

Planbeskrivning

Drottningen 1, samt del av Kvarnholmen 2:22 (Gröna stugan), Kvarnholmen

Samrådshandling



Restaurangbyggnaden på den berörda fastigheten.





Planområdet är geografiskt beläget på södra Kvarnholmen.

Planhandlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Bilagor till planhandlingar:

- Situationsplan
- Markmiljöundersökning
- Geoteknisk utredning

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret.

Daniela Edvinsson
Planarkitekt, Kalmar kommun

Sammanfattning

Det ansökta området ligger vid Kvarnholmens södra entré och innefattar en restaurangverksamhet vid namn Gröna stugan. Restaurangbyggnaden är anlagd på den gamla stadsmuren inom det område där Bastionen Christina Regina en gång funnits.

Restaurangen ligger ursprungligen inom fastigheten Drottningen 1. Detaljplanen innebär att redan ianspråktaga markytor runtom restaurangen regleras till fastigheten Drottningen 1, samt att användningen inom dessa ytor förändras från allmän platsmark till kvartersmark. Byggrätt för den redan uppförda serveringsdelen i söder, samt för ett nytt skärmtak eller inbyggnad av sopherteringen i norr möjliggörs i planförslaget.

Kalmar kommun 



Planområdets gränser.

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

Planförslaget överensstämmer med Översiktsplanen.

Vad är en planbeskrivning?

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 fått laga kraft gäller planförslaget.

Planförfarande och tidplan

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med.

Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner som påbörjas efter 1 januari 2015 enligt så kallat standardförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen.

Standardförfarandet kan användas om planförslaget

- Är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- Inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse
- Inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Om alla godkänner planförslaget i samrådet kan ett begränsat standardförfarande användas. Då behöver inte förslaget ställas ut för granskning utan kan antas direkt efter samrådet.

Plankartan är utformad enligt Boverkets föreskrifter om detaljplaner (2020:5) och allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (2020:6).

Planens preliminära tidplan:



Innehållsförteckning

1. Detaljplanens syfte	9
1.1 Syfte	9
2. Planeringsförutsättningar	10
2.1 Kommunala planeringsförutsättningar	10
<i>Översiktsplan</i>	10
<i>Gällande detaljplaner</i>	12
<i>Planbesked</i>	13
<i>Fastigheter inom planområdet</i>	13
2.2 Riksintressen	14
<i>Kulturmiljövård</i>	14
<i>Trafikkommunikation</i>	15
<i>Totalförsvaret</i>	16
2.3 Miljö kvalitetsnormer	16
<i>Luft</i>	16
<i>Vatten</i>	17
2.4 Fysisk miljö	17
<i>Bebyggelse och omgivning</i>	17
<i>Service</i>	18
<i>Kulturmiljö</i>	18
2.5 Trafik	18
<i>Gång- och cykeltrafik</i>	19
<i>Kollektivtrafik</i>	19
<i>Motortrafik</i>	19
<i>Transporter</i>	19
2.6 Sociala förutsättningar	19
2.7 Natur och miljö	20
<i>Strandskydd</i>	20
<i>Skyfall</i>	20
<i>Dagvatten</i>	20
<i>Natur- och grönområden</i>	20
2.8 Geoteknik	21
2.9 Tekniska förutsättningar	22
2.10 Hälsa och säkerhet	22
<i>Omgivningsbuller</i>	22
<i>Risk för olyckor</i>	22
<i>Risk för översvämning</i>	22
<i>Markmiljö</i>	22
<i>Radon</i>	24
3. Beskrivning av detaljplanen	24
3.1 Bakgrund	24
3.2 Planförslag	25
<i>Bebyggelse</i>	25
<i>Utemiljö</i>	26
<i>Trafik och angöring</i>	26
3.3 Genomförandetid	26
3.4 Kvartersmark	26
4. Motiv till detaljplanens regleringar	27

4.1	Motiv till regleringar	27
	<i>Användning av kvartersmark</i>	27
	<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	27
5.	Genomförandefrågor	29
5.1	Fastighetsrättsliga frågor	29
	<i>Fastighetsindelningsbestämmelser</i>	29
	<i>Förändrad fastighetsindelning (fastighetsbildning)</i>	29
	<i>Gemensamhetsanläggning med mera</i>	30
	<i>Rättigheter</i>	30
5.2	Ekonomiska frågor	30
	<i>Planekonomisk bedömning</i>	30
	<i>Ekonomiska konsekvenser för kommunen</i>	31
	<i>Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare</i>	31
	<i>Ekonomiska konsekvenser för rättighetshavare</i>	31
	<i>Planavgift</i>	31
5.3	Organisatoriska frågor	32
	<i>Exploateringsavtal</i>	32
5.4	Tekniska frågor	32
5.5	Kulturvärden	32
5.6	Upplysningar och prövning enligt annan lagstiftning	32
6.	Konsekvenser	33
6.1	Fastigheter och rättigheter	33
6.2	Riksentresse	33
	<i>Kulturmiljövård</i>	33
	<i>Trafikkommunikation</i>	33
	<i>Totalförsvaret</i>	33
6.3	Miljö kvalitetsnormer	33
	<i>Luft</i>	33
	<i>Vatten</i>	33
6.4	Fysisk miljö	33
	<i>Bebyggelse och omgivning</i>	33
	<i>Service</i>	33
	<i>Kulturmiljö</i>	34
6.5	Trafik	34
	<i>Gång- och cykeltrafik</i>	34
	<i>Kollektivtrafik</i>	34
	<i>Motortrafik</i>	34
	<i>Transporter</i>	34
6.6	Sociala konsekvenser	34
6.7	Natur och miljö	34
	<i>Strategisk miljöbedömning</i>	34
	<i>Ställningstagande om betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)</i>	34
	<i>Strandskydd</i>	35
	<i>Skyfall</i>	35
	<i>Dagvatten</i>	35
	<i>Natur- och grönområden</i>	35
	<i>Landskapsbild</i>	35
6.8	Geoteknik	35
6.9	Hälsa och säkerhet	35
	<i>Omgivningsbuller</i>	35
	<i>Översvämning</i>	35

<i>Olyckor</i>	36
<i>Markmiljö</i>	36
<i>Radon</i>	36
7. Planeringsunderlag	37
7.1 Beslutsprotokoll	37
7.2 Kommunala	37
<i>Detaljplan</i>	37
<i>Grundkarta</i>	37
<i>Översiktsplan</i>	37
<i>Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan</i>	37
7.3 Utredningar	37
<i>Geoteknisk utredning</i>	37
<i>Markmiljöutredning</i>	37
7.4 Annat underlag	38
<i>Underlag till riksintressen för kulturmiljövården – Kalmar kommun</i>	38

1. Detaljplanens syfte

1.1 Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en fortsatt restaurangverksamhet på Drottningen 1. Hänsyn behöver även fortsatt tas till de omgivande värdefulla kulturhistoriska miljöerna i samband med utveckling av fastigheten.

2. Planeringsförutsättningar

2.1 Kommunala planeringsförutsättningar

Översiktsplan

Kalmar kommun översiktsplan 2035 med utblick mot 2050

Kalmar innerstad beskrivs vara ett av landets främsta exempel på 1600-talets stadsbyggnadskonst enligt Kalmar kommun översiktsplan (antogs 2023 i Kommunfullmäktige och vann laga kraft 2025). Slottsmiljön och befästningssystemet med intilliggande vattenområden återspeglar stadens strategiska betydelse under många århundraden. Det ger en unik kulturmiljö med byggnader och bebyggelsemiljöer av stort kulturhistoriskt värde. Hela innerstaden är därför av riksintresse för kulturmiljövården och stora delar utgör fornlämningsområde.

I Översiktsplanen beskrivs att bebyggelsen i innerstaden ska vara blandad både när det gäller funktioner och upplåtelseform, samt utformas så att den bidrar till stadsliv och stärker känslan av trygghet och tillgänglighet. Utvecklingen ska ske med respekt för och med utgångspunkt i stadens kulturhistoriska arv och unika miljöer. Vid förändringar ska betydelsen av innerstadens unika och historiska värden så som arkitektoniska särdrag, äldre gatunät, platsbildningar, grönytor, siktlinjer och fondmotiv särskilt framhållas och beaktas.

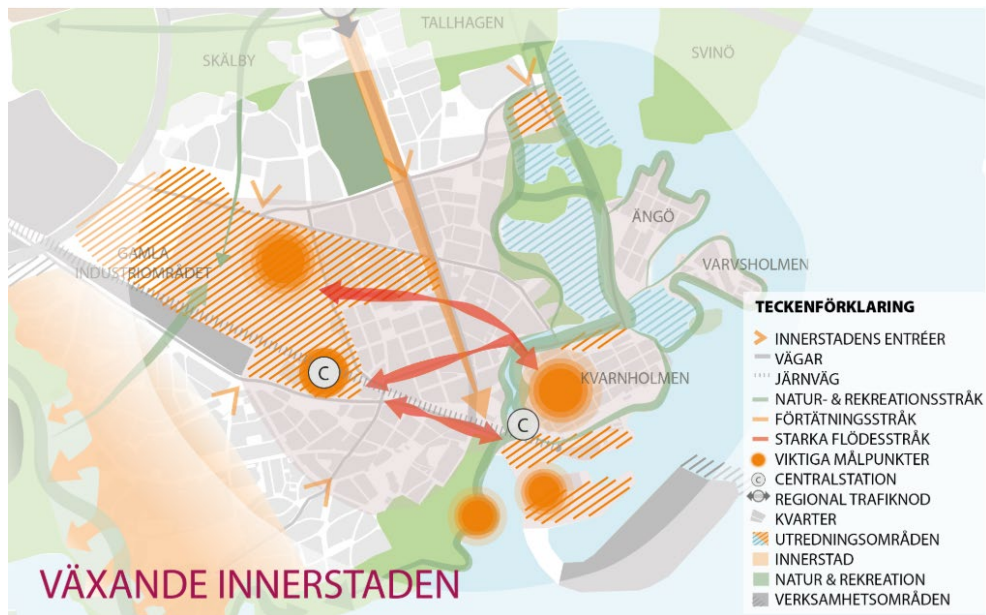
Innerstaden ska fortsatt vara attraktiv och upplevelserik för att locka besökare, näringsliv och invånare som vill bo och verka med närhet till centrum, kultur, nöje och olika former av mötesplatser. Innerstaden ska utvecklas genom blandade och integrerade boendeformer, närhet till handel och service och med flexibla centrala näringslokaler, möjliga att använda för olika ändamål. Närheten till kust- och naturmiljöer ska fortsatt tas tillvara och utvecklas för promenadstråk, bad och annan upplevelsenäring.

En större och mer funktionsblandad innerstad bidrar till att fler människor bor och arbetar på samma yta. På så sätt skapas förutsättningar för ett rikt stadsliv, attraktivitet och upplevelsen av trygghet under dygnets alla timmar. Det bidrar också till ökad tillgänglighet och minskade transportbehov genom att vardagliga målpunkter finns nära. Vilket i sin tur gynnar en god balans mellan trafikslagen. Ett lägre trafiktempo på gatorna förbättrar livsmiljön för människor.

När innerstaden utvecklas och växer skapas nya stråk och målpunkter. En medveten utformning av stadens olika stråk och gator bidrar till att minska de fysiska och mentala avstånden och gör den mer tillgänglig för alla. Stråk där det finns handel, uteserveringar och offentliga rum är attraktiva och inbjuder till att folk vill vistas i dessa. Fasader med entréer vända mot gatan bidrar till aktiva stadsrum. Stråk kan utvecklas genom naturområden och längs med vattenrum. Innerstadens unika kulturhistoria och andra kulturella aktiviteter kan också bidra till attraktiva stråk.

Söderut mot Slottet och Gamla stan växer innerstaden genom utvecklingen av universitetsområdet och omvandlingen av Barlastholmens hamnområde till en ny stadsdel med bland annat kontor och hotell. Med förändring och utveckling av stationsområdet förstärks kopplingen mellan de historiska stadskärnorna Gamla stan, slottet och Kvarnholmen. Utvecklingen måste ta hänsyn till hamnens möjligheter att förändras och utvecklas. Den föreslagna utvecklingen sammanfattas i kartan nedan. Planområdet ligger i anslutning till det område som

pekas ut för vidare utveckling, samt är placerat i ett natur- och rekreationsstråk som stadsmuren och dess omkringliggande miljö utgör.



Urklipp från Kalmar kommun översiktsplan 2035 med utblick mot 2050, Kalmar kommun 2026.

Fördjupad översiktsplan för Kvarnholmen med omgivande vattenrum

Planen innehåller riktlinjer för hur Kvarnholmen och dess omgivande vattenområden ska utvecklas. Planområdet berörs framför allt i temat som behandlar kulturhistoria där 1600-tals planen med rutnätsplanen, samt stadsmuren och dess omgivning pekas ut som särskilt värdefulla. I programmet anges att man ska bevara siktlinjer och utsikter, samt att arvet från sjöfartsstaden från 1800-talet vid Elevatorskajen och södra Kvarnholmen ska stärkas. Båtar och fartyg välkomnas längs med kajerna. Ny bebyggelse ska få kvalitativa arkitektoniska och kontextuella värden i Kvarnholmens gamla miljöer. Även i temat stadsliv och stadsrum berörs planområdet. Blandningen av attraktioner och utbud i staden lyfts som positivt samt att det finns både ett åretruntutbud och kvällsnärings. Stadsrummen bör ha många användningsområden och kopplingarna mellan dessa stärkas. De parkrum och promenadstråk som finns längs med muren ska utvecklas med en ökad tillgänglighet och tydlighet.

Det historiska Kvarnholmen ska även i framtiden vara tydligt läsbar, samtidigt som staden måste få utvecklas och hållas levande för att inte bli ett museum.



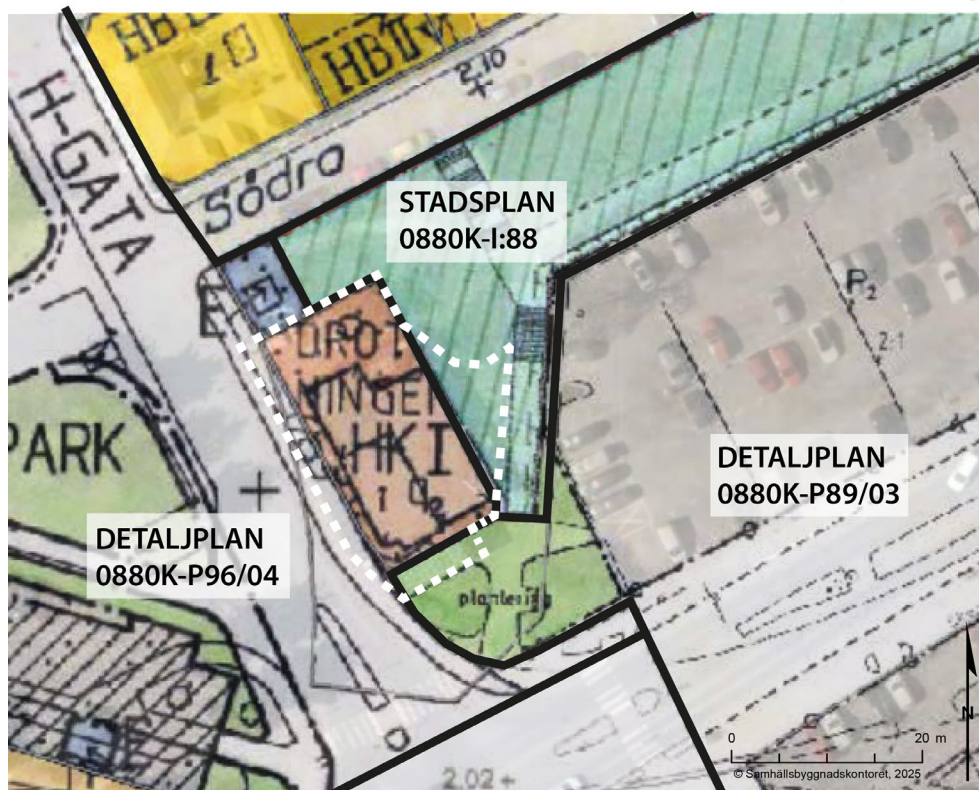
Siktlinjer som bör bevakas och utvecklas. Urklipp från *Fördjupad översiktsplan för Kvarnholmen*. Blå cirkel visar planområdets placering.

Gällande detaljplaner

Fastigheten Drottningen 1 omfattas av en detaljplan för området vid Centralstationen och Floras kulle i Kalmar från år 1996 med akt nummer 0880K-P96/04. Detaljplanen anger att en byggnad får uppföras inom en del av fastigheten i en våning med användning handel och kontor. En egenskapsbestämmelse anger att ändring av byggnad ska ske med hänsyn till omgivande värdefull miljö och byggnaders kulturhistoriska värde. Delar av fastigheten har markerats med prickmark och får inte bebyggas. Strax väster om byggrätten är marken planlagd för gata (som ingår i huvudnätet). En del av verksamhetens uteterrass ligger på denna yta.

I den norra delen av planområdet omfattas området av en detaljplan för området kring Vedgårdsholmen på Kvarnholmen från år 1989 med akt nummer 0880K-P89/03. Marken är planlagd för gatuplantering. Restaurangen har på en del av denna yta sin inglasade serveringsdel.

Strax öster om restaurangbyggnaden ligger stadsmuren som omfattas av en ändring av *Stadsplanen för Jordbron och Ölandstorget i Kalmar* från 1940 med akt nummer 0880K-I:88. Marken är planlagd som "gamla stadsvallen", särskilda regler för ändringar av befästningsanläggning gäller. Restaurangbyggnaden ligger i precis anslutning till denna och har en trekantig yta framför som är stenlagd. Ytan används som baksida av verksamheten.



Planmosaik med gällande detaljplaner kring planområdet. Vit streckad linje visar planområdet.

Planbesked

En ansökan om planbesked inkom den 19 september år 2022 tillsammans med ansökan om förlängning av det tillfälliga bygglov för restaurangdelen på den kommunala fastigheten Kvarnholmen 2:22 (Diarienummer 2022-5480). Bygglov beviljades den 13 april år 2012 och innebär att terrassen kunde glasas in och bli en serveringsdel året runt. Bygglov har förlängts sedan dess, men kan som maximalt förlängas till år 2027. Byggnadsytan på kommunens fastighet är cirka 20 kvadratmeter.

Motivet till ansökan om planändring är att utöka gällande detaljplan och fastighet så att ett permanent bygglov kan ges för den redan utbyggda restaurangdelen mot söder.

Fastigheter inom planområdet

Planområdet ligger geografiskt placerat på södra Kvarnholmen och är 550 kvadratmeter stort. Inom planområdet inkluderas fastigheten Drottningen 1 som ägs av Steakhouse Nettono Aktiebolag och delar av Kvarnholmen 2:22 som ägs av Kalmar kommun.



Flygfoto som visar inkluderade fastigheter.

2.2 Riksintressen

Kulturmiljövård

Delar av centrala Kalmar ingår i riksintresset för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § Miljöbalken, med områdesnamn RIK H48 Kalmar. Inom riksintresset innefattas renässansstaden med slottsmiljö och befästningssystem, samt tillhörande vattenområden. Miljöerna återspeglar stadens stora strategiska betydelse för landets försvar, samt handel och sjöfart från medeltid fram till 1600-talet. I kartan nedan går det att se områdets mer exakta geografiska placering.

I Länsstyrelsen i Kalmar läns underlag till riksintressen för kulturmiljövård i Kalmar kommun lyfts flera viktiga aspekter att beakta. Här är några punkter som direkt eller indirekt berör planområdet:

- Kalmar renässansslott, och dess tydliga visuella samband med 1600-talsstaden på Kvarnholmen samt med Grimskärs befästning.
- 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.

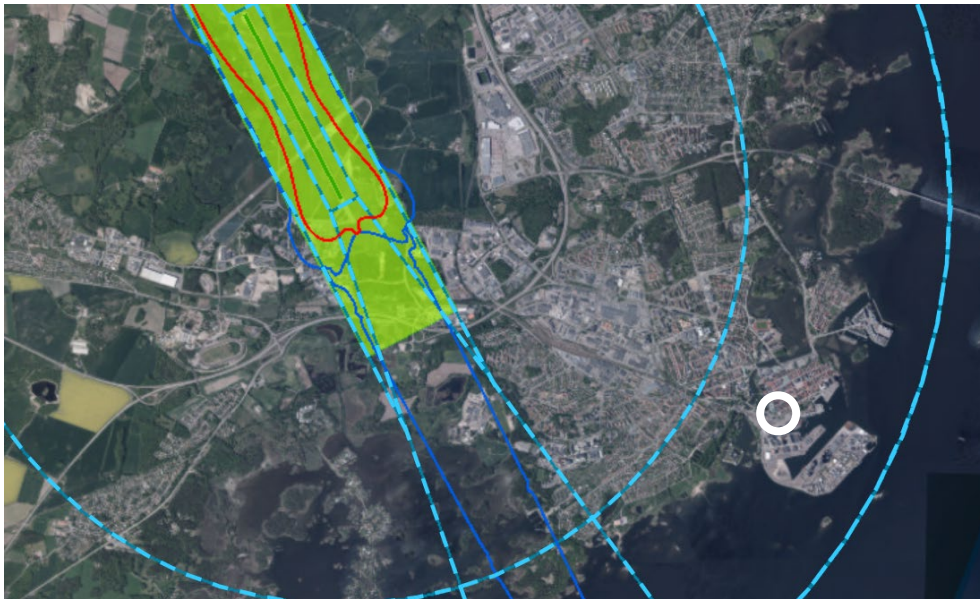


Den röd/rosa polygonen visar riksintresset för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § Miljöbalken, med områdesnamn RIK H48 Kalmar. Vit cirkel visar planområdet.

Trafikkommunikation

Kvarnholmen berörs av riksintresse för flyg och därmed Trafikkommunikationer enligt 3 kap 8 § Miljöbalken. Intresset innefattar influensområde för flyghinder, påverkansområden för väderradar och påverkansområde för luftrum, samt på vissa platser flygbuller. Planområdet är beläget inom det yttre influensområdet för flyghinder som finns vid Kalmar Öland Airport. Enligt Trafikverkets rapport "Riksintresseprecisering Kalmar flygplats" innebär det en höjdbegränsning för byggnader inom planområdet med en högsta totalhöjd om +60,3 meter över havet. För att säkerställa intresset samråder kommunen med Kalmar flygplats vid byggnation av högre objekt, i sammanhållen bebyggelse gäller vid objekt över 20 meter och utanför sammanhållen bebyggelse gäller vid objekt över 45 meter.

I närheten av planområdet finns både riksintresse för väg (Södra vägen), järnväg (Kalmar central), samt hamn och sjöfart (Kalmar hamn) som samtliga ingår inom riksintresse för trafikkommunikationer.



Kartan visar områden i Kalmar som är av riksintresse för flyg och därmed Trafikkommunikationer enligt 3 kap 8 § Miljöbalken. Vit cirkel visar planområdet.

Totalförsvaret

Kalmar flygplats är även av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § Miljöbalken. Intresset för Försvarsmakten inkluderar liksom för den civila flygplatsen influensområde för flyghinder, påverkansområden för väderradar och påverkansområde för lufterum även Försvarsmakten på Kvarnholmen. På andra platser kan även flygbuller inkluderas. Kommunen samråder därför även med Försvarsmakten vid byggnation av högre objekt. I sammanhållen bebyggelse gäller det vid objekt över 20 meter och utanför sammanhållen bebyggelse gäller det vid objekt över 45 meter. Samma höjdbegränsning som för den civila flygplatsen med en totalhöjd om +60,3 meter över havet gäller för ny bebyggelse.

2.3 Miljökvalitetsnormer

Regeringen har fastställt riktlinjer för utomhusluft, omgivningsbuller (endast aktuellt längs med E22 och Ölandsleden) och vatten, dessa normer är huvudsakligen baserade på krav i EU-direktiv och syftar till att skydda människors hälsa och miljö. I 5 kap Miljöbalken finns föreskrifter om miljökvalitetsnormerna.

Luft

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft omfattar kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bensen(a)pyren och ozon. I Kalmar mäts partikelhalter och kvävedioxid sedan år 2020. Mätningarna samordnas av Kalmar läns luftvårdsförbund enligt en gemensam kontrollstrategi för Kalmar läns kommuner. Mätningarna från år 2020–2023 visar att miljökvalitetsnormerna (gränsvärdena) inte överskrids för något utsläpp.

Vatten

Miljökvalitetsnormerna för vatten ställer krav på att vattenförekomster ska uppnå en viss kvalitet vid en viss tidpunkt. En vattenförekomst är en specifik vattensamling i naturen av en viss geografisk storlek, till exempel ett vattendrag eller en vik. Grundkravet var tidigare att alla vattenförekomster skulle ha uppnått så kallad god status 2015. Det tidigare målet har bedömts tekniskt omöjligt att uppnå, därför har varje specifik vattenförekomst undantagsbeslut som innehåller senare tidpunkter för när god status ska uppnås.

Planförslaget berör grundvattenförekomsten kalmarkustens sandstensformation, samt ytvattenförekomsten NVS kalmarsunds kustvatten. Planområdet är beläget inom huvudavrinningsområde mellan Snärjebäcken och Ljungbyån samt inom delområde som rinner mot NVS Kalmarsund.

Kalmarkustens sandstensformation

Kalmarkustens sandstensformation ska enligt beslut i förvaltningscykel 3 uppnå en god kvantitativ status, samt en god kemisk grundvattenstatus år 2027 med undantagen tidsfrist för klorid.

Enligt senaste bedömning uppnår Kalmarkustens sandstensformation i dagsläget en otillfredsställande kemisk och kvantitativ status. Den otillfredsställande kvantitativa statusen beskrivs bero på observationer i Blekinge där grundvattennivån sjunkit och haft svårt att återhämta sig under vinterhalvåret, samt saltinträngningar i kustnära brunnar i Blekinge. Att förekomstens status har otillfredsställande kemisk nivå kopplas enligt bedömningscykel 3 även till att riktvärde av klorid överskridits till följd av saltvatteninträngning i ett antal brunnar i Blekinge.

Nvs Kalmarsund

Vattenförekomsten NVS Kalmarsund utgörs av den del av Östersjön som är belägen utmed kustlinjen i höjd med Halltorp. Enligt senaste bedömningen i VISS uppnår NVS Kalmarsund inte god kemisk status och måttlig ekologisk status. Att NVS kalmarsund uppnår en måttlig status beskrivs bero på problem kopplade till övergödning

NVS Kalmarsund ska enligt förvaltningscykel 3 uppnå en god ekologisk status år 2039, samt en god kemisk ytvattenstatus med undantag på bromerade diffenyleter och kvicksilver.

2.4 Fysisk miljö

Bebyggelse och omgivning

Kvarteret Drottningen ligger mitt i den gamla stadsmuren och i nära anslutning till Bastionen Christina Regina som är en del av den gamla befästningen. Platsen verkar ha använts för restaurangverksamhet redan på 1920-talet. Restaurangen kallades för "Gröna lådan" och både kaffe och kroppkakor ska ha serverats. Den ursprungliga byggnad som idag finns byggdes 1957 som en turistbyrå. Under sent 1900-tal blev byggnaden i stället restaurangverksamhet. Idag utgörs fastigheten av en byggnad med träpanel, glasade partier, samt ett platt tak i plåt. Marken kring byggnaden är terrasserad.

Byggnaden har byggts om och till under senare år. Under tidigt 2000-tal byggdes en större terrass runt om byggnaden som sägs vara placerad över en äldre befintlig uteplats. År 2012 beviljades ett tillfälligt bygglov för inglasning av delar av terrassen.

Strax söder om kvarteret finns köpcentrumet Baronen som under 1970-talet byggdes om med kommersiella lokaler. Byggnaden utgjorde tidigare margarinfabrik från 1900-talets början. Den ursprungliga fabriksbyggnaden framhävs ha ett särskilt högt kulturvärde.

Norr om fastigheten Drottningen 1 finns kvarteret Fältskäraren som genom sitt goda läge alldeles intill hamnen blev en eftertraktad plats för köpmännen att bebygga på 1600-talet. Hillska gården är en ståtlig, helt kringbyggd köpmannagård med en stor gård som ligger i ena änden av kvarteret. Gården är idag klassad som ett byggnadsminne med delar som har sitt ursprung under 1600-talets senare hälft. I kvarteret finns även flera andra byggnader som har kategoriserats med olika kulturmiljöhistoriska värden. Här finns bland annat odd-fellow huset som uppfördes 1904–1905 i svensk jugend.

Service

Planområdet ligger centralt beläget på Kvarnholmen och utgör tillsammans med annan nära belägen service ett brett utbud av restauranger, apotek, kaféer, klädes-, fritids- och inredningsbutiker, samt olika aktiviteter så som bio, konserter, teater och bowling. Flertalet skolor och förskolor finns strax utanför Kvarnholmen både norrut och sydväst. På Kvarnholmen finns även flera vårdcentraler.

Kulturmiljö

I kommunens kulturmiljöportal har en bedömning av kvarteret Drottningen gjorts där byggnaden uttrycks ha ett visst kontinuitetsvärde, såväl som lokalhistoriskt värde och som samhällsvärde.

Hela Kvarnholmen utgör en fornlämning med benämning L1958:9303. På Riksantikvarieämbetets hemsida beskrivs att kartlagret innefattar bosättningar på Kvarnholmen från 1650-talet då staden flyttade hit. Kalmar anses vara en av Sveriges äldsta städer. När staden fick sina första privilegier är okänt. Stadssigillet återfinns tidigast på ett brev från år 1256/61 och är Nordens äldsta bevarade.

Miljöerna inom och runt planområdet ingår även i Riksintresse för Kulturmiljö, läs mer om detta under rubriken *2.2 Riksintressen och underrubriken Kulturmiljövård*.

2.5 Trafik

Planområdet ligger idag utmed Larmgatan, strax innan korsningen mot Skeppsbrogatan. Delar av Larmgatan och Skeppsbrogatan är idag under ombyggnation som planeras vara klar vid årsskiftet år 2025/2026.

Gång- och cykeltrafik

I samband med ombyggnationen anläggs en gång- och cykelväg utmed Larmgatans västra sida innanför en allé. På den östra sidan får trottoaren en ny stenbeläggning.

Kollektivtrafik

Ungefär 100 meter från planområdet ligger Kalmar Centralstation där det är möjligt att resa med både tåg och buss inom Kalmar samt vidare direkt till bland annat Karlskrona, Växjö, Malmö, Köpenhamn, Oskarshamn, Linköping och Göteborg.

Motortrafik

Enligt en genomförd mätning av motortrafik (oktober år 2019) på Larmgatan i höjd med planområdet passerar 4 985 motorfordon per dygn här (veckomedel-dygnstrafik). Andelen tung trafik beräknas vara 12,1 %, vilket beror på att flertalet busslinjer trafikerar sträckan. Hastighetsbegränsningen på Larmgatan är 30 km/h och gatans stenbelagda körbana uppmuntrar till lägre hastigheter.

Transporter

Larmgatan nyttjas för varuleverans- och servicefordon till verksamheten inom planområdet.

2.6 Sociala förutsättningar

Eftersom planområdet geografiskt är begränsat redogörs det främst för Kvarnholmen som helhet.

Människor som bor på Kvarnholmen har en medelhög inkomst och utbildningsnivå, samt en något högre förvärvsgrad än kommunens genomsnitt. Arbetslösheten och nivån på det ekonomiska biståndet är lågt, medan andelen födda utanför EU är jämförbar med kommunens genomsnitt.

Det finns goda förutsättningar att ha ett enkelt välfungerande vardagsliv på Kvarnholmen. Du kan enkelt färdas kollektivt, till fots eller cykel till viktiga målpunkter som till exempel arbete/skola/barnomsorg, handel, rekreation och sjukvård. Det finns ett brett utbud av saker att göra i närområdet som attraherar såväl barn, unga och äldre. På Kvarnholmen finns bland annat en stor lekplats med tillgänglighetsanpassade lekredskap. Ur ett tillgänglighetsperspektiv kan dock kullerstenen som återfinns på Kvarnholmen vara ett hinder för såväl barnvagnar som för rullstolar och rollatorer.

Över lag bidrar utbudet till att en mångfald av människor vistas i området, spritt över flera timmar av dygnet, vilket är en viktig faktor för upplevd trygghet. Samtidigt har flera personer har identifierat stationen och området runt Baronen som otrygga i kommunens trygghetsundersökning från år 2023, som sammanställs av företaget Embrace. Den inglasade serveringsdelen kan anses bidra till upplevd trygghet i direkt anslutning till planområdet, då det möjliggör en överblick över det som sker utanför.

Längs med Larmgatan i direkt anslutning till planområdet förekommer 12,1% tung trafik, då flera bussar och varutransporter färdas här. Tung trafik är en utmaning för barn med en lägre mognadsgrad som kan röra sig oförutsägbart i gaturummet och har svårare att bedöma avstånd och hastighet. Hastighetsbegränsningen på

Larmgatan är 30 km/h och gatans stenbelagda körbana uppmuntrar till lägre hastigheter.

2.7 Natur och miljö

Strandskydd

Strandskyddsområden syftar till att bevara allemansrätten och skydda djur- och växtliv vid stränder. Det innebär att det oftast är förbjudet att bygga eller utföra åtgärder som inskränker allmänhetens tillgång till strandområden. Planområdet ligger cirka 70 meter från strandkant, vilket innebär att det ligger inom det avstånd som normalt brukar omfattas av strandskydd. Strandskyddet är upphävt inom den befintliga detaljplanen och området omfattas därför inte idag av strandskyddet.

Skyfall

I närheten av planområdet finns stationsgatan som är utpekad som ett område med särskild skyfallsproblematik i skyfallsplanen för Kalmar kommun. Även vid den östra delen av parkeringen vid jordbroporten finns ett område där vatten kan ansamlas i större volymer. Sett till skyfallskarteringen som är gjord år 2019 finns inget område direkt intill planområdet som har någon särskild problematik vid skyfall. På mindre delar av Larmgatan framför fastigheten visar karteringen att 10–20 centimeter stående vatten kan samlas vid ett 400-årsregn med klimatfaktor 1,3.

Dagvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för VA. Kapacitet bedöms finnas i ledningsnät.

Natur- och grönområden

Större delen av Kvarnholmen pekas ut som bristområde för biologisk mångfald. Det innebär svårigheter att uppnå målet om en krontäckningsgrad på 30 % inom Kvarnholmen, som anges som riktlinje i kommunens handlingsplan om 3-30-300. Intill planområdet finns dock stadsmuren med dess anlagda parkmiljöer. Längs med Larmgatan finns även en mindre allé. Platsen är därmed omgiven av relativt mycket grönska för att vara på Kvarnholmen.

I den norra delen av planområdet finns ett lärkträd som växer snett upp mot muren. Trädet ger karaktär åt platsen och bedöms ha ett visst biologiskt värde. Trädet bör därför bevaras.



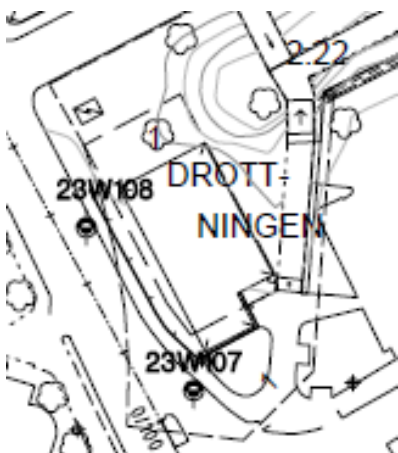
Lärkträd med stam inom fastigheten Drottningen 1.

2.8 Geoteknik

Planområdet befinner sig delvis på mark där stadsmuren tidigare stått. Marken är därför sedan dess kompakt från den tidigare grundläggningen. Generellt antas det vara goda förutsättningar för grundläggning. Med hjälp av en borrhandsvagn har skruvprovtagning av jord gjorts i två borrhänsor intill planområdet som kan ge ytterligare indikationer för geotekniken. Borrhänsorna visar att marken består av morän i form av grusig sand vilket är ett bra friktionsmaterial. Borrhänsorna har ett provtagningsdjup på mellan 1 – 2,20 meter.

Marken antas utifrån provtagningen i sig ha goda egenskaper sett till infiltration, men den hårdgjorda ytbeläggningen som större delen av planområdet består av begränsar möjligheten till filtration.

Nivån för grundvatten ligger mellan +0,22 och +0,94 meter.



Provtagningspunkter strax intill planområdet

2.9 Tekniska förutsättningar

I samband med ombyggnationen av Larmgatan läggs nya ledningar för VA. Fastigheten kommer därmed att få nya ledningar för spill/vatten och dagvatten. Vissa stuprör på Drottningen 1 kommer att kopplas direkt till ledning.

Befintlig infrastruktur finns för el och andra ledningar.

2.10 Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

För centrumverksamheter finns inga reglerade ljudnivåer då människor mer tillfälligt vistas på platsen.

Uppmätta bullervärden för vägtrafik vid uteplats och fasad uppgår till 55–60 dBA ekvivalent ljudnivå och 75–80 dBA maximal ljudnivå. Vid en jämförelse med riktlinjer för ljudnivåer vid bostäder är fasadvärdena inom riktlinjerna, medan uteplatsen ligger cirka 5–10 dBA över riktvärdena för både maximala och ekvivalenta ljudnivåer.

När det gäller buller från järnvägen ligger ljudnivåerna på 65–70 dBA maximal nivå och 55–60 dBA ekvivalent nivå. Om de uppmätta värdena för spårtrafik jämförs med riktvärden för bostäder ligger även dessa inom riktvärdena vid fasad, men är 5–10 dBA högre än tillåtna värden vid uteplats när det gäller ekvivalent ljudnivå.

Buller förekommer även från hamnens verksamhet söder om planområdet.

Risk för olyckor

Längs med Södra vägen/Järnvägsgatan/Tjärhovsgatan passerar farligt gods.

Drygt 40 meter från planområdet ligger järnvägen. När det gäller kontor eller annan liknande bebyggelse rekommenderas ett säkerhetsavstånd från järnväg till bebyggelse på minst 30 meter för nybyggnationer, enligt Trafikverket.

I hamnområdet finns flera verksamheter som omfattas av Sevesolagstiftningen samt 2 kap 4§ Lag om skydd mot olyckor. Planområdet ligger inom schabloniserat riskhanteringsavstånd från hamnverksamheten. Ett visst skydd ges av byggnader som ligger mellan planområde och hamnverksamheten.

Risk för översvämning

Planområdet ligger i ett direkt kustnära läge på Kvarnholmen. Vid en havsnivåhöjning på 160 centimeter uppstår ingen risk för översvämning inom planområdet. Däremot visar simuleringar av havsnivåhöjningar en problematik vid både 280 och 310 centimeter.

Markmiljö

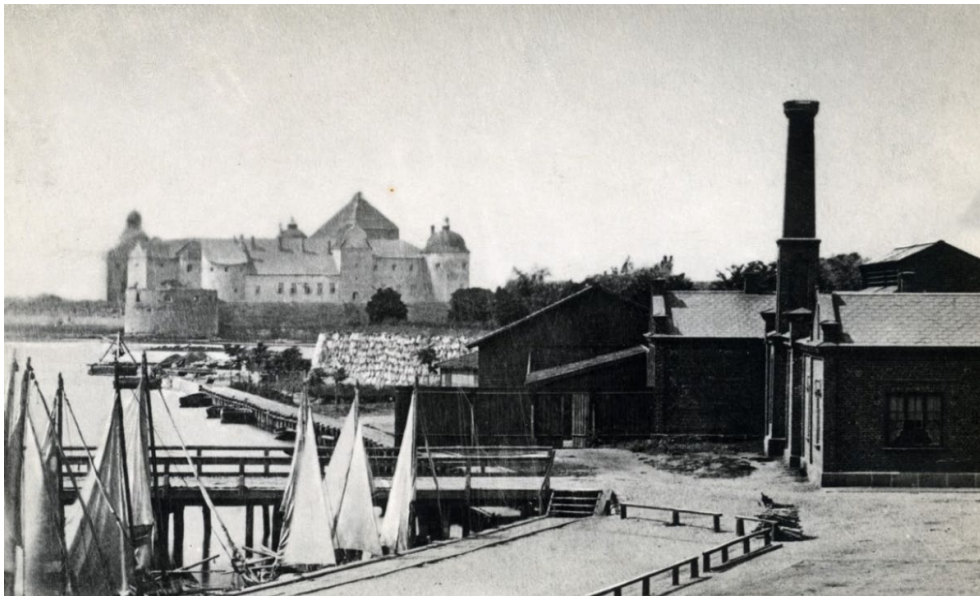
Planområdet är till största delen täckt av restaurangbyggnad eller hårdgjorda ytor av kullersten och asfalt. Marken inom planområdet utgörs av resterna från tidigare befästning på Kvarnholmen. Befästningen konstruerades under 1600-talet och revs under senare delen av 1800-talet. Eftersom konstruktionen var från 1600-talet

misstänks inga föroreningar i marken. Vidare har en miljöteknisk markundersökning genomförts år 2024 i samband med ombyggnation av Ölandskajen. Två av provpunkterna (23W107 och 23W108) var placerade ca 10 meter väster om planområdet. Analysresultatet visade värden av metaller och cyanid som var under Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig mark. Även PAH var under riktvärdet för känslig mark med undantag för en provpunkt där halten PAH-H var under riktvärdet för mindre känslig mark. Inga kända miljöfarliga verksamheter som skulle kunnat ge upphov till föroreningar har bedrivits inom planområdet.

Föroreningar som uppkommit genom miljöstörande verksamheter på intilliggande fastigheter skulle potentiellt kunna sprida sig in i området. Därför beskrivs även de verksamheter som bedrivits i omgivningen och deras påverkan på markmiljön.

Marken öster om planområdet som numera är parkeringsyta fylldes enligt historiska utredningar ut någon gång mellan år 1830 och 1860. En miljöteknisk undersökning gjordes år 2008 i samband med planer på att bygga ett parkeringshus. Resultatet från undersökningen av parkeringsytan kan användas som underlag för att bedöma risken för att föroreningar från utfyllnaden kan ha spridit sig till planområdet. Enligt resultatet underskrider fyllnadsmassorna Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig mark för samtliga analyserade metaller samt cyanid. Det verkar dock finnas en förekomst av förhöjda halter av cancerogena PAH i fyllnadsmassorna då 2 av 11 prover visade värden över dåtidens referensvärde för mindre känslig mark. Fyllnadsmassorna uppvisar en heterogen förekomst av PAH och bedömning görs därför att denna förorening har tillkommit efter utfyllnaden.

Från år 1863 fram till 1908 drevs ett stenkolsgasverk på intilliggande fastighet ca 50 meter öster om planområdet. Gasverk tillverkade stadsgas av stenkolk och en restprodukt i processen var cyanid. Vid den miljötekniska undersökningen av området som genomfördes år 2008 undersöktes även förekomst av cyanid. Utöver cyanid undersöktes även metaller och PAH. Resultatet från undersökningen visade att metaller och cyanid var under Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig mark, MKM. I två av provpunkterna var halterna av PAH över riktvärdet för mindre känslig mark. Föroreningar som påvisats i miljötekniska undersökningar har troligen orsakats av gasverket då PAH är en branschtypisk förorening. PAH är opolära hydrofoba (vattenskyende) organiska ämnen med låg vattenlöslighet som binder starkt till den organiska fraktionen i marken. Vanligen har PAH låg spridningsbenägenhet med grundvatten men det finns variation inom gruppen där större molekyler visar lägst rörlighet. Den låga rörligheten styrks av undersökningen där den högst halt påvisats i provpunkt 6A ca 10 meter från provpunkt 1 med lägst halt. Planområdet bedöms med anledning av den låga rörligheten inte vara påverkat av PAH som spridits från gasverkets verksamhetsområde.



På detta foto från år 1870 kan man se resterna av Bastion Christina som en mur bakom det gasverk som står i förgrunden. Foto: Bastion CR 1870. Johan Dryselius. KLMF.B01569. Hämtat från Kalmar Länsmuseum.

Från 1940-talet fram till 1994 drevs två drivmedelanläggningar på intilliggande fastighet cirka 40 meter väster om planområdet. Drivmedelsanläggningar kan typiskt sett ge upphov till föroreningar av alifatiska och aromatiska kolväten samt andra petroleumprodukter och bly. Miljöteknisk undersökning genomfördes år 1995 i samband med att verksamheten upphörde. Resultatet från undersökningen visade förekomst av föroreningar i form av aromater och alifater samt bly i en av provpunkterna. Förorenade massor schaktsanerades redan samma år och arbetet godkändes av miljökontoret i Kalmar kommun. Planområdet bedöms med anledning av föroreningens begränsade omfattning samt vidtagna åtgärder inte vara förorenad av tidigare drivmedelsanläggning.

Andra misstänkt förorenande verksamheter som bedrivits i närheten av planområdet inkluderar kemtvätt, bilvårdsanläggning samt ytbehandling av trä. Dessa verksamheter var relativt små och bedöms inte föranleda någon risk för förorening inom planområdet.

Radon

Större delen av fastigheten ligger inom normalriskområde för radon.

3. Beskrivning av detaljplanen

3.1 Bakgrund

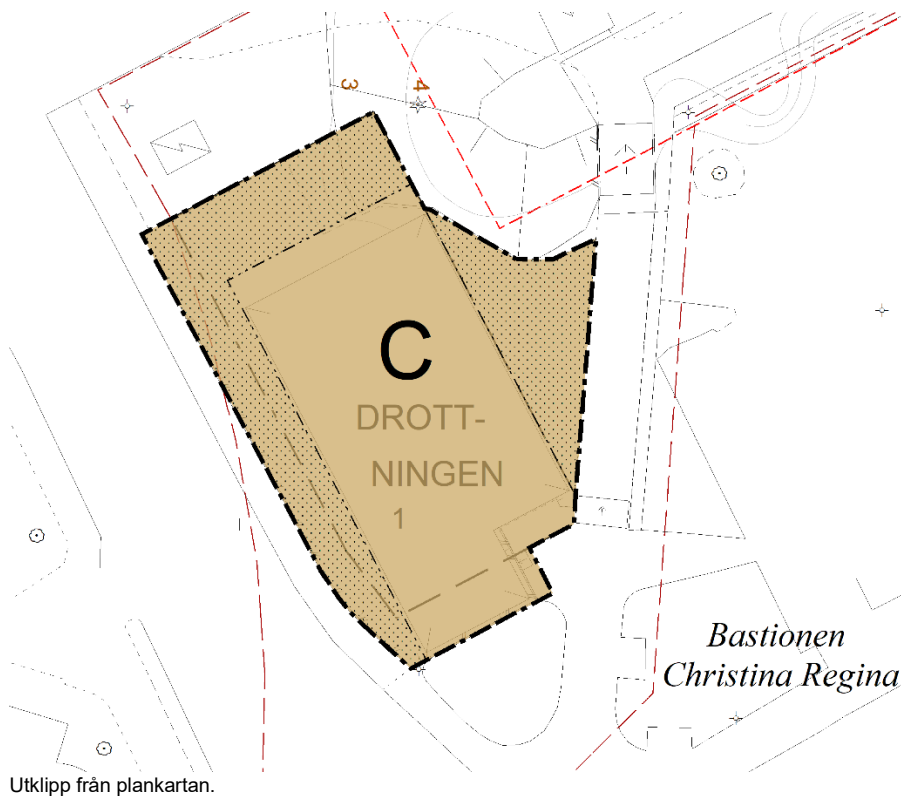
En ansökan om planbesked inkom den 19 september år 2022 där man önskar att utöka och ändra gällande detaljplan så att ett permanent bygglov kan ges för den redan utbyggda restaurangdelen mot söder. Önskemål om skärmtak över sopherteringen har även inkommit vid senare dialog. Samtidigt som ansökan för planbesked skickades, lämnades även en ansökan om förlängning av det tillfälliga bygglovet för restaurangdelen på den kommunala fastigheten. Det tillfälliga bygglovet förlängdes till och med 2027-10-01 och kommer inte att kunna förlängas igen.

Drottningen 1 ägs av Steakhouse Nettono AB och verksamheten drivs av Gröna Kalmarstugan AB. Kontakten sker via Steakhouse Nettono AB. Det ansökta området ligger vid Kvarnholmens södra entré, och restaurangen är byggd på den gamla stadsmuren och inom område där Bastionen Christina Regina en gång funnits.

Utöver fastigheten Drottningen 1 finns mark i anslutning till byggnaden på Kvarnholmen 2:22 som används för att verksamheten ska fungera. Marken som är i anspråkstagen utgörs dels av den tillfälliga serveringsdelen som omfattar cirka 20 kvadratmeter byggnadsyta, dels av en terrass mot Larmgatan, uppställningsyta på baksidan och angöring för leveranser.

3.2 Planförslag

Planförslaget möjliggör för en större restaurangverksamhet genom att utöka kvartersmarken. Ytor som tillkommer är redan idag är anspråkstagna av Drottningen 1.



Bebyggelse

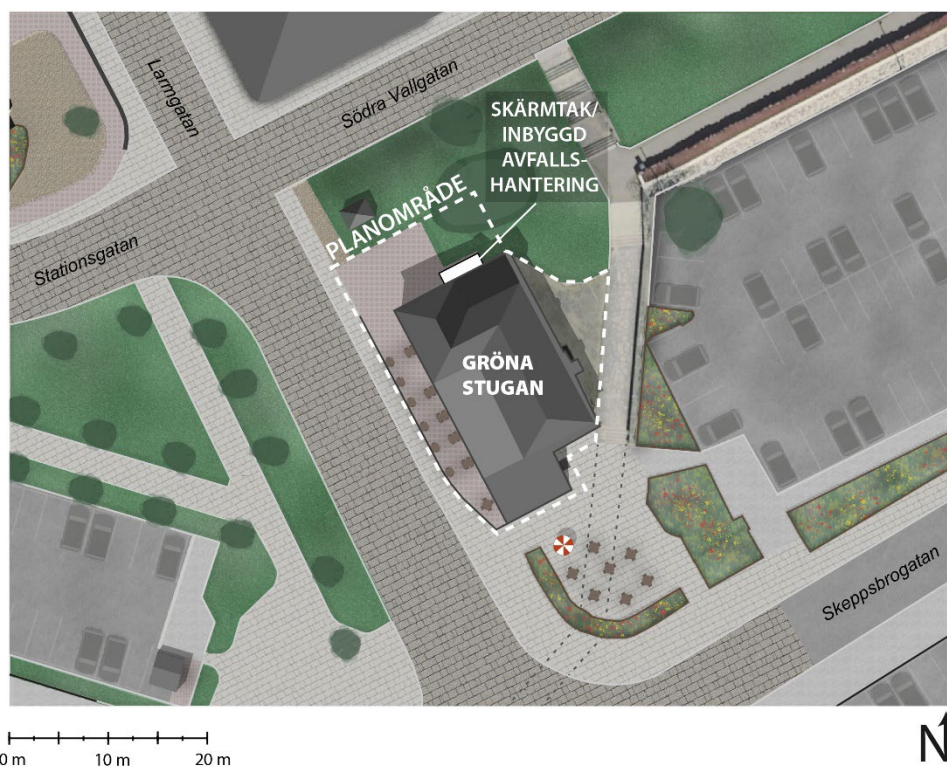
Den nya detaljplanen möjliggör för ett skärmtak vid sopherteringen eller en mindre inbyggnad av denna i den norra delen av fastigheten, samt att den inglasade serveringsdelen får en byggrätt på kvartersmark. Totalt är det möjligt att bygga till ungefär 30 kvadratmeter utöver serveringsdelen. På grund av att större delen av fastigheten har reglerats med prickmark är möjligheterna för utbyggnad begränsad.

Utemiljö

Inom fastigheten finns en uteservering utmed Larmgatan. Vid ombyggnationen av Ölandskajen och Larmgatan anläggs även en mindre torgyta söder om fastigheten som kan användas av restaurangen.

Trafik och angöring

Detailplanen innebär ingen förändring för trafiken inom planområdet. Parkeringsmöjligheter finns inom fastigheten på den norra sidan. Angöring med transporter och sophämtning sker från Larmgatan idag.



Situationsplan som visar utvecklingen av Larmgatan, befintliga restaurangbyggnader, samt förändringen med skärmtak eller inbyggd sophantering. Vit streckade linje visar planområdesgräns.

3.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (vilket motsvarar 5 år) från den dag planen fått laga kraft. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen.

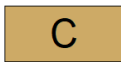
3.4 Kvartersmark

Kvartersmarken utökas till att innefatta mark som idag används och behövs för restaurangverksamheten.

4. Motiv till detaljplanens regleringar

4.1 Motiv till regleringar

Användning av kvartersmark



C - Centrumverksamhet

Användningen centrumverksamhet möjliggör en fortsatt användning som restaurangverksamhet. Användningen centrum innebär även att andra typer av centrumverksamheter kan etablera sig på platsen vid behov. Användningen möjliggör för en långsiktig verksamhet på platsen och en levande stadskärna.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Största byggnadsarea är 300 m²

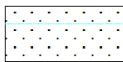
Byggnadsarean regleras till maximalt 300m² inom detaljplaneområdet. Det innebär att det är möjligt att tillföra ytterligare 30 m² för att uppföra ett skärmtak vid eller inbyggnad av avfallshanteringen. Genom regleringen av prickmarken begränsas vart dessa 30 m² kan uppföras.

Högsta nockhöjd är 6,5 meter över angivet nollplanet

Högsta tillåtna nockhöjd regleras till 6,5 meter över nollplanet, vilket utgår från nuvarande höjder på taket. Genom att begränsa nockhöjden bedöms inte någon ytterligare påverkan på riksintresset för kulturmiljö ske.

Högsta totalhöjd är 9,7 meter över angivet nollplan

Högsta tillåtna totalhöjd regleras till 9,7 meter över nollplanet. Totalhöjden innefattar uppstickande delar över taket så som skorstenar och antenner. Den angivna höjden utgår från nuvarande höjder på dessa. Genom att begränsa totalhöjden bedöms inte någon ytterligare påverkan på riksintresset för kulturmiljö eller totalförsvar och flyg ske.



Marken får inte förses med byggnad

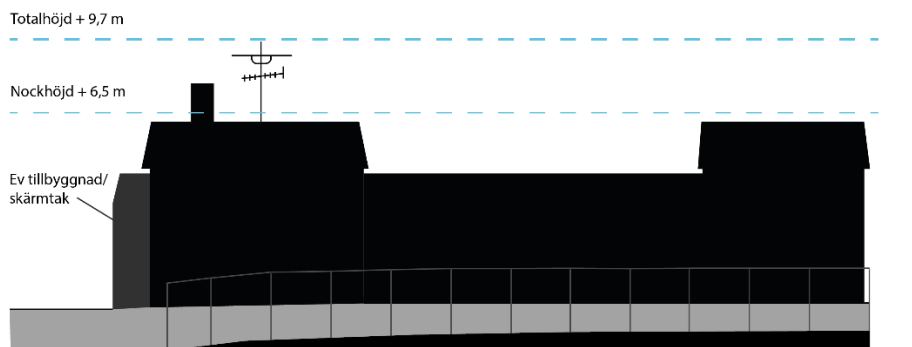
Bestämmelsen innebär att ingen byggnad får placeras på mark försedda med denna symbol. Bestämmelsen gäller på den norra, västra och östra sidan av restaurangbyggnaden. Genom att begränsa markens nyttjande tillkommer ingen ytterligare påverkan på riksintresset för kulturmiljö eller stadsbilden.

Strandskyddet är upphävt

Bestämmelsen syftar till att upphäva strandskyddet. Marken är sedan lång tid tillbaka ianspråkstagen.

Påverkan på omkringliggande kulturhistorisk värdefull miljö ska beaktas

Bestämmelsen syftar till att skydda omkringliggande kulturhistorisk värdefull miljö som pekats ut i riksintresset för kulturmiljövård. Riksintresset innefattar renässansstaden med slottsmiljö och befästningssystem, samt tillhörande vattenområden.



Larmgatan

Sektion som visar maximal tillåten nockhöjd och totalhöjd. Höjderna utgår från höjder på den befintliga byggnaden (svart figur). Grå byggnad symboliserar en eventuell tillbyggnad, alternativt skärmtak vid sophanteringen i den norra delen. Sektionen är från Larmgatan sett.

5. Genomförandefrågor

5.1 Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsregleringarna genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna som grund. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

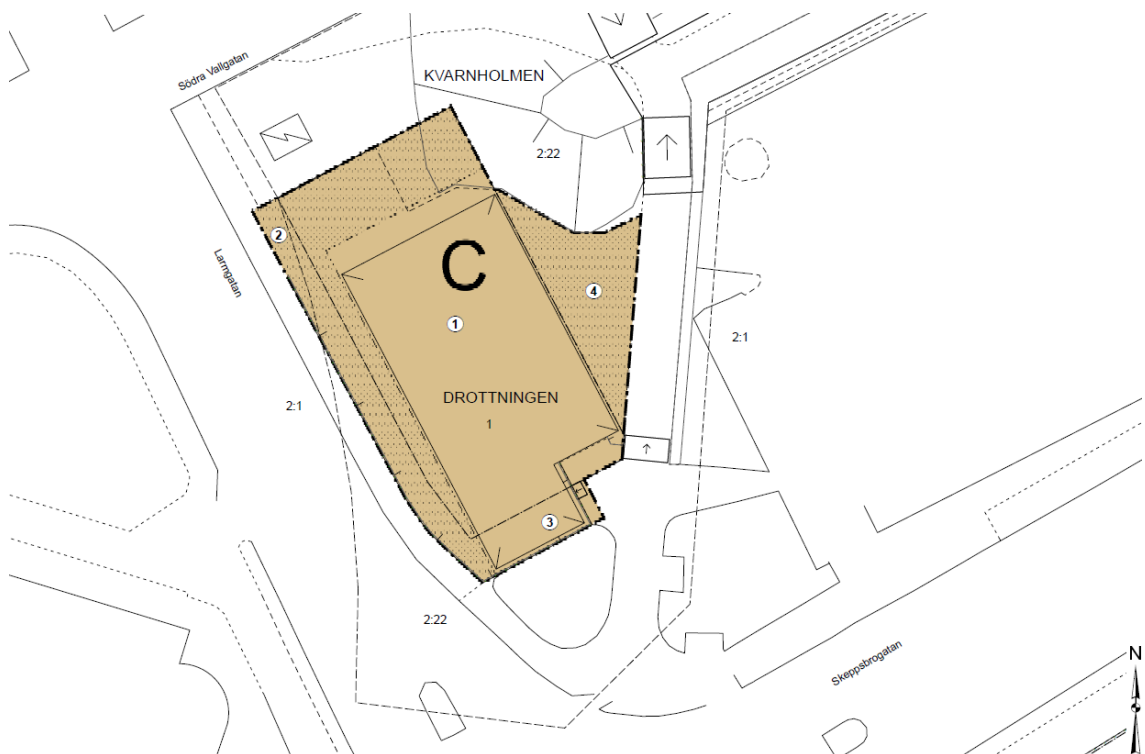
Fastighetsindelningsbestämmelser

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

Förändrad fastighetsindelning (fastighetsbildning)

I efterföljande tabell framgår tillsammans med en karta vilka fastighetsrättsliga åtgärder detaljplanen medför för de berörda fastigheterna och ledningshavare. Ungefärliga arealer för de beskrivna ytorna framgår av en särskild tabell.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
DROTTNINGEN 1	Område 2–4 ska överföras till Drottningen 1 från Kvarnholmen 2:1 och Kvarnholmen 2:22. Område 1 ska fortsatt tillhöra Drottningen 1
KVARNHOLMEN 2:1	Område 2 ska överföras till Drottningen 1 från Kvarnholmen 2:1.
KVARNHOLMEN 2:22	Område 3–4 ska överföras till Drottningen 1 från Kvarnholmen 2:22.



Kartan visar tillsammans med efterföljande tabell, detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser.

Områdesfigur	Areal, kvm	Markanvändning enligt detaljplaneförslaget	Nuvarande fastighet
1	389	CENTRUM	DROTTNINGEN 1
2	12	CENTRUM	KVARNHOLMEN 2:1
3	77	CENTRUM	KVARNHOLMEN 2:2
4	71	CENTRUM	KVARNHOLMEN 2:2

Obs. Arealuppgifterna är ungefärliga

Gemensamhetsanläggning med mera

Om fler fastigheter bildas ur områdena (se bild ovan) och gemensamma behov uppstår kan gemensamhetsanläggning behöva bildas, till exempel för att lösa fastigheternas behov av angränsning/tillfart, parkering och ledningar.

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

Rättigheter

Ett fastighetsrättsligt genomförande av planen förutsätter inte att några rättigheter bildas eller ändras.

5.2 Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen avser att teckna ett exploateringsavtal med exploatören (fastighetsägaren till Drottningen 1). Avtalet tecknas innan detaljplanen antas.

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna i 2025 års prisnivå (exklusive moms).

Då det endast är exploatören som har nytta av planen står denne för kostnaderna för detaljplanens genomförande. Kostnader och intäkter för kommunen och exploatören framgår av texten nedan.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader

Inga kostnader uppstår för kommunen till följd av detaljplanen.

Intäkter

Kommunledningskontoret får en intäkt vid markförsäljning/fastighetsreglering.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Kostnader

Fastighetsägaren till Drottningen 1 (exploatören) har genom detaljplanen kostnader för framtagande av detaljplan.

Fastighetsägaren får vid genomförandet kostnader för:

- Ersättning av mark (markförsäljning) samt kostnader för lantmäteriförrättning för att genomföra marköverföringen.
- Bygglov i samband med sökandet av permanent bygglov. Fastighetsägaren får kostnader för framtagande av handlingar för bygglov samt kostnader för handläggning för bygglov (enligt vid den tidpunkten gällande taxa)
- Tillkommande anläggningsavgift för vatten och avlopp (enligt vid den tidpunkten gällande taxa)

Intäkter

Fastighetsägaren till Drottningen 1 får inga övriga intäkter till följd av detaljplanen, men som en konsekvens av att befintlig tillbyggnad med tillfälligt bygglov nu kan bli permanent slipper fastighetsägaren årliga kostnader i form av avgift för markupplåtelse allmän platsmark.

Ekonomiska konsekvenser för rättighetshavare

Det finns inga rättighetshavare som berörs ekonomiskt av detaljplanen.

Planavgift

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

5.3 Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Avtalets övergripande syfte:

- vilka marköverlåtelse eller markupplåtelse som avses regleras i avtalet,
- vem som ska ansöka om fastighetsbildning,
- reglera att marken överläts i befintligt skick.

Eventuellt kan detta istället regleras i avtal och överenskommelse om fastighetsreglering.

5.4 Tekniska frågor

I samband med ombyggnationen av Larmgatan läggs nya ledningar för VA. Fastigheten kommer därmed att få nya ledningar för spill/vatten och dagvatten. Vissa stuprör på Drottningen 1 kommer att kopplas direkt till ledning.

5.5 Kulturvärden

Planområdet är lokaliserat ovanpå muren och den gamla bastionen Christina Regina. Allt markarbete innebär därför påverkan på fornlämning och tillstånd behövs därför från Länsstyrelsen.

Om ny byggnation sker i framtiden ska även påverkan på det miljöer som pekas ut i riksintresset för kulturmiljö beaktas.

5.6 Upplysningar och prövning enligt annan lagstiftning

Tillstånd för påverkan av fornlämning hos Länsstyrelsen krävs för markgrepp inom planområdet.

I samband med att en ny detaljplan tas fram återinträder strandskyddet och en ny bedömning görs.

6. Konsekvenser

6.1 Fastigheter och rättigheter

Se avsnitt 5.1.

6.2 Riksintresse

Kulturmiljövård

Eftersom planförslaget inte innebär någon direkt skillnad i den fysiska miljön bedöms inte riksintresset för kulturmiljövård påverkas.

Trafikkommunikation

Detaljplanen möjliggör inte för någon högre bebyggelse, vilket inte innebär någon påverkan på riksintresset för flyget.

Totalförsvaret

Detaljplanen möjliggör inte för någon högre bebyggelse, vilket inte innebär någon påverkan på riksintresset för totalförsvaret.

6.3 Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanen förväntas inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för luft.

Vatten

Detaljplanen innebär en mycket liten förändring och påverkar därför inte möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten.

6.4 Fysisk miljö

Bebyggelse och omgivning

Ingen eller en mycket liten förändring förväntas ske inom fastigheten.

Service

Detaljplanen möjliggör för en fortsatt restaurangverksamhet på platsen.

Kulturmiljö

Eftersom planförslaget innebär en liten skillnad bedöms ingen påverkan ske.

6.5 Trafik

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär att den nuvarande gatusektionen fastslås, vilket innebär att endast en trottoar utan möjlighet till cykeltrafik kan placeras mot restaurangen. Cykeltrafik hänvisas till motsatt sida där en ny kombinerad gång- och cykelväg anläggs i samband med ombyggnationen av gaturummet.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär ingen skillnad för kollektivtrafik.

Motortrafik

Planförslaget innebär ingen skillnad för motortrafik.

Transporter

Planförslaget innebär ingen skillnad för antalet transporter eller dess angöring.

6.6 Sociala konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka de sociala förutsättningarna då det inte innebär några större förändringar i den fysiska miljön.

6.7 Natur och miljö

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 ska då upprättas i enlighet med Miljöbalken 6 kap 11 §.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

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

Strandskydd

I samband med att den befintliga detaljplanen ersätts med en ny plan, återinträder strandskyddet enligt 7 kap 18 § Miljöbalken. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt säkra förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och samtidigt bibehålla goda livsvillkor för växt och djurliv på land och vatten. Eftersom marken redan tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte (7 kap 18c § Miljöbalken) gör Kalmar kommun bedömningen att strandskyddet kan upphävas även i den nya detaljplanen.

Skyfall

Detaljplanen medför ingen ökad risk för översvämning i samband med skyfall.

Dagvatten

Kapaciteten, samt reningen för dagvattenssystemet inom avrinningsområdet bedöms vara tillräcklig för att kunna omhänderta det dagvattnet som uppstår från befintlig byggnad, samt eventuellt tillkommande skärmtak.

Natur- och grönområden

Detaljplanen innebär ingen påverkan på några natur- eller grönområden, samt möjligheten att uppnå 3-30-300.

Landskapsbild

Detaljplanen innebär en minimal förändring av landskapsbilden.

6.8 Geoteknik

Planförslaget innebär ingen förändring gällande markens möjlighet till infiltration. Marken inom planområdet antas ha goda grundläggningsförhållanden. Om någon ny grundläggningskonstruktion skulle göras i framtiden, rekommenderas dock att en fördjupad undersökning görs för att säkerställa grundläggningsförhållandena.

6.9 Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Inga riktlinjer för omgivningsbuller finns för centrumverksamheter. Varken trafikbuller eller buller från hamnens verksamhet bedöms inte heller vara alarmerande höga.

Översvämning

I framtiden finns en risk för att delar av Kvarnholmen drabbas av översvämning på grund av stigande havsnivåer. Centrumverksamhet är inte någon samhällsviktig verksamhet och några åtgärder krävs därför inte. Generella åtgärder för Kvarnholmen i ett större sammanhang behöver bedömas i framtiden.

Olyckor

Planförslaget innebär att nuvarande byggnad får en mer korrekt planläggning och medför därför ingen direkt ny bebyggelse. Nämnade risker så som järnväg, farligt godsled och hamnverksamhet innebär idag inga krav på åtgärder inom fastigheten.

Avståndet mellan Järnvägsgatan som är farligt godsled bedöms vara tillräckligt för att inte innebära någon risk som påverkar planområdets användning.

Avståndet till järnvägen är drygt 40 meter och därmed något mer än det minsta avstånd som rekommenderas av Trafikverket.

Eftersom avståndet mellan hamnen och planområdet är mer än 500 meter anses det inte behövas några åtgärder med hänsyn till planerad användning.

Markmiljö

Markmiljön inom planområdet har bedömts genom historisk användning av området samt med stöd av undersökningar på intilliggande fastigheter. Marken inom planområdet utgör resterna från befästningsverk konstruerat på 1600-talet och som revs på 1800-talet. Eftersom konstruktionen var från 1600-talet misstänks inga föroreningar i marken orsakade av befästningsverket. Bedömningen stöds även av att halter av metaller, cyanid och PAH var under riktvärdet för mindre känslig mark i de provpunkter som låg 10 meter väster om planområdet.

Parkeringsytan öster om planområdet utgör utfylld mark. Utfyllnaden gjorden under mitten av 1800-talet och fyllnadsmassorna uppvisade inga halter över riktvärdet för mindre känslig mark för de metaller som undersökts.

Gasverket gav upphov till förhöjda halter cyanid och PAH på den intilliggande fastigheten. Halterna av cyanid var under riktvärde för mindre känslig mark och föroreningar av PAH är relativt orörliga i marken. Planområdet bedöms inte vara påverkat av PAH eller cyanid som spridits från gasverkets verksamhetsområde. Drivmedelsanläggningarna undersöktes och sanerades 1995. Planområdet bedöms inte vara påverkat av aromater, alifater eller andra petroleumprodukter från drivmedelsanläggningarnas verksamhetsområde.

Det bedöms inte finnas några föroreningar som hindrar detaljplanens planerade markanvändning. Marken bedöms därmed lämplig för dess ändamål.

Radon

Marken klassas som normalriskområde, vilket innebär att åtgärder för radonskydd ska vidtas på grundkonstruktionen om nybyggnation sker.

7. Planeringsunderlag

7.1 Beslutsprotokoll

Beslut om samråd av SBN 2025-12-11 §XXX

Beslut om granskning av SBN genom delegation 20XX-XX-XX

Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden/Kommunfullmäktige 20XX-XX-XX §XXX

7.2 Kommunal

Detaljplan

Ändring av Stadsplanen för Jordbron och Ölandstorget i Kalmar från år 1940 med akt nummer 0880K-I_88

Detaljplan för området vid Centralstationen och Floras kulle i Kalmar från år 1996 med akt nummer 0880K-P96/04

Detaljplan för området kring Vedgårdsholmen på Kvarnholmen från år 1989 med akt nummer 0880K-P89/03

Grundkarta

Diarienummer SBK 2025–2902

Översiktsplan

Kalmar kommun översiktsplan 2035 med utblick mot 2050, antagen av Kommunfullmäktige 2023-06-19

Fördjupad översiktsplan för Kvarnholmen med omgivande vattenrum, antagen av kommunfullmäktige 2011-12-19

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

SBN 2025-12-11 §XXX

7.3 Utredningar

Geoteknisk utredning

Ölandskajen ombyggnation av gator och ledningar 13.03 markteknisk undersökningsrapport, geoteknik (mur/geo), WSP 2024-04-11

Markmiljöutredning

Översiktlig miljöteknisk markundersökning Ölandskajen, Kalmar kommun, WSP 2024-02-28

7.4 Annat underlag

Underlag till riksintressen för kulturmiljövården – Kalmar kommun

[Underlag till riksintressen för kulturmiljövården – Kalmar kommun](#), Länsstyrelsen Kalmar län, Antagen av Riksantikvarieämbetet 2016-03-09, 2016-03-11 samt 2016-11-07