

Detaljplan för INNERSTADEN 1:64 (kv Betan),
Trelleborgs kommun, Skåne län

Dp 167

Normalt planförfarande

PLANBESKRIVNING,
ANTAGANDEHANDLING 2012-04-17



*Ortofoto av planområdet
med omgivningar.*

KOMMUNFULLMÄKTIGE
i Trelleborgs kommun

Antagandedatum: 2012-07-18

Laga kraft-datum: 2013-09-16

Beslutet intygas: *llj*

HANDLINGAR

Planhandlingar

Planhandlingar:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Plankarta med illustration
Separat behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning
Till detaljplanen hör även grundkarta med fastighetsförteckning.

Övriga handlingar

Bullerutredning, Akustikgruppen 2010-10-20
Riskutredning, Wuz risk consultancy 2011-10-10
Solstudie, Plan och Byggnadskonst i Lund AB 2011-09-30
Miljöteknisk markundersökning, Miljöfirman 2011-11-11

*Vy norrifrån längs
Bryggaregatan*



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planen syftar till att anpassa den gällande detaljplanen till en ny arkitektur som kan markera en viktig entré till innerstaden längs väg 108. Den befintliga bygggrätten omformas till "hus i park" och tillåter därför punkthus i 6-8 våningar samtidigt som mer grönyta frigörs inom kvartersmark. Ett annat syfte är att minska trafiken längs Flygelgränd jämfört med vad som kan förväntas enligt gällande plan. Den nya bebyggelsen trafikmatas från Gråbrödersgatan och inte som tidigare från Flygelgränd.

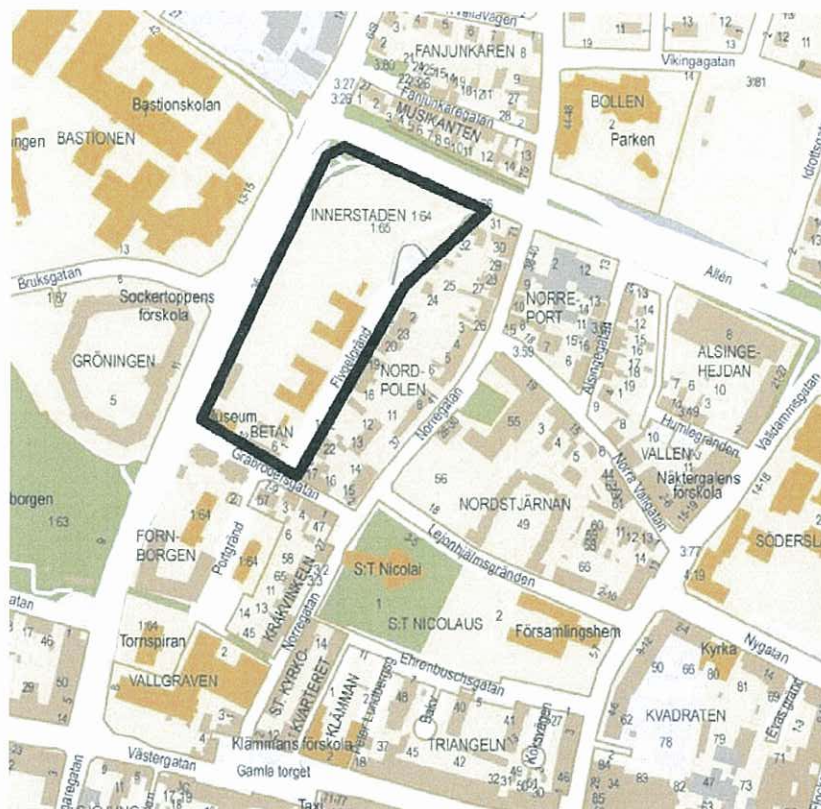
Förslaget innehåller förutom nya punkthus med bostäder en ny bostadsgata på kvartersmark, kvartersmark för kontor och kultur samt parkering. Det ingår också parkmark med gång- och cykelväg och ytor för dagvattenfördröjning. Inom planområdet finns befintlig bebyggelse som ska finnas kvar.

Planförfarande

Planen tas fram med normalt planförfarande enligt 1987 års Plan- och bygglag.

Avvägning enligt Miljöbalken

Förslaget bedöms inte strida mot Miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.



Karta över planområdet med omgivning

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattar samma yta som gällande detaljplan. Området begränsas av Gråbrödersgatan, Bryggaregatan, Allén och Flygelgränd.

Areal

Arealen är ca 2,1 ha.

Markägoförhållanden och servitut

Innerstaden 1:62, 1:66 och 3:26 ägs av Trelleborgs kommun. Innerstaden 1:64-65 ägs av AB Trelleborgshem. Kv. Betan 6 ägs av Riksbyggens Brf Trelleborgshus nr 10. Innerstaden 1:64 belastas av servitut 1Sv för väg, rättighetsinnehavare AB Trelleborgshem och av ledningsrätt 1Lr för starkström, vatten och avlopp, rättighetsinnehavare Trelleborgs kommun

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

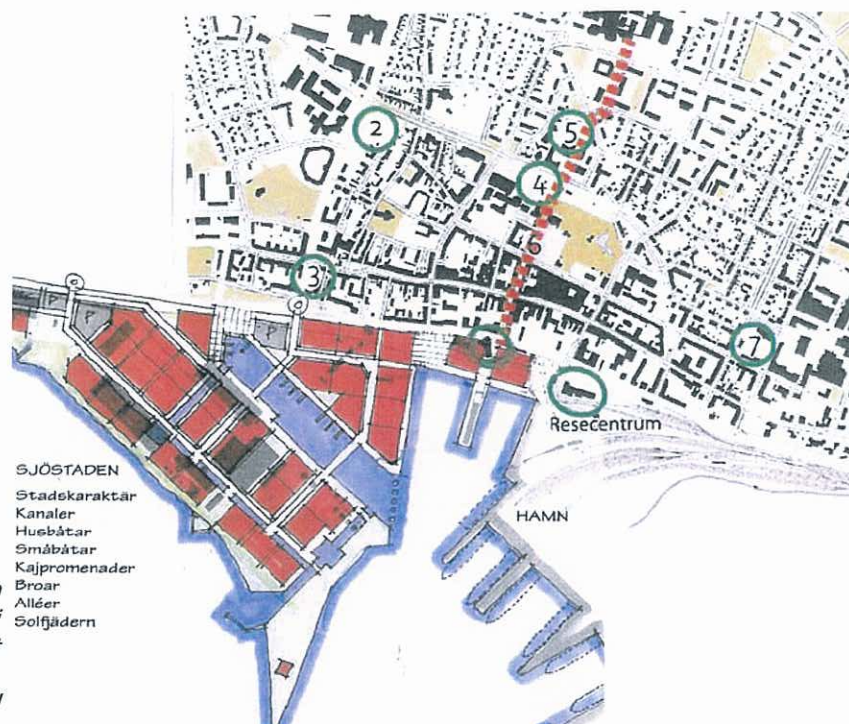
Översiktsplanen 2010 är antagen 2010-06-21. Ett viktigt mål med översiktsplanen är att både kommunen och själva staden skall

utveckla sin attraktionskraft och invånarnas livskvalitet och främja en långsiktigt hållbar tillväxt. Vardagsmiljöerna och stadscentrum skall utvecklas för trelleborgarnas trivsel och locka fler att bli kommuninvånare. Närheten till hav, service och god kollektivtrafik gör centrala Trelleborg attraktivt för utbyggnad. Översiktsplanen betonar vikten av en omsorgsfull och vacker utformning av stadens centrum och att knyta samman centrumområdet med hamnen.

För bostäder i centrum anges exploateringsstal på 0,7 - 1,2. Det största utbyggnadsområdet i centrala Trelleborg är Sjöstaden i västra hamnområdet. Bryggaregatan ger en nära direktförbindelse från denna detaljplans utbyggnadsområde med Sjöstaden. En attraktiv gång- och cykelförbindelse till Sjöstaden blir också Gråbrödersgatan - Norregatan - Gamla Torg - Klostergränden / Pilegränden. Avståndet från planområdet till Sjöstaden är bara 400 m.

Översiktsplanen betonar också vikten av att bevara kulturhistoriska värden och tidsdimensioner i stadsbilden. Stadsbilsfrågan ses som central, inte minst i infartsmiljöer där staden ger sitt första intryck. Detta gäller även infarten till centrala staden från de yttre stadsdelarna. Stadskärnan skall vara allas gemesamma miljö och fungera som stadens vardagsrum. Utformningen av det offentliga rummet har stor betydelse också för trygghets- och identitetsaspekter. Det framhävs att de enskilda fastighetsägarna har ett stort ansvar för den gemensamma miljön och stadsbilden och att ett särskilt stadsbilsproblem utgörs av avrivna tomter och oanvända lokaler och ytor. Översiktsplanen värderar att en utbyggnad i centrala lägen allmänt har positiva ekonomiska och sociala konsekvenser, ökar nyttjandegraden av befintliga strukturer och inte har någon betydande negativ miljöpåverkan.

Utöver Sjöstaden utpekas ett antal särskilda utvecklingsområden i centrala staden, däribland kv. Betan. För detta område anges: "Kv. Betan representerar en infartsmiljö till centrum som dagligen upplevs av tusentals gående, cyklister och bilister. I ett sådant offentligt läge är det av största vikt att vi ger den bild vi vill visa av vår stad, det vill säga att vi kompletterar med en kvalitativ stadsbild."



Aktuella utbyggnads- och förändringsområden i centrala Trelleborg enligt översiktsplan 2010. Kv. Betan är markerat med siffran 2

Detaljplaner

För området gäller detaljplan för kv Betan DP 77 laga kraft 1997-04-28. I söder gränsar området till detaljplan för kv Kråkvinkeln, laga kraft 1990-07-25, i väster och norr till detaljplan för del av Innerstaden 7:1, fastställd 1984-10-15 och i öster till detaljplan för kv Nordpolen, fastställd 1974-11-20.

Planprogram , kommunala samråd och beslut

Då planändringen är i överensstämmelse med översiktsplanen, har denna enligt PBL 5 kap 18§ bedömts utgöra tillräckligt program. Samråd om särskilt program har därför inte hållits.

Miljöbedömning

Byggnadsnämnden beslutade 2009-08-25 att planläggningen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § första stycket, miljöbalken, varför miljöbedömning inte avses genomföras. Länsstyrelsen delar, enligt meddelande 2009-10-23, kommunens uppfattning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Den obebyggda marken är plan, delvis avgrusad och delvis gräsbevuxen. Bryggaregatan ligger 1-2 meter högre än Flygelgränd. Viss vegetation förekommer i planområdets norra del.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts. Denna visar dels på förekomst av fyllning med en mäktighet av 1-4 m över morän, dels rester av betongfundament från Sockerbrukets tidigare betlossningsanläggning. Grundläggningen kan utföras med plattor eller plintar, som nedföres genom fyllningen till fast lagrad morän.

Fornlämningar

Området har tidigare inrymt Sockerbrukets anordningar för lossning

och lagring av sockerbetor. Dessa utgjordes av större betongkonstruktioner med nedgrävda lossningsrännor. Gatan Allén norr om planområdet anlades där Vellingejärnvägen tidigare gick. Därifrån gick förut ett industrispår genom planområdets norra del. När Bryggaregatan utvidgades revs äldre gatubebyggelse intill industrispåret. Stora markingrepp har sålunda utförts under årens lopp. Området gränsar till den medeltida staden Trelleborg, men Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har bedömt att sannolikheten för att fornlämningar skall finnas kvar är mycket liten. I skrivelse 2009-11-16 bedömer Länsstyrelsen att det aktuella området är så påverkat av sentida störningar att det inte behövs några arkeologiska insatser. Skulle mot förmodan under mark dolda fornlämningar påträffas vid schaktningsarbeten, skall arbetena avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas. Anmälningsskyldigheten är en generell bestämmelse i kulturminneslagen och den gäller alltid. Fornlämningar kan uppträda som äldre murar, mörkfärgade gropar, eldstäder, sotfärgade jordlager, djurben, människobena m. m.

Riksintressen

Trelleborgs hamn omfattas av riksintresse för sjöfart enl 3 kap 8 § Miljöbalken.

Vy över planområdet från sydost



Bebyggelseområden

Bostäder och bebyggelsestruktur

Avsikten är att uppföra fyra fristående bostadshus (punkthus) i 6 till 8 våningar i nordvästra delen av kv Betan, mot Bryggaregatan och Allén. Dessa bildar ett blickfång från dessa gator och en entré till innerstaden och bidrar till att skapa tydligare stadsrum kring Flygelgränd och Bryggaregatan. Bostäderna kommer att ha olika profil och blandade ägandeformer. Hus A och B planeras för äganderätt och seniorboende (55+). Hus C och D planeras för hyresrätter och hus D kan få en särskild inriktning där ny informationsteknologi integreras med bostäderna.

De två nordliga byggnaderna föreslås få uppföras i 8 våningar, den tredje byggnaden norrifrån i 7 våningar och den sydligaste byggnaden i 6 våningar. Sammanlagt planeras drygt 100 nya lägenheter i punkthusen. De fyra nybyggnaderna nås från en delvis befintlig gata på kvartersmark, bakom de befintliga LSS-bostäderna. Ett parkeringsdäck och ett mindre grönområde föreslås inplacerade i områdets norra del. Ett annat parkeringsdäck föreslås förläggas norr om f. d. sockerbrukets bevarade byggnader.

*Utbyggnadsförslag.
Situationsplan.*



Byggnadskultur och
gestaltning

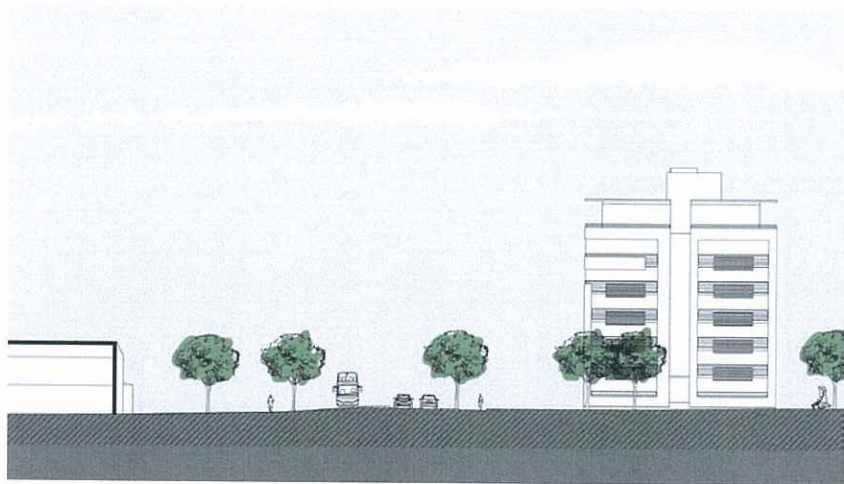
Grönytor och vegetation mellan de fyra bostadshusen ger området en grön prägel, av typen "hus i park". Visionen är att byggnaderna skall ha en ljus, modern karaktär och att kvarteret skall få ett enhetligt uttryck. Området skall ges en god helhetsverkan och en allmänt sett god miljö.

Stor omsorg skall läggas vid husens utformning och området skall representera god byggnadstradition och arkitektur.

De befintliga LSS-bostäderna vid Flygelgränd bevaras med samma

funktion som idag. F d sockerbrukets byggnader bevaras för kontors- och museiändamål. De lägre byggnaderna, i 1-2 våningar, mot Flygelgränd och Gråbrödersgatan ansluter väl till den äldre, lägre bebyggelsen i öster och söder. Öster om Flygelgränd finns Trelleborgs välbevarade och ålderdomliga gamla infartsgata från norr, Norregatan. Invid hörnet Gråbrödersgatan / Norregatan ligger S:t Nicolai kyrka och inte långt därifrån Gamla Torget, i stadens historiska centrum. Kv. Betan ligger således nära Trelleborgs historiska kärna.

Sektion Bryggaregatan och föreslagna punkthus.



Vy över planområdet från nordost



Kommersiell service Kvarteret ligger inom centrala staden med närhet till dess service. Avståndet från planområdet till affärsgatorna Algatan och Nygatan är 300-400 m och till Stortorget ca 450 m

Skolor och övrig service, sjukvård och äldreomsorg Bastionskolan, Söderslättsgymnasiet, förskolorna Fågelsången och Sockertoppen, S:t Nicolai kyrka och församlingshem samt Kattens Läkargrupp ligger inom några minuters gångavstånd från planområdet. Gångavståndet till Valens Läkargrupp är 250 m, Stadsbiblioteket 300 m, Centrumkliniken vårdcentral samt

förskolorna Prästkragen och Ajgeldingerska villan ca 400 m och till Trelleborgs lasarett ca 500 m.

Tillgänglighet De topografiska förutsättningarna medger full tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse Sockerbrukets kontor i sydvästra hörnet av kvarteret är en vacker byggnad från 1898, som rustats upp och används till Trelleborgs Sjöfartsmuseum. Ett tidigare stall från samma tid har förändrats kraftigt under årens lopp, men är likaså upprustat och kan ligga kvar.

Friytor och rekreation

Grönytor/lek Inom kvarteret erhålles mellan punkthusen och invid det norra parkeringsdäcket betydande ytor för lek och rekreation. Ytorna skyddas från Bryggaregatan och Allén av vegetation. Gissbergsparken och Stadsparken ligger båda inom gångavstånd ca 500 m. 100 m från planområdet ligger den delvis rekonstruerade Trelleborgs från vikingatiden, i ett större parkområde.

Gator och trafik

Trafik Bryggaregatan utgör huvudinfart från väg 108 till Trelleborgs centrum. Allén är en viktig tillfartsgata till stadskärnan inklusive Söderslättsgymnasiet och bussterminalen Trelleborgs övre. Båda gatorna har busstrafik. Trafiken på Bryggaregatan är idag 5 300 fordon per dygn, varav 8% tung trafik, och på Allén 4 500 fordon per dygn, varav 8-9% tung trafik.

Gator, in- och utfart Mot Bryggaregatan, Allén och del av Gråbrödersgatan råder utfartsförbud. Nybebyggelsen matas med en bostadsgata på kvartersmark från Gråbrödersgatan som når Flygelgränden och dess vändplats i nordöst. Vändplatsen minskas något i storlek.

Jämfört med gällande plan innebär förslaget att den nya bebyggelsen inte längre behöver trafikmatas från Flygelgränden. Därmed behöver en utbyggnad inte längre innebära ökad trafik för de som idag bor längs gatan. I förslaget behöver servicetrafiken, dvs tunga fordon som renhållningsbilar, bussar och lastbilar inte längre vända och köra två gånger längs Flygelgränden, utan kan passera en gång genom den nya slingan.

Parkering och angöring Parkering sker på kvartersmark. Huvuddelen av parkeringsplatserna placeras i två parkeringsdäck. I anslutning till byggnadernas entréer placeras cykelparkering samt bilplatser för personer med funktionsnedsättning samt besökare. Förslaget lever upp till parkeringsnormen i Trelleborg, dvs 0,9 bilplatser per lägenhet (tot 99 st) och 2,2 cykelplatser per lägenhet (tot 234 st).

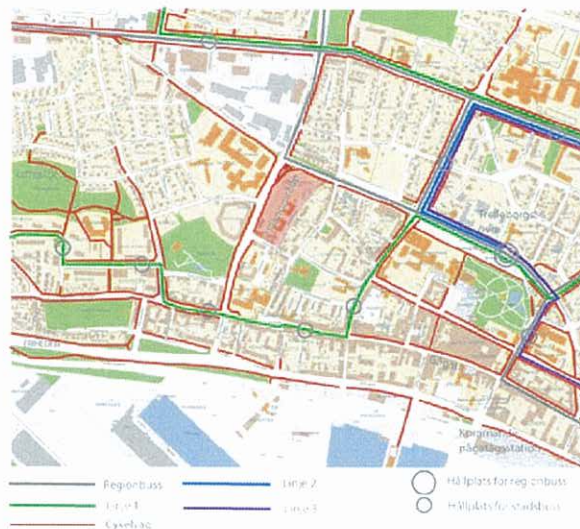
Räddningsvägar

För punkthusen anordnas särskilda räddningsvägar för att tillåta utrymning med stegbil från samtliga lägenheter. Vägarna placeras väst och norr om husen, dvs mot Bryggaregatan och Allén. De utförs med armerat gräs eller liknande så att marken upplevs som grönyta och att regnvatten kan infiltreras.

Gång och cykelvägar

Längs Bryggaregatan och Allén finns separat gång- och cykelväg, som ingår i stadens överordnade nät. I planområdets nordöstra del ansluter en GC-väg till Flygelgränden och den nya bostadsgatan.

Planområdets läge i centrala Trelleborg i förhållande till busslinjer och busshållplatser. Cykelvägar är markerade med tunna röda linjer.



Kollektivtrafik

Bussterminalen Trelleborgs Övre, ca 400 m från planområdet, är knutpunkt för såväl stads- som regionbussar. De närmaste stadsbusshållplatserna finns vid korsningarna Bryggaregatan/Västergatan och Valldammsgatan/Ehrenbuschgatan (båda linje 1) samt vid korsningen Valldammsgatan/Vikingagatan (linje 2 och 3), 300-400 m från planområdet. Regionaltågstrafik till Trelleborg planeras komma inom de närmaste åren, varvid den gamla centralstationen, ca 800 m från planområdet, åter tas i bruk och eventuellt blir överordnad terminal även för regionalbussar. När tågtrafiken införs kommer regional- och stadstrafiken att omstruktureras. Bussterminalen Trelleborgs Övre kommer eventuellt att avvecklas, men det finns möjlighet att ändå behålla busshållplatser i detta läge.

Farligt gods

Väg 108 / Bryggaregatan är en rekommenderad färdväg för farligt gods. Vägen är betydelsefull då den förbinder kommunikationsanläggningar av riksintresse i och med kopplingen mellan väg E22 och Trelleborgs hamn.

Som underlag för planarbetet har en riskutredning utförts i enlighet med RIKTSAM – Länsstyrelsen i Skåne läns riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen. Utredningen utgår från dagens förhållanden vad gäller farligt gods, trafikmängder och rekommenderade

färdvägar. Hänsyn tas också till den ökning av transporter som kan förväntas fram till år 2025 ifall ökningstakten är konstant.

Utredningen visar att en tillfredsställande låg risknivå uppnås för planförslaget ifall:

- Området 0-14 m från väggkant hålls bebyggelsefritt (parkering och tekniska anläggningar får finnas).
- Avåkningsskydd (kapacitetsklass H2) och invallninskant (obrännbar, tät och minst 0,3m hög) anordnas längs med väg 108 i direkt anslutning till vägbanan.
- Entréer till byggnader ej placeras mot väg 108.

Det är även möjligt att uppföra byggnader 10-14 m från väggkant ifall fasader och fönster utförs enligt särskilda krav. Bebyggelse mer än 30m från väggkant kan uppföras utan några särskilda åtgärder.

I översiktsplanen planeras för en ny ringväg i östra Trelleborg och en ny infartsväg i väster. Dessa är avsedda att vara vägtillfarter till hamnområdet och därmed leder för farligt gods. I praktiken innebär det att väg 108 avlastas och att transporterna där minskar. Riskutredningen tar inte hänsyn till denna minskning och om utvecklingen blir den förväntade bör de föreslagna åtgärderna sänka risken med stor marginal.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp,
avfallshantering

Området ansluts till kommunens nät för vatten, avlopp och dagvatten. Dagvattnet kommer från takytor, parkeringsdäck och hårdgjord mark och ska ledas till ett kommunalt fördröjningsmagasin i planområdets nordöstra del. Därefter leds dagvattnet vidare till kommunala ledningar. Fördröjningsmagasinet dimensioneras så att högst 30 l/s*ha når de kommunala ledningarna vid ett 20-års regn.

Övrigt regnvatten infiltreras naturligt inom planområdet. Minst 50% av tomtmarken ska därför möjliggöra infiltration.

Plats för avfallsåtervinning finns inom kvartersmark.

Mark för transformatorstation avsätts intill vändplatsen i nordost.

Energi, El

Gasledning och fjärrvärme finns i direkt anslutning till planområdet. (Bryggaregatan Allén och Gråbrödersgatan har fjärrvärme, Bryggaregatan och Flygelgränd har gasledning.)

Störningar och risker

Buller och utsläpp

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 ovan bör, enligt propositionen, inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids. Riktvärden 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 i oktober 2010. Trafikmängderna är på Allén 4 500 fordon per årsmedeldygn, på Bryggaregatan 5 300 och på Flygelgränd 500. Riktvärdena för inomhusbuller kan uppfyllas med enkla åtgärder. Utan åtgärder når utomhusnivåerna intervallet 56-59 dBA ekvivalent och maxnivåerna 67-76 dBA max. Från Flygelgränd och Gråbrödersgatan förväntas inga bullerstörningar.

I Boverkets Allmänna råd 2008:1, Buller i planeringen beskrivs hur principer för intresseavvägningen kan hanteras och motiveras vad avser överskridande av utomhusvärden vid fasad och uteplats. I vissa fall kan det enligt Boverket vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln. Avvägning mellan kraven på ljudnivån och andra intressen bör kunna övervägas då det gäller byggnation på centrala och väl kollektivtrafikförsedda platser i stadsstrukturen där den ekvivalenta bullernivån utomhus vid fasad hamnar mellan 55-60 dBA. Nya bostäder bör kunna medges under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en luddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller luddämpad sida. Om planen möjliggör för en gemensam uteplats som uppfyller huvudregeln, det vill säga 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad och 70 dBA maximalnivå utomhus vid uteplats kan en balkong med sämre ljudmiljö utgöra ett komplement till uteplatsen och därmed accepteras.

I det aktuella planförslaget föreslås fyra nya hus med fyra lägenheter per plan och det är inte möjligt att vända hälften av boningsrummen mot tyst sida i samtliga lägenheter. Som kompensationsåtgärd ges istället bullerstörda lägenheter en innemiljö som är tystare än huvudregeln, motsvarande ljudklass B (ekv 26 dBA / max 41 dBA). Detta regleras genom exploateringsavtal med exploatören.

Som kompensation för bullernivåer vid balkonger anordnas två bullerskyddade gemensamma uteplatser. På dessa ska dämpning motsvarande minst ljudklass B anordnas (ekv 47 dBA / max 62 dBA). Detta regleras med planbestämmelse.

*Bullerdämpad uteplats
med glasskärmar
innanför en häck-
plantering.*



Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning är utförd för planområdet i oktober 2011. Denna tar även hänsyn till tidigare provtagningar som är gjorda på platsen 2008 och 2010.

Jorden i området består av fyllning ovan sandig lermorän som i sin tur vilar på kalkberg.

De samlade provtagningarna tyder på en relativt begränsad mängd förorenad jord. Det är främst i en punkt (pkt 8) det förekommer metaller, oljekolväten och PAH (polycykliska aromatiska kolväten). Denna förorening är ej avgränsad i plan, men bedöms utgöra en mindre yta inom fastigheten. Då prover på större djup (2-4 m) varit utan förorening i den aktuella punkten, tyder detta på att föroreningen är relativt ytlig.

I ett jordprov (pkt 13) påvisades metaller över riktvärdet för känslig markanvändning. I punkt 17 noterades PAH i halter i nivå med riktvärdet för känslig markanvändning. I punkt 18 noterades aromater i en halt något över riktvärdet för känslig markanvändning.

Föroreningarna i jord förekommer som slagg och har påvisats i sammanlagt 5 av 19 punkter. Detta betyder att slagg förekommer på vissa ställen inom området och därmed bidrar till en diffus förorening.

I grundvattnet i punkt 17 noterades bly i en halt över holländska riktvärdet *intervention value*.

Utredningen ger följande rekommendationer:

- Föroreningarna noterade kring punkt 8 bör grävas ur och omhändertas på ändamålsenligt vis.

- Fyllning med slagg bör tas omhand vid markarbetet inom området vid den kommande exploateringen.
- Att sanera fastigheten avseende slagg bedöms som svårt och inte miljömässigt motiverat då det är en diffus förorening som kan finnas över hela området som i övrigt har relativt låga föroreningshalter.
- Slagg bör omhändertas i de punkter där det hittills noterats. I övrigt bör det om det påträffas vid framtida schaktning separeras och omhändertas. För att säkerställa människors hälsa och att inte utsätta framtida markarbetare för massor med föroreningar, bör inte massor som kan innehålla slagg återanvändas i de ytliga fyllnaderna inom området vid kommande exploatering.
- Förorenade massor och farligt avfall samt slagg bör omhändertas av godkänd mottagare och transporteras av godkänd transportör.
- Det förorenade grundvattnet bör vid framtida exploatering pumpas upp och betraktas som förorenat och eventuellt kommer det att krävas rening av detta vatten innan det får släppas till dagvattennätet eller spillvattennätet i kommunens ledningar.
- Kompletterande prov av grundvattnet bör tas för att avgöra dess utbredning i plan och för att avgöra om det förekommer några risker för människor och miljö.
- Innan sanering påbörjas skall saneringsanmälan skickas till miljömyndigheten.

Innan tomten tas i anspråk för bebyggelse ska markföroreningarna vara avgränsade och sanerade. Hänsyn ska också tas till dagvattenhanteringen och ev påverkan på grundvattnet. En planbestämmelse införs som anger att bygglov till åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning samt marklov för schaktning eller utfyllnad enl PBL (2010:900) 9 kap 11-12 §§ ska inte ges förrän markförorening avhjälpes och att markens lämplighet för byggande kan säkerställas med det, enl PBL (2010:900) 4 kap 14 §.

KONSEKVENSER

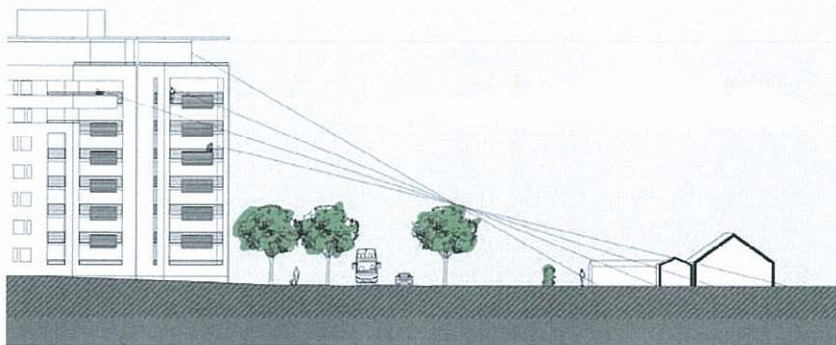
MKB	Konsekvenser och omgivningspåverkan bedöms inte vara av den art att en MKB behöver upprättas.
Nollalternativ	Ett nollalternativ innebär i princip att inga förändringar görs. Detta ger referensramen att ställa mot konsekvenserna av exploateringen. Nollalternativet innebär att ingen exploatering kommer till stånd inom området utan att pågående markanvändning fortsätter. För planområdet betyder nollalternativet att huvuddelen av tomten fortsätter att vara en oanvänd, avriven industritomt med markföroreningar.
Planförslaget	Planförslaget innebär att en underutnyttjad tomt i centrala Trelleborg

tas omhand och används för bostadsbebyggelse, grönytor mm. Bostäderna riktar sig till flera kategorier av boende och innebär ett tillskott av lägenheter i en del av kommunen med stort behov. Det är också en utbyggnad i ett centralt läge med god tillgång på service, kollektivtrafik och övrig infrastruktur. Därmed ger exploateringen en liten miljöbelastning. Bebyggelsen blir ett positivt tillskott i stadsbilden längs en viktig infart till innerstaden (Bryggaregatan) och lokalt skapas en miljö med arkitektonisk kvalitet. Platsens förutsättningar gör att lägenheter med stora kvaliteter kan skapas, tex med utsikt över stad och hav.

Rikssintressen	Eventuell påverkan på rikssintresset för hamn är av indirekt art och då hänsyn tas till väg 108 vad gäller trafikbuller och transporter av farligt gods, bedöms rikssintresset för hamn inte påverkas negativt.
Farligt gods	Placeringen intill väg 108 medför förhöjda risknivåer. Därför vidtas särskilda säkerhetsåtgärder i form av invallning och avåkningsskydd längs väg 108. Dessutom tillåts ingen ny bebyggelse där människor vistas stadigvarande inom 14 m från vägen. Planförslaget bedöms ge en tillfredsställande låg risknivå för de boende. Därmed påverkas inte transporterna av farligt gods negativt.
Buller	Riksdagens beslutade riktlinjer för trafikbuller inomhus kan uppfyllas med enkla åtgärder i fasaderna. Mot Bryggaregatan och Allén överskrider riktlinjerna för trafikbuller utomhus. Som kompensationsåtgärd föreskrivs därför skärpta krav på invändiga ljudnivåer, att tyst/ljuddämpad sida skapas samt att gemensamma bullerdämpade uteplatser anordnas. Åtgärderna regleras i avtal och med planbestämmelse. Därmed bedöms detaljplanen sammantaget ge en god ljudmiljö för de boende. Bullernivåerna kring planområdet bedöms inte påverkas av detaljplanen.
Markföroreningar	Planförslaget innebär att den påträffade markföroreningen avgränsas och saneras. Detta bedöms vara positivt för människor och miljö kring planområdet.
Dagvatten	Dagvattnet fördröjs lokalt innan det leds vidare till kommunala ledningar. Andelen infiltrerande markyta inom kvartersmark regleras med planbestämmelse så att regnvatten kan omhändertas lokalt. Sammantaget bedöms detaljplanen ge förutsättningar för en tillfredsställande dagvattenhantering som klarar ett 20-års regn. Därmed bedöms omgivningen inte påverkas negativt av planens genomförande.
Verksamheter utanför planområdet	Planförslaget innebär att bostadshus uppförs i ett område omgivet av framför allt bostäder. Planförslaget medför inte några nya begränsningar för transporter längs väg 108 och det bedöms inte ha någon betydande negativ påverkan på verksamheter utanför planområdet.

Trafik	Planförslaget ger en trafikökning längs den nya bostadsgatan och Gråbrödersgatans västra del. Detta medför en marginell ökning av buller och utsläpp samt gängse olycksrisker för oskyddade trafikanter i området. Trafikökningen bedöms innebära ca 500 resor per årsmedeldygn och ger en ringa bullerpåverkan på intilliggande bostäder. Jämfört med en utbyggnad enligt gällande plan bedöms förslaget innebära en minskning av trafiken längs Flygelgränd.
Natur	Planområdet har idag mycket begränsade naturvärden. Planförslaget bedöms kunna innebära att naturvärdena utvecklas på platsen. Detta kan vara till glädje även för boende kring planområdet.
Sociala konsekvenser / trygghet	Planen och markutformningen bedöms ge goda förutsättningar för en trygg miljö och ett socialt umgänge mellan boende i området. Byggnadernas placering och utformning gör att privatliv kan kombineras med sociala kontakter. Hög upplevd trygghet kan uppnås genom att boende har utsikt över gemensamma ytor. Det är också viktigt att belysning inomhus och utomhus utformas på ett medvetet sätt.
Barn	Sammanhängande bilfria grönytor gör att det finns förutsättningar för en god miljö för barn och unga. Tillgången till GC-stråk som kan nås utan att korsa bilvägar gör att unga tidigt kan röra sig på egen hand i staden.
Tillgänglighet	Markförutsättningarna gör att det är möjligt att skapa en miljö som är tillgänglig för alla.
Skuggning och insyn	Skuggverkningar på grannbebyggelsen är begränsade. Trädgårdar och bebyggelse vid Fanjunkaregatans östra del nås delvis av skugga på seneftermiddagar på våren och hösten och kvällstid på sommaren. Trädgårdar och bebyggelse vid Norregatan närmast söder om Allén nås delvis av skugga kvällstid på sommaren. Vid dessa tillfällen står solen lågt. Övriga fastigheter påverkas inte vid någon tidpunkt av skugga från nybebyggelsen. Under förmiddags, middags- och tidigare eftermiddagstimmar påverkas inga fastigheter av skugga och inte heller under sena eftermiddagstimmar på sommaren. Insynsproblemen är små och minskas av mellanliggande vegetation.

*Sektion genom ny
bebyggelse och Allén
med siktlinjer.*



Miljö kvalitetsnormer
för utomhusluft

Gällande miljö kvalitetsnormer vad avser halten av kvävedioxid, svaveldioxid och bly kommer inte att överskridas inom området. Inom kommunen sker fortlöpande kontroll av halten av kvävedioxider och svaveldioxider.

Miljö kvalitetsnormer
för vatten

Inom området finns inte några vatten som omfattas av miljö kvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten.

Från och med december 2009 finns även miljö kvalitetsnormer för andra vattenförekomster. Målet är att alla vattenförekomster ska uppnå god status (både kemisk och ekologisk/kvantitativ) den 22 december 2015. Eftersom det blir mycket svårt för en del vattenförekomster finns vissa möjligheter till undantag.

Ett antal vattenförekomster skulle kunna påverkas av eventuella föroreningar från planområdet. De visas i tabellen nedan.

Ytvattenförekomst	Ekologisk status	Kemisk status
V Sydkustens kustvatten	Måttlig	God
Trelleborgs hamnområde	Måttlig potential	God
Grundvattenförekomst	Kvantitativ status	Kemisk status
SV Skånes kalkstenar	God	God

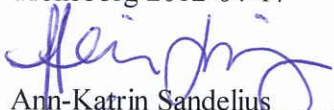
Åtgärder behövs för att förbättra statusen hos några av vattenförekomsterna. Det kan inte åstadkommas genom denna detaljplan, utan kräver andra åtgärder. Det är dock viktigt att planen inte bidrar till att försämra vattenkvaliteten. Från bostadsområden är den största föroreningskällan dagvattnet och därför ska systemet för omhändertagande av dagvatten utformas så att eventuella föroreningar inte släpps vidare. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte påverka vattenförekomsterna negativt.

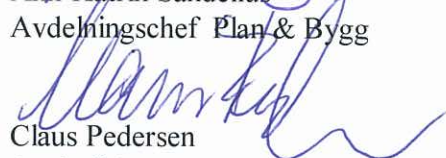
Resurser/ hushållning Planen innebär ianspråktagande av tidigare exploaterad och redan planlagd mark. Därmed ger planen förutsättningar för en god hushållning med befintliga resurser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid Genomförandetiden ska vara tio år från det att planen vunnit laga kraft. (Se genomförandebeskrivningen.)

Trelleborg 2012-04-17


Ann-Katrin Sandelius
Avdelningschef Plan & Bygg


Claus Pedersen
Samhällsbyggnadschef

Vlade Naumovski
Plan- och Byggnadskonst i Lund AB

Detaljplan för INNERSTADEN 1:64 (kv Betan),
Trelleborgs kommun, Skåne län

Dp 167

Normalt planförfarande

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING,
ANTAGANDEHANDLING 2012-04-17



*Ortofoto av planområdet
med omgivningar.*

KOMMUNFULLMÄKTIGE
i Trelleborgs kommun

Antagandedatum: 2012-07-18

Laga kraft-datum: 2013-09-16

Beslutet intygas: *llj*

Dp 167 Genomförandebeskrivning ANT 120403b.doc

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid	Genomförandetiden skall vara tio år från det planen vunnit laga kraft.
Ansvar och huvudmannaskap	Trelleborgs kommun är huvudman för allmän plats samt ansvarar för vatten och avlopp. Exploatören / fastighetsägaren är ansvarig för planens genomförande. Ett exploateringsavtal reglerar finansieringen av plangenomförandet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägo- förhållanden	Trelleborgs kommun äger fastigheten INNERSTADEN 1:62 och 1:66. Trelleborgshem AB äger INNERSTADEN 1:64 och 1:65. Betan 6 innehas av Riksbyggens brf Trelleborgshus nr 10 och är bebyggd med garage. Den privata bostadsfastigheten NORDPOLEN 20 berörs till en mindre del.
Fastighetsbildning	Fastighetsbildning kan ske med stöd av detaljplanen. Någon fastighetsplan bedöms för närvarande inte behövas. Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatör/fastighetsägare. En eller flera fastigheter bildas för de fyra nya bostadshusen med tillhörande parkeringsdäck. Ett av husen planeras för ägadelägenheter med den fastighetsbildning som följer därav. En fastighet bildas för de befintliga bostadshusen (LSS) med tillhörande komplementbyggnader. En fastighet bildas för befintliga byggnader med kontor / kulturändamål. Servitut upprättas för utfart söderut från angränsande parkeringsdäck. En fastighet bildas för transformatorstation i nordost. Del av fastigheten Betan 6 överförs till den gemensamma bostadsgatan efter överenskommelse med fastighetsägaren. Allmän platsmark enligt detaljplanen överförs till kommunens fastighet. En mindre del av kommunens fastighet (INNERSTADEN 1:62) överförs till en ny bostadsfastighet i nordväst, för att uppnå en mer

rationell gräns mellan parkmark och kvartersmark.

En del av kommunens fastighet (INNERSTADEN 1:62) längs Flygelgränden överförs som tomtmark till de privata fastigheterna i kvarteret Nordpolen.

En gemensamhetsanläggning bildas för den nya bostadsgatan. De fastigheter som bildas längs gatan ska delta i gemensamhetsanläggningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringsavtal Exploateringsavtal skall tecknas mellan kommunen och exploatören innan planen antas. Avtalet ska reglera fördelningen av kostnader för planens genomförande.

Exploatören ska i avtalet förbinda sig att utföra kompensationsåtgärder för bullerutsatta lägenheter i de nya husen. Lägenheter med ekvivalenta bullernivåer vid fasad som överstiger 55 dBA ska utformas så att ljudklass B uppnås avseende trafikbuller inomhus (se även planbeskrivning och plankarta).

Exploateringsavtalet ska också innehålla reglering av kostnader för riskreducerande åtgärder längs väg 108 enligt utförd riskutredning (se även planbeskrivning och riskutredning).

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar Exploatören svarar för kompletteringar av servisleddningar, samt eventuella omläggningar av ledningar inom planområdet.

Tekniska undersökningar Geoteknisk undersökning har utförts. Denna visar dels på förekomst av fyllning med en måktighet av 1-4 m över morän, dels rester av betongfundament från Sockerbrukets tidigare betlossningsanläggning. Grundläggningen kan utföras med plattor eller plintar, som nedföres genom fyllningen till fast lagrad morän.

En fördjupad miljöteknisk markundersökning har utförts. De samlade provtagningarna tyder på en relativt begränsad mängd förorenad jord. Det förekommer dock jordföroreningar i några punkter som överstiger riktvärdena för känslig markanvändning, samt förekomst av bly i grundvattnet i en punkt. Innan planen genomförs ska föroreningen avgränsas och marken saneras, detta regleras med planbestämmelse. En utökad markundersökning är påbörjad.

Bullerundersökning har utförts. Denna visar på risk för bullernivåer

över 55 dBA dygnsekvivalent. Som kompensationsåtgärd utförs bullerstörda lägenheter med invändig ljudklass B (ekv 26 dBA / max 41 dBA). Detta regleras genom exploateringsavtal med exploatören. Som kompensation för bullernivåer vid balkonger anordnas två bulleskyddade gemensamma uteplatser. På dessa ska dämpning motsvarande minst ljudklass B anordnas (ekv 47 dBA / max 62 dBA). Detta regleras med planbestämmelse.

En riskutredning har genomförts. Denna visar att att en tillfredsställande låg risknivå uppnås för planförslaget ifall:

- Området 0-14 m från vägkant hålls bebyggelsefritt (parkering och tekniska anläggningar får finnas).
- Avåkningsskydd (kapacitetsklass H2) och invallningskant (obrännbar, tät och minst 0,3m hög) anordnas längs med väg 108 i direkt anslutning till vägbanan.
- Entréer till byggnader ej placeras mot väg 108.

Trelleborg 2012-04-17

Ann-Katrin Sandelius
Avdelningschef Plan & Bygg

Claus Pedersen
Samhällsbyggnadschef

Vlade Naumovski
Plan- och Byggnadskonst i Lund AB