



§ 215

Handläggare: Freja Råberg

Dnr: 2016-2474

Ärende: Detaljplan för Tullhuset 1, Kvarnholmen, Kalmar kommun

Beskrivning: 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.

Handling: Tjänsteskrivelse 2017-10-18.
Granskningsutlåtande 2017-10-18.
Förslag till detaljplan senast reviderad 2017-10-18.

BESLUT: Samhällsbyggnadsnämnden godkänner utlåtandet som kommunens och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan senast reviderad 2017-10-18.

Jäv: Björn Strimfors deltog ej i handläggningen av detta ärende p g a jäv.

Detaljplan för Tullhuset 1 Kvarnholmen, Kalmar kommun

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2017-09-01– 2017-09-22. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Under granskningen har det totalt inkommit fyra gransknings svar. Samtliga granskningsinstanser som har yttrat sig har inga synpunkter på planförslaget. Mindre redaktionella synpunkter har lämnats till planhandläggaren. Inför antagande har mindre redaktionella justeringar gjorts i plankarta och planbeskrivning.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens har inga synpunkter som måste beaktas för att planförslaget ska kunna anses vara förenligt 11 kap. PBL och därmed riskera att överprövas.

Kommentar: Noteras.

Datum
2017-10-18

Ärendebeteckning
2016-2474

Kalmar Läns Museum

Länsmuseet har inga synpunkter på nya detaljplanen gällande Tullhuset 1 som är ute på granskning.

Kommentar: Noteras.

Sjöfartsverket

Sjöfartsverket har tidigare yttrat sig i ärendet dnr 17-01528-2. Sjöfartsverket har inget ytterligare att erinera

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

Kalmar Vatten AB

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

Samtliga sakägare som senast under granskningstiden har inkommit med skriftliga synpunkter har blivit tillgodosedda.

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2017-08-23

Freja Råberg

Planarkitekt

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.



Ölandsgatan

Skeppsbrogatan

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

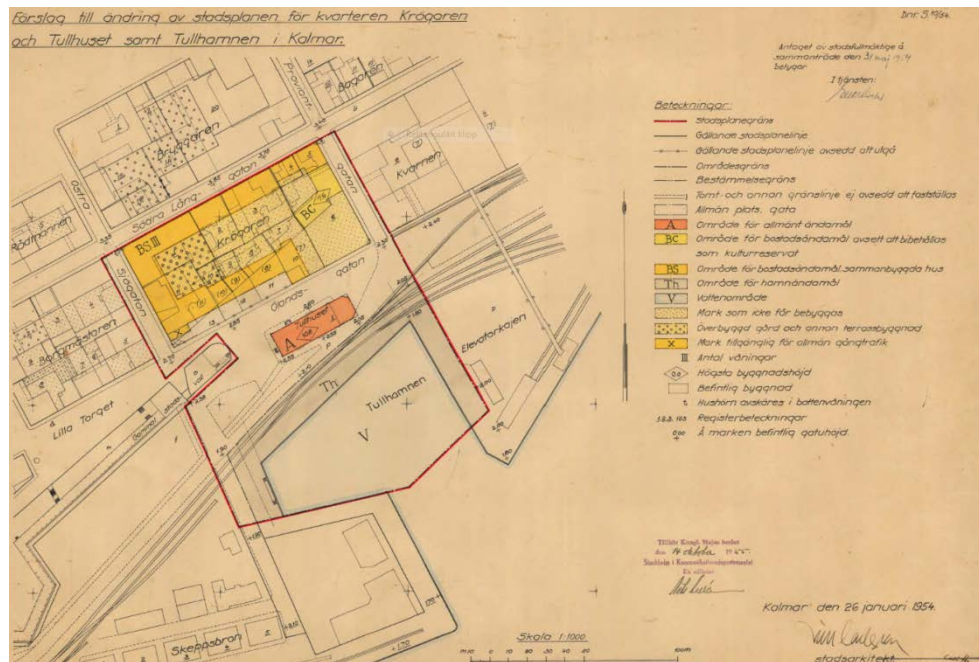
Ärendebeteckning
2016-2474

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.

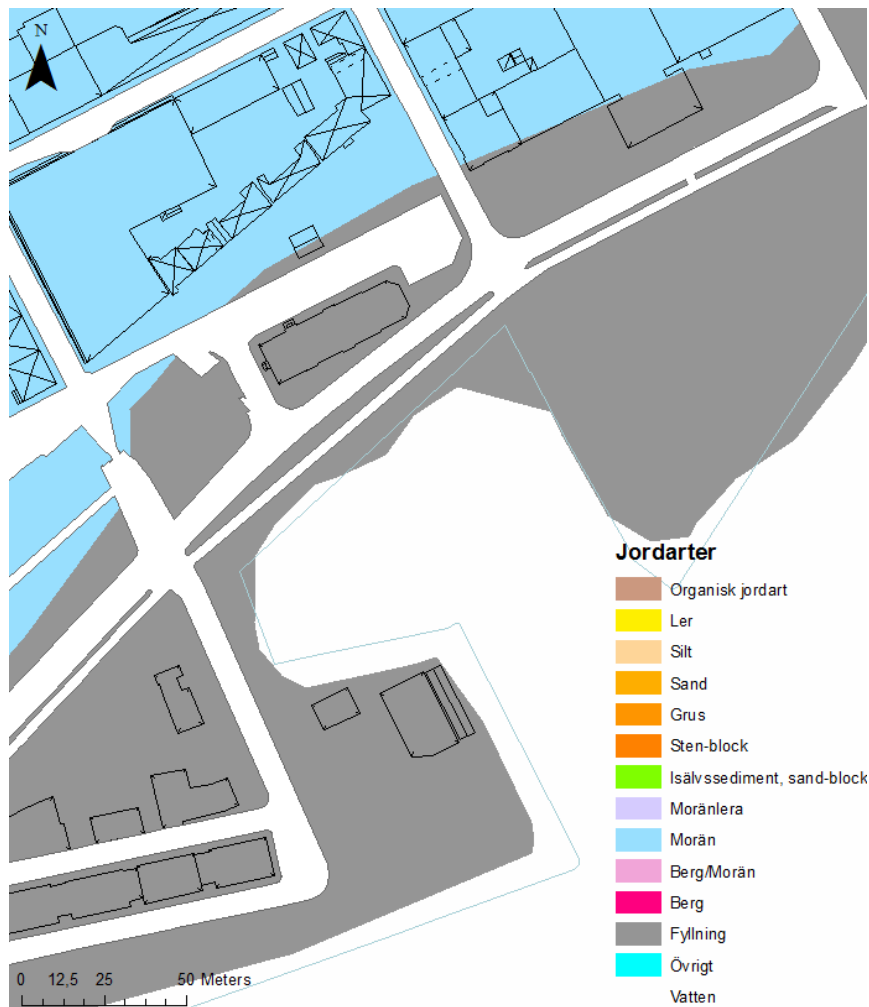
Bestämmelserna för Tullhuset 1 anger område för allmänt ändamål och en byggnadshöjd på 10,8 meter.



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

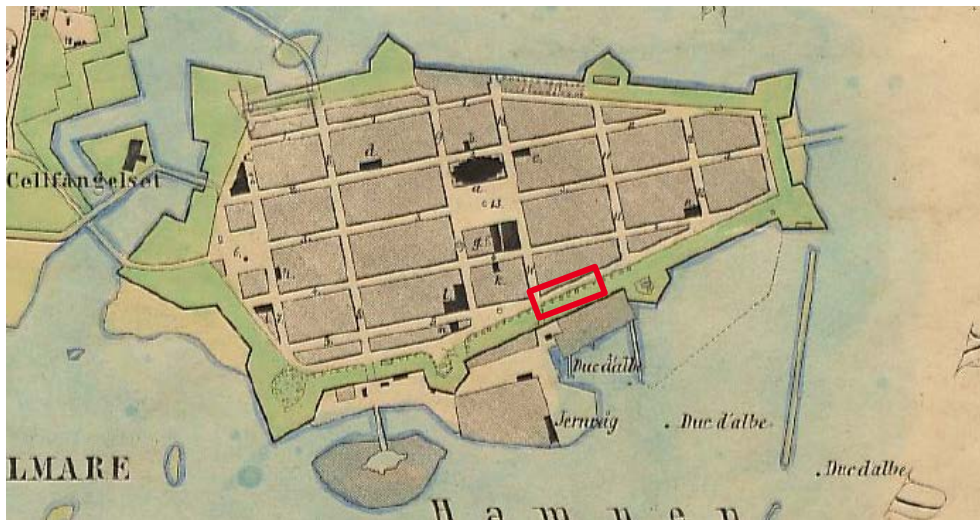
Bebyggelseområdet

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

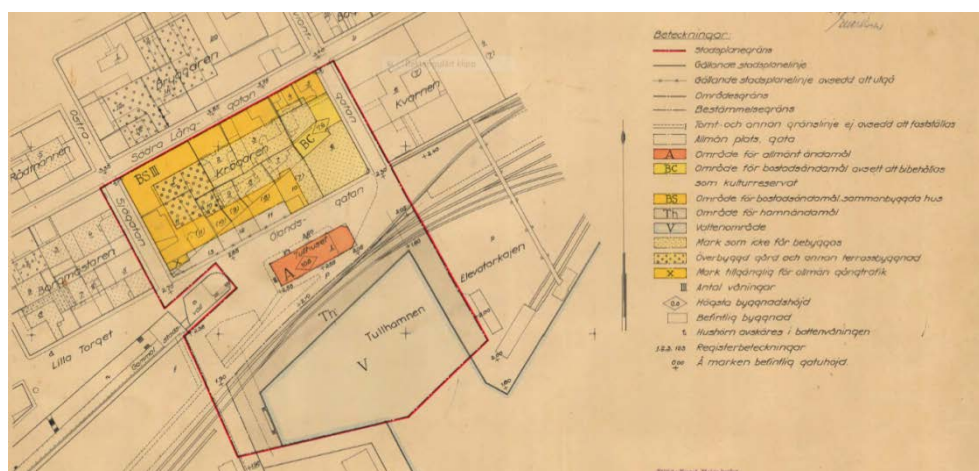
Ärendebeteckning
2016-2474

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 med 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.



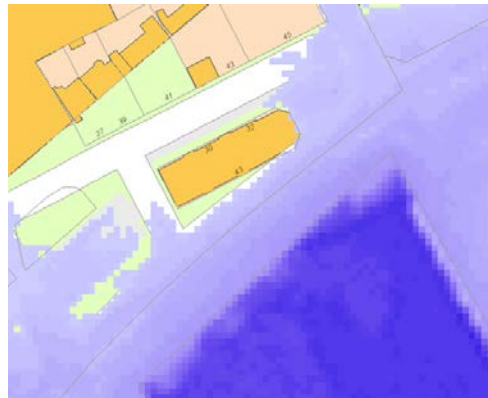
Den mörkt rosa linjen markerar 2,5 meter höjdkurva

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 kvartersmark eftersom de är viktiga för att den föreslagna användningen av byggnaden ska vara tillgänglig och fungera. Genom att reglera anslutande trappor och ramper på kvartersmark 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
KONTOR OCH INDUSTRI								
	<i>Anställda + besökare</i>				<i>Anställda + besökare</i>			
Kontor: P-platser per 1000 m ² BTA	20 + 2	16 + 2	12 + 1	8 + 1	14 + 1	20 + 2	22 + 2	26 + 3
Industri: P-platser per 1000 m ² BTA	8 + 1	6 + 0,4	3 + 0,2	3 + 0,2	5 + 0,4	8 + 1	8 + 1	10 + 1
HANDEL								
	<i>Anställda + besökare</i>				<i>Anställda + besökare</i>			
Generellt: P-platser per 1000 m ² BTA	8 + 25	6 + 20	5 + 15	3 + 10	5 + 25	8 + 30	8 + 32	10 + 33
Dagligvarubutik: P-platser per 1000 m ² BTA	10 + 35	8 + 28	6 + 21	4 + 14	7 + 35	10 + 42	11 + 44	13 + 46
Sällanvarubutik: P-platser per 1000 m ² BTA	5 + 15	4 + 12	3 + 9	2 + 6	4 + 15	5 + 18	6 + 19	7 + 20
RESTAURANG OCH HOTELL								
	<i>Anställda + besökare</i>				<i>Anställda + besökare</i>			
Restaurang: P-platser per 1000 m ² BTA	5 + 35	4 + 28	3 + 14	2 + 14	4 + 32	5 + 35	6 + 39	7 + 42
Hotell: P-platser per 1000 m ² 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§ 1samt 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

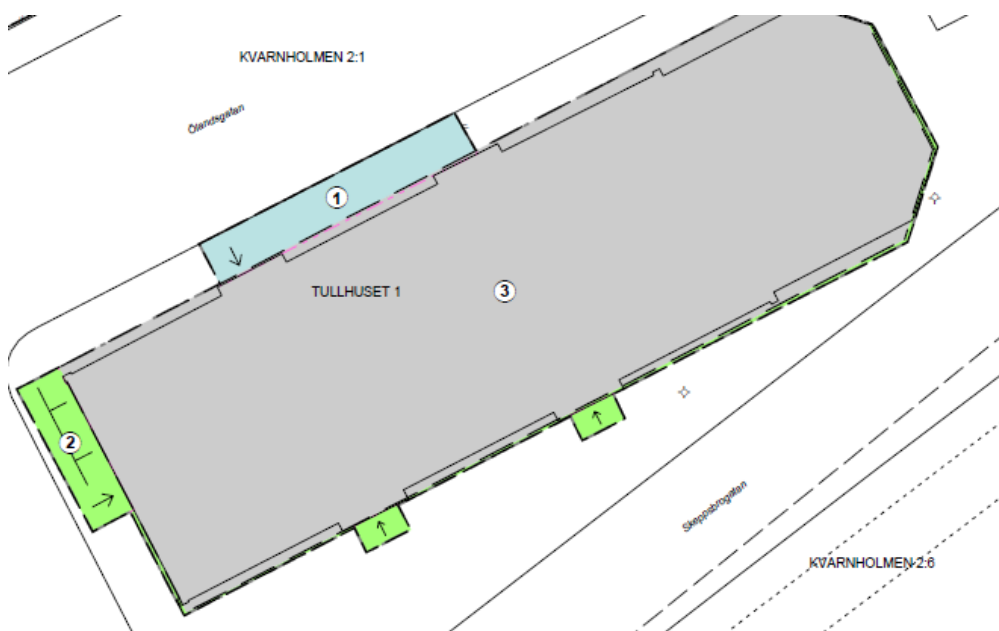
De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet. Förändringarna framgår av text och karta nedan.

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 fastighetsindelingsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelingsbestämmelser 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 ² och område 2 (som går runt byggnaden på tre sidor av byggnaden) är ca 39 m ² .
Tullhuset 1	Från Kvarnholmen 2:1 ska två områden överföras till Tullhuset 1. Område 1 är ca 35 m ² och område 2 (som går runt byggnaden på tre sidor av byggnaden) är ca 39 m ² .



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.

Miljökvalitetsnormer

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

Miljökvalitetsnormer (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 miljökvalitetsnormer 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 syfte är 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.

**GRUNDKARTA över
Tullhuset 1
Kalmar kommun**

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

Koordinatsystem SWEREF 99 16 30.
Höjdsystem RH 2000.

Samhällsbyggnadskontoret, Kalmar kommun
ansvarar ej för bifogade ledningar.

Upprättad på samhällsbyggnadskontoret,
stadsingenjörsenheten 2016-10-27.

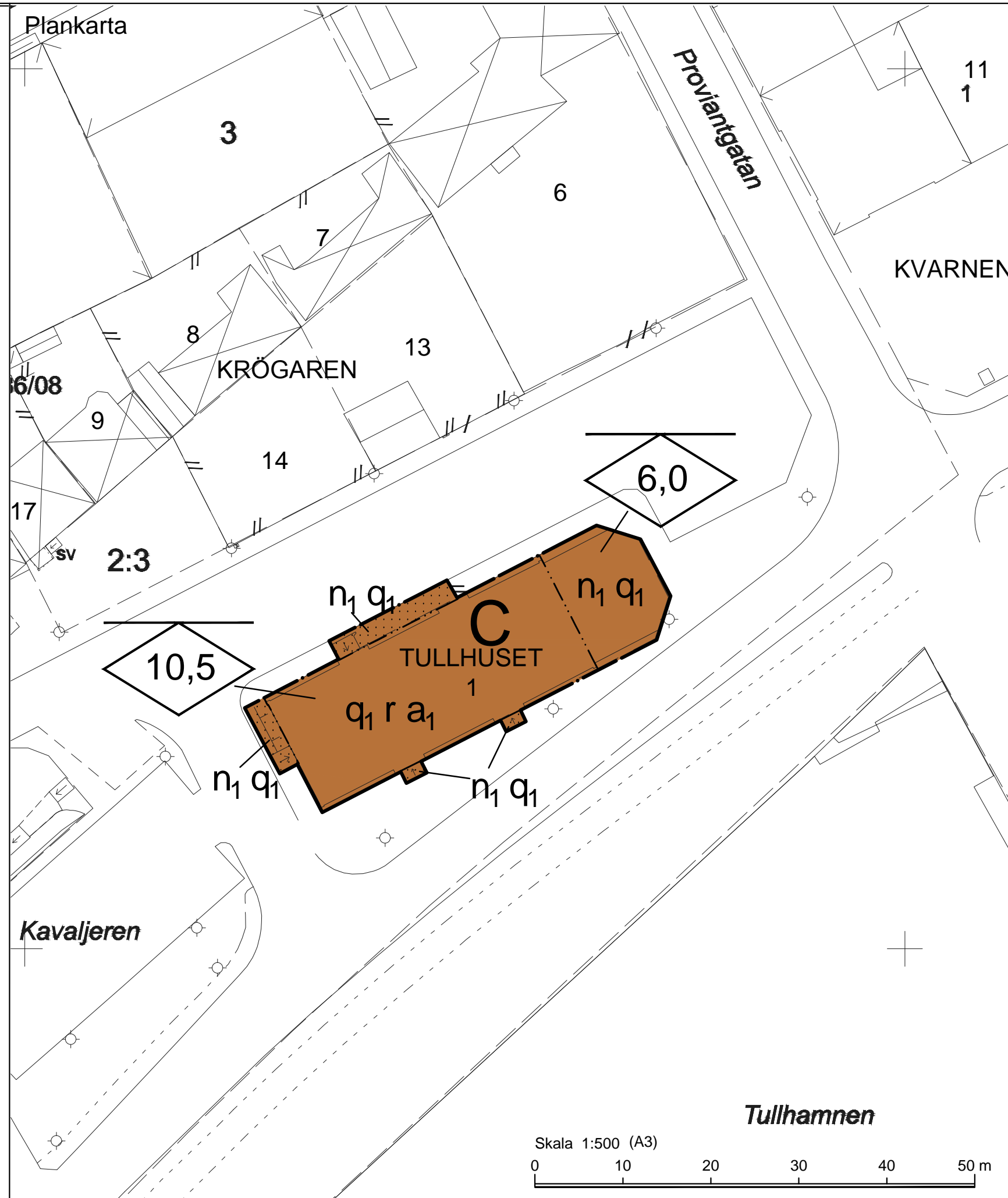
Markus Eriksson
Lantmätarenjör

Simon Vestlund
Kartingenjör

Grundkartans beteckningar

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Traktnamn / Kvarternamn
- 10:1 Fastighetsbeteckning
- ⊠ Bostadshus, fasadlinjen redovisad
- ⊡ Uthus, fasadlinjen redovisad
- ⊣ Byggnad i allmänhet, fasadlinjen redovisad
- ⊤ Skärmtak
- ⊥ Trappa
- ⋯ Rättighet
- Rättighet
- sv Servitut
- Lr Ledningsrätt
- S:1 Samfällighet
- GA:1 Gemensamhetsanläggning
- Gräns för fast fornlämning
- ★ Naturminne / Övrig kulturhistorisk lämning
- Vatten / Damm / Bassäng
- Brygga
- Stödmur / Kaj
- Slänt
- Staket
- Mur
- Häck
- Höjdkurva
- Höjdangivelse
- Vägkant
- Kantsten
- Gång- och cykelväg
- Portgång
- Anläggning
- Anläggning under mark
- ◆ Belysningsstolpe
- Kopplingskåp
- ★ Barträd

Plankarta



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet
Endast angiven användning och utformning är tillåten

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

Användning av kvartersmark (PBL 4kap 5§ punkt 3)

- C Centrum

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Ny- eller tillbyggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till + 2,8 meter (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion (4 kap. 12§ 1samt 4 kap 16§ PBL)

- ⊠ Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11§ pkt 1)
- ◇ 0,0 Högsta nockhöjd i meter över mark (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- n₁ Endast trappa, ramp eller hiss som underlättar tillgängligheten till första våningen får placeras utvändigt i anslutning till byggnad. (PBL 4 kap 10 13§§)
- q₁ Värdefull byggnad. Ändring eller tillägg till byggnad får inte förvanska dess exteriör såsom:
 - De symmetriskt utformade fasaderna i klassicistisk stil med framskjutande risaliter
 - Det valmade sadeltaket
 - Takkuporna
 - Korspostfönstren
 - Den ljusstutsade fasaden (PBL 4 kap 16 § punkt 3)
- r Rivningsförbud (PBL 4 kap 16 § punkt 4)

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. (PBL 4kap 21 §)

- a₁ Strandskydd upphävs (PBL4 kap 17 §)

Upplysningar

Fastigheten Tullhuset ingår i fornlämningsområde 93:1. Varje markningrepp inom området kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

Till planen hör även: Planbeskrivning Behovsbedömning för MKB Fastighetsförteckning		Samrådsredogörelse Granskningsutlåtande	
Detaljplan för		Antagandehandling	
Tullhuset 1 Kvarnholmen Kalmar kommun		Beslutsdatum	Instans
		Godkännande	SBN
Upprättad 2017-04-19		Senast reviderad 2017-10-18	Laga kraft
Freja Råberg Planarkitekt		Använd lagstiftning PBL (2010:300) jan 2015 Använda Allmänna råd BFS 2014:5 - DPB 1	KF
		2016-2427	

Detaljplan för Tullhuset 1 Kvarnholmen, Kalmar kommun

Samrådsredogörelse

Planförslaget har varit på samråd under tiden 2017-04-28– 2017-05-19. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Fullständiga planhandlingar har funnits tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret och kommunens hemsida.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Under samrådet kom det in totalt sju samrådssvar. Inkomna synpunkter är blandade. Exempelvis har förtydligande kring vissa planbestämmelser efterfrågats för att inte riskera att byggnaden förvanskas exteriört och att planbestämmelse om skydd mot översvämning förtydligas.

Inför granskningskedet har mindre ändringar gjorts i planbeskrivning och plankarta. Högsta byggnadshöjd har justerats så att den lägre delen av byggnaden har en lägre byggnadshöjd jämfört med den högre delen av byggnaden. På så sätt riskeras inte den lägre delen av byggnaden byggas högre och förvanska byggnadens exteriör. Planbestämmelsen som reglerar markens utformning har preciserats så att trappa, ramp eller hiss får anordnas utvändigt i syfte att göra första våningen mer tillgänglig. Planbestämmelse som syftar till att skydda byggnaden mot översvämning har förtydligats. Mindre redaktionella justeringar gjorts i planbeskrivningen.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget är förenligt med 11 kap. PBL. Länsstyrelsens har därför inga synpunkter på de delar av detaljplanen som berör överprövningsgrunder. Länsstyrelsen har dock rådgivande synpunkter.

1. Egenskapsbestämmelsen som reglerar att nybyggnad ska utformas så att vatten till följd av stigande havsnivåer upp till nivån +2,8 meter normalvattenstånd (RH2000) [...], anses för otydlig. Texten bör ersättas med att nybyggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmade vatten upp till + 2,8 m i RH 2000 inte skadar byggnadens konstruktion.
2. Vidare bör det preciseras i planbeskrivningen samt plankartan vad som avses med egenskapen n. Planbestämmelsen n tillåter att entré, ramp och hiss får byggas men med tanke på byggnadens kulturhistoriska värde bör det preciseras att det utvändigt endast rör tillgänglighetsåtgärd till första våning. Eftersom bestämmelsen n bland annat finns på byggnadens framsida kan det idag uppfattas som att det är möjligt att bygga hissordning utvändigt på fasaden vilket skulle påverka intrycket av byggnaden.

Kommentar:

1. Planbestämmelse som syftar till att skydda byggnad mot översvämning justeras inför granskningskedet.
2. Planbestämmelse som reglerar marken anordnande har förtydligats inför granskningskedet. Se plankarta och planbeskrivning på sida 17-18.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på planförslaget. Några redaktionella synpunkter lämnas underhand till planarkitekten.

Kommentar:

Noteras. Planbeskrivningen har justerats utifrån de redaktionella synpunkterna inför granskningsskedet.

TeliaSonera Access AB (Skanova)

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Vi har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

Datum
2017-08-23

Ärendebeteckning
2016-2474

Kommentar:

1. Noteras.

Kalmar Energi Elnät AB

Kalmar energi har inget att erinera mot planförslaget för Tullhuset 1.

Kommentar:

Noteras.

Sjöfartsverket

Sjöfartsverket har inget att erinera gällande den föreslagna detaljplanen.

Kommentar:

Noteras.

Kalmar läns museum

Kalmar läns museum har tagit del av samrådshandlingen rörande ny detaljplan för Tullhuset 1. Planens syfte är att ändra användning av Tullhuset 1 så att den stämmer överens med de verksamheter som finns idag och är aktuella för framtiden. Planen syftar även till att skydda byggnadens särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

1. Inför beslut om bygglov för ombyggnad av Tullhusets bottenvånings västra del från kontor till restaurang ställde samhällsbyggnadsnämnden krav på att de åtgärder som berörde utvändiga entréer, trappor och ramper skulle utföras i samråd med certifierad sakkunnig kontrollant av kulturvärden. Ett yttrande med antikvariska synpunkter avseende de nämnda delarna sammanställdes efter besiktning 2016-03-22. I april 2016, inför en invändig ombyggnad av husets andra våningsplan, upprättade Kalmar läns museum en antikvarisk förundersökning. Förundersökningen inleddes med en genomgång av byggnadens historia.
2. Ett av de exteriöra karaktärsdrag som i planförslaget framhålls som viktigt att bevara är fasadernas symmetriska uppbyggnad. I enlighet med den klassicistiska arkitekturstilens ideal var den ursprungliga byggnadens fasader från 1880-talet strikt symmetriska. Som beskrivits i förundersökningens historik var byggnaden vid den tiden inte lika lång i öst-västlig riktning som idag. Fasaden mot hamnen hade tre fönsteraxlar på var sida om en centralt placerad svagt framskjuten risalit. Någon gång mellan år 1900 och 1903 gjordes en två våningar

Datum
2017-08-23

Ärendebeteckning
2016-2474

hög tillbyggnad mot öster. Tillbyggnaden utformades i samma stil som den ursprungliga byggnaden. Genom att tillföra ytterligare en risalit och tre fönsteraxlar blev fasaden mot hamnen helt symmetrisk även efter tillbyggnaden. År 1922 uppfördes en envånings tillbyggnad intill den östra gaveln. Eftersom denna tillbyggnad var lägre och underordnade sig de äldre delarna upplevs fasaden mot hamnen fortfarande som symmetrisk. Nockhöjden har på plankartan begränsats till 10,5 m över mark. Enligt planbeskrivningen är det samma nockhöjd som byggnaden har idag och syftet med bestämmelsen är att bevara byggnadens volym och utseende. På den befintliga byggnaden gäller nockhöjden på 10,5 m dock endast de delar i två våningar som uppförts fram till omkring 1903. Den senare tillbyggda delen i öster är bara en våning hög. Eftersom en framtida förhöjning av denna byggnadsdel med stor sannolikhet samtidigt skulle medföra en förvanskning av fasadernas symmetriska uppbyggnad anser Kalmar läns museum att den tillåtna nockhöjden här bör anpassas till den befintliga lägre nockhöjden. Plankartans figur bör alltså förses med två olika mått på högsta tillåtna nockhöjd.

Kommentar:

1. Noteras.
2. Inför granskningsskedet har två planbestämmelse som reglerar byggnadshöjden lagts in i plankartan för att säkerställa att byggnaden inte förvanskas exteriört. Byggnaden är dessutom, sedan samrådsskedet, skyddad mot exteriör förvanskning och rivning.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

Projekt- och exploateringsenheten

Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Samtliga som har skickat in synpunkter under samrådsstiden har fått sina synpunkter tillgodosedda.

Freja Råberg
Planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING (FÖR MKB)

Detaljplan för Tullhuset 1 Kvarnholmen, Kalmar kommun

Inledning

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

Behovsbedömningen hjälper också till att avgränsa och peka ut de viktigaste frågeställningarna i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning. Behovsbedömningen grundar sig på kriterierna i bilagorna till MKB-förordningen.

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 från 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.

Platsen

Tullhuset som planområdet omfattar utgör en historiskt värdefull byggnad. Byggnaden ligger vid Tullhamnen på Kvarnholmens sydvästra sida. Miljön vid Tullhuset och hamnområdet karaktäriseras av en mindre enhetlig bebyggelseutveckling jämfört med bebyggelsestrukturen innanför murarna. Bebyggelsen i hamnområdet har varierande strukturer i placering, volym och material från 1800- och 1900-talet. Byggnaderna präglas av förändringar från nya kommersiella funktioner under de senare

årtiondena. Friytorna mellan byggnaderna utgörs av gator, gräs- och parkeringsytor.

Planen

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.

Påverkan

Den ändrade användningen kommer inte påverka miljön eftersom byggnaden används för centrumverksamheter idag. Den utökade byggrätten innebär att anslutande trappor och ramper tillhör fastigheten. Ytan som de upptar får inte förses med byggnad. Utökade byggrätten bidrar därmed inte till någon avsevärd påverkan miljön. Regleringen av skydd mot exteriör förvanskning och rivning innebär att de karaktärsdrag som är viktiga för Tullhusets kulturhistoriska värden kommer att bibehållas och att byggnaden inte får rivas. Planförslaget är i linje med kommunens riktlinjer för utveckling av stadskärnan.

Samlad bedömning

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

Freja Råberg

Planarkitekt

Sammanfattning – planens miljöpåverkan	Påverkan				Berörs inte	Kommentar
	Stor	Måttlig	Liten	Ingen		
Förordnanden och skyddsvärden						
1. Riksintressen				X		Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljö. Riksintresset för kulturmiljö bedöms främjas genom att Tullhusets historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas i planen.
2. Andra skyddsvärden				X		Strandskydd är upphävt i gällande plan och återinträder när ny detaljplan tas fram. Planområdet är redan anspråktaget på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18c§ MB) och därför upphävs strandskyddet igen. Planområdet omfattas av flygplatsens hinderytor. Dock bedöms inte planförslaget påverka skyddet.
Övergripande mål och normer						
3. Miljökvalitetsmål				X		Miljömålet för God bebyggd miljö främjs i planen av bevarande och skydd av kulturhistoriskt värdefull byggnad.
4. Miljökvalitetsnormer					X	
Effekter på miljö, hälsa och säkerhet						
5. Ekologiska naturvärden och nyckelbiotoper					X	
6. Växtliv					X	
7. Djurliv					X	
8. Kulturmiljö				X		Kulturmiljön bedöms främjas av planen som syftar till att skydda byggnadens kulturhistoriska värde. 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.
9. Landskapsbild / stadsbild				X		Planen säkerställer Tullhusets exteriöra karaktärsdrag genom skydd mot förvanskning och rivning. Stadsbilden bedöms inte påverkas.
10. Rekreation och rörligt friluftsliv					X	

Sammanfattning – planens miljöpåverkan	Påverkan				Berörs inte	Kommentar
	Stor	Måttlig	Liten	Ingen		
11. Transporter och kommunikationer			X			Genom att planområdet får användningen centrumverksamhet och att parkering inte kan lösas inom fastigheten ställer det krav på att hänsyn tas till byggnadens tillgänglighet vid vidare utveckling av hamnområdet. Besökande och personal använder idag allmän parkering i hamnområdet.
12. Mark- och vattenanvändning				X		I gällande detaljplan har Tullhuset användningen allmänt ändamål och planförslaget föreslår centrumverksamhet på kvartersmark. Markanvändningen bedöms inte påverkas avsevärt eftersom byggnaden redan används för centrumverksamheter.
13. Energi				X		Centrumverksamheter medför energibehov. Tullhusets har använts för centrumverksamheter sedan flera år tillbaka och bedöms därför inte påverka energibehovet avsevärt.
14. Naturresurser					X	
15. Mark				X		Marken som planområdet omfattar består av utfyllnader. Det bedöms inte påverka planförslaget eftersom byggnaden redan är befintlig och komemr inte användas för bostadsändamål.
16. Vatten					X	
17. Luft					X	
18. Störningar				X		Planförslaget bedöms inte generera eller påverkas negativt av störningar jämfört med tidigare.
19. Risker för hälsa och säkerhet					X	

