



# Ölandshamnen

Konsekvensbedömning kulturmiljö

- Detaljplan Jungmannen 8
- Detaljplan BARONEN
- Kumulativa effekter

2021-01-18  
2021-07-07 (Rev)

---

## UPPDRAGSNAMN

Södra Kvarnholmen Kalmar, Jungmannen 8

## DATUM

2021-01-18

## UPPDRAGSNUMMER

10294911

## REVIDERING

Version 4  
2021-07-07

## UPPDRAGSLEDARE

Emil Bergstén  
Sakkunnig kulturvärden KUL2

## FÖRFATTARE

Emil Bergstén  
Sakkunnig kulturvärden KUL2

## GRANSKARE

Moa Andersson  
Sakkunnig kulturvärden KUL2

Mari Ferring  
Sakkunnig kulturvärden KUL2



## Innehåll

Sammanfattning	4
Konsekvensbedömningar och riksintresset	6
Riksintresset Kalmar [H48]	8
Jungfruön	
Planförslaget	
Beskrivning av effekter	13
Konsekvensbedömning	16
Vedgårdsholmen - Öst	22
Planförslaget	
Beskrivning av effekter	25
Konsekvensbedömning	28
Kumulativa effekter Ölandshamnen	30
Stadsbyggnadsprojektet	32
Beskrivning av effekter	34
Konsekvensbedömning	38

## Uppdraget

Kalmar kommun driver ett visionsarbete för Ölandshamnen samtidigt som flera intressenter finns för olika etableringar i området. Det nya Linnéuniversitetet har expanderat och arbete inleds nu med ytterligare planer för området för att möjliggöra hotell, bostäder och verksamheter.

I samband med planeringen av det aktuella området behövdes en uppdaterad kulturhistorisk utredning och konsekvensanalys. Förutom de enskilda tillkommande planerna analyseras även en sammanvägning, där additiva och kumulativa effekter beskrivs.

## Riksantikvarieämbetets handbok

I konsekvensbedömningen utgår WSP från Riksantikvarieämbetets handbok för riksintressen (2014). Handboken fungerar även för bedömningar av påverkan på kommunala värden.

Ett av handbokens centrala avsnitt belyser kulturmiljöns läsbarhet. Det vill säga hur väl miljön fortsättningsvis kommer att karaktäriseras av eller återspegla det riksintressanta sammanhang som ligger till grund för utpekandet. I denna bedömning är utgångspunkter påverkan på miljön som helhet samt påverkan på enskilda objekt som har betydelse för den riksintressanta kulturmiljöns läsbarhet.

Relevanta frågor för bedömningen har varit:

- *Vad försvinner och vad tillkommer?*
- *Är påverkan visuell eller funktionell?*
- *Är påverkan direkt eller indirekt?*
- *Är påverkan tillfällig eller bestående?*

Bedömningen vilar även på en översiktlig känslighets- och tålighetsanalys i vilken WSP utgått från risken att de kulturhistoriska värdena kan förstöras eller minska vid föreslagna förändringar eller tillägg, samt utifrån kulturmiljöns möjlighet att ta emot nya inslag utan att dess kulturhistoriska karaktär eller värde påtagligt förändras. Grunden i analysen är de värdebärande uttrycken, strukturer och sambanden som är särskilt nödvändiga för företelets helhet och relevans.

## Bland annat har följande frågeställningar använts:

- *Är värdena tillkomna under en längre historisk period?*
- *Är värdena knutna till uttryck för en avgränsad historisk period?*
- *Återspeglar uttrycken olika tiders kontinuerliga nyttjande av en viss plats?*

# SAMMANFATTNING

## Effekter och konsekvenser

### Jungmannen 8

Det enskilda planförslaget innebär att riksintressets uttryck kan komma att försvagas. Som en enskild exploatering bedöms inte tillkommande volym på Jungmannen medföra påtaglig skada på riksintresset.

Områdets värden kommer att:	Förändring						
	Förädlas	Förökas	Förstärkas	Förbli oförändrade	Försvagas	Förvanskas	försvinna
Innebörd	Förbättring			Ingen påverkan	Skada	Risk för påtaglig skada	
Förhållningssätt	Inspirera Berika			Hänsyn Bruka varsamt	Hindra - Lindra Minimera skadan	Ej tillåtet Undvika skadan	

### Vedgårdsholmen - Öst

Det enskilda planförslaget innebär att riksintressets uttryck sammantaget bedöms förbli oförändrade. Dock förekommer osäkerheter gällande planens detaljeringsgrad, osäkerheterna bedöms dock inte kunna innebära sådan påverkan att utradering eller förvanskning uppstår.

Områdets värden kommer att:	Förändring						
	Förädlas	Förökas	Förstärkas	Förbli oförändrade	Försvagas	Förvanskas	försvinna
Innebörd	Förbättring			Ingen påverkan	Skada	Risk för påtaglig skada	
Förhållningssätt	Inspirera Berika			Hänsyn Bruka varsamt	Hindra - Lindra Minimera skadan	Ej tillåtet Undvika skadan	

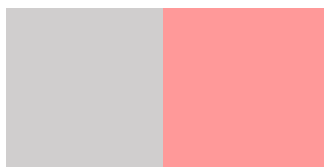
### Kumulativa effekter - Ölandshamnen

Den sammanvägda påverkan av exploateringen kring Ölandshamnen och tillkommande bedömda planer bedöms innebära att riksintressets uttryck försvagas och förvanskas. De enskilda planerna för Kvarnholmen 2:6 och 2:1 har inte bedömts fullt ut då fokus ligger på kumulativa effekter.

	Förändring ← →						
Områdets värden kommer att:	Förädlas	Förökas	Förstärkas	Förbli oförändrade	Försvagas	Förvanskas	försvinna
Innebörd	Förbättring			Ingen påverkan	Skada	Risk för påtaglig skada	
Förhållningssätt	Inspirera Berika			Hänsyn Bruka varsamt	Hindra - Lindra Minimera skadan	Ej tillåtet Undvika skadan	

### Illustration av planernas påverkan på riksintresset

DP Jungmannen 8



DP Vedgårdsholmen



DP Kvarnholmen 2:6



DP Kvarnholmen 2:1



Illustrationen visar planernas bidrag till de kumulativa effekterna av stadsbyggnadsprojektet kring Ölandshamnen.

# KONSEKVENSBEDÖMNINGAR OCH RIKSINTRESSET

- Bedöma påverkan, effekt och konsekvens i ett riksintresse

Riksintressen för kulturmiljövården är sammanhängande kulturmiljöer av stor betydelse ur ett nationellt perspektiv. Det är områden som pekats ut av Länsstyrelsen och Riksantikvarieämbetet gemensamt. För riksintresseområden för kulturmiljövården gäller att de ska skyddas mot åtgärder som kan innebära påtaglig skada på kulturmiljön. Till varje område (anspråk) som pekats ut som riksintresse för kulturmiljövård finns en riksintressebeskrivning, som redogör för anspråket. Det är den delen av anspråken som regleras enligt lag (Miljöbalken 3 kap 6 §). Ett riksintresse kan bara vägas mot andra riksintressen, inte mot intressen som kommunen bedömer som viktiga i allmänhet. Förbudet mot att vidta åtgärder som kan påtagligt skada riksintresset gäller oberoende av om den planerade åtgärden vidtas inom eller utanför det utpekade riksintresseområdet. Det är åtgärdens påverkan på områdets riksintressanta värden som ska bedömas och som avgör åtgärdens tillåtlighet. Länsstyrelsen kan upphäva en detaljplan som innebär påtaglig skada och ska senast vid granskningen lämna besked om invändningar som kan leda till ett ingripande.

Om länsstyrelsen bedömer att en åtgärd kan medföra påtaglig skada bör länsstyrelsen så tidigt som möjligt ange hur åtgärden riskerar att inte tillgodose riksintresset. Därigenom skapas förutsättningar för att åtgärden ska kunna justeras under planeringsprocessen och att påtaglig skada undvikas. Vid bedömningar av förändringar i riksintresse för kulturmiljövården är det möjligheten att förstå och uppleva det riksintressanta kulturhistoriska sammanhang som ligger till grund för utpekandet centralt. Detta handlar om möjligheten att läsa och uppleva miljön.

Riksintressen består av objekt, karaktärsdrag, strukturer, funktioner och samband som gör berättelsen läsbar. Påverkas dessa påverkas möjligheten till läsbarhet och därigenom riksintresset. Vid bedömningar av konsekvenser är det beskrivningar hur dessa olika uttryck påverkas och förändras som är centralt.

	← Förändring →						
Områdets värden kommer att:	Förädlas	Förökas	Förstärkas	Förbli oförändrade	Försvagas	Förvanskas	försvinna
Innebörd	Förbättring			Ingen påverkan	Skada	Risk för påtaglig skada	
Förhållningssätt	Inspirera Berika			Hänsyn Bruka varsamt	Hindra - Lindra Minimera skadan	Ej tillåtet Undvika skadan	

Bedömning enligt Riksantikvarieämbetets handbok avseende förändringens påverkan på riksintresse för kulturmiljövården.

” I de fall den föreslagna åtgärden innebär att de riksintressanta uttrycken och karaktärsdragen, eller delar av dessa, förloras eller förvanskas bör skadan bedömas som påtaglig. Det kan handla om att fysiska uttryck - objekt, karaktärsdrag, strukturer, funktioner och samband - försvinner eller att nytillskott dominerar över eller släcker ut de karaktärsdrag och samband som är avgörande för riksintresset.

Att uttryck och egenskaper förvanskas innebär att de finns kvar men förändras på ett sätt eller i en omfattning att de inte längre tillräckligt tydligt återspeglar det riksintressanta kulturhistoriska sammanhanget.

Om åtgärden innebär att riksintressets uttryck och karaktärsdrag försvagas föreligger risk för påtaglig skada. Det kan innebära att uttrycken förändras eller landskapets rumsliga samband och sammanhang fragmenteras på ett sätt som inte omöjliggör men som påtagligt försvårar läsbarheten av det riksintressanta kulturhistoriska sammanhanget.

- Rapport från Riksantikvarieämbetet, Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, Handbok, 2014-06-23

# RIKSINTRESSET KALMAR [H48]

Vedgårdsholmen och Södra Kvarnholmen är beläget inom riksintresseområdet Kalmar (H48).

## Riksintresset Kalmar [H48]

### Motivering till riksintresset:

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

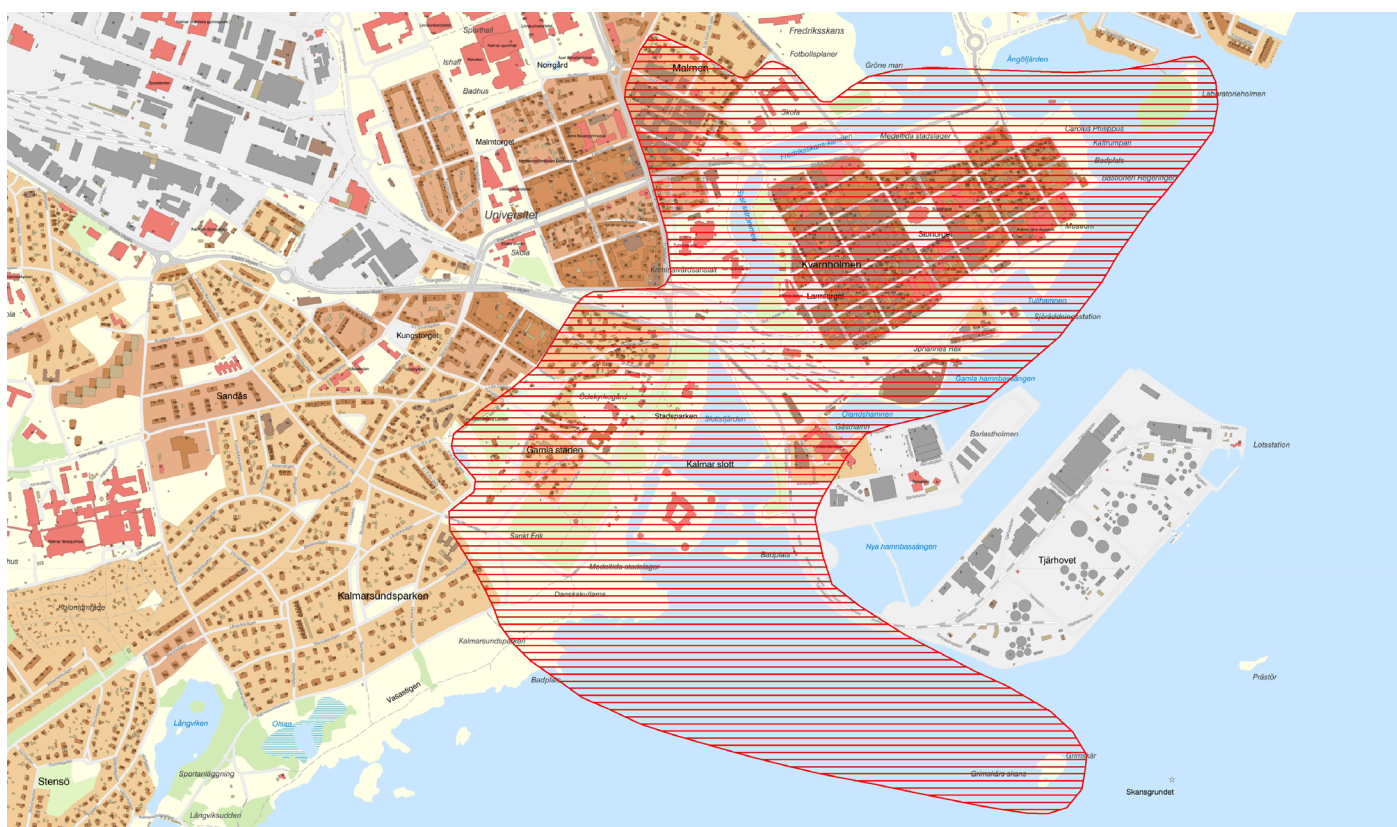
### Uttryck för riksintresset:

Kalmar renässansslott, och dess tydliga visuella samband med 1600-talsstaden på Kvarnholmen samt med Grimskärs befästning. Gamla staden med befästningsmurar, ödekyrkogård och gatunät med anor från det medeltida Kalmar. Holmen Grimskär i Kalmarsund med befästningsverk från 1600-talets början och dess strategiska och visuella samband med slottet. Lämningar efter

befästningsvallar, bastioner och stadsportar på Kvarnholmen som markerar den på 1600-talet nya stadens utbredning. Kvarnholmens kvarters- och tomtindelningar från 1600-talet, synliggjorda genom den täta bebyggelsestrukturen. Raka gator som förstärker den visuella kontakten mellan Gamla och Nya staden, med slottet samt med omgivande vattenområden. Stadens kanaler som tillsammans med angränsande grönområden återspeglar utbredningen av 1600-talsstadens befästningsanläggning. Kvarnholmens rika förekomst av stenhus från 1600- och 1700-talen.

Kvarnholmens siluett med sin relativt låga och jämnhöga bebyggelse, i vilken Domkyrkan från 1600-talet i italiensk barock väl framträder. Småskalig trähusbebyggelse och kvartersindelning på Östra Malmen ursprungligen tillkommen på 1600-talet i samband med etableringen på Kvarnholmen. Grönområden på platser efter 1600-talets fästningsverk.

Utbredning inom rött, streckat område: riksintresset Kalmar (H48).





Kvarnholmens kulturhistoria har stort internationellt värde som en av de bäst bevarade befästningsstäderna i norra Europa från 1600-talet och området är ett utpekad riksintresse för kulturmiljövården (Kalmar [H48]).

Ett riksintresse har inga fasta gränser, utan aktiveras utifrån åtgärdernas art och omfattning. Även byggnation utanför riksintresset kan således påverka dess värden och bli föremål för bedömning enligt lagstiftningen. Flera relevanta uttryck för riksintresset kan aktiveras i det större sammanhanget med flera detaljplaner:

- Kalmar renässansslott och dess tydliga visuella samband med 1600-talsstaden på Kvarnholmen (gäller inte Jungmannen).
- Raka gator som förstärker den visuella kontakten mellan Gamla och Nya staden, med slottet samt med omgivande vattenområden.
- Vyerna längs med Kaggensgatan och Larmgatan bör fortsatt ge goda möjligheter att förstå den nära kopplingen mellan Ölandshamnen och den befästa staden, och det ska tydligt gå att urskilja både avstånd och de olika skalorna i bebyggelsen som präglar 1600-talets stad, 1800-talets hamnbebyggelse och det nybyggda universitetsområdet utanför riksintresset.
- Kvarnholmens siluett med sin relativt låga och jämnhöga bebyggelse, i vilken Domkyrkan från 1600-talet i italiensk barock väl framträder. Den relativt låga och jämnhöga bebyggelsen inom Kvarnholmen ska fortsatt stå i kontrast till områdets historiska märkesbyggnader.

Enligt Riksantikvarieämbetets beslut gällande revideringen av riksintressebeskrivningen för Kalmar 2016-03-09 har Domkyrkan från 1600-talet och dess roll i stadsbilden understrukits ytterligare. Möjligheterna att visuellt avläsa sambanden mellan slottet och 1600-talsstaden är således av hög prioritet. De visuella sambanden mellan slottet och 1600-talsstaden och de vattenområden som omger Kvarnholmen ska vara tydligt avläsbara. Inom det utredda området finns flertalet kulturhistoriska värden som inte ryms inom riksintressebeskrivningen.

**WSP bedömer att bland annat följande övriga kulturhistoriskt värdefulla uttryck berörs av de nya detaljplanerna:**

I vyer mot Baronen bör Vedgårdsholmens tidiga form vara avläsbar, uttryckt i dess nuvarande bebyggelseformer, samt genom omgivande öppna stadsrum mellan Vedgårdsholmen och befästningsvallen. Ett betydelsefullt kulturhistoriskt volymmässigt och visuellt värde är uppfattningen av Vedgårdsholmens ursprungliga ö-formation som speglas i den nuvarande bebyggelsens form samt det omgivande öppna rummet som bidrar till läsbarheten av av Vedgårdsholmen som en ö.

Kalmars riksintressebeskrivning (H48) reviderades 2016. Riksantikvarieämbetet skriver i beslutet 2016-03-09 att värden har förtydligats: "De visuella samband mellan slottet och Grimskär, slottet och 1600-talsstaden och de vattenområden som omger Kvarnholmen förtydligas. Domkyrkan från 1600-talet och dess roll i stadsbilden görs tydligare i uttrycken."

## JUNGMANNEN 8



## Jungmannen 8 - planens konsekvenser för riksintresset

Föreslagen detaljplanen medger en byggrätt för en högre och en lägre volym inom kvarteret Jungmannen. Fastigheten ligger utanför riksintresset Kalmar men angränsar riksintresset. Förslaget innebär att befintlig bebyggelse rivs samt att en ny volym om högst 47 meter, placeras i ett mycket synligt och exponerat läge i Kalmars hamninlopp. Byggnaden kommer med anledning av sitt läge att bli synlig i vyer över Kalmar stad från alla väderstreck.

Den enskilda högre volymen bedöms bidra till en förskjutning i stadens siluett där ny högre bebyggelse uppförs strax utanför riksintresset. Den 47 meter höga volymen inom kvarteret Jungmannen kommer att bli den högsta byggnaden inom universitetsområdet.

Jungmannen kommer genom sin höjd att framträda i flertalet vyer, den högre volymen kommer att bidra till det nybyggda universitetsområdets visuella konkurrens med Kvarnholmen och dess historiska landmärken, såsom Domkyrkan. Volymen kommer tydligt framträda i vyer från Slottet. Avståndet mellan Kvarnholmen och Barlastholmen bidrar till att det även fortsättningsvis kommer att vara möjligt att avläsa Kalmars olika stadskaraktärer. I vyer över staden från nordväst kan den tillkommande högre volymen bli ett modernt tillskott i siluetten, som idag dominerats av främst Domkyrkan, men där även de högre silobyggnaderna framträder.

Den enskilda tillkommande volymen i kvarteret Jungmannen kan innebära att riksintressets uttryck försvagas. Som en enskild exploatering bedöms inte tillkommande volym på Jungmannen utgöra påtaglig skada på riksintresset.

De osäkerheter som är förenade med detaljplanebestämmelsernas låga detaljeringsgrad avseende utformning innebär att det inte går att utesluta att tillkommande bebyggelse får ett sådant utförande att riksintressets uttryck riskerar att försvagas. Detaljplanen bedöms dock ge ett tillräckligt skydd för riksintresset.

Den högre volymen inom Jungmannen kan i framtiden komma att fungera som prejudikat, där tillkommande bebyggelse i och invid riksintresset tillåts öka i skala. Fråga om högre bebyggelse och förhållandet till riksintresset kommer att hanteras i kommande översiktsplan. Detaljplanens följd effekter är osäkra. Osäkerheterna är förenade med risk för negativa konsekvenser.

**Sammanfattningsvis bedöms den aktuella detaljplanen för Jungmannen 8 innebära små till måttligt negativa konsekvenser.**

Områdets värden kommer att:	Förändring						
	Förädlas	Förökas	Förstärkas	Förbli oförändrade	Försvagas	Förvanskas	försvinna
Innebörd	Förbättring			Ingen påverkan	Skada	Risk för påtaglig skada	
Förhållningssätt	Inspirera Berika			Hänsyn Bruka varsamt	Ändra - Lindra Minimera skadan	Ej tillåtet Undvika skadan	

# PLANFÖRSLAGET

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

Fastigheten ligger utanför riksintresset Kalmar men angränsar riksintresset.

## **Bedömd planhandling:**

Samrådshandling 2020-06-09

## **Vad försvinner och vad tillkommer?**

- Rivning av befintlig bebyggelse inom kv Jungmannen.
- Ny bebyggelse mellan 5-12 uppförs inom kvarteret, där byggnaden närmast hamnen har den högsta höjden om 12-14 våningar (47/44 meter.)

Detaljplanen innebär en relativt hög exploateringsgrad, där befintliga byggnader av hamn- och industrikaraktär rivs och ger plats för ny bebyggelse för ny användning i form av centrum, hotell, kontor och högskoleverksamhet.

Norra delen av detaljplanen omfattar ett förslag med en hög byggnadsvolym med en maximal byggnadshöjd om 47 m inom 40% av ytan och 44 m inom 60 % av ytan. Detta kommer enligt gestaltningsförslaget innebära indragen takvåning.

Den södra delen av kvarteret får en lägre exploateringsgrad med bebyggelse som får ha en högsta nockhöjd om 27 meter inom 70% av ytan och 11 meter inom 30% av ytan.

Planen reglerar idag endast volymverkan och höjd, ingen specificering i utformning finns.



# BESKRIVNING AV EFFEKTER

---

## Är påverkan direkt eller indirekt?

- Planförslaget innebär en direkt påverkan genom uppförande av helt nya byggnadsvolymer.
- Planförslaget innebär osäkerheter kring indirekt påverkan. Planen kan fungera som prejudikat, att fler höga byggnader föreslås på platser med höga kulturvärden och/eller i riksintresset.

Den som högst 47 meter höga byggnadsvolymen på Barlastholmen kommer direkt att förändra Barlastholmens äldre karaktär med verksamheter invid hamnen och samtidigt ansluta till den nyare bebyggelse som redan uppförts för universitet med mera. Jungmannens höjd kommer att överstiga alla nya byggnaders höjd och storlek. Tillsammans med övriga byggnader kan en historisk, och genomgripande förändring av Kalmar att genomföras som direkt kommer att påverka uttryck för riksintresset, framför allt siktlinjer, vyer och siluett.

Indirekt kommer möjligheterna till förståelse av den tidigare hamnverksamhetens utveckling att försvåras. De befintliga byggnaderna är de sista i raden av rivningar längs denna kaj. Hamnverksamheten fortgår dock i andra delar av hamnen och karaktären som hamnstad bedöms inte påverkas.

## Är påverkan tillfällig eller bestående?

- Påverkan är bestående

Byggrätter i detaljplan bör betraktas som att marken tas i anspråk och tillkommande bebyggelse kommer utföras så som detaljplanen medger. Detta innebär att när ny byggrätt medges kommer marken att bebyggas och detta bör betraktas som oåterkalleligt. Påverkan som uppstår av föreslagen detaljplan bör därmed betraktas som permanent.



## Är påverkan funktionell eller visuell?

- *En funktionell påverkan kan ses genom att nya funktioner lokaliseras till Ölandshamnen och en av de sista kvarvarande industribyggnaderna längs kajen rivs.*
- *Den visuella påverkan sker genom att riksintressanta vyer, siktlinjer och utblickar förändras samt genom en avvikande skala från Kvarnholmens bebyggelse och den bebyggelse som idag finns på fastigheten.*

Den föreslagna detaljplanen innebär främst en visuell påverkan, men även en funktionell påverkan kan noteras.

### *Funktionell påverkan*

Den funktionella påverkan innebär att tidigare magasin och skjul med marina, butiker, kontor och lagerlokaler rivs och ersätts med kontor, hotell samt lokaler för centrumändamål, utbildning och forskning. En av de sista kvarvarande industribyggnaderna försvinner därmed från platsen och ursprunglig användning tillåts inte längre i detaljplan.



### *Visuell påverkan*

På Barlastholmen har ny högre och större bebyggelse uppförts det senaste decenniet. Genom den aktuella detaljplanen kommer skalan på stadsutbyggnaden att spridas på Barlastholmen. Vyer från havet, Ölandshamnen, slottet, Fredriksskansgatan och Kvarnholmen kommer att påverkas genom att en ny hög volym framträder.

Närområdet kring Ölandshamnen är i en förändringsprocess där området ändrar karaktär, med nya högre volymer och nya material. Den föreslagna detaljplanen bidrar till omvandlingen och understryker den tillkommande högre skalan i området. På grund av placeringen, i en av Barlastholmens ytterkanter, kommer volymen att vara synlig från flera håll. Det är främst vyer från havet och de östra delarna av Kvarnholmen som påverkas i större omfattning där tillkommande volym tydligt framträder och utgör blickfång. Den nya skalan blir i dessa vyer påtaglig, där Jungmannen snarare ansluter till silobyggnadernas skala, än den lägre skalan på Kvarnholmen och vid Baronien. I vyer från slottet framträder den föreslagna volymen som ytterligare en volym i den nya stadsfronten, volymen är i skymundan från övrig bebyggelse i universitetsområdet, men på grund av dess höjd framträder den ändå.

Från Nordväst (området kring Fredriksskans och Stagneliusskolan) kan den nya volymen framträda i vissa punkter. Den tilltänkta volymen kommer sannolikt att skymmas av Kvarnholmens bebyggelsefront och endast framträda där stadsfronten öppnar sig. Ett sådant exempel är Kaggensgatans mynning mot nordväst, där volymen sannolikt kommer att framträda med långsidesfasaden, vilket ger en stor påverkan. Det är svårt att utifrån de tillhandahållna underlagsmaterialet avgöra omfattningen av den visuella påverkan i dessa vyer. Det finns en risk att långsidan framträder över stadsfronten i enskilda punkter kring Malmen. Om volymen framträder i dessa vyer kommer volymens bredd och karaktär av skivhus understryks och blir en fond och skugga till stadens siluett.

Jungmannen



Vy från havet (från nordost)

Jungmannen



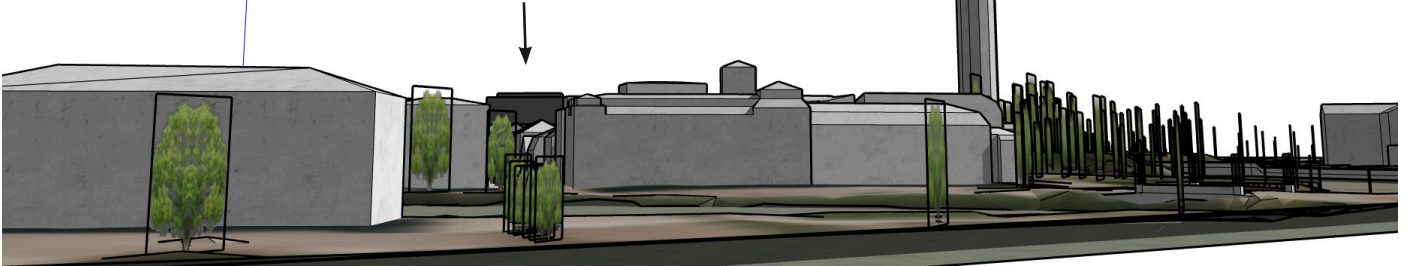
Vy från Kalmar Ångkvarn (från nordost)

Jungmannen



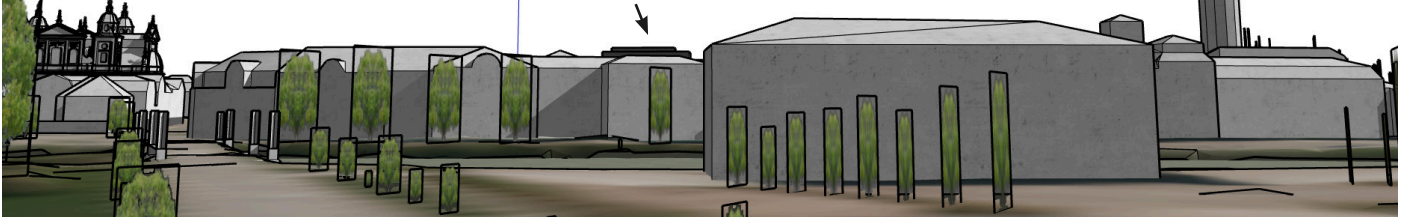
Vy från Slottet (från sydväst)

Jungmannen



Vy från Norra kanalgatan (från norr)

Jungmannen



Vy från Fredriksskansgatan (från norr), (ej i marknivå)

# KONSEKVENSBEDÖMNING

---

## Vilka egenskaper påverkas?

- *De nya detaljplanen innebär att vyer och siluett försvagas. Den nya volymen i kvarteret Jungmannen försvagar utblickar, vyer och siktlinjer från och mot riksintresset, även över Kvarnholmen från norr.*
- *Tillkommande volym i kvarteret Jungmannen bidrar till den pågående skalförändringen i området kring Ölandshamnen.*

Även om Jungmannen ligger utanför riksintresset kommer föreslagen volym genom sin höjd och placering att framträda i flertalet vyer, både utanför och i riksintresset.

Längs de båda gatorna Kaggensgatan och Larmgatan finns siktlinjer som möjliggör en förståelse för var staden och riksintresset tar slut samt stadens koppling till hamnen och sjöfarten genom att de slutar i relativt öppna vyer. I vyer från Kaggensgatan syns, förutom stadsporten, framför allt entrén till Baronens galleria; den så kallade Pagoden i glas samt silobyggnaden på Tjärhovet. Den 47 meter höga byggrätten på andra sidan Ölandshamnen kommer att till viss mån bli synlig, om än inte direkt i siktlinjen. Att siktlinjen hålls relativt fri möjliggör att fortsatt avläsa sambandet mot den öppna hamnen, att siktlinjen inte avslutas i en bebyggelsefront.

Höga och stora volymer finns redan på Barlastholmen. Om större och högre volymer begränsas till Barlastholmen, kan stadslandskapet avläsas i olika tidsepoker och karaktärer. Ordningen i stadsbyggandet kan beskrivas i en hierarki där riksintressets lägre 1600-talsstad där endast märkesbyggnader, framför allt Domkyrkan, tillåtit höja sig över mängden. 1800-talet kännetecknas i sin tur av en avgränsad bebyggelsehöjd på Vedgårdsholmen och 1900-talet och 2000-talet kännetecknas framför allt av en mer storskalig karaktär med den nutida högskolan på Barlastholmen samt industribebyggelsen på Tjärhovet.

Med bakgrund av tidsepokenas avtryck i stadsbyggandet hör Jungmannens visuella påverkan samman med den mer storskaliga bebyggelsen på Barlastholmen. Men den högre volymen som Jungmannen föreslås utgöra kommer att bidra till att det nybyggda universitetsområdets visuella konkurrens med Kvarnholmen och dess historiska landmärken, såsom Domkyrkan, understryks. Förutsatt att avståndet mellan Kvarnholmen och Barlastholmen vidmakthålls och att bebyggelsen tydligt hålls isär kommer det fortfarande att vara möjligt att avläsa och uppleva Kalmars olika stads-karaktärer utan att riksintresset tar skada.

Det föreligger vissa osäkerheter gällande påverkan i vyer från nordväst (från området kring Fredrikskans över Kvarnholmen). Det förefaller sannolikt att Jungmannen inte kommer framträda i dessa vyer annat än undantagsvis. Om tillkommande byggnad framträder kommer volymens bredd och karaktär av skivhus understrykas. Denna kommer då att blir en fond och skugga till stadens siluett, och ett nytt dominerande inslag i stadssiluetten.

Den enskilda högre volymen bedöms bidra till en förskjutning i stadens siluett, där modern högre bebyggelse framträder, delvis i konkurrens med bland annat Domkyrkan som landmärken.



## **Jungmannen**

*Uttryck för riksintresset som påverkas:*

- Ett fåtal moderna inslag såsom silobyggnader och det nya universitetet syns idag i siluetten. 1600-talsstaden med Domkyrkan och Slottet präglar fortfarande stadsmiljön. Vyer över staden från alla håll är viktiga för upplevelsen av den befästa stadens siluett.
- Möjligheten att förstå 1600-talsstadens utbredning och tydliga avslut mot hamnområdet.

*Förslaget innebär att:*

- Förslaget innebär att en ny, mycket högre gestalt tar form i stadslandskapet och stadens siluett.
- Tillkommande volym kommer att bli ett landmärke i staden och som sådan av stor betydelse för Kalmar.
- Siktlinjen från Kaggensgatan påverkas genom att Jungmannens nya volym delvis framträder.

## *Kommunala värden*

En kulturhistorisk utredning för Ölandshamnen har tagits fram av Kalmar Läns Museum år 2013. Enligt utkastet till planbeskrivning för Jungmannen har denna utredning pekat ut Barlastholmen kulturhistoriska värden enligt följande:

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

I denna konsekvensbedömning konstateras att det finns en mindre osäkerhet vad gäller den befintliga bebyggelsen i kvarteret Jungmannen. Om detaljplanen genomförs kommer hela eller delar av de magasin och andra byggnader som finns i kvarteret att rivas. I stort sett saknas dokumentation av befintliga kulturvärden i kvarteret Jungmannen.

## Hur påverkas miljöns värde?

- Förslaget innebär att en hög volym om högst 47 meter kommer att placeras i ett mycket synligt och exponerande läge i Kalmar hamninlopp och påverkar vyn in mot Kalmar i stort sett från alla håll.
- Utifrån ett riksintresseperspektiv innebär inte exploateringen på Jungmannen i sig att uttryck för riksintresset förvanskas eller försvinner. Däremot finns en risk för att riksintressets uttryck försvagas, så som möjligheten att uppleva stadens siluett, från bland annat slottet.

Föreslagen byggrätt medger den högsta byggnaden inom universitetsområdet och därmed kommer byggnaden bli en av de mer iögonfallande. Den höga höjden innebär även att områdets högsta byggnadshöjd ökar. Jungmannen kommer att bidra till det nybyggda universitetsområdets visuella konkurrens med Kvarnholmen och dess historiska landmärken, såsom Domkyrkan. Förväntade effekter är tätt kopplade till stadens karaktär och upplevelsen av stadens som helhet, varvid omfattningen av denna påverkan delvis är beroende av tillkommande byggnads utformning.

Detaljplanen kommer innehålla en allmän utformningsbestämmelse som syftar till att skapa en hög verksklass och förhindra direkt olämpliga utformningar av tillkommande volym. Denna ger ett visst skydd för riksintresset och dess karaktär. Även planens syfte understryker att planområdet angränsar till riksintresset och att hänsyn ska tas. Vilket understryker behovet av anpassning till närmiljön.

Detaljplanen ska tillgodose riksintresset, vilket innebär att planen ska skydda mot påtaglig skada. För att skydda riksintresset fullt ut hade en hög exploateringsgrad i planbestämmelserna varit önskvärd. Den allmänt hållna utformningsbestämmelse ger dock ett tillräckligt skydd för att riksintresset inte ska skadas

Det finns en risk för földeffekter genom att byggnadshöjden i riksintressets utkant successivt ökar. Generellt kan exploatering med högre bebyggelse generera fler och större volymer genom prejudikat, med hänvisning till bland annat likabehandlingsprincipen. Högre bebyggelse kan innebära effekter som gör att skador uppstår på riksintresset. I pågående ÖP-arbete kommer flera skrivningar gällande såväl anpassning till kulturmiljö och utformning av högre bebyggelse i förhållande till kulturmiljön att arbetas in, detta minskar risken för negativa földeffekter.

Även om den enskilda tillkommande volymen på Jungmannen i sig inte innebär att det kulturhistoriska värdet minskar är den del av ett större stadsbyggnadsprojekt som innebär mycket stora påfrestningar på riksintresset (se sammanvägd bedömning).

## Skadeförebyggande åtgärder:

I direkt anslutning till riksintresset är det svårt att uppföra högre/större bebyggelse utan större eller mindre påverkan. Framträdande volymer i området kring Ölandshamnen kommer sannolikt att innebära en påfrestning på riksintressets värden och möjligheten att uppleva dessa. En arkitektur med hög kvalitet som är ritad av en skicklig arkitekt med förståelse för platsens värden kan sannolikt mildra denna effekt. Genom genomtänkt gestaltning och hållbart utförande kan en ny byggnad bidra till Kalmars stadsbild på lång sikt. De höga och unika kulturhistoriska värdena i riksintresset skulle därmed kunna kompletteras med en högre byggnad på Barlastholmen, men en negativ påverkan kan endast motverkas genom en byggnad med synnerligen hög arkitektonisk kvalitet. Se vidare resonemang kring skadeförebyggande åtgärder gällande kumulativa effekter, sidan 38.

- Jungmannens nuvarande bebyggelse bör dokumenteras och värderas för att säkra information inför bedömning och eventuellt rivningslov.

## *Förslag på vidare arbete*

- Eftersom byggnaden kommer att bli mycket synlig och ett landmärke för Kalmar under oöverskådlig tid bör tillkommande byggnad utföras med högsta arkitektoniska kvalitet. Förslagsvis bör inbjudan till parallella uppdrag genomföras. Tillkommande byggnad bör verka för en tilltalande och berikad stadsbild - oavsett tilltänkt funktion. En anpassad gestaltning i en smäcker volym behöver inte vara historiserande på något vis, snarare kan de handla om att möta den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i fråga om omsorg om material, volym och kvalitet hos tillkommande byggnad. Ett uttryck med gedigna materialval bör prioriteras framför enklare material och standardiserade lösningar.
- Byggrätten kan med fördel justeras ytterligare för att skapa en smäckerare volym.

*Det enskilda planförslaget innebär att riksintressets uttryck kan komma att försvagas. Som en enskild exploatering bedöms inte tillkommande volym på Jungmannen medföra påtaglig skada på riksintresset.*

- Vyer mot Kalmar påverkas och möjligheten till att uppleva och läsa stadens siluett minskar.
- Viss risk för följd effekter uppstår, där byggnadshöjder successivt ökar invid riksintresset, vilket kan påverka bärande karaktärsdrag och möjligheten till läsbarhet och upplevelser. Frågan kommer delvis att hanteras i kommande översiktsplan
- Mindre osäkerheter föreligger i fråga om hur tillkommande volym utformas.

	← Förändring →						
Områdets värden kommer att:	Förädlas	Förökas	Förstärkas	Förbli oförändrade	Försvagas	Förvanskas	försvinna
Innebörd	Förbättring			Ingen påverkan	Skada	Risk för påtaglig skada	
Förhållningssätt	Inspirera Berika			Hänsyn Bruka varsamt	Lindra - Lindra Minimera skadan	Ej tillåtet Undvika skadan	



Flygfoto över hamnen 1921, Emil Blomberg

## VEDGÅRDSHOLMEN - ÖST



## Vedgårdsholmen Öst - planens konsekvenser för riksintresset

Den föreslagna detaljplanen innebär att en befintlig modern byggnad rivs och ersätts av en ny byggnad, med sadeltak och en högsta höjd om 22m. 70 kvm vattenområde övertäcks och användningen justeras från restaurang till hotell, kontor och centrum.

Föreslagen volym kommer inte att framträda i de utpekade siktlinjerna längs Kaggensgatan eller Larmgatan, ej heller i vyer från slottet. Förslaget kommer inte påverka 1600-talsstadens och riksintressets karaktärsdrag. Tillkommande bebyggelse kommer däremot att tydligt framträda i platsbildningen mellan Baronen och stadsvallarna och bryta kontakten mellan bastionen Rex och hamnbassängen.

Riksintressets egenskaper påverkas därmed i liten omfattning, ingen indirekta påverkan förväntas. Riksintressets värden bedöms därav förbli oförändrade.

Det finns osäkerheter i bedömningen. Planens detaljeringsgrad är inte fastställd och bestämmelser om utformning saknas. Oavsett utförande bedöms inte föreslagen byggrätt innebära sådan påverkan så att påtaglig skada uppstår.

**Sammanfattningsvis bedöms att det enskilda planförslaget innebära små negativa konsekvenser. Riksintressets uttryck förblir i huvudsak oförändrade. Dock förekommer osäkerheter gällande planens slutliga utformning.**

Områdets värden kommer att:	Förändring						
	Förädlas	Förökas	Förstärkas	Förbli oförändrade	Försvagas	Förvanskas	försvinna
Innebörd	Förbättring			Ingen påverkan	Skada	Risk för påtaglig skada	
Förhållningssätt	Inspirera Berika			Hänsyn Bruka varsamt	Hindra - Lindra Minimera skadan	Ej tillåtet Undvika skadan	

# PLANFÖRSLAGET

Planförslaget möjliggör för ny bebyggelse i 5–6 våningar, innehållande verksamheter som exempelvis hotell, kontor och centrum.

## **Bedömd planhandling:**

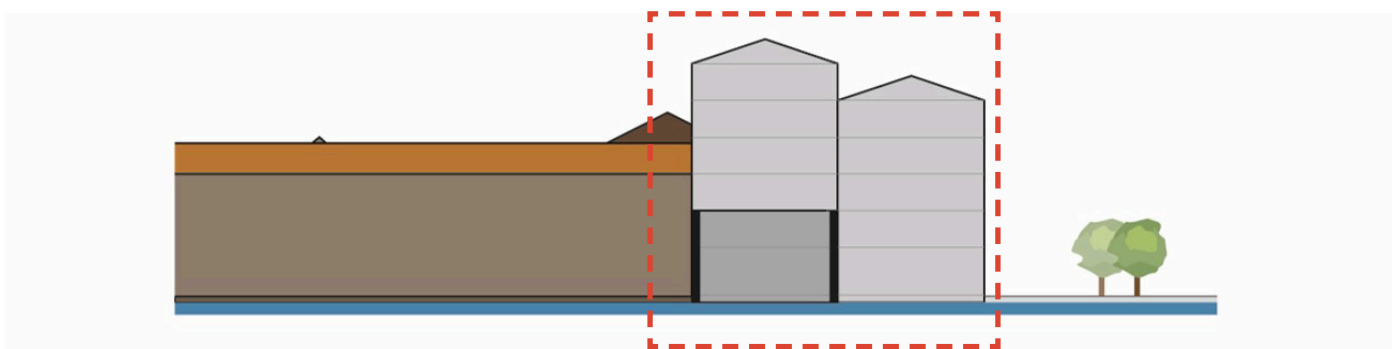
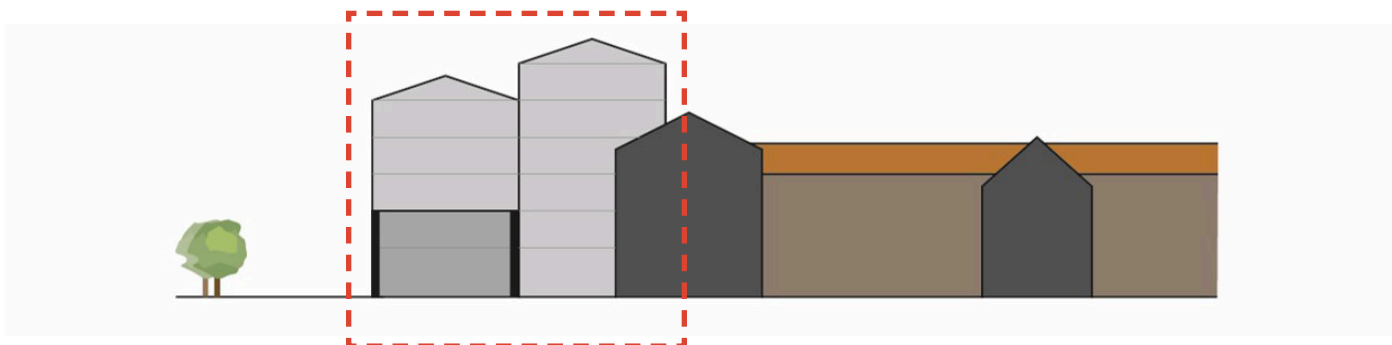
Planhandling är inte framtagen, illustrationsförslag har granskats.

## **Vad försvinner och vad tillkommer?**

- Rivning av befintlig bebyggelse, modernare restaurang
- Ny bebyggelse mellan 5-6 våningar uppförs på platsen för tidigare restaurang

Detaljplanen innebär att befintlig restaurang rivs. Denna är uppförd på pålar i hamnbassängen och tillkommen under de senare delen av 1900-talet.

Byggnaden ersätts med en 5-6 våningars volym (totalhöjd 22 meter). Byggnadens fotavtryck ökas något, jämfört med tidigare restaurangbyggnaden. Viss utkragning sker över vattenområde som inte tidigare varit bebyggt, där fotavtrycket i vattnet ökar med totalt 440 kvm, med utkragade byggnadsdelar borträknade tas endast 70 kvm vattenyta i anspråk. Byggnaden utförs med sadeltak och släpp till befintlig hotellbebyggelse.





## BESKRIVNING AV EFFEKTER

---

### Är påverkan funktionell eller visuell?

- Den funktionella påverkan är obetydlig, då likvärdig verksamhet planläggs. Gångvägen längs kajen breddas och ökar tillgängligheten till området.
- Den visuella påverkan utgörs av att befintlig volym ersätts av en större och högre volym, samt att vyer från Bastionen Rex mot hamnbassängen bryts.

Den föreslagna detaljplanen innebär främst en visuell påverkan, men även en funktionell påverkan kan noteras.

#### Funktionell påverkan

Området är idag planlagt som restaurang och denna användning ändras till hotell, kontor och centrum. Användningarna kan därmed betraktas vara i samma linje och att den funktionella påverkan är obefintlig. Viss förändring av flöden och rörelsemönster kan väntas, då tillkommande verksamhet sannolikt kommer engagera fler besökare. Till den funktionella påverkan bör också breddningen av gångstråket räknas. Detta innebär att promenadstråket längs hamnbassängen understryks och säkras genom planbestämmelse.

#### Visuell påverkan

Den östra delen av Vedgårdsholmen utgör inte blickfång för viktiga vyer och siktlinjer i riksintresset. Föreslagen bebyggelse kommer inte att framträda i de utpekade siktlinjerna, Kaggensgatan eller Larmgatan. Ej heller i vyer från slottet.

Tillkommande bebyggelse kommer däremot att tydligt framträda i platsbildningen mellan Baronen och stadsvallarna. Eftersom den tillkommande bebyggelsen är större och högre kommer stadsrummet ändras något, genom en tydligare inramning och i liten till försumlig grad, kontakt mellan torg/parkeringsytorna och hamnbassängen. Från befästningsvallarna och framförallt bastionen Rex bryts vyerna mot hamnbassängen, då tillkommande bebyggelse är betydligt större och täcker släppet mellan befintliga byggnadskroppar mot hamnbassängen.

De föreslagna exploateringen är högre än magasin-sbyggnaderna och margarinfabriken, dessa byggnader är robusta till sin utformning och utgörs av vida volymer. Trots att den tillkommande volymen är högre, underordnar den sig befintlig bebyggelse genom att vara betydligt mindre i omfång.



### Är påverkan direkt eller indirekt?

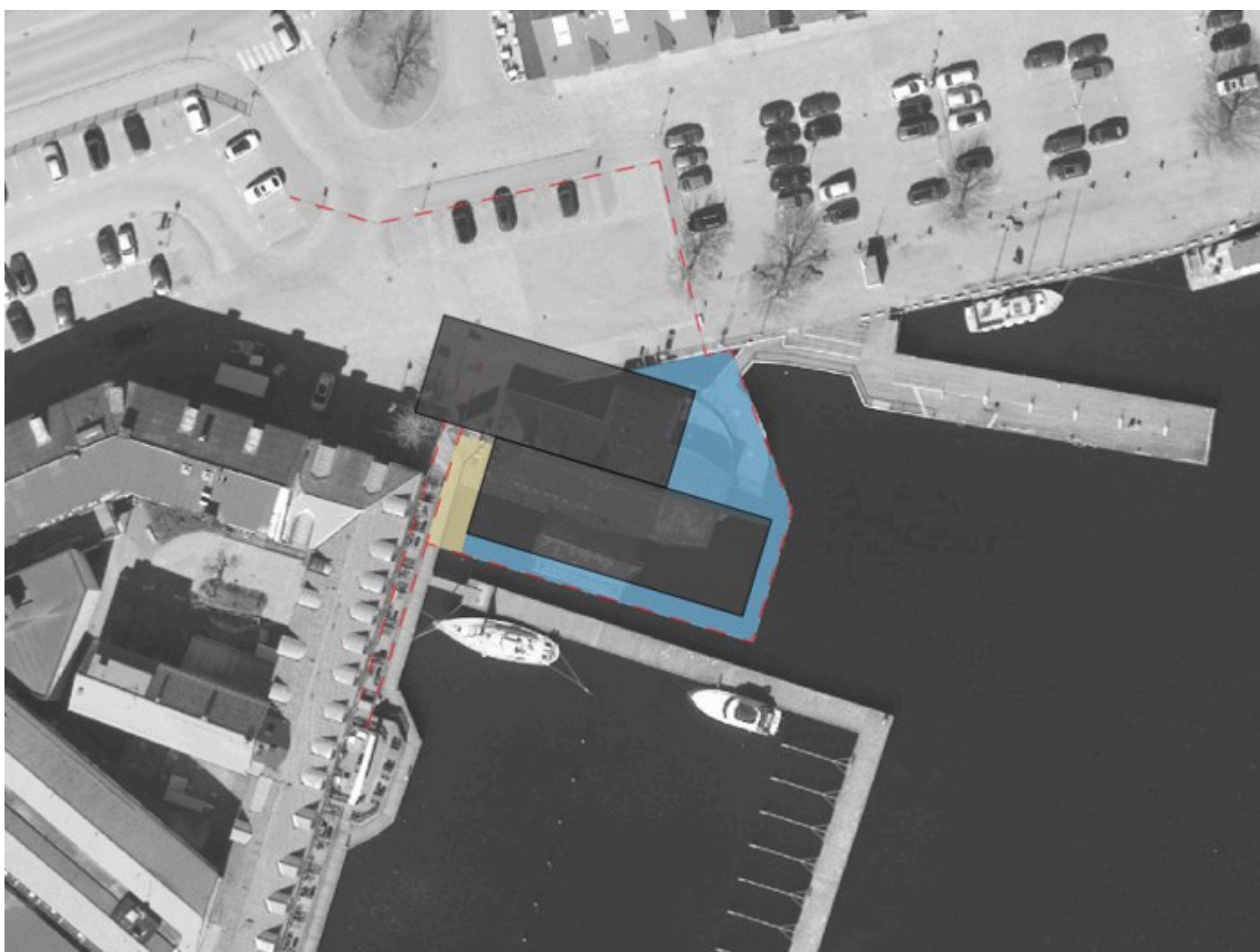
- *Planförslaget innebär en direkt påverkan genom uppförande av en helt nybyggnadsvolym.*

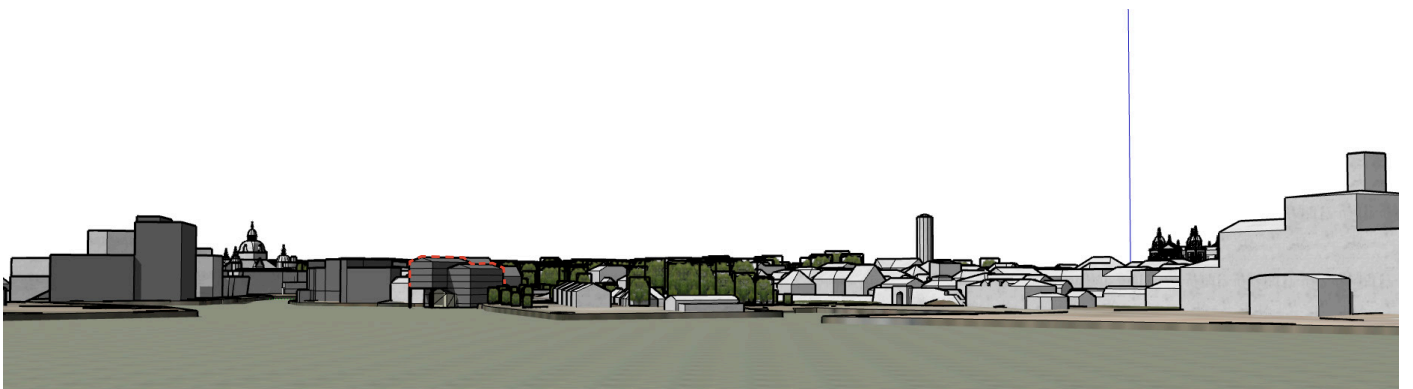
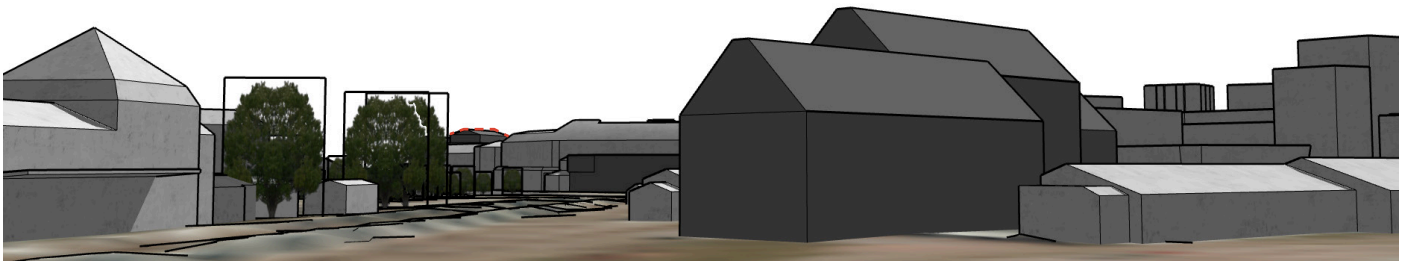
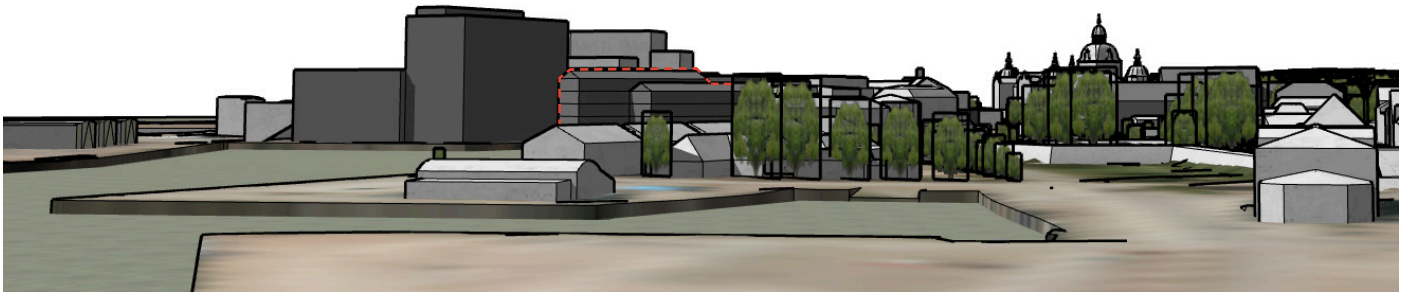
Tidigare beskriven påverkan bedöms vara direkt. Indirekt kan alla typer av exploatering påverka riksintressets värden genom att det uppstår följd effekter. Föreslagen detaljplan bedöms inte innebära att ny typ av volym eller bebyggelsetyp införs i riksintresset, ej heller att ny typ av mark (vattenområde) exploateras i större omfattning, varvid följd effekterna bedöms som försumbara.

### Är påverkan tillfällig eller bestående?

- *Påverkan är bestående*

Byggrätter i detaljplan bör betraktas som att marken tas i anspråk och tillkommande bebyggelse kommer utföras så som detaljplanen medger. Detta innebär att när ny byggrätt medges kommer marken att bebyggas och detta bör betraktas som oåterkalleligt. Påverkan som uppstår av föreslagen detaljplan bör därmed betraktas som permanent.





# KONSEKVENSBEDÖMNING

---

## Vilka egenskaper påverkas?

- *De nya detaljplanen innebär att en ny volym uppförs inom riksintresset men utan att uttryck, karaktärsdrag eller egenskaper påverkas i annan än liten omfattning.*

Lokaliseringen är i riksintressets utkant, med avstånd till bärande uttryck, egenskaper och samband. Den valda tomten ligger i ett sådant läge att föreslagen bebyggelse inte framträder i viktiga vyer och siktlinjer. Även om tillkommande byggrätt medger en högre bebyggelse kommer inte volymen framträda från slottet eller från gatorna i 1600-talsstaden. Volymerna kommer att framträda i det direkta stadsrummet men påverkar inte möjligheten att avläsa den tidigare hamnplanen. Viss påverkan sker på 1600-talsstadens relation till vattenrummet då förhållandet mellan befästningsvallarna och vattnet försvagas i viss mån. Vattenrummet minskar något i omfattning, men genom utformningen, där övre våningarna utkragar över vattnet, bevaras ändå förståelsen för vattenrummets utbredning.

Sammantaget påverkas riksintressets egenskaper i liten mån.

## Hur påverkas miljöns värde?

Förslaget innebär att kontakten mellan 1600-talsstaden på kvarnholmen och omgivande vattenrum till viss del påverkas negativt. Då vyer från Bastionen Rex mot hamnbassängen blockeras. Riksintressets egenskaper påverkas således i viss mån. Förslaget förväntas inte innebära någon indirekt påverkan, så som följd effekter.

Det finns osäkerheter i bedömningen. Planens detaljeringsgrad är inte fastställd, men primärt kommer byggrätten regleras i volym och taktyp. Känsligheten i området är hög till följd av påfrestningar på riksintresset från stadsbyggnadsprojekt på Barlastholmen och kring Ölandshamnen. Byggrätter som kan påverka riksintresset eller som planläggs inom riksintresset bör ges detaljerade planbestämmelser, även i fråga om utformning och anpassning till de kulturhistoriska värdena. Detta eftersom riksintresset ska tillgodoses i planskedet och påverkan på egenskaper och miljöns värde delvis är beroende av utformningen och utförandet.

Oavsett utförande bedöms inte sådan påverkan kunna uppstå att det blir fråga om påtaglig skada.

---

## Skadeförebyggande åtgärder:

- Föreslagen byggnad och byggrätt bör förtydligas. Det bör redan i planskedet gå att avgöra vad och hur platsen kommer att bebyggas. Detta för att garantera att riksintresset tillgodoses och minska osäkerheten gällande tillkommande bebyggelses utformning och utförande
- För att lindra påverkan på riksintressets sammantagna karaktär bör utformning och gestaltning anpassas så att bebyggelsen inte står fram på bekostnad av den lägre 1600-talsstaden.

### Vidare arbete

- Tillkommande volym bör utformas så att den understryker vattenrummets befintliga utbredning. Detta kan exempelvis göras så att byggnaden anspelar på att var utförd på pålar eller bryggor istället för att ge intryck av att stå på solid grund, så som fyllnadsmassor.

Det enskilda planförslaget innebär att riksintressets uttryck sammantaget bedöms förbli oförändrade. Dock förekommer osäkerheter gällande planens detaljeringsgrad, osäkerheterna bedöms dock inte kunna innebära sådan påverkan att utradering eller förvanskning uppstår.

- Riksintressets egenskaper påverkas i liten mån, då kontakten mellan hamnbassängen och 1600-talsstaden försvagas.
- En låg volym ersätts av en högre volym i riksintresset
- Osäkerheter föreligger i fråga om hur tillkommande volym utformas

	Förändring ← →						
Områdets värden kommer att:	Förädlas	Förökas	Förstärkas	Förbli oförändrade	Försvagas	Förvanskas	försvinna
Innebörd	Förbättring			Ingen påverkan	Skada	Risk för påtaglig skada	
Förhållningssätt	Inspirera Berika			Hänsyn Bruka varsamt	Hindra - Lindra Minimera skadan	Ej tillåtet Undvika skadan	

## KUMULATIVA EFFEKTER ÖLANDSHAMNEN



## Sammanfattning

### - stadsbyggnadsprojektets konsekvenser för riksintresset

---

Ölandshamnen och Barlastholmen har under de senaste decennierna omvandlats från en regelrätt hamnmiljö till att bli Kalmars nya universitetsområde. I detta nu pågår fyra planprojekt kring Ölandshamnen.

Hela stadsbyggnadsprojektet har en stor funktionell påverkan där Ölandshamnen och Barlastholmen omvandlas från hamnmiljö till modern stadsdel för service och kunskapsverksamhet. Denna funktionella påverkan är en pågående process som skett under längre tid men kulminerat efter etableringen av Sjöfartshögskolan 2003. Den visuella påverkan bottenar i de tillkommande volymerna på Barlastholmen som i sig är en skalförskjutning. Förändringen av skala kan upplevas från Kvarnholmen likväl som från slottet och havet. I samband med uppförande av den nya bebyggelsen har även en helt ny stadsfront växt fram som framträder i riksintressanta vyer från slottet. Stadsbyggnadsprojektet innebär främst att vyer mellan slottet och Kvarnholmen påverkas. Den nya stadsdelen bidrar till en omformning av stadens sammantagna siluett, och påverkar därmed möjligheten till att uppleva Kvarnholmens siluett med Domkyrkans dominans. Möjligheten till att uppleva sambandet försvåras eftersom stadsbildens karaktär och dominerande karaktärsdrag förändrats och en konkurrens skapas mellan nya landmärken och bland annat Domkyrkan.

Föreslagen plan för **Jungmannen 8** understryker denna visuella påverkan. Den enskilda högre volymen bedöms, tillsammans med de nya volymerna inom universitetet, bidra till en förskjutning i stadens siluett. Delvis i konkurrens med bland annat Domkyrkan som landmärken. Det föreligger vissa osäkerheter gällande påverkan i vyer från nordväst. Föreslagen plan för **Kvarnholmen 2:6** medför en volym som ligger i ett mycket exponerat läge och framträder i vyer från slottet. Ingen av de två omnämnda planerna reglerar utformning, utan denna förväntas hanteras i bygglovsskedet. Omfattningen av påverkan är till stor del beroende av volymernas gestaltning. I vyer från slottet får dessa två volymer en viktig roll för att låta området kring det nya universitetet att underordna sig riksintresset.

Föreslagen plan på **Kvarnholmen 2:1** bidrar genom sin placering och volym till att den visuella påverkan även sker i området nordväst om Ölandshamnen. Visuellt läses denna volym ihop med skala och sannolikt uttryck på Barlastholmen, vilket ger den nya stadsfronten en mer dominant ställning i staden. Volymen på Kvarnholmen 2:1 innebär att vyer mellan Slottet och Kvarnholmen delvis bryts och därmed blockerar och skär av delar av det visuella sambandet mellan slottet och 1600-talsstaden. Detta innebär att uttrycket inte längre är att betrakta som ett tydligt visuellt samband. Det blir även svårare att avläsa och uppleva Kalmars olika stadskaraktärer. **DP Vedgårdsholmen** bedöms inte ge någon större visuell påverkan i stadsbilden, dock ökas volymen i det lokala stadsrummet och vyer från befästningsvallen mot hamnbassängen bryts. *De enskilda planerna har inte bedömts fullt ut, fokus ligger på kumulativa effekter.*

Genom de additiva effekterna av tillkommande byggrätter i bedömda detaljplaner, kommer det att bli svårare att uppleva och förstå det riksintressanta sammanhanget.

De kumulativa effekterna är redan påtagliga och omfattande genom exploateringen på Barlastholmen. De föreslagna planerna är en del av denna pågående påverkan. Riksintressets uttryck och egenskaper är redan påfrestade och genom planerna på Jungmannen 8 och Kvarnholmen 2:6 ökas denna påfrestning i liten mån. Kvarnholmen 2:1 innebär en större påfrestning på riksintressets värde, då visuella samband skadas.

**Den sammantagna bedömningen av kumulativa effekter där även tidigare exploateringar av universitetsområdet vägt in är att riksintresset påverkas i sådan omfattning att det inte längre går att uppleva och förstå delar av den riksintressanta miljön. De detaljplaner som är antagna eller under antagande innebär kumulativt en stor påfrestning och sannolikt stora negativa kumulativa konsekvenser för riksintresset.**

# STADSBYGGNADSPROJEKTET

---

Ölandshamnen och Barlastholmen har under de senaste decennierna omvandlats från en regelrätt hamnmiljö till att bli Kalmars nya universitetsområde. Högskolan och sedermera universitetet var tidigare utspritt över staden men samlas genom stadsbyggnadsprojektet till ett campus. Förutom universitetslokaler inryms flera andra verksamheter, oftast med koppling till service, forskning eller kunskapsintensiva rörelser.

Campusetableringen kan sägas började med Sjöfartshögskolans lokaler som invigdes 2003. Under 2016 påbörjades bygget av de nya huvudlokalerna för universitetet, så som bibliotek.

I detta nu pågår fyra planprojekt kring Ölandshamnen:

- DP Vedgårdsholmen (x2) (Baronen m fl)
- DP Kvarnholmen 2:1 (Hotellet)
- DP Kvarnholmen 2:6 (del av Kvarnholmen 2:6, Parkeringshuset)
- DP Jungmannen 8

*De enskilda planerna har inte bedömts fullt ut, fokus ligger på kumulativa effekter.*

## Vad försvinner och vad tillkommer?

- *En redan långtgående förändringsprocessen innebär att hamnverksamheten avvecklats och ersätts nu med kunskapsintensiv verksamhet och service*
- *Äldre bebyggelse rivs och ersätts med nya stora volymer*

Sammantaget kan konstateras att planprojekten innebär rivning av bebyggelse, så som exempelvis lagerlokaler. Den nya bebyggelsen skapar en helt ny stadsdel, där nya byggnader uppförs enligt nya strukturer.

- På Vedgårdsholmen och Baronien planeras för ny bostadsbebyggelse och verksamhetsbebyggelse.
- På fastigheten Kvarnholmen 2:1 planläggs ett nytt, ca 100 meter långt, hotellkomplex med en höjd om 24 meter.
- På fastigheten Kvarnholmen 2:6 planläggs för ett 22 meter högt parkeringshus
- På Jungmannen 8 planläggs för centrum och kontorsändamål i ett 47 meter högt hus.





## BESKRIVNING AV EFFEKTER

---

### Är påverkan funktionell eller visuell?

- Den funktionella påverkan är en pågående process där berörda planer bidrar till denna påverkan. Det påverkade området utökas även beröra de nordvästra delarna av Ölandshamnen (in i riksintresset)
- Den visuella påverkan bottnar i skalförskjutning genom den helt nya stadsfront som växt fram på Barlastholmen, vilken främst framträder i vyer från slottet. Den visuella påverkan sker även nordväst om Ölandshamnen där nya volymer planeras, vilka bryter vyer mellan Slottet och Kvarnholmen.

### Funktionell påverkan

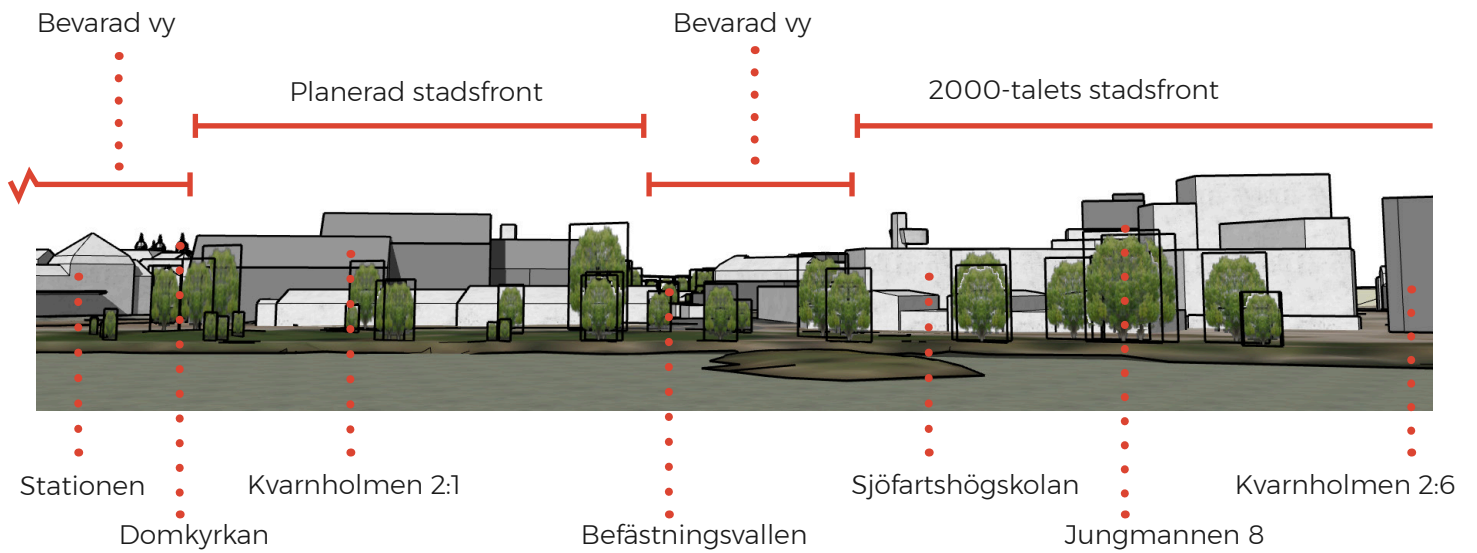
Hela stadsbyggnadsprojektet har en stor funktionell påverkan där Ölandshamnen och Barlastholmen omvandlas från hamnmiljö till modern stadsdel för service och kunskapsverksamhet. Denna funktionella påverkan är en pågående process som skett under längre tid men kulminerat efter etableringen av Sjöfartshögskolan 2003. Såväl planerna på **Jungmannen 8** som på **Kvarnholmen 2:6** är en del av denna utveckling och sker i det direkta närområdet av det nyuppförda universitetet. **Kvarnholmen 2:1** ligger däremot nordväst om Ölandshamnen och närmare Kvarnholmen och 1600-talsbebyggelsen. Områdets användning har tidigare kopplat mot järnvägen och hamnen och genom etableringen får den tydligt industriella och otillgängliga, delvis avvecklade, användningen en helt ny tillgänglig funktion. Planen för Kvarnholmen 2:1 är den första i det direkta närområdet som ändrar användningen på detta vis. **DP Vedgårdsholmen** ligger avsidat från övriga planförslag, vid gallerian Baronen som tidigare utgjort magasin och margarinfabrik. Verksamheten ändras inte genom föreslagen detaljplan utan går i linje med den typ av verksamhet som bedrivits på platsen i decennier.

### Visuell påverkan

Den pågående förändringen av Barlastholmen har rent visuellt inneburit att en ny stadsdel har tillkommit och den tätbebyggda miljön har utökats i omfång. Den visuella påverkan bottnar i de tillkommande volymerna på Barlastholmen som i sig är en skalförskjutning. Den tidigare bebyggelsen av industrikaraktär var generellt låg. Förändringen av skala kan upplevas från Kvarnholmen som från slottet och havet. I samband med uppförande av den nya bebyggelse har även en helt ny stadsfront växt fram som främst framträder i vyer från slottet, där 1600-talsstaden med dess monument nu, på andra sidan Ölandshamnen, möts av en större och högre bebyggelse på Barlastholmen. Föreslagen plan för **Jungmannen 8** understryker denna visuella påverkan genom att utgöra den nya högsta höjden på Barlastholmen, om än med några få meter. Föreslagen plan för **Kvarnholmen 2:6** medför en volym som i sig inte bidrar till den redan förändrade skalan på Barlastholmen, med ligger i ett mycket exponerat läge och framträder i vyer från slottet. Ingen av de två omnämnda planerna reglerar utformning, utan denna förväntas hanteras i bygglovsskedet. Omfattningen av påverkan är till stor del beroende av volymernas gestaltning och där de exponerade läget innebär att byggnaderna utgör viktiga delar av stadsdelens front och gemensamma fasad utåt. I vyer från slottet får dessa två volymer en viktig roll för att låta området kring det nya universitetet att underordna sig riksintresset och låta 1600-talsstadens mer lågmälda bebyggelse ta plats. Föreslagen plan på **Kvarnholmen 2:1** bidrar genom sin placering och volym till att den visuella påverkan även sker i området nordväst om Ölandshamnen. Visuellt läses denna volym ihop med skala och sannolikt uttryck på Barlastholmen, vilket ger den nya stadsfronten en mer dominant ställning i staden. Den breda volymen på **Kvarnholmen 2:1** innebär att vyer mellan Slottet och Kvarnholmen till stor del bryts men att befästningsvallarna fortsatt framträder. **DP Vedgårdsholmen** bedöms inte ge någon omfattande visuell påverkan i stadsbilden.

## Vy från slottet

Siluetten från slottet över riksintresset är idag relativt jämn. Den stora, och avläsbara skillnaden är det ny-anlagda universitetsområdet till höger i bild.



## Vy från befästningsvallen



### Är påverkan direkt eller indirekt?

- *Planförslagen innebär en direkt påverkan genom att stadsmiljön förändras fysiskt.*
- *Planförslagen innebär osäkerheter kring indirekt påverkan. Planerna kan fungera som prejudikat, att fler höga byggnader föreslås på platser med höga kulturvärden och/eller i riksintresset.*

Den beskrivna påverkan är direkt, där området mellan 1600-talsstaden och slottet samt Barlastholmen omdanas fysiskt. Stadsmiljön och vyer förändras.

Indirekt kan all typ av exploatering påverka riksintressets värden genom att det uppstår följd effekter. De förslagna detaljplanerna innebär att en ny typ av bebyggelse med en ny skala uppförs invid riksintresset, en ny stor volym uppförs även i riksintresset. Detta kan ge följd effekter genom likabehandlingsprincipen, då vidare liknande exploatering kan komma att företas i och invid riksintresset. Även om enskilda tillkommande volymer inte skadar det kulturhistoriska värdet, når riksintresset en gräns för när de kumulativa effekterna skadar värdet. Detta är något som måste beaktas i den kommunala planeringen och hanteras strategiskt för att garantera att riksintresset tillgodoses även på lång sikt.

### Är påverkan tillfällig eller bestående?

- *Påverkan är bestående*

Marken tas i anspråk och tillkommande bebyggelse kommer utföras så som detaljplanen medger. Detta innebär att när ny byggrätt medges kommer marken att bebyggas och detta bör betraktas som oåterkalleligt. Påverkan som uppstår av föreslagen detaljplan bör därmed betraktas som permanent.



Vy från Bastionen Rex



Vy från idag med Ölandshamnen från väster med den fd Margarinfabriken tv och Jungmannen i bildens mitt.

# KONSEKVENSBEDÖMNING

## Vilka egenskaper påverkas?

- *Genom stadsbyggnadsprojektet på Barlastholmen har en ny stadsdel tagit plats i stadens stadsbild och riksintresset. Detta påverkar möjligheten till att uppleva Kvarnholmens siluett med Domkyrkans dominans. Möjligheten till att uppleva sambandet mellan 1600-talsstaden och slottet försvåras.*
- *Tillkomsten av en ny volym på Kvarnholmen 2:1 blockerar och skär av delar av det visuella sambandet mellan slottet och 1600-talsstaden.*

Stadsbyggnadsprojektet på Barlastholmen innebär främst att vyer mellan slottet och Kvarnholmen påverkas. Kalmars stadsbild har tydligt dominerats av 1600-talsstaden med Domkyrkan och slottet. De visuella sambanden däremellan har varit mycket tydliga och är centrala för läsbarheten, upplevelsen och förståelsen av hela miljön och riksintresset.

Den nya stadsdelen bidrar även till en omformning av stadens sammantagna siluett, och påverkar därmed möjligheten till att uppleva Kvarnholmens siluett med Domkyrkans dominans. Möjligheten till att uppleva sambandet försvåras eftersom stadsbildens karaktär och dominerande karaktärsdrag förändrats och en konkurrens mellan nya landmärken och bland annat Domkyrkan som landmärke uppstår. Den lägre hamnbebyggelsen med nedtonad utformning och liten dominans i stadsrummet utgjorde en stödjade egenskap, vilken främjade läsbarheten av de kulturhistoriska sambanden.

Den föreslagna detaljplanen för Kvarnholmen 2:6 ligger i ett exponerat läge i vyer från slottet och kan genom sin volymverkan, gestaltning och utformning påverka omfattningen av de visuella effekterna på riksintresset. Eftersom byggrätten inte är högre eller större än övriga byggrätter på Barlastholmen behöver inte tillkommande byggrätt innebära att egenskaper påverkas ytterligare. Byggrätter i den föreslagna detaljplanen för Vedgårdsholmen öst framträder inte i vyer och samband relevanta för riksintresset, detta genom sin anpassade omfattning, utformning och placering.



Kalmar renässansslott, och dess tydliga visuella samband med 1600-talsstaden på Kvarnholmen



- Uttryck, Riksintressebeskrivningen

Den enskilda högre volymen på Jungmannen 8 bedöms bidra till en viss förskjutning i stadens siluett delvis i konkurrens med bland annat Domkyrkan som landmärken. Det föreligger vissa osäkerheter gällande påverkan i vyer från nordväst.

Tillkomsten av ny volym på Kvarnholmen 2:1 blockerar och skär av delar av det visuella sambandet mellan slottet och 1600-talsstaden, och försvagar detta. Vilket innebär att uttrycket inte längre är att betrakta som ett *tydligt visuellt samband*. Planen innebär till viss mån att avståndet mellan Kvarnholmen och Barlastholmen minskar. Bebyggelsen i de olika årsringarna och stadsutbyggnadsepokerna kan inte hållas isär i vyer från slottet utan en mer modern och enhetlig stadsfront bildas. Det blir därmed svårare att avläsa och uppleva Kalmars olika stadskaraktärer.



## Hur påverkas miljöns värde?

De fem detaljplanerna sammantaget innebär additiva effekterna inom riksintresset. Var och en av planerna medför små eller måttliga konsekvenser med undantag för Kvarnholmen 2:1 som innebär en större negativ konsekvens för riksintressets uttryck.

De additiva effekterna av planerna Jungmannen 8, Vedgårdsholmen och Kvarnholmen 2:6 innebär liten till måttlig negativ påverkan. DP Kvarnholmen 2:1 innebär i sig stor negativ påverkan.

De kumulativa effekterna är redan påtagliga och omfattande i form av exempelvis skalförskjutningar i stadsrummet, genom exploateringen på Barlastholmen. En utveckling där tyngdpunkten i stadens siluett flyttas från domkyrkan, vattentornet och slottet till universitetsområdet och Barlastholmen är pågående, där föreslagna planer är en del av utvecklingen. Riksintressets uttryck och egenskaper är påfrestade av stadsbyggnadsprojektet på Barlastholmen, och genom planerna på Jungmannen 8 och Kvarnholmen 2:6 med tillkommande byggrätter, ökas denna påfrestning, om än i liten mån. Genom skadeförebyggande åtgärder kan de föreslagna planerna till viss del innebära att de kumulativa effekterna mildras. Kvarnholmen 2:1 innebär en större påfrestning på riksintressets värde, dels genom att stadsbyggnadsprojektet kommer närmare 1600-talsstaden och att visuella samband skadas.

”

Om en åtgärd mer än obetydligt inverkar på miljöns kapacitet att särskilt väl belysa ett riksintressant kulturhistoriskt sammanhang finns risk för påtaglig skada.

”

- Rapport från Riksantikvarieämbetet, Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, Handbok, 2014-06-23

Den sammantagna bedömningen av kumulativa effekter där även tidigare exploateringar av universitetsområdet vägts in är att riksintresset påverkas i sådan omfattning att det inte längre går att uppleva och förstå delar av den riksintressanta miljön. Detta i fråga om siktlinjer och vyer samt siluett. Vilka är direkt omnämnda som uttryck för riksintresset.

De detaljplaner som är antagna eller under antagande innebär kumulativt en stor påfrestning och sannolikt stora negativa kumulativa konsekvenser för riksintresset.



## Skadeförebyggande åtgärder

För att vidare exploatering ska kunna ske inom och kring riksintresset bör områdets befintliga värden uppmärksammas, bevaras och stärkas. Ett mer övergripande förhållningssätt bör arbetas fram - främst vad gäller vyer till och från slottet. Vissa formuleringar om nybyggnad i och invid riksintresset kommer att införas i kommande översiktsplan. Eftersom sambanden mellan 1600-talstaden och slottet är av central betydelse för riksintresset är Ölandshamnen och dess kringliggande bebyggelse viktiga för upplevelsen av staden i vyer och utblickar. Utblickar och vyer är något annat än enskilda siktlinjer längs en rak linje. Det går således inte att låsa upplevelsen av en stadsbild till en rak linje.

För att förstå riksintresset behöver 1600-talsstaden vara framträdande i stadsbilden, vilket betyder att de olika årsringarna i staden, med tydligt avläsbara skalor kopplade till stadsdelarnas tillkomst, bör understrykas. Konkret är detta anpassningar i fråga om placering, volym, gestaltning och höjd. Kvarnholmen med sin överlag låga skala kräver utrymme för att inte stå tillbaka. Ett helhetsgrepp bör därför vara att hålla bebyggelse i större skala samlad med ett tydligt avstånd till Kvarnholmen och riksintresset. Idag fungerar Ölandshamnen som en buffertzona mellan Kvarnholmen och Barlastholmen. Vid vidare exploatering bör den tydliga åtskillnaden i avstånd och skala mellan Kvarnholmen och Barlastholmen kvarstå och Kvarnholmens bebyggelse förbli småskalig.

Eftersom större och högre bebyggelse kommer att bli mycket synlig i stadsbilden och stadsfronten, bör den medverka till en avläsbar och tilltalande stadsbild. Här behövs ett helhetsgrepp som bland annat inkluderar de vyer och utblickar som människor i verkligheten kommer att uppleva från slottet, den befästa staden och vattnet. Gestaltningen av ny hög bebyggelse bör utformas efter platsens dignitet i staden, eftersom en sådan bebyggelse kommer att prägla staden i århundraden framöver.

Här kan ställas krav på erkänd arkitektonisk kompetens med en hög grad av förståelse för stadens bärande karaktärsdrag och kulturhistoriska helhet. I linje med detta bör gestaltningen inkludera design och hållbara material av hög kvalitet. Förutom att vyerna från slottet är betydande för riksintresset, är de också betydande för staden som samlad kulturmiljö. Om nya exploateringar med högre och större byggnader ska komma till stånd bör dessa vara de mest prioriterade stadsprojekten i syfte att bibehålla och öka Kalmars attraktivitet.

- Detaljplanerna för Jungmannen 8 och Kvarnholmen 2:6 kan innehålla en potential att bryta upp Barlastholmens kompakta stadsfront som den idag upplevs i vyer från bland annat slottet. Genom skademildrande åtgärder, som en god gestaltning, slanka volymer och medveten utformning, kan de kumulativa effekterna av hela stadsbyggnadsprojektet minska.
- För att de negativa effekterna ska minska i större omfattning behöver skademildrande åtgärder genomföras för Kvarnholmen 2:1. Byggnadens volymverkan bör minskas i vyer från slottet, från vilket den riskerar att uppfattas som massiv och murliknande. Enbart mindre gestaltningsmässiga åtgärder i planen för Kvarnholmen 2:1 bedöms i dagsläget inte kunna mildra påverkan på riksintresset.

### Vidare arbete

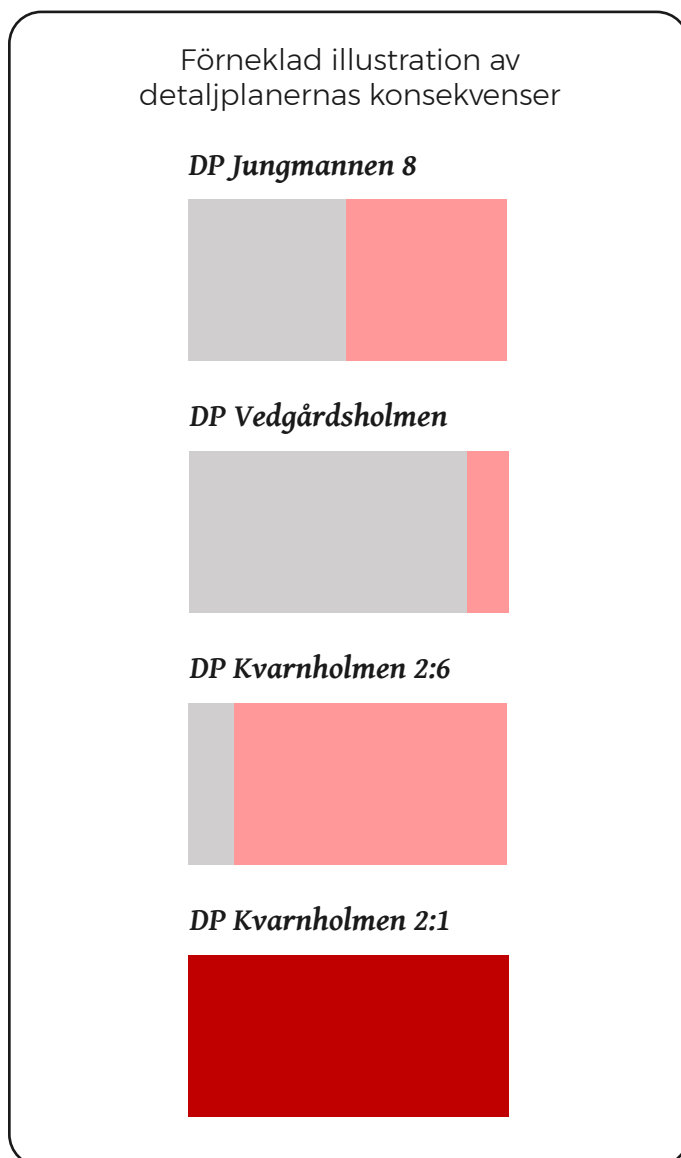
Strategier bör formuleras för hur riksintresset ska tillgodoses i fråga om tillkommande högre bebyggelse. Idag föreligger osäkerheter i vart större/högre bebyggelse på längre sikt kan komma att placeras i och invid riksintresset. Detta kan förslagsvis hanteras inom den kommunala översiktsplaneringen.



## Sammanvägd bedömning av samtliga detaljplaners konsekvens

**Den sammanvägda påverkan av exploateringen på Barlastholmen och tillkommande bedömda planer bedöms innebära att riksintressets uttryck försvagas och förvanskas.**

- Genom de additiva effekterna av tillkommande byggrätterna i bedömda detaljplaner, kommer det att bli svårare att uppleva och förstå det riksintressanta sammanhanget.
- Riksintressets uttryck och egenskaper är påfrestade av stadsbyggnadsprojektet på Barlastholmen. Kvarnholmen 2:1 innebär en större påfrestning på riksintressets värde.
- DP Kvarnholmen 2:1 innebär att uttryck för riksintresset skadas i sådan grad att det inte längre går att uppleva och förstå det kulturhistoriska sammanhanget i samma omfattning som tidigare. De kumulativa effekterna av stadsbyggnadsprojektet på Barlastholmen ökar genom föreslagna plan Kvarnholmen 2:1 markant. De föreslagna planerna Jungmannen 8, Vedgårdsholmen och Kvarnholmen 2:6 innebär ingen betydelsefull ökning av de kumulativa effekterna.



## Sammanvägd bedömning

	Förändring						
Områdets värden kommer att:	Förädlas	Förökas	Förstärkas	Förbli oförändrade	Försvagas	Förvanskas	försvinna
Innebörd	Förbättring			Ingen påverkan	Skada	Risk för påtaglig skada	
Förhållningssätt	Inspirera Berika			Hänsyn Bruka varsamt	Hindra - Lindra Minimera skadan	Ej tillåtet Undvika skadan	

### **Kontakt**

Emil Bergstén Lilja  
emil.bergsten@wsp.com  
T 010-722 87 13

Kulturmiljögruppen  
WSP Sverige AB  
Arenavägen 7  
121 88 Stockholm-Globen  
T 010-722 50 00

WSP är ett av världens ledande analys- och teknikkonsultföretag. Kulturmiljökompetensen på WSP är bred, våra medarbetare finns över hela landet och har starka kompetenser som byggnadsantikvarier, arkitekturhistoriker, konstvetare, kulturgeografer, arkeologer och samhällsplanerare. Tillsammans ser vi till att WSP kan försörja myndigheter, allmänheten, företag, exploatörer och privatpersoner med tydliga underlag och utredningar, efter de senaste rönen inom kulturmiljöfältet.

**[www.wsp.com](http://www.wsp.com)**

