

DETALJPLAN FÖR
INNERSTADEN 3:77 M.FL.

"ÖVRE OCH STADSPARKEN" - TRELLEBORGS KOMMUN



PLANFÖRFARANDE

Standardförfarande

PLANARKITEKT

Oskar Duvetorp

Fredrik Magnusson

PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas. 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.

INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

| | |
|--|----|
| PLANFÖRSLAG | 4 |
| STADSBYGGNADSFÖRSLAG OCH DETALJPLANENS SYFTE | 4 |
| ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS | 5 |
| ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK | 5 |
| EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK | 6 |
| ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER | 7 |
| ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET | 7 |
| | |
| GENOMFÖRANDE | 10 |
| ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR | 10 |
| TEKNISK INFRASTRUKTUR | 10 |
| EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR | 11 |
| FASTIGHETSÄTTIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR | 12 |
| ETAPPVIS UTBYGGNAD | 13 |
| | |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER | 14 |
| BAKGRUND | 14 |
| BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN | 14 |
| STAD OCH SAMHÄLLE | 16 |
| HÄLSA OCH SÄKERHET | 20 |
| UNDERLAG TILL PLANARBETET | 23 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER | 24 |

PLANFÖRSLAG

STADSBYGGNADSFÖRSLAG OCH PLANENS SYFTE

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

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

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

Planförslaget bygger vidare på Trelleborgs småskalighet. Det innebär bland annat att kvarteren ska delas in i flera fastigheter och därmed många olika byggnader. Detta får avgörande konsekvenser för hur staden fungerar och utvecklas över tid.

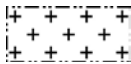
Mellan husen finns stadens offentliga platser och de gemensamma rummen. Gatorna utgör de viktigaste offentliga platserna, där större delen av stadslivet utspelar sig. Det är viktigt att områdets gator utformas för att hantera och uppmuntra till detta. Befintliga parker och utvidgningar av dessa ligger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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- BC** Bostäder och centrum. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en blandning av bostäder och verksamheter.
Detaljplanen medger byggrätt för cirka 1 750 kvadratmeter byggnadsarea och cirka 6 650 kvadratmeter bruttoarea av detta ändamål.
- CB₁** Centrum. Bostäder dock ej i bottenvåning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en viss blandning av bostäder och verksamheter. Bostäder tillåts inte i bottenplan. Syftet är att skapa bottenvåningar med aktiva fasader mot intilliggande gata och längs stadens huvudstråk I bottenplan tillåts dock bostadskomplement, såsom cykelparkering, tvättstuga, soprum och liknande.
Detaljplanen medger byggrätt för cirka 2 950 kvadratmeter byggnadsarea och cirka 13 550 kvadratmeter bruttoarea av detta ändamål.
- PCBE₁E₂** Parkering, centrum, bostäder, telestation och transformatorstation. Bestämmelsen skapar byggrätt för ett parkeringshus, med syftet att möjliggöra samnyttjad bilparkering för boende, arbetstagare och besökare. Byggrätten för telestation möjliggör en flytt av befintlig telestation från fastigheten Signalen 19. Ytan kan även bebyggas med bostäder och verksamheter.
Detaljplanen medger byggrätt för cirka 1 900 kvadratmeter byggnadsarea och cirka 9 500 kvadratmeter bruttoarea av detta ändamål.



EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Marken får endast förses med uthus i högst en våning. Ej bilparkering. Syftet med bestämmelsen är att reglera djupet på huvudbyggnadernas bygggrätter, för att på så vis säkerställa innergårdarnas mått. På innergårdarna tillåts inte parkering med bil, med syftet att istället lösa bilparkering på ett samnyttjat vis och säkerställa innergårdarnas vistelsekvaliteter.

- IV** Högsta antal våningar. Våningsantalet anges med romersk sifra. Med bestämmelsen regleras gaturummens och innergårdarnas proportioner, samtidigt som bestämmelsen uppmuntrar till generösa rumshöjder.

Inom området föreslås att byggnadshöjden i huvudsak varierar mellan 3-5 våningar. Detta möjliggör en hög exploatering av området, samtidigt som området kan få en mänsklig skala med en visuell och upplevd kontakt mellan gatan och byggnadernas översta våningar. För att markera viktiga hörn och siktlinjer, och på så vis skapa en högre orienterbarhet, tillåts bebyggelsen på vissa platser att gå upp till 7 våningar.

- f₁** Byggnadens huvudentréer ska vara vända mot intilliggande gata. Syftet är att öka orienterbarheten i området, öka läsbarheten i byggnaderna och alstra rörelse till stadens gator. Entréerna signalerar en mänsklig närvaro och skapar en stadsmiljö som är vänligare och tryggare.

- f₂** Lägsta nivå för färdigt golv i bostäder är 70 cm över nivån för anslutande allmän plats. Med bestämmelsen motverkas en besvärande insyn i bostäderna längs stadens huvudstråk.

- p₁** Byggnaden ska placeras i hela fastighetens gräns mot gata. Fasadlinjen ska utgöra gräns mellan vad som är allmänt och vad som är privat. På så vis skapas tydligt läsbara gränser, vilket säkerställer gatornas offentlighet.

- d₁ 700** Största fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att varje kvarter ska delas in i flera fastigheter, för att på så vis skapa goda förutsättningar för ett rikt stadsliv och en variationsrik och småskalig stadsdel. Den småskaliga fastighetsindelningen medför fler fastighetsägare, vilket skapar möjligheter för fler aktörer och människor,

med olika förutsättningar och viljor, att vara med och forma staden.

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

- v₁** För bostäder större än 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot innergård. Planbestämmelsens syfte är att säkerställa en god ljudmiljö i bostäderna, i enlighet med gällande förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET

- Cykelparkering** Cykelparkering ordnas enligt kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm.
- Cykelparkering för besökare ordnas i gatan i direkt anslutning till samtliga entréer inom planområdet. Kommunen prioriterar rörelser med cykel och attraktiv cykelparkering är en viktig förutsättning för att göra verksamheter tillgängliga.
- Cykelparkering för boende och arbetare ordnas på kvartersmark i direkt anslutning till varje entré. Syftet är att cykelparkeringen genom sin kvalitet och attraktiva utförande ska bidra till att cykeln blir det självklara förstahandsvalet vid val av transportmedel. Cykelparkering för kollektivtrafikresenärer ordnas i anslutning till busshållplatser.

Bilparkering

Bilparkering ordnas enligt kommunens parkeringsnorm för zon 1.

Bilparkering för personer med nedsatt rörelseförmåga ordnas i parkeringsfickor i gatan i anslutning till samtliga entréer i området.

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

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



GENOMFÖRANDE

ORGANISTATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

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

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

Planerad byggnation kommer att anslutas till kommunala dagvattenserviser som kopplas i ny huvudledning för dagvatten. Genom att lägga en större huvudledning kan denna även användas som fördröjningsmagasin för större regn. Från Valldammsgatan och österut föreslås ny dagvattenledning som ansluts i Hesekillegatan. Via dagvattenpumpstation och fördröjningsdammar leds dagvattnet ut i hamnbassängen. Dagvatten kan renas i befintlig dagvattenanläggning. Skyfall kan avledas genom Stadsparken, mot dammen i Stadsparken.

På de instängda innergårdarna, i kvartersmark, kan även finnas möjlighet till fördröjning av dagvatten.

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

VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

EL OCH ENERGI

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

TELESTATION

Inom fastigheten Signalen 19, som ligger direkt norr om planområdet, finns en befintlig telestation som föreslås flyttas. Denna föreslås lokaliseras till byggrätten inom planområdet med beteckningen PCBE₁E₂.

AVFALLSHANTERING

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

LEDNINGSOMLÄGGNING

Inom området finns befintliga ledningar. En del av dessa kommer behöva flyttas till följd av detaljplanens genomförande. Parallellt med planarbetet pågår en utredning kring omförläggning av befintliga ledningar.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

Framtagandet av detaljplanen bekostas i huvudsak av kommunen och exploatören vilket kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.

Planavgift för fastigheterna Blixten 16 och 17 kommer att tas ut i samband med bygglov.

EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal ska upprättas i samband med antagande av detaljplanen. Detaljplanen kan bara antas av samhällsbyggnadsnämnden om kommunfullmäktige godkänner det exploateringsavtal som tecknas mellan exploatören och kommunen. Exploateringsavtal mellan Trelleborgs kommun och exploatören ska reglera villkor för detaljplanens genomförande, uppföljning av åtaganden och kostnadsansvar. Kommunen ansvarar för iordningställande, drift och underhåll av allmän platsmark och allmänna anläggningar. Exploatören ska ersätta kommunen för kostnader gällande

anläggande av allmän platsmark och allmänna anläggningar om dessa är nödvändiga för detaljplanens genomförande genom gatukostnadsersättning. Fördelning av kostnaderna för iordningställande av allmän platsmark och allmänna anläggningar redovisas i exploateringsavtalet.

Exploatören ansvarar för genomförandet med tillhörande kostnader inom kvartersmark.

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

MARKANVISNINGSAVTAL

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

FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Planområdet berör fastigheterna Innerstaden 3:77, Innerstaden 4:30, Innerstaden 5:71, Söderslättsgymnasiet 2, Signalen 19, Signalen 20, Blixten 16 och Blixten 17. Blixten 16 och 17 ägs av privat markägare. Övriga fastigheter inom planområdet ägs av kommunen. Av planområdets cirka 31 000 kvadratmeter blir cirka 8 550 kvadratmeter kvartersmark och cirka 22 450 kvadratmeter allmän platsmark.

Fastighetsbildning föreslås ske i huvudsak enligt fastighetskonsekvenskartan. Fastighetsbildningsåtgärderna innebär dels att delar av Innerstaden 3:77 som avser kvartersmark regleras in i Blixten 16 eller 17. Delar av Innerstaden 3:77 styckas av och bildar nya fastigheter i enlighet med detaljplanens fastighetsbestämmelser och med ändamålen bostäder, centrumverksamhet och parkeringshus.

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

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

OKLARA FASTIGHETSGRÄNSER

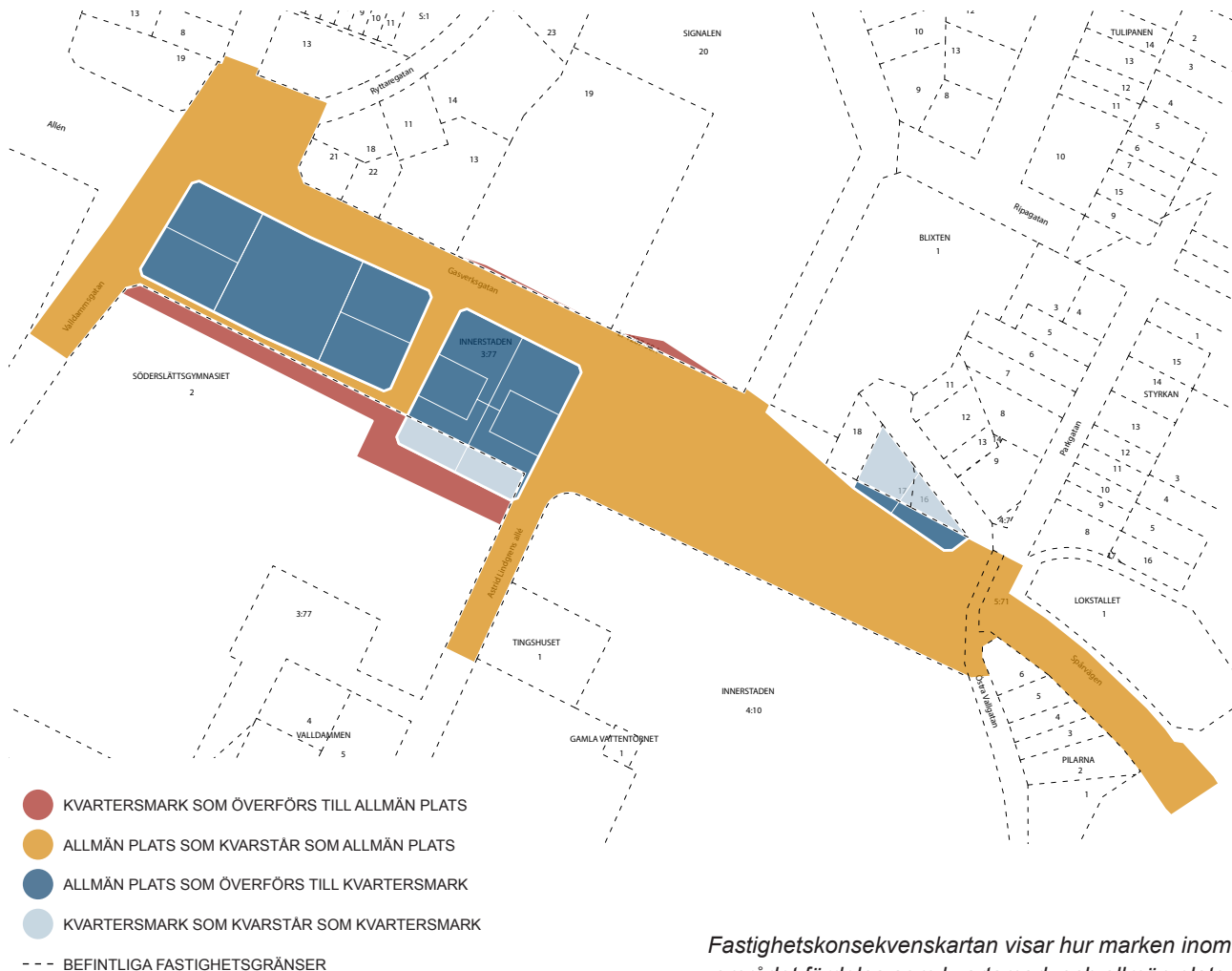
Inom området finns oklara fastighetsgränser. Dessa kommer att behöva studeras närmare inom ramen för det fortsatta planarbetet.

RÄTTIGHETER

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

ETAPPVIS UTBYGGNAD

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



Fastighetskonsekvenskarta visar hur marken inom området fördelas som kvartersmark och allmän plats.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

POLITISKA BESLUT

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

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

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

PLANDATA

Planområdet ligger i centrala Trelleborg och omfattar cirka 31 000 kvadratmeter. Marken inom planområdet ägs till största delen av Trelleborgs kommun. Två fastigheter, Blixten 16 och 17, är privatägda.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

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

RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

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



STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK

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

STADSSTRUKTUR OCH LANDSKAPSBILD

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

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

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

KULTURMILJÖ

Inom planområdet finns ingen bebyggelse som bedömts vara av

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

Genom förslaget bebyggs stora delar av den idag öppna plats som historiskt fungerat som busstation och järnvägsområde. Spåren från den historiska järnvägssträckningen kommer på så vis bli mer otydlig. I förslaget återfår Gasverksgatan funktion som den huvudsakliga gatan inom planområdet.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

Bortsett från en befintlig liten park i planområdets nordvästra del, med bland annat ett stort och karakteristiskt träd av arten platan, är planområdet i övrigt i princip helt hårdgjort. Inom planområdet finns buskar och träd som planterats utifrån områdets befintliga funktion och struktur.

Till följd av detaljplanens genomförande utökas Stadsparken vilket ger förutsättningar för en ökad biologisk mångfald. Den lilla parken i nordväst befästs i och med planförslaget. Det är önskvärt att de befintliga, uppvuxna träd som finns inom området bevaras där det bedöms som lämpligt och möjligt, men merparten av denna vegetation behöver sannolikt avverkas i samband med detaljplanens genomförande.

TILLGÄNGLIGHET

Området är i huvudsak plant med små höjdskillnader, vilket skapar goda förutsättningar för en god, fysisk tillgänglighet. Genom förslaget, med en utbyggd allmän platsmark, ökar orienterbarheten med ett gent gatunät. I detaljplanen säkerställs tydliga gränser i stadslandskapet vilket ökar den upplevda tillgängligheten till området och till stadens målpunkter.

KOLLEKTIVTRAFIK

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

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

GATUNÄT OCH TRAFIK

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

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

PARKERING

Delar av Övre används idag som en tillfällig parkeringsplats för bilar. I området finns även cirka 225 markparkeringar för bilar som anlades vid den tid då Övre fungerade som stadens bussterminal. De beläggningsstudier som gjorts i samband med kommunens arbete med parkeringsstrategin visar att det finns ett överskott på parkeringsplatser för bilar i centrala Trelleborg.

Den markparkering för bilar som finns inom området idag föreslås byggas bort. Inom planområdet planeras för ett parkeringshus i upp till fem våningar, som beräknas rymma cirka 250-300 bilparkeringsplatser. Bilparkeringsplatserna i parkeringshuset föreslås samnyttjas mellan boende, besökare och arbetare. Konsekvenserna av detta är att såväl marken som de enskilda parkeringsplatserna kan nyttjas på ett mer effektivt sätt. Förutom detta kan angöring för leveranser och bilparkering för besökare med korta ärenden inom planområdet ordnas i form av parkeringsfickor i gatan. Omfattningen begränsas av andra prioriterade

anspråk på gaturummet som till exempel träd, sittplatser och cykelparkering.

Det totala antalet parkeringsplatser inom planområdet ökar i och med förslaget genomförande. Utöver detta så föreslås i såväl Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 och i Planprogram för Övre och Stadsparkskvarten ytterligare ett parkeringshus på en fastighet direkt öster om planområdet.

SAMHÄLLSSERVICE

Planområdet ligger direkt norr om Trelleborgs centrum där huvuddelen av stadens handel och samhällsservice finns klustrat. Åt nordväst, längs Hedvägen, finns ett handelsområde som är mer inriktat mot volymhandel. För en hållbar stadsutveckling, med fler lokala arbeten, en starkare lokal ekonomi, en minskad fragmentering av staden, en ökad närhet till samhällsservice, minskat bilberoende och en större blandning av människor rekommenderar UN HABITAT (A new strategy of sustainable neighbourhood planning: Five Principles, 2014) att minst 40 procent av den totala bruttoarean i varje stadsdel och i varje kvarter ska utgöras av verksamheter.

I detaljplanen säkerställs bara att en liten andel av bruttoarean utgörs av verksamhetslokaler när området är fullt utbyggt. Förslaget möjliggör dock för centrumverksamheter i hela planområdet och det är viktigt att kommunen i kommande genomförandeprocesser arbetar för en högre andel verksamhetslokaler än vad detaljplanen säkerställer. Genom detaljplanens genomförande kan stadens samhällsservice förstärkas, dels genom nya invånare med närhet och gångavstånd till stadens många existerande målpunkter, dels genom att detaljplanen medger möjligheter för ny samhällsservice och nya arbetsplatser strategiskt lokaliserade längs stråk som är väl integrerade med resten av centrala Trelleborg.

BARNPERSPEKTIV

Förslaget innebär en tät exploatering med en förväntat hög befolkningstäthet, och därmed ett stort antal barn. Detaljplanen möjliggör för en närhet till stadens samhällsservice, som förskolor, skolor och butiker, och till många av stadens offentliga platser. Detaljplanen säkerställer dock inte tillgängligheten. Tillgängligheten är avgörande för barns fysiska aktivitet och möjlighet att ta del av staden, särskilt på ett självständigt vis. Beroende på hur stadens gator utformas och på vilket vis gående och cyklister prioriteras kan staden antingen bli en stödjande eller hindrande miljö för barns aktiva liv och rörelsefrihet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISKER OCH STÖRNINGAR

En riskutredning har genomförts som visar att det är möjligt att utveckla området tillsammans med de befintliga verksamheter som finns inom eller i anslutning till området. Från särskilda delar av drivmedelsstationen på fastigheten Lokstallet 1, öster om planområdet, krävs med nuvarande förutsättningar ett visst skyddsavstånd. Skyddsavståndet får dock bara konsekvenser för den egna fastigheten och de förtätningsmöjligheter som föreslås här i Planprogram för Övre och Stadsparkskvarteren.

OMGIVNINGSBULLER

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

I förslaget säkerställs att bebyggelsen placeras så att den skärmar av bullrets spridning, vilket skapar goda förutsättningar för tysta sidor och utemiljöer. För att uppnå bestämmelserna i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216) får det i vissa lägen enbart finnas lägenheter om max 35 kvadratmeter eller större lägenheter där minst hälften av bostadsrummen vänds mot tyst sida. Detta säkerställs genom bestämmelse i detaljplanen.

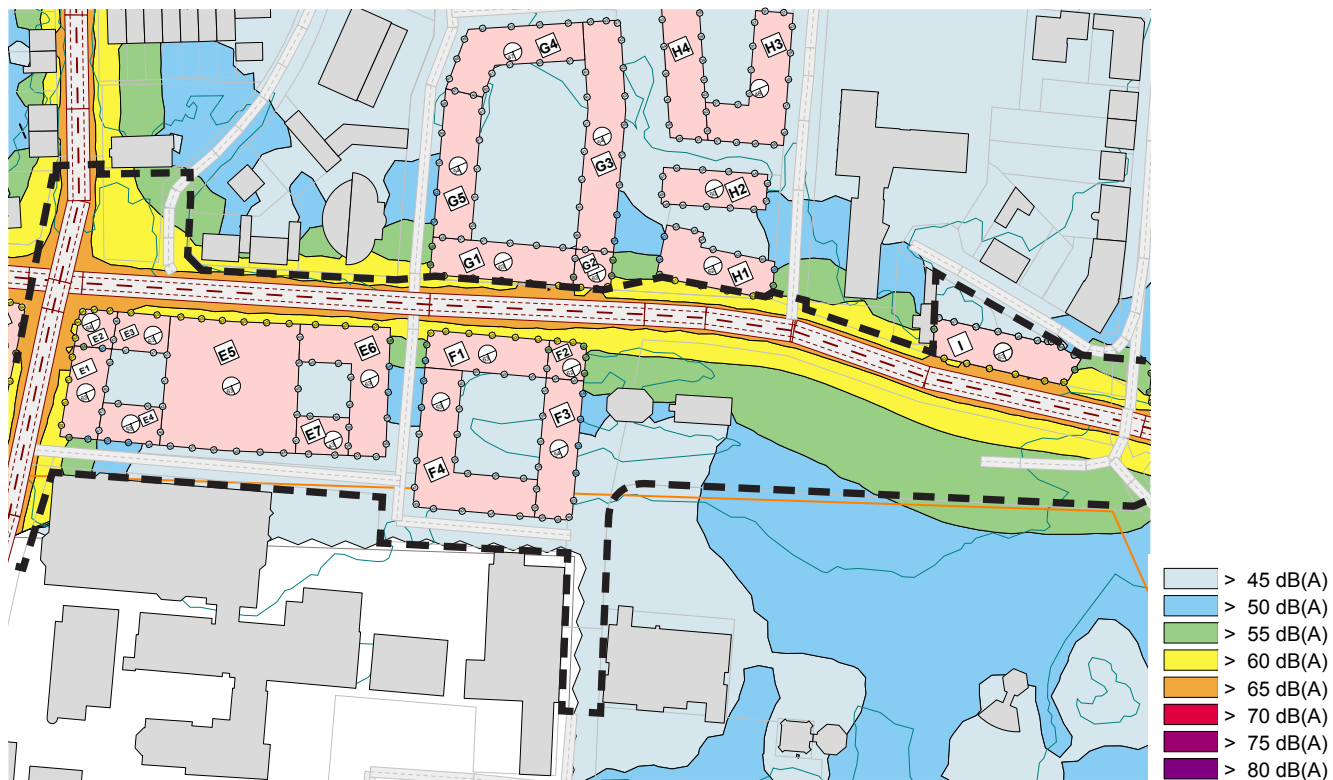
För byggnad utmärkt som "I" bedöms att riktvärdena för dämpad sida uppfylls åt norr avseende den ekvivalenta ljudnivån, men att maximalnivån överskrids med 1-2 dB(A) i byggrättens östra del. En liknande situation gäller för byggnad utmärkt som "E2". Riktvärden för dämpad sida innehålls vid hela östra fasaden. På södra fasaden överskrids riktvärdena för dämpad sida på halva våning 6 och 7 med 4-6 dB(A). Vid bygglovsprövning ska därför säkerställas att eventuella lägenheter större än 35 kvadratmeter utformas och fönster placeras på ett sådant vis att minst hälften av bostadsrummen vänds åt dämpad sida.

SOL OCH SKUGGA

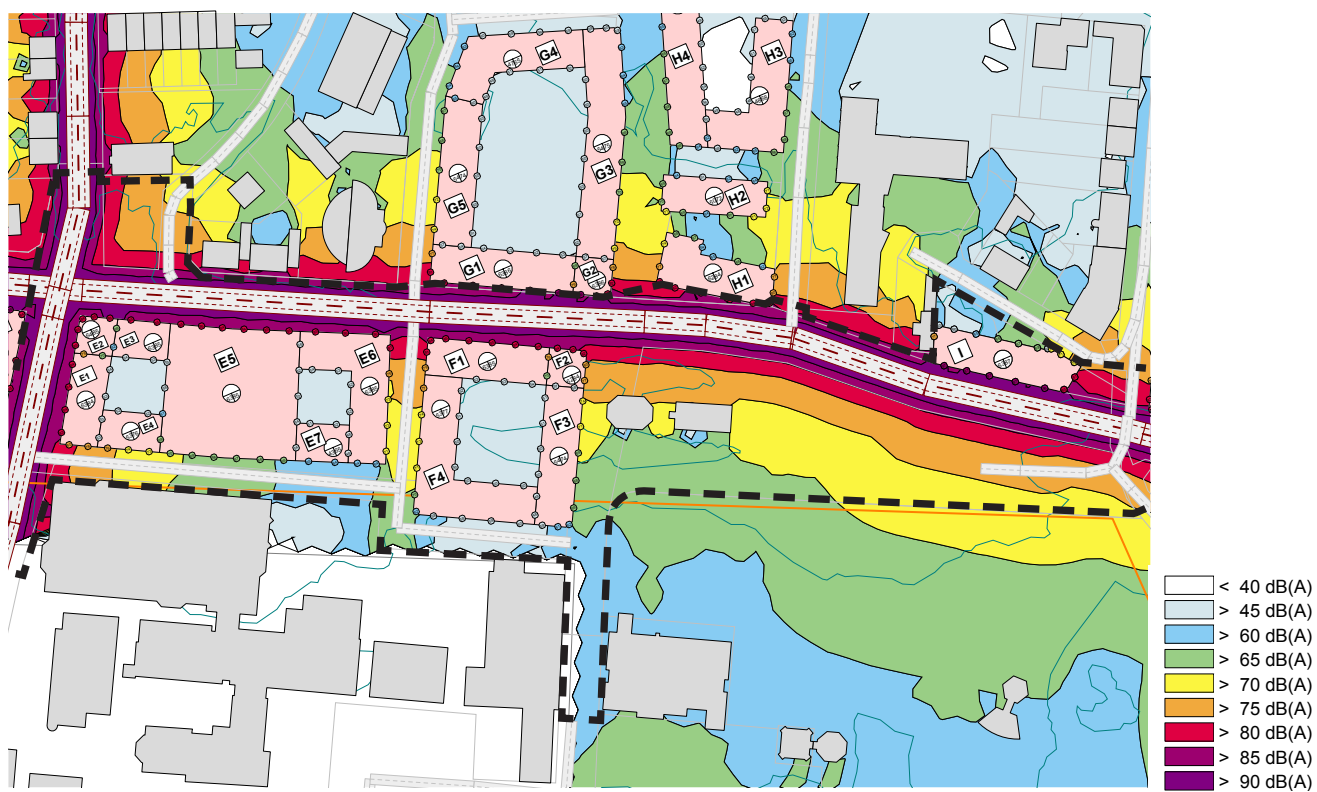
Sol- och skuggstudierna visar att det finns goda möjligheter till såväl solexponerade som solskyddade utemiljöer inom planområdet.

LUFTKVALITET

Förslaget bedöms inte medföra att några miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids.



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



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

VATTENKVALITET

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

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

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

SKYFALL

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra några risker utifrån den föreslagna skyfallshanteringen. Inom planområdet tillskapas slutna kvartersbebyggelse, vilket behöver tas i beaktande vid genomförandet av detaljplanen.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKBESKAFFENHET

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

MARKFÖRORENINGAR

En övergripande markmiljöundersökning har genomförts. Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

UNDERLAG TILL PLANARBETET

ÖVERSIKTSPLAN

I Fördjupningen av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 identifieras Övre som ett strategiskt viktigt omvandlingsområde. Området är utpekade som ett område för omvandling och ändring av markanvändning till blandad bebyggelse.

PLANPROGRAM

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

GÄLLANDE DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER

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

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

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » *Dagvattenutredning Övre, Ramböll, 2018-05-28*
- » *Trafikbuller Trelleborg Övre, Sweco, 2018-07-04*
- » *Gestaltningförslag för Övre och Stadsparkskvarteren, Arkitema Architects och Lendager Group, 2017-03-03*
- » *Gestaltningförslag för Övre och Stadsparkskvarteren, Gehl Architects, 2017-03-03*
- » *Gestaltningförslag för Övre och Stadsparkskvarteren, Okidoki! arkitekter, 2017-03-03*
- » *Underlag för Övre: Klimatanpassning, förnybar energi & energioptimering, Tyréns, 2016-11-25*

- » *Kulturmiljöanalys Trelleborg Övre,
God Bostad Kulturmiljökonsult, 2016-07-07*
- » *Markteknisk undersökningsrapport (MUR),
WSP, 2016-05-27*
- » *Miljöteknisk markundersökning för planområdet "Övre
Stadsparkskvarteren", WSP, 2016-05-27*
- » *Marknadsanalys bostäder och lokaler för centrala Trelleborg samt Övre
Stadsparkskvarteren, WSP, 2016-06-27*
- » *Riskutredning Planområde Övre,
Säkerhetspartner, 2016-05-16*
- » *Utvärdering med socialt fokus,
Sweco, 2017-03-29*
- » *Trafikutredning och trafikanalys Trelleborgs centrum,
Ramböll, 2016-02-02*
- » *Trafikutredning Trelleborgs centrum - PM Spårvägen,
Ramböll, 2016-06-13*

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

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

