

Handläggare
Peter Skarpnord

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-01-24

Ärendebeteckning
SBN 2020/0464

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Jungmannen 8 på Barlastholmen, Kalmar kommun, 2017-2731

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet som kommunens och föreslår Kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan senast reviderad 2022-02-11.

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

Bakgrund

Planens syfte är att pröva möjligheten för en utveckling av Jungmannen 8 med ny bebyggelse för centrumverksamheter, hotell, kontor och utbildningsändamål. Planförslaget är en del av ett visionsarbete med flertalet fastighetsägare inblandade tillsammans med Kalmar kommun. Avsikten är att skapa en attraktiv miljö runt Gästhamnen och planerad bebyggelse inom kvarteret Jungmannen bidrar till att skapa nytt stadsliv i området och ramar in Gästhamnens södra sida där den i sin gestaltning och till sin volym samspelar med Linnéuniversitetets nya byggnader. Kajerna på kvarteret Jungmannens östra och norra sida är tänka att utvecklas till gågator med möjlighet till exempelvis uteserveringar vid fasaderna och promenadytor vid vattnet.

Peter Skarpnord
Planarkitekt

Bilagor:

Planbeskrivning

Plankarta

Undersökning

Miljökonsekvensbeskrivning

Kulturmiljöutredning

Trafikbullerutredning

Industribullerutredning

Riskutredning

Dagvattenutredning

Trafikutredning

Detaljplan för **Jungmannen 8, del av Kvarnholmen 2:6** Barlastholmen

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2021-09-22 – 2021-10-22. Förslaget har sännts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Inga större förändringar har gjorts i plankartan. Förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen vad gäller avsnittet risk. Riskutredningen och MKB har reviderats. Ytterligare klargöranden som är gjorda är de ekonomiska konsekvenserna för kommunen och fastighetsägare.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Med anledning av att frågan om risker inte har hanterats på ett tillräckligt sätt kan planläggningen inte anses vara lämplig i nuläget. Länsstyrelsen har även rådgivande synpunkter gällande den fortsatta planeringen som har negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljö H48. Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till:

- Hälsa och säkerhet

Hälsa och säkerhet

Risker

Som underlag för detaljplanen har en riskutredning tagits fram (PS Group, 2020-04-21) Riskutredningen har under granskningsskedet reviderats utifrån övergripande synpunkter från länsstyrelsen. Svar på länsstyrelsens synpunkter har dessutom redovisats i separat PM (Brandskyddslaget, 2021-10-18). Samtliga dessa dokument har beaktats i granskningen.

Kommentar: Det är bra att Kommunen och Länsstyrelsen har en pågående dialog i frågan. För enkelhetens skull vore det bra om granskningshandlingarna och andra handlingar/ versioner hölls isär i yttrandet då det försvårar förståelsen för vad som ska bemötas i detta yttrande. Till antagandet har både riskutredningen och planbeskrivningen reviderats.

I samrådsskedet framförde Länsstyrelsen att lämpligheten i att förtäta området med hotell och centrumverksamhet samt utbildningsverksamhet kan ifrågasättas utifrån redovisade utredningar. Sedan samrådsskedet har kommunen kompletterat utredningar. I samrådsredogörelsen anger kommunen att en fördjupad riskutredning har tagits fram som visar på alla risker i området samt vilken påverkan de kan ha för ny bebyggelse. Vidare anger kommunen att utredningen visar på att det finns goda möjligheter att ny bebyggelse klarar en explosion av den dimensionerande mängden ammoniumnitrat utan större åtgärder.

Länsstyrelsen delar inte kommunens uppfattning. Länsstyrelsen saknar en motivering till varför kommunen anser att det är lämpligt att uppföra föreslagna bebyggelse på platsen. För att påvisa att marken är lämplig för ändamålet behöver kommunen bedöma den samlade riskpåverkan som olika verksamheter i närområdet kan ge upphov till i förhållande till den planerade markanvändningen samt ta ställning till om riskerna kan tolereras. Länsstyrelsen bedömer att framtagna riskanalys inte i tillräcklig utsträckning beskriver områdets komplexa riskbild och att det därmed inte utgör ett fullständigt beslutsunderlag för kommunen att basera sitt ställningstagande på. Brister i underlaget ses bland annat avseende tillämpad metod, tydlighet vad gäller kvarvarande risker efter vidtagna åtgärder samt hantering av osäkerheter. Exempel på identifierade brister redovisas nedan.

Kommentar: Riskutredningen har ytterligare fördjupats och kompletterats sedan granskningsskedet. Delar av denna fördjupning samt resonemang kring den kvarvarande risken har förts in i planbeskrivningen.

Riskutredningen utgår från en metodik som presenteras i MSB vägledning Samhällsrisk och riskhantering i anslutning till storskalig kemikaliehantering. Vägledningen lyfter ett antal beaktanden som inte fullt ut har hanterats i riskutredningen. Bland annat uppges att om osäkerheterna är stora och konsekvenserna omfattande bör alltid risknivån antas vara hög. I riskutredningen tonas sannolikheten för att en olycka ska kunna inträffa ner, bland annat med motivering att gällande lagstiftning efterlevs. I detta fall kan konsekvenserna av en olycka med ammoniumnitrat bli mycket stora och Länsstyrelsen anser därför att osäkerheterna i bedömningarna i större utsträckning behöver belysas och hanteras.

Kommentar: Att belysa att en speciell lagstiftning gäller för hantering av dessa ämnen avser inte att tona ner risken utan syftar på att klarlägga både vilka krav, grad av tillsyn och uppföljning som krävs för verksamhetsutövaren. Olyckor med ammoniumnitrat är inte vanligt förekommande vilket gör att det är svårt, om inte omöjligt, att räkna fram en exakt siffra för återkomsttiden. Sannolikheten blir så låg att det är svårt att få den mätbar, konsekvensen är mycket riktigt mycket stor. Att väga sannolikheter och konsekvenser är vad en riskutredning i sig går ut på. Verksamheterna är skyldiga att komplettera Brandkårens beredskap för att gemensamt kunna hantera olyckor vid anläggningar som omfattas av Sevesolagstiftningen samt 2 kap 4§ Lag om skydd mot olyckor. Enligt gällande lagstiftning är det anläggningsägarens ansvar att hålla med utrustning och ordna beredskap i skäligen omfattning på sådana verksamheter där en olycka kan orsaka allvarliga konsekvenser för människor eller miljö. Riskutredningen har uppdaterats med stycke om osäkerheter.

MSB vägledning lyfter även vikten av att se till att helhetsbilden över riskerna för det planerade området finns tillgänglig samt att dominoeffekter behöver beaktas. Länsstyrelsen anser fortsatt att kommunen tydligare behöver redovisa den sammanfattande riskbilden, istället för att bedöma varje riskkälla för sig. Argument som används i riskutredningen, att samtliga scenarier har mycket låg sannolikhet för att inträffa och att risken därför är låg, är inte korrekt med beaktande av de potentiellt stora konsekvenser som kan uppstå. Vad gäller dominoeffekter så anser Länsstyrelsen att redovisade riskhanteringsavstånd behöver bedömas även utifrån potentiella dominoeffekter samt att den påverkan som kan uppstå på andra verksamheter behöver tydliggöras. Därtill behöver det tydliggöras om påsegling kan ge upphov till dominoeffekter.

Kommentar: Riskutredningen har kompletterats med dominoeffekter samt verksamheternas påverkan på varandra. Potentiella dominoeffekter och påverkan sinsemellan de olika verksamheterna på Tjärhovet finns även beskrivna i deras tillståndsansökningar.

En justering har gjorts av värderingskriterierna för att dessa ska bli bättre jämförbara med de kriterier som föreslås i Räddningsverkets rapport Värdering av risk. Länsstyrelsen ser dock att värderingen fortsatt skiljer så åt vad gäller de allvarligaste konsekvenserna och vill lyfta svårigheten i att värdera osannolika händelser med stora konsekvenser med denna typ av övergripande värderingsmatris. Dessa svårigheter illustreras i riskutredningen genom resonemang om att frekvensen för de händelserna innebär explosion i ammoniumnitrat är betydligt mer osannolika än vad som indikeras av matrisen. Länsstyrelsen noterar dock att motsvarande resonemang inte förs kring konsekvensen av en händelse, där de mest allvarliga scenarierna potentiellt kan orsaka hundratals dödfall.

Enligt reglering i plankartan ska byggnadens konstruktion vara dimensionerad för att klara ett infallande tryck av 64 kPa. I riskutredningen framgår att dimensioneringen innebär att byggnaden klarar laster som uppstår vid en

explosion med upp till 300 ton ammoniumnitrat. Inga åtgärder vidtas därmed avseende olycksscenarioer med explosion av större mängder ammoniumnitrat än 300 ton, trots att verksamheten har tillstånd att lagra upp till 2 500 ton.

Explosioner med mer än 300 ton ammoniumnitrat kan således resultera i kollaps av den bebyggelse som föreslås inom planområdet. Länsstyrelsen noterar också att konsekvensen vid en explosion med upp till 2 500 ton enligt den uppdaterade riskvärderingen efter vidtagna åtgärder reduceras från ”flera dödsfall, 10-tal svårt skadade” till ”enstaka dödsfall, flera svårt skadade”. Länsstyrelsen anser att detta ger en felaktig bild av vilka konsekvenser som kvarstår efter implementerade åtgärder. Länsstyrelsen efterfrågar kommunens resonemang i planhandlingarna kring hur dessa kvarstående risker bedöms och om vidtagna åtgärder är tillräckliga.

Kommentar: Kommunen vidhåller att 300 ton är den dimensionerande mängden som ska beräknas och således är en rimlig nivå för att reglera tillkommande bebyggelse med. Att den dimensionerande mängden ska vara 2500ton anser kommunen vara orimligt, speciellt med tanke på den uttömmande riskutredning som nu presenterats. Ledande expert på ammoniumnitrat vid MSB har kontaktats och även de anser att 300 ton är en rimlig bedömning av dimensionerande mängd, detta bland annat för att gällande lagstiftning reglerar lagringen i staplar om 300 ton.

Planbeskrivningen och riskutredningen har uppdaterats med resonemang om den kvarvarande risken.

Riksintresse för kulturmiljövård Kalmar (H48)

Motivering Renässansstad med slottsmiljö och befästningssystem samt tillhörande vattenområden som sammantaget återspeglar stadens stora strategiska betydelse, för landets försvar, handel och sjöfart, från medeltid och fram till 1600-talet.

Uttryck är Kalmar renässanslott, och dess tydliga visuella samband med 1600-talsstaden på Kvarnholmen samt med Grimskärs befästning. Gamla staden med befästningsmurar, ödekyrkogård och gatunät med anor från det medeltida Kalmar. Holmen Grimskär i Kalmarsund med befästningsverk från 1600-talets början och dess strategiska och visuella samband med slottet. Lämningar efter befästningsvallar, bastioner och stadsportar på Kvarnholmen som markerar den på 1600-talet nya stadens utbredning. Kvarnholmens kvarters- och tomtindelningar från 1600-talet, synliggjorda genom den täta bebyggelsestrukturen. Raka gator som förstärker den visuella kontakten mellan Gamla och Nya staden, med slottet samt med omgivande vattenområden. Stadens kanaler som tillsammans med angränsande grönområden återspeglar utbredningen av 1600-talsstadens befästningsanläggning. Kvarnholmens rika förekomst av stenhus från 1600- och 1700-talen. Kvarnholmens siluett med sin relativt låga och jämnhöga bebyggelse, i vilken Domkyrkan från 1600-talet i italiensk barock väl framträder. Småskalig trähusbebyggelse och kvarters-indelning på Östra Malmen ursprungligen tillkommen på 1600-talet i samband med etableringen på Kvarnholmen. Grönområden på platser efter 1600-talets fästningsverk

Länsstyrelsen prövning

Länsstyrelsen har i tidigare yttrande för Sjöfartsskolan, Linneuniversitet och hotellet i Ölandshamnen påtalat att uppföra höga byggnader inte kan tas för inteckning att det går att bygga ytterligare höga byggnader i anslutning till

riksintresset. Summan av tidigare skada och tillkommande skada kan tillsammans innebära att riksintresset skadas, så kallad kumulativ skada.

Den planerade exploateringen på Jungmannen 8 tillsammans med övriga exploateringar, resulterar i en kumulativ effekt som resulterar i skada på riksintresset för kulturmiljövården. Detta genom att de nya höga byggnaderna tillsammans (Jungmannen, Vedgårdsholmen, Universitetet och Ölandskajen) bidrar till en förskjutning av fokus till en ny siluett i och utanför riksintresset med stora volymer vilket i sin tur gör att domkyrkan inte längre får en dominerade karaktär. De bevarade vyerna med låg jämnhögt bebyggelse och visuella kopplingar mellan den nya och gamla staden blir till en obetydlig del i riksintresset och de nya volymerna och höjderna blir dominerande.

I arbetet med de olika detaljplanerna i området som påverkar riksintresset har det saknats ett underlag för att se hur den kumulativa effekten påverkar riksintresset. WSP tog fram en konsekvensbedömning av kulturmiljö 2020-06-10 som reviderats 2021-01-18 och 2021-07-07.

WSP bedömer i konsekvensbedömning kulturmiljö 2020-06-10 att planen medför en skalförskjutning. I de revideringar som senare görs av underlaget tydliggörs de kumulativa effekterna och där bedöms att planen som gäller Jungmannen får små till måttligt negativa konsekvenser. Samtidigt framhålls att byggnaden kommer bli framträdande i flera vyer och påverka stadens siluett.

WSP har i sin Konsekvensbedömning kulturmiljö 2021-07-07 s 31 däremot skrivit följande ”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.”

Den nu planerade åtgärden tillsammans med de beslutade får konsekvenser för läsbarheten av riksintresset. De påverkar alltså möjligheten att förstå och uppleva områdets riksintressanta kulturhistoriska sammanhang.

Jungmannen 8 bidrar till den kumulativa effekten och därmed skada på riksintresset. Länsstyrelsen menar att den sammantagna bedömningen leder till negativ påverkan på riksintresset.

Kommentar: Noteras. Kommunen är medveten om den påverkan som riksintresset får, av denna anledning har kommunen arbetat i över ett år med WSP som kulturmiljökonsult för att tillsammans anpassa bebyggelsen för att mildra effekten av bebyggelsen. WSPs bedömning är nu mellan ingen påverkan till liten påverkan, beroende på hur byggnaden slutligen gestaltas. Om byggnaden gestaltas så att den smälter in i omgivningen vad gäller material och färgsättning bedöms den inte påverka riksintresset alls, trots sin volym.

Lantmäterimyndigheten

Avsnitten under Ekonomiska frågor behöver förtydligas. Lantmäterimyndigheten har observerat att planmyndigheten avser förtydliga detta avsnitt först inför antagande.

Kommentar: Noteras, Avsnittet har reviderats till antagandet.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kalmar Brandkår

Kalmar brandkår vidhåller sina synpunkter som tidigare lämnats i yttrande med diari-enr: KS 2020/0581.

Kommentar: Noteras.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för hotell, kontor m.m.

Trafikverkets yttrande utgår i första hand utifrån riksintresse väg, järnväg och hamn.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket avgav ett tämligen omfattande yttrande i samrådsskedet (TRV 2020/69960, 2020-07-24) och vill hänvisa till detta då synpunkter gällande Riksintresse, tillgodoseende av flygets och räddningstjänstens intressen fortfarande är relevanta.

Gällande tillskapandet av fler målpunkter i hamnen och ökat antal fotgängare som rör sig från järnvägsstationen mot Ölandskajen via spårområdet vill Trafikverket förtydliga att detta främst gäller passage via den privata fastigheten Kvarnholmen 3:13 mot Ölandskajen. Trafikverket har varken rådighet över fastigheten eller Ölandskajen varvid kommunala insatser behövs för att minska den risk passagera utgör.

Kommentar: Noteras. Kommunen planerar just nu med en omgestaltning av Ölandskajen. Trafikverket kommer att bjudas in till detta arbete för att diskutera problem och möjligheter.

Sjöfartsverket

Sjöfartsverket har inga synpunkter, utöver de som framförts i samrådsskedet, på den föreslagna detaljplanen.

Kommentar: Noteras.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar: Noteras.

Region Kalmar län

Region Kalmar län har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Postnord Sverige AB

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll

representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljolan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Noteras.

Kretslopp sydost

Vid fortsatt planering för eventuell ombyggnation och förändring av området förutsätts att planering sker för framtida avfallshantering. Detta gäller så väl tillgänglighet och utformning av miljörum, uppställningsplatser för avfallskärl eller dylikt i enlighet med då gällande renhållningsföreskrifter. Vi finns alltid tillgängliga för rådgivning.

Kommentar: Noteras. Avfallshanteringen kommer att redovisas i bygglovet.

Kalmar energi AB

Kalmar Energi Värme AB har ingenting att erinra.

Kommentar: Noteras.

Intresseorganisationer och övriga

Svenska turistföreningens Kalmaravdelning

Kalmar kommun har gett oss möjlighet att yttra oss över "Förslag till ny detaljplan för Jungmannen 8, del av Kvarnholmen 2:6". Förslaget avser att möjliggöra ytterligare ett hotell m.m. öster om Linnéuniversitetet. STF Kalmar lokalavdelning beslutar att avstyrka fastställelse. Med tanke på kommande klimatförändringar bör Kalmar kommun sträva efter att lokalisera verksamheter som inte kräver sjöläge till högre terräng. Med hänsyn till hamnområdet och de högriskprodukter, som där lagras, är det inte heller rådligt att placera ett hotell några hundra meter bort."

Kommentar: Noteras. Hotellverksamheten anses inte vara samhällsviktig verksamhet varvid kommunen kan godta planerad placering. Detaljplanen regleras med en planbestämelse som reglerar att byggnadens konstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten till en nivå av +2.8 meter. Vad gäller hamnens verksamhet och lagring finns detta beskrivet i tillhörande riskutredning och ny bebyggelse regleras för att klara en explosion. I området finns redan Kontor, Teater, Universitet, Hotell, Köpcentrum, Restauranger, att utöka stadsutvecklingen med ett hotell anses inte utgöra någon ökad risk för besökare och medborgare i Kalmar.

Kalmar läns museum

Kalmar läns museum (KLM) har tagit del av Kalmar kommuns granskningsförslag (2021-09-15) till ny detaljplan för Jungmannen 8. Syftet med planen är att ”pröva möjligheten för en utveckling av Jungmannen 8 med ny bebyggelse för centrumverksamhet, hotell, kontor och utbildningsändamål”.

Kalmar läns museum lämnade utförliga synpunkter på detaljplanen i samrådsskedet. Huvudsakligen hänvisar vi även nu till detta yttrande. Vi vill dock göra ett par tillägg eftersom det finns ett nytt kunskapsunderlag; Konsekvensbedömning Kulturmiljö 2021-01-18, 2021-07-07 (rev), framtaget av WSP.

- KLM menar att planförslaget inte i tillräcklig grad tar hänsyn till det som WSP lyfter fram som negativ påverkan på riksintresset och farhågor för den framtida utvecklingen gällande Kalmars stadsbild. Att exploateringen som enskild sak inte bedöms innebära påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården innebär inte att förslaget 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§).
- I bedömningen av påverkan på riksintresset är det inte bara storleken och arten hos de enskilda förändringarna som ska vägas in. Även många förändringar, små som stora, kan sammantaget ha en stor påverkan på ett riksintresse. Det planeras i nuläget för ett flertal mycket stora byggprojekt på södra Kvarnholmen. Den samlade effekten av detta måste vägas in även i bedömningarna av de enskilda detaljplanerna. 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.”

KLM håller med om att Barlastholmen är mer lämpad för större volymer än andra delar av södra Kvarnholmen men menar att den nu föreslagna byggnationen på Jungmannen 8 i sin storlek inte är anpassad till riksintresset för kulturmiljövården och inte tar tillräcklig hänsyn till stads- och landskapsbilden.

Kommentar: Noteras. Kommunen är medveten om den påverkan som riksintresset får, av denna anledning har kommunen arbetat i över ett år med WSP som kulturmiljökonsult för att tillsammans anpassa bebyggelsen för att mildra effekten. WSPs bedömning av bebyggelsen är nu mellan ”ingen påverkan” till ”liten påverkan”, beroende på hur byggnaden slutligen gestaltas. Om byggnaden gestaltas så att den smälter in i omgivningen vad gäller material och färgsättning bedöms den inte påverka riksintresset alls, trots sin volym. Länsstyrelsen som är överprövande myndighet och har till uppgift att bevaka riksintressen har i sin överprövningsgrund inte listat riksintresse för kulturmiljö i granskningskedet. Detta gör att kommunen ser frågan om påverkan på riksintresse för kulturmiljövård som avgjord och vidare åtgärder ej behöver göras i detta planarbete.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

Kalmar Vatten AB

Följande sakägare och likställda har senast under granskningstiden inkommit med skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda:

Kalmar Brandkår

Kalmar Läns Museum

Svenska turistföreningens Kalmaravdelning

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2021-09-15

Peter Skarpnord
Planarkitekt

Detaljplan för Jungmannen 8, Barlastholmen

Samrådsredogörelse

Planförslaget har varit på samråd under tiden 2020-06-18 – 2020-08-14. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Plankartan har reviderats, planområdet har minskats något där det östra vattenområdet utgår. Ytterligare revidering har gjorts gällande bestämmelser och villkor om startbesked. Utformnings- och utförande bestämmelser har tillkommit.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens synpunkter gällande Miljö kvalitetsnorm (MKN) för vatten, Riksintressen, Hälsa och säkerhet samt Strandskydd 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.

Kontroll enligt 11 kap. PBL

- MKN för vatten
- Riksintressen
- Hälsa och säkerhet
- Strandskydd

MKN för vatten samt dagvatten



En dagvattenutredning är framtagen, vilken också är inkluderad i MKB och planbeskrivning. Det framgår att planområdet redan är hårdgjort till 100 procent med tak och asfalt och att framtida föreslagen exploatering inte ändrar på detta faktum. Utredning och kommun gör samma slutsats, att inga dagvattenåtgärder behöver genomföras utöver det kommunala dagvattennät som redan finns. Idag leds dagvattnet rakt ut i hamnbassängen utan vare sig rening eller fördröjning.

Kommunen måste ha en högre ambitionsnivå, där kommunen tillsammans med VA-huvudmannen ser över ett större område och sätter in detta planområde i ett större sammanhang. Då kan där visas var relevanta dagvattenåtgärder behöver sättas in för att minska belastning av både närsalter likväl som andra föroreningar som kan finnas inom ett hamnområde. Var ska rening och fördröjning av det dagvatten som kommer från Kalmar tätort, då främst från Kvarnholmen och andra delar av hamnområdet genomföras?

Det är först efter att denna fråga besvaras som kommunen kan konstatera var insatser behöver göras. Att planområdet idag är helt hårdgjort innebär inte att kommunen slipper undan kravet att säkerställa att dagvatten både fördröjs och renas innan det når recipienten.

Det finns ett förbud mot att försämra vattenkvaliteten. En otillåten försämring av ekologisk status gäller på kvalitetsfaktornivå och innebär att vattenkvaliteten inte får försämrats med en klass (exempelvis från god till måttlig), även om denna försämring av kvalitetsfaktorn inte leder till en försämring av klassificeringen av ytvattenförekomsten som helhet.

Om nödvändiga dagvatteninsatser inte kan göras uppströms detta planområde måste t ex skärmbassänger, regnbäddar, permeabla parkeringsytor osv installeras inom denna plan. Möjligen behövs en kombination av åtgärder. Kalmar kommun måste tillsammans med Kalmar Vatten AB göra ett större omtag för att få ett helhetsgrepp över rådande dagvattenhantering och därefter återkomma med förslag till nödvändiga dagvattenåtgärder i samtliga detaljplaner som rör södra Kvarnholmen.

Kommentar: Kommunen har efter samrådet genomfört en större dagvattenutredning för flera avrinningsområden. Denna finns bifogad planen och är inarbetad i MKB:n. Slutsatsen är att det är svårt att genomföra några större åtgärder inom planområdet dels på grund av att allmän plats utgörs av kajkonstruktion samt att föroreningsnivåerna är oförändrade i och med den ändrade markanvändningen. Ytterligare problematik är att gästhamnens verksamhet som är pågående kommer att fortsatt nyttja kajen. Detta innebär att det är svårt att lösa reningen ute i vattnet. Kommunen kommer i genomförandet arbeta tillsammans med fastighetsägaren för att få till stånd någon rening av dagvattnet. Detta kan exempelvis handla om gröna fasader eller upphöjda/nedsänkta planteringar.

Riksintressen:

Riksintresse kulturmiljö

I området kring Jungmannen 8 planeras ett flertal olika åtgärder och det har även uppförts huskroppar som i volym och höjd har en påverkan på riksintresse Kalmar (H48). Jungmannen 8 ligger utanför själva riksintresseområdet men har ändå en påverkan på uttrycket för riksintresset. Uttrycket beskriver Kvarnholmens siluett med sin relativt låga och jämnhöga bebyggelse, i vilken Domkyrkan från 1600-talet i italiensk barock väl framträder.

På grund av den samlade effekten av de nu uppförda byggnaderna samt de olika planerade byggnationerna finns risken att det tillsammans påtagligt kan skada riksintresse Kalmar (H48).

Det saknas en beskrivning av hur den planerade byggnationen på Jungmannen 8 är möjlig att genomföras i förhållande till uttrycket för riksintresset för kulturmiljövård. Underlaget vad gäller kulturmiljön ska kompletteras med volymstudier och eventuellt fotomontage som visar de olika planerna som rör södra Kvarnholmen så att en helhetsbedömning kan göras samt att de kumulativa effekterna tydligt framgår.

Kommentar: Efter samrådet har en konsekvensutredning tagits fram som visar de kumulativa effekterna som alla pågående detaljplaner medför. Även planbeskrivningen har förtydligats i text samt med nya fotomontage. Ytterligare förändringar sedan samrådet är att utformningsbestämmelse har införts på plankartan. Vad gäller aktuellt planförslag kopplat till riksintresset för kulturmiljö gör kommunen fortsatt bedömningen att planförslaget med sitt läge utanför riksintresset, ej placerat i viktiga visuella samband samt byggnadsorientering för att minska påverkan på yver från slottet inte orsakar påtaglig skada på riksintresset. Den konsekvensutredning som finns framtagna visar att den enskilda förslaget har nära en obetydlig påverkan på riksintresset i sig, samt inte heller bidrar till de kumulativa effekterna i någon nämnvärd utsträckning.

Övriga riksintressen

Planområdet ligger i anslutning till och berör flera riksintressen för kommunikationer:

- Kalmar hamn är utpekad som riksintresse. Riksintresset och dess geografi är ej preciserat utan det är hamnområdet och dess funktioner som ingår i riksintresset.

- Riksintresse väg utgörs av Södra vägen, Järnvägsgatan, Tjärhovsgatan och Finngrundsvägen.

- Riksintresse järnväg utgörs av Kust-Kustbanan samt hamnens/kommunens industrispår mellan Kalmar C och ut till Tjärhovet.

Såväl väg- som järnvägutpekandena grundar sig på att de förbinder riksintressena Kust-kustbanan respektive E22 med hamn av riksintresse.

Det framgår i miljökonsekvensbeskrivningen att påverkan kommer ske på fler av dessa riksintressen. Det är dock otydligt hur detta har påverkat detaljplanens utformning och hur påverkan ska minimeras.

Kommunen har nu fyra detaljplaner som pågår inom södra Kvarnholmen. Detaljplanen för Jungmannen 8 bedöms inte i sig innebära en påtaglig skada på riksintressen för kommunikation. Dock framgår det av trafikutredningen att många och stora åtgärder behövs under många år framöver för att lösa framkomligheten, säkerheten och den ökade mängden trafik som dessa planer genererar.

Kommentar: Planområdet innefattar en begränsad yta på Barlastholmen, att lösa södra Kvarnholmens framtida problematik vad gäller infrastruktur bedöms inte som rimligt. Kommunen har konstaterat att påverkan på nämnda riksintressen är låg, främst är det hamnens verksamhet som påverkas, detta har hanterats genom en placerings planbestämmelse som säkerställer att bullernivåer för de olika markanvändningarna kan hanteras inom planområdet.

I övrigt har kommunen i planen säkerställt en fortsättning på det promenadstråk som idag finns vid Universitetet. Ytterligare åtgärder är att i år anlägga en gång och cykelbana utmed Barlastgatan, planera för en samlad parkeringslösning i och med mobilitetshuset

samt arbeta med genomförandet av en förbättring av Ölandskajens mobilitet och gestaltning. Sammantaget minskar detta påverkan på nämnda riksintressen och säkerställer säkerheten för oskyddade trafikanter samt framkomligheten till Tjärhovet.

Hälsa och säkerhet:

Risker

I närheten av planområdet finns flera stora riskkällor. På Tjärhovet finns fem stycken verksamheter som klassas som farliga verksamheter enligt lagen om skydd mot olyckor samt som Seveso-objekt. Detta innebär att i dessa verksamheter finns speciella förutsättningar som innebär att olyckor med stora konsekvenser kan ske. Likaså ligger Tjärhovsgatan/Järnvägsgatan i närheten där det transporteras stora mängder farliga ämnen till och från Tjärhovet. Sannolikheten för olyckor är låg, men alla förutsättningar finns för olyckor som kan innebära fara för människor inom detaljplaneområdet.

Utöver de farliga verksamheterna så transporteras även stora mängder farliga ämnen in i närområdet längs Tjärhovsgatan/Järnvägsgatan. Även transport av farliga ämnen innebär risker men riskutredningen tar inte upp detta. Riskutredningen ska därför kompletteras, vilket även innebär att de dominoeffekter som kan uppstå behöver ändras så att även detta beskrivs.

Det framgår i riskutredningen att även om sannolikheten för att en olycka skulle ske är relativt låg så kan konsekvenserna bli mycket stora för så väl människor inom planområdet och byggnader. De scenarion som beskrivs vad gäller explosionsrisker grundar sig på att en relativt liten mängd ammoniumnitrat exploderar men grunden för detta beräkningssätt kan ifrågasättas. Varför denna schablonmässiga mängd använts för beräkningarna är inte tydligt heller. Länsstyrelsen anser därför att lämpligheten för att förtäta området med hotell och centrumverksamhet samt utbildning kan ifrågasättas utifrån nu redovisade utredningar.

Flera av de riskreducerande åtgärderna som i riskutredningen föreslås ska regleras i plankartan och kan inte enbart hänvisas till genomförandebeskrivningen eller bygglovets. Plankartan saknar sådan reglering vilket ska åtgärdas.

Kommentar: Kommunen har genomfört en fördjupad riskutredning som visar på alla risker i området samt vilken påverkan de kan ha för ny bebyggelse. Utredningen visar att det finns goda möjligheter att ny bebyggelse klarar en explosion av det dimensionerande mängden ammoniumnitrat utan större åtgärder. Plankartan har reviderats för att säkerställa byggnadens konstruktion kopplat till kringliggande riskobjekt.

Transport av farligt gods på Tjärhovsgatan/Järnvägsgatan är beaktade i riskanalysen. Avstånd mellan aktuell fastighet och farligtgoodsled är 300 meter vilket är ett avstånd som förhindrar att personer utsätts för dödsfall eller allvarliga skador vid dimensionerande olycksscenarioer på transportled för farligt gods.

I riskanalysen beskrivs riskerna med transport av farligt gods enligt nedan:

”Riskerna med transporter på Södra vägen (Tjärhovsgatan) har analyserats i Riskanalys (2010). Riskanalysen visar att individrisken i området är låg (mindre än 10⁻⁷) på avstånd över 35 meter från väggkant.”

För att tydliggöra riskbidraget från transport av farligt gods har analysen uppdaterats med scenario med transport av farligt gods (se avsnitt 5.6.3)

Ammoniumnitrat som används som konstgödsel har genomgått ett detonationstest för att säkerställa att det är liten risk för att detonation ska kunna ske. Mot bakgrund av

detta, samt att rekommenderat avstånd mellan högar med 300 ton ammoniumnitrat är 1 meter enligt SÄIFS 1995:61, används detta skyddsavstånd som ett rimligt värde för att undvika att en detonation sprids till intilliggande stapel.

Det bör poängteras att explosion i mängden 300 ton ammoniumnitrat är ett scenario med mycket låg sannolikhet och bedöms inte dimensionerande för åtgärdsbehovet. Detta med hänsyn till de restriktioner som gäller vid hantering av ämnet.

Buller

Bullerutredning för verksamhetsbuller ska tas fram och komplettera handlingarna. För verksamhetsbuller ska de gällande tillstånden för de olika verksamheterna räknas som dimensionerande. Bullerutredningen och planbeskrivning samt MKB ska även visa på de kumulativa värdena som trafik- samt verksamhetsbuller ger tillsammans på fasader inom planområdet.

Kommentar: En uppdaterad utredning avseende industribuller för Kalmar hamn har tagits fram sedan samrådet. Den visar fem olika scenarier som kan pågå i hamnen från vanligt förekommande till vad som kan ses som ett värsta scenario. Att redovisa de kumulativa effekterna av trafikbuller (Framtagen av Ramböll) samt verksamhetsbuller (WSP) bedöms inte vara tekniskt möjligt enligt bullerkonsult. Det som går är att föra ett resonemang kring de olika resultaten, något som planbeskrivningen har reviderats för. I stora drag går det att se att ljudnivån är så pass låg att det inte rimligen kommer utgöra en betydande störning för personer inne i byggnaden. Ett annat resonemang är att planen inte möjliggör bostäder varvid förordning (2015:216) inte är applicerbar. Det som bullerutredningen visar är att det finns goda möjligheter att klara de inomhusvärden som anges i Svensk Standard SS 25268:2007+T1:2017 Byggakustik –Ljudklassning av utrymmen i byggnader – Vårdlokaler, undervisningslokaler, dag och fritidsrum, kontor och hotell.

Vad gäller störning från industribuller och hamnens miljötillstånd förs ett uppdaterat resonemang i planbeskrivningen, samt i MKB:n. Regleringen om att utbildningslokaler ska placeras i väster mot Stuvaregatan anses fullgott för att planen inte ska inskränka hamnens verksamhet.

Förorenad mark

Under rubriken ”Mark- och vattenförhållanden” beskrivs förorenad mark. Där framgår att en grafisk industri har legat inom planområdet som inte är riskklassad. Det framgår även att en fördjupad markundersökning ska ske när byggnader är rivna och om föroreningar påträffats ska tillsynsmyndigheten underrättas. Det framgår även att marken är utfylld vilket ger stora risker att marken är förorenad.

Kommunen behöver ha en plan för hur eventuellt uppkomna föroreningar ska hanteras redan i detaljplanen. Dessa ska motiveras och konkretiseras i planhandlingarna. För att tydliggöra förorenade områden så är det önskvärt om förorenade områden har en egen rubrik.

Det behöver framgå i planhandlingar vilka föroreningsnivåer som ska gälla på samtliga delar av planområdet. Vedertagna nivåer för kontor och industrier där människor vistas delar av dagen är mindre känslig markanvändning, MKM, enligt naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden.

För att området ska vara lämpligt för vald markanvändning behöver kommunen säkerställa att inga föroreningar på hela planområdet överskrider valda föroreningsnivåer.

Kommentar: Plankartan och planbeskrivningen har reviderats sedan samrådet. Markföreningar har givits egen rubrik i planbeskrivningen där det framgår vilka kända risker som finns samt till vilken nivå marken ska saneras. Det beskrivs även att marken måste undersökas och eventuellt saneras till naturvårdsverkets generella riktvärde MKM. För att säkerställa detta regleras planen med ett villkor om startbesked får inte ges förrän markföreningar har avhjälpts. Kommunen bedömer fortsatt att planen är ekonomiskt genomförbar, detta delvis genom sin begränsade yta samt placering på en av de ursprungliga öarna, som även det redovisas i planbeskrivningen.

Strandskydd

Länsstyrelsen anser att det skäl som angetts för upphävande av strandskyddet är tillräckligt för att strandskyddet ska upphävas vad gäller förslag på byggnader.

Plankartan upphäver dock även strandskyddet i ett vattenområde och tillåter att bryggor anläggs. Det särskilt skäl för upphävande av strandskyddet är att området redan idag är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Vattenområdet kan dock inte anses vara ianspråktaget varför skälet till upphävande av strandskyddet inte kan anses vara giltigt.

Kommentar: Noteras. Det planlagda vattenområdet i öster var ursprungligen tänkt att hantera dagvatten genom en skärmbassäng. Detta har visat sig vara problematiskt av flera anledningar, så som pågående verksamhet, varvid den delen av planförslaget utgår.

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen gör samma bedömning som kommunen vad gäller att planens genomförande innebär en betydande miljöpåverkan och därmed kräver en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Inom ramen för processen för att ta fram en MKB ska dock ett avgränsningssamråd hållas med bland annat länsstyrelsen. Detta har tyvärr inte skett.

Kommunen har tagit fram en MKB till samrådet men eftersom inget avgränsningssamråd har genomförts samt att flera av underlagen behöver kompletteras måste MKB arbetas om. Länsstyrelsen menar även att det är mycket viktigt att när en plan som kräver MKB väl når samråd så ska både planen och MKB göras tillgänglig för synpunkter för så väl allmänhet som sakägare. Eftersom MKB behöver arbetas om så bör det också innebära att planen tillsammans med MKB ska göras tillgängliga för ytterligare ett samråd.

Kommentar: Kommunen har följt boverkets rekommendationer kring planprocessen samt framtagandet av MKB. Avgränsningssamrådet har genomförts inom ramen för detaljplanensamrådet, det vill säga innan granskning. Kommunen sökte upprepade gånger Länsstyrelsen för att genomföra ett avgränsningssamråd men fick till svar att detta inte kunde genomföras förrän Länsstyrelsen lämnat in sitt yttrande i samrådet för detaljplanen.

”I sjätte kapitlet miljöbalken ställs krav på att undersökningssamrådet ska integreras i samrådsprocessen för den aktuella planen. Motsvarande gäller avgränsningssamrådet.”

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/miljobedomningar/6-kap-MB/>

Kommunen har tagit ett särskilt beslut att planen kan medföra betydande miljöpåverkan. Detta gjordes i samband med beslut om samråd för detaljplanen. I detta skede redovisade även kommunen den MKB som då hade arbetats fram.

”Det är lämpligt att redan under plansamrådet redovisa förslaget till miljökonsekvensbeskrivning så långt som arbetet har framskridit. Det ger tillfälle att lämna synpunkter på innehållet i ett tidigt skede. (jfr prop. 2016/17:200 sid. 194 och prop. 2003/04:116

sid. 66)''

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/miljobedomningar/strategisk/>

Den slutliga MKB:n kommer därför att göras tillgänglig i samband med detaljplanens granskningskedje, där både MKB och detaljplan ges tillfälle till att lämna synpunkter kring.

''Kommunen ska under planprocessen göra förslaget till detaljplan tillsammans med miljökonsekvensbeskrivningen tillgängligt för synpunkter. Tillfället till synpunkter om miljökonsekvensbeskrivningen bör samordnas så att det senast sker vid granskningen av detaljplaneförslaget för att underlätta för såväl kommunen som berörda.''

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/miljobedomningar/strategisk/>

Kommunen bedömer därför inte att något fel har begåtts i denna process och bedömning av frågan om betydande miljöpåverkan. Ett nytt samråd för detaljplanen är där ej aktuellt.

Kommunen arbetar med fyra olika planer inom ett begränsat område på södra Kvarnholmen. Dock har en MKB bara tagits fram för Jungmannen 8. Eftersom alla planer påverkar varandra i flera frågor och att utreda kumulativa effekter är ett krav enligt miljöbalken så är det enligt länsstyrelsen självklart att en MKB för de fyra aktuella planerna ska tas fram.

Kommentar: Noteras. De olika planernas kumulativa effekter redovisas i MKB:n för Jungmannen, även de planer som redan är antagna eller vunnit laga kraft i området.

Upplysningar:

Parkeringshus

Enligt planbeskrivningen behövs ca 250 parkeringsplatser anordnas. Detta ska ske genom ett parkeringsgarage under föreslagna byggnader. Dock framgår även att marken kräver en förstärkt grundläggning för att tåla belastningen av stora byggnader. Kommunen behöver visa att det går att ordna ett underjordiskt parkeringsgarage som dessutom innebär att bärigheten för byggnaderna inte riskeras.

Kommentar: Benämningen parkeringsgarage har tagits bort från planbeskrivningen, det är ett parkeringsdäck som anses.

Lantmäterimyndigheten

Plankarta med bestämmelser:

Ingen anmärkning

Planbeskrivning:

Avsnitten under Ekonomiska frågor behöver förtydligas.

Övriga frågor:

Ingen anmärkning

Kommentar: Avsnittet ekonomiska frågor kommer att förtydligas vidare till planförslagets antagande då avtal som reglerar kostnader beslutas.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Kultur- och fritidsnämnden

Planens föreslagna bebyggelse intill Linneuniversitetet kompletterar ny bebyggelsestruktur i den delen av hamnen. Genomförandet av detaljplanen kommer dock påverka riksintresset för kulturmiljövård och stadens siluett om den höga byggnadsvolym som planeras genomförs upp till 12 våningar. Den konkurrerar då både med slotstets och domkyrkans framträdande roll i staden.

Linneuniversitetets portalbyggnad har tillåtits att sticka upp som symbol för sin tid i relation till övriga stadens årsringar av portalbyggnader. Även universitetets värdesymbol förminskas om en lika hög byggnad tillåts att uppföras intill.

Förslaget om kajernas planerade utformning kan bli en attraktiv utemiljö för allmänheten för promenader utmed vattnet, uteserveringar längs fasader samt utåtriktade verksamheter i bottenvåningar. Detta är positivt då de kan bidra till stadsliv i kvarteret och gästhamnen.

I övrigt har kultur och fritidsnämnden inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Noteras. Planområdets placering samt den högre volymens riktning gör att ny bebyggelse inte konkurrerar med vare sig slottets eller Domkyrkans dominans i staden. Planområdet är likt stora delar av universitetsområdet placerat utanför riksintresse för kulturmiljö, Barlastholmen bedöms även vara mer "tåligt" för högre bebyggelse. Planförslaget bedöms befästa och komplettera den årsring som universitetet utgör och inte förminska dess värde. Dels är avståndet mellan universitetets högsta volym och planförslagets högsta volym relativt långt, dels upplevs de sällan tillsammans i vyer från staden.

Kalmar Brandkår

Risakanalysen

Kalmar brandkår har granskat den riskanalys som bifogats ärendet. Riskanalysen är utförd av konsultföretaget PS Group 2020-04-21 och har uppdrags-nummer 100231. Kalmar brandkår konstaterar att riskanalysen följer den modell som finns i MSB:s "Samhällsplanering och riskhantering i anslutning till storskalig kemikaliehantering" från 2017, vilken anses av brandkåren vara den bäst lämpade riskhanteringsmodellen i detta avseende.

Precis som i många andra riskhanteringsmodeller finns det dock stora osäkerheter, som grundar sig i val av indata, beräkningsprogram, scenarier mm. Med detta menas att resultatet kan variera stort beroende på val av dessa. I detta yttrande ska brandkåren försöka belysa detta och försöka förklara brandkårens syn på den föreslagna etableringen.

I närheten av planområdet finns stora riskkällor. På Tjärhovet finns 5 st verksamheter som klassas som farliga verksamheter enligt lagen om skydd mot olyckor samt som Seveso-objekt. Detta innebär att i dessa verksamheter finns speciella förutsättningar som innebär att olyckor med stora konsekvenser kan ske. Likaså ligger Tjärhovsgatan/Järnvägsgatan i närheten där det transporteras stora mängder farliga ämnen till och från Tjärhovet. Sannolikheten för olyckor är låg, men alla förutsättningar finns för olyckor som kan innebära fara för människor inom detaljplaneområdet.

På Tjärhovet finns, enligt brandkåren, tre st scenarier som kan innebära fara för människor inom detaljplaneområdet:

- Brand i cistern eller i lager för brandfarlig vätska
- Brand i gödningsmedel
- Explosion i gödningsmedel

Kommentar: Närheten till riskkällor är bakgrunden till riskanalysen och de åtgärder som föreslås. I värdering av risknivå, d.v.s. vilken risknivå som ska accepteras beaktas såväl sannolikhet som

konsekvens av riskerna. Att alla förutsättningar för olyckor finns är korrekt, men i riskhantering inom samhällsplanering är det av stor vikt att beakta sannolikheten för de identifierade möjliga olycksscenarierna. Därav används vedertagen metodik inom riskhantering som beaktar såväl sannolikhet som konsekvenser för identifierade scenarier.

Enligt riskanalysen innebär brand i cistern ingen fara för människor inom detaljplaneområdet. Tidigare riskanalyser, med samma scenario, men kopplade till andra projekt, visar dock att vid viss vindriktning och vindhastighet finns det risk. I dessa riskanalyser har dock ett annat beräkningsprogram används, och detta visar på osäkerheten vid val av beräkningsprogram. Brandkårens tolkning är att det finns risk för spridning av giftiga brandgaser till planområdet vid brand i cistern eller lager av brandfarlig vätska. Brandkåren håller dock med om att sannolikheten för detta är låg, men alla förutsättningar finns för ett sådant scenario.

Kommentar: En sammanställning av utförda riskanalyser och deras resultat avseende påverkan på personer vid cisternbrand ges nedan.

I Riskanalys (2013)2 är beräkningar utförda med två olika beräkningsprogram, FDS 5 och ALOFT. Resultatet av beräkningarna är enligt följande:

6.2.10 Koncentration av brandgaser vid Ölandskajen/Barlastholmen

Simuleringar av brandgasspridning har utförts med två olika beräkningsprogram, ALOFT och FDS 5. Beräkningar utförs för tre olika brandareor: 300, 500 respektive 1000 m² och tre olika vindhastigheter 3, 5 respektive 10 m/s. Nedan presenteras resultaten av beräkningarna.

Simuleringar i beräkningsprogrammet ALOFT resulterar i att koncentration av partiklar i marknivå understiger 100 microgram = 0,1 milligram per m³ i samtliga scenarier. Värdet ligger med god marginal under 5 mg/m³ som arbetsmiljöverket anger som gränsvärde för respirabelt damm.

De två scenarier som ger störst mängd brandgaser i marknivå är en brand med arean 500 m² vid vindhastighet 10 m/s samt brandarea 300 m² vid vindhastighet 10 m/s. I övriga scenarier förekommer inga brandgaser i marknivå på Barlastholmen/Ölandskajen. Resultatet redovisas i tabell 6.1.

Brandarea m ²	Vindhastighet (m/s)		
	10	5	3
1000	0	0	0
500	0,02-0,05 mg/m ³	0	0
300	0,05-0,1 mg/m ³	0	0

Tabell 6.1 Koncentration av PM10 partiklar vid Ölandskajen/Barlastholmen (mg/m³) enligt simulering med ALOFT.

Koncentration av VOC i marknivå är som mest 10 microgram/m³ = 0,01 mg/m³ för 500, respektive 300 m², 10 m/s. Detta värde är långt under gränsvärdet 1,5 mg/m³.

Koncentration av PM 10 högre upp

I tabell 6.2 nedan redovisas koncentrationsnivåer av PM10-partiklar högre upp i luften.

Brandarea m ²	Vindhastighet (m/s)		
	10	5	3
1000	100	< 5 mg/m ³	< 5 mg/m ³
500	100 mg/m ³	< 5 mg/m ³	< 5 mg/m ³
300	100 mg/m ³	10 mg/m ³	0

Tabell 6.2 Koncentration av PM10 partiklar högre upp i luften.

Koncentration av partiklar överstiger arbetsmiljögränsvärdet (5 mg/m³) i fyra av de nio undersökta fallen.

Koncentration av VOC högre upp i luften

Brandarea m ²	Vindhastighet (m/s)		
	10	5	3
1000	8 mg/m ³	0 mg/m ³	0 mg/m ³
500	7mg/m ³	0 mg/m ³	0 mg/m ³
300	6mg/m ³	1 mg/m ³	0

Tabell 6.3 Koncentration av VOC högre upp i luften.

Koncentration av VOC överstiger inte arbetsmiljöverkets korttidsgränsvärde¹ för bensen (9 mg/m^3)

Beroende på väderförhållanden kan brandgaser sjunka ner närmare marknivå än vad som är antaget i beräkningsmodellen. Därmed blir koncentrationen av farliga ämnen högre. Uppstår höga koncentrationer i marknivå är det viktigt att personer håller sig inomhus och stänger fönster/ventilation. Simuleringarna visar att koncentration av partiklar är högre än arbetsmiljöverkets riktlinjer för vissa scenarier. Dessa riktlinjer bygger dock på återkommande exponering under lång tid. Studien av koncentration av VOC tyder på att livshotande koncentrationer av giftiga ämnen inte förekommer. Det är dock viktigt att personer håller sig inomhus eller evakuerar delar av staden om en stor brand inträffar för att undvika att ett stort antal personer drabbas av lungskador på grund av brandrök i samband med en stor brand.

Beräkningar i FDS 5

Simuleringar i beräkningsprogrammet FDS 5 resulterar i att koncentration av partiklar i marknivå understiger 5 mg/m^3 i samtliga scenarier förutom 500 m^2 , 10 m/s där koncentrationen är 10 mg/m^3 . I övriga scenarier är koncentrationen cirka 1 mg/m^3 . Det är således endast i ett scenario som arbetsmiljögränsvärdet 5 mg/m^3 överskrids. Detta redovisas i tabell 6.4.

Brandarea m^2	Vindhastighet m/s		
	10	5	3
1000	1 mg/m^3	1 mg/m^3	0
500	10 mg/m^3	1 mg/m^3	$0,7 \text{ mg/m}^3$
300	$1,4 \text{ mg/m}^3$	0	0

Tabell 6.4 Koncentration av PM10 partiklar (mg/m^3)

Slutsats av de redovisade beräkningarna: Beräkningarna i Riskanalys (2013) visar att mängden partiklar kan överskrida 5 mg/m^3 för ett studerat scenario med beräkningsprogrammet FDS 5. Det använda gränsvärdet (5 mg/m^3) är dock valt konservativt då det är ett nivågränsvärde enligt Arbetsmiljöverket. Värdet får inte överskridas under en arbetsdag. Detta har valts för att ge en indikation på vilka konsekvenser som kan förväntas då det saknas värden för partiklar generellt som motsvarar värden som används vid studie av konsekvenser i samband med en olycka (exempelvis AEGL-2-värde som används för att studera riskområde med avseende på övriga farliga ämnen i brandgaserna i denna analys). Att värdet 5 mg/m^3 överskrids ska dock inte tolkas som att personer kommer att skadas allvarligt om de utsätts för denna koncentration. Slutsatsen i riskanalysen från 2013 avseende brandgaser från cisternbrand är:

”Om en cisternbrand inträffar är det troligast att brandgaserna sprids upp i luften på grund av den termiska stigkraften som finns i gaserna. Det krävs en relativt hög vindstyrka för att gaserna skall spridas med vinden i marknivå istället för huvudsakligen uppåt.”

”Om en brand inträffar som medför att stora mängder brandgaser sprids in mot Kvarnholmen/Barlastholmen kan personer komma till skada. Det finns dock goda möjligheter för personer att sätta sig i säkerhet inomhus. Brandgaser syns och känns tydligt och människor som utsätts för höga koncentrationer kommer att söka sig bort från området eller in i byggnad. Koncentrationen av ämnen och partiklar i brandgaserna är betydligt lägre inomhus än utombus.”

Mot bakgrund av ovanstående blir slutsatserna desamma även om det beaktas att det finns scenarier/väderförhållanden som innebär att koncentration av partiklar kan överskrida det studerade gränsvärdet. Detta eftersom det inte bör tolkas som att det är fara för människorna i området eftersom de kan förutsättas röra sig bort från området med röken eller sätta sig i säkerhet inomhus.

Risakanalysen visar att det finns risk för spridning av giftiga gaser till planområdet vid brand i gödningsmedel, och brandkåren håller med om detta. Det råder dock stora osäkerheter kring hur pass giftiga gaserna kan bli. Enligt risakanalysen blir koncentrationen av giftiga gaser större ju längre branden fortgår, dvs ju mer av gödningsmedlet som brinner, ju mer giftigare gaser avges. Detta är ett antagande som brandkåren håller med om, dock är det väldigt osäkert hur länge en brand kan fortgå i gödningsmedlet. Detta beror på vad som hänt, hur stort lagret är, samt hur brandkåren lyckas med sin släckning. Vi vet redan nu att sådana insatser kan bli väldigt komplicerade. Sannolikheten för detta scenario är låg men alla förutsättningar finns.

Kommentar: Insats förbättras med brandlarm som finns i lagerlokal för konstgödsel. Därmed kommer en brand att upptäckas snabbt och en släckinsats kan påbörjas.

Viktigast i sammanhanget är dock hanteringen av ämnet så att det inte tillförs onödiga risker som kan innebära att en brand uppstår som kan påverka konstgödseln. Detta är något som verksamheten ska säkerställa och som inte påverkas av aktuell detaljplan.

När det gäller explosion i gödningsmedel finns stora osäkerheter kring hur pass kraftig en sådan explosion kan bli. Konsulten tar själv upp dessa osäkerheter i risakanalysen och påpekar själv att kraften också beror på vad gödningsmedlet blandas med. Det finns alltså risk att det skulle kunna bli en kraftigare explosion än dimensionerande scenario i risakanalysen. Sannolikheten är låg men alla förutsättningar finns, och osäkerheten i kraften är stor.

Kommentar: Ammoniumnitrat som används som konstgödsel har genomgått ett detonationstest för att säkerställa att det är liten risk för att detonation ska kunna ske. Mot bakgrund av detta, samt att rekommenderat avstånd mellan högar med 300 ton ammoniumnitrat är 1 meter enligt SÄIFS 1995:6, används detta skyddsavstånd som ett rimligt värde för att säkerställa att en detonation inte sprids till intill stående stapel.

I de föreskrifter som verksamheter som hanterar ammoniumnitrat ska följa (SÄIFS 1995:6) fokuseras på åtgärder för att förhindra att en explosion uppstår. Det förutsätts därmed inte att en explosion ska uppstå vid bedömning av lämpliga skyddsavstånd etcetera

Risakanalysen har kompletterats med explosionssimuleringar med CFD-modell för att beskriva konsekvenser för planområdet. Beräkningar är gjorda för tre olika storlek på explosion: 300 ton, 1500 ton respektive 2500 ton.

Transporterna av farliga ämnen på Tjärhovsgatan/Järnvägsgatan tas ej upp i risakanalysen. Dock anser brandkåren att olyckor, eller överhängande fara för sådana, kan innebära fara för människor inom planområdet. Beroende på vad som hänt kan det bli aktuellt med antingen inrymning (VMA) eller utrymning, och beslut om detta tas av räddningsledare från fall till fall. Exempel på scenarier är:

- Läckage av brandfarlig vätska från tankbil eller brand i närheten av tankbil. Ett läckage innebär alltid risk för att läckaget skall antändas, av t ex statisk elektricitet eller annan tändkälla. En brand i närheten av tankbilen skulle värma upp dess innehåll samt innebära risk för att tankbilen med dess innehåll skall explodera, vilket innebär att personer inom en radie av ca 1000 meter är i fara.

- Läckage av brandfarlig gas (gasol). Detta innebär fara att ett explosivt moln av gasol skulle kunna driva iväg med vinden och antändas antingen längre bort eller så skulle den brännbara gasen kunna antändas i närheten av tankbilen. Skulle innebära fara för personer inom en radie av ca 1000 meter.

- Läckage av ammoniaklösning. Ger giftiga gaser. Riskområdet är beroende av läckagets storlek men i värsta fall skulle det kunna innebära fara för personer inom ca 500 meter i vindriktningen.

- Brand i närheten av transport med ammoniumnitrat, med diesel i närheten. Explosionsrisk. Detta scenario är svårbedömt men innebär säkert fara för personer som även befinner sig utanför en radie av 1000 meter.

Ifall det skulle bli aktuellt med utrymning pga olycka, eller överhängande fara för sådan, på Tjärhovsgatan/Järnvägsgatan, så finns det begränsade möjligheter att utrymma personer inom planområdet åt något annat håll än mot just olyckan, eftersom planområdet ligger på en halvö.

Kommentar: Enligt Riskanalys (2010)³ är individrisken låg på avstånd över 35 meter från väggkant. Kv. Jungmannen är belägen 300 meter från Tjärhovsgatan. Avståndet mellan fastigheten och transportleden för farligt gods är därmed så långa att dimensionerande scenarier på Tjärhovsgatan inte ger påverkan på personer inom planområde.

Enligt riktlinjer som används i landets storstadskommuner ställs krav på att riskanalyser ska göras vid byggnationer inom 150 meter från farligtgodsled⁴. Dessa rekommendationer bygger på bedömningar av dimensionerande scenarier, d.v.s. vad som är rimligt att räkna med för att inte dimensionera för risker som har en mycket låg sannolikhet, vilket skulle innebära orimligt långa avstånd mellan väg och byggnation.

De scenarier som Kalmar Brandkår tar upp som exempel får väldigt långa riskavstånd. De scenarierna är dock inte dimensionerande vilket den nämnda riktlinjen tydligen gör. Lokalt i Kalmar har det sedan en tid tillbaka utförts riskanalyser för områden i närheten av Södra vägen/Tjärhovsgatan med ett angreppssätt som beaktar såväl sannolikhet som konsekvens för att avgöra vilka scenarier som ska utgöra underlag för åtgärdsbehov. Det är inte rimligt att beakta helt andra typer av scenarier i enstaka detaljplaner än vad som är praxis inom kommunen respektive övriga landet.

Utrymning från barlastholmen:

Det kommer att byggas en bredare gång längsmed kajen som innebär att området kan tömmas på ett snabbare sätt om en olycka skulle uppstå. Vid en utrymning då det skett en olycka på Tjärhovsgatan kan en stor del av personerna antas behöva utrymma via passagen mellan turistbyrån och kajkanten (se figur nedan). Denna passage är placerad 80 meter från Tjärhovsgatan. Personerna som rör sig till denna passage är skyddade mot olyckor på Tjärhovsgatan via byggnader (turistbyrå, universitet och restaurang). När de kommer förbi passagen kan de vika av bort från Tjärhovsgatan, d.v.s. österut.



Riskanalysen är uppdaterad med en beräkning av förflyttningstid för personer att passera denna passage. Se avsnitt 5.6.3.

Personantal Barlastholmen

Universitet: Cirka 6000 personer på universitetet

Hotell (aktuell detaljplan): 800

Övriga verksamheter: Utöver universitet och hotell finns vissa kontorsbyggnader/hamnkontor/byteater etc. varför ytterligare 200 personer adderas.

Detta resulterar i 7000 personer.

Avstånd till punkten där stort antal personer ska passera är cirka 300 meter. Med en gånghastighet på 1,5 m/s innebär det att det tar 200 sekunder för personerna att gå till denna punkt. Bredd på passage mellan turistbyrån och kaj är 20 meter. Tid för personer att passera genom denna passage:

Total förflyttningstid beräknas enligt följande (BBRAD 35):

Där:

T_{förf} = Förflyttningstid

l = gångavstånd

v = gånghastighet

n = antal personer

b = bredd

f = personflöde genom passagen

$300 / 1,5 + 7000 / (20 \times 1,2) = 490 \text{ sekunder} = \text{ca } 8 \text{ minuter.}$

Av denna tid är 3 minuter gångtid från den sämst belägna positionen. Denna gångtid kommer att ske samtidigt som personer närmare passagen redan påbörjat sin passage vilket gör att verklig förflyttningstid är kortare än 8 minuter.

Evakuering av Barlastholmen via den studerade passagen kan bli aktuellt om en olycka inträffar på Tjärhovsgatan. I detta sammanhang är inte en förflyttningstid på 8 minuter avgörande. Det bör även påpekas att avståndet från detaljplaneområdet till Tjärhovsgatan är 300 meter vilket är ett tillräckligt långt avstånd för att förhindra allvarlig skada eller dödsfall i samband med dimensionerande olycka på Tjärhovsgatan.

Sydväst om planområdet på Barlastholmen förvarar Kalmar hamn AB stora mängder brännbart material i form av flis samt så finns en stor byggnad där det förvaras pellets. I dessa verksamheter finns alltid en risk för brand orsakat av t ex självantändning. En brand där skulle kunna innebära att man måste utrymma hela Barlastholmen. Sådana bränder är ofta komplicerade och tar ofta flera dagar att släcka.

Kommentar: Riskerna med upplag av brännbart material är beskrivet i riskanalysen och åtgärder är redovisade. Se avsnitt 5.6.2. Detta kan innebära en ut eller in-rymning av personer i flera delar av Kalmar än just Barlastholmen. Vid en brand är det inte troligt att personer inom planområdet utsätts för allvarliga skador.

Eftersom verksamheterna på Tjärhovet är klassade som farliga verksamheter, så har kommunen och verksamheten tillsammans ett ansvar att kunna hantera worst case scenarios. Det skall givetvis också finnas förebyggande åtgärder, enligt LSO 2 kap 2§, för att förhindra olyckor, men det skall även finnas en plan för att hantera större olyckor, ifall de mot förmodan ändå inträffar. Det är detta som är meningen med LSO 2 kap 4§, och klassningen av farliga verksamheter. Det finns planer för detta idag, men de blir svårare och svårare att kunna genomföra, ifall man fortsätter att förtäta kring dessa farliga verksamheter. Risken för allvarliga konsekvenser blir större och större. Brandkåren anser att skyddsavstånd till framförallt ”känsliga” verksamheter är det bästa skyddet.

Med anledning av ovanstående anser brandkåren att det är olämpligt med hotell- och centrumverksamhet i området, dvs verksamheter där människor endast vistas tillfälligt, som ej kan förväntas ha kännedom om omkringliggande risker, samt som övernattar. Lämpliga verksamheter i detta område är enligt brandkåren kontor- lager- och industri- verksamhet, dvs verksamheter där det vistas människor som kan förväntas ha kännedom om omkringliggande risker, och som ej övernattar.

Kommentar: Noteras. Planförslaget har på ett sakligt sätt lagt fram en fördjupad riskutredning som är utförd och utformad enligt konstens alla regler. Sammantaget gör kommunen bedömningen att planförslaget inte innebär någon ökad individrisk för människor som vistas inom planområdet. Planen regleras med bestämmelser om ventilation samt byggnadens konstruktion. Detta för att förhindra eventuella följd-olyckor kopplat till kringliggande verksamheter främst vid Tjärhovet.

Åtkomlighet för räddningstjänsten

1. 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.

2. Räddningsväg ska anordnas om det befintliga gatunätet inte ger tillräcklig åtkomlighet för räddningsinsats eller för utrymning med räddnings-tjänstens 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 körbandbredd på minst 3 meter på raksträckor
- e. Ska ha en längslutning på max 8 %, tvärfall 2 % och vertikalra-dien (konkav eller konvex) minst 50 meter.
- 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

3. 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:

- a. Ska inte luta mer än 8,5 % i någon riktning
- b. Ska vara förlagd utanför ytterkant av balkonger som ska kunna nås med maskinstege, dock högst 9 meter från husväggen.
- c. Ska vara minst 5 meter bred och 12 meter lång
- d. Underhållas och snöröjas på samma sätt som räddningsvägen.
- e. Ha samma bärighet som räddningsvägen

4. Utrymning med hjälp av maskinstege bör inte genomföras om avståndet mellan mark och karmunderstycke överstiger 23 meter. Detta bör beaktas i bygglovsskedet för att säkerställa säker utrymning.

Brandposter

Brandpostsystemet skall dimensioneras enligt gällande normer.

Kommentar: Noteras

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Kalmarsundsregionens Renhållare (KSRR)

Vid fortsatt planering för eventuell ombyggnation och förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfallshantering. Det gäller så väl tillgänglighet och utformning av miljörum, uppställningsplatser för avfallskärl, nedgrävda underjords behållare eller dylikt i enlighet med Ksrr:s renhållningsföreskrifter.

Kommentar: Noteras.

Region Kalmar län

Region Kalmar län har inget att erinra mot den föreslagna bebyggelsen. Regionen noterar samtidigt att bebyggelsen kommer att bidra till ett ökat trafiktryck till en trafikmässigt redan hårt belastad del av staden. Region Kalmar län önskar därför en förtydligad koppling till långsiktiga strategier kring mobilitet och trafik för att organisationerna tillsammans ska kunna arbeta för att skapa goda kollektivtrafiklösningar och gemensamt minska utsläpp och öka användandet av kollektivtrafik och cykel.

Kommentar: Noteras. Det pågår just nu ett arbete med att förbättra och utveckla gatan Ölandskajen. Där säkerställs en bättre trafikmiljö för oskyddade trafikanter, samt bättre framkomlighet för buss. I Övrigt behandlas många av de tankar som framförs i den nya översiktsplanen.

Polismyndigheten

Polismyndigheten har ingen erinran eller ytterligare kommentarer till det förslag av detaljplan som presenteras.

Polismyndigheten vill dock uppmuntra ansvariga till att ha i åtanke det trygghetsskapande och brottsförebyggande perspektivet, för att på så sätt bidra till ett område där de som vistas där upplever att platsen bidrar till ökad trygghet.

Kommentar: Noteras. Tillkomsten av ett större hotell är något som enligt kommunen kan hjälpa till att bidra till en ökad trygghet i området. Det blir fler människor i rörelse på fler timmar av dygnet.

Luftfartsverket

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Kommentar: Noteras.

Trafikverket

Trafikverkets yttrande utgår i första hand utifrån riksintresse väg, järnväg och hamn.

Trafikverkets synpunkter Då en ny storskalig stadsdel håller på att ta form i området kring hamnen/Ölandskajen med ett flertal detaljplaner under framtagande blir Trafikverkets yttranden i dessa planer snarlika.

Planområdet ligger i anslutning till/berör flera Riksintressen för kommunikationer:

- Kalmar hamn är utpekad som Riksintresse. Riksintresset och dess geografi är ej preciserat utan det är hamnområdet och dess funktioner som ingår i riksintresset.
- Riksintresse väg utgörs av Södra vägen, Järnvägsgatan, Tjärhovsgatan och Finngrundsvägen.

- Riksintresse järnväg utgörs av Kust-Kustbanan samt hamnens/kommunens industrispår mellan Kalmar C och ut till Tjärhovet.

Såväl väg- som järnvägutpekandena grundar sig att de förbinder riksintressena Kust-kustbanan resp E22 med hamn av Riksintresse.

Trafikverket bedömer att planförslaget inte riskerar medför påtaglig skada på riksintressena i området. Trafikverket arbetar för närvarande med en översyn av riksintressen för infrastruktur. Enligt uppdraget kan riksintressen komma att uppdateras med viss regelbundenhet framöver. Viktiga parametrar för utpekande av riksintressen för hamnar kommer sannolikt att utgöras av tillgången på god landinfrastruktur i form av såväl väg som järnväg. Tillgänglighet på såväl väg- som järnväg kan således bli nyckelfrågor för hamnens framtida status som Riksintresse.

Byggnadens planerade höjd innebär att Kalmar flygplats ska höras gällande eventuell påverkan på flygplatsens instrument och flygsäkerhet.

Räddningstjänstens synpunkter på insatsmöjligheterna både vid nu aktuellt planområde och i hamnområdet som helhet är viktiga att säkerställa. Räddningstjänstens krav på ytor för effektiva insatsmöjligheter ska tillgodoses.

Trafikverket utgår från att gällande riktvärden för buller kommer att klaras.

Då antalet målpunkter kring Barlastholmen/Ölandskajen ökar är det även viktigt att tillgodose säkerhet för oskyddade trafikanter i området. Nya målpunkter skapar nya rörelsemönster. Trafikverket har uppmärksammat säkerhetsbrister kring järnvägsstationen i form av frekventa passager för fotgängare mellan Kalmar C och Ölandskajen/Linnéuniversitetet. Ytterligare målpunkter i området riskerar att öka incitamenten att gena över de östa delarna av spårområdet. Trafikverket anser att kommunen bör ta initiativ till ökad säkerhet i området mellan spårområdet och Ölandskajen i dialog

Kommentar: Noteras. Det pågår just nu ett arbete med att förbättra och utveckla gatan Ölandskajen. Där säkerställs en bättre trafikmiljö för oskyddade trafikanter, samt bättre framkomlighet för buss. Vad gäller genande passagerare över tåg spår inne på Trafikverkets mark har kommunen svårt att hantera. I arbetet med Ölandskajen säkerställs säkerheten för korsande oskyddade trafikanter genom fler övergångar.

Sjöfartsverket

Sjöfartsverket har i sak inga invändningar mot den föreslagna detaljplanen som är i linje med den utveckling som sker i området. Utvecklingens påverkan på hamnens verksamhet ser Sjöfartsverket främst är en fråga mellan Kalmar kommun och hamnbolaget och dialog mellan dessa två parter bör ske för att klargöra hur kommunen ser på hamnens utveckling och möjligheten att kompensera de förlorade ytorna.

Brygga eller bryggor som anläggs i enlighet med detaljplanen bör utformas så att de inte påverkar sjösäkerheten eller tillgängligheten till vattenområdet innanför detaljplanområdet.

Kommentar: Noteras.

Intresseorganisationer och övriga

Kalmar Läns Museum

Inledningsvis vill KLM framföra att det generellt är positivt att kommunen vill skapa mer utvecklat stadsliv i anslutning till universitetsområdet och gästhamnen och att tillföra ett hotell på Barlastholmen kan vara ett bra tillskott. Det är viktigt att i denna process varsamt bevara, använda och utveckla stadens kulturvärden för att bibehålla och öka stadens attraktivitet för besökare och boende.

Synpunkter på hanteringen av detaljplaner på Kvarnholmen utifrån detaljplan för Jungmannen 8

Det finns flera aktuella projekt som är av avgörande betydelse för hur Kvarnholmen och Kalmar stad kommer att upplevas framöver. Planer på ett stort hotell i Ölands- hamnen, parkeringshus på Barlastholmen, exploateringen av hela området på Ved- gårdsholmen (Baronen med omgivning) samt detaljplanen på Jungmannen 8 är de som är mest aktuella på just södra Kvarnholmen. Alla dessa är storskaliga projekt som ligger i eller intill ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården (Miljö- balken) och som är ett särskilt värdefullt bebyggelseområde (Plan- och bygglagen).

- Om genomförande av alla dessa projekt möjliggörs enligt de storskaliga planer som finns är det Kalmar läns museums samlade bedömning att det innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården och att kommunen inte följer de tydliga para- grafer som finns i Plan- och bygglagen om hänsyn till stads- och landskapsbilden.

Slutsatsen ovan dras inte minst utifrån den kulturmiljöutredning (arbetsmaterial 2019-12-19) och den konsekvensbedömning (2020-06-10) som WSP tagit fram på uppdrag av Kalmar kommun. I dessa utredningar framgår med all tydlighet att områ- det inte är lämpligt för de många storskaliga projekt som planeras och att genomfö- randet av projekten är förvanskande för miljön, inte tar hänsyn till stads- och land- skapsbilden och innebär påtaglig skada på riksintresset.

Kommentar: Noteras. Omnämnd konsekvensutredning har reviderats till planförslagets granskningskede.

- KLM anser att det är olämpligt att hantera projekten så att de delas upp i enskilda detaljplaner med liten möjlighet för många intressenter, inte minst allmänheten, att förstå den stora inverkan som projekten sammantaget kommer ha för staden. Exem- pelvis borde planen för Jungmannen 8 och Vedgårdsholmen behandlas i samma de- taljplan så som man valt att hantera det i den kulturmiljöutredning som föreligger som arbetsmaterial.

Kommentar: Noteras. Det är inte aktuellt för kommunen att slå samman två separata planarbeten som dessutom innehåller olika förutsättningar och användningar. De frågor som de gemensamt berörs av hanteras i MKB så som risk, kulturmiljö och dagvatten.

- Generellt menar KLM att planprocessen i detta mycket känsliga område borde vara mer öppen och ge större möjlighet till tolkning av helhetsbild för såväl medborgare, tjänstepersoner, föreningar och andra som ska eller kan yttra sig. T ex skulle man kunna tillgängliggöra en 3D-modell av staden via kommunens hemsida så att alla kan förstå vad planerna innebär vad gäller storlek på byggnader, påverkan på siktlinjer etc. Att flera detaljplaner med stort allmänintresse i år och tidigare år kommer ut på kort samrådstid under semesterperioden gynnar inte heller den öppna dialogen.

Kommentar: Noteras. Kommunen har ett pågående arbete i gång som är finansierat genom EU-bidrag, StreamSam. Projektiden pågår fram till slutet av 2022, därefter har kom- munen större möjligheter att förverkliga de tankar och idéer som framförs om digitala 3D- modeller.

Synpunkter på detaljplan för Jungmannen 8

I den kulturhistoriska utredningen som togs fram av Kalmar läns museum på upp- drag av Kalmar kommun 2013 konstaterades att Barlastholmen är relativt tålig för förändringar och kan husera större volymer. Sedan dess har också Barlastholmen

bebyggts med stora volymer som inrymmer framförallt Linnéuniversitetet. Även i WSP:s kulturmiljöutredning över Södra Kvarnholmen konstateras att det finns en större tålighet för förändringar här jämfört med Kvarnholmen och Vedgårdsholmen. WSP menar att det finns möjlighet att på Barlastholmen tillföra ytterligare större volymer utan att riksintressets utpekade värden påverkas avsevärt. Dock varnas för att alltför stora eller höga volymer kan skada viktiga siktlinjer eller dominera stadsbilden i vyer från havet eller Ölandsbron.

- KLM håller med om nämnda bedömningar att större volymer är möjliga att bygga på Barlastholmen men även för detta finns en gräns, precis som WSP:s utredare påpekar. Den volym och höjd på byggnad som föreslås i aktuell detaljplan bedöms inte som rimlig med hänsyn den stora påverkan som en sådan volym skulle ha på stadsbilden. Detta visas redan genom de få bilder som finns med i planbeskrivningen (sida 19). Byggnaden är för stor och hög, orienterad så att det finns en långsida mot staden, täpper igen mot vattnet, täpper igen mellan hamnen och staden.

Kommentar: Noteras. Till planförslagets granskningskedje har planbeskrivningen reviderats och påverkan på stadsbild och riksintresse för kulturmiljö framgår tydligare. Även bedömningar och avvägningar har reviderats för att bättre förklara kommunens ståndpunkt.

- För att få en helhetsbild av hur en större byggnadsvolym på platsen skulle uppfattas behövs en gedigen volymstudie med siktlinjer och vyer från många platser i staden. Detta parat med försök med olika höjder placerat på olika delar av byggnaden. På så vis kan man komma fram till en lämpligare storlek och höjd på byggnaden som tar hänsyn både till riksintresset för kulturmiljövården och till stads- och landskapsbilden.

- Att stadens siluett och stadsbild redan idag är påverkad av Linnéuniversitetets byggnader och Lantmännens silo ska inte tas som intäkt för att ytterligare förändringar då är möjliga. Snarare blir det än viktigare att tillåta så få ytterligare negativa påverkansfaktorer som möjligt.

- Detaljplanens intentioner innebär att befintliga byggnader på platsen rivs. Inför sådana åtgärder bör en antikvarisk förundersökning och dokumentation göras.

- Med bakgrund av de arkeologiska lämningar som framkommit vid byggnation av universitetet (kv Eldaren) vill KLM påminna om att sannolikheten är stor för att likande lämningar kan påträffas även i kv Jungmannen.

Kommentar: Noteras.

Sammanfattningsvis menar KLM att det finns allvarliga brister i Kalmar kommuns hantering och samordning av viktiga detaljplaner för Södra Kvarnholmen, vilket KLM bedömer kan leda till påtaglig skada på riksintresset och på stads- och landskapsbilden. KLM menar att det går att bygga större volymer på Barlastholmen men att man måste studera höjd och storlek mycket noga för att ovan nämnda skador inte ska uppstå. Den nu föreslagna byggnationen på Jungmannen 8 är inte anpassad till riksintresset för kulturmiljövården och tar inte tillräcklig hänsyn till stads- och landskapsbilden.

Kommentar: Riktningen på den större volymen är anpassad efter siktlinjer och vyer från slottet mot Kvarnholmen. Bebyggelsen skymtar då fram "utanför" vyn mot Kvarnholmen bakom universitetet. I andra riksintressanta siktlinjer och vyer från Kvarnholmen mot vattnet framträder inte tillkommande volym på grund av sin placering utanför riksintresset mellan två av de "raka gatorna" som omnämns i riksintresset. Planförslaget och

föreslagen högre volym döljs bakom baronen och universitetet i alla riksintressets viktiga vyer och siktlinjer; påverkan bedöms som "ingen påverkan". Den möjliga skada som identifierats är om byggnadens gestaltning i genomförandet präglas av dåliga material- och färgval. Se även den separata konsekvensutredningen för kulturmiljö där vyer och siktlinjer framgår tydligt. Materialet har även arbetats in i den miljökonsekvensbeskrivning som tillhör planhandlingarna.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

Kalmar Vatten AB godkänner planförslaget.

Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Länsstyrelsen i Kalmar Län

Kalmar brandkår

Kalmar Läns Museum

Peter Skarpnord

Planarkitekt

Handläggare
Peter Skarpnord

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

Ärendebeteckning
2017-2731

1(46)

0480-45 03 70

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



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



Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Planbeskrivningens innehåll

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

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

Ärendebeteckning
2017-2731

3(46)

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

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

Till planen hör också:

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

Medverkande tjänstepersoner

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

Peter Skarpnord

Planarkitekt, Kalmar kommun

Sammanfattning

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

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

Inledning

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

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

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

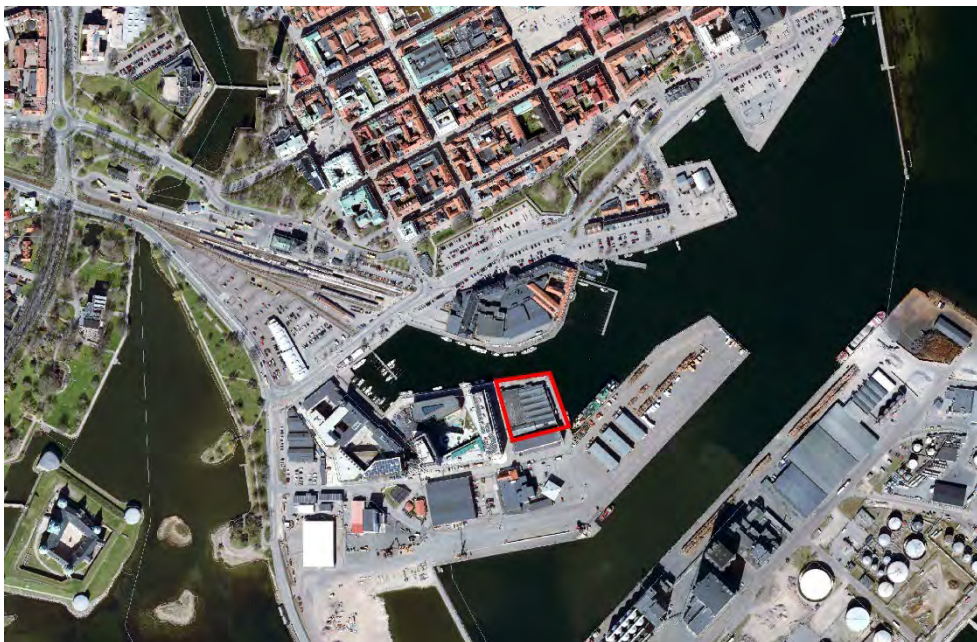
Bakgrund

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

Syfte med detaljplanen

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

Plandata



Planområdets läge markerat med rött.

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

Planförfarande och tidsplan

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

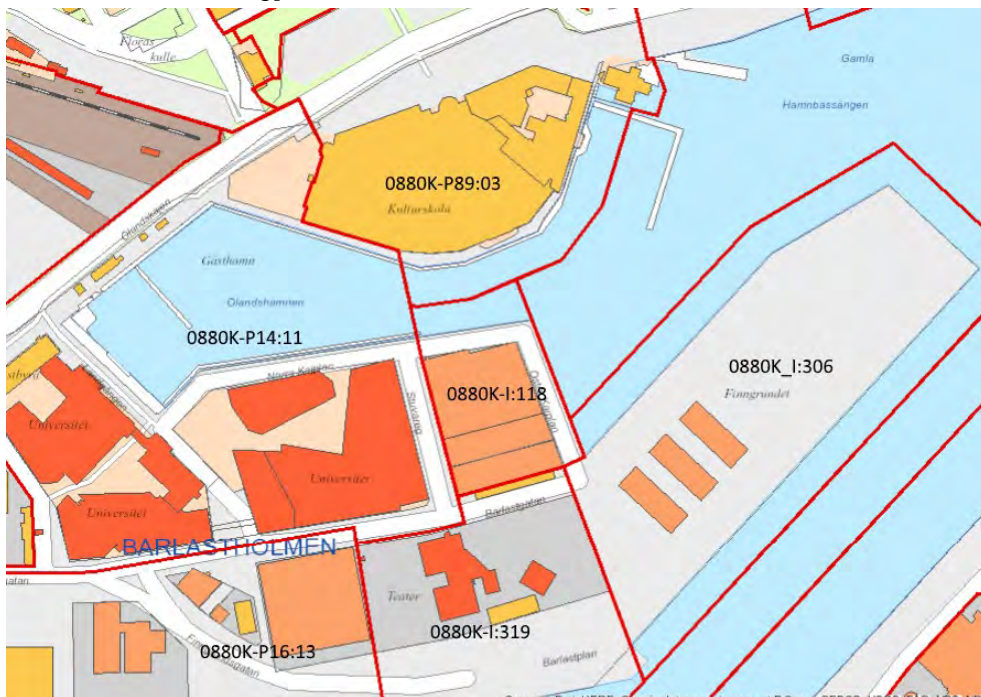
Tidsplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskeden eller nya förutsättningar under planprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete. Planens preliminära tidsplan:



Nuläge

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

Gällande detaljplaner



Karta över gällande detaljplaner.

För planområdet gäller i dagsläget följande detaljplan:

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

Omkringliggande detaljplaner är:

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

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

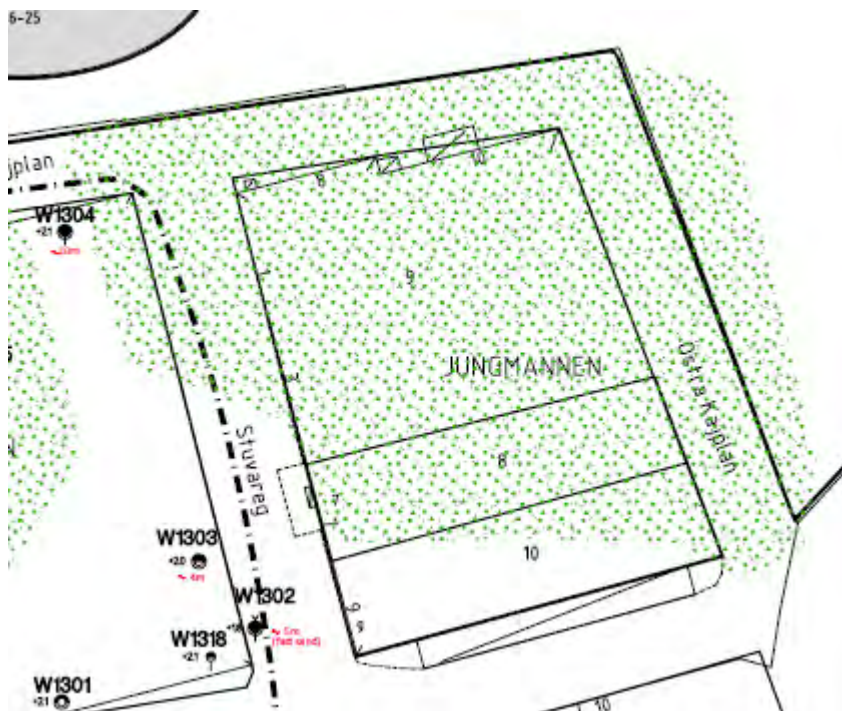
Ärendebeteckning
2017-2731

8(46)

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

Mark- och vattenförhållanden

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



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

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

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

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

Natur och kultur

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

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

Fornlämningar

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

Historia

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

- Karaktären av ö, en väl avgränsad enhet

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

Ärendebeteckning
2017-2731

10(46)

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

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

Riksintresse för kulturmiljö

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

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

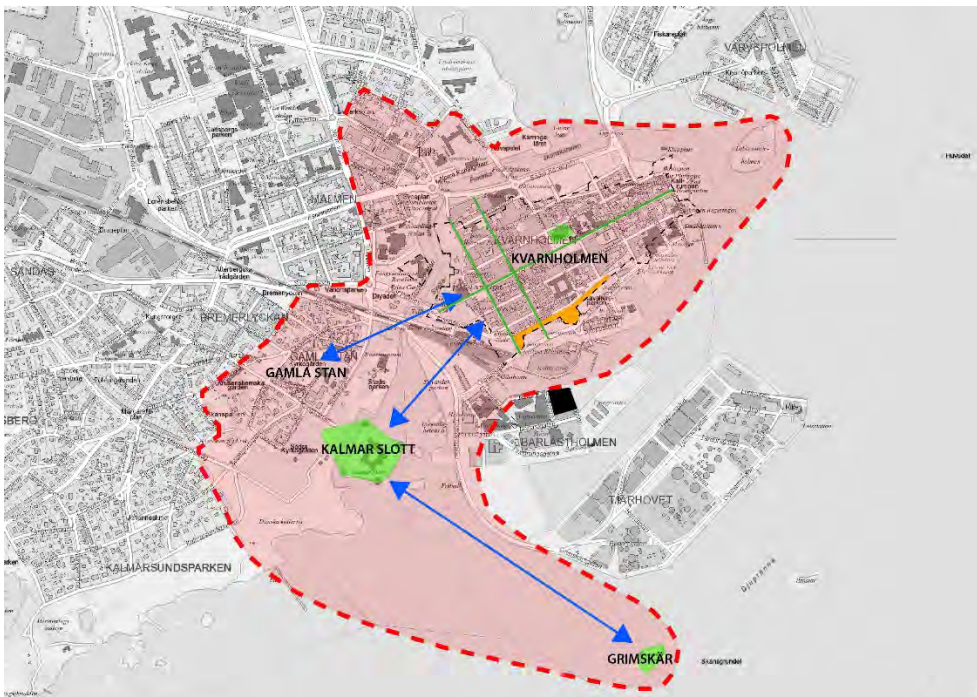


Vy från slottsvallarna, till vänster Kvarnholmen, till höger Barlastholmen med universitetets nya lokaler, längst till höger Kalmar hamn med silobyggnader.

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

Ärendebeteckning
2017-2731

11(46)



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

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



Vy från bastionen Johannes Rex

Stadsbild och befintlig bebyggelse

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



Universitetsplatsen vid universitetet

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



Befintlig bebyggelse i nordvästra hörnet av planområdet

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

Ärendebeteckning
2017-2731

13(46)

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



Byteatern med tillbyggnad i svart och vitt fasad

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



Befintlig bebyggelse inom planområdet, Östra Kajplan.

Infrastruktur och trafik

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

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

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

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

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

Fossilbränslefri kommun

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

Service

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

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

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

Teknisk försörjning

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

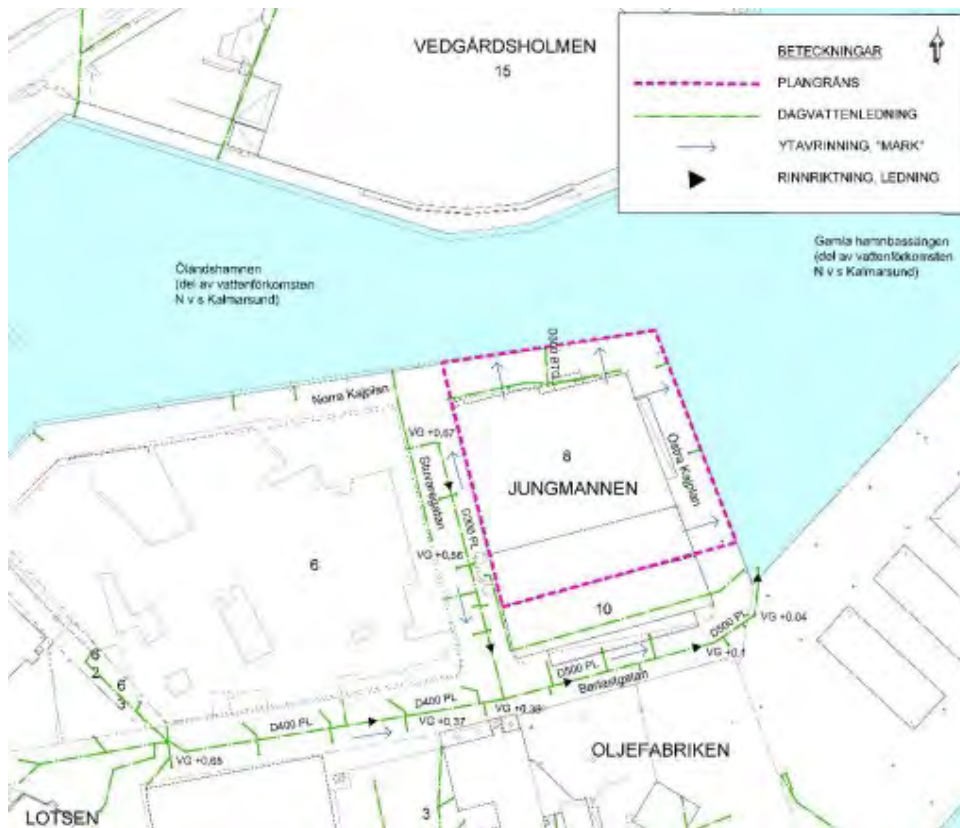
Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet, samt till el- och telenät.

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

En hållbar dagvattenhantering innebär att

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

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



Nuvarande dagvattensystem i anslutning till planområdet.

Störning och risk

Olycksrisker

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

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



Karta över riskfaktorer runt planområdet.

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

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

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

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

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

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

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

Ärendebeteckning
2017-2731

18(46)

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

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



Verksamhetsanpassade riskhanteringsavstånd (planområdet är markerat med blått).

Radon

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

Buller

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

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

Ärendebeteckning
2017-2731

19(46)

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

Utöver angivna ljudnivåer i Tabell 2 gäller att:

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

Utdrag ut hamnens miljö tillstånd från 2009

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

Översvämningsrisker

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



Översvämningskartering över kv. Jungmannen och dess omgivning.

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

Ärendebeteckning
2017-2731

20(46)

Förorenad mark

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



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

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



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

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

Ärendebeteckning
2017-2731

21(46)

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

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

Planförslag

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



Visualisering över planerad bebyggelse inom kv. Jungmannen.

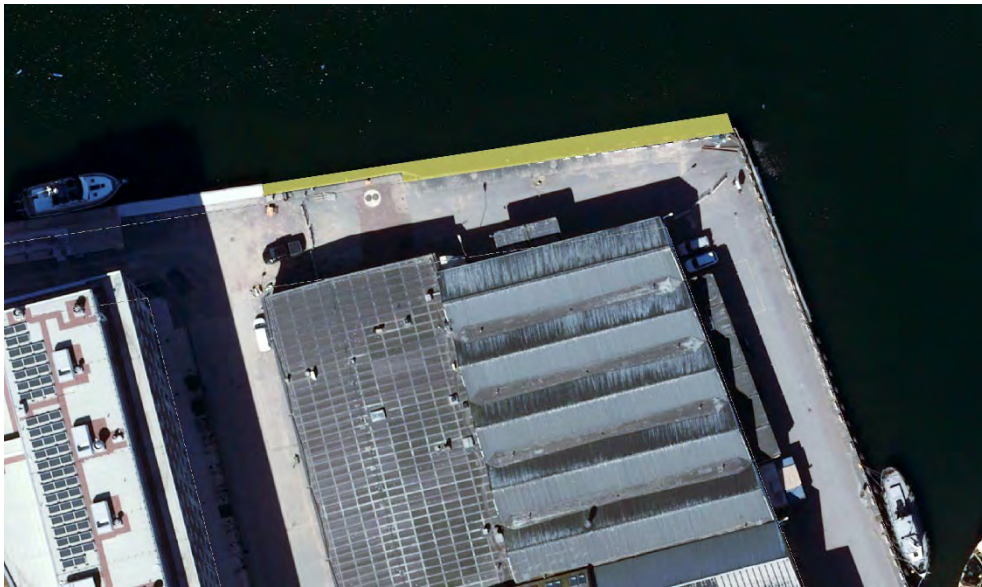


Situationsplan, planområdet i röd streckad linje.

Ändrade mark- och vattenförhållanden

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

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



Förstärkning av kaj i gult

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

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

Ny bebyggelse

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

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



Visualisering över kv. Jungmannen efter exploatering enligt planförslaget.

Stadsbild, Kulturmiljövärden och Riksintresse

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

Riksintresse för kulturmiljö

Visuell påverkan

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

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

Ärendebeteckning
2017-2731

25(46)

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



Vy från slottsvallarna, fotomontage av volym i vitt

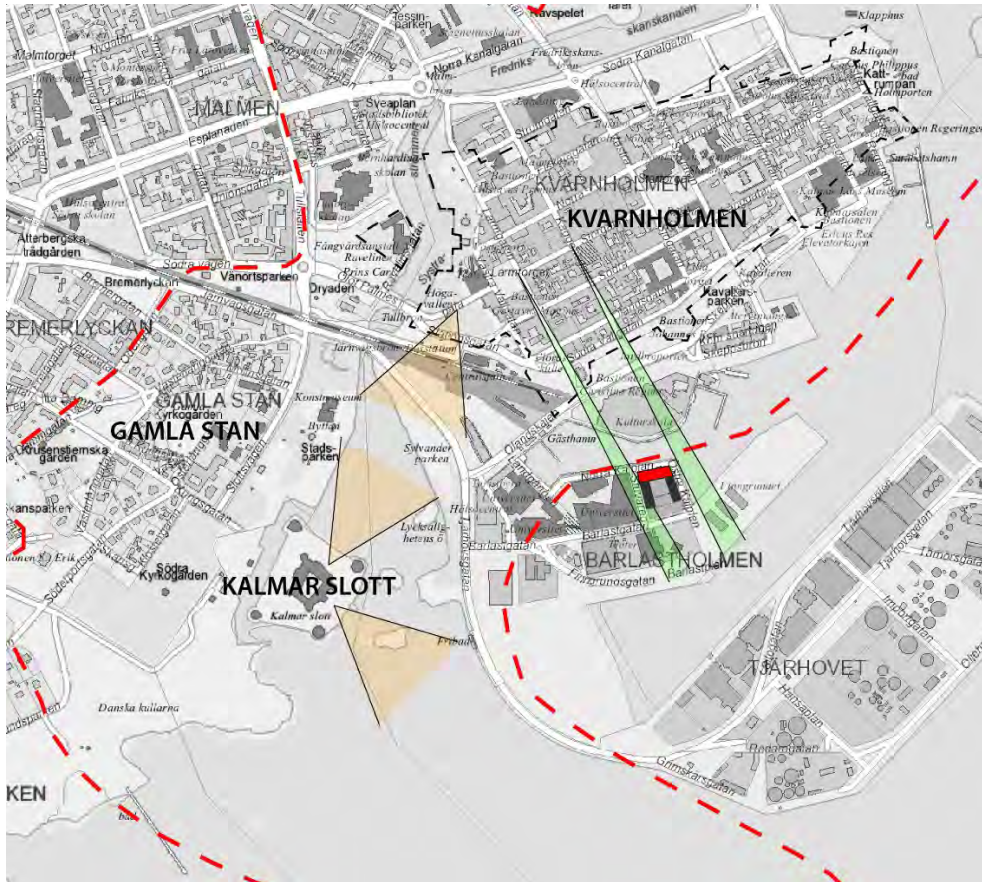


Vy från bastionen Johannes Rex, fotomontage av volym i vitt

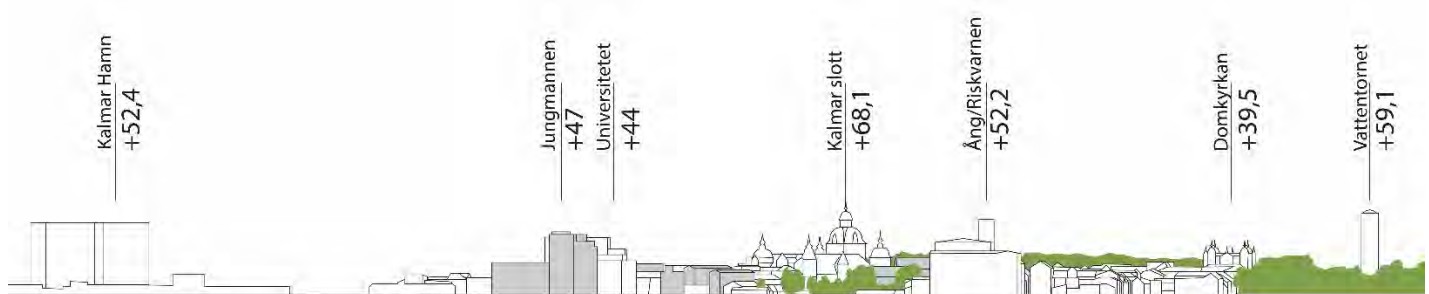
Datum
Upprättad 2020-06-10
Reviderad 2022-01-28

Ärendebeteckning
2017-2731

26(46)



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



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

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

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

Ärendebeteckning
2017-2731

27(46)

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

Funktionell påverkan

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

Sammantagen påverkan

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

Områdets värden kommer att:	Förädlas	Förökas	Förstärkas	Förbli oförändrade	Försvagas	Försvinnas	Försvinna
Innebörd	Förbättring			Ingen påverkan	Skada	Risk för påtaglig skada	
Förhållningssätt	Inspirera Berika			Hänsyn Bruka varsamt	Indra - Lindra Minimera skadan	Ej tillåtet Undvik skadan	

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

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

Kumulativa effekter Riksintresse

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

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

Ärendebeteckning
2017-2731

28(46)

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

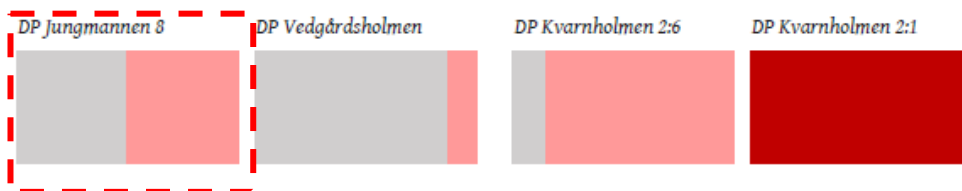


Illustration av planernas påverkan på riksintresset

Områdets värden kommer att:	Förändring						
	Förädlas	Förökas	Förstärkas	Förbli oförändrade	Försvagas	Förvanskas	Försvinnas
Innebörd	Förbättring			Ingen påverkan	Skada	Riksförvanskning	
Förhållningssätt	Inspirera Benika			Hänsyn Bruka varsamt	Hindra-Lindra Minimera skadan	Ej tillåtet Undvikelseplan	

Kumulativa effekter på riksintresset med alla fem planförslag

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

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

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

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

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

Trygghet och säkerhet

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

Tillgänglighet och infrastruktur

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

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

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

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

Ny service

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

Förändring av teknisk försörjning

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

Dagvatten

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

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

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

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

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

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

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

Behov av åtgärd mot störning och risk

Olycksrisk

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

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

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

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

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

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

Ärendebeteckning
2017-2731

32(46)

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

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

Översvämning

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

Buller

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

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

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

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

Ärendebeteckning
2017-2731

33(46)

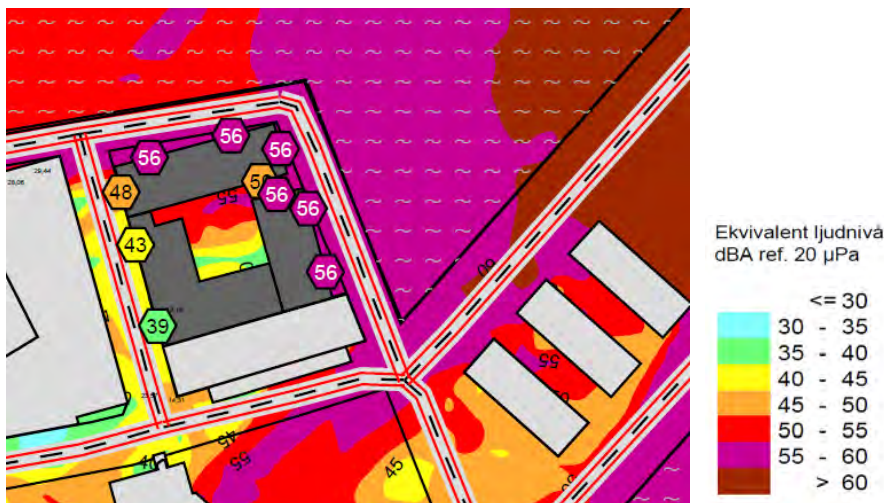
Högsta beräknade fasadnivå (dBA) vid planerade:	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
Utbildningslokaler/ kontorslokaler/ hotellverksamhet Lungmannen 8	56	52	54	50	50

Utdrag ur bullerutredningen, högsta uppmätta värde vid fasad.

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

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

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



Utdrag ur bullerutredningens kartering, Scenario 1

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

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

Ärendebeteckning
2017-2731

34(46)

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

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

Förorenad mark

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

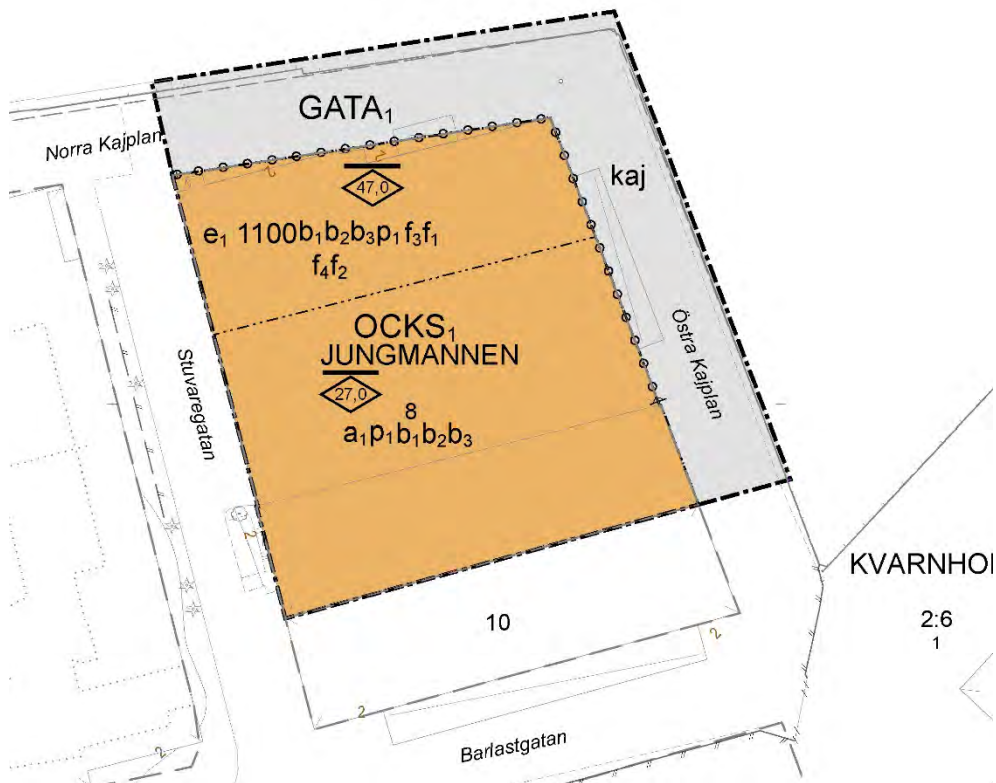
För den användning som planförslaget innehåller krävs att marken ska klara Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) Detta säkerställs genom att plankartan regleras med en administrativ bestämmelse att startbesked för nybyggnation får inte ges förrän markföroreningar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

Detta gäller inte rivningslov enligt 9 kap 10 § pbl.

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

Beskrivning av planbestämmelser

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



Utsnitt ur plankartan.

Allmän platsmark

Användningsbestämmelser

GATA₁

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

Egenskapsbestämmelser

kaj

Kaj, promenad

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

C

Centrumändamål

O

Tillfällig vistelse.

K

Kontor

S₁ Höskola, vuxenutbildning, forskning

Egenskapsbestämmelser

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

Utfart

┐--○--○--○--┐ KÖRBAR FÖRBINDELSE FÅR INTE ANORDNAS.

Utförande

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

Placering**p₁**

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

Omfattning**e₁ 0,0**

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



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

Administrativa bestämmelser

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark.

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

Strandskyddet är upphävt

a₁

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

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

Regler och tillstånd

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

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

Exploateringsavtal och föravtal

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

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

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

Exakt utformning överenskommes muntligen mellan parterna vid arbetenas utförande.

Övriga avtal eller överenskommelser

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

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

Fastighetsrättsliga frågor

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

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

I samband med detaljplanearbetet har följande tekniska utredningar tagits fram:

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

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

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

Tekniska anläggningar

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

Ekonomiska frågor

Kommunen bedömer att planen är ekonomiskt genomförbar.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader

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

Intäkter

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

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och rättighetshavare

Kostnader

- De ledningsägare som kommer att anlägga behövliga ledningar till planområdet kommer att få en kostnad för det anläggandet. Kalmar vatten AB, Kalmar Energi AB och Skanova AB är troliga ledningsägare.
- Kostnader uppstår för ägaren av Jungmannen 8 i och med genomförandet av detaljplanen kopplat till deras åtaganden i föravtal och exploateringsavtal tecknat med Kalmar kommun. Kostnader uppstår också då fastighetsägaren väljer att bebygga den nya bygggrätt som möjliggörs i detaljplanen. Fastighetsägaren får kostnader för undersökning och eventuell sanering av fastigheten.

Intäkter

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

Planavgift

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

Konsekvenser av planens genomförande

Strategisk miljöbedömning

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

Undersökning

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

Miljökonsekvensbeskrivning

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

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

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

Ytterligare bestämmelser har införts med hänsyn av risk och hälsa:

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

Ärendebeteckning
2017-2731

42(46)

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

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

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Riksintressen

Kulturmiljövård

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

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

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

Kalmar Hamn

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

Flygplatsens hinderytor

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

Fornlämningar

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

Strandskydd

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

Miljö kvalitetsnormer

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

Utomhusluft

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

Vatten

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

Översiktsplaner

Översiktsplan för Kalmar kommun

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

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

Fördjupad översiktsplan

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

Vatten och avlopp – Tematiskt tillägg till översiktsplanen

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

En hållbar dagvattenhantering innebär att

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

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

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

Grönstrukturplan

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

Lägsta färdiga golvhöjd

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

GRUNDKARTA INNEHÅLLSFÖRTECKNING

dnr: 2020-106

GRUNDKARTA över
Jungmannen 8 mfl
Kalmar kommun

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN:
Utdrag ur Kalmar kommuns baskarta,
samt kontroll med nymätning.

Koordinatsystem SWEREF 99 16 30.
Höjdsystem RH 2000.

Samhällsbyggnadskontoret, Kalmar kommun
ansvarar ej för bifogade ledningar.

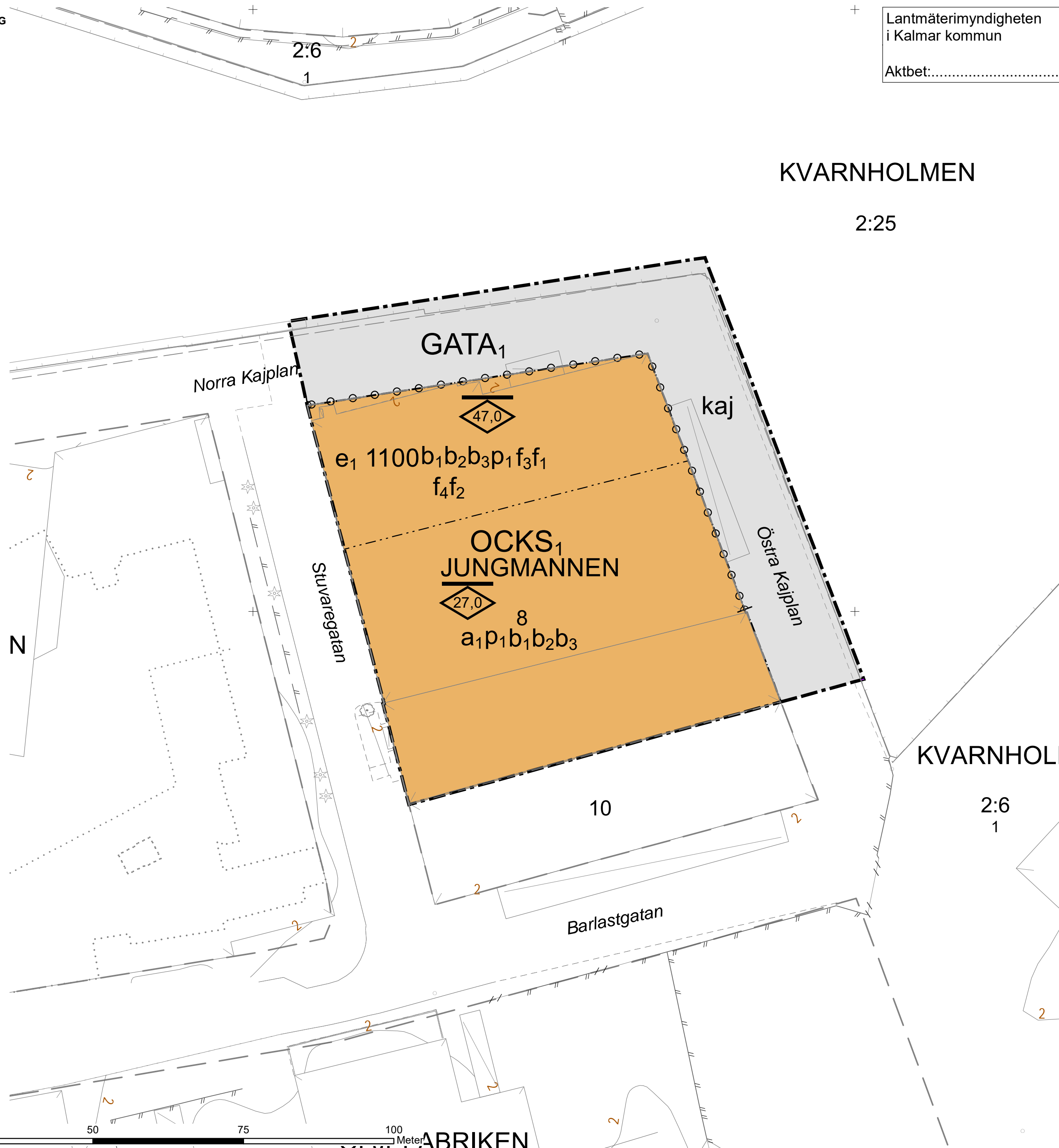
Upprättad på samhällsbyggnadskontoret,
verksamhet sättsingenjör 2022-01-10.

Ronny Liljesson
Kartingenjör

Atsuko Fujikura Carlsson
Kartingenjör

Grundkartans beteckningar

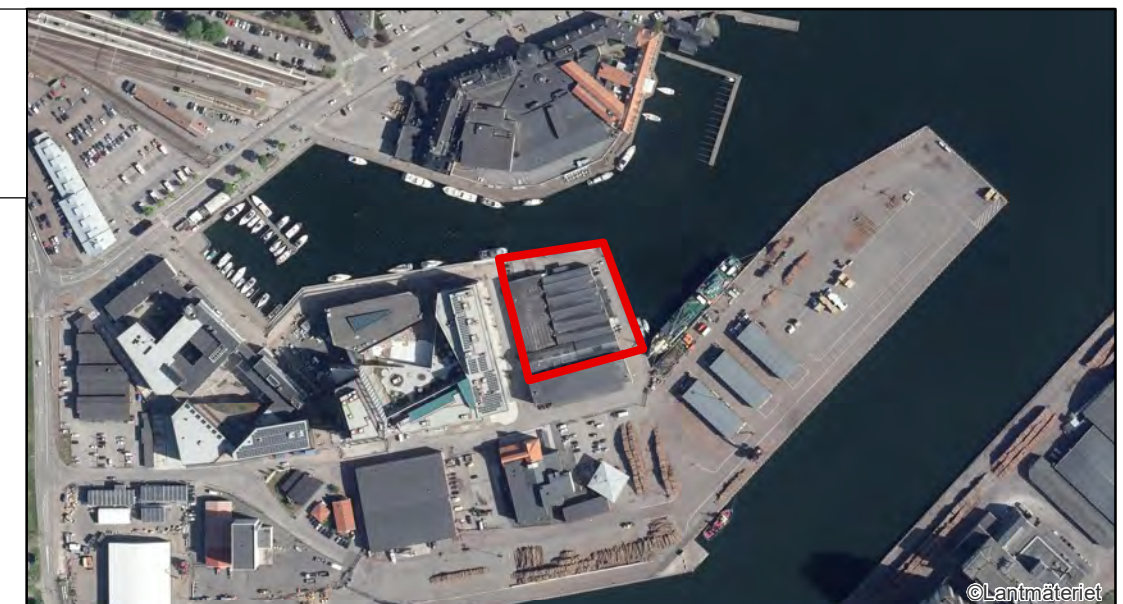
- Fastighetsgrän
- - - Fastighetsgrän
- Fastighetsgrän
- JUNGSMANNEN Fastighetsbeteckning
- sv Servitut
- gr+1 Gemensamhetsanläggning
- Bestadsrum, fasadriktad redovisad
- Bestadsrum, takkanten redovisad
- Uthus, fasadriktad redovisad
- Uthus, takkanten redovisad
- Byggnad i allmänhet, fasadriktad redovisad
- Byggnad i allmänhet, takkanten redovisad
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Staket
- Stödmur/Kaj
- Höjkurvor
- Mär
- Slätt
- Väternäppställe
- Väternäppställe
- Järnväg
- Kanalen
- Anläggning
- Cykelväg
- Vägg
- Porsläng
- Anläggning under mark
- Apostelgrän
- Förändring
- Bygga
- Trappa
- Bänrad
- Lövåsa
- Färd förtäring
- Brun
- Belysningsstolpe
- Elstolpe/belysningsstolpe
- Miljöstation
- Mark- och gatuhöjder
- Byggnadsstaket
- Stuvaregatan Gatunamn
- Plangräns



Lantmäterimyndigheten
i Kalmar kommun
Aktbet:.....

KVARNHOLMEN

2:25



PLANBESTÄMMELSER

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgrän
- - - Användningsgrän
- - - Egenskapsgrän

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA₁ Lokalgata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

OCKS₁ Tillfällig vistelse, Centrum, Kontor, Högskola, vuxenutbildning, forskning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utfart

f₁ Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

Utförande

- f₃ Översta våningen ska i huvudsak vara indragen från undeliggande fasadliv, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₁ Byggnadens västra fasad ska brytas upp vertikalt i kulör, material eller med indrag, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄ Byggnadens huvudentre ska placeras mot Norra kajplan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Särskild vikt ska ägnas tillkommande bebyggelses färg- och materialval kopplat till riksintresse för kulturmiljö, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁ Byggnader ska utföras så att naturligt översvämande vatten upp till nivån +2,8 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadernas konstruktion, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂ Ventilationen ska utföras i riktning bort från tårhovet, 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.

Placering

p₁ Utbildningslokaler ska placeras i väster mot Stuvaregatan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Omfattning

^{e1.0.0} Största byggnadsarea är angivet värde i m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utförande

kaj Kaj, promenad, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft., PBL 4 kap. 21 §

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats., PBL 4 kap. 7 §

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt., PBL 4 kap. 17 §

Villkor för startbesked

a₁ Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningar åtgärdats. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.



Detailplan för Jungmannen 8		Beslutsdatum:	Instans:
ANTAGANDEHANDLING		Del 1(1)	
Upprättad: 2020-06-10		Reviderad: 2022-01-31	
Peter Skarpnord Planarkitekt		Laga kraft:	
Diarienummer 2017-2731		Använd lagsiffring PBL (2010:900) jan 2015	
		Använda allmänna råd BFS 2014:5 - DPB 1	