

Handläggare
Peter Skarpnord

Datum
Upprättad 2020-06-10
Reviderad 2022-01-28

Ärendebeteckning
2017-2731

1(46)

0480-45 03 70

Planbeskrivning för Jungmannen 8, del av Kvarnholmen 2:6 Barlastholmen, Kalmar kommun Antagandehandling



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



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Planbeskrivningens innehåll

Sammanfattning	4
Inledning	5
Bakgrund	5
Syfte med detaljplanen	5
Plandata	6
Planförfarande och tidsplan	6
Nuläge	7
Gällande detaljplaner	7
Mark- och vattenförhållanden	8
Natur och kultur	9
Stadsbild och befintlig bebyggelse	12
Infrastruktur och trafik	14
Service	14
Teknisk försörjning	15
Störning och risk	16
Planförslag	22
Ändrade mark- och vattenförhållanden	23
Ny bebyggelse	23
Stadsbild, Kulturmiljövården och Riksintresse	24
Trygghet och säkerhet	29
Tillgänglighet och infrastruktur	29
Ny service	30
Förändring av teknisk försörjning	30
Behov av åtgärd mot störning och risk	31
Beskrivning av planbestämmelser	35
Genomförande och konsekvenser	38
Organisatoriska frågor	38
Fastighetsrättsliga frågor	39
Tekniska frågor	39
Ekonomiska frågor	40
Konsekvenser av planens genomförande	41
Tidigare ställningstaganden	43
Överkommunala beslut	43
Översiktsplaner	44

Datum
Upprättad 2020-06-10
Reviderad 2022-01-28

Ärendebeteckning
2017-2731

3(46)

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

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

Till planen hör också:

- Undersökning
- Riskutredning
- Trafik- och parkeringsutredning
- Kulturmiljöutredning
- Dagvattenutredning
- Trafikbullerutredning
- Industribullerutredning

Medverkande tjänstepersoner

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

Peter Skarpnord

Planarkitekt, Kalmar kommun

Sammanfattning

Planens syfte är att pröva möjligheten för en utveckling av Jungmannen 8 med ny bebyggelse för centrumverksamheter, hotell, kontor och utbildningsändamål. Planförslaget är en del av ett visionsarbete med flertalet fastighetsägare inblandade tillsammans med Kalmar kommun. Avsikten är att skapa en attraktiv miljö runt gästhamnen där planerad bebyggelse inom kv. Jungmannen bidrar till att skapa nytt stadsliv i området samt ramar in gästhamnens södra sida. Bebyggelsens gestaltning och volym samspelar med Linnéuniversitetets nya byggnader och skapar tillsammans en ny årsring i stadsplaneringen i Kalmar. Kvartererna på kvarteret Jungmannens norra sida är tänka att utvecklas till gågata med möjlighet till exempelvis uteserveringar vid fasaden och promenadytor vid vattnet.

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

Inledning

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

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

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

Bakgrund

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

Syfte med detaljplanen

Planens syfte är att möjliggöra för en utveckling av Jungmannen 8 med ny bebyggelse för hotellverksamhet, centrum, kontor och utbildningsändamål. Då föreslagen bebyggelse är placerad på en framstående plats i stadsrummet ska särskild vikt läggas till hänsyn och god helhetsverkan vad gäller tillkommande bebyggelses färg- och materialval.

Plandata



Planområdets läge markerat med rött.

Planområdet är beläget på Barlastholmen anslutning till gästhamnen och omfattar fastigheterna Jungmannen 8 och del av Kvarnholmen 2:6. Fastigheterna ägs av LW Fastigheter AB respektive Kalmar kommun. Planområdets areal är cirka 5800 m².

Planförfarande och tidsplan

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

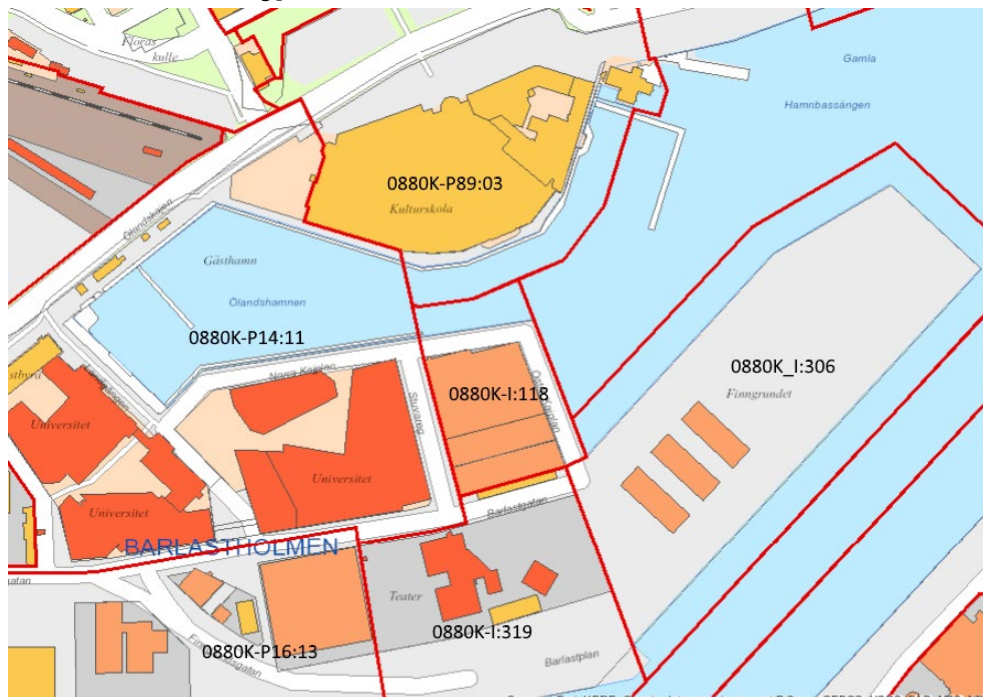
Tidsplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskedan eller nya förutsättningar under planprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete. Planens preliminära tidsplan:



Nuläge

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

Gällande detaljplaner



Karta över gällande detaljplaner.

För planområdet gäller i dagsläget följande detaljplan:

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

Omkringliggande detaljplaner är:

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

Datum
Upprättad 2020-06-10
Reviderad 2022-01-28

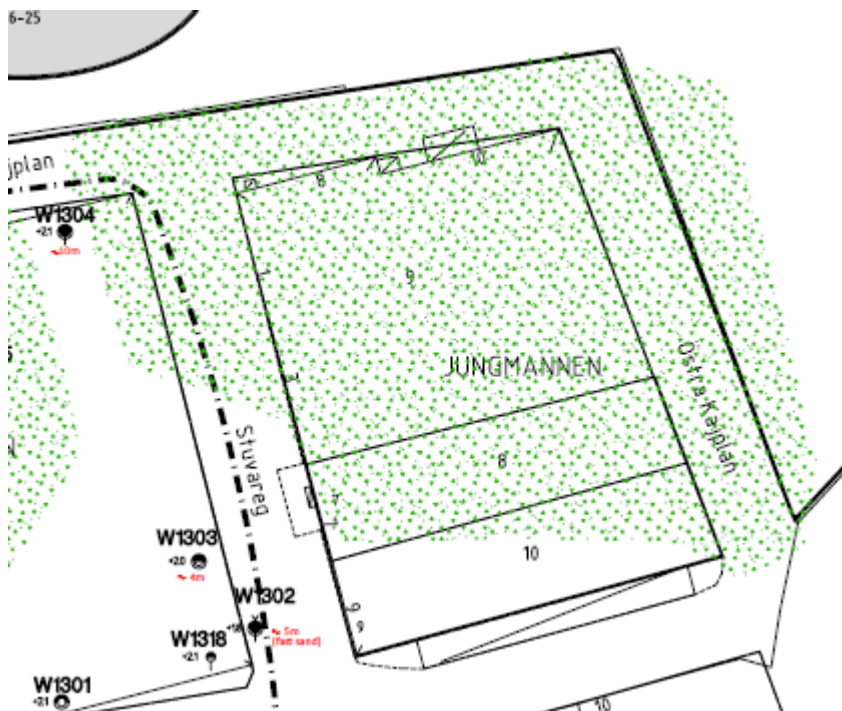
Ärendebeteckning
2017-2731

8(46)

- 0880K-P16:13, Detaljplan för del av fastigheterna Kvarnholmen 2:6 och Oljefabriken 3 m.fl. (Laga kraft 2016-12-05)

Mark- och vattenförhållanden

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



Utdrag ur WSP geotekniska rapport 2013 för Universitetet. Grön prickat område – Tolkat läge, före detta öar.

Planområdet är beläget inom delavrinningsområdet *N v s Kalmarsunds kustvatten* som i sin tur är en del av huvudavrinningsområdet *Mellan Snärjebäcken och Ljunghån*. Planområdet berörs av vattenförekomsterna *N v s Kalmarsunds kustvatten* (ytvatten) samt *Kalmarkustens sandstensformation* (grundvatten). Hamnbassängerna runt planområdet dit dagvatten avleds gränsar till Kalmarsund och påverkar därmed vattenförekomsten. Enligt statusklassning har vattenförekomsten Kalmarsund klassats som kustvatten som ej uppnår god kemisk status och med måttlig ekologisk status. Den sammanvägda kemiska statusen har klassats som uppnår ej god status då de prioriterade ämnena kvicksilver och

PBDE (flamskyddsmedel) ej uppnår god status. Gränsvärdena för dessa ämnen överskrider i alla Sveriges undersökta kustvatten. Den ekologiska statusen har bedömts som måttlig och miljöproblemet bedöms vara övergödning. Påverkan sker också från omkringliggande vattenförekomster. Beslutad miljökvalitetsnorm är att god ekologisk status ska nås till 2027 samt att det är god kemisk yt-vattenstatus (exklusive kvicksilver och PBDE).

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

Natur och kultur

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

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

Fornlämningar

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

Historia

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

- Karaktären av ö, en väl avgränsad enhet

Datum
Upprättad 2020-06-10
Reviderad 2022-01-28

Ärendebeteckning
2017-2731

10(46)

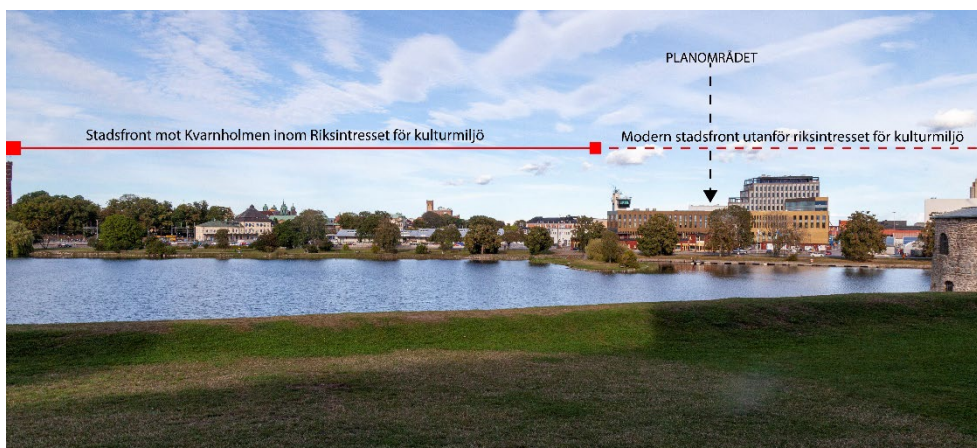
- Landområdets och bebyggelsens skala i förhållande till Vedgårdsholmen och Tjärhovet
- Fastighets- och byggnadsriktningar på centrala holmen (Eldaren 6 och kvarteret Jungmannen) samt Stuvaregatan

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

Riksintresse för kulturmiljö

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

- Kalmar renässansslott och dess tydliga visuella samband med 1600-talsstaden på Kvarnholmen.
- Lämningar efter befästningsvallar, bastioner och stadsportar på Kvarnholmen som markerar den på 1600-talet nya stadens utbredning.
- Raka gator som förstärker den visuella kontakten mellan Gamla och Nya staden, med slottet samt med omgivande vattenområden.
- Kvarnholmens siluett med sin relativt låga och jämnhöga bebyggelse, i vilken Domkyrkan från 1600-talet i italiensk barock väl framträder.
- Grönområden på platser efter 1600-talets fästningsverk.



Vy från slottsvallarna, till vänster Kvarnholmen, till höger Barlastholmen med universitetets nya lokaler, längst till höger Kalmar hamn med silobyggnader.

Datum
Upprättad 2020-06-10
Reviderad 2022-01-28

Ärendebeteckning
2017-2731

11(46)



Översikt av riksintresset för kulturmiljö i röd streckad linje. Del av slottsmur i orange, viktiga visuella samband i blått. Raka gator i grönt streck. Värdebärande element i grön yta. Planområdet utanför riksintresset i svart.

Planområdet är beläget utanför området som är utpekad som riksintresse för Kulturmiljö, dock kan de med sin närhet påverka riksintresset. Planområdet är inte beläget i eller mellan viktiga siktlinjer, vyer eller visuella samband.



Vy från bastionen Johannes Rex

Stadsbild och befintlig bebyggelse

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



Universitetsplatsen vid universitetet

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



Befintlig bebyggelse i nordvästra hörnet av planområdet

Datum
Upprättad 2020-06-10
Reviderad 2022-01-28

Ärendebeteckning
2017-2731

13(46)

Väster om planområdet ligger Linnéuniversitetets nybyggda lokaler som har en modern arkitektur. Av övrig omkringliggande bebyggelse är det främst Byteatern som utmärker sig genom tidstypisk industriarkitektur från tidigt 1900-tal. Byggnaden uppfördes 1916 som oljefabrik och har därefter gjorts om till teaterlokal som på senare år har kompletterats med moderna tillbyggnader.



Byteatern med tillbyggnad i svart och vitt fasad

Enligt den kulturhistoriska utredningen för Ölandshamnen från 2013 manifesterar byggnaden, tillsammans med Ångkvarnen och före detta margarinfabriken på Kvarnholmen, livsmedelsindustrins stora betydelse för Kalmar stad och hamn.



Befintlig bebyggelse inom planområdet, Östra Kajplan.

Infrastruktur och trafik

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

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

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

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

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

Fossilbränslefri kommun

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

Service

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

I planområdets direkta anslutning saknas idag grönytor för rekreation och friluftsliv. Närmaste parkområde är Sylvanderparken som är belägen cirka 400

meter väster om planområdet. Norra Kajplan, Landgången, Ölandskajen samt kajen längs Baronens södra sida utgör tillsammans ett sammanhängande gångstråk som fyller en viss funktion för rekreation i närområdet.

Teknisk försörjning

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

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

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

En hållbar dagvattenhantering innebär att

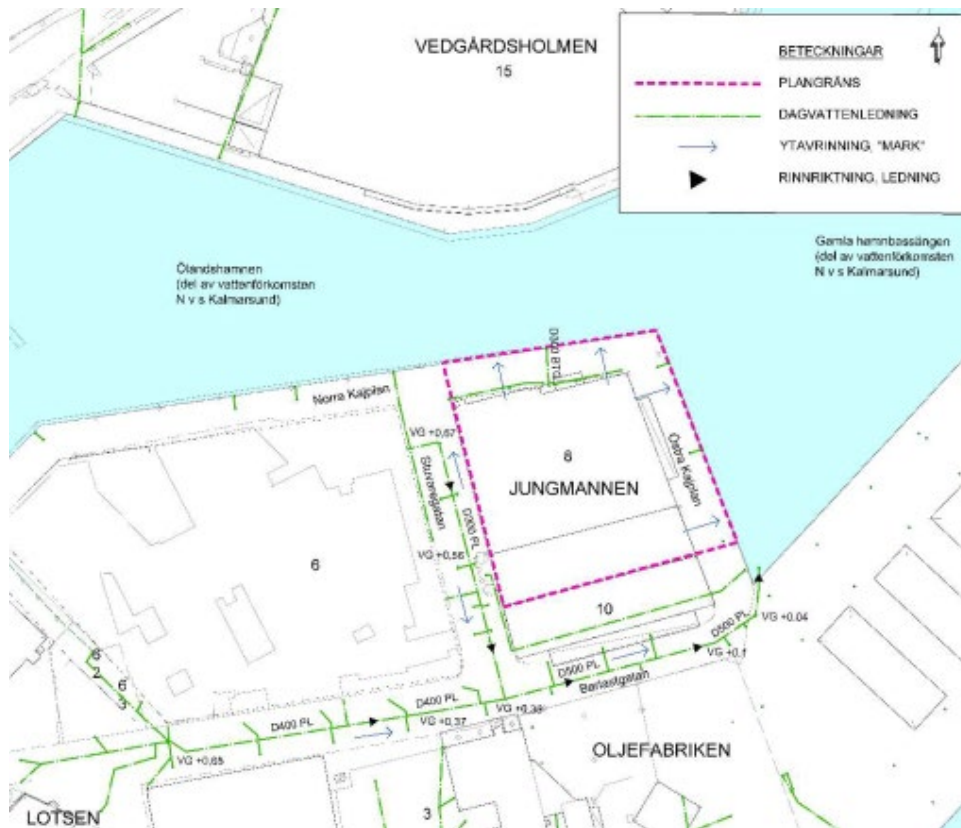
- förebygga och begränsa föroreningar vid källan – rena när det behövs
- ta hand om dagvattnet lokalt där det är möjligt
- eftersträva öppen dagvattenhantering
- minska andelen hårdgjord yta
- öka andelen grönytor
- infiltrera där det är möjligt
- se till att ha kapacitet för extremsituationer
- göra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

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

Datum
Upprättad 2020-06-10
Reviderad 2022-01-28

Ärendebetäckning
2017-2731

16(46)



Nuvarande dagvattensystem i anslutning till planområdet.

Störning och risk

Olycksrisker

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

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



Karta över riskfaktorer runt planområdet.

Transporter med farligt gods till Tjärhovet sker på Tjärhovsgatan, cirka 300 meter väster om planområdet. Avståndet innebär att planområdet inte är beläget inom transportledens riskhanteringsområde. De händelser som kan uppstå på Tjärhovet och som kan orsaka allvarliga skador eller dödsfall är följande:

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

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

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

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

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

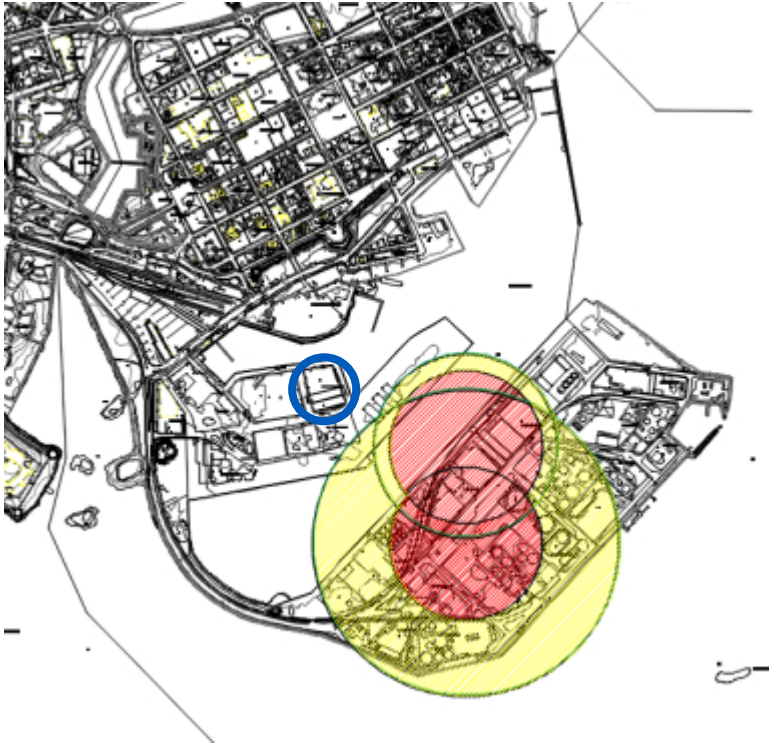
Datum
Upprättad 2020-06-10
Reviderad 2022-01-28

Ärendebeteckning
2017-2731

18(46)

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

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



Verksamhetsanpassade riskhanteringsavstånd (planområdet är markerat med blått).

Radon

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

Buller

Planområdet utsätts för buller från vägar (huvudsakligen Barlastgatan), tågtrafik på Kalmar C samt industribuller från verksamheter i hamnområdet. När det gäller trafikbuller visar den bullerutredning (Ramböll) som har tagits fram till detaljplanen att sammanvägda ekvivalenta ljudnivå vid fasad ligger på upp till 44 dBA i planområdets norra del, upp till 37 dBA i öster och upp till 50 dBA i sydväst. Ljud från trafiken till hamnen på Barlastgatan räknas som trafikbuller fram till verksamhetsområdet gräns. Inom verksamhetsområdet räknas buller från fordon som industribuller. Industribuller regleras genom hamnens miljö-tillstånd där följande värden gäller:

Datum
Upprättad 2020-06-10
Reviderad 2022-01-28

Ärendebeteckning
2017-2731

19(46)

Tidsperiod	L _{eq} dag (kl. 07–18)	L _{eq} kväll (kl. 18–22) Lördagar, söndagar och helgdagar L _{eq} dag och kväll (kl. 06–22)	L _{eq} natt (kl. 22–07)
Vid bostäder, utbildningslokaler och vårdbyggnader	50 dBA	45 dBA	40 dBA
Vid arbetslokaler för ej bullrande verksamhet	60 dBA	55 dBA	50 dBA

Utöver angivna ljudnivåer i Tabell 2 gäller att:

- ➔ Momentan ljudnivå (L_{AFmax}) nattetid kl. 22.00 – 07.00 får uppgå till högst 50 dB(A) för bostäder, utbildningslokaler och vårdbyggnader.
- ➔ Värden för ekvivalent och maximal ljudnivå kl. 22.00 - 07.00 behöver ej tillämpas vid utbildningslokaler.

Utdrag ut hamnens miljö tillstånd från 2009

För planområdet blir dessa ljudnivåer styrande för vart det är möjligt att placera utbildningslokaler och kontor. Användningen Hotell och centrum berörs inte av hamnens tillstånd.

Översvämningsrisker

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



Översvämningskartering över kv. Jungmannen och dess omgivning.

Förorenad mark

Inom planområdet har det tidigare legat en grafisk industri och kopplat till denna finns det enligt Länsstyrelsens underlag en potentiell markförorening. Denna har ej riskklassats. Marken består till stor del av utfyllda massor vilka även de kan innehålla potentiella föroreningar.



Karta från 1762 intolkad på flygfoto från 2020, planområde i röd linje.

Historiska kartor visar att hela fastigheten Jungmannen 8 bör vara placerad på den ursprungliga ön. Detta betyder att mindre andel fyllnadsmassor är att vänta. Vid de geotekniska undersökningarna i grannfastigheten Eldaren 6, som även den till viss del är placerad på en ursprunglig ö, går det att utläsa att vid ursprunglig ö varierar fyllnadsdjupet mellan -1,5 till -2 meter under befintlig marknivå.



Karta från 1831 intolkad på flygfoto från 2020, planområde i röd linje.

Datum
Upprättad 2020-06-10
Reviderad 2022-01-28

Ärendebeteckning
2017-2731

21(46)

Även denna karta från 1831 stärker det faktum att fastigheten Jungmannen 8 är placerad på den ursprungliga ön.

I samband med rivning av nuvarande bebyggelse inom planområdet behöver en fördjupad markundersökning göras. Om markföroreningar påträffas i samband med framtida markarbeten ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndighet underrättas.

Planförslag

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



Visualisering över planerad bebyggelse inom kv. Jungmannen.

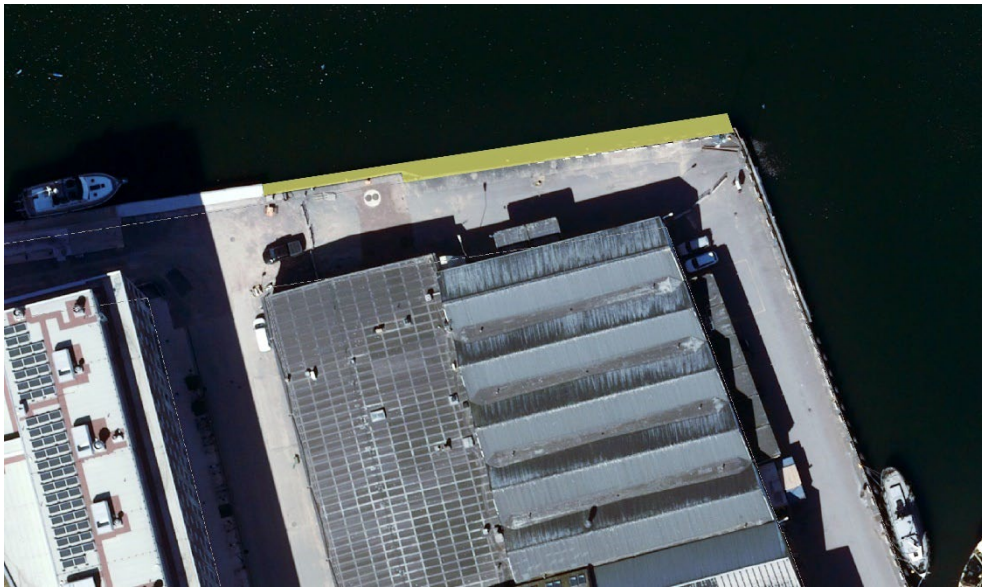


Situationsplan, planområdet i röd streckad linje.

Ändrade mark- och vattenförhållanden

Planförslaget innebär inga påtagliga förändringar av mark och vattenförhållanden. Planområdet är idag helt hårdgjort genom bebyggelse och kajer. Nuvarande marknivå kommer att bibehållas. För att minska belastningen på slutrecipienten kan gröna tak eller väggar med fördel användas. Även mindre planteringar kan vara aktuellt i detta område som även i framtiden är helt hårdgjort.

En mindre del av vattenområdet i norr tas i anspråk när kajen som är i dåligt skick ska renoveras. Kajrenoveringen är redan slutförd väster om planområdet vid universitetsområdet och kommer att fortsätta med samma linjeföring och utförande genom norra delen av planområdet. Uppskattningsvis rör det sig om cirka 170m² som behöver tas i anspråk.



Förstärkning av kaj i gult

Tidigare genomförd geoteknisk utredning konstaterar att tyngre byggnader sannolikt behöver grundförstärkning för att undvika risker för sättningar. I samband med planens genomförande behöver de geotekniska förutsättningarna utredas vidare.

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

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse ersätts med tre nya byggnadsvolymer som i de nedre våningsplanen kan vara sammanbyggda genom ett gemensamt parkeringsdäck. Bebyggelsen är i huvudsak tänkt att innehålla hotell- och kontorsverksamhet men även centrumverksamheter och utbildningsändamål kan bli aktuellt. I den norra delen föreslås en högre byggnad i 12 våningar medan det i den södra delen föreslås två lägre byggnadskroppar i 5-6 våningar. Dessa byggnader placeras runt en gemensam innegård belägen ovanpå

parkerings-däcket. På den högre volymen i kvarterets norra del skapas takterrasser i olika nivåer och en indragen översta våning. Framtida byggnaders funktioner, såsom exempelvis utsvängande dörrar och liknande, ska hålla sig inom den egna fastigheten. Detta bevakas i bygglovsskedet.



Visualisering över kv. Jungmannen efter exploatering enligt planförslaget.

Stadsbild, Kulturmiljövärden och Riksintresse

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

Riksintresse för kulturmiljö

Visuell påverkan

Till planförslaget har det tagits fram en miljökonsekvensbeskrivning som bland annat behandlar påverkan på riksintresse för kulturmiljö H48 Kalmar stad. Kvarteret Jungmannen är placerad utanför det utpekade området för riksintresset, men har med sin närhet till riksintresset en viss påverkan genom sin volym och gestaltning. Byggnadernas höjd innebär en förändring av stadens siluett men bedöms inte påverka den intilliggande jämnhöga siluett av Kvarnholmen som finns utpekad i riksintresset. Föreslagen byggnation är på likartad nivå som redan uppförda Linnéuniversitetet och som Lantmännens silo på

Datum
Upprättad 2020-06-10
Reviderad 2022-01-28

Ärendebeteckning
2017-2731

25(46)

Tjärhovet. Ny bebyggelse läses ihop med befintlig bebyggelse för universitetet vilket gör att en tydligt definierad årsring i stadsutveckling och arkitektoniskt uttryck skapas på Barlastholmen. Mellan det utpekade riksintresset och föreslagna plan finns gästhamnen vars vattenrum ytterligare avgränsar de två områdena med äldre och ny bebyggelse. Förutsatt att avståndet mellan Kvarnholmen och Barlastholmen vidmakthålls och att bebyggelsen tydligt hålls isär kommer det fortfarande att vara möjligt att avläsa och uppleva Kalmars olika stadskaraktärer utan att riksintresset tar skada. Volymen framträder inte inifrån den ursprungliga utbredningen av Kvarnholmen, då den dels inte är placerad i de siktgator som rutnätsstaden skapar, dels täcks tillkommande volym av befintlig bebyggelse så som Baronen och universitetet. Från stadsmuren framträder volymens översta våning, som mest vid bastionen Johannes Rex.



Vy från slottsvallarna, fotomontage av volym i vitt

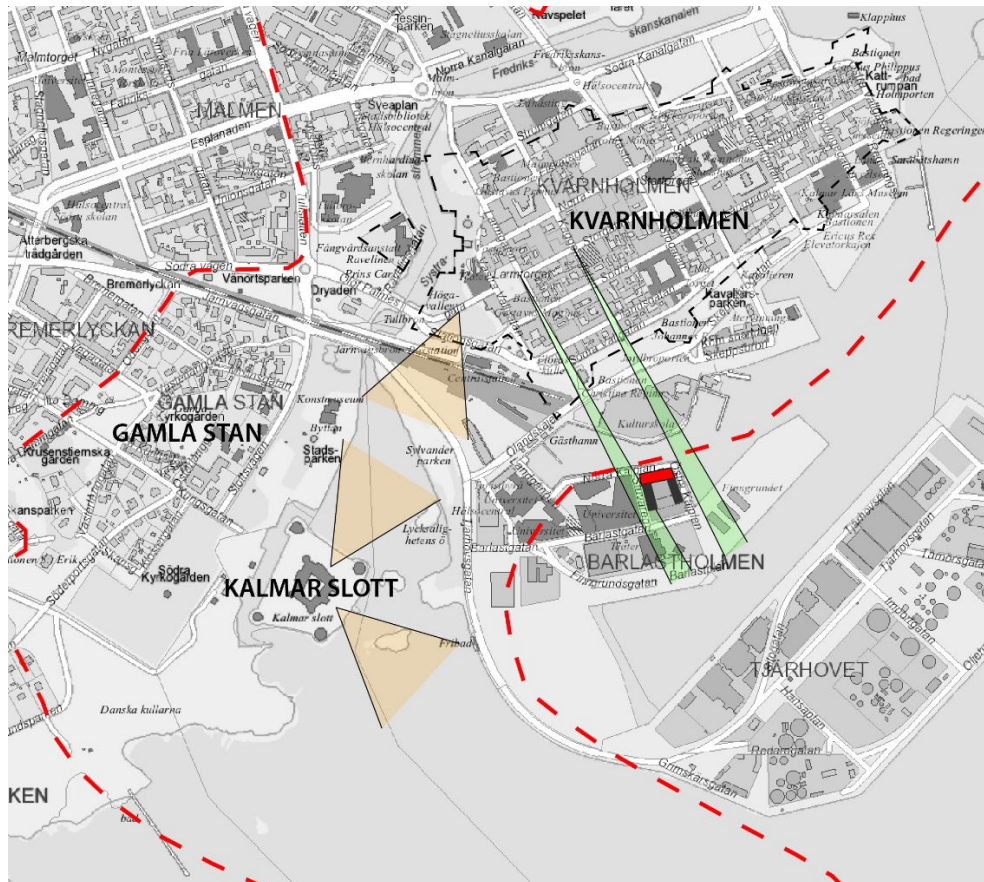


Vy från bastionen Johannes Rex, fotomontage av volym i vitt

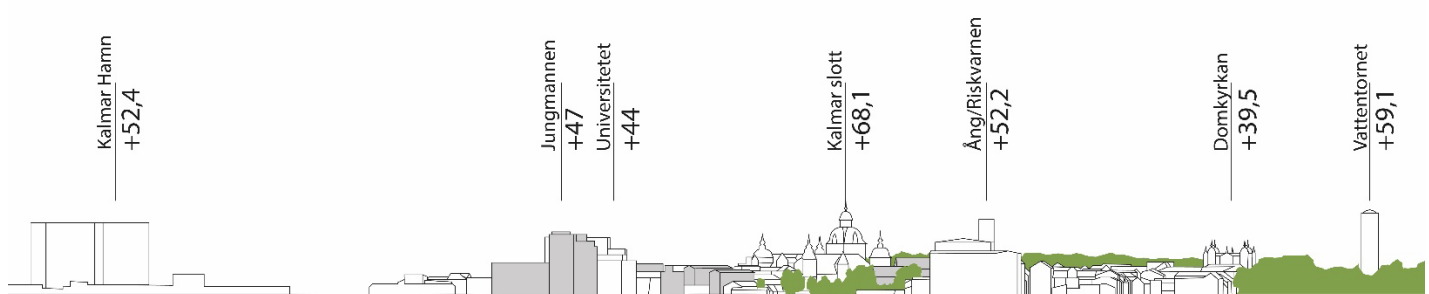
Datum
Upprättad 2020-06-10
Reviderad 2022-01-28

Ärendebeteckning
2017-2731

26(46)



Viktiga visuella samband i området markerade med gul triangel. Högre volym inom planområdet markerad med röd yta, Relevanta siktgator från kvarnholmen med grön triangel. Streckad linjegräns för riksintresse för kulturmiljö, Jungmannen utanför.



Sektions-vy från nordost över Tjärhovet, Barlastholmen, Kvarnholmen. Befintlig bebyggelse i vit volym, tillkommande bebyggelse i grå (fyra olika detalplaner, Jungmannen till vänster i bild)

I illustrationen ovan redovisas höjder i förhållande till nollplan. Inom Kvarnholmen är det tre byggnader som har tillåtit sticka upp över den jämnhöga siluetten. Utanför Kvarnholmen är det Kalmar slott som är dominerande i höjd, men även genom sin öppna placering mot sundet. Skalan förändras utanför området för riksintresse för kulturmiljö, på Barlastholmen och Tjärhovet till vänster i illustrationen är skalan annorlunda. Tillkommande bebyggelse på

Jungmannen anses ej påverka Kvarnholmens jämnhöga siluett eller konkurrera med Domkyrkans dominans på Kvarnholmen.

Funktionell påverkan

Den funktionella påverkan innebär att tidigare magasin och skjul med marina, butiker, kontor och lagerlokaler rivs och ersätts med kontor, hotell samt lokaler för centrumändamål, utbildning och forskning. En av de sista kvarvarande industribyggnaderna försvinner därmed från den inre gästhamnen. Funktionen av hamn finns dock kvar i närområdet varvid påverkan bedöms som låg.

Sammantagen påverkan

Planområdet är beläget utanför riksintresse för kulturmiljö H48. Det enskilda planförslaget innebär ingen större påverkan på riksintresset. Det som påverkas är stadens siluett från ett längre avstånd, dock inte kopplade till de visuella sambanden mellan de tre värdebärande elementen i riksintresset (Kvarnholmen, Kalmar slott, Grimskär), där bebyggelsen enbart framträder perifert eller bakom redan uppförda volymer.

Områdets värden kommer att:	Förändring ← →						
	Förädlas	Förökas	Förstärkas	Förbli oförändrade	Försvagas	Förvanskas	försvinna
Innebörd	Förbättring			Ingen påverkan	Skada	Risk för påtaglig skada	
Förhållningssätt	Inspirera Berika			Hänsyn Bruka varsamt	Indra - Lindra Minimera skadan	Ej tillåtet Undvika skadan	

Sammantagen bedömning av påverkan på riksintresse för kulturmiljö, ett spann mellan förbli oförändrad och försvagas.

Föreslagen volym skadar i sig inte riksintresset men det är av stor vikt att i genomförandet arbeta vidare med omsorg om material, volym och kvalitet hos tillkommande byggnad. Ett uttryck med gedigna materialval bör prioriteras framför enklare material och standardiserade lösningar. Volymen kan med fördel justeras eller på annat sätt gestaltas som smäcker. Vikten av god gestaltning har skrivits in i planens syfte samt regleras i plankartan med ”särskild vikt ska ägnas tillkommande bebyggelses färg- och materialval kopplat till riksintresse för kulturmiljö”. Ytterligare reglering är att den västra fasaden ska brytas upp lodrätt i kulör, material eller med indrag. Detta för att verka för att volymen sett från slottet ska få ett smäckrare och smalare visuellt intryck.

Kumulativa effekter Riksintresse

I den konsekvensbeskrivning som har tagits fram för planerna i området bedöms detta planförslag för sig och sammantaget med all utveckling i och invid riksintresset för kulturmiljö. Utredningen kommer fram till att pågående

Datum
Upprättad 2020-06-10
Reviderad 2022-01-28

Ärendebeteckning
2017-2731

28(46)

planering för projekten Jungmannen, Kvarnholmen 2:6 och Vedgårdsholmen 15 inte innebär någon betydelsefull ökning av de kumulativa effekterna för riksintresset. När planförslaget för Kvarnholmen 2:1 räknas in ökar belastningen markant och bedöms som att riksintresset försvagas eller förvanskas.

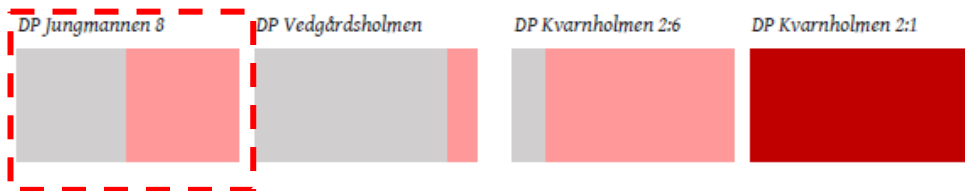


Illustration av planernas påverkan på riksintresset

Områdets värden kommer att:	Förändring						
	Förädlas	Förökas	Förstärkas	Förbli oförändrade	Försvagas	Förvanskas	försvinna
Innebörd	Förbättring			Ingen påverkan	Skada	Risk för påtaglig skada	
Förhållningssätt	Inspirera Benika			Hänsyn Bruka varsamt	Hindra - Lindra Minimera skadan	Ej tillåtet Undvika skadan	

Kumulativa effekter på riksintresset med alla fem planförslag

Sammantagen bedömning av de kumulativa effekterna för alla projekt i området innebär en stor ansträngning för riksintresset. Påverkningsgraden bedöms av WSP att vara mellan försvagas och förvanskas. Det är därför av stor vikt att arbeta med skadeförebyggande åtgärder i de enskilda projekten, samt bevaka frågor om gestaltning som har bäring på riksintresset i genomförandet.

Vidare arbete har påbörjats i den nya översiktsplanen för att minska osäkerheten vart nya högre volymer är möjliga att placera i förhållande till riksintresset, detta för att föreslagen högre volym inte ska bli prejudicerande på platsen. Ytterligare framtida arbete är framtagandet av en kommunal arkitekturpolicy och en kulturmiljöinventering för kvarnholmen.

Jungmannen bedöms inte öka de kumulativa effekterna på riksintresset i någon större betydelse och enskilt inte medverka till att påtaglig skada uppstår. Den bebyggelse som påverkar riksintresset till största del är Kvarnholmen 2:1 vilket Länsstyrelsen i Kalmar har bedömt till enbart skada.

Kommunen gör sammanfattningsvis bedömningen att planförslaget inte står i strid med 3 kap. 6§ i miljöbalken. Planområdet ligger utanför riksintresset för kulturmiljö men kan påverka det i viss grad genom sin volym. Denna volym blir ej särskilt synlig eller framträdande i de riksintressanta vyerna, inte heller är volymen placerad mellan värdebärande delar i riksintresset.

Flertalet planbestämmelser har införts för att begränsa påverkan på riksintresset sedan samrådet.

Trygghet och säkerhet

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

Tillgänglighet och infrastruktur

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

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

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

För att hantera kommande parkeringsbehov inom planområdet kan det byggas ett parkeringsdäck tillsammans med övrig nybyggnation. Trafikutredning föreslår att angöring till detta däck samt inlastning sker via Stuvaregatan.

Ny service

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

Förändring av teknisk försörjning

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

Dagvatten

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

Dagvattenutredningen redovisar även påverkan på miljö kvalitetsnormer. En beräkning av föroreningsbelastningen före och efter exploatering med den markanvändning som möjliggörs enligt planförslaget bedöms inte innebära någon skillnad mot nuläget ur föroreningssynpunkt.

Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	BaP
Halter - Nuläge/Efter exploatering	150	1400	2,6	11	23	0,61	4,6	4,6	37000	0,0096
Riktvärde	160	2000	8,0	18	75	0,40	10	15	40000	0,030
Mängder - Nuläge/Efter exploatering	0,44	4,0	0,0074	0,032	0,065	0,0018	0,013	0,013	110	0,000028

Tabell med beräknade halter ($\mu\text{g/l}$) och mängder ($\text{kg}/\text{år}$) för nuläge/efter exploatering. Fet markerat visar halter som överskrider riktvärdet

Föroreningshalterna är enligt beräkningarna generellt låga, men halten kadmium ligger över riktvärdet vilket påverkas av valet takmaterial i genomförandet. Sammantaget visar beräkningarna att ett genomförande enligt planförslaget inte har någon negativ påverkan på miljö kvalitetsnormer. Vidare redogör dagvattenutredningen för påverkan på recipienten. Då varken dagvattenflöden eller föroreningsgrad inte förväntas öka innebär en exploatering enligt planförslaget heller ingen påverkan på recipient eller grundvattenförekomst.

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

Den mer omfattande dagvattenutredningen kommer även den fram till att behovet av fördröjning samt rening är litet. En möjlig lösning skulle kunna vara filtermagasin, men det bedöms vara svårt med tanke på att gatan består av en kajkonstruktion. Åtgärden bedöms även som kostsam både i anläggningskostnad samt i driftskostnad i förhållande till vilka mängder och beräknade halter som planområdet genererar. I angränsande plan för Linnéuniversitetet vid Stuvaregatan finns en mindre anläggning i form av yttlig avrinning till trädplantering.

Behov av åtgärd mot störning och risk

Olycksrisk

Planområdet är beläget inom schabloniserat riskhanteringsavstånd från ett antal riskobjekt. Följande riskobjekt finns i området eller i dess direkta närhet; Cisterner för brandfarlig vätska och ammoniaklösning, cistern för brandfarlig gas, upplag av brännbart material (flis, massaved etc.), lagring och hantering av ammoniumnitrat (konstgödsel), båtmack, farligtgodsled

Enligt framtagen riskutredning rekommenderas ett antal byggnadstekniska åtgärder som minskar risknivån för planområdet. De åtgärder som föreslås är:

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

Ytterligare åtgärder som kan vara aktuella är att byggnadens stomme utförs så att den inte kollapsar vid ett infallande tryck av 64kPa följt av en explosion av ammoniumnitrat. I utredning har den dimensionerande mängden satts till 300 ton. Samtidigt slår utredning fast att ett scenario med explosion av ammoniumnitrat inte är att betrakta som ett dimensionerande scenario och åtgärder för att begränsa konsekvenserna av scenariot bör därför endast vidtas om kostnaderna bedöms rimliga. Det ammoniumnitrat som förvaras i hamnen har genomgått detonations tester enligt gällande standard.

Byggnation enligt detaljplanens förslag innebär att fler personer befinner sig närmare riskkällan. De åtgärder som vidtas medför att risknivån för personerna inom detaljplaneområdet inte bedöms signifikant högre än för övriga personer på Kvarnholmen. Att åtgärderna genomförs säkerställs i samband med bygglövsprövningen.

Datum
Upprättad 2020-06-10
Reviderad 2022-01-28

Ärendebeteckning
2017-2731

32(46)

Om åtgärderna följs reduceras risken för planområdet men den elimineras inte helt. Vid större explosioner av större mängder ammoniumnitrat, över 300 ton, finns risk för byggnadskollaps, vilket skulle innebära större konsekvenser för personer som vistas på fastigheten. Dock anses sannolikheten för att detta ska ske vara så låg att det ej bedöms rimligt att hantera vidare i planskedet. Riskutredningen är utförd enligt de beslutade riktlinjerna *Riskhanteringsmodell för nybyggnation och etableringar i Kalmar kommun*, samt enligt metodik från *Värdering av risk* från MSB. Kommunen anser därför att den kvarvarande risken är acceptabel för föreslagen markanvändning.

Planen regleras med bestämmelse b3 – Byggnadens konstruktion ska vara dimensionerad för att klara ett infallande tryck av 65kPa. Samt bestämmelse om ventilationens

Översvämning

För att hantera översvämningsrisken i samband med framtida höjda havsvattennivåer regleras i detaljplanen att byggnader ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till +2,8 meter över nollplanet inte skadar byggnaders konstruktion. I genomförandet av Norra och Östra kajplan är det viktigt att kajen lutar bort från fastigheten Jungmannen.

Buller

Planförslaget innehåller användningarna hotell, centrum, kontor och skola. Användningarna hotell och centrum berörs inte av fasadbuller då de ej finns med i hamnens tillstånd eller på annat sätt ska regleras enligt gällande lagstiftning eller riktlinjer. Bullerkrav gäller istället för inomhusmiljön vilket säkerställs i bygglovsskedet. För användningen kontor och skola gäller hamnens tillstånd om:

- Skola dagtid (07-18) 50dBA, kväll och helg (18-22) 45 dBA ekvivalent ljudnivå
- Kontor dagtid (07-18) 60 dBA, kväll och helg (18-22) 55 dBA samt natt (22-07) 50dBA ekvivalent ljudnivå.

Den framtagna bullerutredningen för industribuller har beräknat fram ljudnivåer baserat på hamnens verksamhet. De individuella ljudkällorna har mätts upp på plats vid full drift för att få en så verklighetstrogen bild som möjligt. Ljudkällorna har sedan placerats ut baserat på de loggböcker som hamnen har för: när, var och hur de olika maskinerna används. Detta har mynnat ut i fem olika scenarier som presenteras i tabellform och genom bullerkartor i rapporten.

Datum
Upprättad 2020-06-10
Reviderad 2022-01-28

Ärendebeteckning
2017-2731

33(46)

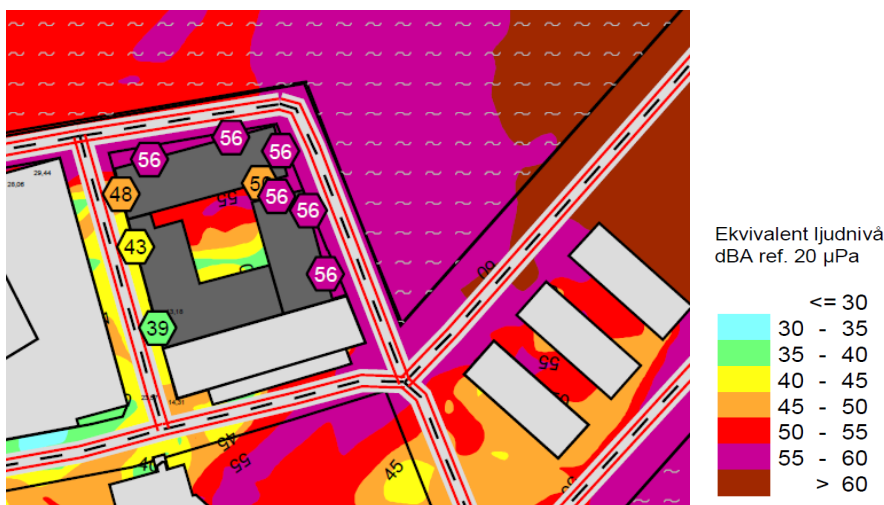
Högsta beräknade fasadnivå (dBA) vid planerade:	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
Utbildningslokaler/ kontorslokaler/ hotellverksamhet Lungmannen 8	56	52	54	50	50

Utdrag ur bullerutredningen, högsta uppmätta värde vid fasad.

Då verksamheten i hamnen kan pågå dygnet runt, alla dagar i veckan, blir det lägsta värdet i hamnens tillstånd styrande.

För användningen skola gäller 50 dBA dagtid och 45 dBA kvällstid, dessa värden överskrids i den östra delen av planområdet i scenario 1 och 3. Den västra delen av planområdet klarar 45 dBA. Plankartan regleras därför med en placeringsbestämmelse att utbildningslokaler ska placeras i väster mot Stuvaregatan.

För användningen kontor gäller 60dBA dagtid, 55 dBA kväll och helg, samt 50 dBA natt. Värdet för dagtid klaras i alla 5 scenarier, värdet för kväll och helg överskrids med 1 dBA i norra och östra delarna av planområdet i scenario 1, men inryms i de andra fyra



Utdrag ur bullerutredningens kartering, Scenario 1

Nattetid överskrids ljudnivån i scenario 1-3. Enligt utrett förslag kommer kontorsverksamhet inom Ljungmannen 8 kunna uppföras där utbildningslokaler kan uppföras. Kontorsverksamhet kommer inte kunna uppföras om ljudnivåerna vid fasad ska klaras kvällstid och nattetid. Kvällstid är dock ljudnivåerna i hela kvarteret nära godkänd nivå enligt tillståndet för det värst beräknade scenariot. Med dimensionering av fasad och fönster med tillräckligt hög ljudisoleringsbedöms kontorslokaler kunna uppföras inom hela fastigheten utan att det ska utgöra olägenhet kvällstid för de som arbetar i lokalerna.

Datum
Upprättad 2020-06-10
Reviderad 2022-01-28

Ärendebeteckning
2017-2731

34(46)

Beräkningarna i bullerutredningen är gjorda med samtliga ljudkällor i full drift under hela tidsperioden vilket ofta in är fallet i verkligheten. Det kan antas att ljudnivåerna blir något lägre varvid ljudnivån för kontor kvällstid bör kunna inrymmas i hamnens tillstånd. En annan faktor är återkomsttiden, de olika scenarierna har identifierats av hamnen som möjliga men det värsta scenariot vad gäller buller, scenario 1, har inte inträffat någon gång under föregående års loggböcker. En annan aspekt är rimligheten att kontorslokaler ska regleras strängare i bullersynpunkt under kvälls och nattetid då lokalerna innehåller vakna personer som arbetar.

Sammantaget anses det att ljudnivåer utomhus inte bör påverka bedömningen av markens lämplighet utifrån buller. Det bör i stället vara ett underlag för att säkerställa att dimensionering av yttervägg innehåller ljudkrav enligt BBR inomhus för kontorslokaler. Genom att värdet för dagtid klaras samt att kvällsvärdet är nära att inrymmas vid fullt driftfall vid ett värsta scenario med låg återkomsttid, anses kontorslokaler vara möjliga att placera inom hela planområdet.

Förorenad mark

Inom planområdet har det tidigare bedrivits en grafisk industri som kan ha orsakat markföroreningar. I övrigt består marken delvis av fyllnadsmassor som i sin tur kan innehålla föroreningar. Eftersom det finns befintliga byggnader med pågående verksamheter inom hela fastigheten Jungmannen är det svårt att undersöka marken innan befintliga byggnader har rivits. En förutsättning för att säga upp nuvarande hyresgäster och riva befintliga byggnader är att planförslaget vinner laga kraft då det annars bedöms vara en oskäligen ekonomisk konsekvens för fastighetsägaren. Även allmänplatsmark mot vattnet är svårt att undersöka marken då denna är en del av kajens konstruktion. Undersökning och sanering av kajen kommer ske i och med att kajen renoveras, något som kommer göras i direkt anslutning till att planen vinner laga kraft.

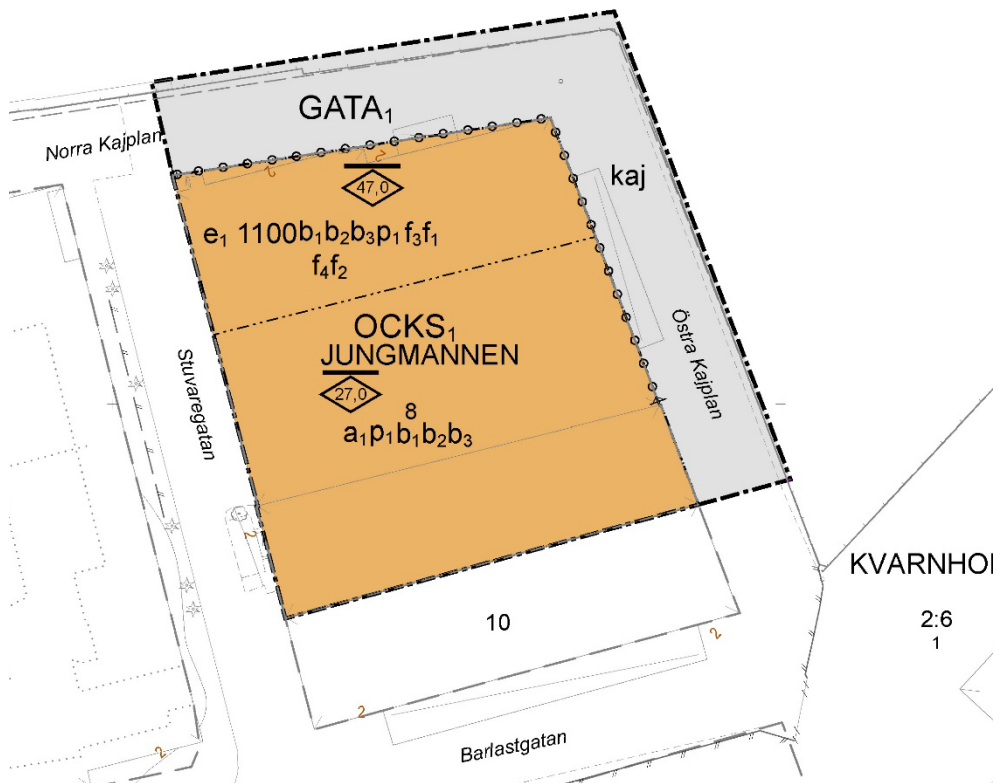
För den användning som planförslaget innehåller krävs att marken ska klara Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) Detta säkerställs genom att plankartan regleras med en administrativ bestämmelse att startbesked för nybyggnation får inte ges förrän markföroreningar har avhjälpats.

Detta gäller inte rivningslov enligt 9 kap 10 § pbl.

I samband med rivning av nuvarande bebyggelse inom planområdet behöver en fördjupad markundersökning göras och lämnas till tillståndsmyndigheten.

Beskrivning av planbestämmelser

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



Utsnitt ur plankartan.

Allmän platsmark

Användningsbestämmelser

GATA₁

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

Egenskapsbestämmelser

kaj

Kaj, promenad

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

C

Centrumändamål

O

Tillfällig vistelse.

K

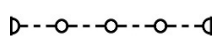
Kontor

S₁ Höskola, vuxenutbildning, forskning

Egenskapsbestämmelser

- f₁** Översta våningen ska i huvudsak vara indragen från underliggande fasadliv. Denna bestämmelse reglerar endast det som blir synligt från längre avstånd och ifrån vissa vyer kopplat till riksintresset för kulturmiljö. Avsikten med bestämmelsen är att bryta upp den översta våningen för att mildra det visuella intrycket.
- f₂** Byggnadens västra fasad ska brytas upp vertikalt i kulör, material eller med indrag. Avsikten med bestämmelsen är att byggnaden i vyer från slottet ska upplevas slankare.
- f₃** Byggnadens huvudentré ska placeras mot Norra Kajplan. Avsikten med bestämmelsen är att verksamheten ska öppna upp sig mot gästhamnen samt säkerställa utrymningsmöjlighet bort mot Tjärhovets verksamheter.
- f₄** Särskild vikt ska ägnas tillkommande bebyggelses färg- och materialval kopplat till riksintresse för kulturmiljö.

Utfart

 Körbar förbindelse får inte anordnas.

Utförande

- b₁** Byggnader ska utföras så att naturligt översvämande vatten upp till nivån +2,8 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadernas konstruktion.
- b₂** Ventilationen ska utföras i riktning bort från Tjärhovet. Minskar sannolikheten att farliga gaser eller brandrök kommer in i ventilationen vid olycka på Tjärhovet.
- b₃** Byggnadens konstruktion ska vara dimensionerad för att klara ett infallande tryck av 64kPa. Säkerställer att byggnaden inte kollapsar till följd av olycka på Tjärhovet.

Placering**p₁**

Utbildningslokaler ska placeras i väster mot Stuvaregatan. Detta för att inte begränsa hamnens verksamhet kopplat till industribuller.

Omfattning**e₁ 0,0**

Största byggnadsarea är angivet värde i m². Reglerar storleken på fotavtryck på den högre norra volymen.

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Planen regleras med två olika nockhöjder 47 respektive 27 meter. Höjderna harmoniserar med kringliggande modern bebyggelse och skapar en inramning av gästhamnen. Planen som ligger utanför riksintresse för kulturmiljö skiljer sig i höjd från det historiska Kvarnholmen och bilder tillsammans med Linnéuniversitetet en ny årsring med stadsutveckling i Kalmar.

Administrativa bestämmelser

Huvudmannskapet är kommunalt för allmän platsmark.

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

Strandskyddet är upphävt

a₁

Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar åtgärdats. Denna bestämmelse finns med då hela fastigheten Jungmannen 8 är bebyggd och har pågående verksamhet i byggnaderna. När befintliga byggnader rivits kan marken undersökas och eventuella föroreningar åtgärdas innan nybyggnation.

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

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

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

Kajerna inom planområdet är i dåligt skick och behöver renoveras. Detta kräver anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen enligt 11 kap. MB. Detta görs i samband med tänkt exploatering av området.

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

Exploateringsavtal och föravtal

För genomförandet av denna detaljplan kommer ett exploateringsavtal att ingås mellan LW Jungmannen AB och Kalmar kommun.

Exploateringsavtalet reglerar att exploatören ska finansiera 50% av kajens ombyggnation och förstärkning (exklusive framdragning av vatten och andra åtgärder som enbart är till nytta för gästhamnen) samt 100% av anläggandet av en gångbana på Stuvaregatan. Exploatörens delfinansiering är begränsad till 12 500 000 kr exklusive moms. Summan räknas också upp med entreprenadindex. Exploatören ska i samband med exploateringsavtalet ställa en moderbolagsborgen som säkerhet för detta åtagande.

I avtalet stadgas också åtgärdsordningen att kajen först ska förstärkas, därefter ska byggnation av hotellet ske, och till sist ska kajens ytskikt färdigställas. En uppskattning om att kajens förstärkning tar upp till 14 månader från det att beställning skett finns också med i avtalet. Kajens ytskikt ska få en liknande utformning som befintlig kaj med trädäck vidare västerut framför universitetet.

Exakt utformning överenskommes muntligen mellan parterna vid arbetenas utförande.

Övriga avtal eller överenskommelser

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

Ett separat avtal rörande finansiering av kajbyggnation har också tecknats under planprocessen. Avtalet har möjliggjort att kajens ombyggnad påbörjas innan detaljplanen antagits. Exploatörens delfinansiering av åtgärden säkras i avtalet som också innehåller överenskommelse om att de pengar exploatören betalar ska betalas tillbaka om en ny detaljplan för fastigheten inte kan vinna laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

I samband med detaljplanearbetet har följande tekniska utredningar tagits fram:

- Riskutredning (PS Group)
- Bullerutredning (Ramböll Sweden AB)
- Trafik- och parkeringsutredning (AFRY)
- Dagvattenutredning (Vatten- och Samhällsteknik AB)
- Dagvattenutredning avrinningsområdet (Vatten- och Samhällsteknik AB)
- Kulturmiljöanalys (WSP)
- Bullerutredning industri (WSP)
- Miljökonsekvensutredning (Vatten- och Samhällsteknik AB)

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

- Fördjupad markundersökning för kartläggning av eventuella föroreningar samt förstärkningsbehov i samband med grundläggning

Tekniska anläggningar

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

Ekonomiska frågor

Kommunen bedömer att planen är ekonomiskt genomförbar.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader

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

Intäkter

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

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och 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.
- Kostnader uppstår för ägaren av Jungmannen 8 i och med genomförandet av detaljplanen kopplat till deras åtaganden i föravtal och exploateringsavtal tecknat med Kalmar kommun. Kostnader uppstår också då fastighetsägaren väljer att bebygga den nya bygggrätt som möjliggörs i detaljplanen. Fastighetsägaren får kostnader för undersökning och eventuell sanering av fastigheten.

Intäkter

- En exploatering enligt detaljplanen innebär ett höjt markvärde för fastigheten
- Hyresintäkter från framtida verksamheter
- Ledningsägare vars ledningar ska betjäna planområdet får intäkter i form av anslutningsavgifter.

Planavgift

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

Konsekvenser av planens genomförande

Strategisk miljöbedömning

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

Undersökning

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

Miljökonsekvensbeskrivning

Planförslaget bedöms orsaka betydande miljöpåverkan med avseende på kulturmiljön med hänsyn till påverkan av den kumulativa effekten på riksintresset Kvarnholmen Kalmar innerstad H48. Den miljöpåverkan bedöms gälla enbart de kumulativa effekterna, det enskilda förslaget innebär ingen betydande skada på riksintresset, inte heller tillföra någon betydande del i de kumulativa effekterna på riksintresset för kulturmiljö.

Bedömningen om miljöpåverkan avser Jungmannen tillsammans med fyra andra planer i området. Under planens framtagande har flertalet justeringar gjorts för att lindra den kumulativa påverkan på riksintresset. Vad gäller planförslaget har följande bestämmelser förts in från miljökonsekvensbeskrivningen:

- Höjden på bebyggelsen regleras med en nockhöjd som samspelar med bebyggelsen på angränsande fastighet (Linnéuniversitetet)
- I detaljplanens syfte har vikten av god färg- och materialval skrivits in.
- Plankartan regleras med utformningsbestämmelse som ytterligare belyser vikten av färg- och materialval kopplat till riksintresset.
- Byggnadens västra fasad ska genom färg, material eller med indrag brytas upp vertikalt för att skapa ett slankare visuellt intryck i vyer från slottet.
- Översta våningen ska i huvudsak vara indragen från underliggande fasadliv

Ytterligare bestämmelser har införts med hänsyn av risk och hälsa:

Datum
Upprättad 2020-06-10
Reviderad 2022-01-28

Ärendebeteckning
2017-2731

42(46)

- Ventilation ska utföras i riktning bort från Tjärhovet.
- Byggnadens konstruktion ska vara dimensionerad för att klara ett infallande tryck av 64kPa.
- Området riskerar att översvämmas i framtiden på grund av klimatförändringar. Planförslaget innehåller en bestämmelse att en byggnad ska utföras så att naturligt översvämande vatten upp till nivån +2,8 meter över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion. Små/måttliga/stora konsekvenser beroende på vilka skyddsåtgärder som görs i framtiden av infrastruktur och tomtmark.
- Det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet eftersom området är ianspråktaget sedan tidigare. En fri passage längs stranden säkerställs på kaj.
- Startbesked får inte ges förrän markföroreningar avhjälpes.

Sammantaget har kommunen genom detta minskat miljöpåverkan till den grad att konsekvenserna av planens genomförande enbart uppgår till små eller måttliga. I vissa aspekter finns positiva konsekvenser av genomförandet så som Vattenmiljö, Hälsa och säkerhet (sanering). Kommunen anser därför att ett antagande inte innebär påtaglig skada, går emot något utpekat miljömål eller innebär någon fara för allmänheten avseende risk. Aspekter som behöver följas upp i planens genomförande är att en undersökning av markmiljön genomförs innan bygglov för nybyggnation ges. Ytterligare aspekt är att de utformningsbestämmelser som planen regleras med och som är inskrivna i planens syfte säkerställs i bygglovet.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Riksintressen

Kulturmiljövård

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

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

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

Kalmar Hamn

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

Flygplatsens hinderytor

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

Fornlämningar

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

Strandskydd

Strandskyddet (*MB 7 kap*) syftar till att trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet på land och i vatten. Strandskyddet är sedan länge upphävt i området. I och med framtagandet av ny detaljplan återinträder strandskyddet och en ny prövning av upphävande måste göras. Särskilt skäl för fortsatt upphävt strandskydd är i detta fall att området redan idag är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Miljö kvalitetsnormer

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

Utomhusluft

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

Vatten

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

Översiktsplaner

Översiktsplan för Kalmar kommun

Enligt översiktsplanen (*Översiktsplan för Kalmar kommun, antagen av kommunfullmäktige 2013-01-25*) ligger fastigheterna Jungmannen 8 och 9 inom innerstadens stadskärna. I översiktsplanen anges att innerstaden ska fortsätta att utvecklas till en blandad del av staden med ett stort utbud av arbets- och studieplatser, affärer samt kultur- och idrottsverksamheter. Denna del av stadskärnan står inför stora förändringar genom bland annat utvecklingen av Linnéuniversitetet. Översiktsplanen betonar att det är viktigt att förädla, utveckla eller omvandla

och samtidigt behålla de kulturhistoriska kvaliteterna i utvecklingsarbetet. I översiktsplanen nämns strategier för ökad attraktivitet och tillväxt, till exempel att fler ska få chansen att bo och arbeta vid Kalmarsund, Kalmarsund ska vara ett attraktivt turist- och besöksmål och livskvaliteten ska vara hög vid Kalmarsund. Planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Fördjupad översiktsplan

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

Vatten och avlopp – Tematiskt tillägg till översiktsplanen

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

En hållbar dagvattenhantering innebär att

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

VA-policyn har legat till grund för den dagvattenutredning som är framtagen till detaljplanen. I utredningen konstateras att en exploatering enligt planförslaget inte leder till ökade dagvattenflöden eller ökad föroreningsbelastning.

Dagvatten föreslås avledas via befintligt ledningsnät och det bedöms inte föreligga något direkt behov av rening.

Grönstrukturplan

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

Lägsta färdiga golvhöjd

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