

## Detaljplan för **Kvarnholmen 2:1 (Hotellet)** i Kalmar, Kalmar kommun

### Undersökning

#### Inledning

Syftet med en undersökning är att ta reda på om en strategisk miljöbedömning behöver göras för detaljplanen. En strategisk miljöbedömning, med miljökonsekvensbeskrivning ska göras om detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökning hjälper också till att avgränsa och peka ut de viktigaste frågeställningarna i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning. Undersökningen grundar sig på kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (2017:966).

#### Bakgrund

2008 godkändes en markreservation för byggnation av hotell på del av Kvarnholmen 2:1. Planen var att uppföra ett flerstjärnigt hotell med tillhörande verksamheter för att öka attraktionskraften i området. Markreservationen har förlängts i omgångar för att sedan övergå till ett föravtal. Arbetet med att ta fram en ny detaljplan för området började 2014 (diarienummer 2014-4278) där aktuellt förslag var ute för samråd. Efter samrådet avstannade arbetet med detaljplanen på grund av frågor kring påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö. Efter omfattande bearbetning från anlita arkitekt samt samråd med länsstyrelsen (2018-12-21) har nu kommunen beslutat att återuppta detaljplanen. I samband med ny uppdragsbeställning 2019-12-13 från planutskottet genom kommunledningskontoret av mark och exploateringsenheten fick arbetet nytt diarienummer 2019-2161. Tidigare material som berör området är dels en fördjupad översiktsplan samt en utvecklingsplan.

2020-04-22

## Platsen

Planområdet ligger vid Ölandshamnen och består idag av hårdgjord yta i form av en parkering. Lokaliseringen mellan slottet och befästningsstaden medför ett högt historiskt och kulturhistoriskt värde och planområdet omfattas av riksintresse för Kulturmiljövård samt angränsar till riksintresse för kommunikationer. Marken är utfylld vilket gör att det finns geotekniska och miljötekniska frågeställningar vid nybyggnation.

## Planen

Syftet med planförslaget är att stärka besöksnäringens dragningskraft i Kalmar och möjliggöra för hotellverksamhet vid Ölandskajen på Kvarnholmen. Detaljplanen ska innehålla ett diversifierat besöksmål med en öppen verksamhet i bottenvåningen. Föreslagen bebyggelse ska anpassas till riksintresse för kulturmiljö och de siktlinjer, från och till, Kvarnholmen och Kalmar slott.

## Påverkan

Genomförandet av detaljplanen kommer att påverka den kulturhistoriska miljön i området, framförallt det visuella innehållet kring riksintresset (siktlinjer och stadsbild). Byggnadens placering kommer att anpassas efter siktlinjerna och kan på så sätt bidra till att den rumsliga kopplingen mellan befästningsstaden och Kalmar Slott stärks. Det finns möjlighet att i samband med byggnationen genomföra flera åtgärder som kan förstärka riksintresset. Genom att tillskapa en publik plats och knyta detta till Ölandskajen, kan området öppnas upp till en allmän plats, med stark koppling till det historiska Kalmar och med vyer över Kalmar Slott. Platsen går från att idag inte vara utformad som vistelseyta till att bli en del av det publika rummet i staden.

## Samlad bedömning

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivning och i denna undersökning.

Peter Skarpnord

Planarkitekt

2020-04-22

	Stor	Måttlig	Liten	Ingen	Berörs inte	Kommentar
<b>Förordnanden och skyddsvärden</b>						
<b>1. Riksintressen</b>						
Påverkan på något riksintresse						
- järnvägar			X			Planområdet angränsar till riksintresse för järnväg
- sjöfart, farled				X		
- transportnät, vägar			X			Planområdet ligger i anslutning till Tjärhovsgatan som är utpekad farligt godsled och riksintresse för väg
- TEN-vägar					X	
- rörligt friluftsliv (MB 4 kap 2 §)					X	
- obruten kust (MB 4 kap 3 §)					X	
- högexploaterad kust (MB 4 kap 4 §)					X	
- kulturmiljö		X				Planområdets ligger inom riksintresse för kulturmiljö (H48) och är lokaliserad mellan slottet och befästningsstaden vilket har ett högt historiskt och kulturhistoriskt värde. Bebyggelsen har anpassats för att orsaka så lite skada som möjligt på befintliga värden och kopplingen emellan dem.
- Natura 2000					X	
- naturvård					X	
- vindbruk					X	
- yrkesfiske					X	
<b>2. Andra skyddsvärden</b>						
Påverkas område eller natur som har särskild skyddsstatus enligt Miljöbalken 3, 4 och 7 kap:						
- världsarv? (ej aktuellt just nu)						
- Förordnanden gäller nationalparker,						
- naturreservat,						
- kulturresevat,						
- naturminnen,						
- djur- och växtskyddsområden,						
- strandskyddsområden,						
- miljöskyddsområden,						
- vattenskyddsområden						
- eller andra enligt lagen särskilt skyddade områden.			X			Strandskydd återinträder när gällande detaljplan upphör och måste upphävas igen genom planbestämmelse. Särskilt skäl "redan ianspråktagen mark" bör vara tillämpligt. Exploatering sker på redan ianspråktagen mark och därmed anser kommunen att strandskyddet kan upphävas inom planområdet
Påverkas områden med biotopskydd (t.ex. stenmurar, alléer och odlingsrösen)			X			Biotopskyddad allé finns utmed Ölandskajen, ansökan om dispens har skickats in för att få avverka träden.
Höjdbegränsning runt flygplatsen				X		Högsta nockhöjd begränsas med +30 meter över nollplanet i RH2000, varvid ingen åtgärd krävs.

2020-04-22

	Stor	Måttlig	Liten	Ingen	Berörs inte	Kommentar
<b>Övergripande mål och normer</b>						
<b>3. Miljökvalitetsmål</b>						
Berörs något av de 16 nationella miljömål som ska ligga till grund för all planering.					X	
Berörs något av de regionala miljömålen?					X	
<b>4. Miljökvalitetsnormer</b>						
Överskrids några miljökvalitetsnormer?					X	
- utomhusluft					X	
- vattenkvalitet			X			Vattenkvaliteten riskerar inte att försämrats, hårdgjord parkeringsyta som försvinner.
- fisk- och musselvatten					X	
- omgivningsbuller					X	
<b>Effekter på miljö, hälsa och säkerhet</b>						
<b>5. Ekologiska naturvärden och nyckelbiotoper</b>						
Påverkan på område som pekats ut i: - länsstyrelsens (Natur i östra Småland) eller kommunens naturvårdsprogram					X	
- skogsstyrelsens nyckelbiotop- eller sumpskogsinventering					X	
- kommunens grönstrukturplan			X			Utveckling av planområdet bidrar till att knyta ihop det norra och södra kuststråket.
- ängs- och betesmarksinventeringen					X	
- ÖP					X	
<b>6. Växtliv</b>						
Påverkan på - rödlistade, fridlysta eller sällsynta arter					X	
- träd utpekade i länsstyrelsens trädinventering					X	
<b>7. Djurliv</b>						
Påverkan på - rödlistade, fridlysta eller sällsynta arter					X	
- flyttfågelsträck eller vandring för djuren					X	
<b>8. Kulturmiljö</b>						
Påverkan på - fornlämning			X			Fornminnet RAÄ 94:1 omfattar en del av Kalmar där planområdet ingår. Hittills har inga fynd av intresse gjorts på platsen. Förundersökningen kommer utökas till granskningsskedet

2020-04-22

	Stor	Måttlig	Liten	Ingen	Berörs inte	Kommentar
- på industriarv				X		Planområdet angränsar till magasinsbyggnad som tidigare var F R Nordströms mekaniska verkstad med maskin- och metallvaruindustri.
- äldre vägar					X	
- plats av kulturhistoriskt intresse		X				Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård (H48) Genomförandet av detaljplanen ändrar detta "ingenmansland" som inte är utformat för vistelse till att bli en publik plats med kringliggande verksamheter. Detta antas leda till att fler människor besöker platsen och kommer ta del av närheten till gästhamnen och utsikterna mot Kalmar slott. Genom att tillskapa ett torg i den östra delen av planområdet och knyta detta till Ölandskajen, kan området öppnas upp till en allmän plats.
- byggnadsminne					X	
- kulturhistoriskt eller konstnärligt värdefulla byggnader, föremål mm					X	
- skyddsvärt kulturlandskap					X	
<b>9. Landskapsbild / stadsbild</b>						
Påverkan på - betydelsefulla utsikter eller siktlinjer		X				Planförslaget medger bebyggelse som påverkar siktlinjen mellan slottet och befästningsstaden. Relevanta aspekter hantearas i planbeskrivningen
- områdets skala		X				Kvarnholmens låga siluett med enbart några få historiska byggnader som sticker upp bedöms ej påverkas då skalan har anpassats för att passa in i skalan, platsens skala påverkas dock då det enbart finns lägre magasinsbyggnader i området.
<b>10. Rekreation och rörligt friluftsliv</b>						
Påverkan på - det rörliga friluftslivet.					X	
- lekmöjligheter.					X	
- park eller annan rekreationsanläggning.					X	
- allmänhetens tillgänglighet till naturskön utsiktsplats.			X			Genom att tillskapa ett torg i den östra delen av planområdet och knyta detta till Ölandskajen, kan området öppnas upp till en allmän plats.
- område utpekade i ÖP 2013					X	
<b>11. Transporter och kommunikationer</b>						
Påverkan på - transportrörelser (antal)			X			Verksamheten kommer i liten utsträckning att öka transportrörelserna i området.

2020-04-22

	Stor	Måttlig	Liten	Ingen	Berörs inte	Kommentar
- transportmönster för människor och varor (hur)			X			Planen kan påverka framkomligheten på Ölandskajen. Verksamheten kommer att påverka hur människor rör sig i området samt innebära fler varutransporter.
- transportsystem				X		Planområdet angränsar till Tjärhovsgatan som är farligtgodsled och förbindelseväg till Kalmar hamn.
- parkeringsmöjligheter		X				P-platser tas i anspråk för bebyggelse, dessa ersätts på annan plats 150 söder om planområdet.
- trafiksäkerhet				X		En stopphållplats planeras på Ölandskajen vilket ökar trafiksäkerheten.
<b>12. Mark- och vattenanvändning</b>						
Förändring mot - gällande ÖP / FÖP				X		Tankarna som finns i den gällande översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen kommer att följas och utvecklas.
- gällande DP				X		Del av gällande detaljplan kommer att ändras från järnvägs- och busstrafikändamål till hotell (tillfällig vistelse)
- nuvarande mark- och vattenanvändning			X			Nuvarande parkering ändras till ett hotell
Påverkan på - viktig samhällsservice t ex skola			X			Planen tillskapar nya övernattningsmöjligheter, verksamheter och mötesplatser i området.
- andra tänkta projekt			X			Detaljplanens genomförande skulle bidra till att utveckla området kring Ölandshamnen och knyta samman stadskärnans olika delar samt Kvarnholmen och Gamla Stan.
<b>13. Energi</b>						
Möjlighet att använda förnybar energikälla.					X	
Behov av nya system för distribution					X	
<b>14. Naturresurser</b>						
Påverkar användning av ej förnybar naturresurs.					X	
Påverkan på - jordbruksareal					X	
- annan produktionsyta (skog)					X	
<b>15. Mark</b>						
Påverkas jorden av förflyttning, sammanpressning eller täckning?			X			Vid byggnation behöver marken delvis saneras samt att en utökad arkeologisk förundersökning kommer att ske.
Påverkas topografi?					X	
Påverkas unikt geologiskt eller fysiskt särdrag?					X	

2020-04-22

	Stor	Måttlig	Liten	Ingen	Berörs inte	Kommentar
Påverkas området av ökad vind- eller vattenerosion?					X	
Påverkan i form av ändrad sedimentering eller erosion som förändrar vattendrags fåra eller strand och botten av hav, sjö mm?					X	
Påverkan på människor eller egendom i form av geologiska risker så som instabila markförhållanden, skred mm?				X		Marken består av fyllnadsmassor
Påverkas området av hög markradonhalt?				X		Marken består av fyllnadsmassor
Påverkas området av att tidigare använts som tipp, utfyllnadsplats eller dylikt så att miljö- och hälsofarliga ämnen kan finnas lagrade i marken?		X				Den miljötekniska markundersökningen visar att föroreningar har påvisats i jord på fastigheten men är i de allra flesta fall lägre än riktvärdena för MKM. Inga större åtgärder på området med avseende på föroreningar föreslås.
Påverkas området av att tidigare verksamheter funnits på platsen. Kan markföroreningar finnas inom området eller i närheten.		X				Inom fastigheten låg tidigare en skrotverksamhet. Den miljötekniska markundersökningen visar att föroreningar har påvisats i jord på fastigheten men är i de allra flesta fall lägre än riktvärdena för MKM. Inga större åtgärder på området med avseende på föroreningar föreslås.
<b>16. Vatten</b>						
Påverkas ytvattnets eller vattendragens rörelser (strömmar eller riktning)?					X	
Påverkas vattenflöden (riktning och mängd) vid högvatten?					X	
Påverkas mängden ytvatten i någon vattensamling, t.ex. damm eller våtmark?					X	
Påverkas absorptionsförmåga, dräneringsmönster eller frekvens och mängd av ytvattenavrinning?			X			Vid nybyggnation kan dagvattensituationen förbättras. Hårdgjord parkeringsyta ersätts med bebyggelse och genomsläppliga material
Behöver åtgärder vidtas för att hantera dagvatten?			X			Hårdgjord parkeringsyta ersätts med bebyggelse och genomsläppliga material för att förbättra möjligheterna för dagvatten att lokalt omhändertas. En större utredning av huvudmannen för dagvatten Kalmar Vatten AB ska genomföras för hela avrinningsområdet.
Påverkas grundvattnets: - in- eller utströmningsområde?					X	
- flödesriktning eller hastighet?					X	
- mängd genom tillskott av eller uttag eller genom förändring av akvifer till följd av genombrott?					X	
- kvalitet?					X	

2020-04-22

	Stor	Måttlig	Liten	Ingen	Berörs inte	Kommentar
Påverkas mängd yt- eller grundvatten, som annars varit tillgänglig för vattenförsörjningen, som dricksvatten eller annan användning?					X	
Påverkas människor eller egendom för risker i samband med vatten som dålig vattenkvalitet eller översvämning?					X	
Påverkan från enskilda avlopp?					X	
Finns möjlighet att klara lägsta höjd på färdigt golv?			X			Ja, planbestämmelse säkrar lägsta höjd: Byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +2,8 meter över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion.
Påverkar markavvattning omgivande fuktiga områden?					X	
<b>17. Luft</b>						
Påverkan på luftkvaliteten					X	
Risk för obehaglig lukt.					X	
<b>18. Störningar</b>						
Risk för störning från - höga ljudnivåer för människa eller djur.			X			Störningar finns i området från väg, järnväg och industri. Vid nybyggnation behöver hänsyn tas till detta för att minimera störningar inomhus. Inga bullerkrav vid fasad regleras i detaljplanen.
- vibrationer			X			Störningar finns i området från järnväg. Vid nybyggnation behöver hänsyn tas till detta för att minimera störningar inomhus. Vibrationerna beror på vilken grundläggningsteknik som används och bör därför säkerställas i bygglovsskedet.
- starkt ljus eller reflexion					X	
- miljöstörande verksamhet			X			Störningar finns i området från industriverksamhet i hamnen.
<b>19. Risker för hälsa och säkerhet</b>						
Risk för - explosion			X			Riksanalys visar att det finns risk för explosion, från väg och hamn. Byggnadens utformning prövas i bygglov.
- utsläpp av hälso-/miljöfarliga ämnen					X	
- att sårbara system eller ett strategiskt mål för terrorangrepp skapas					X	
- behov av brandskydd eller annan typ av räddningstjänst				X		Byggnadens utformning prövas i bygglov
- behov av polisskydd eller annan bevakning					X	



2020-04-22

	Stor	Måttlig	Liten	Ingen	Berörs inte	Kommentar
- otrygga miljöer skapas				X		Ett genomförande av detaljplanen kommer att öka tryggheten i området med fler människor i omlopp över dygnet olika timmar. En upplevd otrygg miljö byggs bort och får en öppen och publik användning.
- elektromagnetiska fält (EMF)				X		Föreslagen hotellbebyggelse ligger cirka 20 meter ifrån närmsta kontaktledning varvid ny bebyggelse inte berörs negativt av magnetfält från spårområde