

TRELLEBORGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen: 2016-02-29
Beslutet har vunnit laga kraft: 2016-04-06
Beslutet intygas: *Anders Magnusson*

Detaljplan för
Bävern 1 m.fl.
Trelleborgs kommun

Normalt planförfarande

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling)

Granskningsutlåtande

Plankarta

Illustrationskarta

Grundkarta med fastighetsförteckning

Övriga handlingar

Kulturmiljöutredning inför planändring avseende
Bävern 1, fd Centralskolan, Trelleborg - GOD BOSTAD
Kulturmiljökonsult sept-okt 2014

Kv Bävern 1 och del av Innerstaden 4:10
Trafikbullerutredning - Tyréns 2010-10-10

Kv Bävern 1 och del av Innerstaden 4:10 komplettering av
trafikbullerutredning - Tyréns 2015-01-09

Kv Bävern 1 och del av Innerstaden 4:10 komplettering 2
av trafikbullerutredning - Tyréns 2015-09-09

Vinnande tävlingsförslag markanvisningstävling
"Centralskolan & friends" - Arkitektlaget 2012-05-02

Kv Bävern och del av Innerstaden 4:40 fornlämning
nr 19:1, Trelleborgs stad, Trelleborgs kommun, Skåne.
Översiktlig Förundersökning 2014 - Kulturen 2015-01-29

Trafikbullerutredning, Kv Bävern 1, Trelleborg Nybyggnad
av bostäder - Tyréns 2015-02-02

Trafikutredning Trelleborgs centrum PM Nygatan -
Ramböll 2015-04-17

Förprojektering Nygatan - Ramböll 2015-09-09

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har utarbetats av en
arbetsgrupp bestående av representanter från
samhällsbyggnadsförvaltningen och tekniska
förvaltningen, Trelleborgs kommun.

Arbetsgrupp

Fredrik Magnusson, planarkitekt

Kajsa Rue Hallén, planarkitekt

Oskar Duvetorp, planarkitekt

Zandra Jönsson, exploateringsingenjör

Hans Lilja, projekteringsingenjör

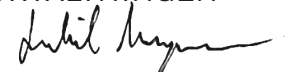
Krister Clerselius, kommunledningsförvaltningen

Illustrationer har tagits fram av planarkitekterna
om annat ej anges.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Ann-Katrin Sandelius
Stadsarkitekt



Fredrik Magnusson
Planarkitekt

syfte & huvuddrag

PLANFÖRFARANDE

Planen tas fram med normalt planförfarande enligt 2010 års plan- och bygglag.

MILJÖBEDÖMNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap.11§ Miljöbalken (MB).

BAKGRUND

2012 genomförde kommunen en markanvisningstävling för den kommunägda fastigheten Bävern 1 och del av Innerstaden 4:10. I det vinnande förslaget föreslogs tre flerbostadshus i fyra våningar med tillhörande befintligt underjordiskt garage. Centralskolan föreslogs byggas om till bostäder.

I september 2013 meddelade exploatören till det vinnande förslaget att de, beroende på den

aktuella marknadssituationen för bostadsrätter i Trelleborg, avstår vidare engagemang. Efter det har kommunledningen sökt efter en eller flera exploatörer med intresse av att ta över exploateringsområdet så att det kan bebyggas i enlighet med det vinnande förslaget. Mot denna bakgrund har nu villkorade överenskommelser träffats med två exploatörer.

2014-06-11 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att inleda ett arbete med att ersätta befintliga detaljplaner inom fastigheten för att möjliggöra en utbyggnad i enlighet med markanvisningstävlingen.

PLANENS SYFTE

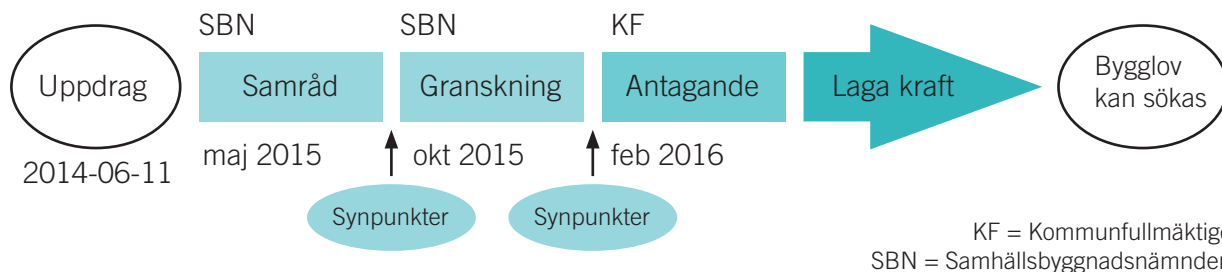
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en förtätning av tre flerbostadshus, samt ombyggnad av Centralskolan till bostäder på fastigheten Bävern 1. Syftet är att skapa en miljö med hög stadsmässig karaktär genom att möjliggöra för verksamheter i bottenplan på de tillkommande byggnaderna ut mot Nygatan. Planens syfte är också att möjliggöra för att

bygga om Nygatan till den prioriterade bussgata och fotgängarzon som den är utpekad som i Fördjupad översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025. Syftet är också att säkra de värden som finns i Stadsparken samt de boende inom planområdets och stadens invånares tillgänglighet till Stadsparken.

FÖRSLAGET I KORTHET

Planförslaget möjliggör för:

- Tre nya flerbostadshus i fem våningar
- Befintlig byggnad inom planområdet (Centralskolan) byggs om till bostäder och bevaras långsiktigt i det utförande det har idag.
- Verksamheter i bottenplan ut mot Nygatan
- Cykelparkering under tak och i markplan
- Nerfart till befintligt underjordiskt garage norr om Centralskolan.
- Ett fåtal parkeringsplatser för bil i markplan
- Två miljöhus för avfallshantering
- Att lindraden längs med Nygatan bevaras.
- Nygatan byggs om till en gata där fotgängare och bussar prioriteras.



PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i centrala Trelleborg och avgränsas av Stadsparken och Stortorget i norr, av CB-Friisgatan i väster, av Östra Vallgatan i öst och bebyggelsen längs med Nygatans södra sida.

Areal och mark

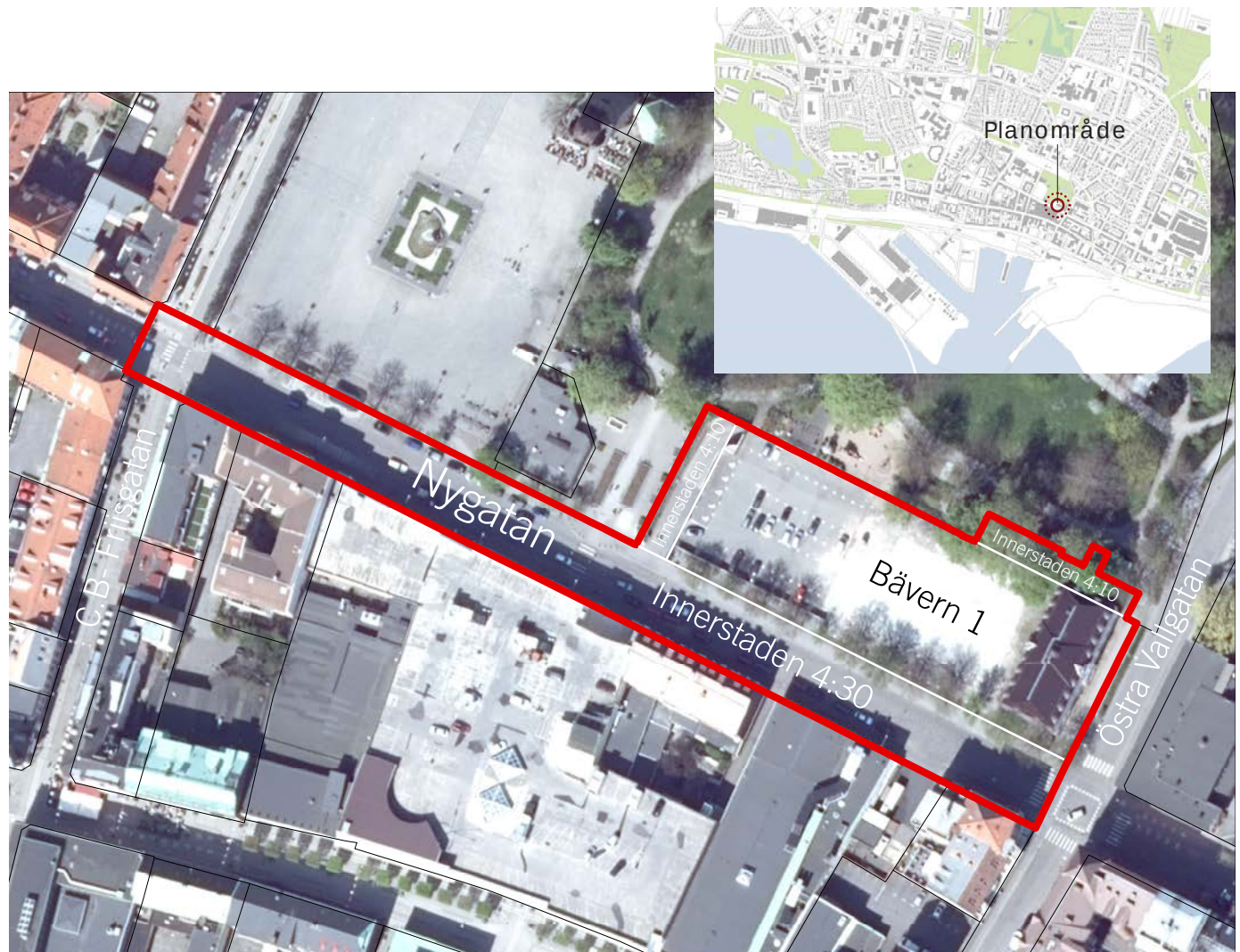
Planområdet är 9100 m² stort och består av en del av Nygatan samt den fastighet som tidigare inhyste Centralskolan. På tomten för Centralskolans östra del finns den f.d. skolbyggnaden som har byggts om till bostäder. Det mesta av marken är hårdgjord och används tillfälligt för parkeringsplats. I tomtens västra del finns en nedfart till underjordiskt garage. I tomtens norra gräns finns en del väl uppväxta träd som tillhör Stadsparken. Skoltomtens södra gräns kantas av ett äldre smidesstaket och en rad lindar.

Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheten Bävern 1 och del av fastigheten Innerstaden 4:10 & 4:30. Fastigheterna ägs av kommunen.

Geoteknik

På marken har det tidigare funnits en skola och det finns inga misstankar om markföroreningar. Ingen geoteknisk utredning har genomförts då marken har varit bebyggd sedan tidigare.



Planområde med omgivning. Ortofoto från 2014.

tidigare ställningstagande

Fornlämningar

Kulturen i Lund har genomfört en översiktlig arkeologisk förundersökning inom planområdet. Syftet var att klargöra fornlämningsituationen inom det aktuella området. Området ligger i direkt anslutning till fornlämnning nr 19:1 i Trelleborgs stad som utgörs av Trelleborgs medeltida stad. Vid förundersökningen öppnades tre schakt. Inga spår av Trelleborgs medeltida stad framkom i schakten. Några hinder finns inte ur arkeologisk synpunkt att fortsätta med detaljplanen.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med kulturmiljölagen 2 kap. 10 §, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underlättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzon. Området är bebyggt sedan tidigare och detaljplanen möjliggör för en naturlig förtätning. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt.

Fördjupning av översiktsplanen för Trelleborgs stad

Den framtida målbilden för Trelleborg (Fördjupning av översiktsplanen Trelleborg 2025) är uppbyggd av fem identitetsbärare som var för sig förtydligar olika aspekter av stadens identitet. Av de fem är det framförallt fyra målbilder som detaljplanen medverkar till:

- **Mångsidig stad möter gemensam stad** - staden ska vara hälsosam, jämställd, lättillgänglig och erbjuda offentliga rum och inbjudande platser dit alla har tillträde både dagtid och nattetid. En stad som erbjuder många olika goda boendemiljöer och en stor variation av boende och upplåtelseformer.
- **Sydlig stad möter regional stad** – Stadens framtida roll i regionen ska förstärkas så att staden känns nära.
- **Vardagslivsstad möter upplevelsestad** – Stadens innehåll för dess invånare och dess besökare ska kännas lustfylld. Stadens befintliga värdefulla platser samt olika nytillskott ger

staden en attraktiv helhet som förstärker delarna. Stadens gröna rum, stråk, torg och olika mötesplatser binds samman i en grön struktur som är betydelsefull socialt, kulturhistoriskt och ekologiskt.

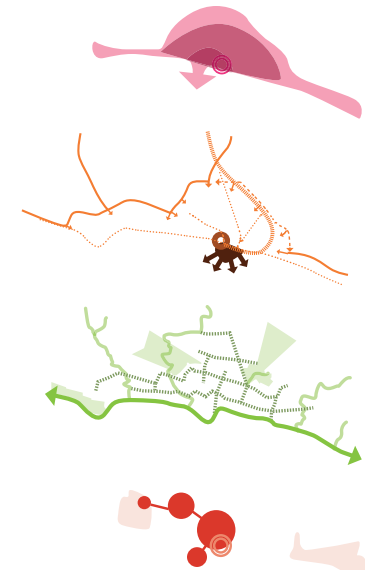
- **Historisk stad möter framtidsstad** - Näringslivet är en viktig katalysator för utvecklingen. Ett företag investerar inte i en plats utan i en affärsmöjlighet. Platser blir affärsmässiga genom att till exempel synliggöra kringverksamheter, kundunderlag och tillgänglighet. Genom att skapa goda livsmiljöer för människor skapas ett bra underlag för näringslivet. Attraktiva stadsrum är avgörande för handelsupplevelsen.

mångsidig stad möter gemensam stad

sydlig stad möter regional stad

vardagslivsstad möter upplevelsestad

historisk stad möter framtidsstad



tidigare ställningstaganden

För att uppnå målbilderna som beskrivs i de fem identitetsbärarna föreslår Fördjupning av Översiktsplanen 30 strategiska verktyg. Detaljplanen medverkar till 11 av dessa, se bilderna här bredvid.

I Fördjupning av översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 anges också följande saker, som är förenliga med detaljplanens syfte.

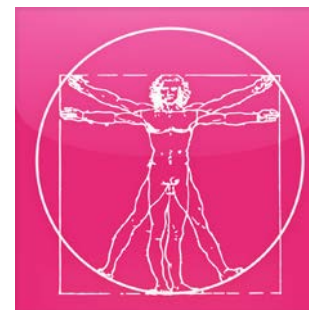
- Kommunen ska särskilt planera för förtätning i befintliga miljöer, för variation i bostadsbeståndet och för stadsbyggande med havskontrakt.
- Kommunen ska planera för utvecklad kollektivtrafik och ny kollektivtrafik med persontåg och att lokaliseringar av ny bebyggelse styrs till denna trafik.
- Kommunen ska verka för att andelen person- och godstransporter på järnväg ökas.
- Bygg tät blandstad nära befintlig service, infrastruktur och kollektivtrafik.
- Förtäta på redan hårdgjord mark
- Genom liv och rörelse dagar och kvällar skapa trygga miljöer att vistas i för unga som äldre.
- Ta tillvara lokala förutsättningar för att skapa unika miljöer till boende och företag.
- Ställa krav på utformning av det offentliga rummet, t.ex. att exploatörer ska bidra med aktiva bottenvåningar.
- Stärkt centrumhandel.



G.1 - Bygg tät blandstad nära befintlig service och infrastruktur och kollektivtrafik.



G.2 - Förtäta på redan hårdgjord mark.



G.5 - Gestalta bebyggelse i mänsklig skala med hög arkitektonisk ambition.



G.6 - Planera stadens ljudmiljöer.



R.1 - Satsa på persontågtrafiken.



R.2 - Samla färdmedel i nod och tidsoptimera kollektivtrafiken.



R.3 - Sammankoppla biltrafiknätet.



R.4 - Prioritera trafikslag.



R.5 - Samla och samnyttja parkering.



F.1 - Stärk det kulturhistoriska arvet.



F.3 - Stärk centrumhandeln.

tidigare ställningstaganden

På markanvändningskartan 2025 är planområdet utpekat som ett förtätningsområde med blandad bebyggelse, vilket stämmer väl överens med detaljplanens syfte.

Detaljplan

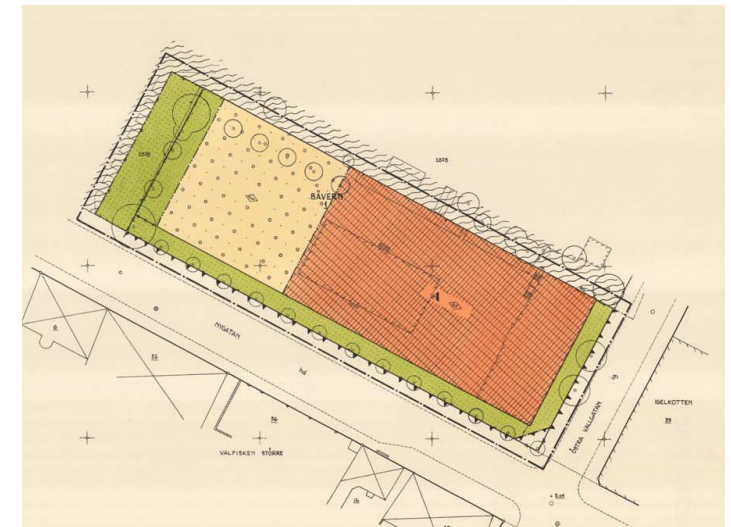
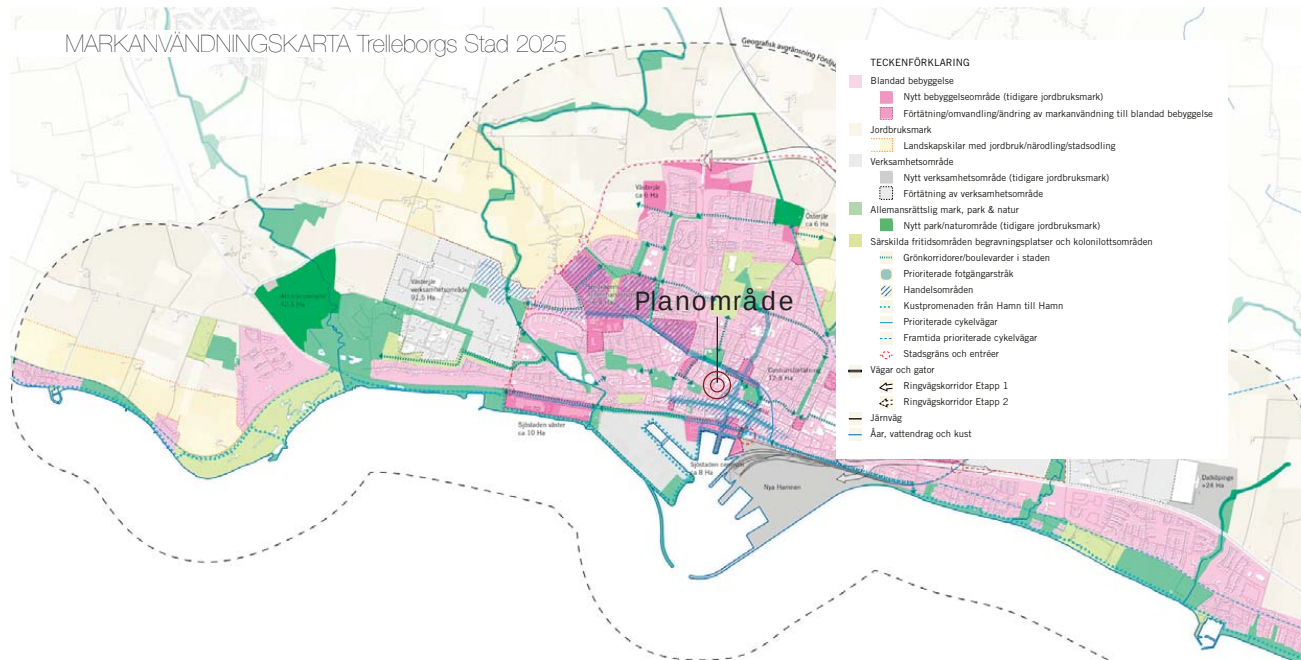
För området gäller stadsplan A102 (laga kraft 1969) samt stadsplan A0 (laga kraft 1920). Detaljplanen A102 medger allmänt ändamål och mark som får bebyggas under markplanet. För det aktuella planområdet medger stadsplan A0 park, torg och lokalgata. Detaljplan A102 ersätts i sin helhet och A0 för den del som berörs.

Natur- och kulturmiljöplan

Stadsparken är utpekat som ett grönområde i kommunens natur- och kulturmiljöplan från 2010. Stadsparken är mångfunktionell och av intresse för hela kommunen. Här anordnas bland annat festligheter och kulturarrangemang.

Trafikstrategi

I "Trafikstrategi för Trelleborg 2010-2015" konstateras att biltrafiken i kommunen behöver minskas till förmån för transporter med kollektivtrafik, cykel och gående. Trelleborgaren



Detaljplan A102

förutsättningar och planförslag



Köpcentret Valen



Omkringliggande bebyggelse i rött tegel



Omkringliggande bebyggelse i rött tegel

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Stadsbyggnad

Bebyggelsen längs med Nygatan och Stortorget har växt fram under en längre tid och stadsbilden är varierad. Söder om planområdet på andra sidan Nygatan ligger köpcentret valen i en 60-talsbyggnad i två plan. Byggnaden består av både slutna och öppna partier ut mot Nygatan.

Övrig bebyggelse omkring planområdet består av flerbostadshus i 4-5 plan uppförda i rött och gult tegel. Bottenplanen på omkringliggande bebyggelse är offentliga och innehåller olika butiker och restauranger. Trots detta upplevs delar av Nygatan som en baksida, särskilt den delen som ligger upp mot Ö. Vallgatan.

Planområdet ligger precis i utkanten av den medeltida stadskroppen inom det som kan ses

som ett grö- och institutionsstråk bestående av Stadsparken, Centralskolan, vattentorn, f.d. Samrealskolan (nuvarande Söderslättsgymnasiet), elverk och en bit bort f.d. Kyrkskolan.

Centralskolan

Inom planområdet finns sedan tidigare Centralskolan vars verksamhet avslutades 2009. Skolan bestod av två byggnader varav den äldsta nyligen har rivits. Byggnaden var från 1876 men hade förvanskats genom åren, bland annat genom en ny tegelfasad under 80-talet och bedömdes inte bevaransvärd.

Den nyare byggnaden av de två, belägen på hörnet Nygatan - Ö. Vallgatan invigdes 1907. Den ritades av arkitekten Oscar Emil Hägg, som hade en omfattande verksamhet från 1902 fram till 1914. Hägg ritade främst påkostade och centralt belägna flerbostadshus med patriciervåningar. Han arbetade ofta med tegel och puts i samma byggnad för att få rikt

artikulerade fasader. Stora, brutna takfall, böljande frontespiser, fönster med spröjsade ovanluffer, inslag av spritputsade partier bland slätputsen, maskaroner och växtornament i puts, påkostade stenarbeten och indragna, nästan grottnliknande entréer kännetecknar Häggs jugendarkitektur som ofta innehöll kvardröjande stilimitationer av framför allt barock. Centralskolan är inte ett av Häggs mest påkostade byggen, men stilen är igenkännbar. Många senare ombyggnader och förändringar har i någon mån "slätat ut" ursprungliga mer artikulerade fasader, stildrag och olika byggnadsdelar och detaljer. Byggnaden är en typisk representant för tidens skol- och institutionsbyggande avseende lokalisering, storlek och planlösning.

Centralskolans kulturhistoriska värde

Byggnadens kulturhistoriska värde består av att den representerar Trelleborgs expansion utanför

förutsättningar och planförslag



Stenarbete & dekorationsmåleri på Centralskolan



Fönstertyper på Centralskolan



Fotränna med kupa

den medeltida stadskroppen och markerar industristadens snabba befolkningsökning kopplat till en modern, offentlig förvaltning.

Det är också en byggnad och anläggning som många Trelleborgsbor har personliga relationer till. Under 102 år har många barn passerat genom Centralskolan.

Ombyggnad av Centralskolan

Centralskolan har nyligen byggts om till bostäder. Totalt rör det sig om 24 hyresrätter fördelade på 22 tvåor och två ettor. Byggnaden är i tre plan inklusive en sockelvåning i ett ½ plan. Det planeras för cykelförvaring i källarplanet. Ombyggnaden har påverkat byggnaden exteriört genom tillkommande fönster i gavlarna. Fönstren har bytts till mer moderna med exakt samma utformning som de ursprungliga, i enlighet med bygglovet. Fasaden har målats om i samråd med antikvarisk sakkunnig.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utseende

- f₂ Ytterligare ytterdörrar, takkupor eller takfönster får inte byggas. Balkonger får inte uppföras.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

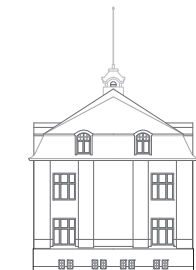
- q₁ Byggnad får inte rivas. Lister, solbänkar och ornament i sandsten ska bevaras. Entré vid Östra Vallgatan skall vara indragen med bevarade stenarbeten och dekorationsmålning.
- k₁ Fasaderna ska vara symmetriska, ha sockel av krysshämrad granit, sockelvåning av rött tegel i kryssförband, fasader i övrigt putsade. Fönster skall vara med indelning, spröjsning och profiler i enlighet med nuvarande fönster. Tak skall vara av typen mansardtak, belagt med svart glaserat tegel och med centrerad takryttare (för ventilation). Takavvattnings skall ske via fotränna med kvadratiske kupor.

UPPLYSNING

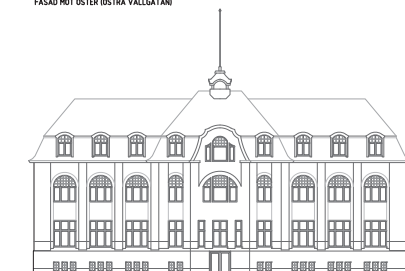
För byggnad med skydds- och varsamhetsbestämmelser ska färgsättning av putsade delar ske i samråd med antikvarisk sakkunnig.



FASAD MOT ÖSTER (ÖSTRA VALLGATAN)



FASAD MOT SÖDER (INGÅTÄN)



FASAD MOT VÄSTER (GÅRD)



FASAD MOT NÖR (STADSPARKEN)

Bygglovsritningen inför Centralskolans ombyggnad.

förutsättningar och planförslag

Tillkommande bebyggelse

Den tillkommande bebyggelsen består av tre punkthus i fem våningar. En markanvisningstävling anordnades för tomten 2012 och den tillkommande bebyggelsen ska uppföras i enlighet med det vinnande förslaget "Centralskolan & friends" av Arkitektlaget. Materialvalen baseras på byggnadstraditioner i Trelleborg och byggnaderna ska uppföras i ett rött tegel med färgspel. I fasaden återkommer mönstermurade ytor i samma tegel som ger en svag accentuering av murverket. Fönster och balkongdörrar ska vara i röd/brun kopparfärgad plåt. Genom att använda olika klassiska gestaltungsgrepp såsom sockelmarkering, takfot, markering av hörn och de uthängande balkongerna har arkitekten försökt att skapa ett stort antal variationer av uttryck. De tre tillkommande byggnaderna ligger inskjutna i förhållande till Centralskolan, så att denna fortsatt ska upplevas som en solitär.

Totalt ska det uppföras 50-60 nya lägenheter i de tre tillkommande husen, lägenheter med 1-4 rok. Samtliga lägenheter får kontakt med Stadsparken eller Nygatan.

Byggrätten reglerar byggnaderna storlek och placering i enlighet med tävlingsförslaget. Detaljplanen lämnar viss flexibilitet för att anpassa byggrätterna av konstruktiva skäl. I övrigt regleras bebyggelsen i enlighet med listan nedan.

Gårdarna

Mellan de tillkommande husen ska det finnas gemensamma bullerdämpade uteplatser för de



Perspektiv över de tre tillkommande punkthusen.

ILLUSTRATION: ARKITEKTLAGET 2015

förutsättningar och planförslag

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- BC₁** Bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan.
- BC₂** Bostäder från andra våningen. Centrumverksamhet i bottenvåning.

UTNYTTJANDEGRAD

- e-** Högsta exploateringsgrad i bruttoarea är 370 kvm per våningsplan.
- e₂** Högsta exploateringsgrad i bruttoarea för e₂ + e₃ sammanslaget är 370 kvm per våningsplan.
- e₃** Högsta exploateringsgrad i bruttoarea för e₃ + e₂ sammanslaget är 370 kvm per våningsplan.
- e₄** Underjordiskt garage får finnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utförande

- 0,0** Högsta nockhöjd är 17 m. Utöver detta får det finnas tekniska utrymmen på taket, på högst 15% av takets yta. Det tekniska utrymmet ska centreras på taket.
- v₁** Utanpåhängande balkonger från plan två är tillåtet mot norr.

Utseende

- f₁** Huvudbyggnaderna ska uppföras som tre homogena byggnader och i enlighet med illustrationen. Huvudbyggnad ska utformas med fasader av rött tegel med spel. Fönster och balkongdörrar ska uppföras i kopparfärgad plåt.

boende. Öppenheten mellan kvarteret och parken blir ett värde både för de boende inom planområdet men också flanörer längs med Nygatan som kan ha en visuell kontakt med Stadsparken.

Till respektive hus ska det anordnas en uteplats som är avskärmd ifrån Nygatan/ Ö Vallgatan av bullerskäl, se mer under kapitlet om buller.

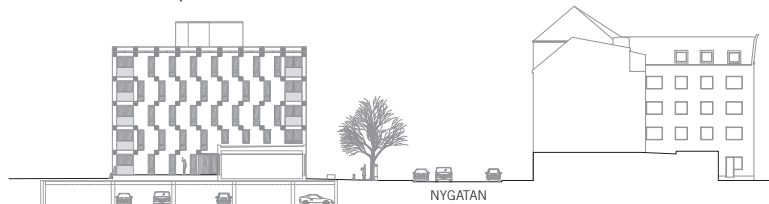
På dessa ska dämpning motsvarande gällande riktvärden för buller anordnas (Leq 55 dBA/max 70 dBA). Detta regleras med planbestämmelse.



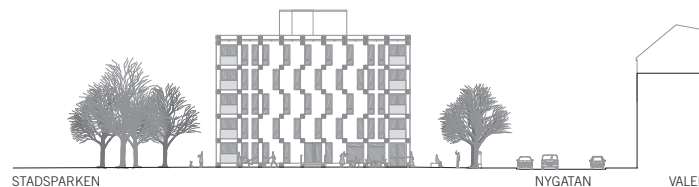
Fasad mot Nygatan



Fasad mot Stadsparken



Fasad mot väster genom gård och garage



Fasad mot entrén till Stadsparken

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- gård₁** Parkering får inte finnas.
- gård₂** Marken får endast bebyggas till 30% med cykelskjul/cykelgarage, spaljé, pergola eller sophantering.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE



Byggnad får inte uppföras.



Marken får byggas under med planteringsbart bjälklag.



Marken får endast bebyggas med spaljé, pergola eller sophantering. Högsta byggnadshöjd är 3 m.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utseende

- f₂** Spaljé i rött tegel med spel ska finnas längs med Nygatan.

STÖRNINGSSKYDD

Boende ska i närheten av bostaden ha tillgång till uteplats som uppfyller gällande riktvärde för buller. För tillkommande hus ska erforderliga åtgärder utföras på balkonger mot Nygatan så att Leq högst 55 dBA erhålls utanför fönster till vardagsrum och därmed utanför fönster till samtliga bostadsrum.

Publikt bottenplan

I bottenvåning mot Nygatan ges det möjlighet för att anordna verksamheter exempelvis butiker och restauranger. Entréer till verksamheterna ska lokaliseras mot Nygatan för att bidra till att ge Nygatan en mer offentlig karaktär och göra den mer befolkad.

Detta främjar och aktiverar ett offentligt gatuliv längs med Nygatan och ett nytt flanadstråk tillskapas mellan lindraden längs med Nygatan och de tillkommande byggnaderna. De tillkommande verksamheterna och ombyggnaden av Nygatan kommer att bidra till att området utvecklas till den centrumzon som det är utpekad som i Fördjupning av översiktsplan för Trelleborg stad 2025.

Stadsparkens huvudingång förstärks genom att entréerna till bostäderna i den västra byggnaden och lokaler för ex. restaurang lokaliseras ditåt.

Verksamheter möjliggörs i bottenplan på de tre husen och för byggnaden längst väster ut är det enbart möjligt med verksamheter i bottenplan mot Nygatan. Detta regleras med planbestämmelse.

Offentlig service

Planområdet ligger mycket centralt med stor tillgång till offentlig service. Förskola finns inom 200 m från planområdet. Grundskolan Liljeborgsskolan ligger omkring 500 m från planområdet och högstadieskolan Kunskapsskolan ligger omkring

1000 m från planområdet. Söderslättsgymnasiet ligger cirka 300 m från planområdet. Trelleborgs museum, Stadsbiblioteket, stadsparken och simhallen ligger i direkt anslutning till planområdet. Norr om planområdet finns fritidsgårdarna Gasverket och Tjejloftet. Norr om planområdet finns också generationsparken med bland annat skatebana, utomhusgym och en boulebana.

Kvartersmark

BC₁ Bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan.

BC₂ Bostäder från andra våningen. Centrumverksamhet i bottenvåning.

Byggnadsteknik

b₁ Bottenvåning ska, för att möjliggöra verksamhet, ha en lägsta rumshöjd på 2,7 meter.



Illustration över tillkommande byggnaderna med gårdar

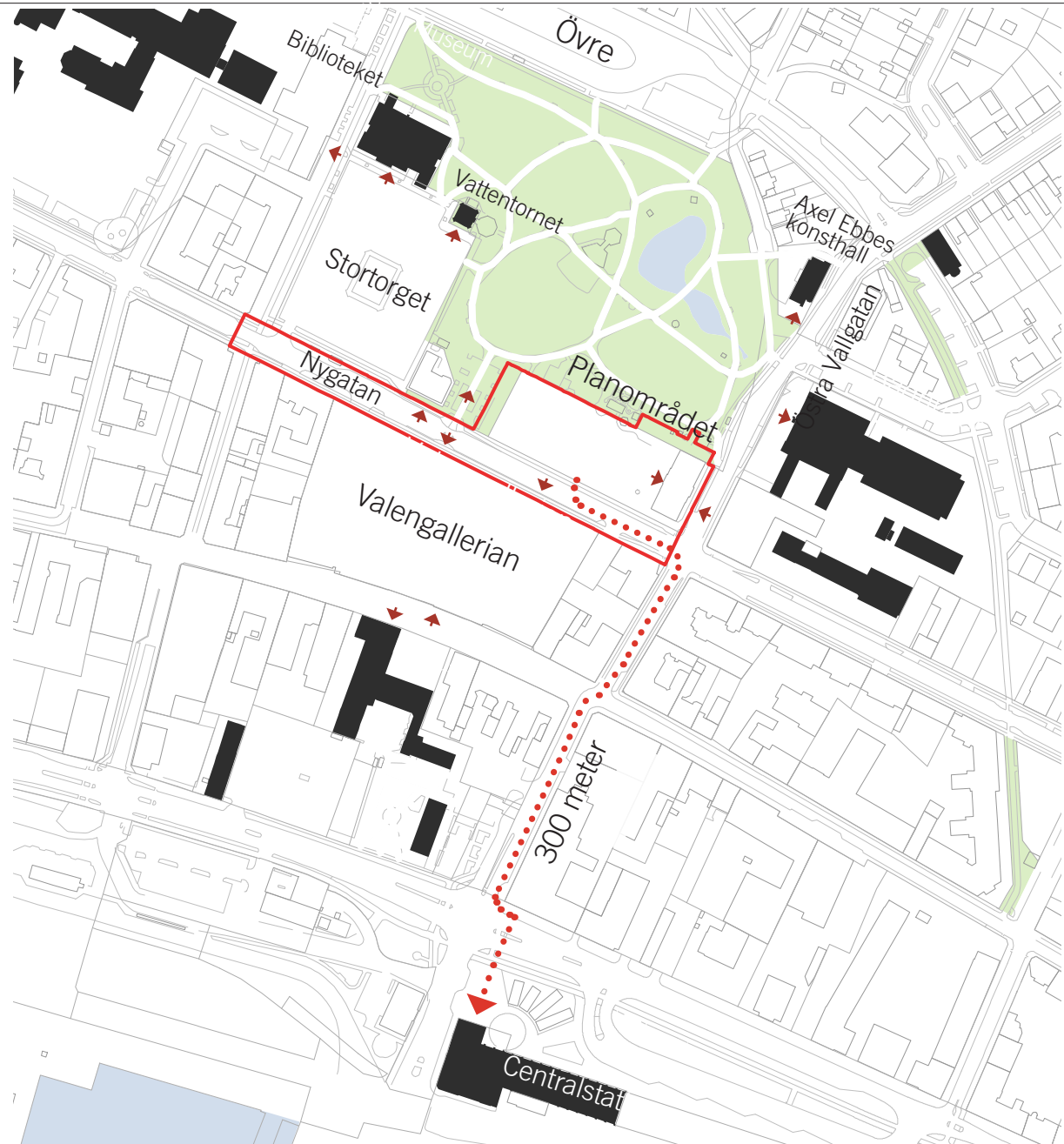
förutsättningar och planförslag

Kommersiell service

Tillgången till kommersiell service är mycket god. Valengallerian med omkring 35 butiker, caféer och restauranger ligger mitt emot planområdet. I Valen finns även en livsmedelsbutik. Algatan som är stadens gågata ligger omkring 100 m från planområdet.

Tillgänglighet

De upphöjda gårdarna mellan husen och trapphusen nås via en ramp. Entréerna till de tillkommande verksamheterna i flerbostadshusen kommer att ligga i markplan och vara fullt tillgängliga.



Omkringliggande målpunkter, viktiga entréer är markerade med en röd pil

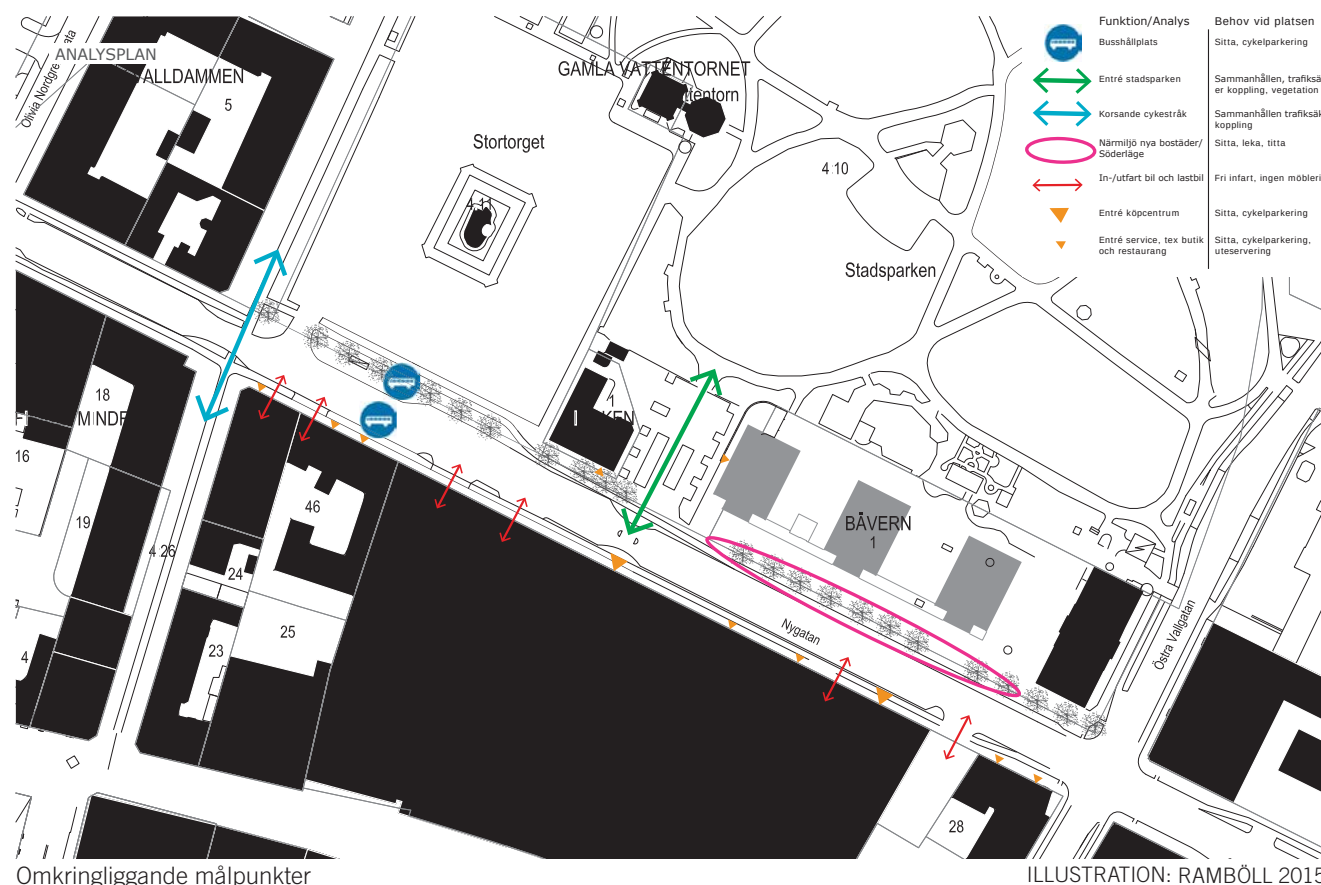
GATOR, GÅNG & CYKEL

Nygatan

Nygatan sträcker sig centralt genom Trelleborgs stadskärna i öst-västlig riktning. Gatan trafikeras av knappt 6000 fordon per vardagsdygn. Utöver Nygatan är det bara Hamngatan som går i öst-västlig riktning genom de centrala delarna av tätorten. Algatan är reglerad som en gång- och cykelväg med tillåtna varutransporter klockan 06.00-11.00. Dock planeras det för att bygga ut en ny gata längs Trelleborg Övre (Spårvägen) mellan Valldammsgatan och Hesekillegatan. Denna nya gata kommer att ha goda förutsättningar att avlasta Nygatan i syfte att skapa en inre stadskärna där fotgängare, cyklister samt kollektivtrafiken tydligare prioriteras i enlighet med Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025.

Nygatan är en förhållandevis bred gata, med ett körfält för motorfordonstrafik på 10 meters bredd. Gatan har ungefär 2 meter breda gångbanor och cirka 1,5 meter breda cykelbanor längs båda sidor. Både gångbanorna och cykelbanorna upplevs som mycket smala, särskilt vid entréerna till Valen och restaurangen på Stortorget. Trafikrörelserna längs Nygatan dominerar gaturummet. Tvärgående rörelser sker i huvudsak vid Valens västra entré samt vid gång- och cykelpassagen vid C-B Friisgatan. Det finns inga element eller funktioner längs gatan som uppmuntrar till vistelse eller andra aktiviteter.

Längs CB-Friisgatan går ett mycket viktigt gång- och cykelstråk som tillsammans med Algatan utgör de nord-sydliga respektive öst-västliga prioriterade



stråken genom stadskärnan. I höjd med Stortorget ligger en busshållplats på vardera sida om gatan och längs gatans norra kant finns 5 parkeringsplatser för bil, max 15 minuter, samt ett par platser för taxi. Längs köpcentret Valen finns tre in- och utfarter till varumottag samt en in- och utfart till parkeringsdäck med cirka 200 bilplatser. Längs södra sidan finns en skyltad lastplats (kl 7-16) samt sju parkeringsplatser

för bil max 1h med P-skiva. Valens parkeringsanläggning tillsammans med köpcentrets in- och utfarter är förutsättningar som ska finnas kvar och fungera väl.

Målpunkterna finns till antalet framför allt längs med Nygatans södra sida. Längs den norra sidan finns viktiga allmänna publika målpunkter med Stadsparken och Stortorget. Vid stortorget finns hållplats för två

förutsättningar och planförslag

av stadsbusslinjerna. Den största och i särklass viktigaste målpunkten längs med Nygatan är Valens köpcenter som har två entréer mot Nygatan.

Nygatans ombyggnad

I syfte att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och i enlighet med intentionerna i Fördjupad översiktsplan för Trelleborgs stad 2025 ska Nygatan byggas om till en prioriterad fotgängarzon och ett stråk för kollektivtrafik. I en första etapp är det sträckan mellan Ö Vallgatan och CB-Friisgatan som ska byggas om.

Tre principiella idéer för gestaltningen av fotgängarzonen och det prioriterade busstråket har tagits fram:

- Låt Stadsparken växa söderut!
- Låt torget breda ut sig söderut!
- Aktivera gaturummet!

Förslaget är att förstärka Nygatan som en del av Stortorget och försöka skapa en känsla av att Stadsparken sträcker sig ända fram till gatan. Denna känsla kan man förstärka med ny kompletterande grönska på gårdarna mellan de planerade punkthusen, genom att skapa mer grönska i gaturummet samt att låta Stadsparken få en tydligare entré mot Nygatan.

Biltrafik

Förslaget innebär att dagens körfält för motorfordonstrafik minskas från cirka 10 m till 6,3 m. Förslaget innebär även att 12 befintliga bilplatser för korttidsparkering tas bort till förmån för utökade zoner för fotgängare. Korttidsparkeringsplatserna genererar mycket söktrafik längs gatan och att ta bort



Perspektiv av omgestaltningen av Nygatan

ILLUSTRATION: RAMBÖLL 2015

dessas får en positiv effekt med minskat biltrafikflöde och minskad konfliktrisk med övriga trafikslag. Besökare med bil hänvisas istället till Valens intilliggande parkeringsdäck.

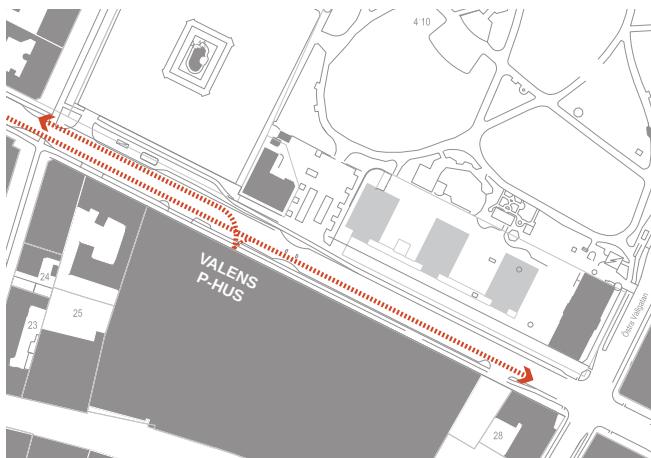
Trafiken på Nygatan kommer att enkelriktas västerifrån genom att endast tillåta infart för busstrafik till Nygatan från Ö. Vallgatan. Skyltning med "påbjudet

körfält" eller "körbana för fordon i linjetrafik" ska sättas upp mot Östra Vallgatan vilket betyder att körfältet endast får trafikeras med fordon i linjetrafik, mopeder klass II och cyklar. Parkeringsförbud gäller. Körfältet kan markeras med "BUSS". Hastigheten på Nygatan har i enlighet med hastighetsplanen sänkts till 30 km/h.

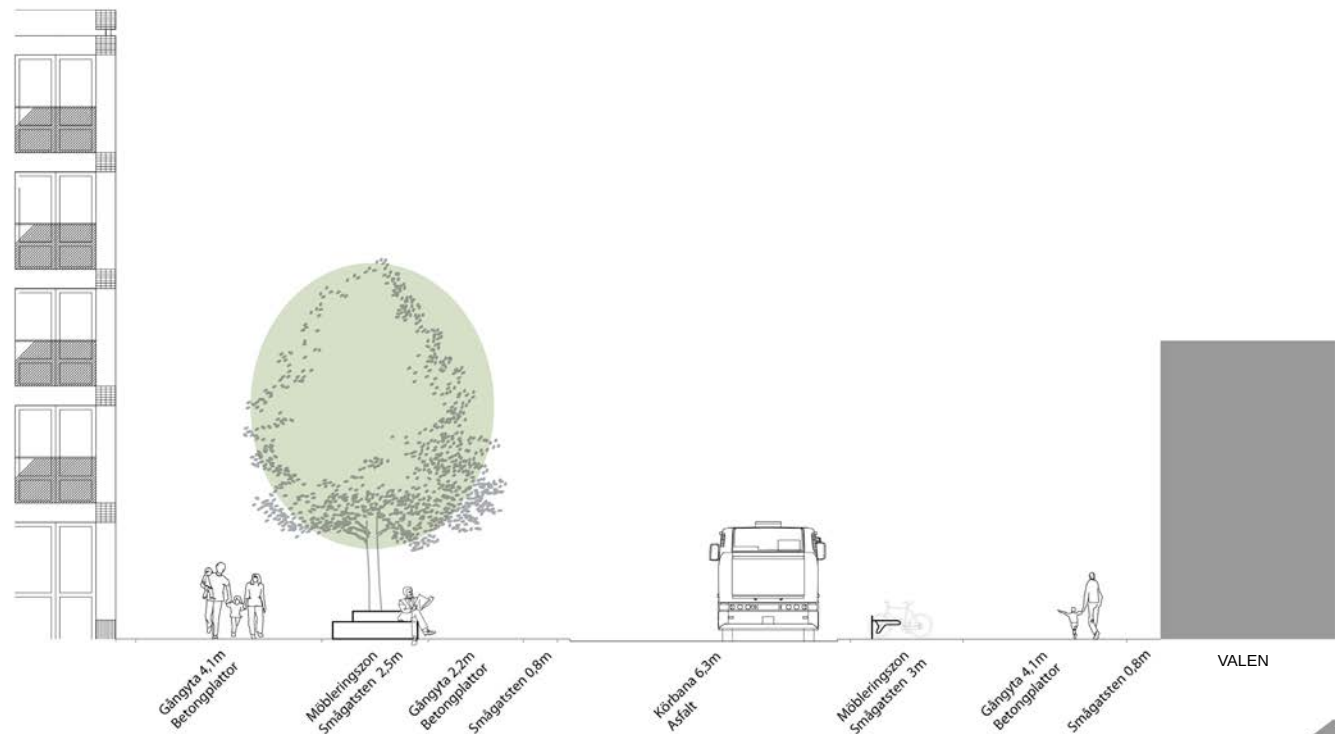
förutsättningar och planförslag

Framkomligheten för gående, cyklister och för kollektivtrafikresenärer ökar på bekostnad av minskad framkomlighet för bilister. Biltrafikflödet längs med Nygatans östra del kommer genom ovan föreslagna åtgärder att uppskattningsvis minska till hälften. Biltrafikflödet längs Nygatans västra del (Valldammsgatan och infarten till Valens parkeringsdäck) kommer också att minska något, men inte i samma utsträckning då all trafik till Valens parkeringsdäck måste trafikera denna del. Utfart från parkeringsdäcket kan ske både mot öster och väster.

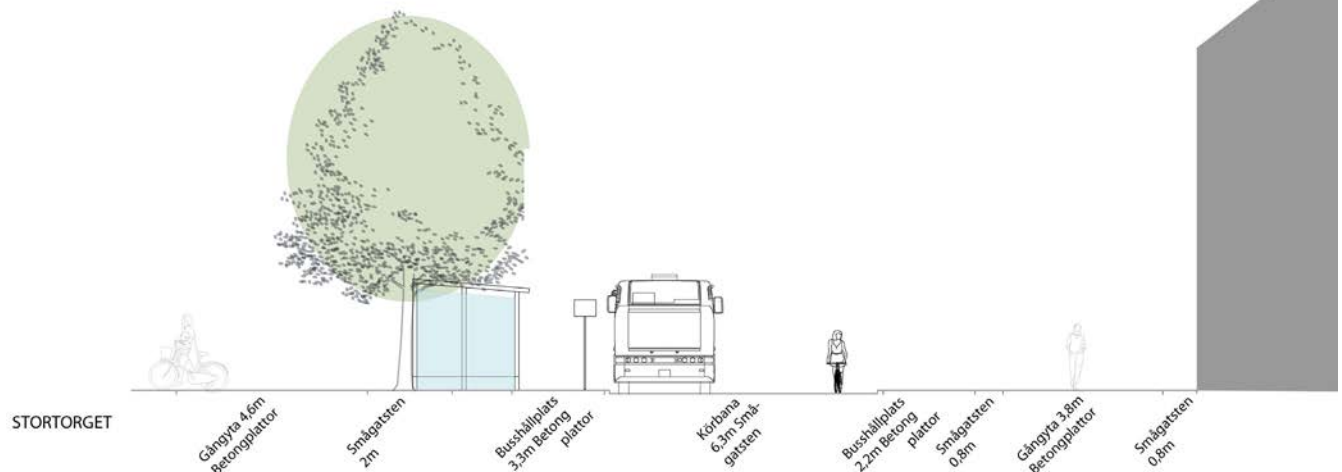
När busstrafiken försvinner från Trelleborg Övre finns möjlighet för en ny gata genom Övre vilket, tillsammans med en strategisk lokalisering av nya parkeringsanläggningar i stadskärnans ytterkanter, kan bidra till ytterligare minskat biltrafikflöde längs Nygatan. Nygatan har inte förutsättningarna att utvecklas till en gågata eller gångfartsgata likt Algatan med hänsyn till kollektivtrafikens framkomlighetsbehov längs gatan.



Nygatan enkelriktas för bilister öster om Valens p-hus.



Sektion A: Nygatans utformning



Sektion B: Nygatans utformning

ILLUSTRATION: RAMBÖLL 2015

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

 Lokalgata

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- angöring** Angöring för lastbil samt handikapparkering får anordnas.
- gång** Gångväg ska finnas
- körbana₁** Körbana för motorfordon.
- körbana₂** Körbana för motorfordon ska bestå av asfalt, platsgjuten betong, gummi eller annat underlag som har samma ljuddämpande egenskaper vad gäller buller.
- upphöjd yta** Upphöjd yta med hastighetsdämpande effekt ska finnas.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- ramp** Ramp till underjordiskt garage. Rampen får överbyggas med skärmtak, pergola, spalje eller liknande
- parkering** Parkeringsplats får finnas
- kvartersgata** Trafik till underjordsikt garage

Bilparkering

Parkeringen i markplan, som idag upptar stora delar av planområdet, har tillfälligt bygglov fram till den 31 december 2016. Samtliga platser kommer att försvinna i och med planens genomförande.

I markplan planeras det för 5 p-platser inom fastighetsgräns. Det befintliga underjordiska parkeringsgaraget ska finnas kvar och inrymmer 30 platser. Garaget nås i dagsläget från Nygatan, men efter ombyggnad nås garaget istället från Ö. Valldamsgatan via en infart norr om Centralskolan och vidare ner via en ramp.

Exploatören till det tillkommande huset längst öster ut kommer att hänvisa sina boende till parkeringen vid gamla posten, cirka 200 m ifrån planområdet, där det finns 30 parkeringsplatser. I Fördjudad översiktsplan för Trelleborgs stad 2025 konstateras att boende vid kollektivtrafiklägen kan tillåtas att parkera längre ifrån sin bostad. Parkeringsplats vid posthuset bedöms därmed som rimligt gångavstånd i förhållande till planområdet.

Kommunens parkeringsnorm i området är 0,6 bilparkeringsplatser per lägenhet. De tillkommande byggnaderna innehåller totalt 82 lägenheter och det innebär att kommunens parkeringsnorm klaras med god marginal.

Gående

Nygatans gaturum har i dagsläget en stark rörelserikning i gatans längdriktning. Det finns inget i eller i anslutning till gaturummet som uppmuntrar till vistelse i gaturummet. Körbanan mellan CB Friisgatan

och entrén till Valen höjs upp i syfte att förstärka torgets utbredning och prioritera de tvärgående rörelserna över Nygatan.

Genom att bredda ytorna för fotgängare och cyklister, skapas bredare möbleringszoner där olika funktioner för vistelse, vila och lek kan tillkomma. Exempel kan vara fler sittplatser och mötespunkter, element som uppmuntrar till barns lek, hub med fri wi-fi och laddningsmöjlighet för t.ex. mobiltelefon via solceller etc. Med breda möbleringszoner skapas dessutom utrymme för eventuella uteserveringar vilket ger ett positivt inslag till gaturummet. Det är viktigt med en variation av funktioner som attraherar olika personer och olika åldersgrupper.

Köpcentret Valen är en av de största målpunkterna längs gatan, men i dagsläget finns endast en smal gång- och cykelväg utanför de två entréerna. En annan viktig målpunkt är busshållplatserna som kommer att få ökad turtäthet och därmed också en större ström av resenärer. Det är av stor vikt att ytorna vid målpunkterna är väl tilltagna, att det finns parkeringsplatser för cyklar och goda sittmöjligheter. I förslaget breddas befintlig gång- och cykelväg längs Nygatans södra sida från 4 meter till 8 meter trottoar för gående och det ges förutsättningar att skapa bra platser för vistelse.

På samma vis skapas en bred fotgängarzon på den norra sidan av Nygatans östra del, längs de tre tillkommande husen. Den befintliga trädraden med lindar bevaras och trottoaren blir 8 meter bred, med goda utrymmen för möblering och vistelse.

förutsättningar och planförslag

Cykeltrafik

Cykeltrafiken kommer på delen mellan Östra Vallgatan och CB Friisgatan att hänvisas till körbanan. Cyklister får cykla i blandtrafik vilket minskar konfliktriskerna vid entréerna samt in- och utfarterna längs gatan. Dessutom minskar konflikterna med de gående då gång- och cykelbanorna i dagsläget är mycket smala. Utifrån att hastigheten längs gatan sänks, att kanstensparkeringsplatser tas bort samt att biltrafikflödet blir betydligt mycket lägre så bedöms förslaget med cykeltrafik i blandtrafik vara den sammantaget bästa lösningen. Nackdelen med förslaget är att det kan upplevas som otryggt att cykla längs gatan med mindre barn.

Cykelparkering

Inom planområdet föreslås det gott om cykelparkering, särskilt i anslutning till de två entréerna till Valen, vid busshållplatsen och vid entrén till Stadsparken. Cykelparkering ska även anordnas på kvartersmark i enlighet med kommunens parkeringsnorm. Det innebär att det ska anordnas 2 cykelparkeringar per sovrum. Planen möjliggör för uppförande av cykelskjul norr om de två tillkommande byggnaderna i väst.

Kollektivtrafik

Nygatan trafikeras idag av en stadsbusslinje, men är utpekad som en del av det prioriterade stadsbussstråket Nygatan-Österbrogatan-Kontinentalgatan. Den kommer därmed att trafikeras av två stadsbusslinjer med kvartstrafik efter december 2015. Totalt rör det sig om 192 turer/dygn och

busshållplatsen ligger centralt beläget vid Stortorget. Se busslänkens dragning i utdraget ur Fördjupad översiktsplan för Trelleborgs stad 2025, s.8.

Centralstationen ligger omkring 300 m från planområdet. Från och med december 2015 kommer denna att trafikeras av Pågatåg med halvtimmestrafik. Centralstationen kommer att vara en trafiknod som samlar lokalbuss, regionalbuss, tåg och färjetrafik.

Då Nygatan blir en viktig bussgata är det viktigt att säkerställa en god framkomlighet för buss, samtidigt som körfältet hålls smalt för att förstärka gatan som en bra plats för gående. Vid Nygatans korsning med Östra Vallgatan kan det bli aktuellt att använda sig av ovan beskriva möbleringszon som en buffertzon för bussens svepradie.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

gård₂ Marken får endast bebyggas till 30% med cykelskjul/cykelgarage, spalje, pergola eller sophantering.

NATUR

Mark och vegetation

Längs med Nygatan finns en lindrad som ska bevaras. Då gatan ska byggas om finns det möjlighet att öka andelen permeabla ytor kring träden för att ge dem bättre förutsättningar. Ytan kan förslagsvis vara gräsbeklädd. En av lindarna som stod framför den södra gaveln på centralskolan har fått tillåtelse att fällas för att bättra på ljusförhållandena i lägenheterna i Centralskolan, se karta på nästa sida. Träden är väl uppväxta och har biologiska och miljöskapande värden, och har även en skuggande funktion varma dagar. Träden står inom allmän platsmark och får planbestämmelser n1, vilket innebär att de inte får fällas, och "allé", enkelsidig trädallé eller trädrad ska finnas. I planområdets östra del finns två bokar som tidigare tillhörde stadsparken men som nu kommer att ligga inom kvartersmark. Dessa ska långsiktigt bevaras och skyddas med planbestämmelsen n1. Träden ska också skyddas under byggperioden. Det är inte tillåtet att anordna parkering omkring träden, då detta kan skada trädens rötter.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

allé Enkelsidig allé eller trädrad ska finnas.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

n₁ Träd får inte fällas

förutsättningar och planförslag

Lek och rekreation

Planområdet ligger i anslutning till stadsparken där det finns lekplats, grönområden och möjlighet för rekreation. Lekplatsen omges idag av ett högt stängsel mot den del som angränsar till planområdet. Detta stängsel ska bytas ut mot ett lägre, likt de som finns in mot parken idag. En grind från planområdet till lekplatsen bör tillkomma.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är påkopplat på det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet är redan helt hårdgjort och den tillkommande bebyggelsen kommer inte föranleda större flöden regnvatten i förhållande till dagsläget.

El och energi

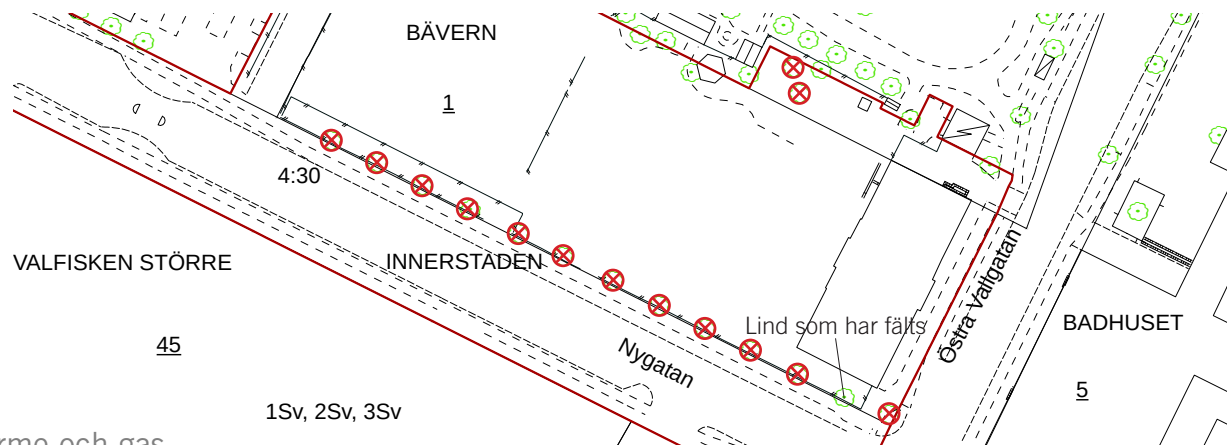
Planområdet ligger inom kommunens elnät, Trelleborgs energi. Kapaciteten i närliggande transformatorskåp bedöms inte klara den tillkommande bebyggelsen. För att klara de tillkommande belastningarna krävs en ny station. Storleken på tillkommande station är omkring 35 kvm. Mark för detta reserveras i detaljplanen genom ett E-område. Transformatorstation ska uppföras minst 5 m från brännbart material.

Fjärrvärme och gas

Möjligheten att koppla på fjärrvärme och gas finns. Under den tillkommande kvartersgatan ligger befintliga gasledningar. Dessa skyddas genom en u-bestämmelse; marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar och träd får ej planteras inom området. Utanför planområdet, strax norr om tillkommande transformatorstation, finns en befintlig reglerstation för gas. För att säkerställa ett godtagbart byggnadsfritt avstånd till reglerstationen behöver denna flyttas.

Avfall

Inom planområdet ska det finnas två miljöhus. Ett av dem ska placeras mellan de två tillkommande byggnaderna i väst och ska hållas tillgängligt från Nygatan, cirka 15 m från farbar väg. Det andra ska placeras i planområdets nordöstra hörn, 10 m från farbar väg (Ö Vallgatan). Båda miljöhusen ligger i markplan och är fullt tillgängliga. Marken omkring miljöhusen ska vara hårdgjord men behöver inte vara asfalterad. Med tanke på planområdets centrala läge kommer det att ställas höga krav på utformningen av miljöhusen, vilket regleras på plankartan.



Rödmarkerade träd skyddas med planbestämmelse på plankartan

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

E Tekniska anläggningar, placering minst 5 m från brännbart material.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Träd får ej planteras.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- miljö₁ Miljöhus för källsortering ska anordnas.
- miljö₂ Miljöhus i ett plan ska finnas. Miljöhus ska vara tillgängligt från Nygatan. Byggnaden ska uppföras i puts, tegel eller skivmaterial och högsta nockhöjd är 3 m.

störningar och risker

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller: tillkommande bebyggelse

Riksdagen antog den 20 mars 1997 propositionen "Infrastrukturinriktning för framtida transporter", 1996/97:53. I den anges riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation alternativt väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. I de fall utomhusnivåerna inte kan reduceras till nivåer enligt nedan bör, enligt propositionen, inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids. Riktvärdena som anges är följande;

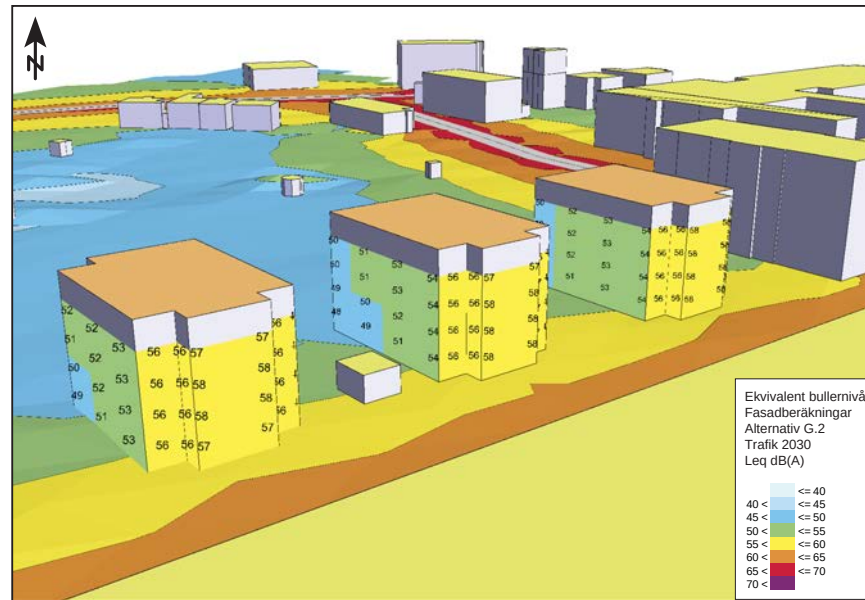
30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

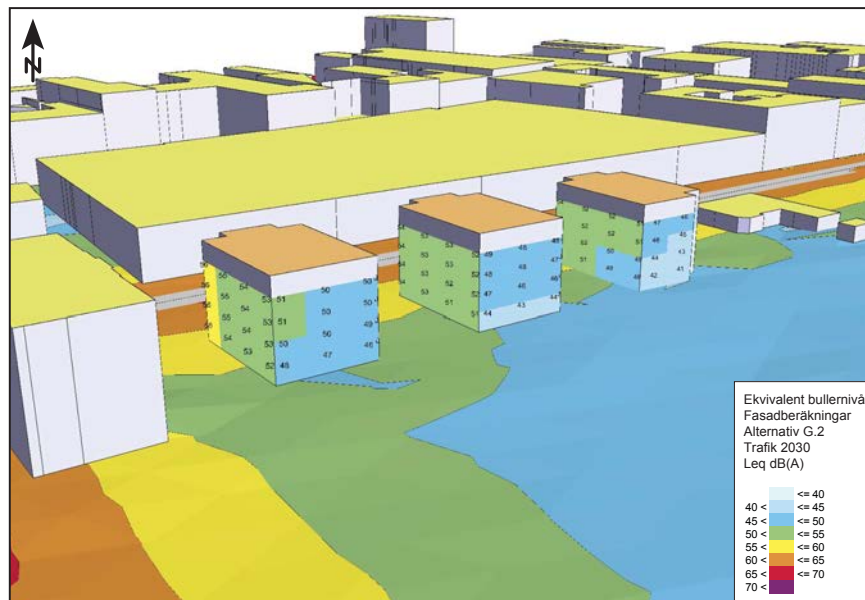
55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dBA maximalnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad

Trafikbullerutredning har utförts under hösten 2014. Trafikmängden på Nygatan uppgår till 5700 fordon/dygn. På Ö. Vallgatan uppgår trafiken till 5000 fordon/dygn. Hastigheten på gatan är reglerad till 30 km/h. Andelen bussar på Nygatan kommer att fördubblas i december 2015 och markbeläggningen på både Nygatan och Ö. Vallgatan består av gatsten. Sammanvägt innebär detta att i dagsläget uppnås höga bullervärden vid och inom planområdet. Riktvärdena för inomhusbuller kan uppfyllas med byggnadstekniska åtgärder. Utan åtgärder år 2030 når utomhusnivåerna upp till 65 dBA ekvivalent nivå och maxnivåerna 85 dBA max. Se alternativ



Alternativ G.2 i Trafikbullerutredning, Kv Bävern 1, Trelleborg Nybyggnad av bostäder, Tyréns 2015-02-02



Alternativ G.2 i Trafikbullerutredning, Kv Bävern 1, Trelleborg Nybyggnad av bostäder, Tyréns 2015-02-02

störningar och risker

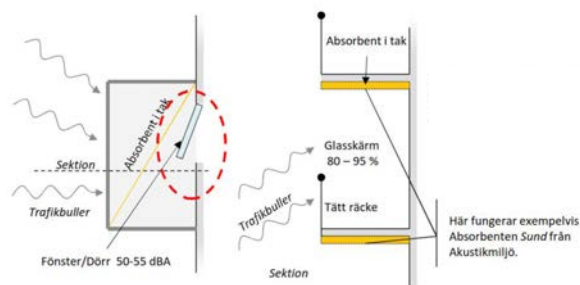
C.1 i bullerutredningen (Kv Bävern 1 och del av Innerstaden 4:10 Trafikbullerutredning - Tyréns 2010-10-10). Allmänt kan konstateras att de östra huset generellt får något högre bullernivåer då dessa i större utsträckning än de båda andra husen påverkas av buller från trafiken på Ö. Vallgatan - Österbrogatan.

Hastigheten på Nygatan kommer att sänkas till 30 km/h. Nygatan ska byggas om till den prioriterade fotgängarzon som den är utpekad som, se kapitlet "Gator, gång och cykel" ovan. Då gatan ska byggas om, med minskad tillgänglighet för bilister som följd, samt att den ska enkelriktas, kommer trafiken mer än halveras på gatan. På körbanan ska gatstenen bytas ut mot asfalt eller annan markbeläggningen som uppnår samma värden vad gäller buller. Dessa åtgärder sammantaget gör att bullret i anslutning till planområdet kommer att minska drastiskt. Tyréns har gjort kompletterande beräkningar med ovan ställda förutsättningar (Kv Bävern 1 och del av Innerstaden 4:10 komplettering av trafikbullerutredning - Tyréns 2015-01-09), se alternativ G.1 och G.2 i den kompletterande bullerutredningen. För beräkningsalternativ G.2 erhålls som högst ekv 58 dBA ut mot Nygatan. För övriga fasader erhålls generellt nivåer under ekv 55 dBA för de två husen närmst torget. För huset närmst gamla Centralskolan erhålls ekv 56 dBA för långsidans hörna.

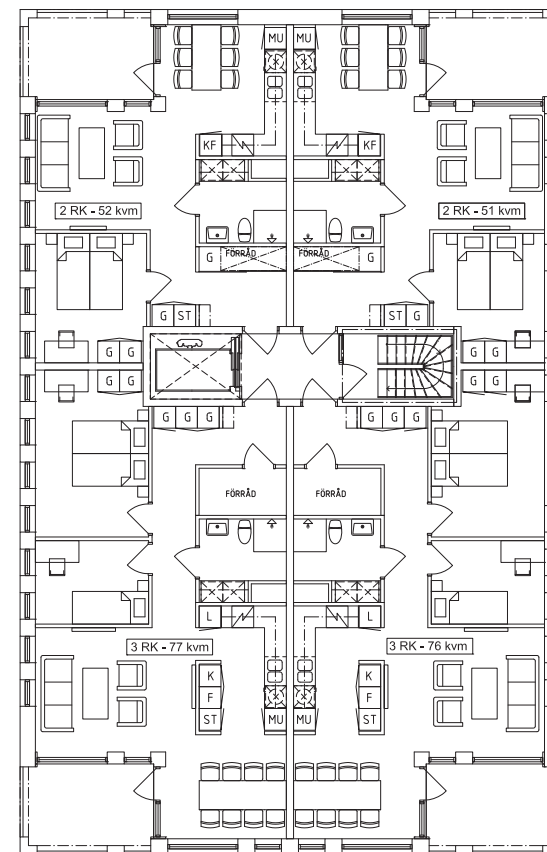
En andra kompletterande bullerutredning från Tyréns (Trafikbullerutredning, Kv Bävern 1, Trelleborg Nybyggnad av bostäder, Tyréns 2015-02-02) visar att samtliga bostadshus har två

stycken lägenheter per våningsplan lokaliserade mot Nygatan. Lägenheterna har 3 r o k och har fönster i vardagsrum och kök mot Nygatan, medan sovrummen är lokaliserade utmed långsidorna. Vardagsrummet ligger innanför balkong medan köket ligger närmst gatan. Några krav på högsta ljudnivå utanför fönster till kök finns ej. För lägenheterna mot Nygatan kan man utföra åtgärder på balkong så att ekv högst 55 dBA erhålls utanför fönster till vardagsrum och därmed utanför fönster till samtliga bostadsrum. För övriga lägenheter uppfylls ekv högst 55 dBA.

Genom att utföra balkongräckena täta och komplettera med ljudabsorbent enligt bilden nedan kommer ekv högst 55 dBA att uppfyllas även utanför vardagsrummets fönster mot balkong. Räckena behöver vara täta med en höjd på 1.3 m för första våningen och 1.1 m för övriga våningar.



Genom att förse byggnaden med ett tätt räcke utmed hela balkongräcket kan ljudnivån minskas med upp till 5 dBA-enheter utanför dörr/fönster.



Balkongerna mot Nygatan ska vara indragna och uppföras i enlighet med bullerutredningen.

störningar och risker

Med denna åtgärd kommer ekv högst 55 dBA att uppfyllas utanför samtliga fönster till bostadsrum. Utanför ett vardagsrumsfönster i huset närmst gamla centralskolan kommer ekv 56 dBA att erhållas. Detta överskridande bedöms som marginellt och föreslås accepteras. Detta motiveras av det centrala läget och den stora närheten till Centralstationen, annan kollektivtrafik och service. Det motiveras också av att bostäder i centrala Trelleborg är av stort allmänt intresse, då det finns en brist på detta i dagsläget.

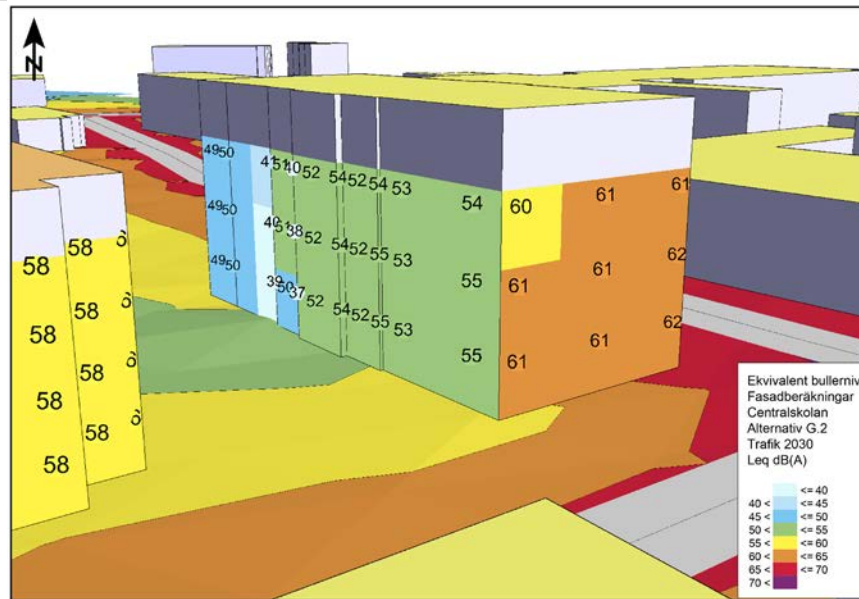
STÖRNINGSSKYDD

Boende ska i närheten av bostaden ha tillgång till uteplats som uppfyller gällande riktvärde för buller. För tillkommande hus ska erforderliga åtgärder utföras på balkonger mot Nygatan så att Leq högst 55 dBA erhålls utanför fönster till vardagsrum och därmed utanför fönster till samtliga bostadsrum.

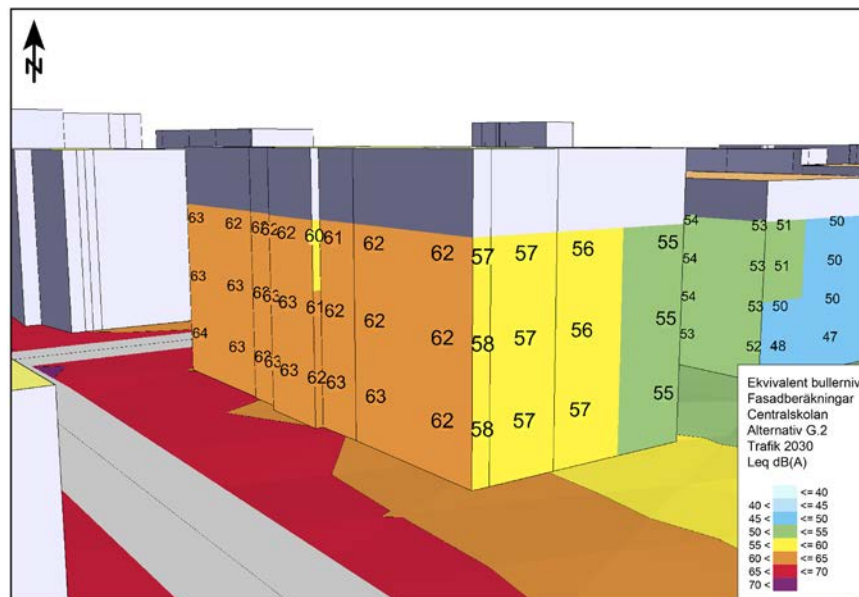
Buller: fd. Centralskolan

Baserat på de åtgärder som föreslås för Nygatan (se kapitel "Nygatans ombyggnad") konstaterar Tyréns i en tredje kompletterande bullerutredning (Kv Bävern 1 och del av Innerstaden 4:10 komplettering 2 av trafikbullerutredning, Tyréns 2015-09-09) att de ekvivalenta bullernivåerna kommer ligga på 61-64 dBA vid Centralskolans fasader ut mot Östra Vallgatan och Nygatan. Vid husets norra gavel beräknas bullernivåerna till ca 55-57 dBA.

Beräkningarna visar att de ekvivalenta bullernivåerna på baksidan av huset beräknas uppgå till 49-55 dBA.



Alternativ G.2 i Komplettering 2 av trafikbullerutredning, Tyréns 2015-09-09



Alternativ G.2 i Komplettering 2 av trafikbullerutredning, Tyréns 2015-09-09

Det finns därmed goda möjligheter för en gemensam uteplats som klarar det gällande riktvärdet för ekvivalentnivån, 55 dBA. För uteplatsen är det snarare maximalnivån som är dimensionerande, varför en gemensam uteplats för lägenheterna i Centralskolan bäst anordnas så långt in på gården som möjligt. Genom att skärma uteplatsen kan andra placeringar av en gemensam uteplats för fastigheten vara aktuella.

Maximalnivåerna ligger på 79-80 dBA vid fasaderna mot Östra Vallgatan och Nygatan. Maximalnivåerna är hänförliga till passagen av ett tungt fordon och är framför allt relevanta för kravet på fasadens och fönstrens dämpning för att klara riktvärdet inomhus nattetid (22-06) 45 dBA maximalnivå, vilket redan säkerställts vid bygglovsgivningen. Totalt sett bedöms det passera 4-7 bussar förbi Centralskolan på Nygatan eller Östra Vallgatan. Flest passager, 6-7 bussar passerar fredag kväll/natt till lördag. Vardagskvällar, måndag-torsdag, uppgår antalet passager totalt till 4 stycken. Bedömningen är även att antalet passager av andra tunga fordon än bussar på Nygatan och Östra Vallgatan nattetid sannolikt är mycket begränsat och endast sporadiskt förekommande.

Det kan konstateras att de beräknade bullernivåerna vid fasad överskrider riktvärdet 55 dBA ekvivalentnivå, men en rad faktorer gör att ett avsteg från huvudregeln inte bedöms som orimligt. Den gamla skolbyggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och husets skydds- och varsamhetsbestämmelser omöjliggör bullerdämpande åtgärder på fasaden. Huset ligger

i ett stadsmässigt sammanhang och det bedöms inte som önskvärt att uppföra bullerskydd i gaturummet i form av vallar, skärmar eller plank invid bullerkällan. Då det rör sig om en befintlig byggnad med existerande entréer och trapphus har det inte funnits möjlighet att skapa genomgående lägenheter. Centralskolan har redan byggts om till bostäder och bygglov gavs 9 juni 2014. I samband med ombyggnaden har samtliga fönster bytts ut och riktvärdena för inomhusnivå enligt BBR har säkerställts vid bygglovsgivningen.

I en ny förordning avseende trafikbuller, SFS 2015:216, anger Regeringen ett nytt riktvärde på 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad för lägenheter upp till 35 kvm. Lägenheterna i Centralskolan är i huvudsak något större än 35 kvm, små ettor och tvåor mellan 29-46 kvm, men är ett viktigt tillskott av små lägenheter för kommunen.

Ombyggnaden av Centralskolan är även ett viktigt förtätningsprojekt i Trelleborgs mest centrala delar, vilket följer den kommunala och regionala målsättningen om förtätning av staden. Det centrala läget innebär att 24 små lägenheter tillskapas i ett område med mycket god tillgång till lokal och regional kollektivtrafik, cirka 300 meter från Trelleborgs Centralstation. Omgivningen har mycket goda möjligheter till rekreation, med Stadsparken direkt angränsande till fastigheten.

Kommunens bedömning är således att avsteg från riktvärdena är rimligt med anledning av att ombyggnaden följer kommunens mål om att förtäta staden, att god tillgänglighet till kollektivtrafik finns, att det rör sig om ett befintligt hus med varsamhets-

störningar och risker

och skyddsbestämmelser som får ändrad användning enligt detaljplan, att det rör sig om små lägenheter, att byggnaden ligger i ett stadsmässigt sammanhang och att omgivningen erbjuder goda möjligheter till rekreation.

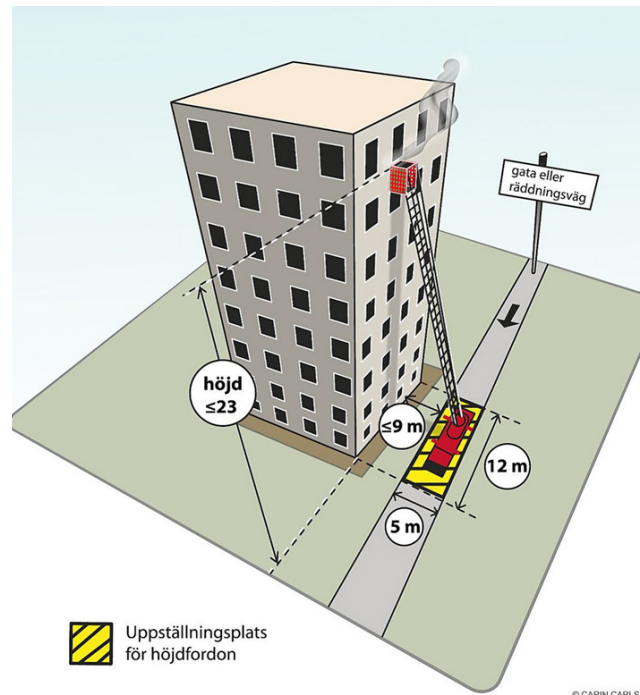
Brand och räddning

Inom Trelleborgs tätort kan räddningstjänsten inom 10 minuter genomföra fönsterutrymning upp till de 23 meter som anges i det allmänna rådet till Kap. 5:323 i BBR, förutsatt att framkomligheten är tillgodosedd samt att uppställningsplats för höjdfordon finns i anslutning till byggnaden. Uppställningsplats för höjdfordon måste anordnas enligt måtten på illustrationen.

En räddningsväg bör ha fri höjd av 4,0 m, en bärighet motsvarande angränsande vägnät eller tåla ett axeltryck av 100 kN. Vägen bör förses med ett hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. På raksträckor bör körbredden vara minst 3,0 m, längslutningen högst 8%, tvärfallet 2% och vertikalradien (konkav eller konvex) minst 50 m. I kurvor bör den inre radien vara minst 7,0 m samt finnas sådan breddökning och hinderfritt sidoområde före, genom och efter kurvan att stegfordon kan framföras.

Uppställningsplatser för höjdfordon är inte möjligt att anordna för samtliga lägenheter inom planområdet. Byggnaderna ska därför uppföras för att kunna utrymmas utan hjälp av Räddningstjänsten i enlighet med de krav som finns för en enda utrymningsväg i Boverkets byggregler.

Räddningstjänstens tillgänglighet till området är inom normal insatstid. Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med Räddningstjänsten. Exploatören ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygganmälan.



konsekvenser

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att inga förändringar görs. Området fortsätter att vara en inhägnad asfaltsyta som används för parkering, mitt i de mest centrala delarna av Trelleborg.

MILJÖKONSEKVENSER

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger precis i utkanten av den medeltida stadskroppen inom det som kan ses som ett grön- och institutionsstråk bestående av Stadsparken, Centralskolan, vattentorn, f.d. Samrealskolan (nuvarande Söderslättsgymnasiet), elverk och så en bit bort f.d. Kyrkskolan. De tre tillkommande flerbostadshusen kommer att påverka stadsbilden. Nygatan kommer att byggas om och tillsammans med tillkommande byggnader och dess verksamheter i bottenplan kommer denna del av gatan att upplevas som mer publik och som en del av stadens framsida. Den tillkommande bebyggelsen har moden karaktär men bedöms passa bra in i kulturmiljön.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

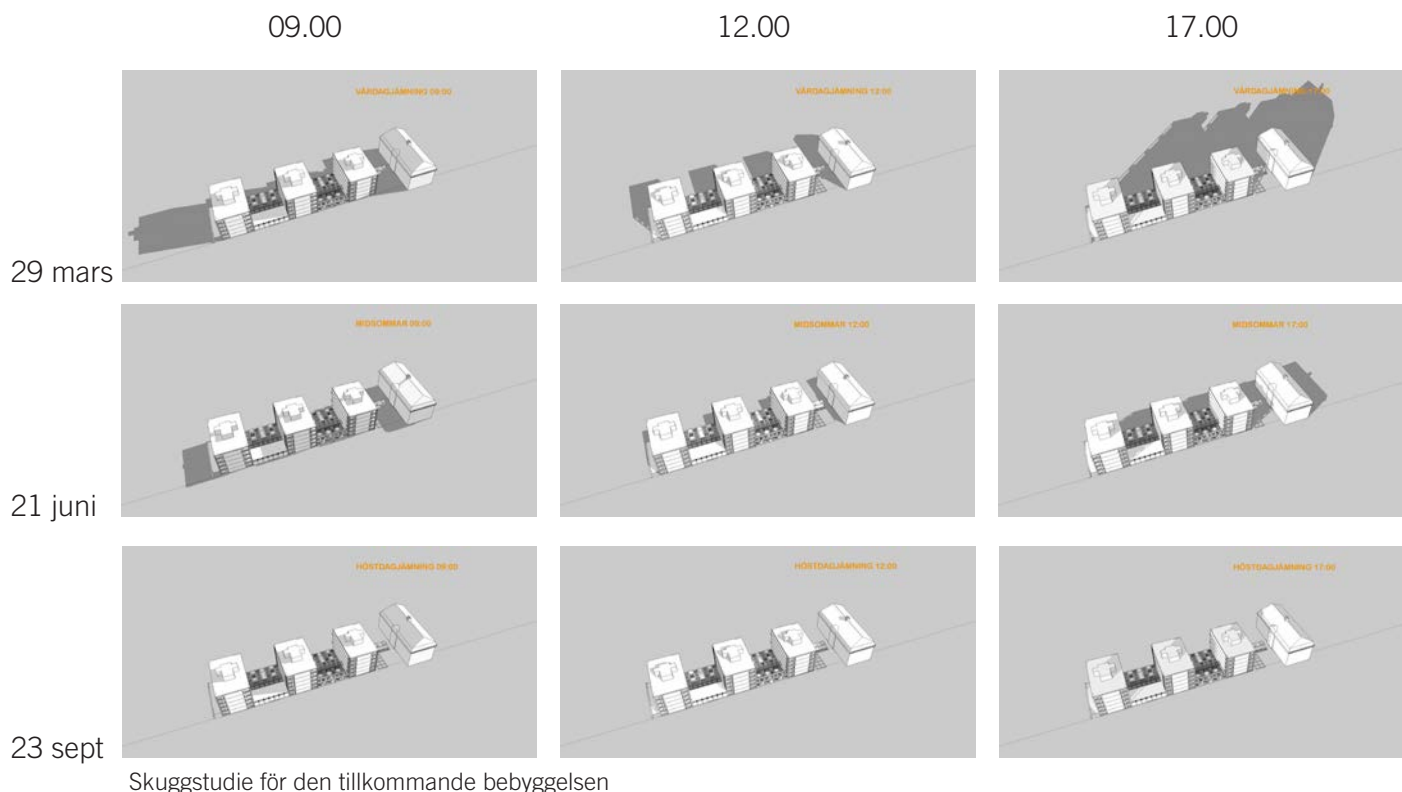
Planens genomförande bedöms inte leda till överskridande av föroreningsnivåer enligt gällande förordning (2001:527) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planens genomförande bedöms inte leda till överskridande av föroreningsnivåer enligt gällande förordning (2001:527) om miljökvalitetsnormer för vatten.

Riskhänsyn

I omgivningen finns inga verksamheter som medför risker. Planområdet är omgivet av parker, bostads- och kontorshus. Brandvattenförsörjning och möjlighet till utrymning beaktas i samband med bygglösgörandet. Trapphusen ska uppföras för att utrymmas utan hjälp av Räddningstjänsten i enlighet med de krav som finns för en enda utrymningsväg i Boverkets byggregler.



konsekvenser

Skuggbildningar

Skuggstudien visar att de tillkommande byggnadernas skuggbildningar får störst konsekvenser för Stadsparken och framförallt lekplatsen som ligger direkt norr om de tillkommande byggnaderna. Tillkommande bostäder i ett så här pass centralt läge bedöms av större allmänt intresse än goda solförhållande på lekplatsen. Det finns dessutom planer på att flytta lekplatsen i samband med utbyggnaden av Övre. Väster ut mot den befintliga restaurangen vid Stadsparkens entré är påverkan störst på morgontimmarna när restaurangen ändå inte har några gäster. Omkringliggande bostäder påverkas inte av skuggbildningar ifrån den tillkommande bebyggelsen.

Naturmiljö

Idag finns en rad med lindar längs med Nygatan samt ett antal bevaransvärda träd in mot stadsparken. Detaljplanen möjliggör för att dessa långsiktigt skyddas. Träden har en stor betydelse för stadsbilden.

Klimatförändringar

Ett varmare klimat förutspås öka den totala mängden nederbörd. Fram till år 2100 förväntas en ökning av mängden nederbörd med 30-50 % under höst och vinter (Trelleborgs kommun, 2012). Under sommartid förväntas dock en minskning med 10- 30 %. Mängden nederbörd i de häftiga regnen förväntas öka med 20 % under en tioårsperiod och med 50 % år 2050.

Eftersom mängden nederbörd förväntas att öka i framtiden är det viktigt att ta hänsyn till översvämningsrisker och att i möjligaste mån skydda sig mot dessa. Genom att t.ex. förse dagvattenledningar och dräneringar med backventiler samt att anlägga byggnader på en något högre nivå än omgivande mark erhålls ett bra grundskydd.

SAMHÄLLSKONSEKVENSER

Befolkningsmål

Kommunfullmäktige i Trelleborgs kommun antog 2015-02-23 § 54 befolkningsmålet att Trelleborgs kommun 2028 ska ha 50 000 invånare. Det innebär en ökning med 260-280 invånare per år 2016-2017 och från 2018 en ökning med över 500 invånare per år, för att närma sig en ökning på 600 invånare per år framåt 2028. Planförslaget möjliggör nyproduktion av ca 80 bostäder, vilket bidrar till att nå befolkningsmålen.

I en detaljplan kan inte upplåtelseformer regleras. De aktuella exploatörerna kommer att upplåta bostäderna som både hyresrätter och bostadsrätter.

Hållbarhet

Att förtäta i centrala Trelleborg så pass nära centralstationen är viktigt utifrån alla tre hållbarhetsaspekter. Fler bostäder i kollektivtrafikhöga lägen innebär att fler personer lätt kan välja att åka kollektivt eller cykla och att de blir mindre beroende av biltransporter vilket är positivt för den ekologiska hållbarheten.

Tillkommande bostäder i centrum är viktigt för att upprätthålla det serviceutbud som finns i centrala Trelleborg vilket är av vikt både för den ekonomiska och den sociala hållbarheten. De tillkommande bostäderna uppförs som hyresrätter och bostadsrätter vilket är viktigt för att skapa en variation i centrum. Tillkommande verksamheter och ombyggnaden av Nygatan kommer att göra platsen till en mer attraktiv mötesplats. Två aspekter som bidrar till den sociala hållbarheten.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar att bli en bra miljö för både barn och vuxna. Kvarteret ligger i direkt anslutning till stadsparken där det finns en populär lekplats. Ombyggnaden av Nygatan är till fördel för gående, vilket gör det till en särskilt viktig åtgärd för barn som är extra utsatta i trafikintensiva miljöer.

Service

Eftersom planområdet ligger mitt i centrala Trelleborg finns på gång- och cykelavstånd all typ av såväl kommersiell och kommunal service.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzonen. Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för riksintresset.

[illegible]

30

planens genomförande

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Inledning

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Tidplan

Detaljplanen väntas kunna antas första kvartalet 2016

Genomförandetid

Detaljplanens genomförande tid är 5 år från det att den vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

Kvartersmark

Blivande ägare av de fastigheter, som ska bildas inom kvartersmarken, är ansvariga för anläggningarna inom respektive enskild fastighet.

Avtal

Uppdragsgivare och initiativtagare till planarbetet är Kommunstyrelsen i Trelleborgs kommun.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för planområdet vad avser markens indelning i fastigheter och fastighetsrättsliga aspekter. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från kommunens sida.

Planområdet är beläget inom fastigheten Trelleborg Bävern 1 och del av fastigheterna Trelleborg Innerstaden 4:10 & 4:30 och innefattar ca 9100 m². De norra delarna av området är idag detaljplanerat för allmänt ändamål och park. De södra och västra delarna är planlagt för väg. Byggrätt inom nuvarande område för allmänt ändamål ändras till byggrätt för bostäder och centrumändamål.

I den nya detaljplanen föreslås ca 4050 m² bli kvartersmark för bostäder (gult på fastighetskonsekvenskarta) och ca 35 m² föreslås bli kvartersmark för teknisk anläggning (blått på fastighetskonsekvenskarta). Resterande ca 5030 m² föreslås bli allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (vitt på fastighetskonsekvenskarta).

För att genomföra detaljplanen i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning. Angivna arealer är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning. Gränser inom planområdet tolkas av kommunen vid kommande förrättningar. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Malmö.

planens genomförande

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning föreslås ske i huvudsak enligt fastighetskonsekvenskartan. Fastighetsbildningsåtgärderna innebär att de delar av fastigheten Trelleborg Innerstaden 4:10 som enligt detaljplanen avser kvartersmark regleras in i fastigheten Trelleborg Bävern 1 och de delar av fastigheten Trelleborg Innerstaden 4:10 och Trelleborg Bävern 1 som enligt detaljplanen avser allmän platsmark regleras in i fastigheten Trelleborg Innerstaden 4:30. Bävern 1 styckas därefter av och bildar tre nya fastigheter, två för bostadsändamål och en för teknisk anläggning. För att säkra infarten till det underjordiska garaget på den nybildade västra fastigheten och infarten till den tekniska anläggningen bildas ett officiälservitut. Officiälservitutet bildas på kvartersgatan till förmån för den västra och den tekniska anläggningens fastigheter och till last för den nybildade östra fastigheten. Infart sker från Östra Vallgatan.

Några gemensamma anläggningar bedöms i nuläget inte nödvändiga då gårdar, miljöhus, cykelparkering, garage och övrig bilparkering är enskilda och kommer att skötas av respektive fastighetsägare.

Förutom ovan nämnda officiälservitut belastas fastigheterna inom planområdet inte av några servitut.

De ledningar som finns inom planområdet ska flyttas och förläggas i allmän platsmark, varför ledningsrätt ej är nödvändig.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Den nya detaljplanen ersätter fastighetsindelningsbestämmelser i form av tomtindelningar fastställda 1877-10-12 (Bävern 1) akt nr. 1287K-XVIII:3 och 1931-10-02 (Bävern 1) akt nr. 25/1931.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Detaljplanen ersätter fastighetsindelningsbestämmelser i form av tomtindelningar fastställda 1877-10-12 (Bävern 1) akt nr.1287K-XVIII:3 och 1931-10-02 (Bävern 1) akt nr. 25/1931

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen ansvarar för iordningställande av allmän platsmark. Kommunen svarar för nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder efter det att planen har vunnit laga kraft samt eventuell flytt av befintliga ledningar inom kvartersmark. Avgifter för anslutning till VA-, dagvatten- och elnät samt en bygglovsavgift utgår enligt kommunens taxor.

Köpeavtal

Kommunen är idag lagfaren ägare av samtliga fastigheter inom detaljplanen. Köpeavtal har träffats

med två olika exploatörer som gemensamt ska genomföra exploatering av området i enlighet med tidigare nämnt tävlingsförslag. Förvärvet av marken fullbordas i samband med att detaljplanen och kommande lantmäteriförrättning vinner laga kraft.

TEKNISKA FRÅGOR

Lösning för dagvattenhantering ska följas upp i bygglovsskedet.

Utanför planområdet, strax norr om tillkommande transformatorstation, finns en befintlig reglerstation för gas. För att säkerställa ett godtagbart byggnadsfritt avstånd till reglerstationen behöver reglerstationen flyttas.