

TRELLEBORGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen: 191105
Beslutet har vunnit laga kraft: 191204
Beslutet intygas: _____

DETALJPLAN FÖR
INNERSTADEN 3:77 M.F.L.

”ÖVRE OCH STADSPARKEN” - TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT
Fredrik Magnusson
Gunnar Göransson
Oskar Anselmsson
Oskar Duvetorp

PLANHANDLINGAR
Denna planbeskrivning
Plankarta
Illustrationskarta
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

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
PLANENS SYFTE	5
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	6
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	7
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	8
ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET	9
 GENOMFÖRANDE	 11
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
TEKNISK INFRASTRUKTUR	11
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	13
FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	13
ETAPPVIS UTBYGGNAD	14
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	 15
BAKGRUND	15
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	15
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	15
STAD OCH SAMHÄLLE	16
HÄLSA OCH SÄKERHET	21
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	26
UNDERLAG TILL PLANARBETET	27
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	28



PLANFÖRSLAG

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att förtäta en central del av Trelleborg, omvandla området till funktionsblandad stadsbebyggelse och tillskapa allmän plats som binder samman staden.

STADSBYGGNADSFÖRSLAG

Förslaget bygger på en rutnätsstruktur med brutna siktlinjer, där stenstaden i centrum växer norrut. Förslaget innebär att befintliga stadsstrukturer länkas samman och att den sammanhängande stadsväven i Trelleborgs centrala delar utökas.

Kvarteren i planområdet ska i huvudsak vara slutna och bebyggelsen ska genom sin placering skapa tydliga gränser mellan vad som är allmänt och vad som är privat. Detta skapar tydligt offentliga gaturum och privata gårdsmiljöer och på så vis en tydlighet kring tillhörighet till och ägandeskap av stadens olika ytor. Detta är grundläggande förutsättningar för att skapa en stadsdel med gator som upplevs vara allmänt tillgängliga och inte enbart för de som bor längs dem.

Planförslaget bygger vidare på Trelleborgs småskalighet. Det innebär bland annat att kvarteren ska delas in i flera fastigheter som kan fungera självständigt i förhållande till sina grannsfastigheter och bebyggas med en variation av byggnader. Fastighetsstrukturen får avgörande konsekvenser för hur staden fungerar och utvecklas över tid.

Mellan husen finns stadens offentliga platser och de gemensamma rummen. Gatorna utgör de viktigaste offentliga platserna, där större delen av stadslivet utspelar sig. Det är viktigt att områdets gator utformas för att hantera och uppmuntra till detta. Befintliga parker och utvidgningar av dessa ligger som en del i stadsstrukturen och är integrerade i den övergripande kvartersstrukturen.

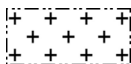
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA** Gata. Gatorna utgör stadens viktigaste offentliga platser. Syftet är även att skapa en sammanhängande gatustruktur för att stimulera rörelser till, från och genom stadsdelen.
- PARK** Park. Syftet är att möjliggöra för en utvidgning av Stadsparken och att befästa befintlig park i väster. Parkerna utgör viktiga offentliga platser och friytor för lek och utevistelse för de boende i området.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- BC** Bostäder och centrum. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en blandning av bostäder och verksamheter.
Detaljplanen medger byggrätt för cirka 3 100 kvadratmeter byggnadsarea och cirka 13 550 kvadratmeter bruttoarea av detta ändamål.
- CB₁** Centrum. Bostäder med tillhörande bostadskomplement. Bostäder får inte uppföras i bottenplan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en viss blandning av bostäder och verksamheter. Bostäder tillåts inte i bottenplan. Syftet är att skapa bottenplan med aktiva fasader mot intilliggande gata och längs stadens huvudstråk. I bottenplan tillåts dock bostadskomplement, såsom cykelparkering, tvättstuga, soprum och liknande.
Detaljplanen medger byggrätt för cirka 1 000 kvadratmeter byggnadsarea och cirka 5 550 kvadratmeter bruttoarea av detta ändamål.
- PCBE₁E₂** Parkering, centrum, bostäder, telestation och transformatorstation. Bestämmelsen skapar byggrätt för ett parkeringshus, med syftet att möjliggöra samnyttjad bilparkering för boende, arbetstagare och besökare. Byggrätten för telestation möjliggör en eventuell flytt av befintlig telestation inom fastigheten Signalen 19. Ytan kan även bebyggas med bostäder och verksamheter.
Detaljplanen medger byggrätt för cirka 1 900 kvadratmeter byggnadsarea och cirka 9 500 kvadratmeter bruttoarea av detta ändamål.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



Marken får endast förses med uthus i högst en våning. Mindre utskjutande byggnadsdelar tillåts. Syftet med bestämmelsen är att reglera det generella djupet på huvudbyggnadernas byggrätter, för att på så vis säkerställa innergårdarnas mått, men ändå tillåta en flexibilitet med mindre utskjutande delar såsom trapphus och dylikt.

- IV** Högsta antal våningar. Våningsantalet anges med romersk siffra. Syftet med bestämmelsen är att reglera den tillkommande bruttoarean i området samt att reglera upplevelsen av byggnaderna mot allmän plats, samtidigt som bestämmelsen uppmuntrar till generösa rumshöjder.

Inom området föreslås att våningsantalet i huvudsak varierar mellan 4-5 våningar. Detta möjliggör en hög exploatering av området, samtidigt som området kan få en mänsklig skala med en visuell och upplevd kontakt mellan gatan och byggnadernas översta våningar. För att markera viktiga hörn och siktlinjer, och på så vis skapa en högre orienterbarhet, tillåts bebyggelsen på vissa platser att gå upp till 7 våningar.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa lämpliga proportioner på gaturummet, där förhållandet mellan gatans bredd och husens höjd ut mot huvudstråken blir cirka 1:1 och ut mot sidogatorna cirka 1:1,5.

- f₁** Byggnadens huvudentréer ska vara vända mot intilliggande gata. Syftet är att öka orienterbarheten i området, öka läsbarheten i byggnaderna och alstra rörelse till stadens gator. Entréerna signalerar en mänsklig närvaro och skapar en stadsmiljö som är vänligare och tryggare.
- f₂** Lägsta nivå för färdigt golv i bostäder är 70 cm över nivån för anslutande allmän plats. Med bestämmelsen motverkas en besvärande insyn i bostäderna längs stadens huvudstråk.
- p₁** Byggnad ska placeras i hela fastighetens gräns mot allmän plats. Syftet är att fasadlinjen ska utgöra gräns mellan vad som är allmänt och vad som är privat och på så vis skapas tydligt läsbara gränser. Detta säkerställer gatornas offentlighet.

p₂ Byggnad får inte placeras över fastighetsgräns, bortsett från utstickande byggnadsdelar. Syftet är att fastigheterna ska fungera självständigt i förhållande till sina grannfastigheter.

d₁ Största fastighetsstorlek är 850 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att varje kvarter ska delas in i flera fastigheter, för att på så vis skapa goda förutsättningar för ett rikt stadsliv och en variationsrik och småskalig stadsdel. Den småskaliga fastighetsindelningen skapar förutsättningar för fler fastighetsägare, vilket i sin tur skapar möjligheter för fler aktörer och människor, med olika förutsättningar och viljor, att vara med och forma staden.

Alla dessa varierande intressen skapar den dynamik som levande städer består av. På lång sikt kan staden utvecklas till att ha ett fastighetsbestånd med byggnader i olika ålder, skick, ekonomiskt värde och innehåll i takt med att dessa åldras, renoveras, byggs till och byts ut. En småskalig fastighetsstruktur är därför helt grundläggande för att säkerställa en småskalig och blandad stad och skapa förutsättningar för ett rikt stadsliv, både på kort men framförallt på lång sikt.

v₁ För bostäder större än 35 kvadratmeter och där ekvivalent ljudnivå överskrider 60 dBA vid minst en fasad ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Planbestämmelsens syfte är att säkerställa en god ljudmiljö i bostäderna, i enlighet med gällande förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

n₁ Marken får inte användas för bilparkering, bortsett från parkeringsplatser för rörelsehindrade. På innergårdarna tillåts inte parkering med bil i övrigt, med syftet att istället lösa bilparkering på ett samnyttjat vis och säkerställa innergårdarnas vistelsekvaliteter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Fastighetsindelning	Inom området upphör följande tomtindelningsbestämmelser att gälla: 1278K-B:368 och 1278K-B:409.

ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET

Cykelparkering	Cykelparkering ordnas enligt kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm.
-----------------------	---

Cykelparkering för besökare ordnas i gatan i direkt anslutning till samtliga entréer inom planområdet. Kommunen prioriterar rörelser med cykel och attraktiv cykelparkering är en viktig förutsättning för att göra verksamheter tillgängliga.

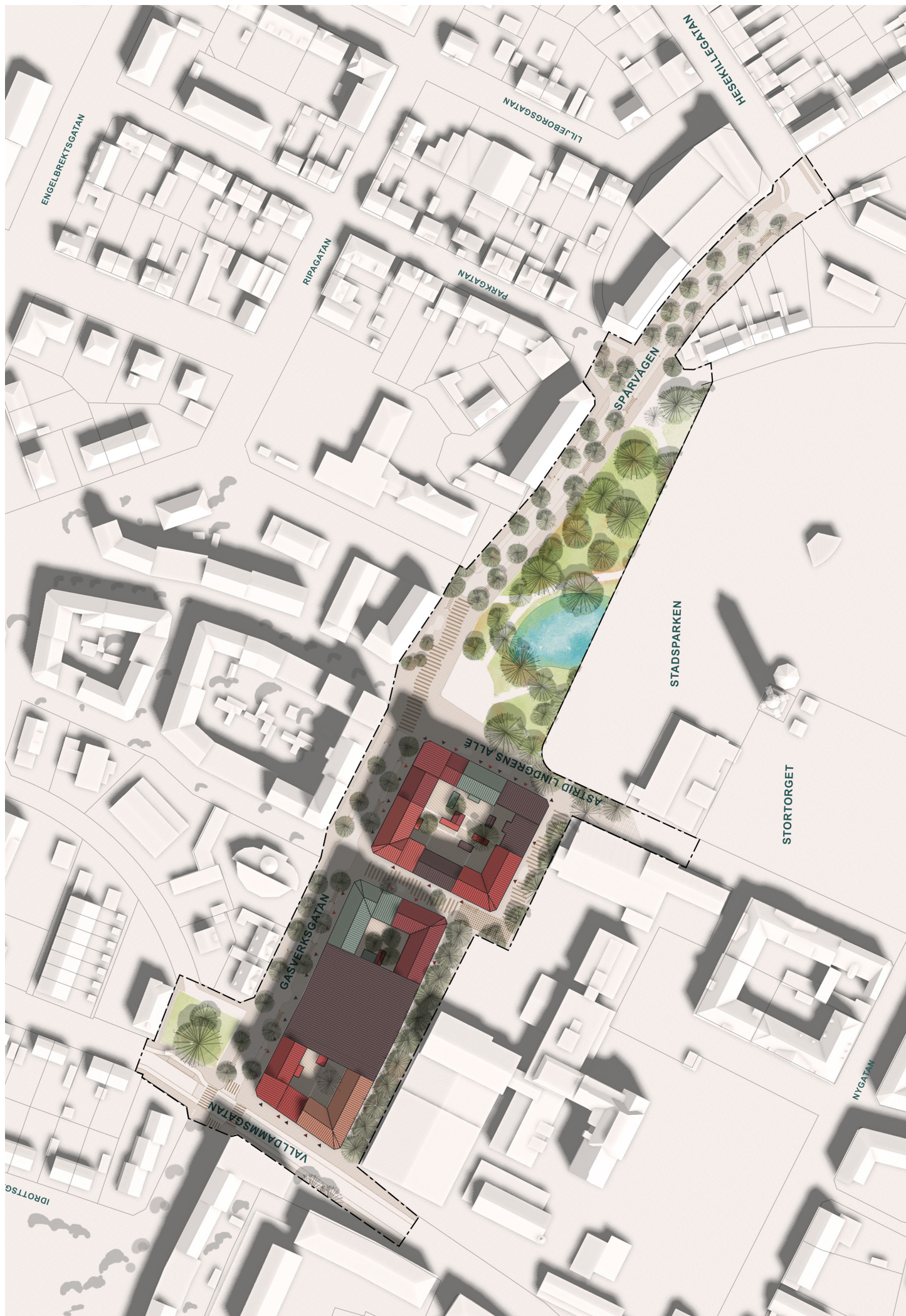
Cykelparkering för boende och arbetare ordnas på kvartersmark i direkt anslutning till varje entré. Syftet är att cykelparkeringen genom sin kvalitet och attraktiva utförande ska bidra till att cykeln blir det självklara förstahandsvalet vid val av transportmedel. Cykelparkering för kollektivtrafikresenärer ordnas i anslutning till busshållplatser.

Bilparkering	Bilparkering ordnas enligt kommunens parkeringsnorm.
---------------------	--

Parkeringsplatser för rörelsehindrade kan ordnas på kvartersmark eller om möjlighet finns och om det bedöms som lämpligt i parkeringsfickor i gatan.

Angöring för leveranser och bilparkering för besökare med korta ärenden inom planområdet ordnas i form av parkeringsfickor i gatan. Omfattningen begränsas av andra prioriterade anspråk på gaturummet som till exempel träd, sittplatser och cykelparkering. Det ska vara möjligt att stanna till, hämta, lämna och utföra korta ärenden med bil inom planområdet i mån av plats.

Planförslaget möjliggör för en parkeringslösning där bilparkering för besökare, boende och arbetare i området ordnas i ett parkeringshus. Syftet är att samla och samnyttja parkering för olika ändamål i strategiska lägen i gränsen till fotgängarzonen i centrum. Det ska alltid vara närmare till ett annat färdmedelsalternativ än bilen samtidigt som det ska vara enkelt för boende att låta bilen stå.



GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas fjärde kvartalet 2019. Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Allmän platsmark inom detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Området avvattnas idag söderut via dagvattenledningar i Valldammsgatan, Astrid Lindgrens allé och Hesekillegatan.

En förutsättning för ytligt rinnande dagvatten, vilket ofta ger en positiv känsla i stadsbilden, är att mark- och gatunivåer har tillräcklig lutning. Planområdets sträckning i öst-västlig riktning ligger, i stort sett, på samma nivå. En större förändring av gatunivåer inom planområdet är svår att åstadkomma då anslutning till befintliga nivåer i omgivande bebyggelse begränsar möjligheten att ändra nivåer inom planområdet. En sänkning av befintliga gatunivåer medför även otillräcklig täckning av befintliga ledningar och dyra ledningsomläggningar. En mindre höjning eller att hålla kvar befintlig nivåställning är att föredra.

Planerad byggnation kommer att anslutas till kommunala dagvattenserviser som kopplas i ny huvudledning för dagvatten. Genom att lägga en större huvudledning kan denna även användas som fördröjningsmagasin för större regn. Från Valldammsgatan och österut föreslås ny dagvattenledning som ansluts i Hesekillegatan. Den nya huvudledningen kommer vara dimensionerad för att kunna fördröja skillnaden mellan ett inflöde av ett 30-årsregn och ett utflöde av ett 10-årsregn. Via dagvattenpumpstation och fördröjningsdammar leds dagvattnet ut i hamnbassängen. Dagvatten kan renas i befintlig dagvattenanläggning. Skyfall kan avledas genom Stadsparken, mot dammen i Stadsparken. För att vatten vid skyfall inte ska riskera att bli stående vid byggnader inom planområdet kommer vissa modifieringar av höjder på allmän platsmark inom planområdet behöva genomföras. I vissa delar av planområdet kommer avskärande stråk krävas för att vatten vid skyfall inte ska påverka fastigheter utanför planområdet.

På de instängda innergårdarna, i kvartersmark, finns möjlighet till fördröjning av dagvatten.

Dagvattnet bör även synliggöras i växtbäddar, trädgropar eller som rinnande vatten genom Stadsparken.

VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

EL OCH ENERGI

Kommunen planerar för nya nätstationer i anslutning till, men utanför planområdet. Inom planområdet möjliggörs även för en ny transformatorstation inom byggrätten med beteckning PCBE₁E₂.

TELESTATION

Inom fastigheten Signalen 19, som ligger direkt norr om planområdet, finns en befintlig telestation som eventuellt kommer behöva flyttas. Om telestationen behöver flyttas finns möjlighet att lokalisera den till byggrätten inom planområdet med beteckningen PCBE₁E₂.

AVFALLSHANTERING

Avfall samt återvinning ska tas omhand i enlighet med kommunens avfallsplan.

LEDNINGSOMLÄGGNING

Inom området finns befintliga ledningar. En del av dessa kommer behöva flyttas till följd av detaljplanens genomförande. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras enligt befintliga avtal och efter förhandling med respektive ledningsägare.

En förstudie av ledningsomläggning inom planområdet har genomförts. I förstudien konstateras att gaturummet mellan bebyggelsen är väl tilltaget och ger goda förutsättningar för att nyanläggning och omläggning av den tekniska, underjordiska infrastrukturen kan ges goda samordningsförutsättningar samtidigt som en stor frihet ges vid utformning av det offentliga rummet inom området.

Inom planområdet kommer följande ledningar i konflikt med ny bebyggelse eller med ny infrastruktur och kommer behöva läggas om:

- Teleledningar i Astrid Lindgrens Allé och i Gasverksgatans södra del
- Gasledningar i Valldamsgatan och Gasverksgatan
- Optoledningar i Gasverksgatan
- Elledningar i Gasverksgatan och Parkgatan
- Råvattenledning mellan Norregatan och Skyttsgatan
- Spillvattenledning i Gasverksgatan
- Större delen av dagvattennätet

MARKFÖRORENINGAR

På Gasverkstomten (Signalen 20) norr om planområdet finns kända markföroreningar. Vid jordundersökningar inom fastigheten har halter av PAH, aromater, bensen, fenoler, arsenik, bly, barium och kvicksilver överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för Mindre känslig markanvändning (MKM) påträffats. Halter överstigande riktvärdena för Känslig markanvändning (KM) har påträffats för cyanid, kadmium och koppar. Föroreningarna är främst knutna till fyllnadsmassor samt ledningsgravar men föroreningar över riktvärdena har även påvisats i

underliggande lermorän. De södra och centrala delarna av fastigheterna bedöms vara förorenade i högre grad än de norra delarna.

Med anledning av de kända markföroreningarna norr om planområdet bör markarbeten inom planområdet ske med särskild varsamhet.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

Framtagandet av detaljplanen bekostas av kommunen.

MARKANVISNINGSAVTAL

Den kommunala marken som övergår till kvartersmark kommer markanvisas enligt Trelleborgs kommuns riktlinjer och policy för kommunala markanvisningar.

ERSÄTTNINGSFRÅGOR

Kommunen har möjlighet att lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats utan att avtal föreligger med fastighetsägaren. Kommunen är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det. Ersättningen för marken bestäms enligt reglerna i expropriationslagen (1972:719) om ingen annan överenskommelse träffas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Planområdet berör fastigheterna Innerstaden 3:77, Innerstaden 4:30, Innerstaden 5:71, Söderslättsgymnasiet 2, Signalen 19, Signalen 20. Samtliga fastigheter inom planområdet ägs av kommunen. Av planområdets cirka 30 000 kvadratmeter blir cirka 7 600 kvadratmeter kvartersmark och cirka 22 400 kvadratmeter allmän platsmark.

Fastighetsbildning föreslås ske i huvudsak enligt fastighetskonsekvenskartan. Fastighetsbildningsåtgärderna innebär att delar av Innerstaden 3:77 styckas av och bildar nya fastigheter i enlighet med detaljplanen och med ändamålen bostäder, centrumverksamhet, parkeringshus, telestation och transformatorstation.

Del av Söderslättsgymnasiet 2, del av Signalen 19 och del av Signalen 20 som avser allmän platsmark föreslås regleras in i Innerstaden 3:77.

Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras och bekostas av respektive fastighetsägare. Avsikten är att träffa frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering mellan kommun och exploatör.

RÄTTIGHETER

Området berörs av ledningsrätt för tele akt 1287-58.1. Den föreslagna planläggningen innebär eventuellt att denna rättighet behöver omprövas. En dialog pågår med berörd ledningshavare. Inom området finns inga kända avtalsservitut.

ETAPPVIS UTBYGGNAD

Enligt planprogrammet för Övre och Stadsparkskvarteren, godkänt av Kommunfullmäktige i Trelleborgs kommun 23 april 2018 § 110, föreslås utbyggnaden av området ske etappvis. Detaljplanen utgör den första etappen i utbyggnaden programområdet.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

POLITISKA BESLUT

Den 3 juni 2015 tog kommunstyrelsen beslut om att ta fram ett planprogram för Övre och Stadsparkskvarteren och att utse en politisk styrgrupp för denna. Planprogrammet godkändes av kommunfullmäktige den 23 april 2018 § 110. I planprogrammet redovisas en helhetsbild kring Övre och Stadsparkskvarterens utveckling och ett tydligt underlag för detaljplanerna.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 6 mars 2018 § 48 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga Innerstaden 3:77 m.fl. i enlighet med förvaltningens skrivelse 2018-02-13.

Den 14 augusti 2018 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att låta samråda om föreliggande planförslag.

Den 9 april 2019 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att godkänna samrådsredogörelsen, samt att ställa ut föreliggande planförslag för granskning.

Den 7 maj 2019 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att upphäva sitt beslut från den 9 april samt att ge förvaltningen i uppdrag att ändra planförslaget så att planbestämmelsen för centrum/bostäder CB₁ gäller enligt sidan 60 i planprogrammet, som är godkänt av Kommunfullmäktige.

Den 4 juni 2019 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att godkänna samrådsredogörelsen på nytt, samt att ställa ut det föreliggande och reviderade planförslaget för granskning.

Detaljplanen tas fram med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Det är Samhällsbyggnadsnämnden i Trelleborgs kommun som fattar beslut om samråd, granskning och antagande.

PLANDATA

Planområdet ligger i centrala Trelleborg och omfattar cirka 30 000 kvadratmeter. Marken inom planområdet ägs av Trelleborgs kommun.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 3 § Miljöbalken. Ett genomförande medför heller inte några sådana miljöeffekter som avses i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:996) och kan därför inte heller medföra någon betydande miljöpåverkan.

RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Området ligger inom riksintresse för kustzonen, vilket inte bedöms påverkas. I övrigt berörs inga riksintressen. Planområdet berörs inte heller av strandskydd.

STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK

När staden expanderade utanför den medeltida stadskroppen blev järnvägslinjen mot Malmö som en gräns mot det omgärdande jordbrukslandskapet. Övre, som anlades 1886, var stadens andra stationsläge och var det nordligaste av de två; därav namnet - Trelleborg Övre. Det var först på 1910-talet som området norr om järnvägen började exploateras med bostäder och olika kommunaltekniska verk. 1960 lades järnvägslinjen ned och fram till december 2015 har platsen istället fungerat som stadens centrala busstation. Numera stannar alla busslinjer vid den nyinvidga centralstationen och Övre står utan en tydlig funktion.

STADSSTRUKTUR OCH LANDSKAPSBILD

Trelleborgs centrala delar karakteriseras av en i huvudsak sammanhållen stads- och gatustruktur, men det är tydligt att det gamla spårområdet vid Övre utgjort en gräns och har varit en barriär vid stadens utbyggnad. Det gamla spårområdet skapar ett avbrott i den i övrigt sammanhållna gatustrukturen. Flera gator i närområdet slutar i återvändsgränder vilket gör orienterbarheten begränsad. Stora delar av närområdet präglas starkt av byggnader som inte vänder sina framsidor mot intilliggande allmän plats.

Fastighetsstrukturen i intilliggande områden och i centrala Trelleborg kännetecknas av en småskalig fastighetsindelning, så som den ofta är i stadens centrala delar. Kvarteren är genomgående uppdelade i flera fastigheter och ofta är fastighetslängden mot gatan eller den allmänna platsen kortare än fastighetens djup. Detta har utgjort en grundförutsättning för att Trelleborg utvecklats till den småskaliga och variationsrika stad som den är idag.

Förslaget innebär att den stadstypologi som dominerar stadens centrala delar, med i huvudsak slutna kvarter och hus i gatulinjen, växer norrut. Det sammanhängande gatunätet i centrum integreras med gatunätet i norr, vilket gör att staden som helhet kommer upplevas som mer sammanhållen. Bebyggelsens skala, som föreslås domineras av hus i fyra till fem våningar, går i linje med den existerande skalan i centrum. Kvarteren delas in i flera fastigheter, vilket skapar förutsättningar för en småskalig stadsdel och bygger vidare på den fastighetsstruktur som karakteriserar stora delar av Trelleborgs centrum.

NÄSTA SIDA: Planområdet sett från öster, med Stadsparken, Stortorget och stadens centrala delar till vänster i bild.



KULTURMILJÖ

Inom planområdet finns ingen bebyggelse som bedömts vara av kulturhistoriskt intresse. De markarbeten som utförts i samband med den befintliga bebyggelsen och infrastrukturen har troligen förstört de lämningar som tidigare eventuellt funnits dolda under marken i området. Länsstyrelsen har därför meddelat att det inte finns tillräckliga skäl för att kräva en arkeologisk utredning. Anmälningssplikten gäller dock fortfarande, som alltid. Om en fornlämning påträffas vid markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

Genom förslaget bebyggs stora delar av den idag öppna plats som historiskt fungerat som busstation och järnvägsområde. Spåren från den historiska järnvägssträckningen kommer på så vis bli mer otydlig. I förslaget kopplas Gasverksgatan samman med stadens gatunät och återfår funktionen som huvudgata genom planområdet.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

Bortsett från en befintlig liten park i planområdets nordvästra del, med bland annat ett stort och karakteristiskt träd av arten platan, är planområdet i övrigt i princip helt hårdgjort. Inom planområdet finns buskar och träd som planterats utifrån områdets befintliga funktion och struktur. De biologiska värdena är framför allt knutna till områdets trädskikt med påtagliga värden i en av trädraderna, direkt norr om gymnasiets gymnastikhall. I planområdets mellersta del finns ytterligare två trädrader som bedöms omfattas av biotopskydd.

I planarbetet har en avvägning gjorts mellan möjligheterna att bevara befintlig grönstruktur och översiktsplanens övergripande målsättning om tät blandstad nära befintlig service, infrastruktur och kollektivtrafik. I arbetet har även studerats hur ny grönstruktur kan tillföras och till följd av detaljplanens genomförande utökas Stadsparken, vilket ger förutsättningar för en ökad biologisk mångfald. Den lilla parken i nordväst befästs i och med planförslaget. Det är önskvärt att de befintliga, uppvuxna träd som finns inom området bevaras i den mån som är möjligt utifrån planens utformning. I planområdets mellersta del kommer en av de utpekade trädraderna i konflikt med nya byggrätter. Övriga trädrader kommer eventuellt påverkas vid genomförandet av detaljplanen. Kommunen kommer söka om dispens för de biotopskyddsklassade trädrader som bedöms påverkas av exploateringen.

TILLGÄNGLIGHET

Området är i huvudsak plant med små höjdskillnader, vilket skapar goda förutsättningar för en god, fysisk tillgänglighet. Genom förslaget, med en

utbyggd allmän platsmark, ökar orienterbarheten med ett gent gatunät. I detaljplanen säkerställs tydliga gränser i stadslandskapet vilket ökar den upplevda tillgängligheten till området och till stadens målpunkter.

KOLLEKTIVTRAFIK

Området har mycket god tillgång till kollektivtrafik med hög turtäthet. Längs Valldammsgatan passerar såväl stads- som regionbussar och till centralstationen är det cirka tio minuters promenad.

Planförslaget möjliggör för ett stort antal bostäder med närhet såväl till stadsbuss, regionbuss och tåg. Vid ett genomförande av planförslaget förstärks på så vis resandeunderlaget för framförallt regionbuss och tågtrafiken.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Gatunätet och utformningen av gatorna inom och i närheten av planområdet präglas starkt av Övres tidigare funktion som järnvägsområde och bussterminal. Gatornas utformning i närområdet varierar, men de är genomgående utformade utifrån trafikrörelser med generellt sett låga vistelsekvaliteter. Det finns en låg orienterbarhet i området, ofta till följd av att framkomligheten längs några få gator i området prioriterats före en hög tillgänglighet. Detta får särskilt stora konsekvenser för gående och cyklister, samtidigt som infrastrukturen för dessa i stora delar är bristfällig.

Genom planförslaget skapas förutsättningar för ett integrerat gatunät utan återvändsgränder. På så vis kan tillgängligheten i staden prioriteras framför framkomligheten. I den trafikutredning som genomförts bedöms förslaget inte medverka till någon betydande ökning av flödena i de befintliga stråken i nord-sydlig riktning, i huvudsak längs Bryggaregatan, Valldammsgatan och Hesekillegatan. Den nya kopplingen i öst-västlig riktning, längs Gasverksgatan, innebär däremot att en ny, viktig länk skapas i stadsstrukturen och att flödena kommer öka. Utöver de nya målpunkterna som skapas inom planområdet, kommer gatan fungera som ett gent stråk mellan andra målpunkter i staden. Beroende på andra trafikreglerande åtgärder och åtgärder i infrastrukturen bedöms trafikmängden längs Gasverksgatan till mellan 2000 och 8000 motorfordon. Det är viktigt att gatorna i området utformas så att de nya rörelserna sker på ett sätt som förstärker stadslivet och gatan som en viktig offentlig plats.

PARKERING

Delar av Övre används idag som en tillfällig parkeringsplats för bilar. I området finns även cirka 225 markparkeringar för bilar som anlades vid den tid då Övre fungerade som stadens bussterminal. De beläggningsstudier som

gjorts i samband med kommunens arbete med gällande parkeringsstrategi visar att det finns ett överskott på parkeringsplatser för bilar i centrala Trelleborg.

Den markparkering för bilar som finns inom området idag föreslås byggas bort. Inom planområdet möjliggörs för ett parkeringshus i upp till fem våningar, som beräknas rymma cirka 250-300 bilparkeringsplatser. I parkeringshuset finns det möjlighet att samnyttja bilparkeringsplatserna mellan boende, besökare och arbetare. Konsekvenserna av detta är att såväl marken som de enskilda parkeringsplatserna kan nyttjas på ett mer effektivt sätt. Angöring för leveranser och bilparkering för besökare med korta ärenden inom planområdet kan ordnas i form av parkeringsfickor i gatan. Omfattningen begränsas av andra prioriterade anspråk på gaturummet som till exempel träd, sittplatser och cykelparkering.

Planförslaget möjliggör för att det totala antalet parkeringsplatser inom planområdet kan öka i och med förslagets genomförande. Utöver detta så föreslås i såväl Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 och i Planprogram för Övre och Stadsparkskvarteren ytterligare ett parkeringshus på en fastighet direkt öster om planområdet.

SAMHÄLLSSERVICE

Planområdet ligger direkt norr om Trelleborgs centrum där huvuddelen av stadens handel och samhällsservice finns klustrat. I stadens centrala delar utgörs cirka 30 procent av den totala bruttoarean av lokaler. Dessa siffror inkluderar inte lokaler för offentlig service. Åt nordväst, längs Hedvägen, finns ett handelsområde som är mer inriktat mot volymhandel. För en hållbar stadsutveckling, med fler lokala arbeten, en starkare lokal ekonomi, en minskad fragmentering av staden, en ökad närhet till samhällsservice, minskat bilberoende och en större blandning av människor rekommenderar UN HABITAT (A new strategy of sustainable neighbourhood planning: Five Principles, 2014) att minst 40 procent av den totala bruttoarean i varje stadsdel och i varje kvarter ska utgöras av verksamheter. I Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 är den övergripande målstrategin för staden att bygga tät blandstad nära befintlig service, infrastruktur och kollektivtrafik. Gasverksgatan och Astrid Lindgrens allés förlängning pekas ut som särskilt viktiga stråk för funktionsblandning.

Utifrån detaljplanens utformning bedömer förvaltningen det som svårt att uppnå de övergripande målen om blandstad i gällande fördjupad översiktsplan. I detaljplanen regleras att cirka 4 procent av den totala bruttoarean inom planområdet inte får inrymma bostäder. Avsikten är att styra centrumverksamheter mot de aktuella byggrätternas bottenplan. Då bottenplanet i dessa delar även får inrymma bostadskomplement motsvarar den totala lokalarean som kommunen ställer krav på mindre än 4 procent.

Förslaget möjliggör för centrumverksamheter i hela planområdet men utifrån kommunens krav är sannolikheten låg att området utvecklas till en funktionsblandad stadsdel. Risken bedöms som stor att området utvecklas till ett i huvudsak renodlat bostadsområde. Det bedöms även finnas en risk med att bara ställa krav på verksamheter i vissa hörnlägen längs Gasverksgatan och att Gasverksgatan därmed inte kommer utvecklas till ett stråk enligt kommunens övergripande målstrategi om att bygga tät blandstad. Detta får långtgående konsekvenser för måluppfyllelsen i översiktsplanen och för framtida stadsutvecklingsområden västerut, där förutsättningarna för blandstad minskar om det nu aktuella området inte utvecklas till en funktionsblandad stadsbebyggelse. Det är viktigt att kommunen i kommande markanvisningsprocesser arbetar för en högre andel verksamhetslokaler än vad detaljplanen säkerställer.

BARNPERSPEKTIV

Förslaget innebär en tät exploatering med en förväntat hög befolknings-täthet, och därmed ett stort antal barn. Detaljplanen möjliggör för en närhet till stadens samhällsservice, som förskolor, skolor och butiker, och till många av stadens offentliga platser. Tillgängligheten är avgörande för barns fysiska aktivitet och möjlighet att ta del av staden, särskilt på ett självständigt vis.

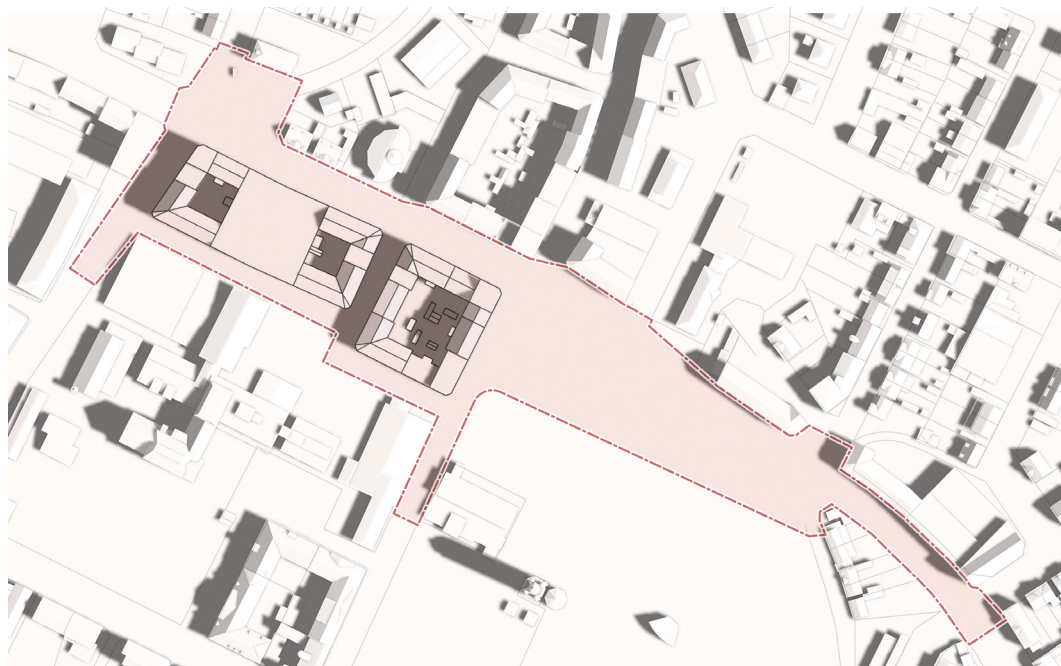
Detaljplanen säkerställer dock inte tillgängligheten Beroende på hur stadens gator utformas och på vilket vis gående och cyklister prioriteras kan staden antingen bli en stödjande eller hindrande miljö för barns aktiva liv och rörelsefrihet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

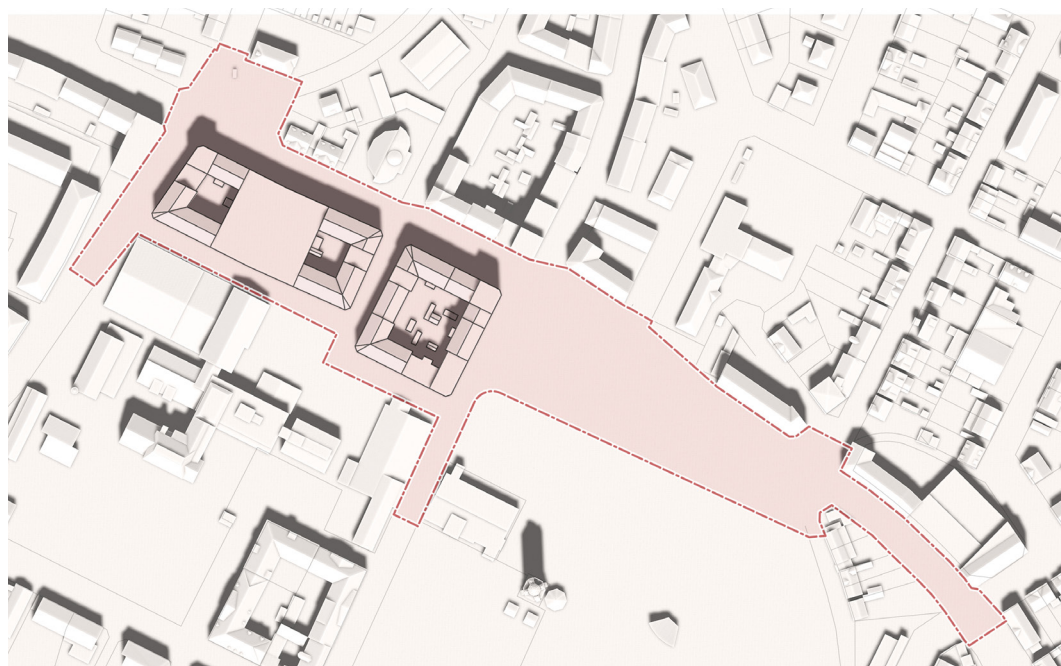
RISKER OCH STÖRNINGAR

En riskutredning har genomförts som visar att det är möjligt att utveckla området tillsammans med de befintliga verksamheter som finns inom eller i anslutning till området. Från särskilda delar av drivmedelsstationen på fastigheten Lokstallet 1, öster om planområdet, krävs med nuvarande förutsättningar som mest ett skyddsavstånd på 25 meter från riskkällorna till bostäder, kontor, och liknande verksamheter. Till svårutrymda lokaler som skolor, publika lokaler och liknande krävs med nuvarande förutsättningar som mest ett skyddsavstånd på 100 meter. Inga delar av planområdet med byggrätt ligger inom angivet skyddsavstånd. Skyddsavståndet får bara konsekvenser för fastigheten Lokstallet 1 och de förtätningmöjligheter som föreslås här i Planprogram för Övre och Stadsparkskvarteren.

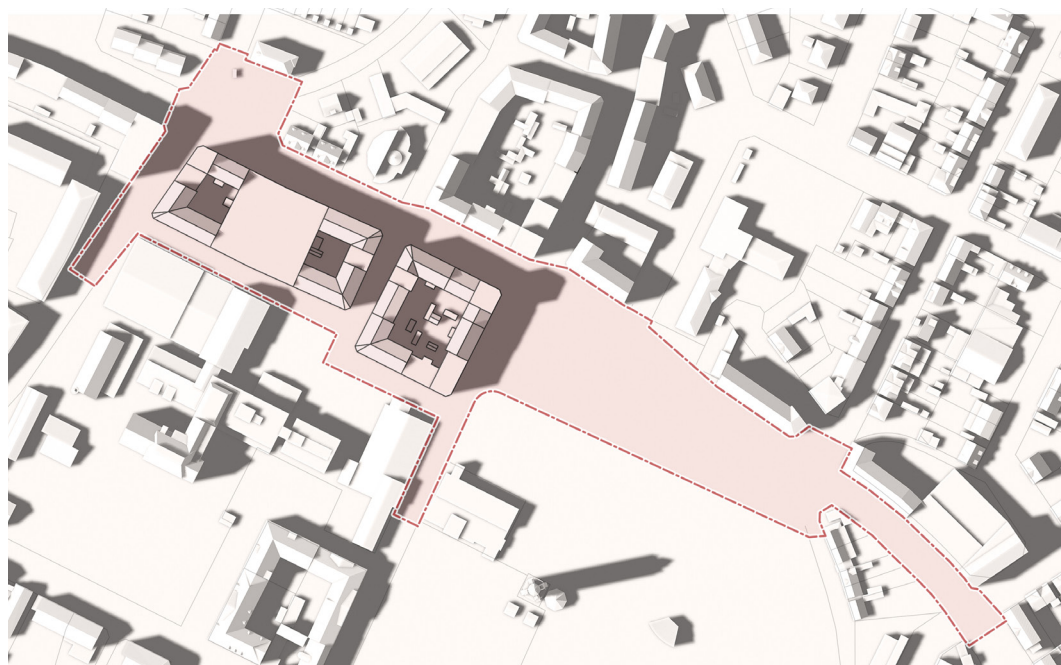
Skuggbildning
23 juni klockan 09.00

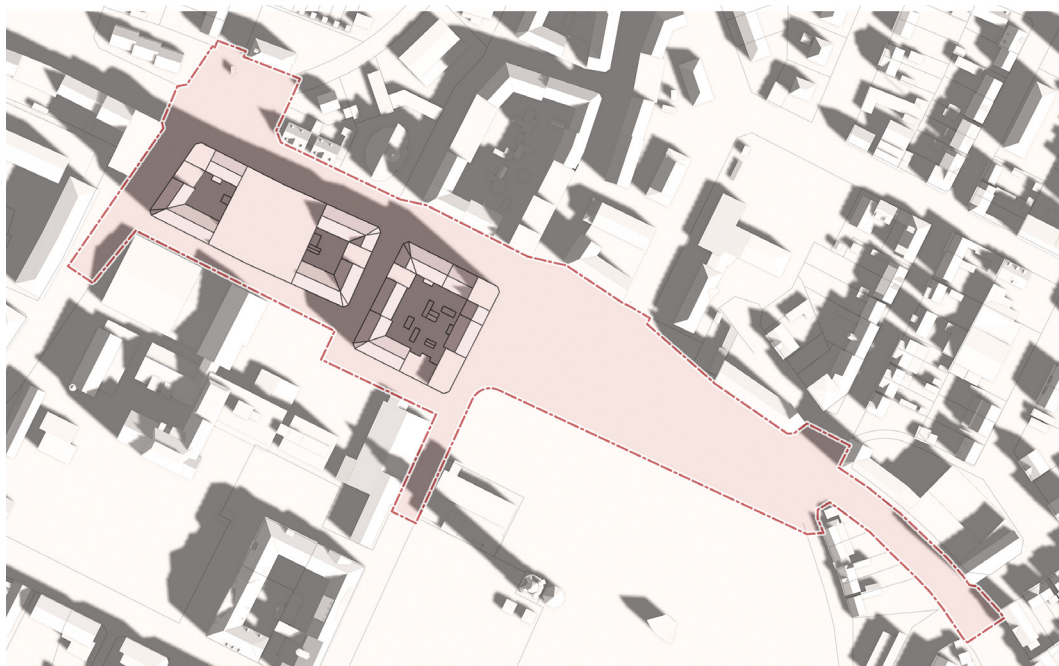


Skuggbildning
23 juni klockan 12.00

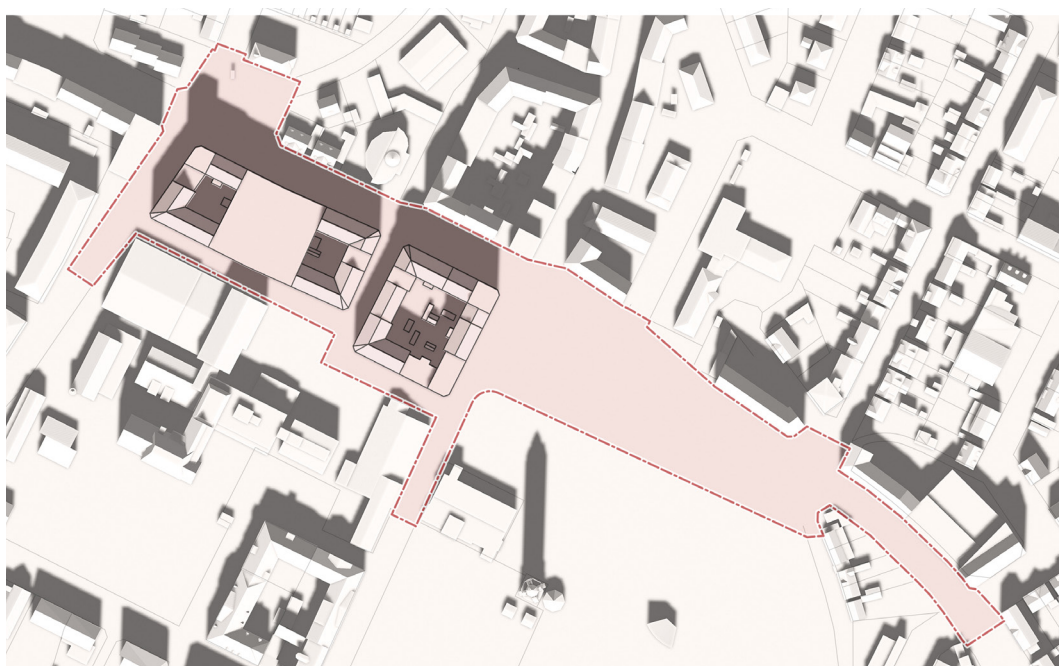


Skuggbildning
23 juni klockan 16.00





Skuggbildning
23 september klockan 09.00



Skuggbildning
23 september klockan 12.00



Skuggbildning
23 september klockan 16.00

LUFTKVALITET

Förslaget bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids.

VATTENKVALITET

Recipienten för det aktuella planområdet kommer vara hamnbassängen i Trelleborgs hamnområde, där dagvattnet leds via dagvattendammar i den östra, nybyggda delen av hamnen innan det når hamnbassängen.

Föroreningsberäkningarna visar att föroreningshalterna i vattenförekomsten ligger stabilt till följd av detaljplanens genomförande, med marginella förändringar. Planförslaget bedöms sammantaget inte ha någon större påverkan på recipienten och därmed inte bidra till att miljökvalitetsnormer för vatten överskrids.

Kommunen har även en nyligen antagen dagvattenpolicy, där krav ställs på dagvattnets kvalitet då det är påkallat utifrån recipientens status.

SKYFALL

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra några risker utifrån den föreslagna skyfallshanteringen. För att vatten vid skyfall inte ska riskera att bli stående vid byggnader inom planområdet kommer vissa modifieringar av höjder på allmän platsmark inom planområdet behöva genomföras. I vissa delar av planområdet kommer avskärande stråk krävas för att vatten vid skyfall inte ska påverka fastigheter utanför planområdet. Inom planområdet tillskapas sluten kvartersbebyggelse, vilket behöver tas i beaktande vid genomförandet av detaljplanen.

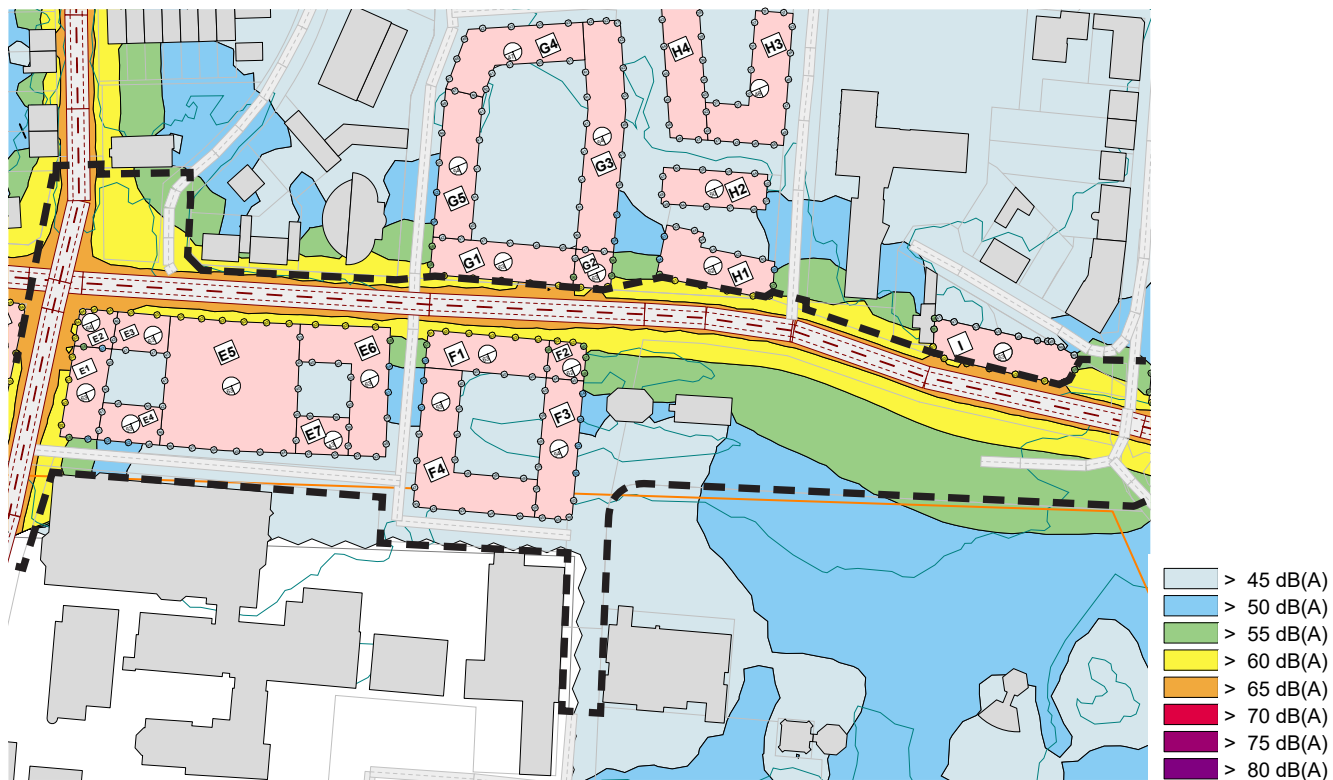
SOL OCH SKUGGA

Sol- och skuggstudierna (se föregående uppslag) visar att det finns goda möjligheter till såväl solexponerade som solskyddade utemiljöer inom planområdet.

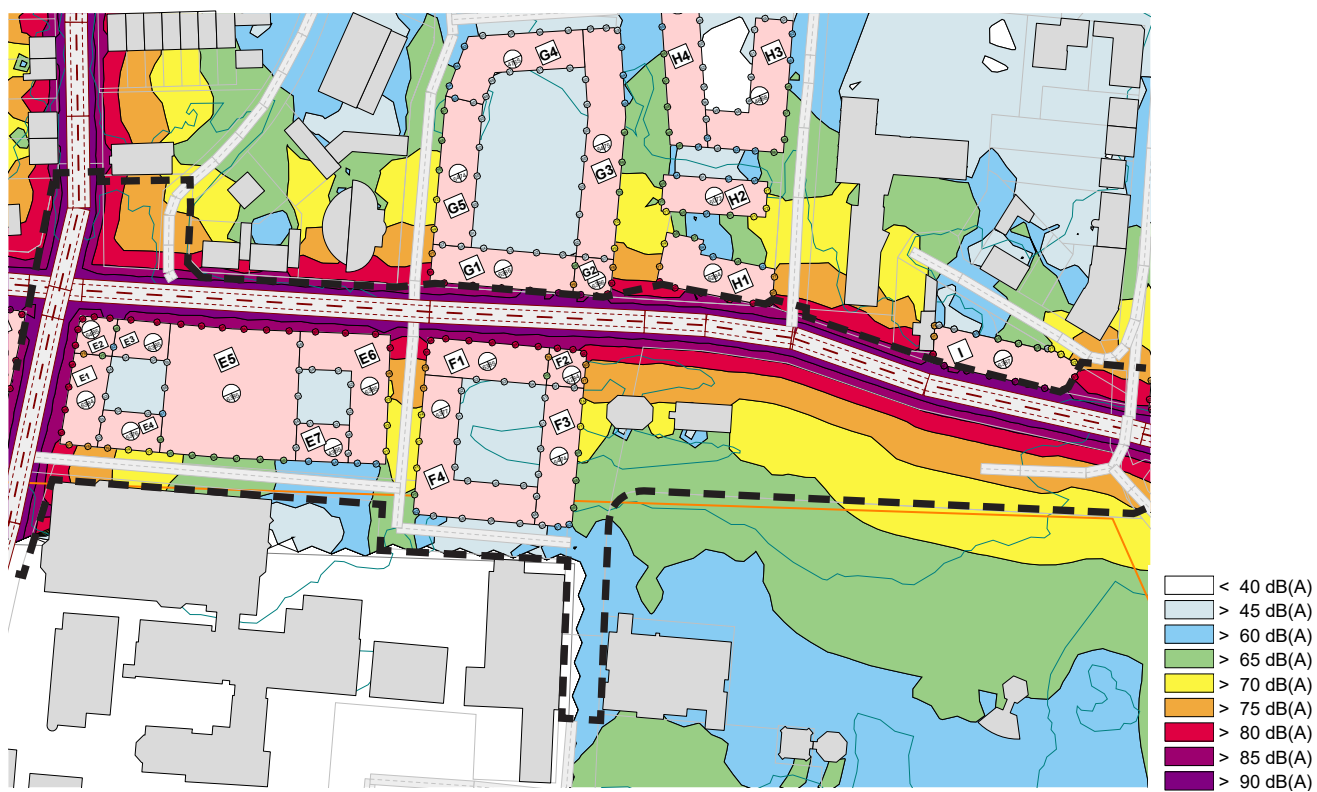
OMGIVNINGSBULLER

Fasadberäkningar för planområdet redovisas på nästa sida. Beräkningarna utgår från det minst gynnsamma scenariot vid en trafiksituation 2025, vilket är tidshorisonten för kommunens gällande fördjupning av översiktsplanen (se utredningarna "Trafikutredning och trafikanalys Trelleborgs centrum" samt "Trafikutredning Trelleborgs centrum", Ramböll 2016-02-02 respektive 2016-06-13).

I förslaget säkerställs att bebyggelsen placeras så att den skärmar av bullrets spridning, vilket skapar goda förutsättningar för ljuddämpade sidor och utemiljöer. För att uppnå riktvärdena i förordningen om trafikbuller



Dygnsekvivalent ljudnivå, beräknad 1,5 meter över mark och inkluderar fasadreflexer.



Maximal ljudnivå, beräknad 1,5 meter över mark och inkluderar fasadreflexer.

vid bostadsbyggande (SFS 2015:216) får det i vissa lägen enbart finnas lägenheter om max 35 kvadratmeter eller större lägenheter där minst hälften av bostadsrummen vänds mot ljuddämpad sida. Detta säkerställs genom bestämmelse i detaljplanen.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKBESKAFFENHET

En övergripande geoteknisk utredning har gjorts som visar att val av byggnader inte begränsas av geotekniska förutsättningar, men att grundläggningsmetoderna kan behöva anpassas till förutsättningarna. Grundvattennivåerna varierar stort inom området och vid bygge av hus med källare kan grundläggning under grundvattenytan bli aktuellt, vilket i så fall kräver en vattentät grundläggning och en tillfällig grundvattenpumpning i samband med byggnationen.

MARKFÖRORENINGAR

En övergripande markmiljöundersökning har genomförts. Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. På Gasverkstomten (Signalen 20) norr om planområdet finns kända markföroreningar. Vid jordundersökningar inom fastigheten har halter av PAH, aromater, bensen, fenoler, arsenik, bly, barium och kvicksilver överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för Mindre känslig markanvändning (MKM) påträffats. Halter överstigande riktvärdena för Känslig markanvändning (KM) har påträffats för cyanid, kadmium och koppar. Föroreningarna är främst knutna till fyllnadsmassor samt ledningsgravar men föroreningar över riktvärdena har även påvisats i underliggande lermorän. De södra och centrala delarna av fastigheterna bedöms vara förorenade i högre grad än de norra delarna.

Med anledning av de kända markföroreningar norr om planområdet bör markarbeten inom planområdet ske med särskild varsamhet.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Inom eller i anslutning till planområdet finns ledningar för fjärrvärme i Valldammsgatan och Allén och för gas i Valldammsgatan.

UNDERLAG TILL PLANARBETET

ÖVERSIKTSPLAN

Detaljplanen är i enlighet med gällande översiktsplan, Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025. Där identifieras Övre som ett strategiskt viktigt omvandlingsområde. Området är utpekade som ett område för omvandling och ändring av markanvändning till blandad bebyggelse. Vilket planförslaget möjliggör för, men inte säkerställer.

PLANPROGRAM

Planprogram för Övre och Stadsparkskvarteren består av ett cirka 87 000 kvadratmeter stort område i centrala Trelleborg. Området föreslås utvecklas till en stadsdel med en blandning av bostäder, verksamheter och offentliga platser. Detaljplanen har utformats i enlighet med planprogrammets syfte och utgör den första planerade utbyggnadsetappen av programområdet.

GÄLLANDE DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER

Hela området är planlagt sedan tidigare. I de delar som planområdet avser ersätter detaljplanen, efter att den vunnit laga kraft, helt eller delvis följande detaljplaner: A 0, A 42, A 164 och A 201.

Planområdet berör en mindre del av tomtindelningsbestämmelserna för kvarteret Signalen, akt nr. 1287K-B:409, samt för kvarteret Söderslättsgymnasiet, akt nr. 1278K-B:368. I de delar som planområdet avser upphör tomtindelningsbestämmelserna att gälla och ersätts med de fastighetsbestämmelser som införs med den nya detaljplanen.

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » *Dagvattenutredning Övre, Ramböll, 2019-03-06*
- » *Trafikbuller Trelleborg Övre, Sweco, 2018-07-04*
- » *Gestaltningförslag för Övre och Stadsparkskvarteren, Arkitema Architects och Lendager Group, 2017-03-03*
- » *Gestaltningförslag för Övre och Stadsparkskvarteren, Gehl Architects, 2017-03-03*
- » *Gestaltningförslag för Övre och Stadsparkskvarteren, Okidoki! arkitekter, 2017-03-03*

- » *Underlag för Övre: Klimatanpassning, förnybar energi & energioptimering, Tyréns, 2016-11-25*
- » *Kulturmiljöanalys Trelleborg Övre, God Bostad Kulturmiljökonsult, 2016-07-07*
- » *Markteknisk undersökningsrapport (MUR), WSP, 2016-05-27*
- » *Miljöteknisk markundersökning för planområdet "Övre Stadsparkskvarteren", WSP, 2016-05-27*
- » *Marknadsanalys bostäder och lokaler för centrala Trelleborg samt Övre Stadsparkskvarteren, WSP, 2016-06-27*
- » *Riskutredning Planområde Övre, Säkerhetspartner, 2016-05-16*
- » *Utvärdering med socialt fokus, Sweco, 2017-03-29*
- » *Trafikutredning och trafikanalys Trelleborgs centrum, Ramböll, 2016-02-02*
- » *Trafikutredning Trelleborgs centrum - PM Spårvägen, Ramböll, 2016-06-13*
- » *Förstudie av kabel- och ledningssamordning inom planområdet, Bengt Lander, 2018-08-30*
- » *Parkeringsutredning Trelleborgs centrum, Ramböll, 2019-05-08*

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen. I arbetet har dessutom tjänstepersoner från tekniska förvaltningen medverkat.

- » *Fredrik Magnusson, planarkitekt*
- » *Gunnar Göransson, planarkitekt*
- » *Oskar Anselmsson, planarkitekt*
- » *Oskar Duvetorp, planarkitekt*
- » *Natali Georgievski, exploateringsingenjör*
- » *Mårten Olsson, mark- och exploateringschef*
- » *Viktor Rosengren, exploateringsingenjör*
- » *Lina Hägg, exploateringsingenjör*
- » *Jan-Åke Persson, projekteringsingenjör*
- » *Ylber Zeqiri, projekteringsingenjör*
- » *Hans Lilja, projekteringsingenjör*

