något utsläpp. Dock överskreds de nationella miljömålen för exempelvis bensen.

Vatten

För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljökvalitetsnormer för vatten (*Vattenförvaltningsförordningen 2004:660*). Vattenmyndigheterna beslutade i december 2009 om de normer (=kvalitetskrav) som ska gälla för yt- och grundvatten. Målsättningen var att alla vattenförekomster skulle ha uppnått god status 2015. Eftersom det bedömts tekniskt omöjligt att uppnå statusen till 2015 har nytt mål satts att vattenförekomsterna senast år 2021 ska ha uppnått god ekologisk status. 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.

Översiktsplaner

Översiktsplan Kalmar kommun



Utsnitt ur Översiktsplanen från 2013

Förutom de riksintressen som finns utpekade i kartan över föreslås planområdet vara en del av "innerstaden". Hela innerstaden är lämplig för förtätning

Tematiskt tillägg till översiktsplanen

De tematiska tillägg som berörs är VA-planen från 2015.

Punkter för en hållbar dagvattenhantering enligt VA-planen.

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

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.