

Handläggare  
Freja Råberg  
Tel. 0480-45 03 95

Datum  
Upprättad 2017-04-19  
Senast reviderad 2017-10-18

Ärendebeteckning  
2016-2474

# PLANBESKRIVNING

## Detaljplan för Tullhuset 1 Kvarnholmen, Kalmar kommun



## Antagandehandling

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



**Kalmar kommun**  
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



## Planbeskrivningens innehåll

Sammanfattning .....	4
Inledning .....	5
Bakgrund .....	5
Syfte med detaljplanen .....	5
Plandata .....	6
Planförfarande och tidsplan .....	7
Nuläge .....	8
Gällande detaljplaner .....	8
Mark- och vattenförhållanden .....	8
Kultur .....	9
Bebyggelse .....	9
Trygghet och säkerhet .....	12
Tillgänglighet och infrastruktur .....	13
Service .....	13
Teknisk försörjning .....	13
Störning och risk .....	15
Strandskydd .....	16
Planförslag .....	17
Bebyggelse .....	17
Tillgänglighet och infrastruktur .....	18
Ny service .....	19
Förändring av teknisk försörjning .....	19
Behov av åtgärd mot störning och risk .....	20
Strandskydd .....	20
Beskrivning av planbestämmelser .....	21
Genomförande och konsekvenser .....	22
Organisatoriska frågor .....	22
Fastighetsrättsliga frågor .....	22
Ekonomiska frågor .....	24
Miljökonsekvensbeskrivning .....	24
Konsekvenser av planens genomförande .....	25
Tidigare ställningstaganden .....	27

Datum  
Senast reviderad 2017-10-18

Ärendebeteckning  
2016-2474

**Planhandlingar**

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Till planen hör också:

- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

**Medverkande tjänstemän**

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret på Kalmar kommun, i samråd med kommunledningskontoret och Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Freja Råberg  
Planarkitekt

## Sammanfattning

Planförslaget möjliggör för centrumverksamheter inom fastigheten Tullhuset 1. Byggrätten föreslås regleras så att tillhörande trappor och ramper tillhör fastigheten och att byggnaden skyddas mot exteriör förvanskning och rivning. Vissa delar av byggnaden ligger under + 2,8 meter räknat från nollpunkten där av föreslås nybyggnad regleras med planbestämmelse för att förebygga risk för översvämning. Detaljplanen följer ett så kallat standardförfarande.

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

## Inledning

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

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

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

## Bakgrund

Fastigheten Tullhuset 1 har användningen allmänt ändamål i gällande detaljplan (akt 0880K-I:189 antagen 1955-10-14) då den användes för tullverksamheter. Sedan ett par årtionden tillbaka har byggnaden fått en allt mer kommersiell användning med kontors- och restaurangverksamheter. År 2009 såldes Tullhuset av Kalmar kommun till privat fastighetsägare. År 2015 inkom en ansökan om planbesked för att ändra användningen från allmänt ändamål till centrumverksamheter. År 2016 tog Samhällsbyggnadsnämnden beslut om att ta fram en detaljplan för Tullhuset 1.

## Syfte med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att ändra användning för Tullhuset 1 så att den stämmer överens med de verksamheter som finns där idag och är aktuella för framtiden. Planen syftar även till att skydda byggnadens särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värde.

## Plandata

Planområdet ligger med anslutning till Tullhamnen på sydöstra delen av Kvarnholmen (se karta nedan). Planområdet omfattar fastigheten Tullhuset 1 och anslutande trappor och ramper. Tullhusets byggnadsarea är cirka 605 kvadratmeter. I söder angränsar byggnaden till Skeppsbrogatan och i norr till Ölandsgatan.



Planområdet Tullhuset 1

Översiktlig karta som visar var i Kalmar planområdet för Tullhuset 1 ligger.



Det rödmarkerade området visar planrådets geografiska avgränsning.

## Planförfarande och tidsplan

Det finns två planförfaranden som kan användas vid framtagandet av en detaljplan, standard och utökat. Standardförfarandet kan användas om planförslaget

- är förenligt med översiktsplanen,
- är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande,
- inte är av betydande intresse för allmänheten,
- inte i övrigt är av stor betydelse och
- inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

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

Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner enligt så kallat standardförfarande. Tidsplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskedan eller nya förutsättningar under planprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete. Planens preliminära tidsplan:



Datum  
Senast reviderad 2017-10-18

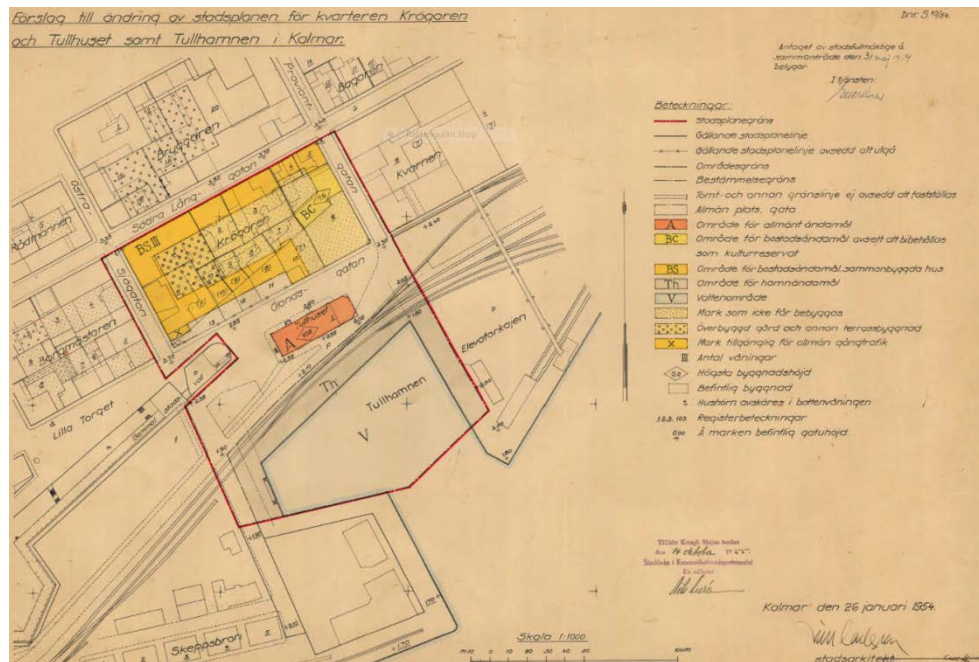
Ärendebeteckning  
2016-2474

## Nuläge

### Gällande detaljplaner

Fastigheten omfattas av ändring av stadsplan för kvarteren Krögaren, Tullhuset samt Tullhamnen i Kalmar akt 0880K-I:189 antagen 1955-10-14.

Bestämmelserna för Tullhuset 1 anger område för allmänt ändamål och en byggnadshöjd på 10,8 meter.

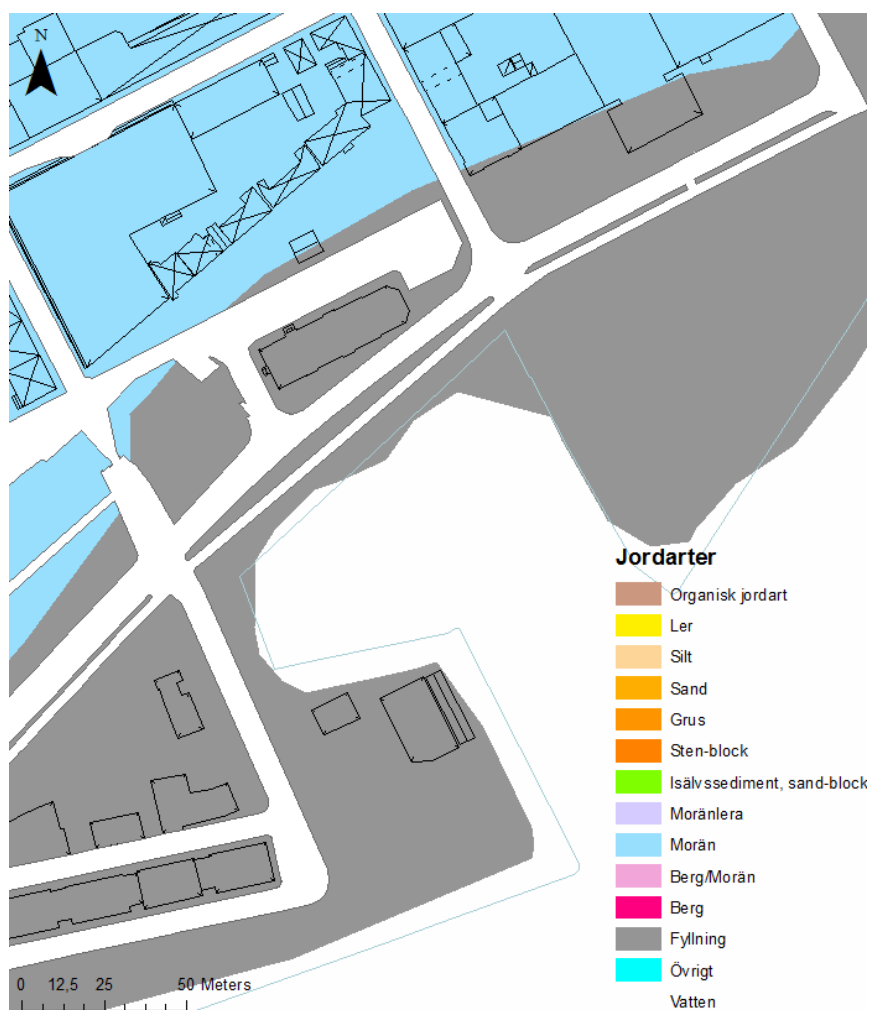


Gällande detaljplan antagen år 1955 som omfattar Tullhuset. Tullhuset har användningen allmänt ändamål.

### Mark- och vattenförhållanden

Tullhuset ligger på mark som utgörs av utfyllnader som gjordes på 1800-talet. Se bild på nästa sida.





Det mörkt gråa fältet visar utfyllnadernas utbredning.

## Kultur

Planområdet ingår i fornlämningsområde 93:1. Det innebär att kulturlager kan väntas påträffas från medeltiden, 1500- eller 1600-talet. Varje markingrepp inom planområdet kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

## Bebyggelse

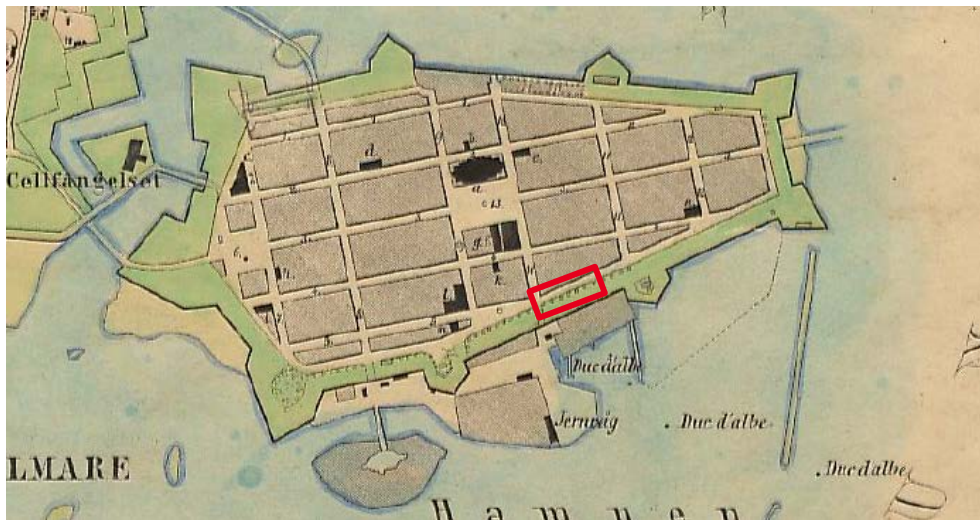
### Bebyggelseområdet

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljö H48 med motiveringen ”Befästnings- och sjöfartsstad som var huvudpunkten för Sveriges Östkustförsvar vid Danmarksgränsen fram till 1600-talets senare del och som utgör ett av landets främsta exempel på 1600-talets stadsbyggnadskonst”. Det innebär att särskild hänsyn ska tas till Kvarnholmens kulturhistoriska värden så som dess befintliga strukturer.

Datum  
Senast reviderad 2017-10-18

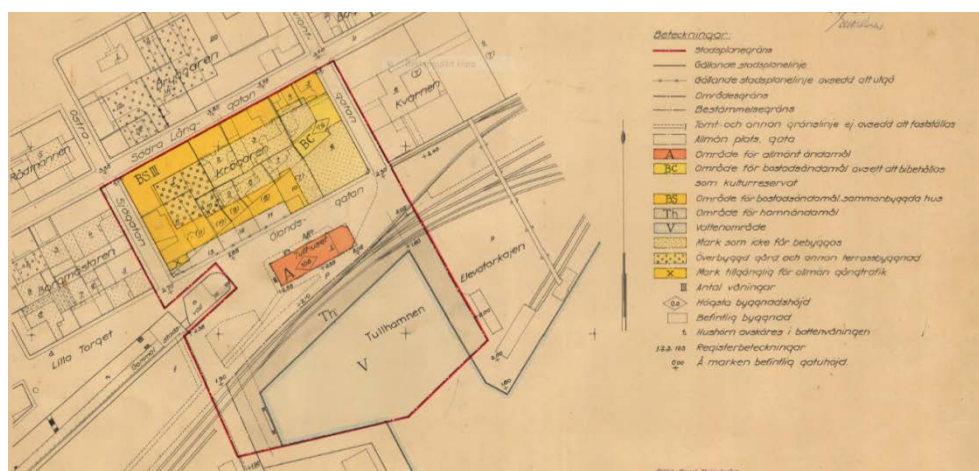
Ärendebeteckning  
2016-2474

Kalmars historiska kärna etablerades under mitten av 1600-talet efter flytten från den medeltida staden väster om slottet. En tillbakablick till år 1854 speglar hur den tidens bebyggelse och strukturer på Kvarnholmen var anpassade efter stadsmurens sträckning. Stadsmuren omgav då nästan hela Kvarnholmen som utgjorde den historiska stadskärnan. Den plats där Tullhuset står idag upptogs av stadsmuren. Se karta nedan.



Karta över Kvarnholmen från år 1884. Rött markerat område visar Tullhusets placering idag.

Befästningsstaden har senare förändrats och byggt ut med utfyllnader i nordöst och hamn i söder. Delar av stadsmuren har rivits och Tullhuset placerades i anslutning till hamnen i söder för att fungera som tullhus för tullverksamheter. Hamnområdet där Tullhuset ligger utgörs huvudsakligen av utfyllnader. Området utanför stadsmuren söder om Tullhuset har en mindre enhetlig bebyggelseutveckling med varierande strukturer i placering, volym och material från 1800- och 1900-talet.



Utdrag ur gällande detaljplan från år 1955. Delar av stadsmuren har rivits och Tullhuset placerades i anslutning till hamnen.

Datum

Senast reviderad 2017-10-18

Ärendebeteckning

2016-2474

Idag är Tullhuset och andra byggnader i hamnområdet utanför stadsmuren präglad av förändringar från nya kommersiella funktioner under senare årtionden. Marken som angränsar till Tullhuset utgörs till stor del av bilparkering. Omvandlingen av marken angränsande till Tullhuset förvanskar den historiska läsbarheten i strukturerna eftersom stadsmurens sträckning inte längre är läsbar.

Tullhuset utgör en kulturhistoriskt intressant byggnad. Huset ritades av stadsingenjören C H Öhnell och byggdes år 1886 för hamn- och tullverksamheter. Någon gång mellan år 1900 och 1903 förlängdes Tullhuset med en två våningar hög tillbyggnad mot öster. Tillbyggnaden utfördes i samma stil och med samma fasadmateriell som den ursprungliga byggnadsdelen. Den symmetriska fasaden mot hamnen tillkom därefter. År 1922 byggdes ännu en förlängning av byggnaden i en våning åt öster. År 1995 upphörde tullverksamheterna och ersattes av kontorsverksamheter. Idag används en del av byggnaden som restaurang och de andra delarna som kontor.

Den delen av byggnaden som är uppförd i två våningar är markerad på 1989 års karta över ”bevarandevärd bebyggelse med mera i Kalmar centrum”. Kartan redovisar ställningstaganden i kommunfullmäktiges beslut den 29 september 1980 § 247. Enligt kartan ska ”bevaring främjas och rivning motverkas”. Vidare skrivs att Tullhuset kan bli Q/q-märkt eller förklarad som byggnadsminne. I de tidigare nämnda antikvariska synpunkterna som lämnades i samband vid bygglov för ramp och ytterdörr beskrivs Tullhuset som en omistlig byggnad. Det framhålls även att bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden bör skyddas.

I rapporten Riksintresse etapp 1 framhålls att enhetligheten i Ångkvarnen och Tullhuset utgör en signifikant egenart och markant gatufasad som ska hitta ett samspel med nya funktioner. I den fördjupade översiktsplanen för Kvarnholmen pekas Tullhuset ut som ett byggnadsverk vars dominans ska vidmakthållas i stadssiluetten vid vidare utveckling av staden.

Datum  
Senast reviderad 2017-10-18

Ärendebeteckning  
2016-2474



Tullhuset utgör en kulturhistorisk intressant byggnad med sin markanta gatufasad.

## Trygghet och säkerhet

Stadsrummet som den norra fasaden vänder sig mot är relativt definierat och skapar en känsla av trygghet på platsen. Den rörelse som sker i rummet sker långsamt, dels eftersom markbeläggningen gör det svårt att ta sig fram snabbt samt att det är en yta som alla trafikslag ska samsas om. Det sker mänsklig rörelse i stadsrummet stora delar av dygnet eftersom det finns en variation av bostäder och verksamheter som är öppna från morgon till kvällstid. Kvällstid är stadsrummet belyst av gatubelysning. Dock kan det tänkas finnas en viss otrygghet i den västra och östra delen av stadsrummet som upptas av bilparkeringsplatser och skapar platser där det saknas mänsklig närvaro.



Det finns en variation av verksamheter och bostäder som gör att det sker rörelse i stadsrummet stora delar av dygnet.



Den östra och västra delen av stadsrummet kan upplevas otryggt eftersom det saknas mänsklig närvaro.

Gaturummet som den södra fasaden vänder sig mot är något mindre odefinierat. I rummet sker rörelser i hög fart. Bilvägen som rak och de motorfordon som passerar har en hög hastighet. Gång- och cykeltrafiken sker på ytan närmast hamnen. Gaturummet är belyst kvällstid men saknar faciliteter som gör att man stannar upp och vistas där. Sommartid finns en mindre

uteservering intill Tullhusets norra fasad som kan tänkas bidra med en känsla av trygghet för den som passerar eller stannar upp.



I gaturummet som vänder sig mot Tullhusets södra fasad sker rörelser i höga hastigheter.



Sommartid finns en uteservering som kan tänkas bidra till en upplevd känsla av trygghet.

## Tillgänglighet och infrastruktur

### Parkering och kommunikationer

Idag går det att ta sig till Tullhuset med både bil, buss, cykel och till fots. Busshållplatsen ligger strax sydväst om planområdet och har en turtäthet på en gång i timmen. Besökare och personal som kommer med bil hänvisas till allmän parkering som finns i anslutning till byggnaden. Vid Tullhusets norra fasad finns idag en cykelparkering där personal och besökare kan parkera sin cykel. Då Tullhuset ligger centralt är det enkelt att ta sig dit till fots på mindre än två minuter från Stortorget. Idag finns infart för bilar i anslutning till byggnaden.

### Varutransport

Varutransport och avlastning sker idag norr om byggnaden. Varorna förs in i byggnaden direkt.

### Service

Idag finns det kontor- och restaurangverksamheter i Tullhuset.

## Teknisk försörjning

### VA och dagvatten

Planområdet omfattas av verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Kalmar Vatten tar hand om vatten, avlopp och dagvatten i sina system.

## El, tele och fjärrvärme

Tullhuset är anslutet till el, tele och fjärrvärme. Samtliga ledningar är nedgrävda. Den befintliga anslutningen för el, tele och fjärrvärme bedöms som tillräcklig.

## Avfallshantering

Idag sköts avfallshanteringen i sopkärl intill Tullhusets norra fasad på kommunens mark. Avfallshanteringen gör att den norra sidan av byggnaden upplevs som en baksida.



Avfallshanteringen bidrar till att norra sidan av byggnaden upplevs som en baksida.

## Tekniska anläggningar

### *Luftkonditionering*

Utanför planområdet, mot byggnadens norra fasad, har en teknisk anläggning för luftkonditionering anordnats. Denna ska enligt planförslaget anpassas till byggnadens kulturhistoriska värde. Anläggningen står delvis på kvartersmark och allmän platsmark.



Bilden visar den tekniska anläggningen för luftkonditionering som står mot byggnadens norra fasad.

## Störning och risk

### Översvämningrisk

Östra delen av planområdet ligger under 2,8 meter över havsnivån. Se bild nedan.



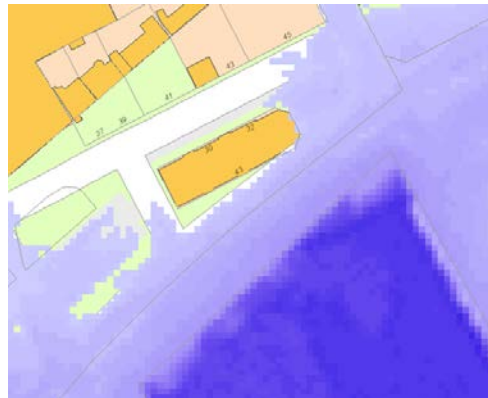
Den mörkt rosa linjen markerar 2,5 meter höjdkurva

Om ett 20-års regn skulle komma och havsnivån har stigit till 1,5 meter så skulle Tullhuset inte påverkas avsevärt. Skulle det komma ett 20-års regn och havsnivån däremot ha stigit till 2,5 meter så skulle Tullhuset påverkas avsevärt mer.

Se bilder på nästa sida.



Bilden visar hur planområdet och omkringliggande miljö ser ut om ett 20-års regn skulle komma och om havsnivån har stigit 1,5 meter.



Bilden visar hur planområdet och omkringliggande miljö ser ut om ett 20-års regn skulle komma och havsnivån har stigit 2,5 meter.

## Strandskydd

Om strandskyddet tidigare varit upphävt i detaljplan återinträder det om området ersätts av en ny detaljplan. Eftersom en ny detaljplan ersätter en tidigare ligger Tullhuset inom strandskyddsområde och skyddas därför av strandskyddet. Strandskyddet gäller 100 meter ut i vattnet från strandlinjen och 100 meter in på land.



## Planförslag

### Bebyggelse

Byggnaden föreslås regleras med användningen centrumverksamheter. Användningen centrumändamål innebär att byggnaden får användas för verksamheter med kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Till byggnaden föreslås anslutande trappor och ramper regleras på kvarteretsmark eftersom de är viktiga för att den föreslagna användningen av byggnaden ska vara tillgänglig och fungera. Genom att reglera anslutande trappor och ramper på kvarteretsmark innebär det även att byggrätten föreslås utökas. Marken som är avsedd för trappor, ramper och hiss får inte förses med byggnad. Syftet med planbestämmelsen är att göra den första våningen tillgänglig.

Tullhuset föreslås skyddas mot exteriör förvanskning och rivning. De exteriöra karaktärsdrag som är viktiga att bevara är:

- Symmetriskt utformade fasader i klassicistisk stil med framskjutande risaliter
- Valmat sadeltak
- Takkupor
- Korspontfönster
- Ljus putsfasad och dess ornament



Bilden visar en av de framskjutande risaliterna på Tullhuset. En risalit är ett svagt framskjutande parti av en fasad genom byggnadens hela höjd.



Bilden visar en av takkuporna som Tullhuset har som är vänd mot söder.

Vid framtida underhåll av byggnadens exteriör bör en byggnadsantikvarie kontaktas och ett traditionellt utförande användas. Nockhöjden föreslås regleras till 10,5 meter över markhöjd på den västra delen av byggnaden och 6 meter över markhöjd i den östra delen av byggnaden. Det är samma höjd som byggnaden har idag och syftet med bestämmelsen är att bevara byggnadens volym och utseende.

## Tillgänglighet och infrastruktur

### Byggnadens tillgänglighet

Planen föreslår att anslutande trappor och ramper till Tullhuset som syftar till att underlätta tillgängligheten till första våningen regleras på kvarteretsmark. Det innebär att fastighetsägaren får ansvaret och möjligheten att göra åtgärder för att säkerställa byggnadens tillgänglighet. I plankartan regleras ett avgränsat område i anslutning till samtliga entréer att endast trappa, ramp och hiss får placeras där för att underlätta tillgängligheten till första våningen. Trappa, hiss och ramp ska placeras utvändigt och endast i syfte att underlätta första våningens tillgänglighet eftersom det finns nivåskillnader mellan golvnivå och marknivå. Vid eventuella åtgärder som syftar till att underlätta första våningens tillgänglighet inom redovisat området bör en byggnadsantikvarie kontaktas för att säkerställa att byggnadens exteriör inte förvanskas eftersom byggnaden även är skyddad mot exteriör förvanskning.

### Parkering

Utifrån Kalmar kommuns riktlinjer för parkering ska totalt 20 parkeringsplatser för bil och 24 parkeringsplatser för cykel lösas till verksamheterna. Siffrorna är uträknade efter den användning som är mest trolig i framtiden och som användningen centrumverksamheter innefattar. På övervåningen är behovet baserat på kontorsverksamheter och på bottenplan på handelsverksamheter (se tabell nedan). Enligt Boverkets byggregler ska även minst en bilparkeringsplats för personer med rörelsesnedsättning ordnas inom 25 meters gångavstånd från entréer till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Se tabell med grundtal för bil- och cykelparkering nedan.

Grundtal för parkering								
Kalmar kommun 2016								
	CYKEL				BIL			
	ZON A	ZON B	ZON C	ZON D	ZON A	ZON B	ZON C	ZON D
<b>KONTOR OCH INDUSTRI</b>								
	<i>Anställda + besökare</i>				<i>Anställda + besökare</i>			
Kontor: P-platser per 1000 m <sup>2</sup> BTA	20 + 2	16 + 2	12 + 1	8 + 1	14 + 1	20 + 2	22 + 2	26 + 3
Industri: P-platser per 1000 m <sup>2</sup> BTA	8 + 1	6 + 0,4	3 + 0,2	3 + 0,2	5 + 0,4	8 + 1	8 + 1	10 + 1
<b>HANDEL</b>								
	<i>Anställda + besökare</i>				<i>Anställda + besökare</i>			
Generellt: P-platser per 1000 m <sup>2</sup> BTA	8 + 25	6 + 20	5 + 15	3 + 10	5 + 25	8 + 30	8 + 32	10 + 33
Dagligvarubutik: P-platser per 1000 m <sup>2</sup> BTA	10 + 35	8 + 28	6 + 21	4 + 14	7 + 35	10 + 42	11 + 44	13 + 46
Sällanvarubutik: P-platser per 1000 m <sup>2</sup> BTA	5 + 15	4 + 12	3 + 9	2 + 6	4 + 15	5 + 18	6 + 19	7 + 20
<b>RESTAURANG OCH HOTELL</b>								
	<i>Anställda + besökare</i>				<i>Anställda + besökare</i>			
Restaurang: P-platser per 1000 m <sup>2</sup> BTA	5 + 35	4 + 28	3 + 14	2 + 14	4 + 32	5 + 35	6 + 39	7 + 42
Hotell: P-platser per 1000 m <sup>2</sup> BTA	2 + 15	1 + 12	1 + 9	1 + 6	1 + 14	2 + 15	2 + 17	2 + 18

Grundtal för parkering hämtad från Kalmar kommuns riktlinjer för parkering. Planområdet ingår i zon A.

Parkeringsefterfrågan är inte tillgodosedd inom fastigheten. För äldre fastigheter, så som Tullhuset, kan det hända att parkeringsefterfrågan för den befintliga fastigheten inte är tillgodosedd. Praxis är att kommunen endast ställer krav på de extra parkeringsplatserna som ombyggnaden medför.

Eftersom detaljplanen föreslår den användning som Tullhuset används till redan idag tillkommer därför inget extra krav på att lösa parkeringsefterfrågan. Besökare och personal hänvisas till allmänna parkeringsplatser för bilar och cyklar. I dagsläget är det enkelt att ta sig till Tullhuset till fots, cykel, buss och bil.

### **Varutransport**

Varutransport kan även i fortsättningen ordnas vid Tullhusets norra fasad utifrån förutsättningen att varorna bärs in i Tullhuset direkt.

### **Räddningsväg**

Vid eventuell utryckning för brandkår finns möjlighet att komma åt byggnaden med hjälp av en bärbar stege eftersom höjden vid det högsta fönstrets underkant är lägre än 11 meter. Runt byggnaden finns även en plan markyta som är minst 4 kvadratmeter för att kunna resa stegen. Det finns även möjlighet att komma åt byggnaden med höjdfordon.

Idag saknas en nödutgång från plan två. Denna har tidigare ordnats provisoriskt med en byggnadsställning vid byggnadens norra fasad på allmän platsmark. I fortsättningen ska nödutgång ordnas inom byggnaden.

### **Ny service**

Planförslaget möjliggör för centrumverksamheter i hela byggnaden.

### **Förändring av teknisk försörjning**

#### **El, tele och fjärrvärme**

I nordvästra delen av planområdet finns en ledning som tidigare varit av allmänt intresse men som inte längre är i drift. Därav regleras inte marken med planbestämmelsen underjordisk ledning (u) i detaljplan.

#### **Avfallshantering**

I planförslaget finns möjligheter att ordna avfallshantering inne i byggnaden.

### **Tekniska anläggningar**

#### **Luftkonditionering**

I fortsättningen ska anläggningen för luftkonditionering i första hand ordnas i eller på byggnaden i samråd med antikvarie.

## Behov av åtgärd mot störning och risk

### Åtgärd mot översvämning

Nybyggnad föreslås utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +2,8 meter (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion (4 kap. 12§ 1 samt 4 kap 16§ PBL).

### Strandskydd

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och samtidigt bibehålla goda livsvillkor för växt- och djurliv på land och i vatten. Med stöd av de särskilda skälen enligt 7 kap 18c § MB upphävs strandskyddet i detaljplanen då planområdet redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Eftersom planområdet redan är bebyggt och används på det sätt som planföreslaget föreslår bedöms växt- eller djurlivet inte påverkas negativt. Allmänhetens tillgång till vattnet bedöms inte heller påverkas negativt.

## Beskrivning av planbestämmelser

### Kvartersmark

- Tullhuset föreslås få användningen centrumändamål. Användningen centrumändamål innebär att byggnaden får användas till verksamheter med kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.
- Tullhuset bedöms som en värdefull och omistlig byggnad. Byggnaden föreslås därav skyddas mot exteriör förvanskning och rivning. Särskild hänsyn ska tas till de karaktärsdrag som beskrivs under planförslaget och rubriken *Bebyggelse*.
- För att säkerställa att byggnadens höjd bevaras föreslås nockhöjden på den västra delen av byggnaden regleras till 10,5 meter över markhöjd och den östra delen till 6 meter över markhöjd.
- För att byggnaden ska vara lämplig ur tillgänglighetssynpunkt för den föreslagna användningen ”centrumverksamheter” föreslås tillhörande trappor och ramper regleras på kvartersmark. I planen regleras att de ytor där trappor och ramper finns inte får förses med byggnad. Endast trappa, ramp och hiss får placeras utvändigt i anslutning till byggnaden för att underlätta tillgängligheten till första våningen inom redovisat område. Anledningen till bestämmelsen är för att trappor och ramper ska regleras på kvartersmark, men att markytan endast får användas för det avsedda ändamålet som trappa, hiss och ramp är för att underlätta tillgängligheten till första våningen.
- Vissa delar av planområdet är lågt beläget och ligger nära Kalmarsund. Det innebär att hänsyn måste tas till framtida risker för översvämning. Därav föreslås planbestämmelse som reglerar att ny- och tillbyggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +2,8 meter (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion (4 kap. 12§ 1 samt 4 kap 16§ PBL).

### Administrativa bestämmelser

- Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dagen planen vunnit laga kraft.
- Om strandskyddet tidigare varit upphävt i detaljplanen så återinträder det om området ersätts av en ny detaljplan. Eftersom en ny detaljplan ersätter en tidigare ligger Tullhuset inom strandskyddsområde och skyddas därför av strandskyddet. Strandskyddet gäller 100 meter ut i vattnet från strandlinjen och 100 meter in på land. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och samtidigt bibehålla goda livsvillkor för växt- och djurliv på land och i vatten. Med stöd av de särskilda skälen enligt 7 kap 18c § MB upphävs strandskyddet i detaljplan då planområdet redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Eftersom planområdet redan är bebyggt och används på det sätt som planförslaget föreslår bedöms

växt-eller djurlivet inte påverkas negativt. Allmänhetens tillgång till vattnet bedöms inte heller påverkas negativt.

## Genomförande och konsekvenser

### Organisatoriska frågor

#### Genomförandetid

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

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

#### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för underhåll och skötsel av allmän platsmark som angränsar till planområdet.

#### Regler och tillstånd

Planområdet ingår i fornlämningsområde 93:1. Det innebär att kulturlager kan väntas påträffas från medeltiden, 1500- eller 1600-talet. Varje markingrepp inom planområdet kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

#### Fastighetsrättsliga frågor

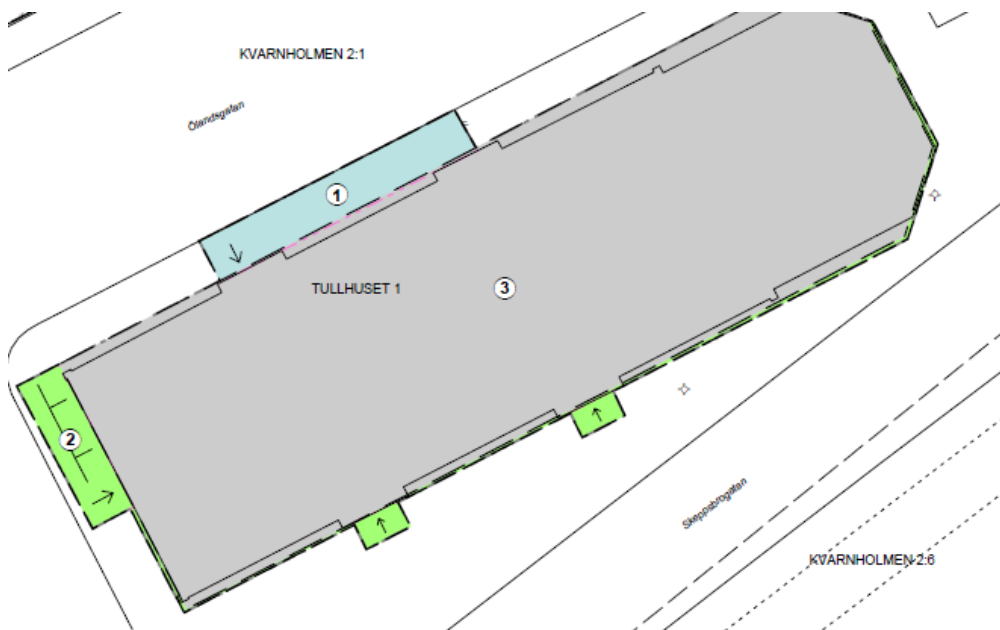
De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet. Förändringarna framgår av text och karta nedan.

När planen ska genomföras fastighetsrättsligt behöver fastighetsregleringar göras i en Lantmäteriförrättning. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

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

## Fastighetsbildning

Fastighet befintlig/ny	Konsekvenser, åtgärder
Kvarnholmen 2:1	Från Kvarnholmen 2:1 ska två områden överföras till Tullhuset 1. Område 1 är ca 35 m <sup>2</sup> och område 2 (som går runt byggnaden på tre sidor av byggnaden) är ca 39 m <sup>2</sup> .
Tullhuset 1	Från Kvarnholmen 2:1 ska två områden överföras till Tullhuset 1. Område 1 är ca 35 m <sup>2</sup> och område 2 (som går runt byggnaden på tre sidor av byggnaden) är ca 39 m <sup>2</sup> .



Karta som tillsammans med tabellen ovan visar de fastighetsrättsliga konsekvenserna av planen.

## Rättigheter

Inga rättigheter behöver bildas med anledning av planen.

Avtalsservitut för Tullhuset 1 som belastar Vedgårdsholmen 15 (intrång, rätt för trafik med hamnkranar mm, 08-IM-90/19948.1) ska överföras på annan förmånsfastighet som ägs av kommunen. Ifall servitutet visar sig inte behövas längre, kan det istället upphävas.

## Andra fastighetsrättsliga konsekvenser

I tidigare plan var kvartersmarken avsedd för allmänt ändamål. Som en följd av ändringen till centrumändamål, upphör även de inlösenrättigheter och

inlösenkyldigheter för kommunen som var förenade med den tidigare användningsbestämmelsen.

## Ekonomiska frågor

### Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

- Planförslaget kan innebära att fastigheten Tullhuset 1 får ett högre värde eftersom byggnaden tillåts användas för centrumverksamheter.
- Fastighetsägaren ansvarar för kostnader för skötsel av byggnaden och tillhörande trappor och ramper inom fastigheten.
- För att genomföra planen kan lantmäteriförrättning behöva göras. För den mark som förs över till kvartermark kan eventuell ersättning komma att krävas. Det innebär en ökad kostnad för fastighetsägaren.

### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

- Planförslaget medför inga kostnader för Samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret eller serviceförvaltningen.

## Ersättning

Kalmar kommun bedömer inte att planändringen kommer att innebära att ersättning ska betalas ut till fastighetsägaren. Den ändrade användningen medför inte att fastighetsägaren förhindras att fortsätta använda byggnaden på det sätt som gjordes innan planändringen. Planbestämmelserna som skyddar byggnaden mot exteriör förvanskning och rivning försvårar inte heller den pågående markanvändningen.

## Planavgift

Plankostnaden regleras i ett särskilt avtal och därav ska planavgift inte utgå vid bygglov.

## Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt PBL 5:18 ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om ”detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

Miljökonsekvensbeskrivningen skall möjliggöra en samlad bedömning av en planerad anläggnings-, verksamhets- eller åtgärdsinverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten och andra resurser”. För att avgöra om en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas görs en behovsbedömning med syfte att ta reda på om en betydande miljöpåverkan uppstår till följd av detaljplanen.



## Behovsbedömning

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

## Konsekvenser av planens genomförande

Nedan beskrivs de konsekvenser som föranlett särskild planbestämmelse.

## Bebyggelse

Konsekvenserna för Tullhuset blir att dess karaktärsdrag som är viktiga för dess kulturhistoriska värde bevaras samt att den skyddas mot rivning. Stadsbilden kommer inte att påverkas av planförslaget. Den utökade byggrätten kommer inte heller att påverka byggnaden avsevärt eftersom marken som tillkommer inte får förses med byggnad.

Den föreslagna användningen ”centrumverksamheter” innebär att Tullhuset kommer att fortsätta att användas till det som den redan används till. Planen gör det möjligt att fortsätta använda Tullhuset för den användning som är aktuell idag och i framtiden. Användningen skulle kunna innebära att flera skyltar och flaggor efterfrågas. För att historiska byggnader ska kunna finnas kvar är det viktigt att de hittar ett samspel med nya funktioner.

## Tillgänglighet och infrastruktur

Detaljplanen förbättrar byggnadens tillgänglighet genom att reglera tillhörande trappor och ramper på kvartersmark. Byggnaden blir mer tillgänglig för användare och besökare.

Planförslaget innebär att parkeringsbehovet för bil och cykel ska tillgodoses på allmän parkering. Det innebär att Tullhusets parkeringsbehov hamnar på kommunens ansvar och belastar det befintliga systemet. Dock bedöms tillgängligheten för bilister vara god i dagsläget och det finns goda möjligheter att ta sig till och från Tullhuset till fots, med cykel, kollektiva färdmedel och bil.

## Service

Planförslaget innebär att Tullhuset kan användas för centrumverksamheter. Det bidrar till aktiva fasader i Kalmar stadskärna som i sin tur kan bidra till en ökad upplevd trygghet och därmed den sociala hållbarheten. Verksamheter som har öppet kvällstid kan innebära ett ökat flöde av människor i området på kvällen som också kan bidra till en ökad upplevd trygghet.

## Teknisk försörjning

Planförslaget innebär att avfallhanteringen ska ordnas i byggnaden. Det innebär att marken som angränsar till byggnadens norra fasad blir fri från sopkärl och

rummet på norra sidan av Tullhuset bidrar till en trevligare stads- och boendemiljö.

### **Störning och risk**

Vissa delar av den mark som byggnaden står på ligger under 2,8 meter över nollpunkten. Det innebär att de är utsatta för en risk för översvämning. Därav föreslås planbestämmelse som reglerar att nybyggnad ska utformas så att vatten till följd av stigande havsnivåer upp till nivån +2,8 meter normalvattenstånd(RH2000) inte påverkar de delar av konstruktionen som inte tål vatten. Byggnadens konstruktion ska under denna nivå vara vattenbeständig och uppfylla de egenskapskrav så att byggnadens avsedda funktion kan bibehållas (4 kap. 12§ 1 samt 4 kap 16§ PBL).

## Tidigare ställningstaganden

### Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljö (Kalmar H48). Motiveringen lyder ”Befästnings- och sjöfartsstad som var huvudpunkten för Sveriges Östkustförsvar vid Danmarksgränsen fram till 1600-talets senare del och som utgör ett av landets främsta exempel på 1600-talets stadsbyggnadskonst”. Hur planförslaget påverkar riksintresset för kulturmiljö beskrivs under rubriken kulturmiljö.

Planområdet ingår även i området för riksintresse för sjöfart. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

### Fornlämningar

Planområdet ingår i fornlämningsområde 93:1. Det innebär att kulturlager kan väntas påträffas från medeltiden, 1500- eller 1600-talet. Varje markingrepp inom planområdet kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

### Strandskydd

Om strandskyddet har varit upphävt i en detaljplan återinträder det om området ersätts av en ny detaljplan. Eftersom en ny detaljplan ersätter en tidigare ligger Tullhuset inom strandskyddsområde och skyddas därför av strandskydd.

### Miljö kvalitetsnormer

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

#### *Utomhusluft*

Miljö kvalitetsnormer (MKN) gäller för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bensen(a)pyren och ozon. I Kalmar har mätning av luftkvaliteten pågått sedan 2002, mätningarna har sammanställts av Kalmar läns luftvårdsförbund. MKN för PM10, PM2,5 och kvävedioxid har inte överskridits under de år som mätningar har gjorts, dock överskreds de nationella miljömålen för bensen.

#### *Vatten*

För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljö kvalitetsnormer för vatten (*Vattenförvaltningsförordningen 2004:660*). Vattenmyndigheterna beslutade i december 2009 om de normer (=kvalitetskrav) som ska gälla för yt- och grundvatten. Målsättningen var att alla vattenförekomster skulle ha uppnått god status 2015. Eftersom det bedömts tekniskt omöjligt att uppnå statusen till år 2015 har ett nytt mål satts att vattenförekomsterna senast år 2021 ska ha uppnått god ekologisk status. I förslaget till ny klassning inför perioden 2016-2021 föreslås fortsatt måttlig

ekologisk status med en förlängd tidsfrist till 2027. Miljöproblemet bedöms främst vara övergödning.

## Översiktsplan Kalmar kommun

Kalmar kommuns strategi i översiktsplanen (antagen KF 2013) är att beakta Kalmars kulturhistoria och kulturmiljö som helhet vid utveckling av staden och att anpassa framtida projekt till platsens kvaliteter. Planområdet ingår i ett område som kallas för befästningsstaden. Befästningsstaden utgör ett historiskt kärnområde med internationellt värde för Kalmar kommuns vision för innerstaden imorgon. Ett av Kalmar kommuns ställningstaganden är att lyfta fram befästningsstaden Kalmar.

Planen tar hänsyn till översiktsplanens riktlinjer för Kalmars kulturhistoria och kulturmiljö som helhet och anpassar planförslaget till platsens kvaliteter. Byggnaden inom planområdet skyddas från exteriör förvanskning och rivning.

## Kalmar riksintresse, Etapp 1: norra delen

Kalmar Kommun har tillsammans med Länsstyrelsen i Kalmar län tagit fram en uppgradering av riksintressebeskrivningen för kulturmiljön i Kalmar stad. Syftet med beskrivningen är att utgöra ett gott planerings- och beslutsunderlag för det fortsatta utvecklingsarbetet med Kalmar. Riksintresset syftar till att tillvarata, utveckla och förstärka kulturhistoriska värden i existerande bebyggelsemönster genom olika bevarandestrategier.

Hamnområdet där Tullhuset ligger präglas av stadens senare utvecklingsskeden med en större bebyggelseskala och består av stora ytor ämnade för hamnverksamhet. Öppenheten i mötet mellan hamnområdet och befästningsstaden utgör en karaktär som håller isär olika utvecklingsskeden i staden. Riksintressebeskrivningen framhåller att framtida förändringar i hamnområdet bör fokusera på en ökad kontakt med vattnet, Slottsfjärden, slottet och slottsparken i söder. Områdets särskilda värde med utsikt och vattenkontakt bör odlas på ett sätt som bidrar till att bebyggelsens hamnkaraktär vidmakthålls. Vidare framhålls att enhetligheten i Ångkvarnen och Tullhuset utgör en signifikant egenart och markant gatufasad som bör finna ett samspel med nya funktioner.

Detaljplanen tar hänsyn till Kalmar riksintresses rekommendationer och eventuella framtida förändringar i området. Genom användningen centrumverksamhet skapas förutsättningar för Tullhuset att finna samspel med nya funktioner utanför planområdet.

## Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Kvarnholmen (antagen KF 2011) pekas Tullhuset ut som ett byggnadsverk vars dominans ska vidmakthållas i stadssiluetten vid vidare utveckling av staden. För att stärka arvet från 1600-talsplanen ska befästningens gräns tydliggöras genom att skapa kontraster som

angränsar till den. Angränsande ytor till befästningsmuren ska utgöra publika rum. Det framhålls att hamnområdet ska utgöra ett offentligt rum och att utsikter, vattenkontakt och platsens öppenhet bör bevaras. Eventuella byggnadstillägg bör utformas så att platsens hamn- och sjöfartskaraktär vidmakthålls. Det poängteras att även om det är viktigt att slå vakt om de historiska strukturella dragen måste befästningsstaden hållas levande och vara dynamisk.

Vidare framhåller Kalmar kommun i den fördjupade översiktsplanen att för att skapa publika rum som känns välkomnande och inkluderande för besökare och samtidigt ger ett rikt vardagsliv för dem som lever och verkar inom planområdet ska det finnas människor. Det kan skapas genom så kallade aktiva fasader. Aktiva fasader skapas genom att entréer placeras mot det publika rummet och att bottenvåningar får ett aktivt innehåll i strategiskt viktiga lägen.

I den fördjupade översiktsplanen är en av Kalmar kommuns strategier att koppla samman stadsdelar som inte är sammanhängande. Tullhamnen där Tullhuset ligger behöver starkare kopplingar i sydvästlig riktning. Skeppsbrogatan som angränsar till planområdet beskrivs som en barriär som skärmar av kajer och vatten från övriga staden. Gatan föreslås tona ner biltrafiken och få stadsgatukaraktär.

Planförslaget följer de riktlinjerna som beskrivs i den fördjupade översiktsplanen och berör planområdet. Det kulturhistoriska värdet i byggnaden skyddas genom skydd mot exteriör förvanskning och rivning. Samtidigt hålls byggnaden levande och dynamisk genom att föreslå användningen centrumändamål. Det innebär att byggnaden får en ny användning som är anpassad till dagens efterfrågan samtidigt som den är flexibel för eventuella framtida användningar. Genom att möjliggöra service på bottenplan skapas aktiva fasader som är i linje med den fördjupade översiktsplanens strategier. Genom att begränsa planområdet intill fastigheten hindrar planen inte en framtida utveckling av hamnområdet som helhet.

### **Riktlinjer för parkering i Kalmar kommun – i detaljplan och bygglov**

Kalmar kommun har tagit fram Riktlinjer för parkering i Kalmar kommun – i detaljplan och bygglov (antagen KF 2016) som ska utgöra underlag hur parkeringsfrågor ska hanteras vid framtagandet av detaljplaner. Riktlinjerna ska tillämpas vid nybyggnad, tillbyggnad och vid ändrad användning av befintlig funktion.

I första hand ska parkeringsefterfrågan lösas inom den egna fastigheten. Går inte det att lösa kan parkeringsefterfrågan lösas genom avtal på annan fastighet eller genom parkeringsköp i en parkeringsanläggning. Enligt Boverkets byggregler ska parkeringsplatser för personer med rörelsenedsättning ordnas inom 25 meters gångavstånd från entréer till publika lokaler, arbetslokaler och

bostadshus. Gällande cykelparkering handlar det om att se till att det finns många och attraktiva cykelparkeringar så att cyklandet kan öka.

Parkerings efterfrågan är inte tillgodosedd inom fastigheten. För äldre fastigheter, så som Tullhuset, kan det hända att parkerings efterfrågan för den befintliga fastigheten inte är tillgodosedd. Praxis är att kommunen endast ställer krav på de extra parkeringsplatserna som ombyggnaden medför. Eftersom detaljplanen föreslår den användningen som Tullhuset används till redan idag tillkommer därför inget extra krav på att lösa parkerings efterfrågan. Besökare och personal hänvisas till allmänna parkeringsplatser för bilar och cyklar. I dagsläget är det enkelt att ta sig till Tullhuset till fots, cykel, buss och bil. Se mer i planförslaget under rubriken *Tillgänglighet och infrastruktur*.

### **Antikvariska synpunkter efter besiktning i samband med bygglov för ändring av byggnad 2016-03-22**

I samband med en besiktning av Tullhuset som gjordes innan planerade förändringar av befintliga och nya entréer till byggnaden gavs antikvariska synpunkter. Dessa gjordes av sakkunnig för att se till att förändringarna anpassades till byggnadens befintliga karaktär och arketoniska kvaliteter. I den antikvariska bedömningen beskrivs Tullhuset som en omistlig byggnad. Vidare skrivs att bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Bygglovet hänvisar till följande skyddsbestämmelser:

- Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (2 kap 6 § *plan- och bygglagen*).
- Byggnaden får inte förvanskas (8 kap 13 § *plan- och bygglagen*). Underhåll ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadens värde.
- Utformningen av byggnaden och dess historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska bevaras (8 kap 14 § *plan- och bygglagen*).

Detaljplanen har tagit hänsyn till de antikvariska synpunkterna genom skydd mot exteriör förvanskning och rivning.

### **Lägsta färdiga golvhöjd**

I Samhällsbyggnadsnämnden fattades 2012-12-19 beslut om riktlinjen att lägsta färdiga golvhöjd för bostäder ska vara belägen minst 2,65 meter över nollplanet utifrån det nationella höjdsystemet RH2000. Vissa delar ligger under 2,65 meter och för att ta höjd för framtida klimatförändringar reglerar planen att vid nybyggnad ska den utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +2,8 meter över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion. Det innebär att vid eventuell nybyggnad minskar risken för översvämning inom planområdet.