

## Detaljplan för Del av Vedgårdsholmen 15, (Hamnkrogen) Kvarnholmen

### Samrådsredogörelse

Planförslaget har varit på samråd under tiden 2022-04-01 till 2022-04-22. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista, och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

### Sammanfattning

Inkomna synpunkter gäller dels förslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljö samt hamnens påverkan på planområdet. Dessa har besvarats i denna samrådsredogörelse och föranleder inga direkta ändringar i förslaget eller i kommunens ställningstagande i ärendet.

Det som har förändrats sedan samrådet är den allmänna platsmark som gick igenom kvartersmarken. Denna har utgått till förmån för ett x-området som säkerställer allmänhetens passage mellan kajpromenaden och den allmänna gatan. Liket tidigare allmän platsmark så är x-området avgränsat i höjdded vilket betyder att det är möjligt att överbygga passagen så länge allmänhetens framkomlighet säkerställs.

## Inkomna synpunkter

### Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens synpunkter gällande Hälsa och säkerhet måste beaktas för att planförslaget ska anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsen har även rådgivande synpunkter som redovisas som upplysningar vilka kan påverka genomförandet av planen. För genomförandet kan även tillstånd eller dispenser krävas enligt annan lagstiftning.

#### Kontroll enligt 11 kap. PBL

- Hälsa och säkerhet

#### Hälsa och säkerhet

##### Buller

Länsstyrelsen har synpunkter på bedömningsgrunder, underlag samt antaganden vid bullerutredningen.

##### Bedömningsgrunder

I hamnens miljötillstånd från år 2009 finns två bullervillkor. Det ena villkoret avser bostäder, utbildningslokaler och vårdbyggnader. Det andra villkoret avser arbetslokaler för ej bullrande verksamhet. Inget av villkoren reglerar bullerexponering vid hotell. Detta beror sannolikt på att det inte fanns något hotell i hamnens omgivning vid tidpunkten för miljötillståndets prövning. I bullerutredningen har uteblivandet av hotell i villkoren tolkats som att det inte finns någon begränsning i tillståndet avseende bullerexponering från hamnverksamheten mot hotell. Länsstyrelsen delar inte denna tolkning. Bulleremission från hamn till hotell utgör en klar miljöaspekt som riskerar medverka till olägenhet enligt miljöbalkens 9 kapitel.

*Kommentar: Hotell packhuset har funnits på platsen sedan 1986, dess utbredning gör även att det ligger närmre hamnens verksamhet än nu föreslagen utbyggnad. Detta betyder att slutsatsen att det inte fanns hotellverksamhet när miljötillståndet gavs 2009 var felaktigt. Bullerutredningen har därför mycket riktigt "tolkat" att hotellverksamhet inte ska prövas mot hamnens bullervärden vid fasad, då dessa inte finns angivna i miljötillståndet, även med närhet till befintlig hotellverksamhet.*

Även om boende på hotell är tillfälligt finns behov av låg bullerexponering för återhämtning, rekreation och god sömn. Miljöaspekter och villkor i miljötillstånd tolkas av tillsynsmyndigheten. Miljöaspekter som är inte är explicit reglerade i tillstånden tolkas i förhållande till villkoren. En tolkning som sedan kan bekräftas eller avstyrkas av domstol vid en överprövning.

*Kommentar: Den befintliga hotellverksamheten är inte reglerad i hamnens miljötillstånd, och kan därför inte ligga till grund för denna prövning. Hotell är vistelse av tillfällig art och ska därför behandlas som sådan i prövningen. Verksamheten har funnits på platsen sedan 1986*

Datum  
2023-03-01

Ärendebeteckning  
2016-5322

*och kan därför inte anses som en ny oförutsedd verksamhet som behöver tolkas huruvida hamnens tillstånd ska gälla för nämnd verksamhet.*

Kalmar kommuns miljöförvaltning är tillsynsmyndighet för hamnens miljöfarliga verksamhet enligt miljöbalken och det är därför de som gör tolkningen av villkoret i detta fall. Länsstyrelsen finner det dock inte osannolikt att tillsynsmyndigheten och överprövande instanser skulle bedöma hotell som jämförbart med en bostad och att villkoret för bostäder, utbildningslokaler och vårdbyggnader också ska gälla för hotell. Eventuellt med vissa justeringar efter en skälighetsavvägning i och med att hotell utgör en tillfällig vistelse.

*Kommentar: Kommunen delar inte länsstyrelsens tolkning att tillsynsmyndigheten och överprövande myndighet skulle jämföra bostäder med hotell likt ovan: "Länsstyrelsen finner det dock inte osannolikt att tillsynsmyndigheten och överprövande instanser skulle bedöma hotell som jämförbart med en bostad och att villkoret för bostäder, utbildningslokaler och vårdbyggnader också ska gälla för hotell." Detta ses som spekulation av en framtida prövning som ligger utanför länsstyrelsens mandat. Denna slutsats följer inte heller gällande praxis eller lagstiftning.*

Utfallet av en framtida prövning av bullerstörning eller av tillsynsmyndigheten initierad tillsyn av bullervillkoren skulle därmed kunna vara ett överskridande av villkoren. Ett överskridande som skulle medföra behov av skyddsåtgärder från hamnverksamhetens sida för uppfyllande av villkoren. Detta genom fysiska skyddsåtgärder så som bullerskydd eller administrativa skyddsåtgärder genom begränsning av verksamheten till vissa delar av det tillståndsgivna området samt/eller begränsningar i tid.

*Kommentar: Då föreslagen markanvändning är reglerad med tillfällig vistelse ska inte hamnens genererade fasadvärden vid planområdet skapa några behov av skyddsåtgärder. Hamnens möjligheter att bedriva sin verksamhet är oförändrad mot dagsläget. Utöver detta så finns det befintliga kontorslokaler 40 meter, samt bostäder 80 meter, norr om planområdet som omfattas av hamnens tillstånd. Hamnens möjligheter att generera mer buller vid planområdet i framtiden är med andra ord redan begränsat på grund av sin närhet till staden, att den befintliga hotellverksamheten tillåts att utöka sina lokaler i aktuellt planområde ändrar inte några förutsättningar eller påverkar hamnens möjligheter negativt.*

I bullerutredningen anges vidare att möjlighet finns att släcka ut villkor för buller i miljötillstånd för tillkommande bostäder genom att ange beräknade bullervärden och tillämpa PBL 4 kap 33a § vid antagande av ny detaljplan. PBL 4 kap 33a § avser dock, vad länsstyrelsen erfar, endast bostadsbebyggelse varvid denna bestämmelse inte bedöms tillämplig i denna detaljplan.

*Kommentar: Bullerutredningen är likt planområdena uppdelad i olika etapper där den västra delen innehåller användningen bostäder. Denna skrivning finns med i bullerutredningen men inte i planbeskrivningen då den ej är aktuell för denna plan.*

Underlag och antagande vid bullerberäkning

Länsstyrelsen har inga synpunkter på underlag eller beräkning av buller

Datum  
2023-03-01

Ärendebeteckning  
2016-5322

från väg och tågtrafik. I enlighet med mark- och miljööverdomstolens dom i Mål nr P 2099-18 den 2019-06-28 ska beräkningar av bulleremissioner baseras på ett miljötillståndets tillståndsgivna maximala produktion snarare än aktuell faktisk produktion. I och med att hamnen har en icke planerbara produktion samtidigt som dess miljötillstånd endast reglerar produktionen per årsbasis skulle en maximal produktion kunna innefatta en samtida lastning och lossning vid samtliga kajer under enskilda dagar. Ett sådant scenario kan antas orimligt vad gäller både nutid och framtid. Men att, som i bullerutredningen, begränsa scenarier till faktisk och historisk verksamheten bedöms ge en underskattning av möjliga framtida bullerexponering. Särskilt som att hamnen, som redovisat i miljörapporter för de senaste fem åren, endast nyttjade maximalt 19% av tillståndet med avseende på antalet anlöp och 49% av tillståndet med avseende på godshantering över kaj.

*Kommentar: I refererad dom står det följande "Hur bullervärdena ska tas fram och redovisas i planbeskrivningen har inte reglerats närmare utan får anpassas till situationen i det enskilda fallet."*

*Kommunen anser att det som redovisats är adekvat för situationen samt för föreslagen markanvändning. Inombusvärden för hotell regleras i annan lagstiftning och regleras inte vidare i PBL eller MB med fasad värden utombus. Kommunen har visat genom både möjliga och "worst-case" scenarion vad fasadvärden kan uppgå till inom planområdet. På så sätt kan exploator i det framtida bygglovet anpassa fasadens och fönsters bullerdämpande egenskaper för att uppnå reglerade inombusvärden. Värden som redovisats är specifika för hamnens verksamhet och varje bullerkälla så som exempelvis truck, hjullastare, kran, stödmotorer osv har mätts in enskilt. De uppmätta bullerkällorna har sedan beräknats utifrån hamnens uppgifter om vid vilka typer av lastningar och lossningar som maskinerna används.*

*Vidare står det i domen att "Bullerredovisningen ska emellertid omfatta inte bara befintliga bullerförhållanden utan även en bedömning av den framtida bullersituationen. Detta innebär bl.a. att hänsyn ska tas till planerade utvidgningar av bullrande anläggningar och verksamheter utifrån vad som är känt i samband med planläggningen (se prop. 2013/14:128 s. 44)."*

*Kommentar: Hamnens verksamhet genererar främst buller genom lastning och lossning av anlöpande fartyg. Det är mycket riktigt så att hamnen inte har utnyttjat sitt miljötillstånd till fullo senaste åren. Vad som är känt i samband med denna planläggning är att hamnen inte har några intentioner att utöka sin verksamhet norr ut det vill säga "mot" planområdet. Hamnen kommer alltså inte varken i närtid eller på längre sikt generera mer buller vid planområdet. Anlöp av fartyg kan ske när som helst på dygnet och året, vilket gör att verksamheten är svår att planera eller förutse. Kommunens slutsats är att de kajer som hamnen idag nyttjar till sin verksamhet kan användas på liknande sätt som de gör idag, dock omöjliggörs redan en utvidgning av denna verksamhet norr ut precis intill planområdet genom verksamhetens närhet till staden där det finns bostäder som ingår i hamnens restriktioner i miljötillståndet.*

*Till sist står det i refererad dom att "Om det finns ett tillstånd enligt miljöbalken bör den verksamhet som tillståndet omfattar ingå i bedömningen."*

*Kommentar: Kommunen har inkluderat den verksamhet som har ett tillstånd enligt miljöbalken i bullerutredningen och i bedömningen av markens lämplighet. Kommunen har tillsammans med hamnen och bullerkonsult tittat på lämpliga scenarion för att beskriva både vad*

Datum  
2023-03-01

Ärendebeteckning  
2016-5322

*som kan beskrivas som hamnens "dagliga verksamhet" samt "worst-case" scenarion (scenario 1-3).*

Vid modellering av bullerspridning från hamnverksamheten bedömer länsstyrelsen att även stötmotorer vid fartygen behöver ingå som punktkälla i modellen. Vidare saknar länsstyrelsen modellering och bedömning av lågfrekvent buller.

*Kommentar: Bullerutredningens slutsats kring buller av lågfrekvent buller är att: "Då ljudet från hamnen är lågfrekvent krävs en konstruktion med mycket god ljudreduktion i låga frekvenser för att kunna innehålla krav på ljudnivå inomhus" Detta grundar sig återigen på att det är fasadens bullerdämpande egenskaper som är relevant för att klara inomhusvärden.*

*Slutkommentar buller: Kommunen delar inte länsstyrelsens slutsats att markanvändningen hotell ska vara jämförbar med bostäder och att det är bullervillkoren för bostäder i hamnens miljötillstånd som ska uppnås inom planområdet. Kommunen anser sig ha på ett korrekt, relevant och platsspecifikt sätt redovisat hur buller kan påverka planområdet både i dagsläget och i framtiden. Detta kan sedan användas för att uppnå de inomhusvärden i BBR som är relevanta för föreslagen markanvändningen i bygglovet. Hamnens verksamhet kan inte utvidgas norr ut så att mer buller genereras vid planområdet, detta omöjliggörs då detta skulle göra att tillståndets bullerbegränsningar för bostäder överskrids.*

### Markföroreningar

Kommunen har angivit i planbeskrivningen att det i anslutning till planområdet funnits historiska miljöfarliga verksamheter som kan ha respektive har konstaterat bidragit till föroreningar. Kommunen har dock inte bedömt om dessa historiska verksamheters eventuella samt konstaterade föroreningsproblematik kan påverka planområdet. En sådan bedömning behöver göras i planbeskrivningen. Marken inom delar av planområdet består av mark som införlivats med Kvarnholmen genom utfyllnad av omkringliggande vattenområden. Generellt finns risk för föroreningsproblematik inom fyllnadsmassor. Om risk för föroreningsproblematik i aktuella fyllnadsmassor inte kan avskrivas efter historisk inventering behöver riskerna utredas genom en miljöteknisk undersökning.

I planbeskrivningen behöver det också framgå vilka riktvärden som ska tillämpas inom planområdet i händelse av påträffande av föroreningar. Detta för att tydliggöra i planhandlingar till vilka föroreningsnivåer en eventuell sanering ska ske till. Lika skyddsnivåer bör eftersträvas inom ett område som totalt sett har samma typ av markanvändning. Vid kontor och hotell tillämpas vanligtvis naturvårdsverket generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM).

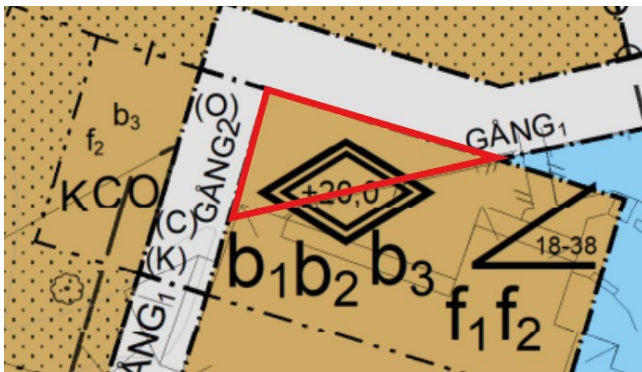
*Kommentar: Planbeskrivningen kommer att dels utvecklas genom en historisk inventering, samt förtydligas att det är MKM som gäller för hela planområdet.*

*Noterbart är att ingen ny markanvändning föreslås mot vad som finns inom nuläget, därav kan markens lämplighet i förhållande till pågående användning redan anses avgjord. En problematik som finns är att tillkommande byggrätt på landytan till största del är vid eller på kajen, Att prova markmiljön i befintlig*

Datum  
2023-03-01

Ärendebeteckning  
2016-5322

*kajkonstruktion är riskfyllt då konstruktionen inte är helt känd med exempelvis placering av dragstag och annan grundläggning. Kajen med kringliggande markområde kommer att behöva förbättras och renoveras innan byggnation kan ske. Genomförandet av detta regleras i exploateringsavtal. Den mark som berörs av tillkommande bebyggelse (redovisas nedan) är cirka 50m<sup>2</sup> och ligger helt inom kajkonstruktionens utbredning. Marken kommer därför att undersökas i genomförandet när kajen ska renoveras. Potentiell kostnad för att sanera dessa 50m<sup>2</sup> mark anses inte vara av sådan vikt att det botar genomförandet av hela projektet. Kravet kvarstår att marken ska saneras till MKM.*



*Markyta som berörs och behöver undersökas när kajen renoveras.*

### Dagvatten

I dagvattenutredningen föreslås att etablera skärmbassäng i samband med ombyggnation av tillhörande kaj och tillkommande bryggor. Länsstyrelsen kan hålla med om att den lösningen kan vara lämplig för rening av dagvatten innan det når recipienten. Dock saknas det reglering i plankartan för att den lösningen ska vara möjlig. Det saknas även beskrivning av detta i genomförandebeskrivningen gällande kostnader samt ansvar för genomförande och drift.

Oavsett vilken lösning som kommunen väljer för rening och fördröjning av dagvatten så ska det regleras i plankartan och beskrivas i genomförandebeskrivningen.

*Kommentar: Användning av vattenområdet har ändrats från enbart "bryggor" till "bryggor och skärmbassäng för dagvatten." Avsnittet i genomförandebeskrivningen ska kompletteras i takt med att lösningen projekteras.*

### **Betydande miljöpåverkan**

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte. Länsstyrelsen håller med kommunen om att en MKB inte krävs.

### **Upplysningar**

#### Naturvärden

Datum  
2023-03-01

Ärendebeteckning  
2016-5322

Enligt artportalen finns en gammal uppgift om den fridlysta arten luddvårlök. Rapporteringens noggrannhet gör att arten kan finnas inom planområdet. Kommunen behöver inventera arten och ange om den finns i området eller inte. Om den finns i området behöver kommunen också beskriva hur arten kommer att påverkas av åtgärderna.

*Kommentar: Rapporteringen visade sig vara felaktig, efter kontroll med rapportören har det visat sig att fynduppgiften avsåg en känd lokal vid Ölandsgatans sydvästra ände. Uppgiften är nu korrigerad på Artportalen. Därmed finns inget behov av att utreda frågan vidare.*

Det står ett antal träd i en rad i och utanför planområdet. Enligt kartunderlag är det 5 eller 6 träd. Träden ser dock ganska kläna ut men de kan ingå i en biotopskyddad allé. En allé ska utgöras av minst fem lövträd där mer än hälften är vuxna träd. Trädet räknas som vuxet när det är 30 år eller 20 cm i diameter i brösthöjd. Kommunen behöver beskriva hur många träd det är och om träden utgörs av vuxna träd eller inte. Kommunen behöver också beskriva hur träden kommer att påverkas vilket inkluderar markarbeten inom 15 x stamdiametern.

*Kommentar: Ett av de radstående träden utmed kajen kan anses vara relevant i och med sin närhet till planområdet. Dock föreslås ingen förändring eller byggnation i trädets närhet. Träden är enligt kommunens databas planterade på 2000-talet och har en stamdiameter på mellan 16-19 centimeter, 4 står i perfekt rad med liknande avstånd, ytterligare ett träd av samma sort finns på kajen men bryter det tydliga mönstret av de andra 4. Bedömningen gällande biotopskydd eller ej anses ej relevant då planförslaget inte ändrar några förutsättningar.*

#### Markingrepp

Markingrepp inom planområdet kräver prövning enligt Kulturmiljölagens 2 kapitel. Ansökan ska skickas in i god tid innan arbete påbörjas.

*Kommentar: Noteras*

#### Riksintresse kulturmiljövård

Länsstyrelsen bedömer att genomförandet av detaljplanen med sin nuvarande utformning inte innebär en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård H48.

*Kommentar: Noteras*

#### Riksintresse kommunikation

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte medför påtaglig skada på riksintresse för kommunikationer, Kalmar hamn. Planförslaget berör inte direkt övrig statlig infrastruktur. Som Länsstyrelsen och Trafikverket påtalat i flera yttranden över detaljplaner i området kring hamnen innebär den succesiva omdaning av området en förskjutning av stadens

tyngdpunkt gällande såväl verksamheter som stadsbild och därmed antalet personrörelser och befolkningstäthet.

Datum  
2023-03-01

Ärendebeteckning  
2016-5322

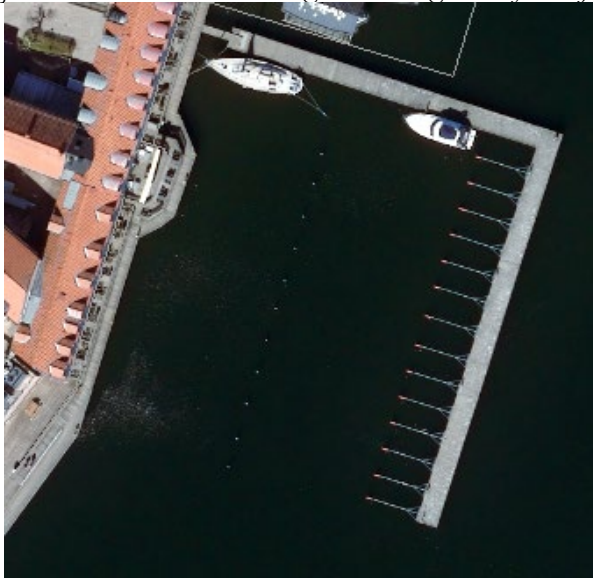
Då flera av dessa planer ligger i omedelbar närhet till viktig infrastruktur i form av hamn, och transportled till denna samt järnväg och järnvägsstation, kan utveckling av verksamheter medföra framtida begränsningar för utveckling av infrastrukturen.

*Kommentar: Noteras*

Plankartan

Vattenområdet i planen bör kunna begränsas till det område som behövs för bryggor och eventuella skärmbasänger. Det bör även specificeras hur många bryggor som tillåts inom området.

*Kommentar: Det vattenområde som finns med i planförslaget är idag redan utbyggt och används som gästhamn för segelbåtar. Den befintliga bryggan är det som får plats inom vattenområdet, ingen utökning är därför möjlig.*



*Det vattenområde som finns med runt tillkommande bebyggelse består av bryggor idag, denna möjlighet att ha en brygga mot huset ut i vattnet ges även i framtiden.*

## Lantmäterimyndigheten

Efter genomgång av planens samrådshandlingar lämnas följande yttrande:

### Plankarta med bestämmelser

Beskrivningen av användning (K)(C)(O) i legenden är redovisad dubbelt. Tydliggör gärna användning Gång1 samt fastighetsbeteckning Kvarnholmen 2:6 omr. 3 i kartan.

### Planbeskrivning

Skrivfel i genomförandebeskrivningen, sida 31–32. Fig. 7 är felaktig under stycket gällande 3D-fastighetsutrymme, ska stå fig. 1. Gäller både under Kvarnholmen 2:6 och Vedgårdsholmen 15. Avsnitten under Ekonomiska frågor behöver förtydligas.

### Övriga frågor



Datum  
2023-03-01

Ärendebeteckning  
2016-5322

I övrigt ingen erinran.

*Kommentar: Plankartan har ändrats så att 3D användning utgått till förmån för en rättighet (x-område) som avgränsas i höjdded. Projektering pågår av allmänna platser och de ekonomiska konsekvenserna kommer att därför att redovisas till antagandet.*

## Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

### Kalmar Brandkår

Kalmar brandkår lämnar nedanstående yttrande.

#### Åtgärder för riskreducering

1. För att minska risken, med avseende till närheten till Tjärhovet, till en acceptabel nivå anser Kalmar brandkår att riskanalysens (Brandskydds-laget, 2022-03-08) samtliga tre förslag på åtgärder ska införas i detaljplanen. Det förslag på detaljplan som redovisas i samrådshandlingarna innehåller två krav på riskreducerande åtgärder, nämligen:

b2 - Ventilationen ska utföras i riktning bort från Tjärhovet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b3 - Byggnadens konstruktion ska vara dimensionerad för att klara ett infallande tryck av 64kPa, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Dock saknas krav på att fönster i riktning mot Tjärhovet utförs laminerade för att begränsa splittrisk i samband med explosion. Kalmar brandkår anser att även denna riskreducerande åtgärd ska regleras i detaljplanen.

#### Åtkomlighet för räddningstjänsten

2. För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadernas entréer att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 m. Dessutom bör gång-avståndet vara högst 50 m om nödutrymning avses ske med bärbara stegar.

3. Räddningsväg ska anordnas om det befintliga gatunätet inte ger tillräcklig åtkomlighet för räddningsinsats eller för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning.

En räddningsväg:

a. ska ha en fri höjd på minst 4 meter.

b. ska ha bärighet motsvarande angränsande vägnät eller tåla ett axeltryck av 100 kN.

c. bör vara försedd med ett hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. Hårdgjorda gräsmattor rekommenderas inte.

d. ska ha en körbanebredd på minst 3 meter på raksträckor

e. ska ha en längslutning på max 8 %, tvärfall 2 % och vertikalradien (konkav eller konvex) minst 50 meter.

Datum  
2023-03-01

Ärendebeteckning  
2016-5322

f. ska ha en inre radie i kurvor på minst 7 meter och det bör finnas sådan breddökning och hinderfritt sidoområde före, genom och efter kurvan så att stegfordon kan framföras.

g. ska markeras med standardiserad skylt.

h. ska underhållas och snöröjas. Exempel på underhåll är skötsel av träd som kan hindra stegresning.

i. bör ha angöringen i anslutning till byggnadens adress.

4. För de utrymmen där alternativ utrymningsväg utgörs av fönster med hjälp av räddningstjänsten och där avståndet mellan mark och fönster-karm överstiger 11 m krävs maskinstege. I dessa fall ska uppställnings-plats för stegfordon anordnas enligt nedan: En uppställningsplats för stegfordon: j. ska inte luta mer än 8,5 % i någon riktning.

k. ska vara förlagd utanför ytterkant av balkonger som ska kunna nås med maskinstege, dock högst 9 meter från husväggen.

l. ska vara minst 5 meter bred och 12 meter lång.

m. ska underhållas och snöröjas på samma sätt som räddningsvägen.

n. Ska ha samma bärighet som räddningsvägen.

### **Brandposter**

5. Brandpostnätet ska uppfylla gällande normer.

*Kommentar: Noteras, Glasrutors egenskaper regleras inte i detaljplanen utan kontrolleras i samband med bygglovet. Det finns flera andra tekniska lösningar för att uppnå samma resultat som verkar för en minimerad splitterrisk.*

### **Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter**

#### **Kalmar Energi AB**

Vi på Kalmar Energi El Nät AB har ingen synpunkt kring den här detaljplanen.

Notera: Det finns två el serviser (Gula färger ) och en fiberslang (lila färg ) som måste ta hys till vid grävning.



Datum  
2023-03-01

Ärendebeteckning  
2016-5322

*Kommentar: De ledningar som berörs finns i nuläget inom kvartersmark och inom den privata fastigheten Vedgårdsbolmen 15. Förändringar kring dessa ledningars placering är mellan fastighetsägaren och ledningsägaren.*

### **Trafikverket**

Trafikverket bedömer att planförslaget inte medför påtaglig skada på riksin-  
tresse för kommunikationer, Kalmar hamn. Planförslaget berör inte direkt öv-  
rig statlig infrastruktur. Som Trafikverket påtalat i flera yttranden över detalj-  
planer i området kring hamnen innebär den succesiva omdaning av området  
en förskjutning av stadens tyngdpunkt gällande såväl verksamheter som stads-  
bild och därmed antalet personrörelser och befolkningstäthet.

Då flera av dessa planer ligger i omedelbar närhet till viktig infrastruktur i form  
av hamn, och transportled till denna samt järnväg och järnvägsstation, kan ut-  
veckling av verksamheter medföra framtida begränsningar för utveckling av in-  
frastrukturen.

Då planförslaget medger byggnadshöjd över 20 meter ska Kalmar flygplats hö-  
ras ang. ev påverkan på luftfartens tekniska system.

Trafikverket har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

*Kommentar: Noteras.*

### **Linnéuniversitetet**

Linnéuniversitetet i Kalmar har som utgångspunkt att vara ett stadsintegrerat  
universitet och att då samverka på olika sätt med omgivande verksamheter.

Föreslagen byggnation i östra delen av Baronen bedöms inte inverka negativt  
på Linnéuniversitetets verksamhet. Byggnationen kan bidra till ett ökat stadsliv  
runt Universitetskajen, vilket är i linje med de ambitioner som grundlagts när  
Linnéuniversitet byggdes.

Vi är tacksamma över att vi denna gång får tillfälle att yttra oss.

*Kommentar: Noteras.*

### **Sjöfartsverket**

Sjöfartsverket har i sak inga invändningar not den föreslagna detaljplanen men  
vill lämna följande synpunkter:

Vid utökning av byggnader och eventuellt nya bryggor inom planområdet ska  
hänsyn tas till förekommande sjötrafiks tillgänglighet och säkerhet.

Vid planering av belysningspunkter ska hänsyn tas så att dessa inte bländar sjö-  
farande eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för sjöfar-  
tens säkra navigation.

*Kommentar: Noteras.*

Datum  
2023-03-01

Ärendebeteckning  
2016-5322

### Kretslopp sydost

Vid fortsatt planering för ombyggnation och förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfallshantering i enlighet med gällande renhållningsförordning.

Önskvärt är att vi får ta del av Ritningar innan bygglov sökes. Så vi kan se att man tagit hänsyn till Renhållningsordningen och Avfall Sveriges handbok.

*Kommentar: Noteras.*

### Intresseorganisationer och övriga

#### Kalmar läns museum

Kalmar läns museum (KLM) har tagit del av Kalmar kommuns samrådshandling i rubricerat ärende. Syftet med planen är att ”möjliggöra för centrumverksamhet, hotell och kontor. Då föreslagen bebyggelse är placerad på en framträdande plats i stadsrummet inom riksintresse för kulturmiljö ska särskild vikt läggas till hänsyn och god helhetsverkan vad gällandet tillkommande bebyggelses färg- och materialval.”.

KLM ser förstås positivt på att de äldre byggnaderna inom området skyddas med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Som kommentar till varsamhetsbestämmelserna vill KLM lämna förslaget att k4 justeras till en skyddsbestämmelse (q) eftersom det är ett befintligt material som avses att bevaras.

I samrådshandlingarna ingår WSP:s konsekvensbedömning rörande kulturmiljö (2021-01-18 rev 2021-07-07). Den har framför allt fokus på tillkommande bebyggelsens påverkan på riksintresset för kulturmiljövärden (H48). Gällande Vedgårdsholmen öst (som aktuellt förslag benämns) gör WSP bedömningen att det kan genomföras utan påtaglig skada på riksintresset. WSP gör tillägget ”i vyer mot Baronen bör Vedgårdsholmens tidigare form vara avläsbar, uttryckt i dess nuvarande bebyggelseformer, samt genom omgivande öppna stadsrum mellan Vedgårdsholmen och befästningsvallen. Ett betydelsefullt kulturhistoriskt volymmässigt och visuellt värde är uppfattningen av Vedgårdsholmens ursprungliga ö-formation som speglas i den nuvarande bebyggelsens form samt det omgivande öppna rummet som bidrar till läsbarheten av Vedgårdsholmen som en ö.”. WSP påtalar också att ny bebyggelse på platsen Vedgårdsholmen öst kommer innebära en bruten kontakt mellan bastionen Rex och hamnbassängen.

År 2013 utförde KLM, på uppdrag av Kalmar kommun, en kulturhistorisk utredning över Kalmar hamn (M. Jonsson, A. Reuterswärd, N. Nilsson 2013). I denna ingår aktuell plats i Karaktärsområde 2: Inre Vedgårdsholmen och Nya Ölandshamnen. Också här påtalas vikten av att värna Vedgårdsholmens form då denna är en del av 1600-talshamnens historia. Därtill ges följande rekommendation för hänsyn till kulturmiljön: ”Vidare utfyllnader av vattnet inom karaktärsområdet och nybyggnation av annat än mindre byggnader bör med hänsyn till den känsliga kulturmiljön undvikas”.

Båda dessa kunskapsunderlag är alltså tydliga med att platsen är mycket känslig utifrån kulturmiljösynpunkt.

Datum  
2023-03-01Ärendebeteckning  
2016-5322

*Kommentar: Noteras. Den konsekvensutredning för kulturmiljön som finns kommer fram till att bebyggelseförslaget i sig inte påverkar riksintresset, alternativt kan ha en liten skada, detta då det spelar stor roll hur byggnadsvolymen gestaltas i genomförandet. Att helt reglera bort alla icke önskvärda alternativ är inte effektiv planering utan planen regleras i stället med syfte och bestämmelse om att harmonisera med 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 Berika			Hänsyn Bruka varsamt	Hindra - Lindra Minimera skadan	Ej tillåtet Undvika skadan	

*Utdrag ur utredning kring planförslagets påverkan på riksintresset.*

KLM ser att kommunen i förslaget i viss mån tar hänsyn till Vedgårdsholmens form. KLM ser också att planbestämmelserna innehåller en punkt rörande material- och färgval med hänsyn till riksintresset och att det finns en specifik tanke med utformningen och placeringen av föreslagen ny bebyggelse.

Trots detta menar KLM att förslaget inte visar hänsyn till platsens kulturvärden. Föreslagen tillkommande bebyggelse kommer tydligt att framträda i platsbildningen mellan Baronen och stadsvallarna och bryta kontakten mellan bastionen Rex och hamnbassängen. KLM menar att föreslagen ny bebyggelse är för alldeles för stor på denna plats och innebär en tydlig skalförändring som är främmande på platsen. Packhuset/magasinet har tre våningars höjd. De små volymerna längs med Kom snart igen har 2,5 våningars höjd. Planförslaget innebär möjlighet att bygga 5-6 våningars höjd (22 m) i två större volymer. Föreslagen nybyggnadsyta går också ut över marken på kajen vilket riskerar att otydliggöra kajkanten och den södra volymdelen kommer också delvis kunna skymma befintlig bebyggelse (packhus/magasin). Inga bestämmelser tydliggör grundläggningen vilket också riskerar att otydliggöra Vedgårdsholmens form.

Förslaget innebär att f d Kalmar hamnkrog rivs och ersätts med nya volymer. Hamnkrogen uppfördes 1987 med föresatsen att påminna om och fortsatt markera det gamla färjeläget som varit en viktig del av Kalmar stads historia under lång tid. Både karaktär på byggnad, bron över till byggnaden och däck och bryggor omkring har bidragit till att färjeläget ännu är tydligt. Det nya förslaget otydliggör platsens historia som färjeläge.

Sammanfattningsvis menar KLM att förslaget gällande nybyggnation inte är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, vilket är ett grundläggande krav i plan- och bygglagen (PBL 2 kap 6§).

*Kommentar: Kommunen delar inte analysen att byggnationen helt kommer att bryta kontakten mellan bastionen Johannes Rex och hamnbassängen.*

Datum  
2023-03-01

Ärendebeteckning  
2016-5322



*Utdrag ut planbeskrivningen där siktlinje från bastionen mot hamnbassängen redovisas med siktriangel i blåa streck.*

*Den befintliga bebyggelsen i form av hamnkroen, Baronen och magasinsbyggnaderna (Stekhuset) reducerar redan idag kontakten med bassängen. Bebyggelsen har orienterats så att den dels ska följa den mer nutida kulturmiljö med färjeläget till Öland, samt att bebyggelsen inte hindrar sikt möjligheterna från Jordbroporten och hamnbassängen, eller sikten från entrén till Baronen (den tidigare bron över till Vedgårdsholmen från Kvarnholmen)*



*Utdrag från planbeskrivningen, tidigare färjeläget, stora likbeter med det föreslagna "fotavtryck" som planförslaget innehåller men två förskjutna volymer.*

*Vad gäller höjden på föreslagen volym har detta arbetats fram tillsammans med kulturmiljö experter och en tydlig gräns har i detta arbete varit den befintliga högsta höjden inom fastigheten som är +22 meter över nollplanet. Detta har sedan arbetats om med två volymer som trappar upp i höjd.*

*Bebyggelsen tar marginellt mer mark i anspråk på kajen men ökar inte anspråket i vatten mot dagens byggnad och bryggor. Denna mindre ökning anses inte av kommunen äventyra läsbarheten av riksintresset eller Vedgårdsholmens kulturhistoriska form. Ett tydligt bryt*

Datum  
2023-03-01

Ärendebeteckning  
2016-5322

*mellan dåtid och nutid skapas mellan bebyggelsen. Länsstyrelsen som har till uppgift att bevaka de statliga intressena i länet anser även de i sin bedömning att föreslagen detaljplan inte innebär påtaglig skada på riksintresset.*

*Sammantaget anser kommunen att förslaget visar stor hänsyn till stads och landskapsbilden baserat på det underlag och analyser som genomarbetats i planprocessen. Att både orientering av volymer, uppbrutna formen, brokigheten i området, samt sadeltak och inom rådande höjd på fastigheten presentera ett förslag som inte hindrar siktlinjer eller i övrigt påverkar riksintresset negativt enligt utredningen samt inte tar mer vattenrum i anspråk än idag anses vara fullgott för att uppfylla PBL 2 kapitlet 6§. Befintlig bebyggelse skyddas genom varsambets och q-bestämmelser.*

Till det ovan sagda vill KLM även anföra:

- Det är olyckligt att de många och stora planerna för södra Kvarnholmen delas upp i små detaljplaner. Helhetsbilden av önskade förändringar uteblir och det är svårt att förstå de kumulativa effekterna ur kulturmiljöperspektiv. I WSP:s analys framgår följande (sida 31) ”Den sammantagna bedömningen av kumulativa effekter där även tidigare exploateringar av universitetsområdet vägts in är att riksintresset påverkas i sådan omfattning att det inte längre går att uppleva och förstå delar av den riksintressanta miljön. De detaljplaner som är antagna eller under antagande innebär kumulativt en stor påfrestning och sannolikt stora negativa kumulativa konsekvenser för riksintresset.”

*Kommentar: I och med att detaljplanen för ”Skanska hotellet” har upphävts i domstol anser kommunen att det finns god marginal utifrån WSP:s utredning att inte påverka vare sig de direkta eller kumulativa effekterna i den grad så att påtagligskada uppstår på riksintresset. Planförslaget i sig innebär ”ingen påverkan” på riksintresset och kan därför inte anses utgöra grunden för att bidra till att området i sig kumulativt kan riskera att medföra påtaglig skada.*

- KLM ifrågasätter också uppdelningen av Vedgårdsholmen i två eller flera detaljplaner. Med ett större planområde som inkluderar hela ”Baronen-komplexet” hade andra lösningar kunnat vara möjliga, t ex att få in funktionerna som önskas i föreliggande detaljplaneförslag inom andra delar av kvarteret som ligger i anslutning till nu aktuellt område.

*Kommentar: De två delarna av fastigheten har startats under olika år och har dels kommit olika långt i planprocessen, samt innehåller olika användningar som i sig innebär specifika förutsättningar och lösningar. Kommunen ser inga synergieffekter i att slå samman arbetet, de kumulativa effekterna har gjorts tydliga i olika utredningar och det är inte nödvändigt att det följer samma planprocess.*

- Byggnaden som länge rymde Kalmar hamnkrog är ett resultat av en arkitekt-tävling där ett förslag från kalmararkitekterna Mats Dahlström och Evald Jonnergård vann. På andra plats kom den kände arkitekten Carl Nyren. Restaurangen fick en påkostad exteriör och interiör och drevs som en finkrog i många år. Inför planer på en rivning av denna byggnad bör det tas fram en antikvarisk förundersökning som beskriver byggnadens kulturvärden och även utgör en dokumentation.



Datum  
2023-03-01

Ärendebeteckning  
2016-5322

- Slutligen; Vid nybyggnation i den här typen av känsliga och centrala lägen i Kalmar är det en god idé bjuda in till en arkitekttävling. Oavsett tävling eller ej bör ansvarig arkitekt medverka under både projektering och byggnation på den här typen av framträdande platser i staden så att detaljutförandet kan bli bästa möjliga. Nybyggnation i denna typ av lägen bör hålla långsiktigt och resultera i byggnader som kommer att anses vara kulturhistoriskt värdefulla och en tillgång även i framtiden.

*Kommentar: I tidiga skeden har Kalmararkitekten Mats Dahlström anlitats av exploatören för att skissa fram underlag för det planförslag som nu presenterats.*

**Följande har accepterat planförslaget skriftligt:**

**Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:**

Peter Skarpnord

Planarkitekt/Stadsutvecklingsstrateg