

TRELLEBORGS KOMMUN
Kommunfullmäktige

Detaljplanen antagen: 2022-06-20

Beslutet har fått laga kraft: 2022-12-15

Beslutet intygas:

DETALJPLAN FÖR
KIOSKEN 1 M.FL.

TRELLEBORGS KOMMUN



PLANFÖRFARANDE

PLANARKITEKT
Gunnar Göransson

PLANHANDLINGAR
Denna planbeskrivning
Plankarta
Granskningsutlåtande
Samrådsredogörelse

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

SÅ HÄR LÄSER DU DETALJPLANEN

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

PLANFÖRFARANDE

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



INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG	5
STADSBYGGNADSFÖRSLAG OCH PLANENS SYFTE	5
STADSBYGGNAD – STRUKTUR OCH GESTALTNING	5
BEBYGGELSE	7
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	8
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	8
EGENSKAPSBESTÄMMELSE FÖR KVARTERSMARK	8
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	9
ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET	10
 GENOMFÖRANDE	 12
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
TEKNISK INFRASTRUKTUR	12
TEKNISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	13
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	15
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	 17
BAKGRUND	17
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	18
RIKSINTRESSEN	18
STAD OCH SAMHÄLLE	18
HÄLSA OCH SÄKERHET	24
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	30
UNDERLAG TILL PLANARBETET	30



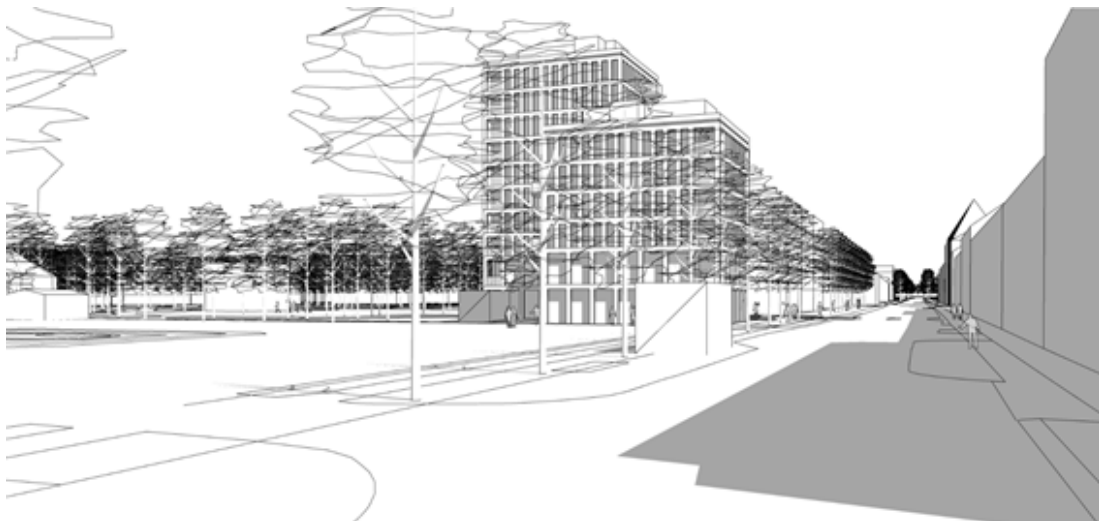
PLANFÖRSLAG

STADSBYGGNADSFÖRSLAG OCH PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva markens lämplighet för bostads- och centrumändamål och möjliggöra byggnader innehållande både bostäder och centrumverksamheter. Byggnadernas placering skapar nya rumsliga sammanhang i kopplingen till Nygatan, Stortorget och Stadsparken och nya funktioner alstrar ett ökat stadsliv. Planförslaget syftar även till att möjliggöra en sammanhållen gångväg utmed Nygatan, från öster och fram till Stortorget, samt att säkra förbindelsen mellan Nygatan och Stadsparken.

STADSBYGGNAD – STRUKTUR OCH GESTALTNING

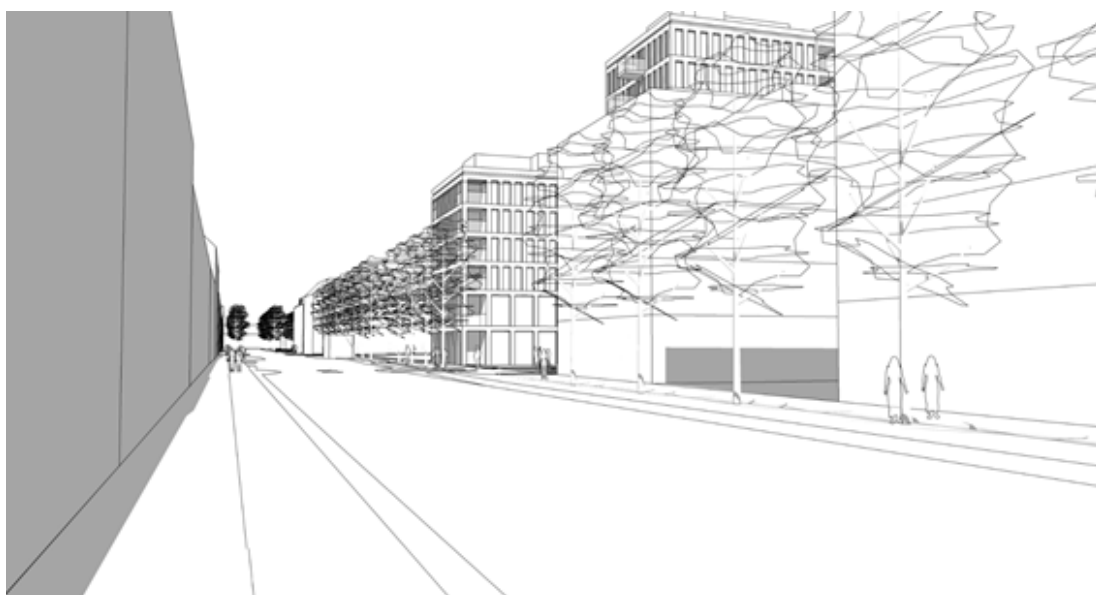
Detaljplanen möjliggör två nya byggnader mellan stortorget och kvarteret Bävern, en högre byggnad i öster och en lägre i väster. Förslaget innebär att två nya byggnader integreras i stadens struktur och bidrar till nya rumsliga sammanhang. Bottenvåningarna ges en öppen och transparent karaktär för lokaler innehållande centrumverksamheter som kopplar an till den omslutande allmänna platsmarken. Utmed Nygatan, sker en breddning av befintlig gångväg för att möjliggöra en sammanhängande utformning från kvarteret Bävern fram till torget. Passagen mellan Kiosken och kvarteret Bävern omgestaltas för en tydligare utformning som förbindelsestråk mellan Nygatan och Stadsparken.



Skissförslag, vy från Nygatan, från väster.



Skissförslag, flygvy från nordväst.



Skissförslag, vy från Nygatan, från öster.

BEBYGGELSE

BOSTAD OCH CENTRUMVERKSAMHET

Detaljplanen möjliggör två byggnader i sex respektive tio plan. Därutöver medges en indragen takvåning (för tekniska installationer) och garage i källarplan. I bottenvåningen medges endast centrumverksamheter. I resterande våningsplan tillåts både centrumverksamheter och/eller bostäder.

Ett arkitektoniskt släktskap eftersträvas med bebyggelsen i det intilliggande kvarteret Bävern. Bottenvåningen ska dock ges en i huvudsak transparent karaktär för upplevelsen av att vara lätt, luftig och inbjudande, vilket är viktigt för exponeringen av ett publikt innehåll. Entréerna ska i huvudsak riktas mot Nygatan och Stortorget med syfte att gynna de befintliga rörelseflödena utmed både gatan och torget. Totalt planeras ett 40-tal lägenheter (hyresrätter) fördelade på 1:or, 2:or och 3:or och cirka 780 m² lokalarea (LOA) för centrumverksamhet. Byggnadernas totala fotavtryck utgör cirka 520 m² byggnadsarea (BYA).

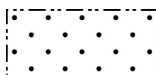
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA** Gata. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en breddning av befintlig gångväg och skapa ett sammanhängande stråk utmed Nygatan, från kvarteret Bävern och hela vägen fram till Stortorget.
- TORG** Torg. Torg utgör en av stadens viktigaste offentliga plaster.
Bestämmelsen syftar till att säkra förbindelsen mellan Nygatan och Stadsparken, i förlängningen av Galleri Valens entrén, och stimulera till rörelser genom stadsdelen.
- PARK** Park. Bestämmelsen syftar till att skapa nödvändigt utrymme kring befintlig nätstation.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B₁** Bostäder, ej i bottenvåning. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bostäder från våning två och uppåt.
Detaljplanen medger totalt 3375 m² (BTA) för bostadsändamål.
- C** Centrum. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra centrumverksamhet och omfattar en kombination av olika verksamheter exempelvis handel, restaurang, kontor och samlingslokaler d.v.s. verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå.
Detaljplanen medger totalt 3940 m² (BTA) för centrumändamål, varav bottenvåningarna utgör 483 m² (BTA).

EGENSKAPSBESTÄMMELSE FÖR KVARTERSMARK



Marken får inte förses med byggnad. Skärmtak och balkong får finnas.
Syftet med bestämmelsen är att reglera byggrättens utbredning.

- h₁ 23** Högsta totalhöjd i meter.
Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens totala höjd.
- h₁ 34** Högsta totalhöjd i meter.
Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens totala höjd.

- p₁** Byggnad ska placeras i gräns mot allmän plats. Byggnaden ska placeras utmed Nygatan, i linje med bostadshusen i kvarteret Bävern.
Syftet med bestämmelsen är att skapa en enhetlig placering utmed Nygatan.
- m₁** Om ekvivalent ljudnivå vid en bostadsfasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (kl 22.00-06.00) på högst 70 dBA.
För en bostad med en boarea på maximalt 35 kvm får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA.
Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (kl 06.00-22.00).
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bostäder mot Nygatan utformas så att riktvärdena i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) efterlevs.
- f₁** 10 våningar, därutöver medges en våning, indragen från samtliga fasader, för teknisk installation.
Bestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten men samtidigt möjliggöra för teknisk installation på taket.
- f₂** 6 våningar, därutöver medges en våning, indragen från samtliga fasader, för teknisk installation.
Bestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten men samtidigt möjliggöra för teknisk installation på taket.
- b₁** Huvudentréer ska riktas mot gata eller torg. Entréerna ska i huvudsak vändas mot Nygatan, Stortorget och Torgytan inom planområdet.
Syftet är att skapa "levande" fasader som signalerar mänsklig närvaro och bidra till naturliga rörelseflöden.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar den dag planen vinner laga kraft.

ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET

PARKERING Parkeringsstrategi för Trelleborgs kommun 2017–2025, ska tillämpas med uppdaterad parkeringsnorm enligt beslut av kommunfullmäktige 2020-05-25 § 133. Parkeringsnormen för bil varierar för olika områden i staden. Planområdet ligger inom zon 1.

Bilparkering Gällande parkeringsnorm för Trelleborgs kommun, vilken möjliggör för en förtätning av staden oberoende av att kommunen tillhandahåller parkeringsköp i parkeringshus, ska tillämpas vid uppförande av nya bostäder.

Planområdet ligger inom zon 1. I zon 1 är parkeringsnormen (antal bilplatser per 1000 m² BTA) noll för bostäder.

Bilparkering för funktionshindrade kan anordnas inom fastigheten. Enligt Boverkets Byggregler (BBR) ska en parkeringsplats för funktionshindrade ordnas inom 25 meters gångavstånd från en byggnads entré.

Cykelparkering Cykelparkeringsbehovet uppskattas till 96 platser (1 plats per boende, per sovrum + 1 besöksplats per lgh). Cykelparkering kan anordnas dels i nära anslutning till entréerna dels inryms i källarplanet. Syftet är att cykelparkeringen ska vara lättillgänglig, trygg och säker samt bidra till att cykel blir ett självklart förstahandsval vid val av färdmedel.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp Planområdet ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Inom planområdet finns ledning för avlopp som har tjänat den tidigare verksamheten inom Kiosken 1. Nya byggrätter kommer att betjänas av nya serviser.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet är till stor del hårdgjort. Ett genomförande av planförslaget kommer därför inte förändra förutsättningarna nämnvärt för hur mycket dagvatten som kommer genereras inom planområdet. Med anledning av detta och planområdets begränsade omfattning bedöms det inte finnas behov av en fullständig dagvattenutredning.

Befintlig dagvattenanslutning finns i det nordöstra hörnet av fastigheten, en DN110- ledning som ansluter till en DN160-ledning som även samlar ytvatten från rännstens-brunnar från stortorget. DN160-ledningen ansluter därefter till befintlig DN400-ledning i Nygatan. Huvudledningen i Nygatan planeras ersättas med en ny ledning med ökad kapacitet.

I samband med ett genomförande av planen behövs en ny anslutning anläggas direkt mot Nygatan. Dagvattensservisen för planområdet behöver anläggas så grunt som möjligt för att säkerställa en anslutning till den nya huvudledningen i Nygatan.

El och energi

I direkt anslutning till planområdet finns en transformatorstation.

Inom planområdet finns en starkströmsledning som har tjänat den tidigare verksamheten inom Kiosken 1. Nya ledningarna kommer anpassas till de nya byggnaderna.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna godkännas och antas under andra kvartalet 2022. Byggnationen planeras påbörjas strax därefter.

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

Allmän platsmark inom detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

EL OCH ENERGI

Planområdet ligger inom kommunens elnät. I direkt anslutning till planområdet finns en nätstation. I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el utredas.

LEDNINGSOMLÄGGNING

Inom planområdet finns befintliga ledningar som kommer behöva flyttas till följd av planens genomförande. Vatten, spillvatten och dagvatten mellan Kiosken 1 och Bävern 1 flyttas österut, gasledningen flyttas västerut och elledningar dras om. Befintligt servisstick som finns in till fastighetsgränsen bör demonteras innan byggnation påbörjas, vilket utförs av Nordion energi och avropas av exploatör.



Illustration över planerad ledningsomläggning. Planområdets ungefärliga utbredning markeras med en svart streckad linje. Gul yta = kvartersmark, grå yta = allmän platsmark.

VA, DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Vid höjdsättning av området ska Tekniska serviceförvaltningen medverka för ett säkerställande av att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall. Dagvattenservisen mot Nygatan ska anläggas så grunt som möjligt för att säkerställa att en anslutning kan ske till den nya huvudledningen i Nygatan.

AVFALLSHANTERING

Avfallshanteringen ska lösas inom den egna fastigheten och möjliggöra källsortering i enlighet med kommunens avfallsplan. Planeringen ska ske i samråd med Tekniska serviceförvaltningen.

TEKNISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Nödvändig grundundersökning ska tas fram av exploatör i samband med bebyggandet av området.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Mellan körbar väg och husens entréer får avståndet inte överstiga 50 meter. Mellan brandpost och uppställningsplats ska avståndet vara högst 75 meter. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Exploatör ska redovisa att åtkomligheten för räddningstjänsten är säkerställd i samband med ansökan om bygglov. För bostäder belägna högre än 23 meter ovan mark ska det säkerställas att utrymning kan ske utan räddningstjänstens medverkan. Möjlighet till utrymning beaktas i samband med ansökan om bygglov.

Exploatören ska redovisa detaljerade bullerberäkningar i samband med bygglovsansökan.

För byggnadsverk högre än 20 meter ska LFV och berörda flygplatser kontaktas inför bygglov samt Flyghinderanalys genomföras. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta cirka 60 km ut från flygplatsen, (MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum Sector Altitude").

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI OCH ANSVARSFÖRDELNING

Kostnaden för framtagande av detaljplan regleras genom planavtal mellan Trelleborgs kommun och exploatören.

Exploatören ansvarar för nybyggnad av kvartersmark. Avgifter för anslutning till VA-, dagvatten, och elnät samt avgift för bygglov enligt kommunens taxor tillkommer och kommer belasta byggaktören.

Planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning vilket ska bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

Kommunen ansvarar för ombyggnad av allmän platsmark.

EXPLOATERINGSAVTAL

Genomförandet av detaljplanen kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Trelleborgs kommun och exploatören.

Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kap 40 § plan- och bygglagen och kommer att undertecknas innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

I exploateringsavtalet regleras villkor för detaljplanens genomförande, uppföljning av åtaganden och kostnadsansvar. Kommunen ansvarar för iordningställande, drift och underhåll av allmän platsmark och allmänna anläggningar. Exploatören ska erlägga ersättning för den mark som ska regleras över från kommunägd fastighet till exploatörens fastighet.

Även kostnader för flytt av ledningar kommer att regleras i exploateringsavtalet. Kostnader för flytt av ledningar kan komma att belasta berörda ledningshavare.

Exploatören ansvarar för genomförandet (nybyggnation) med tillhörande kostnader inom kvartersmark.

Med det kommunala huvudmannskapet följer dels en rätt för kommunen att lösa in allmän platsmark dels en skyldighet för kommunen att lösa in allmän platsmark om exploatören begär det. Ersättning för marken bestäms enligt reglerna i expropriationslagen om ingen annan överenskommelse träffas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Fastighetsindelningen inom planområdet kommer att ändras i enlighet med plankartan. Inom planområdet regleras kvartersmark för bostäder och centrumändamål. Berörd del av (allmän platsmark) Innerstaden 4:10 och 4:11 ska genom fastighetsreglering överförs till (kvartersmark) Kiosken 1. Den mark som regleras till allmän platsmark ska överföras till angränsande kommunägd fastighet. Erforderlig åtgärd initierats och bekostats av kommunen.



Konsekvenser för fastigheter vid genomförandet av detaljplanen.

RÄTTIGHETER

Inom planområdet finns ledningsrätt för avlopp till förmån för Reningsverket 1 (1287-1852.1) och ledningsrätt för starkström till förmån för Blixten 1 (1287-11852.2). Båda dessa belastar Kiosken 1.

Dessa ledningar kommer att läggas om enligt illustration på sidan 12 och ledningsrätterna kommer att omprövas. Initiativet till omprövningen tas av kommunen och kommer att göras i samband med ansökan om fastighetsreglering för Kiosken 1. Ansökan om förändring av fastigheter och ledningsrätt ska lämnas till Lantmäterimyndigheten.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

I oktober 2017 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att uppdra åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja detaljplanearbete (PL-2017-55) för att möjliggöra ny byggnad med blandade funktioner på fastigheten Kiosken 1.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 30 november 2020, § 243, dnr KS 2020/17.

Detaljplanen överklagades och mark- och miljööverdomstolen beslutade den 22 december 2021 att upphäva Kommunfullmäktige i Trelleborgs kommuns beslut den 30 november 2020, § 243, dnr KS 2020/178, att anta detaljplan för Kiosken 1 m.fl. DP 241, i Trelleborgs kommun. Skälen för upphävandet angavs vara följande:

Det är ostridigt att delar av det detaljplanelagda området är markerat som allemansrättslig mark, park och natur, i översiktsplanens markanvändningskarta Trelleborg Stad 2025. I detaljplanen är motsvarande område avsett att vara allmän plats, torg och kvartersmark för bostäder och centrum. Detaljplanen avviker därmed från översiktsplanen. Vad kommunen anfört om målbild och strategier avseende översiktsplanen föranleder ingen annan bedömning.

Varken i kungörelsen eller i planbeskrivningen anges att detaljplanen avviker från översiktsplanen. Det förhållandet att avvikelsen inte har redovisats i planärendet på det sätt som PBL anger innebär en sådan brist i handläggningen att det finns skäl att upphäva beslutet att anta detaljplanen redan på denna grund.

Den 11 januari 2022 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att uppdra åt förvaltningen att starta om arbetet med detaljplanen snarast möjligt.

Den 8 februari 2022 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att låta samråda om föreliggande planförslag.

Den 8 mars 2022 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att godkänna samrådsredogörelsen, samt att ställa ut föreliggande planförslag för granskning.

PLANDATA

Planområdet ligger i centrala Trelleborg och avgränsas av Stortorget, Stadsparken, Nygatan och Bävern 1. Planområdet är cirka 1430 m² och består av fastigheten Kiosken 1 som är i privat ägo, del av Innerstaden 4:10 och del av Innerstaden 4:11 som är kommunägda fastigheter.

Inom berörd del av Innerstaden 4:10 finns planteringar och mark som är hårdgjord. Berörd del av Innerstaden 4:11 består endast av hårdgjord mark. Inom Kiosken 1 har det tidigare bedrivits restaurang- och kioskverksamhet. 2016 totalförstördes byggnaden i en brand. Marken är idag grusad.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3§ miljöbalken (MB). En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzon. Området utgör en del av Trelleborgs centrala tätort och detaljplanen möjliggör en naturlig förtätning.

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser på riksintresset.

STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK

I lantmäteriets Häradsekonomiska karta, från 1910-15, framgår att parken anslöt till torget både i den norra och östra delen av torget och sträckte sig hela vägen fram till Nygatan. Vattentornet stående i torgets nordöstra hörn. I stadsplan A0 från 1920 möjliggjordes en byggrätt för allmänt ändamål utmed torgets västra sida. Någon byggnad uppfördes dock aldrig.

I stadsplan A194 från 1969 möjliggjordes ytterligare byggnad norr om torget och även byggrätten för vattentornet ritades in.

1991 upprättades detaljplan (Dp 51) för området sydost om parken avseende handel inom kvartersmark. Anledningen var att en befintlig kioskbyggnad med tillhörande servering och taxiverksamhet hade legat inom allmänna platsmarken men som med denna detaljplan ändrades till kvartersmark.

Stortorget och Stadsparken är betydelsefulla samlingsplatser med torghandel och olika evenemang t.ex iordningsställs en isbana för skridskoåkning på vintern.

KULTURMILJÖ

Området berörs inte av riksintresse för kulturmiljövård.

Stortorget och Stadsparken ligger centralt i tätorten och är betydelsefulla samlingsplatser för både boende och besökande för såväl handel, rekreation som för olika typer av möten. Dock kan torget upplevas tomt och öde under vissa tider. Planförslaget innebär att nya byggnader kan uppföras med blandade funktioner som möjliggör ett ökat stadsliv. Ett ökat stadsliv betraktas inte medföra någon negativ påverkan på kulturmiljön. Tillskottet bedöms inte heller medföra någon negativ påverkan på kringliggande befintlig bebyggelse utan utvecklande av platsens funktion som central, attraktiv och aktiv mötesplats.

FORNLÄMNINGAR

Enligt söktjänsten Fornsök finns det inte några kända fornminnen inom planområdet.

Söder om planområdet finns fornlämningen Trelleborg 19:1 som utgör det medeltida stadsområdet för Trelleborg.

Samråd har genomförts med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10§ Kulturmiljölagen, 2018-04-13, avseende behovet av arkeologisk undersökning inför planerad utbyggnad inom Kiosken 1 och del av Innerstaden 4:10. Vidare har ytterligare samråd genomförts, 2019-01-30, i samband med att planområdet utökades till att även innefatta del av Innerstaden 4:11.

2014 gjordes en arkeologisk förundersökning på intilliggande fastighet, Bävern 1. Inga spår av stadslager framkom och resultatet visade att undergrunden var mycket störd sedan tidigare. Länsstyrelsen bedömer utifrån fornlämningsbilden och resultatet från utgrävningen på Bävern 1 att förutsättningarna för spår av fornlämningar är små inom planområdet och att det inte är nödvändigt med en arkeologisk utredning innan fastigheten exploateras.

Länsstyrelsen bedömer, utifrån fornlämningsbilden och resultatet från utgrävningen på Bävern 1 (2014), att förutsättningarna för spår av fornlämningar är små inom planområdet och att det inte är nödvändigt med en arkeologisk utredning innan fastigheten exploateras.

STADSSTRUKTUR OCH BEBYGGELSE

Trelleborgs centrum karakteriseras i huvudsak av sluten kvartersbebyggelse. Bebyggelsen är från olika tidsperioder och är stilmässigt varierande. Strukturen är stadsmässig med väldefinierade gaturum. Norr-nordost om planområdet finns flertalet institutionsbyggnader i öppen struktur.

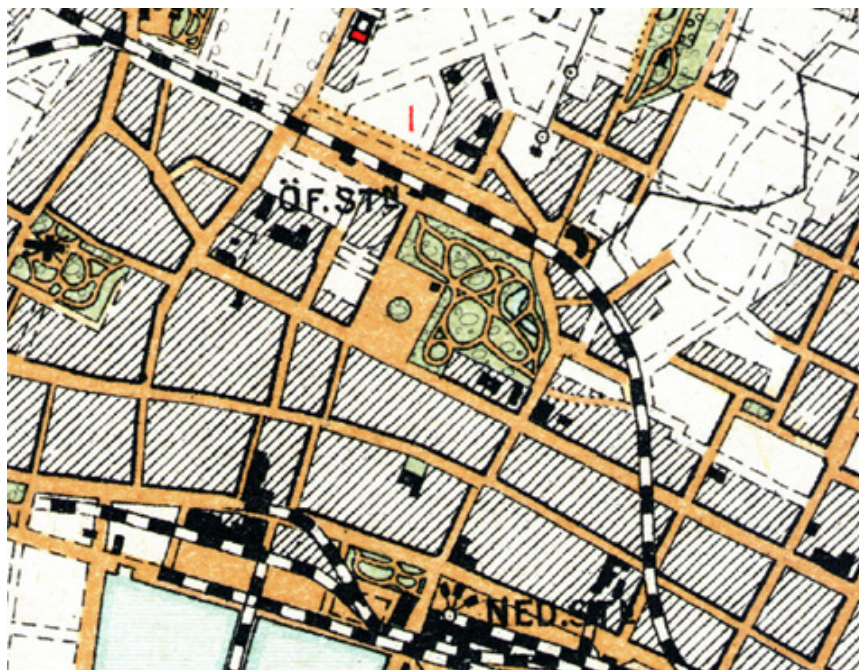
Stortorget omgärdas av kvartersbebyggelse, Stadsparken och institutionsbyggnader. I torgets nordöstra hörn står det cirka 50 meter höga vattentornet, i rödbrunt tegel, från 1911-talet (ritat av arkitekt Ivar Tengbom). Kvartersbebyggelsen består av flerbostadshus i 4–5 våningsplan uppförda i rött och gult tegel och oftast med lokaler för butiker och restauranger i markplan. Parken ansluter till Stortorget med en kant av tät vegetation och portal. Ytterligare en portal finns i söder, i riktning mot Nygatan och Galleri Valen. Gallerian utgörs av en 60-talsbyggnad i två plan med både slutna och öppna fasadpartier. I byggnaden finns även ett parkeringsgarage med angränsning från Nygatan. Utmed torgets sydöstra hörn finns en "lucka" efter att tidigare byggnad brann ner. I kvarteret Bävern, finns tre nya flerfamiljshus och en tidigare skola ombyggd för bostäder. Längs med Nygatan och Astrid Lindgrens allé finns trädrader som stärker den rumsliga upplevelsen av både gaturummet och torget.

Detaljplanens genomförande innebär en påverkan på befintlig stadsbild. Byggnaderna kommer genom sin placering bidra till rumsbildande effekter för såväl Stortorget, Nygatan som för Stadsparken, och fylla den "lucka" som finns där idag. Sammantaget kommer platsen få en mer sammanhållen struktur. Därtill kommer den kompletterande bebyggelsen, omgestaltningen av Nygatan tillsammans med blandningen av bostäder och centrumverksamheter innebär goda förutsättningar för en mer publik och livfull plats.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

Planområdet ligger i anslutning till Stadsparken som är utpekad som grönområde i kommunens Natur- och kulturmiljöplan från 2010. I parken finns lekplats och vistelseytor för både aktivitet och rekreation och är av intresse för hela kommunen. Parken planeras utvidgas i norr med cirka 6000 kvm stadsnära rekreation.

Detaljplanens genomförande medför att två träd och buskage kan komma avverkas. Därtill kommer de nya byggnaderna öka skuggbilden i parken, speciellt då träden är avlödade. Påverkan bedöms dock som liten i sitt sammanhang eftersom parkytan kommer att utökas i norr med 6000 kvm och parken skuggas redan av befintliga träd i parken.



Lantmäteriets Häradsekonomska karta från 1910-15.



Flygfoto (2016) över bl.a. Stortorget och Stadsparken i centrala Trelleborg. Röd streckad linje visar planområdets ungefärliga utbredning.

TILLGÄNGLIGHET

Nivåskillnaden inom planområdet är ytterst liten, 0,2–0,3 meter mellan den södra och norra fastighetsgränsen. Inga åtgärder krävas för att tillgodose tillgänglighetskraven.

Planområdet ligger inom normal insatstid (10 min) för räddningstjänsten. Tillgängligheten till området är god med yta för uppställning av räddningstjänstens fordon utmed Nygatan, på Stortorget och öster om planområdet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Nygatan är utpekad som prioriterat stråk för kollektivtrafik. I anslutning till planområdet finns busshållplatsläge i vardera riktningen som trafikeras av stadsbusstrafik (nr: 1, 2 och 10) med hög turtäthet.

Cirka 400 meter bort ligger Trelleborgs C med tågförbindelser till bl.a. Malmö och Köpenhamn. Trelleborgs C kommer utvecklas ytterligare som trafiknod för lokalbuss-, regionalbuss-, tåg- och färjetrafik.

Detaljplanens genomförande innebär ett ökat underlag för kollektivtrafiken. I övrigt medför planförslaget ingen påverkan på kollektivtrafiken.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Nygatan sträcker sig genom centrala Trelleborg i öst-västlig riktning och trafikeras av cirka 6000 fordon/vardagsdygn (enligt bullerutredning 2015 09 09). Utöver Nygatan är det endast Hamngatan i de centrala delarna med samma riktning och som är framkomlig för motortrafik. Algatan är reglerad som gång- och cykelväg (tillstånd finns för varutransporter mellan kl 06.00–11.00).

En ny gata planeras längs Trelleborg Övre (Spårvägen) mellan Valldammsgatan och Hesekillegatan. Sträckningen innebär goda förutsättningar för att avlasta Nygatan i syfte att skapa en inre stadskärna där fotgängare, cyklister samt kollektivtrafiken tydligt prioriteras, i enlighet med Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025.

I samband med planläggningen av kvarteret Bävern har en omgestaltning av Nygatan möjliggjorts, mellan Östra Vallgatan och Corfitz Beck-Friisgatan. Sträckan utgör första etappen i Nygatans omgestaltning och innebär minskad yta för motortrafik, borttagande av korttidsparkeringsplatser, breddning av ytor för gående och bättre plats för bl.a. cykelparkering. Vidare planeras hastigheten begränsas till 30 km/h. Målet med omgestaltningen är att biltrafiken inte längre ska dominera gaturummet utan istället ge mer plats åt gång- och cykeltrafikanter.

Med en strategisk lokalisering av parkeringsanläggningar i stadskärnans ytterkanter, kommer trafiken kunna minskas ytterligare på Nygatan.

Längs Corfitz Beck-Friisgatan går ett mycket viktigt gång- och cykelstråk som tillsammans med Algatan utgör de nord-sydliga respektive öst-västliga prioriterade stråken genom stadskärnan.

Längs köpcentret Valen finns tre in- och utfarter till varumottag samt en in- och utfart till parkerings-garaget.

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på vare sig gatunätet eller trafik-situationen. Planområdet ligger i ett område med ett välutvecklat gång- och cykelvägnät. Omgestaltningen av Nygatan innebär ytterligare förbättringar för personer som rör sig till fots eller med cykel.

PARKERING

Parkeringsstrategi för Trelleborgs kommun 2017–2025, ska tillämpas med uppdaterad parkeringsnorm enligt beslut av kommunfullmäktige 2020-05-25 § 133. Planområdet ligger inom zon 1 där kommunen inte ställer något minimikrav för bilparkering till bostäder. Den uppdaterade parkeringsnormen möjliggör för en förtätning av staden oberoende av att kommunen tillhandahåller parkeringsköp i parkeringshus, ska tillämpas vid uppförande av nya bostäder.

Cykelparkering löses inom planområdet och i anslutning till entréerna samt i källarplanet. Syftet är att cykelparkeringen ska vara lättillgänglig, trygg och säker och därmed bidra till att cykel blir det självklara förstahandsvalet vid val av färdmedel.

SERVICE, OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL

Planområdet ligger i nära anslutning till olika typer av offentlig och kommersiell service. Exempelvis finns vårdcentralen cirka 150 meter väst om planområdet. Trelleborgs lasarett ligger cirka 600 meter norr om planområdet. Inom en radie av 200 meter finns förskola, gymnasium och vuxenutbildning. 150 meter österut ligger badhuset. Trelleborgs museum ligger cirka 80 meter från planområdet, utmed Stortorget. I centrala Trelleborg finns dessutom ett rikt utbud av kommersiell service.

Planområdet ställer krav på centrum och bostäder vilket dels medför utökat utbud av centrumfunktioner och dels ett utökat kundunderlag med fler bostäder i centrala Trelleborg.

BARNPERSPEKTIV

Bostäder i centrala lägen har goda förutsättning att bli bra miljöer för både barn och vuxna. Planområdet ligger i direkt anslutning till Stadsparken där det finns en välbesökt lekplats och rekreativa miljöer och på Stortorget erbjuds vintertid skridskobana. Ombyggnaden av Nygatan är till stor fördel för gående, och en särskilt viktig åtgärd för barn som är mer utsatta än vuxna i trafikmiljöer. Att tillföra både bostäder och verksamheter i central Trelleborg medför ett ökat stadsliv under stora delar av dygnets timmar och ett ökat stadsliv bidrar till att upplevelsen av trygghet och säkerhet förbättras avsevärt.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISKER OCH STÖRNINGAR

Planområdet är omgivet av Stadsparken, Stortorget, bostadshus och byggnader innehållande handel och centrumverksamheter. I planområdets omgivning finns inte några verksamheter som medför risker. Inga åtgärder bedöms nödvändiga med hänsyn till risker och säkerhet.

SOL OCH SKUGGA

En sol- och skuggstudie har tagits fram med syfte att illustrera skuggeffekterna från planerad bebyggelse och klargöra påverkan på omgivningen. Vedertagna tidpunkter för en skuggstudie är vår-/höstdagjämning samt kring midsommar kl 09, 12 och 17. Skuggbilden från befintliga träd i parken redovisas inte för att tydliggöra skuggeffekterna från de planerade byggnaderna.

Skuggstudien visar att de nya husen ger störst påverkan på Stortorget och på Stadsparken. Torget skuggas under morgontimmarna medan parken skuggas på eftermiddagen. Parken skuggas redan idag av befintliga träd framförallt då träden bär blad, vilket innebär att skuggpåverkan blir större när träden är avlövide. Konsekvenserna bedöms dock som små. Tillskottet av bostäder och centrumverksamheter i detta centrala läge bedöms vara av större allmänintresse och i linje med stadens utvecklingsmål.

LUFTKVALITET

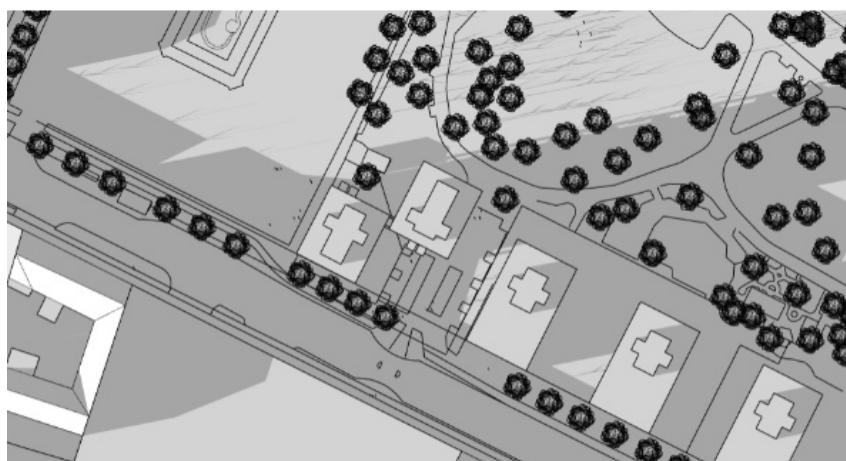
Miljökvalitetsnormer för utomhusluft – planens genomförande bedöms inte leda till överskridande av föroreningsnivåer enligt gällande förordning (2001:527) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft.



Vår- och höstdagjämning kl 09.



Vår- och höstdagjämning kl 12.



Vår- och höstdagjämning kl 17.



21 juni kl 09.



21 juni kl 12.



21 juni kl 17.

VATTENKVALITET

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

SKYFALL

Fram till år 2100 förväntas nederbörden öka med 30–50% under höst och vinter medan en minskning med 10–30% förväntas ske under sommartid (Trelleborgs kommun 2012). Eftersom den totala mängden nederbörd förväntas öka behöver hänsyn tas till översvämningssrisken. Genom att till exempel förse dagvattenledningar och dräneringar med backventiler samt att anlägga byggnader på en något högre nivå än omgivande mark skapas ett bra grundskydd.

Planområdet är till stor del hårdgjort. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på skyfallssituationen.

MARKFÖRORENINGAR

En markmiljöutredning har gjorts inom intilliggande fastighet, Bävern, i samband med ansökan om bygglov (Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM Geo- och miljöteknik, PQ Geoteknik & miljö, 2016-09-22). Enligt rapporten har risken för markförorening inom undersökningsområdet uteslutits.

Inom del av planområdet har det tidigare funnits park och byggnad för restaurang och kiosk. Det finns inte några misstankar om markföroreningar inom planområdet.

BULLER

Nedanstående riktvärden för buller från spårtrafik och vägar vid bostäder anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216):

"Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (kl. 22.00 - 06.00) på högst 70 dBA.

För en bostad med en boarea på maximalt 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA.

Om en bostad har en eller flera uteplatser får denna ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen).

Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden."

Nygatan planeras omgestaltas i enlighet med Dp 182, Bävern 1 m.fl. Omgestaltningen innebär nödvändig bullerreduktion för bebyggelsen inom kvarteret Bävern. Effekten av omgestaltningen kommer även medföra positiva resultat för aktuellt planområde. För att tydliggöra trafikbuller-situationen 2040 för planområdet har en bullerutredning tagits fram, Trafikbullerutredning för Dp Kiosken 1, Trelleborg 20200512 Tyréns.

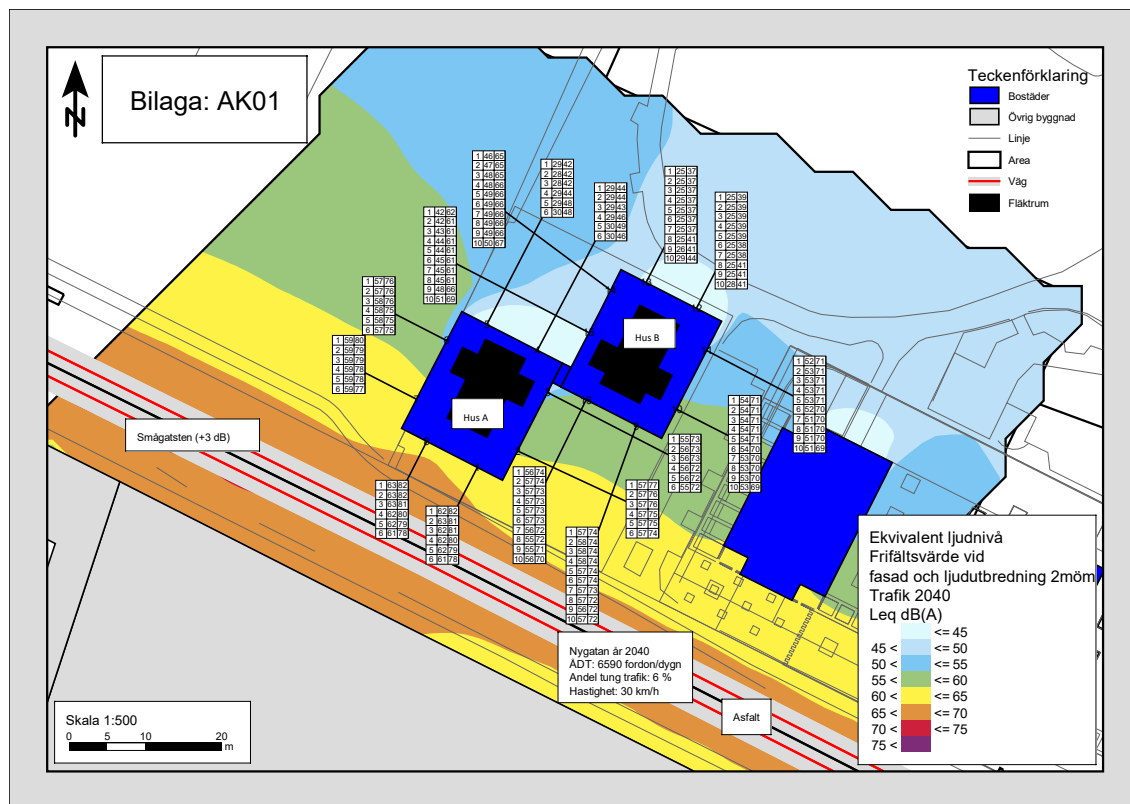
Utredningen visar att grundkravet enligt trafikbullerförordningen, Leq högst 60 dBA överskrids på en fasad på huset närmst Nygatan, dvs vid fasaden mot Nygatan. Lägenheter mot denna fasad bör därmed utformas med någon form av bullerdämpande kompensationsåtgärd. Exempel på kompensationsåtgärd kan vara att huset utformas så att minst hälften av rummen vetter mot en sida där ljudnivån är högst Leq 55 och Lmax 70 dBA. Alternativt kan lägenheterna byggas om högst 35 kvm BOA.

För huset närmst parken innehålls Leq 60 dBA vid samtliga fasader, lägenheterna här kan därmed utformas fritt utan krav på kompensationsåtgärder.

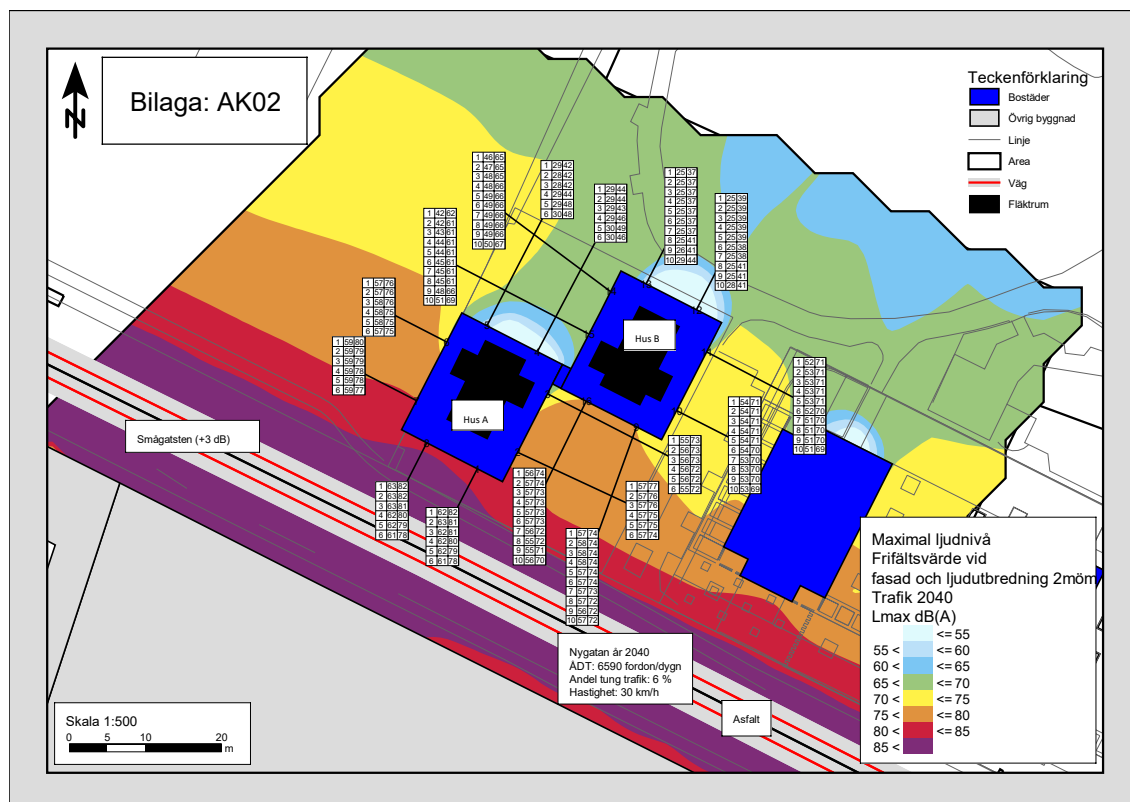
Gemensam uteplats kan förläggas i markplan norr om byggnaderna, eventuella privata uteplatser kan då anses vara ett komplement och behöver inte uppfylla riktvärdena.

Det korta avståndet till vägen gör att den maximala ljudnivån vid fasad blir hög. Fasad, fönster och eventuellt friskluftsventiler kommer därför behöva väljas med hög ljudklass vid vissa fasader i en framtida projektering för att riktvärdena inomhus ska kunna innehållas.

Sammantaget bedöms ett genomförande av planen inte medföra några risker eller störningar som innebär negativ påverkan på hälsan eller säkerheten.



Ekvivalent ljudnivå, frifältsvärde vid fassad och ljudutbredning 2 meter över mark



Maximal ljudnivå, frifältsvärde vid fassad och ljudutbredning 2 meter över mark

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKBESKAFFENHET

Eftersom marken delvis varit bebyggd sedan tidigare har en geoteknisk utredning inte bedömts som nödvändig under planprocessen. Geotekniska utredningar har genomförts inom kvarteret Bävern i samband med ansökan om bygglov (Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM Geo- och miljöteknik, PQ Geoteknik & miljö, 2016-09-22). Planområdet som ligger i direkt anslutning till undersökningsområdet bedöms ha likvärdiga geotekniska förutsättningar d.v.s. goda förutsättningar för bebyggelse. Dock kommer en mer detaljerad geoteknisk undersökning krävas som kopplar till byggnadens konstruktion och utförande. Detta görs lämpligast i samband med ansökan om bygglov.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Planområdet ligger inom kommunens elnät.

Avfallshanteringen ska lösas inom den egna fastigheten och möjliggöra källsortering.

UNDERLAG TILL PLANARBETET

ÖVERSIKTSPLAN – FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR TRELLEBORGS STAD 2025

Delar av området som detaljplanen berör är i den fördjupade översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 markerat som blandad bebyggelse och delar som allemansrättslig mark park och natur. Den del som är markerad som allemansrättslig mark park och natur planeras delvis som kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet och delvis som allmän platsmark torg. Detta medför att detaljplanen avviker från den fördjupade översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025. Därför tas detaljplanen fram med utökat förfarande.

Även om delar av planområdet avviker från fördjupningen av översiktsplanen bedöms planförslaget som helhet medverka till att den framtida målbilden för Trelleborg kan uppnås. Målbilden 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 framtids stad - 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, kund-underlag och tillgänglighet. Genom att skapa goda livsmiljöer för människor skapas ett bra underlag för näringslivet. Attraktiva stadsrum är avgörande för handelsupplevelsen.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner genom att:

- Kommunen ska särskilt planera för förtätning i befintliga miljöer och för att skapa en variation i bostadsbeståndet.
- Bygga en tät stad nära befintlig service, infrastruktur och kollektivtrafik.
- Förtäta på redan hårdgjord yta.
- Skapa förutsättningar för liv och rörelse på dagar och kvällar och därigenom 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 utformningen av det offentliga rummet, t.ex. att exploatörer ska bidra med aktiva bottenvåningar.
- Stärka centrumhandeln.

ÖVERSIKTSPLAN – FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR TRELLEBORGS STAD 2035, UTSTÄLLNINGSHANDLING

Trelleborgs kommun arbetar med en ny fördjupad översiktsplan för Trelleborgs stad. I utställningshandlingarna är hela det område som berörs av aktuell detaljplan markerat som blandad bebyggelse. Aktuell detaljplan är i enlighet med de övergripande inriktningarna om att bygga tät blandstad med sammanhängande stadsstruktur som anges i utställningshandlingarna för den fördjupade översiktsplanen.

GÄLLANDE DETALJPLANER

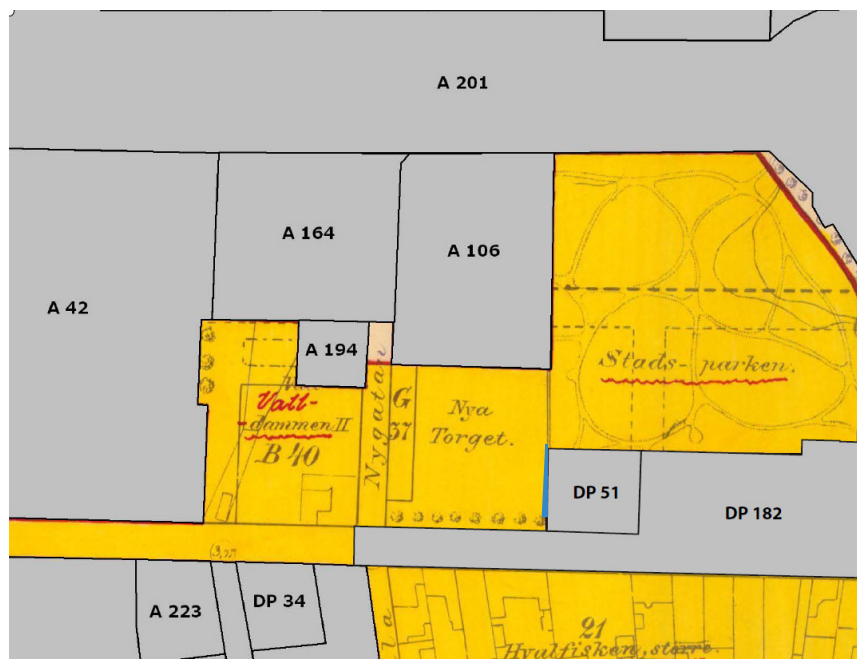
Planområdet är tidigare planlagt. Två gällande detaljplaner berörs av denna detaljplan:

DP 51, Detaljplan för del av Innerstaden 4:10, (antagen 1991-09-18. DP 51). För aktuell yta möjliggörs handel (H) i den sydvästra delen och park (PARK) därutöver. Inom byggrätt för handel får byggnad uppföras till en högsta byggnadshöjd (takfotshöjd) 3,5 meter. Prickad yta markerar mark som inte får bebyggas. Planändringen 1991 (DP 51) syftade till att möjliggöra en fastighetsbildning kring dåvarande kioskbyggnad. Ändringen innebar att del av planområdet övergick från allmän platsmark till kvartersmark, till Kiosken 1. Befintlig byggnad var utformad i vinkel och uppförd i hörnet Stortorget/Nygatan. Förutom kiosken fanns utrymmen för försäljning, servering, lokaler för taxi och offentliga toaletter. Övrig yta reglerades till park och överfördes till den större kommunägda fastigheten Innerstaden 4:10.

Stadsplan A0 (5 mars 1920) gäller för Stortorget och Stadsparken. På plankartan benämns torget som Nya Torget och parken som Stadsparken. Längs torgets västra sida finns beteckningen G 37 vilket anger "Inom dessa kvarter får icke uppföras andra än offentliga byggnader". I övrigt saknas beskrivning för dessa ytor.



Plankarta till DP 51, Detaljplan för del av Innerstaden 4:10 (1991). Röd markering visar på ett ungefär den yta i gällande detaljplan som berörs.



Del av plankarta A0, (1920). Blå markering visar på ett ungefär området som berörs av detta planförslag.

KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Förutom den fördjupade översiktsplanen ligger följande kommunala styrdokument till grund för planförslaget:

- » *Bostadsförsörjningsprogram*
- » *Trafikstrategi*
- » *Parkeringsstrategi med uppdaterad parkeringsnorm*
- » *Dagvattenpolicy*

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » *Dagvattenutredning Övre, Ramböll, 2018-05-28*
- » *Trafikbuller Trelleborg Övre, Sweco, 2018-07-04*
- » *Sol- och skuggstudie, Arkitektlaget 2019-02-15*
- » *Trafikbullerutredning för Dp Kiosken 1, Trelleborg, Tyréns, 2020-05-12*

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har tagits fram av Gunnar Göransson, ansvarig planhandläggare. I arbetet har tjänstepersoner från tekniska serviceförvaltningen och kommunledningsförvaltningen medverkat.

