

Detaljplan för Del av Kvarnholmen 2:1, Hotell Ölandshamnen Kvarnholmen

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2020-12-23 – 2021-01-29. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

49 synpunkter

Sammanfattning

Totalt inkom 49 synpunkter varav 31 var från privatpersoner.

Många synpunkter berör den bedömda påverkan på riksintresse för kulturmiljö H48 Kalmar stad. Många tycker att det är bra att platsen aktiveras och används mer, men att föreslagen bebyggelse är för hög. Det efterfrågas även mer utredningar i frågan så som en konsekvensanalys i en miljökonsekvensbeskrivning.

Länsstyrelsen anser att ventilationsintag entréer och utrymningsvägar ska regleras i plankartan för att planförslaget ska anses vara lämpligt ur hälsa och säkerhet. Plankartan har reviderats enligt länsstyrelsens önskemål.

I övrigt har redaktionella ändringar, mindre tillägg och förtydliganden gjorts i planbeskrivningen.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Under processens gång har länsstyrelsen yttrat sig och kommunicerat med kommunen vid flera tillfällen angående volym, höjd och siktlinjer i förhållande till riksintresset för kulturmiljös (H48) motiv och uttryck.

Bedömningen av den nu planerade exploateringen med sin volym, höjd och siktlinjer är att den negativt påverkar riksintressets motiv och uttryck men inte i sådan omfattning att påtaglig skada uppstår i lagens mening.

I området har tidigare exploateringar i form av Sjöfartsskola och Universitet medfört att området har flera stora byggnadskomplex. Detta gör tillsammans med den nu planerade exploateringen att den kumulativa effekten på riksintresset nått en gräns. Ytterligare exploateringar måste därför göras mycket varsamt och med den medvetenheten att riksintressets utrymme för påverkan till viss del redan är förbrukad.

Länsstyrelsens synpunkter gällande Hälsa och säkerhet måste beaktas för att planförslaget ska anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas.

Kontroll enligt 11 kap. PBL

Hälsa och säkerhet

Hälsa och säkerhet

Risker

Kommunen har förtydligat att avåkningskydd som riskutredningen beskriver behovet av har uppförts. Riskutredningen beskriver även andra åtgärder som behövs med hänsyn till risker inom planområdet. Vissa av dessa riskreducerande åtgärder ska bevakas vid bygglovet men vissa ska regleras i detaljplanen.

Det som ska regleras i plankartan är följande åtgärder.

- Utrymningsvägar utförs i riktning från Tjärhovsgatan
- Ventilationsintag placeras i riktning från Tjärhovsgatan

Kommunen skriver i samrådsredogörelsen att dessa frågor ska hanteras inom ramen för bygglovet. Länsstyrelsen vill dock påpeka att dessa två regleringar ska tillföras plankartan då de påverkar lämpligheten för de ändamål som planen reglerar. Finns inte dessa regleringar i plankartan kan kommunen inte heller ställa krav på detta i bygglovet.

Kommentar: Plankartan justeras med införandet av nämnda bestämmelser.

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

Lantmäterimyndigheten

Efter genomgång av planens granskningshandlingar lämnas följande yttrande:
Plankarta med bestämmelser

Inga anmärkningar

Planbeskrivning

Tydliggörande behövs under rubriken Ekonomiska frågor. Närmare bestämt utförligare beskrivning av kommunens bedömning att planen är ekonomisk genomförbar.

Kommentar: De ekonomiska konsekvenser som planen innebär regleras i markanvisningsavtal som kommer beslutas samtidigt som detaljplanen, det är därför svårt att uppskatta dess fullt ut i detta skede. Kommunen gör fortsatt en bedömning att detaljplanen är ekonomiskt genomförbar.

Boende, fastighetsägare och privatpersoner

Sakägare 1

Fantastiskt kul med satsningen - det ser vi verkligen fram emot.

Vi på Magasinet har några punkter som är viktiga att få med i beräkningen

1. Hur kommer byggarbetsplatsen att påverka vår huvudentré?
2. När vi satsade så var det planer på att vår entre skulle göras om så det skulle passa med helhetsbilden, därav gjorde vi en "tillfällig" entré. Vad är planerna nu? Är den idén skrotad?
3. Hur kommer byggnationen, med ljud, buller från maskiner att påverka vår konferensdel som är i direkt anslutning till arbetsplatsen? Vi har redan haft ett tungt år med corona i ryggen - vi skulle inte klara av ett år till...
4. Vår sopstation och logistiken kring sopbilar samt leverans av varor till köket?
5. Korttidsparkering för våra gäster?
6. Grusparkeringen framför vår perrong mot slottet, det dammar och det har varit ett stort problem sedan vi startade Magasinet. Är det något vi äntligen kan tillsammans lösa?
7. Kommer byggnaden att ta några smällar från bygget? Sprickor?
8. Ska Magasinet byggnad på något sätt giftas ihop med de nya byggnaderna?
9. Hur länge pågår bygget?

Kommentar: Många av dessa frågor berör själva genomförandet av detaljplanen som ännu inte är helt fastställt, eller åtgärder som ligger utanför aktuellt planområde som planen inte reglerar eller har rådighet över. Det som går att svara på är att: Angöring för sophantering och leveranser kommer fortsatt kunna ske öster om magasinsbyggnaden. Planförslaget innehåller korttidsparkering på gata. Ytterligare parkering får ske väster eller norr om magasinsbyggnaden. Magasinsbyggnaden kommer inte att giftas ihop med ny bebyggelse. Vad gäller tiden som genomförandet pågår är det svårt att yttra sig om i detta skede då det beror på

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

många olika antaganden men först ska marken saneras där det behövs, sedan kan själva byggnationen komma i gång. Gissningsvis tar detta 18-24 månader till att hotellet invigs. Övriga frågor som inte är besvarade kommer att besvaras i genomförandet där en dialog med hyresgästerna i magasinsbyggnaden kommer att ske.

Sakägare 2

Vi lämnar härmed följande synpunkter på redovisat förslag till ny Detaljplan

1. Samordning av Gästhamnens utveckling UTÖKA DETALJPLANOMR.

Som fastighetsägare till grannfastigheten Eldaren 1 Kalmar tycker vi att denna detaljplan skulle innehålla även hur kajen vid gästhamnen skulle utföras .

Vårt förslag är att denna detaljplan utökar sin plangräns till att även innefatta gästhamnens framtida användning, disponering och utformning.

Kommentar: Gästhamnen och dess omgivning regleras redan i detaljplan: ELDAREN 1,6 OCH DEL AV KVARNHOLMEN 2:6 M.FL.VID ÖLANDSHAMNEN 0880K-P14/11 Kommunen ser inte något behov av att ändra nu gällande plan för området. Ett arbete pågår internt på kommunen för att se över olika funktioner och gestaltning av Ölandskajen, dock ryms detta inom gällande detaljplan.

2. Generella synpunkter på förslaget.

Presenterat förslag till Det-Plan ger underlag till ett antal frågeställningar

- Presenterad gårdsmiljö n 1 (trevligt presenterat) skall i presenterat förslag till Det-plan användas som gårdsmiljö i anslutning till Trafik och p-platser?
- Hur skall detta praktiskt hanteras?
- Har Det-Plane förslaget utrymme för att säkerställa byggrättens p-behov på n 2 i förhållande till kommunens p-norm?
- P-platsen på fastigheten 2:1 kan inte vara en anvisad p-yta då denna redan är avtalad som p-yta för Linne Universitetets p-behov (150 P-platser) för att säkerställa LNU:s p-behov i enlighet med p-behov i gällande det-plan för LNU i enlighet med kommunens p-norm.

Kommentar: Arbetet med detaljplanen för området har pågått under en längre tid. Till planen finns en tidigare parkeringsutredning som visar på parkerings behov för nytt hotell samt en jämförelse med situationen för andra hotell. De parkeringsplatser som försvinner i och med hotellbyggnationen kommer att ersättas på annan plats i närområdet av kommunen. Det nya hotellet löser sitt uträknade parkeringsbehov på sin egen fastighet. Gatan som går in i planområdet är tänkt att vara en gångfartsgata och är till för angöring för hotellet och verksamheterna i befintlig magasinsbyggnad.

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

3. Synpunkter på byggnadens utformning samt utsträckning på mark

- Byggnaden som presenteras upplevs som en del av stadens stadsmur, byggnaden kommer att skymma slottet från de flesta syftningslinjer, byggnaden ger bilden av en hög mur som avskärmar all möjlig synbar upplevelse av slottet, dels från staden och från stadens nuvarande stadsmur.
- Även från slottet framstår byggnaden som en del av stadsmuren. Vi tycker att en byggnad som sträcker sig mera i höjden skulle vara en bättre arkitektonisk utformning på denna tomt.
- En utformning som ett högt och smäckert hus skulle ge slottet en mera framträdande roll i stadsbilden.
- Se illustration som biläggs. Denna illustration bör även omarbetas, men enligt vår uppfattning ger denna utformning en bättre öppenhet än redovisat förslag



Kommentar: Det tidigare högre förslaget gick inte att genomföra då det enligt länsstyrelsen orsakade en påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö H48 Kalmar stad. Det förslag som nu prövas har godkänts av länsstyrelsen, även i deras granskningsyttrande: ”Bedömningen av den nu planerade exploateringen med sin volym, höjd och siketlinjer är att den negativt påverkar riksintressets motiv och uttryck men inte i sådan omfattning att påtaglig skada uppstår i lagens mening.”

Privatpersoner

Privatperson 1

Som om inte att det var nog med att lägga Linnéuniversitetet nere vid hamnen och förstöra hela känslan vid vattnet och nu vill ni även slå upp ett enormt hotell och förstöra utsikten mot slottet! Jag kan inte vara ensam om att tycka att det är det mest dummaste att komma på. Hur har ni tänkt er med parkering? Vart ska man parkera när det byggs på alla områden som finns. Vill ni att Kvarnholmen ska dö ut totalt? Just nu under pandemin är ju inte kollektivtrafik en prioritet utan har man tillgång till egen bil väljer man den först. Sen att det även görs en ny hamn som också totalt förstör känslan vid vattnet är också en

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

dum idé, jag förstår att Kalmar kanske är en populär stad som drar folk sommartid men man behöver ju inte totalförstöra en fin stad. Så NEJ jag vill inte ha något fult hotell som förstör idyllen av ett vackert Kalmar och som dessutom inte kommer att passa in i stadens kärna.

Tänk om och avsätt denna plan och bevara Kalmar som det är, speciellt nere vid slottet där idyllen är vacker och inte behöver ett fult stort hotell.

Kommentar: Noteras. Det råder brist på hotellrum i centrala Kalmar vilket kan utläsas genom att flera intressenter nu är inblandade i olika planförslag. Planförslaget har tagit hänsyn till de siketlinjer och vyer som pekas ut i riksintresse för kulturmiljö, H48 Kalmar stad. Platsen är idag underutnyttjad med sin närhet till centralstationen, universitetet, vattnet och stadskärnan.

Just nu pågår en planprocess för ett nytt parkeringshus på Barlastholmen, detta kommer på sikt att ersätta de parkeringsplatser som tas i anspråk i och med denna byggnation.

Privatperson 2

Jag ser positivt på den beskrivna planen för Ölandshamnen. Jag är helt och hållet för nyetableringar och moderniseringar av staden. Det ser ut att bli möjligt att utvidga stadskärnan och centrum på det här sättet och det ser jag positivt på. Mycket bra att det antligen görs något åt den här lite förfallna delen av staden. Gamla skräpiga magasin och övergivna spår möter inresande idag. Blir helt annan och mycket positivare bild av Kalmar om man möter liv, rörelse och verksamheter i kombination med havet och riksintressen när man kliver av i centrum. Fram för ännu mer förnying.

Kommentar: Noteras.

Privatperson 3

Kalmar har sett en enastående utveckling de senaste 10-20 åren vad gäller besöksnäringen. Staden lever verkligen upp på sommaren, liv och rörelse överallt. Fullt med folk på uteserveringar och kaféer. Gott om evenemang med musik, sport och teater. Det är därför inte förvånande att folk kommer långväga ifrån för att ta del av Kalmars alla positiva sidor. Behovet av övernattningsmöjligheter i form av hotell måste därför självklart tillgodoses.

Placeringen av ett sådant nytt hotell är förstås viktig. En självklar plats är en med närhet till gästhamnen, järnvägsstationen och Linnéuniversitetet. Den nu föreslagna platsen är därför synnerligen väl vald.

Utformningen av detta hotell måste göras med stor eftertänksamhet. Den måste få en sådan skepnad att den stör så lite som möjligt i den lilla kulturstad Kalmar ändå är. För att åstadkomma detta bör fotavtrycket vara så litet som möjligt. Byggnaden blir därför hög. Detta ger så liten störning som möjligt vad gäller siketlinjer samtidigt som den blir en attraktion för såväl bofasta medborgare som tillresta besökare. Tänk att övernatta i ett rum högt uppe eller att besöka en sky-bar. Vilken fantastisk utsikt!

Det nu föreliggande förslaget, dvs att lägga ner den höga byggnaden på marken är kort sagt en katastrof. Den kommer att som en mur avskärma Kvarnholmen

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

från de vackra vyerna över Sylvanderparken, Slottsfjärden, Stadsparken och Slottet.

Hotell? Ja!

Placeringen? Ja!

Byggnadens utformning? NEJ!

Bygg istället ett högt hotell med så litet fotavtryck som möjligt! Detta minimerar störningarna för omgivningen och blir samtidigt en attraktion!

Kommentar: Noteras. Det har tidigare testats ett högre förslag på samma plats men detta stoppades då det enligt länsstyrelsen orsakade påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö H48 Kalmar stad. Efter omfattande bearbetning är det därför detta lägre förslag som nu föreslås.

Privatperson 4

Hej, detta byggandet av ett hotell mitt bland city stör inte bara utsikten av vårt historiska arv vilket jag förstår en socialdemokratisk nämnd inte lägger någon vikt vid. Nyligen anlades en kolumn av glas vid en äldre byggnad som gamla brandstation. Universitetet är ett nödvändigt ont för staden men att fylla på med ännu mer icke relevanta byggnader i ett område än galenskap. Bättre kommunen anlägger ett parkeringshus kopplat till universitet än ett hotell. Det finns betydligt bättre platser för denna anläggning exempelvis vid erat projekt hansa city. Där kan lag med minst 50 man checka in varje vecka för spel på gfa etc. Låt stadskärnan vara nu och låt de turister som vill bo över i husbil göra det. Vart annars ska studenter parkera och resande turister bo i husbil?

Kommentar: Noteras. Kommunen planerar för ett mobilitetsbus på Barlastholmen för att kompensera för de platser som i och med denna byggnation tas i anspråk. Platsens närhet till centralstation, universitet och stadskärnan gör att den lämpar sig väl för användningen hotell. Vad gäller de befintliga husbilsplatserna kommer dessa att ersättas på annan plats.

Privatperson 5

Kort och gott, byggnaden ser för jävlig ut. Passar inte alls in i kvarnholmens arkitektur och kommer förfula området ännu mer än vad konstmuseet och Linnéuniversitetet redan har gjort. En stor parkeringsyta kommer även att försvinna vilket behövs ännu mer nu när alla andra byggts bort. Gästhamnen i sig kvävs av alla höga byggnader och göms i skuggan av dem. Ett hotell skulle kunna byggas där men mindre och en annan design. Något som passar in med Kvarnholmens stil. Arkitekter verkar tävla om vem som kan bygga fulast byggnader i Kalmar då vi redan har flera av Sveriges fulaste byggnader, rotundan bara den senaste i en lång rad. Dags att sluta och säga nej istället.

Kommentar: Noteras. Kommunen planerar för ett mobilitetsbus på Barlastholmen för att kompensera för de parkeringsplatser som i och med denna byggnation kommer att tas i anspråk.

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

Privatperson 6

Tror absolut att bygga ett nytt fräscht hotell är en idé, men vill man inte bygga den nära vattnet och göra som saltsjöbadarna? Alltså, ysta eller Falkenberg. Det är ju de som fattas, ett riktigt nice hotell vid vattnet.

Tänker man generellt utsikten runt hotellet och hur känslan lär vara så är den tyvärr inte så charmig. Den är i ett bra läge men nej, asså. Skit tråkigt. Då kan man likaväl bygga mot cafe lotsen, eller ute vid södra delen vid demmet. Mycket bättre!

Kommentar: Noteras.

Privatperson 7

Snälla! Bygg inte fler fula byggnader. I vår vackra stad behövs inte mer byggnader i stadskärnan.

Kalmar förlorar charmen och city är inte vackert längre. Behåll den fina, äldre arkitekturen.

Bygg inte!

Bygg inte!

Bygg inte!

Jag protesterar 😡

Kommentar: Noteras.

Privatperson 8

Bygg ett hotell som passar in i den övriga gamla stadskärnan. Detta hotell ser både klumpigt och fult ut. Gör även ett parkeringshus under hotellet för både gäster och vanliga stadsbesökare. Flytta det gärna längre utanför stan och ha gratis bussar som går in till centrum från hotellet. Eller vänta och gör om fångelset till hotell, det skulle många tycka vara häftigt att bo på.

Kommentar: Noteras.

Privatperson 9

Hej! Jag fick precis idag veta att det finns planer på att bygga ett hotell vid hamnen/stationen. Vilken bra idé!! Ser otroligt fint ut och vilket läge sen! Hop-
pas det går igenom!

Kommentar: Noteras.

Privatperson 10

Vi tycker att det är en mkt dålig placering av ett så stort hotell! Det kommer att skymma/ förstöra vyn mot slottet å tvärt om! Det måste finnas en bättre plats för hotellet!

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

Kommentar: Noteras. Platsen bedöms vara underutnyttjad i förhållande till sitt centrala läge. Även den upplevda tryggheten på platsen kvälls och nattetid är låg. Vad gäller vyn mot slottet och från slottet hänvisas till Länsstyrelsens yttrande överst i detta dokument.

Privatperson 11

Jag har några frågor/funderingar:

Kalmar slott försvinner bakom hotellet, blir förbyggt och avskärmat från stadsbilden.

Kalmarsund och de gamla historiska byggnaderna är ju väsentligt att framhäva, en stor del av stadens profil, ett nybyggt hotell återfinns i många svenska städer och är inte lika unikt.

Kommentar: Noteras

Privatperson 12

Hej.

Det kan säkert bli bra med ett hotell i Ölandshamnen men det ska absolut inte vara högre än 2 våningar. Det lockar inte några turister med höga, stora hotell. Turister kommer för att se vårt slott och den historiska, kulturella miljön. Musikevenemang lockar säkert också.

Kalmar fick fina pris på 80-talet, tror jag det var, för att Kalmar bevarade sin historiska miljö genom att bygga hus, som passade in med de gamla, vackra husen.

Våga vara modiga och avstå från höga hus i centrum. Ni kommer att känna Er stolta inom några år.

Kommentar: Noteras. Målet är att kunna erbjuda en mångfald av upplevelser och miljöer där ett nytt hotell är en. Hotellet kommer även innehålla en restaurang, spa och konferensanläggning, vilket i sig kan attrahera både medborgare i Kalmar och turister.

Privatperson 13

Vill bara be er som beslutar att inte bygga detta hotell. Det har inget positivt att ge. Stänger bara utsikten mot slottet. Vi har haft en vacker och gammaldags stadskärna med öppenhet som uppskattats av många. Låt det så förbli.

Förstår inte varför detta hotell kommer upp på agendan gång på gång. T.o.m den konsult som en gång anlätades avrådde från hotellets byggande.

När jag nu ändå skriver så ber jag er även att avstå från det stora huset i Oxhagen. Vi vet att det skapar anonymitet och sociala problem i och runt hus som detta. Behöver väl inte skapa ett problemområde till.

Människor behöver bo i mindre bostäder som de kan identifiera sig med. Man blir då mera rädd om dem och kan känna samhörighet med andra boenden där.

Jag skulle vilja be er alla att sluta bygga alla dessa stora, opersonliga, fula hus som just nu bara förfular Kalmar.

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

Kommentar: Noteras. Era synpunkter om Oxhagen kommer ej behandlas i detta ärende. Anledningen till att denna plats återkommer är för att det ursprungliga förslaget genom gått omfattande bearbetning och anses vare sig av kommunen eller länsstyrelsen frambringa påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö H48 Kalmar stad. En av siktlinjerna mellan slottet och Kvarnholmen påverkas negativt men anses inte utgöra påtaglig skada. Det råder brist på hotellrum i Kalmar, vilket yttrar sig i att många exploatörer är intresserade av att bygga hotell. Hotellet kommer även innehålla en restaurang, spa och konferensanläggning, vilket i sig kan attrahera både medborgare i Kalmar och turister.

Privatperson 14

En kort kommentar angående det planerade hotellbygget i Ölandshamnen: bygg gärna ett hotell men bygg inte så stort, så högt, som ritningarna visar! Det räcker så gott med de stora, tyvärr som jag och även andra anser, klumpiga universitetsbyggnaderna på andra sidan gatan.

Det tänkta hotellbygget ser trevligt ut, men byggnaderna är alldeles för stora; den storleken passar inte in!

Kommentar: Volymernas storlek baseras till stor del av de mått som den funktionen som är inuti huset behöver. För att kunna bygga ett hotell på platsen så behöver byggnaderna vara av en viss storlek. Dessa aspekter utgått dels från rationella rum, logistik samt ekonomi.

Privatperson 15

Är helt emot bygget av detta hotell, både förra och detta nya förslag på en stor inverkan på stadsbilden. Det senare blir som en mur mellan slottet och staden och siktlinjer påverkas, proportionerna stämmer inte med övrig bebyggelse. Kalmar borde ha ett skönhetsråd som värnar staden, väldigt besviken på bristen på konsekvensanalys. Hur påverkas befintliga hotell då det finns fler planerade precis i närområdet?

Kommentar: Planbeskrivningen beskriver den påverkan som förslaget innebär på dels stadsbilden och dels för riksintresse för kulturmiljö H48 Kalmar stad. Något som delas av den överprövande myndigheten, Länsstyrelsen. (se deras yttrande i början av detta dokument) Vad gäller själva planförslaget så påverkar inte andra exploateringar av hotell i Kalmar förslaget.

Privatperson 16

Med all respekt för de aspekter som statens tjänstemän (länsstyrelsen) redovisar när det gäller påverkan på riksintresset delar jag emellertid de synpunkter som bl.a. framförts av engagerade kommuninvånare, kalmar-bor (-iter), länsmuséet och flera andra organisationer. Den standardkommentar som planförfattaren bemöter de kritiska synpunkterna med upprepas som ett mantra, gång på gång; ”Byggnadens höjd samt placering är tidigare avstämd med Länsstyrelsen i Kalmar som bland annat har till uppgift att bevaka statliga intressen. Riksintresse för kulturmiljö H48 som området berörs av faller under deras ansvar...”

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

Bemötandet är på något sätt undflyende och respektlös mot de lokala intressen som uttryckt sin uppfattning om byggnadernas höjd och dess konsekvenser på det offentliga rummet. Hotellkropparna är enligt min mening, alltför stora för den del av Kvarnholmen som ska exploateras. Det är framförallt höjden som kommer att störa stadsbilden och på ett negativt sätt påtagligt påverka riksintresset Kalmar Slott som varit ett signum sedan århundranden tillbaka och fortfarande är stadens viktigaste siluett. Bevara och var rädd om den!

Helt nyligen presenterade delar kommunens styrande majoritet (S, C, V) en intressant och mycket förpliktigande artikel om hur man skall utveckla sitt politiska uppdrag. Man avser förverkliga löftet genom att ödmjukt balansera detaljplanerna så att, citat; ...de gröna frågorna kan hävdas, värdefulla kulturhistoriska miljöer värnas...". Det är dessutom vår ambition att på ett mera påtagligt sätt föra fram frågor om gestaltning och utformning i samhällsbyggnadsnämndens arbete.

Om dessa översvallande goda föresatser ska tillmätas någon trovärdighet krävs ändringar av det aktuella planförslaget. Den kulturhistoriska miljön värnas bäst genom att bygga lägre och huskropparnas gestaltning och utformning, som påminner om stora "guldlaminerade växthus i betong", bör anpassas bättre till övriga innerstadens mjukare arkitektur. Kvarnholmen berikas inte av flera utmanande s.k. "glascylindrar".

Jag hoppas våra valda ombud lever upp till sina löften, lyssnar på engagerade kommuninvånare och tar till sig de kvalificerade synpunkter som Kalmar Läns Museum framfört. Låt inte riskkapitalisternas kortsiktiga vinstintressen vara norm när vi bygger vår vänliga och vackra stad vidare. Bygg, men bygg lägre, då kan även klimatanläggningar, hissanordningar mm tillåtas sticka upp över taknock.

Kommentar: Noteras. Anledningen till hänvisningen av Länsstyrelsens yttrande är att de ska värna om och ta till vara det allmännas intresse när det kommer till riksintressen. Kommunens svar i samrådsredogörelsen är inte respektlösa eller undflyende, utan syftar snarare till att belysa den lagstiftning och processgång som gäller.

Då det omarbetade förslaget har gjorts i dialog med länsstyrelsen får denna frågan anses vara avgjord. (se deras yttrande i början av detta dokument) "Bedömningen av den nu planerade exploateringen med sin volym, höjd och siktlinjer är att den negativt påverkar riksintressets motiv och uttryck men inte i sådan omfattning att påtaglig skada uppstår i lagens mening."

Riskanalysen

Den till planförslaget bifogade riskanalysen är upprättad 2016. Den har inte vare sig kompletterats eller kommenterats efter den omfattande samhällsdebatt som i följd följde med anledning av den förödande explosionen i Libanon (Beiruts hamn). Enligt media förvarades där ca. 3 000 ton ammoniumnitrat och det var detta gödningsämne som orsakade den fruktansvärda förödelelsen.

De beräkningar som redovisas i riskanalysen utgår ifrån att endast 300 ton ammoniumnitrat förvaras i hamnen trots att riskanalysens dimensionerande förutsättning är 2 500 ton. Denna mängd överensstämmer också med villkoren i miljötillstånden för Kalmar Hamn och Swedish Agros verksamheter.

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

Att etablera ytterligare publika verksamheter i omedelbar närhet till en hamnverksamhet som hanterar så stora mängder explosiva varor är inte försvarbart, det är direkt olämpligt. En förutsättning för att förverkliga hotellprojektet måste därför vara att villkoren för de miljöstörande verksamheterna ändras så att tillståndet för hantering av ammoniumnitrat sänks till högst de 300 ton som riskanalysen bygger på. Att göra som kommunalrådet uppgav i lokalpressen, en muntlig överenskommelse om begränsning, räcker inte när det gäller lagreglerade och mycket farliga miljöstörande verksamheter.

Det går inte att både ha kakan och äta upp den, dvs. både bedriva miljöstörande hamnverksamhet i direkt anslutning till stora publika anläggningar som det nya Universitet och det nu aktuella hotellet. Kommunen måste därför till följd av detaljplaneringen initiera omprövning och begränsning av de miljöfarliga verksamheterna i hamnen. Det bör vara en av förutsättningarna för att kommunfullmäktige skall anta planen.

Kommentar: Riskutredningen utgår från den dimensionerande mängden ammoniumnitrat som är allmänt vedertagen (300 ton). Tillståndet är mycket riktigt högre men det är den mängd som förvaras i avskilda staplar. SEVESO-lagstiftningens uppbyggnad är att ansvaret vilar på den som bedriver verksamheten som är farlig, inte på de som finns i dess närhet. Det är alltså Swedish-Agro som genom dels intern och extern kontroll ska säkerställa att de lever upp till kraven och säkerheten i deras tillstånd.

Privatperson 17

Tiderna har förändrats -hotell och konferensbranschen spår sämre tider- myndigheter och företag kommer i framtiden sannolikt hålla sina sammankomster digitalt och affärsresandet och övrigt resande kommer att minska betydligt allt detta som följd av rådande coronapandemi. Förutsättningarna för ett nytt hotellbygge finns inte längre. Alla beslut angående byggande på riksintresseområde och på riskområde (Tjärhovet) i centrala Kalmar måste skjutas på framtiden och något behov av fler hotellrum finns fn inte. I stället bör man stötta de befintliga hotellen så att de överlever coronakrisen. Det planerade hotellbygget med sina 12 våningar är alltför dominerande och dessutom gräsligt fult. Skall något i framtiden byggas på den aktuella tomten måste det vara ett betydligt mindre hus som varligt smälter in i den befintliga omgivningen.

Ansvariga politiker måste här ta sitt ansvar och stoppa den aktuella detaljplanen och ev byggande tills man vet hur framtiden kommer att gestalta sig . Det måste vara våra politikers plikt att inte fatta kostsamma och förhastade beslut då förutsättningarna förändrats och är så osäkra. Skjut upp detaljplanearbetet 5 år. Då kanske Kalmar gamla fängelse med centralt läge är tillgängligt för ombyggnad till hotellrum! Återbruk och miljö måste ständigt vara i fokus. Ska det byggas måste det vara måttfult och utan större åthävor. Förstör inte vår vackra stad.

Kommentar: Noteras. I dagsläget finns det en brist på hotellrum i Kalmar, något som trots covid-19 pandemi inte påverkats nämnvärt. Exploatören som ska bygga hotellet skulle inte vilja fortsätta med planerna om det inte fanns en dokumenterad marknad och efterfrågan. Föreslagen bebyggelse är inte 12 våningar, utan fem fulla våningar med tillkommande två

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

vindsvåningar på den högsta volymen, de mindre volymerna är tre våningar med tillkommande två vindspan.



Privatperson 18

Synpunkter på hotellbygge i Ölandshamnen.

Mina frågor:

1. Behövs det ett så stort hotell i centrala Kalmar?
2. Kommer detta att leda till att andra hotell får stänga?

Idag råder osäkerhet hur landet, regionen påverkas framöver av covid19. Bedömer ni att staden kommer att ta emot lika många turister, resande?

Kvarnholmens kännetecken är huskroppar som volymmässigt harmonierar med varandra i olika stilar och färger. Det gör att stadsmiljön tilltalar ögat. Ett undantag från detta är Kvastehuset som förfular Storgatan pga att den är för stor i förhållande till övriga hus längs Storgatan.

3. Varför lägga tre exteriört stilmässigt lika huskroppar i Ölandshamnen? Varför inte behålla Kvarnholmens signum?

Hotellet kommer stänga av sikten mot slottet. Den bild som visas på siktdjup är tagen av någon som står uppe på muren.

4. Vem är det egentligen som bestämmer hur stort det ska byggas? Är det kommunen som ser behovet av fler hotellrum eller är det byggherren som kräver volymen?

Med detta exempel anser jag att det borde finnas ett skönhetsråd i Kalmar som bara ser till historiska och estetiska värden.

Bygg inte detta jättekomples!!!!!!

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

Kommentar: 1. Ja efterfrågan finns och flera exploatörer är intresserade av hotellbyggnation i Kalmar. 2. Det går inte att svara på, det finns en konstaterad brist på hotellrum i Kalmar. 3. Detaljplanen reglerar markens lämplighet och den volym som bebyggelsen får uppföras i. De tre volymerna är tänkta att urskiljas genom olika färgsättning. 4. Detta sker i ett samspel mellan kommunen och exploatören där vi genom planprocessen undersöker vad som är möjligt på platsen. Det handlar dels om ekonomiska frågor, vad som behövs för att kunna etablera ett hotell, men även alla andra intressen som finns och påverkar platsen.

Privatperson 19

Förslagets primära argumentation

Såsom övergripande syfte anges att stärka besöksnäringens dragningskraft i Kalmar och tillskapa fler publika verksamheter på platsen.

Kalmars primära dragningskraft består av särskilt unikt bevarad kulturhistoria i fast, sammanhållen och fysiskt levande form som gör att boende och besökande naturligt kan uppleva dess historiskt autentiska kontext. Detta är unikt.

Förslagets anslag har goda ambitioner men behöver justeras för att inte ominnetgöra själva grunden för sitt berättigande.

Gestaltande förslags konsekvenser

Förslaget inverkar, trots sina beskrivna intentioner, betydande både på rikshistoriskt bevarandevärda och helt unika siktlinjer liksom en mer närtida historisk småskalig öppenhet. Även det senare alltmer sällsynt förekommande.

Centralt viktigt i unika miljöer är att undvika okänsliga prejudikat som senare kan tas till intäkt för ackumulerande framtida ingrepp. Riskerna är då uppenbara att de naturligt sammanhållna kulturhistoriska värdena reduceras till utspridda pittoreskt isolerade ”upplevelseöar” i en annars intetsägande generiskt urban miljö. Kalmar skulle tappa sin unika dragningskraft och sin tydliga koppling till olika historiska epoker med allvarlig påverkan på besöksnäringen, irreparabla skador för kulturvärden, nutida och framtida forskning och projekt.

Kommentar: Riksintresset utgår från tre värdebärande delar, historiska Kvarnholmen, Kalmar slott och gamla stan, samt Grimskär. Föreslagna bebyggelse är placerad utanför dessa delar men mellan två av dem, Kalmar slott och historiska Kvarnholmen. Detta gör att kopplingen mellan dessa två påverkas, vilket även den finns uttryckt i beskrivningen av riksintresset. Men enligt Länsstyrelsen orsakar inte föreslagna bebyggelse någon påtaglig skada på riksintresset. (se yttrande i början av detta dokument)

2 Särskilda punkter som bör beaktas är:

*Att höjden på föreslagna byggnader harmonierar med sin miljö och inte inverkar på skyddsvärt unika siktlinjer eller småskalig öppenhet.

*Arkitektonisk verkshöjd i samklang med kulturmiljön.

*Sammanhållen konceptuell verkshöjd gällande syfte kopplat till plats och historia.

*Särskild vikt vid materialval och hantverksutförande.

*Särskild vikt vid prognostisering av byggnationernas åldrandeförlopp.

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

*Särskild vikt vid socialergonomiska och spatiala aspekter.

I. Vi vet att våra städer plundrats på historisk relevans med en betydande utarmning av vår gemensamma urbana miljö. Kring detta har det rått en koncensus med ambitionen att inte upprepa tidigare okända misstag. Till detta bör även fogas att det i det aktuella projektet finns närtida historiska värden som hotas. 18- och tidig 1900-talsutveckling med funktioner har systematiskt raderats bort från våra stadskärnor.

II. Förslaget i sig förefaller vara generiskt enkel utan djupare idéväv. Sådana projekt tenderar alltför ofta fylla exploaterbar yta med själlöst intetsägande volymer med verksamheter som skapar dissonanser i stadsrummet. I detta fall är det centralt att vinnlägga sig om en djupare idé- och funktionsanknytning till platsen, dess historia och staden som helhet.

III. Ett framskyndat beslut där utformning och funktion läggs i händerna på en monodisciplinär beslutsgrupp riskerar att föda fram ännu ett hastighetsoptimerat bygnadsverk utan förutsättningar att överleva, åldras värdigt eller skapa den atmosfär som eftersöks. Tvärtom tenderar enkla lösningar med ofullkomnade genomföranden snabbt påvisa sina brister genom ett förfulande accelererat åldrande i det offentliga rummet varvid omvandlingen till tomma, kontra-produktiva enheter sker. Människor dras till autentiska miljöer där immateriella värdena vårdas och lever i samklang med miljö- och byggnationer. Bygg inte bort den historiska känsla andra städer avundas. Slå vakt om stadens unika värden.

Kommentar: Den funktion som platsen har idag är (grusad) parkering som inte inbjuder till vistelse eller erbjuder några större kvalitéer. Närheten till det stängslade spårområdet förstärker en känsla av upplevd otrygghet. Marken är utfylld lite innan sekelskiftet när det stod klart att järnvägen till Kalmar skulle anläggas på platsen. Ny bebyggelse kommer förutom hotellrum att innehålla konferenslokaler, restaurang med uteservering, pub, skybar, samt spaanläggning. Detta kommer förhoppningsvis att innebära att byggnaden i sig blir en ny målpunkt i staden vilket skapar nya flöden och folkliv på platsen som idag saknas.

Föreslagen bebyggelses gestaltning tar avstamp i hamnmagasinens utformning och uttryck. De sammanlänkade formerna med en något "ruffare" fasad än det välpolerade historiska Kvarnholmen. Tillsammans med befintlig magasinsbyggnad skapas en plats som är relativt klimatskyddad och som öppnar upp sig mot vattnet och gästhamnen. Med andra ord förstärker byggnaden, tillsammans med äldre bebyggelse en rumslighet som inbjuder till vistelse. Den befintliga byggnaden och tillkommande bebyggelse både samspekar och står i kontrast med varandra med sin egen identitet och epok vilket skapar en spännande miljö.

Förslaget är framtaget av en multidisciplinär grupp av tjänstepersoner från kommunen i dialog med exploatör, anlita arkitekt samt länsstyrelsens expertis genom länsarkitekt och länsantikvarie. Arbetet med planen har pågått i 8 år (med varierande intensitet). Ärendet kan knappast anses vara vare sig monodisciplinärt eller framskyndat. Till detta har kommunen tagit fram strategiska dokument och utvecklingsplaner för området i och med universitetets placering på Barlastholmen.

Förslag

I. Genomför en insamling av idéer och förslag från allmänheten om vad platsen kan användas till.

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

II. Inhämta parallellt idéer via remissförslag från olika delar av stadens relevanta verksamheter, historiska, museala, besöksnäring, handel m.fl.

III. Foga samman en interdisciplinär grupp som analyserar och processar inkomna idéer och remisstankar. Här behöver visionärer få samsas med historiker, kulturhistoriker, näringslivs- och kommunrepresentanter med stöd från såväl industridesigner som arkitekter.

3

IV. Först när inriktning, målsättning och framtida möjligheter är fastställda genom en välformulerad brief med tydliga målsättningar, ramar, krav på hållbart och bestående byggande, fokus på vackert åldrande material, stöttande av hantverksskicklighet och anknytning till stadens historia, då först kan gestaltandet börja.

V. Härefter kan man på goda grunder utlysa en arkitekttävling utan att kompromissa formulerade krav. Ett resultat blir aldrig bättre än sin upphandling.

Kommentar: Planförslaget utgår från en markreservat som gav till Skanska 2008. Efter detta har som tidigare nämnt en multidisciplinär grupp av tjänstepersoner arbetat med planen i samtal med länsarkitekt och länsantikvarie. Förslaget utgår från den fördjupade översiktsplanen för Kvarnholmen och utvecklingsplaner som kommunen har tagit fram.

Sammanfattning

Kalmar är en kulturstad av häpnadsväckande central vikt i skandinavisk och europeisk historia med ett av nordens äldsta stadssigill. En stad som spelat avgörande roll i såväl nordisk realpolitik som vid internationella förhandlingar och handel. Tag fasta på det och bygg inte bort utsikten mot det som stadsvapnet avbildar, stadens i särklass största turistmagnet.

Ölandshamnen har sin industriella historia, knyt an till den. Skapa småskalig byggnation som inte interfererar med siktlinjerna mellan Kvarnholmen och slottet. Knyt byggnationer till befintlig öppenhet och skala. Undersök möjligheterna till underjordisk byggnation eller exposé av kulturlager unika för Kalmar eller platsens verksamhet (jmf. Helgeandsholmens verksamhet i Stockholm eller en variant av Drottens utgrävda kyrkoruin i Lund). Låt stadens historia komma fram i en mindre museal eller stadshistorisk/arkitektonisk punktverksamhet och knyt in den med kvalitativa reproduktioner av historiska artefakter i innovativa lösningar för mindre konferenser, nerskalat boende, ätande och socialt umgänge. Låt platsen leda in havsankommande besökare till stadens rika utbud och fungera som förbindelselänk mellan stadsdelarna.

Centralt gäller att de arkitektoniska elementen måste knyta an till stadens historia och miljö. Den förhärskande metoden att helt bryta och okänsligt förhålla sig till befintlig bebyggelse möts ofta internationellt med oförståelse, jämför gärna kraven på nybyggnation i välkända turistmål runt Östersjön.

Vi behöver komma bort från en form av förenklat arkitektoniskt manifesterande och nå en förståelse för de byggnadshantverksmässiga värden som skapar vilja och trivsel att bo, verka och vistas i och omkring en plats byggnader.

Kommentar: Kalmars arv i form av byggmiljö och narrativ i form av händelser och personer har och kommer även fortsättningsvis att präglade det som händer i staden. De framträdande

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

byggnaderna fränsett slottet och domkyrkan är bland annat gamla vattentornet samt ångkvarnen. Även nyare tillskott ute i hamnen (silobyggnader), Linnéuniversitetet och högre bostadsbyggnader på bland annat Varvsholmen har tagit plats i Kalmar siluett. Det som gör Kalmar spännande är när de historiska byggnaderna står ut och står i kontrast till kringliggande bebyggelse och olika epokers gestaltning.

Som tidigare nämnts är marken utfylld i omgångar, en arkeologisk förundersökning har genomförts utan några intressanta lämningar eller fynd. Här finns inte några unika kulturlager att visa upp. Föreslagen gestaltning tar avstamp i det industriella uttrycket som hamnverksamheten med sina magasinsbyggnader har, men på ett modernt sätt. Detta skapar en egen identitet och uttryck som både samspelar med äldre magasinsbyggnad samtidigt som den står i kontrast med den. Detta skapar en dynamisk intressant miljö i stället för det enbart museala narrativet av Kalmar. Den fördjupade översiktsplanen för Kvarnholmen förespråkar en mix av byggnader och funktioner, något föreslagen bebyggelse i kommunens mening åstadkommer. Den siktlinje som påverkas är den från stadsmuren, dock kommer hela slottets siluett vara framträdande från Bastionen Johannes Rex. (se vidare argumentering i planbeskrivningen)

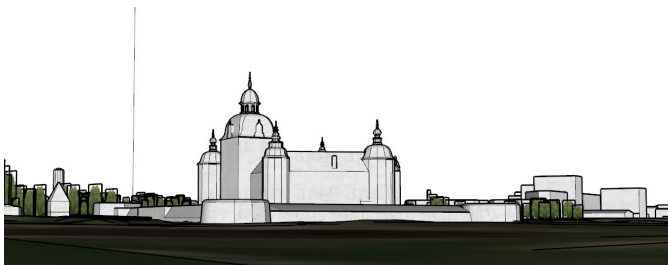
Sammantaget gör kommunen den sammanvägda bedömningen att föreslagen bebyggelse är lämplig för platsen både vad gäller volym, gestaltning, funktion, påverkan på riksintresse och stadsbild.

Privatperson 20

Hej!

Jag skulle önska att man värnar om vyn på slottet från Kalmarsundsparken sett, dvs söderifrån. Slottets siluett sett från söder har varit intakt tidigare innan universitet byggdes. Nu ser man de moderna byggnaderna bakom de östra försvarstornen och starka lampor från hamnen suddar ut slottet. Jag har en förhåga att även den västra siluetten på slottet kommer att suddas ut om hotellet i Ölandshamnen byggs på höjden. Är ni medvetna om den vackra vyn på slottet och vattentornet sett söderifrån; när man promenerar längsmed vattenlinjen i Kalmarsundsparken? De siktlinjer ni visar upp är endast riktade från stan på slottet.

Kommentar: Riksintresset för kulturmiljö behandlar främst de visuella samband som finns mellan Kvarnholmen, Kalmar slott och gamla stan, och Grimskär. Det är mellan dessa tre värdebärande element som det inte får göras åtgärder som framkallar vad som kallas för påtaglig skada på riksintresset. De vyer som Ni hänvisar till faller inte under denna lagstiftning utan mer under en generell stads- och landskapsbild.



I denna vy sätt från badplatsen framträder inte hotellvolymen.

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

Privatperson 21

Vill delge mina synpunkter till detaljplanen för Kvarnholmen 2:1 (hotell Ölandshamnen).

Helt klart kommer man inte runt att det senast presenterade förslaget orsakar betydande påverkan på riksintresset och starkt påverkar siktlinjerna från befästningsstaden Kvarnholmen mot slottet och från slottet mot Kvarnholmen. Med sina 30 respektive 24 meter kommer den att bli en dominerande byggnad. Väljer man att gå vidare med projektet måste man helt enkelt vara ärlig med det och klara av att stå för det.

Av någon anledning sätter man ibland likhetstecken mellan utveckling och förfulning. Målet med bygget är att kunna erbjuda fler gästbäddar till eventuella besökare till vår stad. Men då måste man samtidigt skapa eller lyckas behålla incitament för dessa besökare att komma hit! Vad är det som gör att folk vill turista hos oss. Vilka värden har vi som gör att vi är ett attraktivt turistmål. Jag tror att våra gäster ser Kalmar som en vacker och spännande stad med läsbar och delvis väl sammanhållen bebyggelse. I en ängslig jakt i vad som tros vara utveckling riskerar man istället göra staden mindre intressant (shabraket vid Brandvaktan är ett annat exempel som förfular, en ful koloss som står som en oinbjudande, arg portvakt och skymmer den av Ivan Björkman vackert ritade brandstationen). Den vision över hotellet som Sandell Sandberg ritat är helt enkelt för ful för vår stad.

Det verkar för tillfället vara populärt att projektera för hotell. Planeringen för hotell på Östra kajplan är ett exempel. Flytten av fängelset som öppnar upp för möjlighet att byggas om till hotell är ett annat. Bägge väldigt centralt men inte lika framträdande och inte i strid med riksintresset och siktlinjerna på samma sätt. Man måste också varna för överetablering. Ett tomt hotellkomplex vid Ölandshamnen är inte särskilt lockande.

Vill man väldigt gärna ha ett nytt centralt beläget hotell kan jag tipsa om att man kan redigera i detaljplanen och öppna upp för hotell i Kvastehuset. Det forna köpcentret är i det närmaste tomt på butiker och ett hotell här skulle skapa liv och rörelse i de mest centrala delarna av Kvarnholmen.

I ett sådant här betydande ingrepp i stadsbilden bör man ha en mer långtgående demokratiskt inblandning. Det bör ställas ett antal förslag mot varandra som medborgarna kan ta ställning till via en lättillgänglig och öppen omröstning. Fullföljer man sitt beslut är det inte reversibelt och det känns därför viktigt att man har stadsinvånarna bakom sig.

Om man inte bebygger platsen, vad kan man då göra med den? Ett önskemål som finns är att skapa en mötesplats. En centralt belägen mindre stadspark vore ett alternativ. Det var länge sedan man gav de mjuka värdena uppmärksamhet. Och det var länge sedan man gav utrymme för de gröna ytorna. En park för rekreation och avkoppling för kalmarbor, båtgäster och övriga besökare. Här skulle man också kunna bygga den från vissa håll så eftertraktade utomhusscenen. Allt i enlighet med riksintresset och de öppna luftiga, attraktiva siktlinjerna.

Tack för ordet!

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

Kommentar: Föreslagen bebyggelse påverkar riksintresset för kulturmiljö H48 Kalmar stad. Det bedöms dock inte av kommunen eller av länsstyrelsen orsaka påtaglig skada. Målet med planen är att dels tillskapa möjlighet till fler hotellrum i Kalmar, men även att byggnaden i sig blir en målpunkt med konferens, spa, pub, restaurang och uteservering. De tre volymerna är inspirerade av hamnmagasin som i sin form och gestaltning knyter an till den historiska användningen av platsen, men även samspelar med den befintliga magasinbyggnaden i sin placering och fotavtryck. Idén till ett hotell på platsen började för 13 år sedan, 2011 gjordes en fördjupad översiktsplan för Kvarnholmen, utöver detta utvecklingsplan och nu en detaljplan med samråd och granskning. Det har med andra ord funnits många tillfällen för allmänheten att yttra sig i denna fråga.

Privatperson 22

Foppa hotellet som planeras att byggas invid hamnen i Kalmar stad är rent ut sagt grotesk. Istället för att göra kalmar innerstad, som har vackra historiska byggnader, groteskt så kanske man kan bygga vidare på charmen och historien som Kalmar har. Tänk om och gör rätt. Jag hoppas för allt jag har att ni inte bygger detta.

Kommentar: De tre volymerna är inspirerade av hamnmagasin som i sin form och gestaltning knyter an till den historiska användningen av platsen, men även samspelar med den befintliga magasinbyggnaden i sin placering och fotavtryck.

Privatperson 23

Det här Foppahotellet eller vad ni kallar det förstör ju hela vyn där mot slottet. Bygg inte det!

Kommentar: Noteras.

Privatperson 24

Bara för arkitekten till ett hus tycker att det ser bra ut, så behöver det inte se bra ut... Kalmar är känt för sina gamla och fina hus, varför inte försöka bygga något som passar in istället för att sticka som en vagel i ögat?

Kommentar: De tre volymerna är inspirerade av hamnmagasin som i sin form och gestaltning knyter an till den historiska användningen av platsen, men även samspelar med den befintliga magasinbyggnaden i sin placering och fotavtryck.

Privatperson 25

Jag önskar att kalmar inte förtätas mer utan att det får vara öppna ytor som gör att man ser himmel, vatten där detta finns, vackra byggnader och att man behåller grönytor. Önskar även att det som ändå byggs görs med finesse så att det passar in i vårt gamla Kalmar. Samt att det inte byggs på höjden utan att man håller sig till max 3-4 våningar. Det sk Foppahotellet passar inte in på något av mina önskemål – bygger för öppna ytor och skymmer ex slottet, fult hus samt för högt. Jag funderar på samma sak som någon skrev på facebook: ”man kan

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

ju undra om dem som bestämmer inte tycker om Kalmar.” (skulle visserligen inte ha stått ”dem” där utan ”de”.)

Det finns flera exempel på sådant som redan är byggt men Foppahotellet och liknande kanske vi kan få slippa om vi är tillräckligt många kalmarbot som berättar hur vi känner. Jag önskar att ni som bestämmer försöker se Kalmar med historiska ögon så att ni ser till att vi inte förstör mer av Kalmar utan att vi kan fortsätta glädjas och vara stolta över Kalmar varje dag när vi är ute och går och cyklar och att turisterna fortsätter tycka att Kalmar är en vacker och historisk oförstörd stad

Ett skönhetsråd för Kalmar vore toppen! Snälla, inrätta ett sådant! Förfula in Kalmar mer!

Kommentar: Föreslagen byggnad är mellan 3-5 våningar med tillkommande inredda våningar under det lutande takplanet. De tre volymerna är inspirerade av hamnmagasin som i sin form och gestaltning knyter an till den historiska användningen av platsen, men även samspelar med den befintliga magasinbyggnaden i sin placering och fotatryck. Platsen där hotellet planeras innehåller varken grönytor eller ytor som inbjuder till vistelse. Det är en delvis grusad parkering intill ett instängslat spårområde. En underutnyttjad central plats som i planförslaget görs om till en målpunkt med flera användningar utöver hotellrum.

Privatperson 26

Jag tycker det skulle vara jättefint och bra för Kalmar med ett nytt hotell med superfina utsikt. Jag gillar det.

Kommentar: Noteras.

Privatperson 27

Foppahotellet bör inte byggas, det ser för jäkligt ut. Det är för högt och för långt enligt min åsikt.

Kommentar: Noteras.

Privatperson 28

Hej. Jag kommer klaga, men tyvärr kommer nog inte min röst höras. Hotellet som planeras att byggas nere i hamnen. Är ett rent skämt. Denna fina gamla stad, kommer ge sken av fula byggnader med skev arkitektur. Kom igen kommunen, ni kan göra bättre än så. Hoppas på en nu byggnads förslag till hotell.

Kommentar: Noteras. De tre volymerna är inspirerade av hamnmagasin som i sin form och gestaltning knyter an till den historiska användningen av platsen, men även samspelar med den befintliga magasinbyggnaden i sin placering och fotatryck.

Privatperson 29

Synpunkt på det centralt belägna hotellet, det är en väldigt iögonfallande byggnad, dock väldigt fint att den är i trä, vi måste bygga mer i trä för att minska koldioxidavtrycket från byggsektorn, men tycker inte vi behöver uppfylla

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

arkitekter drömmar, tänker att kommunen ska se till att stadens historiska vingslag tydligt syns, och att dynamiken mellan nytt och gammalt är i god balans. Fast i grunden tycker jag nog inte att det ska finnas något hotell där alls, finns det verkligen för få övernattningsmöjligheter i Kalmar?

Kommentar: Noteras. Vilket fasadmateriäl som byggnaden slutligen utförs i fastslås i bygglovet.

Privatperson 30

Sluta bygg sönder Kalmar! Planerna på ett nytt hotell i hamnen bör skrotas omgående!!!

Kommentar: Noteras.

Privatperson 31

Hur som helst så vet Ni att många, som älskar sin stad, är djupt bekymrade över det planerade hotellet. Många ser nog gärna ett hotell men inget över två våningar. Då passar det in. Ni kan självklart strunta i detta. De flesta säger: Det är ingen idé att komma med synpunkter, för de gör ändå som de vill. Jag tror Er om mer än det. Så tänk om, bygg lågt. Bevara vårt speciella Kalmar och var stolta över att Ni kan ändra Er. (Gärna högt utanför centrum)

Kommentar: Noteras. Alla synpunkter registreras och sparas i diariet och bemöts i samrådsredogörelsen och granskningsyttrande. Föreslagen bebyggelse är mellan 3-5 våningar med tillkommande inredd vind under det lutande takplanet. Detta anses vara i samklang med Kvarnholmens övriga byggnadshöjd (se planbeskrivningen sid 27 "riksintresse".)

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Serviceförvaltningen

Befintlig vägbelysning är inte anpassade till de nya behoven. Ny belysning för Ölandskajen på sträckan mellan Järnvägsgatan-Larmgatan föreslås ingå i projektet.

Kommentar: Noteras.

Kalmar Brandkår

Kalmar Brandkår har inget ytterligare att tillägga utöver våra kommentarer vid Samråd av rubricerat ärende.

Kommentar: Noteras.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

Kommentar: Noteras.

Polismyndigheten

Polismyndigheten har tagit del av del av de inkomna handlingarna och har ingen erinran eller anledning till ytterligare kommentarer med hänsyn taget till de intressen som polismyndigheten har att tillvarata.

Dock så vill man som tidigare yttrats uppmuntra till att ha i åtanke det trygghetsskapande och brottsofferförebyggande perspektivet, för att på så sätt bidra till ett område där de som vistas där upplever att platsen bidrar till ökad trygghet.

I övrigt inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Trafikverket

Trafikverket hänvisar till yttrande i samrådsskedet för övergripande synpunkter, men önskar förtydliga enligt nedan.

Under kommande arbete enligt detaljplanen får inte järnvägen och dess anläggning störas. För arbete i, och nära, fastighetsgräns mot järnvägsfastigheten fordras samråd med trafikverket och avtal kan behöva upprättas för de frågor som kan påverka järnvägsanläggningen. Avtalet ska då reglera bl.a finansiering, ansvar och utförande av åtgärder. Kommunen kommer att behöva finansiera den bevakning och de ev. åtgärder som Trafikverket kan behöva utföra, eller låta utföra, vid arbeten som kan anses beröra järnvägsfastigheten.

Det panelstängsel som i dag finns längs fastighetsgränsen är Trafikverkets egendom och uppfyller Trafikverkets krav på säkerhet.

Ett ev. byte av detta mot ett plank förutsätter ett avtal som reglerar finansiering, utförande samt drift och underhåll av planket. Planket kan anläggas av kommunen/byggherren efter överenskommelse med, och godkännande av, Trafikverket. Inget arbete får ske inne på järnvägsfastigheten av andra än av Trafikverket godkänd entreprenör. Ett byte av stängsel mot plank förutsätter vidare att detta är välplanerat och inte under någon tid lämnar området mot järnvägsfastigheten ostängslat. (Ett alternativ är att kommunen sätter upp ett plank på egen fastighet med ett minsta avstånd på 1 meter till befintligt panelstängsel).

Trafikverket vill informera om att för de åtgärder Trafikverket kan behöva utföra, eller bevaka, fordras mycket god framförhållning och Trafikverket kan utföra arbetet när utrymme ges i förhållande till redan planerade och prioriterade åtgärder.

I likhet med samrådsyttrandet vill Trafikverket återigen betona vikten av tillgänglighet för såväl räddningstjänst som Trafikverkets personal och entreprenörer till järnvägsfastigheten. Befintliga grindar och tillfartsvägar till dessa får inte flyttas eller blockeras.

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

Då en ännu en målpunkt skapas kring stationsområdet måste även kommunen hantera frågan om de omfattande passager av fotgängare som sker inom järnvägsområdet mellan stationen och Linnéuniversitet. Den målpunkt som hotellet innebär får inte resultera i att fler personer genar genom järnvägsområdet.

För övrigt har Trafikverket inlett processen med att anpassa befintligt panelstängsel till fastighetsgräns i den norra delen av planområdet, där dieseltanken idag är belägen.

Kommentar:

Kalmar energi AB

Vi vill ha ledningsrätt i u-området i nordvästra hörnet.

För övrigt har jag inga synpunkter.

Kommentar: Noteras. U-området är avsatt för er ledning. Se planbeskrivning undet avsnitt "fastighetsrättsliga konsekvenser".

Region Kalmar län

Region Kalmar län har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Intresseorganisationer och övriga

Kalmar stads hembygdsförening

Analys av helheten före detaljplan

Stationsområdet i Kalmar begränsas av Stationsgatan, Järnvägsgatan och Ölandskajen, och är en mycket viktig kommunikationsyta för både kalmarbor och hitresande. Området är ett resecentrum och navet i de allmänna kommunikationerna, med järnväg, lokalbussar, länstrafik och långfärdsbussar, taxi och parkeringar för bil och cykel. Stationsområdet är också en sammanbindningsyta mellan många av stadens viktiga funktioner som universitet, turistbyrå, köpcentrum, gästhamn, hotell, restauranger, teater, biograf, butiker och kontor.

Innan stora förändringar för delar av detta område beslutas bör en noggrann analys av hela ytan och intilliggande områden göras. Stationsområdet är alldeles för värdefullt för att "säljas ut" bit för bit innan man har helheten klar och vet hur delarna bäst ska samverka.

Idag saknas detta nödvändiga beslutsunderlag. Den fördjupade översiktsplanen för Kvarnholmen pekar bara ut stationsområdet som en utvecklingszon, men ger ingen som helst vägledning för hur helheten ska disponeras. Detsamma gäller övriga dokument som planförslaget hänvisar till. Detta är detaljplanens grundfel!

Kommentar: Den fördjupade översiktsplanen visar mycket riktigt ut detta område som en utvecklingszon. Från översiktsplanen har detta planarbete startat som avser att möjliggöra för förutom ett tillskott av hotellrum även att erbjuda en öppen

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

besöksverksamhet så som konferens, spa, pub, restaurang samt uteservering. Detta skapar en målpunkt i sig, vilket står i kontrast till den grusade parkeringsyta som idag finns på platsen. Det handlar om att skapa en ökad upplevd trygghet samt ny central mötesplats. Det är många viktiga och stora funktioner som med sin närhet påverkar förslaget, så som närheten till järnväg och godsled till Tjärhovet. Vad gäller huruvida andra funktioner och verksamheter i området som räknas upp i ert yttrande skulle behöva göra anspråk på den föreslagna ytan är svår att utläsa.

Kommunen anser att marken som avses kan planläggas och användas för hotellverksamhet utan att den påverkar kringliggande verksamheter negativt. Om något ses det som ett komplement till både universitet, gästhamnen och centralstationen.

Det finns inga pågående planer eller givna markreservationer norr om planområdet, vilket kan ses som att det inte finns några framtidsplaner för denna yta. Marken norr om planområdet är väldigt komplicerad att bebygga/tillskapa vistelsezoner då den är kalformad med farligt godstransporter på ena sidan, samt stationsområde på andra. Ytterligare faktorer är det övertäckta spår som går diagonalt över ytan som vid behov ska kunna tas fram.

Planförslaget har utgått ifrån devisen att inte ta onödigt mycket mark i anspråk. Från allra första början var fotatrycket på byggnaden mindre och byggnaden högre, men eftersom detta visade sig oförenligt med riksintresset omarbetades förslaget. Men även i detta nu liggande förslag har ambitionen varit att inte planlägga för stor del av marken.

Hotellprojektet

Med detta grundfel som utgångspunkt känns därför synpunkter på en hotellutformning som märkligt, men detaljplaneförslaget måste ändå bemötas. I likhet med Kalmar läns museum anser hembygdsföreningen att planförslaget kräver en miljökonsekvensbeskrivning, eller en belysande redovisning av förslagets fulla påverkan på stadsbilden och de kulturhistoriska värdena.

Den mest relevanta studien hittills av platsens känslighet för stora byggnadsvolymer togs fram 2017 av KMV Forum, och borde absolut varit med som ett viktigt och åskådligt underlag inför bedömningen av planförslaget. Kommunen motiverar inte på ett övertygande sätt att förslaget inte skulle utgöra en påtaglig skada för riksintresset, och definitivt inte att åtgärderna skulle förstärka kopplingen mellan Kvarnholmen och slottet. Bättre redovisning krävs av viktiga och fler siktlinjer, likaså av stadens siluett och andra volymstudier i likhet med KMV Forums utredning för att kunna bedöma konsekvenserna för stadsbilden.

Hembygdsföreningen anser att KMV Forums viktiga slutsats är helt relevant, inte bara för det förra planförslaget utan även för detta förslag, nämligen att ”höga, sammanhängande och skrymmande volymer på aktuell plats ger direkta negativa effekter för flera av riksintressets värdebärande egenskaper”.

Planförslaget tar inte heller tillräcklig hänsyn till Plan- och bygglagens viktiga portalparagraf (2 kap. 6§) om byggnadsverks utformning och placering ”med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.”

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

Hembygdsföreningen avstyrker av ovanstående skäl planförslaget med sina överstora volymer och rekommenderar omarbetning.

Kommentar: Noteras. Föreslagen bebyggelses gestaltning tar avstamp i hamnmagasinens utformning och uttryck. De sammanlänkade formerna med en något "ruffare" fasad än det välpolerade historiska Kvarnholmen. Tillsammans med befintlig magasinsbyggnad skapas en plats som är relativt klimatskyddad och som öppnar upp sig mot vattnet och gästhamnen. Med andra ord förstärker byggnaden, tillsammans med äldre bebyggelse en rumslighet som inbjuder till vistelse. Den befintliga byggnaden och tillkommande bebyggelse både samspelar och står i kontrast med varandra med sin egen identitet och epok vilket skapar en spännande miljö.

Hyresgästföreningen

Vi har tagit del av granskningshandlingen och avger följande svar:

Hyresgästföreningen varken tillstyrker eller avstyrker föreliggande detaljplan

Motivering:

I första hand anser vi att detta är en kulturmiljöfråga och dylika frågor ligger inte inom föreningens kompetensområde. Vi kan som enskilda individer ha synpunkter i frågan, men som förening ser vi svårt att lämna annat svar än det ovan.

Däremot vill vi påminna om bostadsbristen: Ett hotell ger inte ungdomar större möjlighet att flytta hemifrån. Om man nu ska bygga så bygg hyresrätter folk har råd att bo i.

Kommentar: Noteras.

Svenska turistföreningens lokalavdelning i Kalmar

Vi har fått möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen och vill framföra följande:

Läget är utomordentligt passande för en anläggning inriktad på turism.

Det är positivt att Kalmar får ytterligare hotellrum.

Vi instämmer i beskrivningen i den fördjupade översiktsplanen att området idag upplevs som en barriär mellan Kvarnholmen, Gamla stan och Kalmar slott. För att råda bot på detta är det viktigt att den nya markanvändningen inte blir en ny barriär. Vi anser att höjden på det planerade hotellet blir för stor. Vi föreslår att hotellet inte byggs högre än taklinjen från Kalmar centralstation till Sjöbefälsskolan så att enhetlighet uppstår.

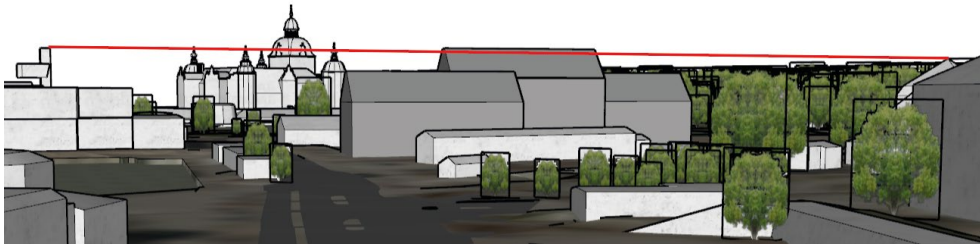
Vi föreslår vidare att hotellet får fasader i trä för att ge ett levande intryck. Trä är ett signum för Småland.

Kommentar: Noteras. Byggnaden inryms i denna hypotetiska linje mellan Sjöbefälsskolan och centralstationen med ett avsteg på drygt 1 meter i den norra delen.

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

Se bild nedan.



Utsnitt ur 3d-modell, Röd linje mellan Taknock på Sjöbefälsskolan och stationsbyggnad

Kalmar läns museum

Kalmar läns museum lämnade utförliga synpunkter på detaljplanen i samråds-skedet utan att ha fått dessa tillgodosedda i det nu aktuella förslaget. Vi väljer nu att kortfattat åter framhålla det som är kärnan i våra invändningar mot planen.

Kalmars kulturmiljö skadas allvarligt.

Vår första och största invändning gäller den irreversibla skada på Kalmars unika kulturmiljö som skulle bli följden om den föreslagna detaljplanen förverkligas. Genom att uppföra en hög och långsträckt byggnad mellan Kalmar slott och den bäst bevarade, östra, mursträckan runt Kvarnholmen bryts ett samband mellan staden och slottet som är lika gammalt som Kvarnholmen självt. Just det sambandet, som har sitt uttryck i siktlinjerna mellan stad och slott, är tydligt utpekade i riksintressebeskrivningen (Kalmar H48).

KLM vill betona att de viktiga siktlinjerna inte endast är visuella vackra vyer. Tomrummet och den fria sikten är lika viktiga beståndsdelar i Kalmars försvarsverk som slottet, murarna och vallarna. Tillsammans utgör de en funktionell enhet som gör det möjligt att på plats förstå berättelsen, och väcka frågor om 1600-talets befästningskonst, relationen mellan staden och slottet och mellan staten och staden. Siktlinjerna har en central betydelse för värdet i den riksintressanta miljön.

Kommentar: På sidan 27 redovisas nämnd siktlinje från bastionen Johannes Rex. I från bastionen framträder slottet likt tidigare.



Utsnitt ur planbeskrivningen, vy från bastionen Johannes Rex

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

Från östra vallen blockeras vyn av slottet helt och från bastionen Johannes Rex blir endast en mindre del av slottet synlig. Helt intakt kommer endast vyn från Höga vallen att vara om hotellet byggs.

KLM bedömer därför att förlusten och förvanskningen av siktlinjerna mellan slottet och Kvarnholmens befästningsverk omöjliggör eller försvårar läsbarheten i miljön på ett sådant sätt att det inte längre går att förstå en av de viktigaste delarna i kulturmiljön. Av den anledningen menar KLM att den föreslagna detaljplanen utan tvekan skulle innebära en påtaglig skada på riksintresset.

Kommentar: Kommunen och Länsstyrelsen som överprövande myndighet och som har i uppgift att bevaka det allmännas intresse har gjort en annan bedömning i frågan. Förslaget innebär skada på riksintresset för kulturmiljö, men inte i den grad så det kan klassas som påtaglig skada.

Bristfällig bedömning och redovisning av hur kulturmiljön påverkas.

Av planhandlingarna framgår att kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning med miljö- konsekvensbeskrivning (MKB) därför inte krävs. KLM delar inte den bedömningen. Istället för att grunda sina beslut på en MKB menar kommunen att det räcker att hänvisa till kommunikeringen med Länsstyrelsen (Kommunicering 2018-12-21, 1st dnr 402-4761-16). I kommunikationen med Länsstyrelsen har man använt sig av en tidigare genomförd MKB (Miljökonsekvensbeskrivning, Detaljplan för hotell i Ölandshamnen, del av Kvarnholmen 2:1, Kalmar kn, 2017-04-12, KMV-forum), som underlag. I denna MKB finns ett alternativ benämnt "Utformningsalternativet" som har snarlik volym som den nu föreslagna byggnaden. Slutsatsen i MKB är att "det finns risk för stora negativa konsekvenser framförallt för tre av riksintressets värdebärande egenskaper, medan risk för måttliga och små negativa konsekvenser finns för ytterligare två egenskaper". Hur Länsstyrelsen i sin kommunikation har kommit fram till slutsatsen att bygget av hotellet inte innebär påtaglig skada på riksintresset framgår inte. Länsstyrelsen ställer i sin kommunikation som villkor att det i framtiden inte får tillkomma några skymmande byggnader i vyn från Höga vallen. Det området ligger utanför den nu aktuella detaljplanen och framtida bebyggelse regleras därför inte på något annat sätt än genom utfästelser från kommunen. KLM vill uttrycka tvekan inför att det långsiktigt säkerställer platsens kulturvärden.

KLM menar att det behöver tas fram en MKB som gör kommunens och Länsstyrelsens ställningstagande begripliga och möjliga att bemöta. Inte minst ur demokratisynpunkt är det viktigt med stor transparens och följbahret i hela planprocessen.

Kommentar: Länsstyrelsen har godtagit det material som tidigare presenterats, vilka även finns bifogat planhandlingarna. Kommunen har redovisat konsekvenserna och gjort bedömning i planhandlingarna med hjälp av bilder och text. Exakt vilka avvägningar som Länsstyrelsen gjort i ärendet i sin roll som överprövande myndighet, och i sin roll att bevaka det allmännas intresse (därav riksintresse för kulturmiljö) utöver det som framgår av bifogat material samt deras yttranden i samråd och granskning, får de redogöra för. I början av detta dokument finns deras granskningsyttrande där det framgår att de inte avser att överpröva planförslaget med hänvisning till riksintresse för kulturmiljö. " Bedömningen av den nu

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

planerade exploateringen med sin volym, höjd och siktlinjer är att den negativt påverkar riksintressets motiv och uttryck men inte i sådan omfattning att påtaglig skada uppstår i lagens mening.”

Vad gäller marken nordväst om planområdet så regleras den genom detaljplan 0880K-P87/17 där marken är avsedd för Järnvägs- och busstrafikändamål samt parkering. Utöver gällande plan är platsen inte speciellt lämplig för byggnation då Järnvägsgatan är farligtgodsled, närhet till centralstationen många spår samt att diagonalt löper det gamla industrispåret som nu är övertäckt, men som ska kunna tas fram vid behov. Denna ”utfästelse” grundar sig på dels förutsättningarna men även genom direkt verkan i Länsstyrelsens bedömning i sin kommunikation.

Behov av samlad bedömning för önskade förändringar på Södra Kvarnholmen

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 är känt genom artiklar i tidningen och kommunens egen hemsida att det planeras ett flertal mycket stora byggprojekt på södra Kvarnholmen.

KLM vill därför se ett detaljerat planprogram och en miljöbedömning som gäller för samtliga planerade byggnader inklusive det nu aktuella hotellet.

Sammantaget menar läns museet att det rimliga i nuläget är att ta ett omtag i processen kring de stora byggprojekten på södra Kvarnholmen, pausa den nu aktuella detaljplanen för hotell i Ölandshamnen och se området som en helhet.

Kommentar: I detta planarbete som började med en markreservation 2008 och som nu passerat granskningskedet med ett godkännande av Länsstyrelsen gällande riksintresse för kulturmiljö, bedöms det inte som rimligt att avbryta arbetet eller att ytterligare utreda påverkan på riksintresset. Den samlade bedömningen görs i respektive projekt som tillkommit i området på senare tid. Det är upp till kommunen att bedöma om behovet av ett planprogram finns. I detta fall har kommunen gjort bedömningen att det inte behövs för att kunna planlägga området. Detta ställningstagande är inte heller något som kan överprövas eller överklagas.

Sverigedemokraterna

Detta är ett klass A-läge vilket förpliktar att genomförandet sker på ett så smakfullt sett som möjligt gällande material, övrig design och tillhörande marktyor så det smälter väl in i Kalmars unika stadsbild.

Viktigt att nuvarande siktlinjer bevaras så Kalmar i särklass mest omtyckta och turistdragande byggnad – Kalmar slott – inte förvanskas.

När det gäller ersättning av ställplatser för husbilar menar vi att nya attraktiva platser måste tas fram skyndsamt så de finns tillgängliga direkt när de andra försvinner. Oerhört viktigt för inkomster från besöksnäringen.

Med tanke på att trafiken sannolikt kommer öka på infarten (Södra vägen och Järnvägsgatan) in till staden är det lämpligt att redan nu planera för breddning och översyn av berörda cirkulationsplatserna.

Kommentar: Noteras. Planförslaget behandlar enbart den mark som regleras, ersättning av ställplatser och breddning av vägar hanteras genom andra frikopplade projekt.

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

Byggnadsvårdsföreningen

- Planförslaget innebär en kraftigt minskad respekt för områdets kulturmiljövärden jämfört med gällande detaljplan
- Förslaget strider mot den uttalade inriktningen i den fördjupade översiktsplanen
- Det är anmärkningsvärt att kommunen bedömer att det inte ens behövs en miljöbedömning i detta område av riksintresse med dess höga kulturhistoriska värden.
- SBF bedömer att förslaget till detaljplan skulle medföra påtaglig skada på riksintresset och att det därför ej bör föras vidare i dess nuvarande utformning

Enligt gällande detaljplan från 1987 anges q-beteckning, särskild miljöhänsyn, samt högsta byggnadshöjd 7 meter. Enligt planförslaget anges byggnadshöjden + 30. Plushöjden på marken är cirka 2 meter vilket innebär att högsta byggnadshöjd är cirka 28 meter. Detta innebär att byggnadshöjden höjts drygt 20 meter jämfört med gällande detaljplan. Enligt illustrationen är hotellet tänkt att uppföras i sju våningar. Detta är en kraftig höjning som har en avgörande påverkan på stadsbilden med dess viktiga visuella samband mellan slottet och Kvarnholmen och Gamla stan. Byggnaden har dessutom, trots uppdelningen i flera huskroppar, en utstickande och artfrämmande utformning som bryter mot den historiska miljön.

Kommentar: Föreslagen bebyggelses gestaltning tar avstamp i hamnmagasinens utformning och uttryck. De sammanlänkade formerna med en något "ruffare" fasad än det välpolerade historiska Kvarnholmen. Tillsammans med befintlig magasinbyggnad skapas en plats som är relativt klimatskyddad och som öppnar upp sig mot vattnet och gästhamnen. Med andra ord förstärker byggnaden, tillsammans med äldre bebyggelse en rumslighet som inbjuder till vistelse. Den befintliga byggnaden och tillkommande bebyggelse både samspelar och står i kontrast med varandra med sin egen identitet och epok vilket skapar en spännande miljö. Länsstyrelsen som överprövande myndighet har till uppgift att bevaka det allmännas intressen i planprocessen, i detta fall har de gjort bedömningen att bebyggelsen inte åsamkar påtaglig skada. Frågan om påverkan på riksintresset får därmed anses som avgjord samt att det resonemang och ställningstaganden som kommunen gjort anses som fullgod.

Enligt den fördjupade översiktsplan fram hålls vikten av att bevara "de visuella kopplingarna mellan Kvarnholmen, slottet och Gamla stan och att eventuell ny bebyggelse förstärker och förtydligar". SBF anser dock att det framlagda förslaget i stället försvagar och försvårar förståelsen av det historiska sambandet. SBF menar därför att förslaget strider mot den översiktliga planeringen i motsats till vad som anges i planbeskrivningen.

Området omfattas av riksintresset Kalmar stad H48. SBF anser att framförallt två av uttrycken för riksintresset påverkas av planförslaget:

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

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

- Kvarnholrnens siluett med sin relativt låga och jämnhöga bebyggelse, i vilken Domkyrkan från 1600-talet i italiensk barock väl framträder.

SBF bedömer, även om vissa avgränsade siktinklar inte berörs, att det föreligger stor risk för betydande miljöpåverkan. Det är anmärkningsvärt att kommunen inte bedömer att en miljöbedömning bör genomföras vilket innebär att kommunen anser att det inte ens föreligger risk för betydande miljöpåverkan i detta riksintresseområde med dess höga kulturvärden.

Enligt planbilagan "undersökning" anges måttlig påverkan på riksintresset för kulturmiljö. SBF vill här erinra om de preciseringar som gjorts av begreppet påtaglig skada av Naturvårdsverket och Riksantikvarieämbetet.

I N^o turvårdverkets allmänna råd om påtaglig skada anges: "påtaglig skada på natur- eller kulturmiljön kan uppstå om en åtgärd kan mer än obetydligt skada något eller några av de natur-, kultur- eller friluftsvärden som utgör grunden för riksintresset. [...] En negativ påverkan som är irreversibel med avseende på något värde som utgör grunden för riksintresset bör som regel anses utgöra påtaglig skada på natur- eller kulturmiljön". (NFS 2005: 17) Riksantikvarieämbetet anser att påtaglig skada kan uppstå om: "en åtgärd mer än obetydligt skadar något eller några av de värden som utgör grunden för riksintresset" samt om "den negativa inverkan blir så stor att området i något avseende förlorar sitt värde som riksintresse". (Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Handbok 2014- 06-23, s 53) SBF tolkar uttalandena så att all påverkan som inte bedöms som obetydlig innebär risk för påtaglig skada vilket innebär en låg tröskel för påtaglig skada samt att syftet med lagstiftningen är att skydda riksintressena mot alla sådana åtgärder som medför irreversibel skada på riksintresset.

I regeringens proposition med förslag att införa miljöbalken anför lagstiftaren vad gäller riksintressen att "Bestämmelsen är vidare avsedd att skydda sådana kulturmiljöer som dokumenterar olika utvecklingsperioder i vårt lands historia". (Prop. 1997/98:45, del 2, punkt 5.13, 3 kap 6§, sid 33). SBF tolkar lagstiftarens mening så att det är inte bara de kulturhistoriska värdena i sig exempelvis bevarade byggnader utan platsens hela innehåll som vittnesbörd om ett historiskt skeende som ska skyddas.

SBF bedömer, mot bakgrund av dessa preciseringar, att "måttlig" påverkan (i skalan liten, måttlig, stor) inte kan anses bagatellartad eller obetydlig. Helhetsmiljön som vittnar om ett historiskt skeende skulle påverkas. Projektet medför ett irreversibelt ingrepp i riksintresset. Av dessa skäl anser SBF att projektet om det genomförs skulle innebära påtaglig skada på riksintresset. Planförslaget bör därför ej föras vidare i dess nuvarande utformning.

Kommentar: De avväganden och ställningstaganden som gjorts under planens framtagande är redovisade i planhandlingarna. Där redovisas sikotlinjer med bild och text samt vilken påverkan planförslaget har. Planarbetet har pågått under lång tid där olika alternativ har testats och blivit avstämde med Länsstyrelsen. Det förslag som nu har presenterats bedöms som möjligt att genomföra av länsstyrelsen dels genom bifogad kommunikering, samt genom deras granskningsyttrande redovisat i början av detta dokument. " Bedömningen av den nu planerade exploateringen med sin volym, höjd och sikotlinjer är att den negativt påverkar

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

riksintressets motiv och uttryck men inte i sådan omfattning att påtaglig skada uppstår i lagens mening.”

Kristdemokraterna i Kalmar

Inledningsvis vill vi understryka att KD ser positivt både på vidare utveckling och byggnation i närheten av hamnområdet och kring centralstationen - samt inom det aktuella detaljplaneområdet. Men höjden, bredden och utformningen på den nu planerade byggnaden bedömer vi som djupt problematisk.

1.Stadens siluett förändras radikalt

Byggnationens höjd och bredd kommer på ett mycket brutalt sätt förändra stadens siluett och innebära en påtagligt skadar på riksintresset för kulturvård. Kvarnholmen består i dagsläget av en relativt låg bebyggelse och jämnhöga bebyggelse med enskilda monumentalbyggnader. Dessa kommer till stor del både skymmas och framstå som små och futtiga om det föreslagna hotellet tillåts ha den höjd och bredd som föreslås.

Riksintresset Kalmar (H48)

”Stadens siluett med monumentalbyggnadernas dominerande roll samt utblickarna, medeltids- och 1600-talsstadens vattenområden och den visuella kontakten mellan slottet, Kvarnholmen och området övriga delar.”

Kommentar: Noteras. Föreslagen bebyggelse är mellan 3-5 våningar med tillkommande våningar under takeplanet. I planbeskrivningen på sidan 18 och 27 redovisas stadens siluett samt jämförs med föreslagen volym i planförslaget. Materialet visar att föreslagen bebyggelse förhåller sig höjdmässigt under de enskilda monumentalbyggnader som hänvisas till. Detta anses även ligga i linje med den jämnhöga siluetten i spannet mellan +20 och +40 som Kvarnholmen utgör.

2.Byggnationen kommer skymma slottet

Byggnationens höjd och bredd kommer (trots fotomontage som i närmast framställer byggnaden som genomskinlig) i en mycket hög utsträckning utgöra en barriär som hindrar större delen av den visuella kontakten mellan slottet, Kvarnholmen och områdets övriga delar. För den som promenerar från Larmgatan mot Baronens, på stadsmuren över Jordbroporten eller går genom Jordbroporten i riktning mot Baronens så kommer det inte längre vara Kalmar slott som tonar upp sig i vid horisonten utan den nya byggnationen.

Även ifrån Länsstyrelsen understryks hur stor negativ inverkan hotellet skulle ha på riksintresset. Från Länsstyrelsens yttrande står följande att läsa: "Om hotellet genomförs och byggs enligt förslag kommer det endast att finnas en plats kvar i staden där de visuella sambanden mellan slottet och staden är intakta, nämligen vy 10, ”Högavallen”, vid teatern."

Utifrån detta har vi mycket svårt att förstå på vilken grund Länsstyrelsen menar att den nuvarande planen skulle vara mindre problematisk än den tidigare som de, helt korrekt, avfärdade. Med liggande förslag kommer det i framtiden

Datum
2021-04-30

Ärendebeteckning
2019-2161

enbart finnas en enda plats där den visuella kontrakten mellan Kvarnholmen och Kalmar slott kommer vara intakt. Skadan på riksintresset bör således bedömas som påtagligt.

Kommentar: Föreslagen byggnation kommer delvis att hindra den visuella upplevelsen av slottet, främst handlar det om de västra delarna på befästningsmuren, vid bastionen Johannes Rex kommer slottet i sin helhet att framträda. Även i marknivå kommer sikten mot slottet hindras direkt vid jordbroporten, vilken även är begränsad i dagsläget, slottet framträder successivt när en rör sig mot baronen och vid cykelbanan på Skeppsbrogatan framträder slottet i sin helhet.

3. Byggnationens utformning

När det byggs på Kvarnholmen så ska det ske på ett sådant sätt att det inte hotar att förstöra den ovärderliga kulturmiljö som det tagit generationer att bygga upp. Nya byggnationer måste anpassas efter kringliggande bebyggelse så de stärker områdets unika karaktär, snarare än att slå sönder det och ge området en känsla av att vara spretigt och illa genomtänkt.

Denna uppfattning ligger också i linje med vad som framgår i PBL 2 kap 6 §:

”Vid planläggning ... ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till, stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan”. ”Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas.”

Kommentar: Föreslagen bebyggelses gestaltning tar avstamp i hamnmagasinens utformning och uttryck. De sammanlänkade formerna med en något ”ruffare” fasad än det välpolerade historiska Kvarnholmen. Tillsammans med befintlig magasinsbyggnad skapas en plats som är relativt klimatskyddad och som öppnar upp sig mot vattnet och gästhamnen. Med andra ord förstärker byggnaden, tillsammans med äldre bebyggelse en rumslighet som inbjuder till vistelse. Den befintliga byggnaden och tillkommande bebyggelse både samspelar och står i kontrast med varandra med sin egen identitet och epok vilket skapar en spännande miljö.

4. Underlag saknas

Vi finner det anmärkningsvärt att den miljökonsekvensbeskrivning som företaget KMV forum tog fram åt Kalmar kommun för området under 2017 helt saknas i underlaget.

Kommentar: Länsstyrelsen som överprövande myndighet har till uppgift att bevaka det allmännas intressen i planprocessen, i detta fall har de gjort bedömningen att bebyggelsen inte åsamkar påtaglig skada. Frågan om påverkan på riksintresset får därmed anses som avgjord samt att det resonemang och ställningstaganden som kommunen gjort anses som fullgod.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

Kalmar vatten AB

Privatperson 2,9,26

**Följande sakägare och likställda har senast under gransknings-
tiden inkommit med skriftliga synpunkter som inte blivit tillgo-
dosedda:**

Privatperson 1, 3-8, 10-25, 27-31

Sakägare 2

Kalmar stads hembygdsförening

Svenska turistföreningens lokalavdelning i Kalmar

Byggnadsvårdsföreningen

Kristdemokraterna

Kalmar läns museum

Från samrådet:

Sakägare 1

Privatperson 1-5

Kalmar brandkår

Kalmar läns museum

Kristdemokraterna i Kalmar

Thoralf Alfsson

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2020-12-22

Peter Skarpnord

Planarkitekt