

DETALJPLAN FÖR  
**FASTIGHET INNERSTADEN 6:95**

---

"TULLKAMMAREN" - TRELLEBORGS KOMMUN



## PLANARKITEKT

Lina Jönsson

## PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

## SÅ HÄR LÄSER DU DETALJPLANEN

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan. Planbeskrivningen har tre kapitel. I det första kapitlet beskrivs och motiveras de olika planbestämmelserna som finns på plankartan. I genomförandekapitlet beskrivs hur detaljplanen kan genomföras. I det sista kapitlet beskrivs förutsättningarna för planarbetet och de konsekvenser som kan uppstå till följd av att detaljplanen genomförs.

## PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Processen ser ut så här:



# INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG	5
DETALJPLANENS SYFTE	5
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	6
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	6
ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET	6
GENOMFÖRANDE	7
ORGANISTATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	7
TEKNISK INFRASTRUKTUR	7
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	7
FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	9
BAKGRUND	9
BEDÖMNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	9
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	9
STAD OCH SAMHÄLLE	10
HÄLSA OCH SÄKERHET	12
UNDERLAG TILL PLANARBETET	12



# PLANFÖRSLAG

## DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att fastställa pågående markanvändning för Tullkammaren som idag används för kontor och centrum med tillhörande parkering. Gällande detaljplan anger området som PARK och GATA vilket inte är förenligt med markanvändningen. Tullkammaren är kulturhistoriskt värdefull och bör bevaras.

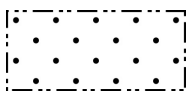




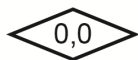
## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- C** Centrum. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en blandning av centrumfunktioner och kontor.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att intilliggande byggnad, som regleras med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser, fortsatt ska ligga friliggande och synlig från intilliggande gatan.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter.

- r<sub>1</sub>** Byggnad får inte rivas. Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadens kulturhistoriska värde.

- k<sub>1</sub>** Byggnadens karaktär får ej förvanskas. Fönster skall utformas likt befintligt, avseende materialval, indelning och proportioner. Byggnadens ska ha en välmarkerad entré med detaljrikt utformad träport centralt placerad i frontespisen. Taket skall vara valmat och täckt med ett material som inte påverkar takets proportioner. Fasad skall vara slätputsad, eller återfå sin ursprungliga fasad av bart tegel och ha en positiv sockel. Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadens kulturhistoriska värde.

- q<sub>1</sub>** Kvarvarande dekor i form av våningsband och takgesims ska bevaras. Frontespis, den symmetriska fönsterplaceringen och fönsternischerna ska bevaras. Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadens kulturhistoriska värde.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

## ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET

**Parkering** Parkering för motorfordon och cyklar ordnas enligt kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm.

# GENOMFÖRANDE

## ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas under andra kvartalet 2021.

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

## TEKNISK INFRASTRUKTUR

### *DAGVATTEN*

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten från aktuellt planområde omhändertas av det kommunala ledningssystemet som så småningom leds ut till recipienten, Östersjön. Innan dagvattnet når recipienten leds dagvattnet till tre stora sedimentdammar inom Trelleborgs hamn. Dammarna syftar till att rena dagvattnet från kemikalier innan det når recipienten. Denna reningss metodik är vanligtvis den mest effektiva och bidrar till rening av kväve (denitrifikation) och fosfor (sedimentation av partikelbundet fosfor). Även övriga partikelbundna parametrar (tungmetaller, olja/PAH) reduceras genom sedimentation. Vid kemikalieolycka går det att stänga av utloppet till recipienten. Slutlig mottagare (recipient) för dagvattnet är havet.

### *VA*

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

### *EL OCH ENERGI*

Ledningar för el och fjärrvärme finns inom planområdet.

### *AVFALLSHANTERING*

Avfall tas omhand i enlighet med kommunens avfallsplan.

## EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### *PLANEKONOMI*

Detaljplanen bekostas av Trelleborgs hamn AB.

## FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### *FASTIGHETSBILDNING*

Den del av Innerstaden 6:95 som ingår i planområdet kommer kunna fastighetsregleras till en egen fastighet i enlighet med detaljplanen.

### *RÄTTIGHETER*

Planområdet berör 4 ledningsrätter. Genomförandet av planförslaget påverkar inte berörda rättigheter. Följande ledningsrätter finns inom planområdet:

1287-2380.1 Levande Last Ledningsrätt GAS

1287-2380.2 Levande Last Ledningsrätt STARKSTRÖM

1287-2380.5 Levande Last Ledningsrätt AVLOPP



# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

## BAKGRUND

### *POLITISKA BESLUT*

Den 13 april 2018 lämnade Trelleborgs hamn AB in en ansökan om planbesked med syfte att Tullkammaren skulle styckas av från fastigheten Innerstaden 6:95 och därmed pröva möjligheten att planlägga för kontor, centrum och parkering. I dagsläget är området planlagt som allmän platsmark. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 12 juni att lämna positivt planbesked för del av Innerstaden 6:95.

### *PLANDATA*

Området är beläget i den södra delen av Trelleborg. Marken inom planområdet ägs av Trelleborgs hamn AB.

## BEDÖMNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning av miljöbedömningen har genomförts och detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen syftar till att fastställa pågående markanvändning och därför kommer ingen försämring av miljö kvalitetsnormerna för luft, vatten eller omgivningsbuller att ske.

## RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Detaljplanen berörs av riksintresse högexploaterad kust. Planområdet berörs inte av strandskydd.

### *RIKSINTRESSE HÖGEXPLOATERAD KUST*

Hela kustområdet i Trelleborgs kommun omfattas av riksintresse kustzon enligt 4 kap. 1 och 4 §§ miljöbalken och är i sin helhet riksintresse. Syftet med riksintresset är att värna kustlandskapets natur- och kulturvärden så att dessa inte går förlorade. Riksintresse kustzon innebär att det i grunden inte är tillåtet att exploatera inom riksintresseområdet men det finns undantag som gör att exploatering kan tillåtas i vissa specifika fall. Om exploatering inom riksintresse kustzon innebär tätortsutveckling eller utveckling av det lokala näringslivet kan det tillåtas, liksom om den behövs för totalförsvarets behov. Riksintresset påverkas inte av föreslagen markanvändning i detaljplan då marken redan är i anspråkstaget och ingår i tätortsnära utveckling.

## STAD OCH SAMHÄLLE

### *TULLKAMMAREN*

Inom fastigheten Innerstaden 6:95, återfinns en för staden viktig byggnad, benämnd Tullkammaren. Enligt uppgift uppfördes byggnaden redan 1865, i det idag centrala Trelleborg. Det strategiska läget i hamnens absoluta närhet var viktig, och en given placering med tanke på de varor som anlände via just hamnen och sjöfarten. Byggnaden uppfördes i en tidstypisk och institutionell arkitektur som var tänkt att spegla byggnadens dignitet och dess viktiga, offentliga funktion.

Tullkammaren är uppförd i murat tegel, där fasaderna ursprungligen var gula, med mönstermurad dekor i kontrasterande mörk färg, typiska för tidens arkitektoniska, historiserande ideal. Särskilt accentuerade var tullkammarens fönster, som både försågs med en lätt indragen nisch, och dekorelement i tegel.

Under 1900-talets första halva genomgick byggnaden en omfattande, men för funktionalismen vanlig förändring. Fasaden fick ett enklare uttryck genom att det mönstermurade teglet putsades och en stor del av ornamentiken togs på så vis bort, vilket passade bättre in på den nya tidens preferenser. Under 1900-talets senare del revs en mindre byggnadskropp belägen vid tullkammarens södra gavel, därefter har byggnaden inte förändrats avsevärt. Tullkammarens senaste renovering färdigställdes 2017.

Karaktäristiskt för byggnaden är fönstrens formspråk, med spröjsade träbågar, de rundade valvbågarna, den symmetriska placeringen och den ursprungliga nischen. Byggnadens välmarkerade entré med välarbetad träport samt frontespis. Det valmade taket (som i dagsläget är täckt med bandfalsad plåt). Kvarvarande dekor i form av våningsband och takgesims i putsverk.



*Tullkammaren i slutet av 1800-talet.*



*Tullkammaren år 2020.*

#### *NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN*

Det finns idag inga kända naturmiljöer eller biologiska värden inom planområdet. Planområdet är till största del hårdgjort.

#### *TILLGÄNGLIGHET*

Tillgängligheten är god då byggnaden är centralt placerat och få höjdskillnader inom området.

#### *KOLLEKTIVTRAFIK*

Planområdet ligger i direkt anslutning till och omfattar delar av Centralstationen. Tillgång till kollektivtrafik bedöms som mycket god. Detaljplanens genomförande innebär arbetsplatser i kollektivtrafknära läge där det finns en god konkurrenskraft mot bilen.

#### *GATUNÄT OCH TRAFIK*

Väg 9 (Hamngatan, Järnvägsgratan och Östra infarten) går norr om planområdet som Trafikverket är väghållare för. I anslutning till centralstationen kantas vägen av separerade gång- och cykelbanor. Via väg 9 når man enkelt Tullkammaren med bil men även som gående eller cyklist. Detaljplanens genomförande påverkar inte gatunätet eller trafiken till och från Tullkammaren eller Trelleborgs hamn.

#### *PARKERING*

Parkering till Tullkammaren sker i dess närhet. Parkering ska anordnas enligt Trelleborgs kommuns parkeringsnorm.

#### *SAMHÄLLSSERVICE*

Planområdet ligger i direkt anslutning till Trelleborgs centrum där huvuddelen av stadens handel och samhällsservice finns centrerat. Detaljplanen syftar delvis till att säkerställa pågående markanvändning, kontor och centrum i Tullkammaren.

#### *BARNPERSPEKTIV*

Barnperspektivet har beaktats vid framtagande av detaljplanen och barnchecklistan har använts i samband med planbeskedet. Planförslaget innebär inga förändringar på platsen jämfört med hur det ser ut idag. Parken nordväst om planområdet kommer finnas kvar.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### *RISKER OCH STÖRNINGAR*

Byggnaden inom planområdet ligger 33 meter från Hamngatan där farligt gods transporteras. Enligt Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplanering (2007:06, RIKTSAM) ska ett byggnadsfritt avstånd på 25 meter lämnas närmast en transportled. Utan särskilda åtgärder eller analyser kan byggnader för kontor och centrumändamål placeras som närmast 70 meter från en transportled. Befintlig byggnad är placerad 30 meter från Hamngatan där farligt gods transporteras och i direkt anslutning till hamnens verksamhetsområde där farligt gods transporteras. Briab Brand och Riskingenjörerna AB har därför tagit fram en riskutredning avseende transport av farligt gods (utkast 2020-09-11).

Föreslagen markanvändning tillhör kategorin normalkänslig verksamhet vilket innebär sådan bebyggelse och markanvändning som omfattar färre personer än känslig verksamhet, samtidigt som personerna får vara sovande, givet att de har god lokalkännedom. Individrisknivån är direkt proportionell mot trafikflödet och hastighetsbegränsningar. Underlaget till RIKTSAM baseras på 80 fordon med farligt gods på en väg där 110 km/h tillåts. På Hamngatan råder en hastighetsbegränsning på 40 km/h och där det som mest transporteras 23 fordon med farligt gods per dygn. Transport av farligt gods förekommer inte på spår 59 som passerar direkt söder om planområdet. Både behov och infrastruktur för detta ändamål saknas. RIKTSAM ger ingen vägledning för hamnverksamhet utan här krävs en utredning av riskerna.

Förutsättningarna att använda del av Innerstaden 6:95 till kontor, centrum och parkering har bedömts som goda. Risknivåerna inom planområdet till följd av farligt gods på Hamngatan och inom hamnens verksamhetsområde har bedömts som försumbara. Några åtgärder för ökad säkerhet erfordras inte utifrån bedömd risknivå. Hade det rört sig om nybyggnation på fastigheten skulle krav gällande exempelvis högt placerade friskluftsintag föreslagits. Att reglera åtgärder för befintlig byggnad har bedömts som oskäligt då kostnaderna för sådan ändring överskrider nyttan. Sannolikheten att en olycka ska inträffa som påverkar människors hälsa och säkerhet som vistas i planområdet är ytterst liten.

### *SKYFALL OCH HAVSNIVÅHÖJNING*

Enligt kommunens skyfallskartering finns det risk för uppsamlingsytor norr om planområdet i gatumark. Hamngatan har en lägre marknivå än

omkringliggande ytor. Marknivån på Hamngatan direkt norr om planområdet är 1,5 meter över havet. Marknivån på Kontinentplan är 1,8 meter över havet. Planområdet har en marknivå på 1,8 meter över havet vilket innebär att dagvatten rinner mot omgivande gatumark.

Planområdet ligger cirka 65 meter från närmsta kajkant. Marknivån vid kajkanten är 2 meter över havet. Planområdet ligger på en lägre nivå än rekommenderad grundläggning för ny bebyggelse i Trelleborg för att klara förväntade höjningar av havsnivån på grund av pågående klimatförändringar. Vid en havsnivåhöjning på 3 meter över havet påverkas hela planområdet. Syftet med detaljplanen är att fastställa pågående markanvändning vilket innebär att lägsta färdigt golvnivå inte går att reglera för befintlig byggnad. Det pågår ett kommunövergripande klimatanpassningsarbete och eventuellt behov av åtgärder kommer att lyftas inom ramen för det projektet.

#### *MARKFÖRORENINGAR*

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

## UNDERLAG TILL PLANARBETET

#### *ÖVERSIKTSPLAN*

Planförslaget är förenlig med intentionerna i *Fördjupningen av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025* (2014).

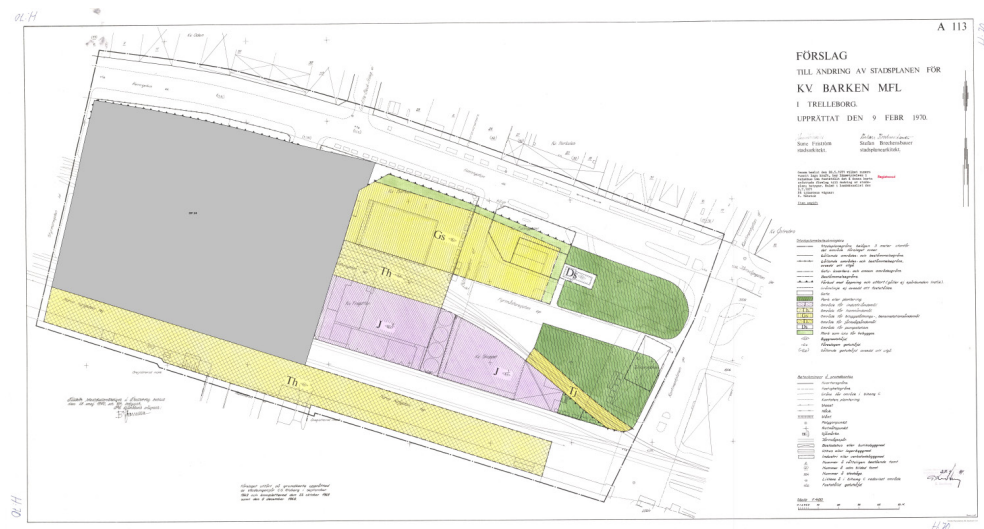
Under 2019 tog Trelleborgs kommun fram ett samrådsförslag till en ny Fördjupad Översiktsplan för Trelleborgs stad 2035. Planförslaget följer intentionerna i samrådsförslaget till den nya fördjupade översiktsplanen.

#### *DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER*

Det föreslagna planområdet för Innerstaden 6:89 m.fl. berör på olika vis gällande detaljplaner. Den föreslagna detaljplanen släcker ut underliggande och idag gällande detaljplans bestämmelser. Detta gäller enbart i de delar där den nya detaljplanen överlappar den gamla.

#### **A 113 Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Barken m.fl. i Trelleborg**

Denna stadsplan reglerar området som berörs av aktuellt planförslag för gata och park eller plantering. Intentionerna med antagandet av stadsplanen var att Tullkammaren skulle rivas. Delar av stadsplanen som idag är allmän platsmark ersätts med kvartersmark för centrumändamål.



Plankartan, A 113 Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Barken m.fl. i Trelleborg.

Resterande del av stadsplanen kommer fortsatt kunna fungera då omkringliggande mark utgörs av allmän platsmark.

#### UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

» Riskutredning avseende transport av farligt gods, utkast 2020-09-11, Briab Brand och Riskingenjörerna AB

#### MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen. I arbetet har dessutom tjänstepersoner från kommunledningsförvaltningen deltagit.

- Lina Jönsson, planarkitekt
- Anders Bramme, planarkitekt
- Lena Kron, byggnadsantikvarie
- Natali Georgievski, Mark- och exploateringsingenjör





