



Planarkitekt
Sofi Lott
0410- 73
sofi.lott@trelleborg.se

Karin Jönsson
0410-73 43 90
karin.jonsson3@trelleborg.se

Projektplan för planprogram för Västra Sjöstaden

Sammanfattning

För att bäst planera för Västra sjöstaden tas en projektplan som redovisar projektorganisation och en processbeskrivning fram för hur arbetet ska fungera. Att tydligt redogöra för hur arbetet ska gå till är väsentligt för att utveckla Västra Sjöstaden till en ny, attraktiv och hållbar stadsdel. Området ska bli en ny mötesplats för trelleborgarna och ge möjlighet till bostäder och service i ett av de bästa lägena i kommunen. Projektplanen redogör för hur organisationen, processen och tidplanen ser ut för att nå projekts mål. Vidare identifieras tidigt de risker och utmaningar som finns vid planering av området.

Bakgrund

Midroc och Serneke har initierat till kommunen att de vill utveckla området inom Västra Sjöstaden genom att omvandla befintliga verksamheter till bostäder. ICA fastigheter och kommunen äger också fastigheter inom området och är positiva till en utveckling. December 2017 hölls en workshop med berörda fastighetsägare samt tjänstemän och politiker från kommunen där ambitionen och ingångsvärderna diskuterades.

Tidigare ställningstagande

I Fördjupningen av översiktsplanen för Trelleborg 2025 är området tydligt utpekad som förtätning/omvandling/ändring av markanvändning till blandad bebyggelse. Bostäder kan skapas i ett av de mest attraktiva lägen i Trelleborg och locka nya invånare till staden. Miljöerna som skapas vid en förtätning ska gestaltas i en skala och ambition där människan och fotgängaren sätts i centrum. Stor omsorg ska läggas på gatusektioner och offentliga rum som omgärdas av arkitektoniskt väl utformade byggnader.

Vid en förtätning i området är det viktigt att bygga bort barriärer mellan havet och staden och skapa havskontakt i staden. Det handlar både om siktlinjer och om fotgångarstråk. Med nya havsnära kvarter ges möjlighet till allmänna målpunkter vid havet. Genom en exploatering skulle en sammanhängande strandpromenad kunna skapas. På det sättet kan Trelleborg skapa sig en tydligare profil som kuststad.

Fördjupningen av översiktsplanen 2025 har även identifierat att området och korsningen Västra ringvägen E6:an utgör en av stadens entréer. Entréerna ska

tydligt signalera att här börjar staden och verka identitetsstärkande där det är viktigt att tänka på intrycket staden vill ge.

Ståstorpsån mynnar ut i havet inom planprogramsområdet. Det är viktigt att denna tillgängliggörs, att ådalen skyddas och att den biologiska mångfalden gynnas.

Avgränsning

Planområdet avgränsas i norr av bebyggelsen norr om E6:an, i söder av havet, i väster av strandpromenaden och i öster av hamnen.



Avgränsning av planprogramsområde.

Förutsättningar

Området består idag av stora lager och industribyggnader samt stora externhandelslokaler. Mellan bebyggelsen och E6:an finns breda gräsbeklädda impedimentsytor med mycket uppväxt vegetation samt ett järnvägsspår som används av hamnen. Ut mot havet finns tillfartsväg till verksamheterna. Längst i väster finns en nerlagd småbåtshamn och ställplatser. I öster mynnar Ståstorpsån ut i havet. Ån hyser idag inga direkta kvalitéer varken rekreativt eller biologiskt. Ån har höga åkanter, höga näringshalter, måttlig ekologisk status. En utredning för Ståstorpsån har tagits fram på uppdrag av samhällsbyggnadsförvaltningen av avdelningen Hållbar utveckling. Utredningen visar hur Ståstorpsån kan utvecklas till ett rekreativt område med flera ekologiska och biologiska kvalitéer.

Västra Sjöstadens hela område är utfyllt med start vid 40-talet och slutfört under 70-talet. Området har fyllts med fyllnadsmassor, gummiavfall och slam från sockerbruket. Platsen har alltid använts till verksamheter och det är originalbyggnaderna som finns kvar.

Fastigheter

Inom programområdet finns flera fastigheter. Området ägs idag av Pergo Europe AB, ICA Fastigheter AB, Trelleborgs hamn Aktiebolag samt Trelleborgs kommun. Kartan nedan visar fastighetsuppdelning.



Syfte

Planprogrammets syfte är att beskriva och illustrera hur den nya stadsdelen kan se ut. Planprogrammet ska redovisa kvartersstruktur, gatustruktur, allmänna platser och kopplingar samt översiktlig exploateringsgrad. Planprogrammet ska visa på vilket sätt havet kan bli mer tillgängligt i den nya stadsdelen och för övriga staden.

Projektmål

Planprogrammets mål är att visa hur kommunen kan omvandla området från ett verksamhetsområde till en ny stadsdel nära vattnet med bostäder, mötes- och målpunkter samtidigt som området ska koppla samman staden med havet. Området ska skapa möjlighet för trelleborgarna att i ett centralt läge komma närmre vattnet. Området ska genom en hög arkitektonisk ambition visa att detta är den västra entrén till staden. Planprogrammet ska visa hur den nya stadsdelen kopplas samman med befintlig bebyggelse runt programområdet och hur den nya stadsdelen kopplas ihop med centrum. Målet med planprogrammet är att skapa en tydlig målbild för Västra Sjöstadens utveckling som ska ligga till grund för kommande planering och exploatering inom området.

Risker

Det finns risker med att planera för en ny stadsdel i det här läget. Riskerna punktats nedan:

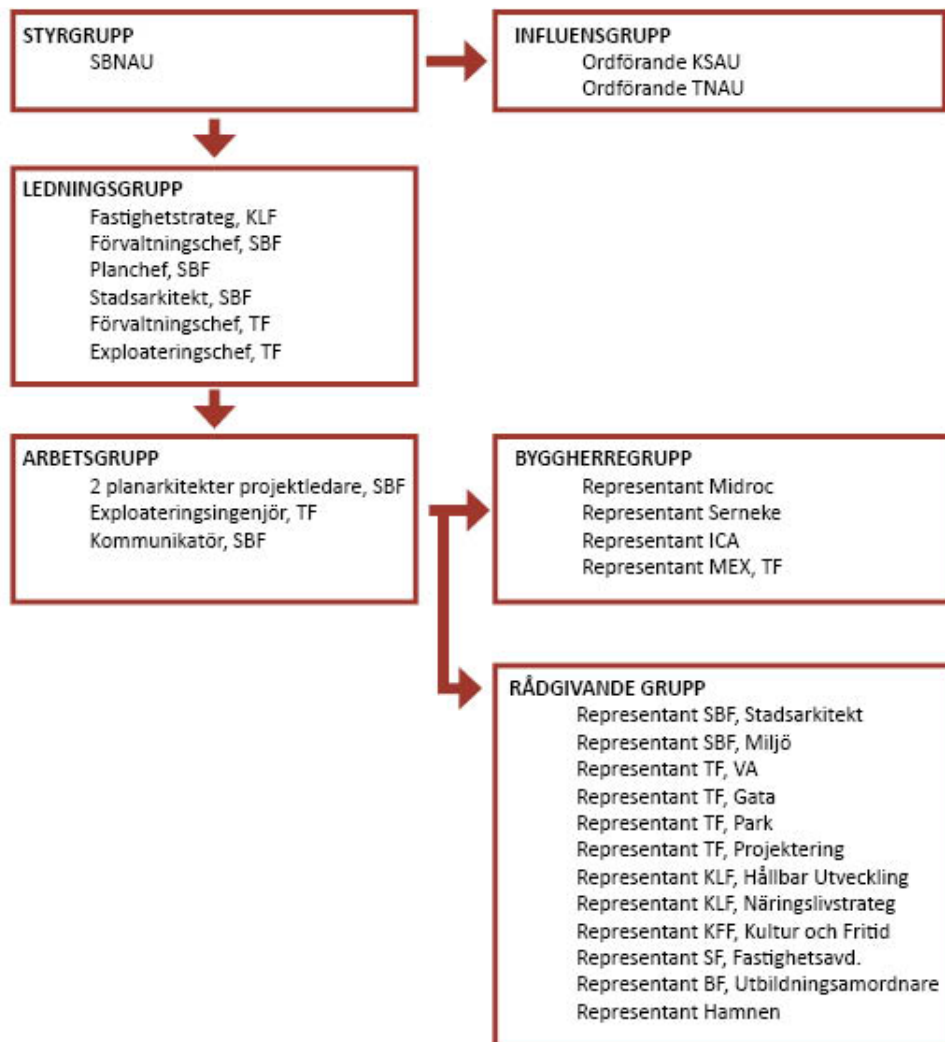
- **Markägare:** Det finns fyra markägare inom området. Kommunen är en av dem, men äger en mindre del av exploateringsområdet. Detta gör att kommunen inte har full rådgivning över marken utan kommunen måste komma överens med befintliga markägare om framtida stadsstruktur.

ICA Fastigheter AB äger mark inom programområdet. För att kunna genomföra planprogrammet behöver deras behov utredas. Det behöver göras tidigt i processen då det är en förutsättning för att kunna planera för en ny stadsdel.
- **Kommunala investeringar och drift:** Området vara tillgängligt för Trelleborgarna och ska kännas som en naturlig mötesplats i staden. Det allmänna platserna ska ha en hög kvalitet som lockar till utevistelse. För att området ska bli en attraktiv stadsdel är det viktigt att kommunen lägger ner resurser för att gestalta utemiljön.
- **Hamn:** Hamnen gränsar till programområdet vilket innebär att hänsyn måste tas hänsyn till dess verksamhet och omgivningspåverkan. Det kan innebära påverkan på framtida stadsstruktur.

Vidare finns det även en risk att omvandla det här området till en stadsdel för boende och trelleborgarna innan hamnområdet omvandlas, då den nya stadsdelen kan komma att upplevas som isolerad och ej sammankopplad med centrum.
- **Järnvägsspår till hamnen:** Idag finns ett järnvägsspår norr om befintlig bebyggelse som används av hamnen. Järnvägsspåret behöver finnas kvar så länge hamnen använder lokaler inom Västra hamnen längs Strandridaregatan. När Östra ringvägen och Business Center byggs ut kan dessa lokaler flyttas och då kan järnvägsspåret läggas ner.
- **E6:** Trafikverket är väghållare för E6:an. Vägen är en rekommenderad färdväg för farligt gods. Tills östra ringvägen byggs ut kommer transporterna använda E6:an som rekommenderad färdväg för farligt gods. Det betyder att den nya bebyggelsen måste hålla ett avstånd till vägen. Den nya bebyggelsen kommer alltså inte kunna byggas samman med befintliga områden utan det måste göras i nästa skede av planeringen. Trafikbuller från vägen måste också beaktas.
- **Vattenkvalitet:** Vattenkvaliteten utanför området behöver förbättras för att kunna klassas som badvattenkvalitet. Trelleborgarnas tillgång till området idag är mycket begränsad och åtgärder måste vidtas för att kunna göra området attraktivt för rekreation. Eventuella åtgärder i vattenmiljön behöver troligtvis bli godkända hos mark- och miljödomstolen.
- **Havsnivåhöjning:** Åtgärder för en framtida havsnivåhöjning och högvattenstånd behöver genomföras. Åtgärderna behöver genomföras också för att säkerställa att inte Ståstorpsån "översvämmar" området bakifrån.
- **Markföroreningar:** Marken inom området utgörs helt av utfyllnad och inom området har funnits både plastindustri och bensinstation. Det har redan konstaterats att markföroreningar finns inom området. Det måste säkerställas att inga risker för exponering för människor finns.

- **Lukt:** Det förekommer ofta lukt i området från tång och alger som bryts ned i närområdet.

Projektorganisation



Schema över projektorganisationen

Kompetenser och roller för att ta fram planprogrammet fördelas enligt följande: Två planarkitekter från samhällsbyggnadsförvaltningen styr arbetet i arbetsgruppen, byggherregruppen och den rådgivande gruppen. Arbetsgruppen och den rådgivande gruppen ska ta fram underlag och förslag till planprogrammet. Det är viktigt att arbetsgruppen och den rådgivande gruppen består av fasta medlemmar som träffas regelbundet, samt när det behövs för att driva arbetet med planprogrammet vidare. Det är viktigt att varje deltagare i arbetsgruppen och den rådgivande gruppen sätter av tid för arbetet och är aktiva och behjälpliga i underlag och förslag inom sin respektive kompetens. Om det behövs under arbetets gång kopplar planarkitekterna in andra kompetenser för att lösa uppkomna frågor. Arbetsgruppen och byggherregruppen kommer ha kontinuerliga avstämningar under arbetets gång särskilt i samband med framtagande av strukturplan och etappindelning. I arbetsgruppen behövs en kommunikatör som planerar och bistår vid workshop, vid samrådet samt ser till att projektet får spridning i media samt på kommunens hemsida.

Arbetsgruppen rapporterar till ledningsgruppen. Ledningsgruppen rådger och vägleder i planprogrammets omfattning, vad som ska utredas samt tar ställning till de förslag som arbetsgruppen föreslår. Ledningsgruppens medlemmar utser även representanter som ska vara med i arbetsgruppen och ser till att de kan avsätta tid för projektet.

Den politiska styrgruppen beslutar i övergripande frågor samt förankrar planprogrammet med influensgruppen.

Planprogram och process

Detta planprogram är en inledande del av en fortsatt planprocess som syftar till att vara vägledande för en eller flera detaljplaner. Processerna regleras i plan- och bygglagen (2010:900).

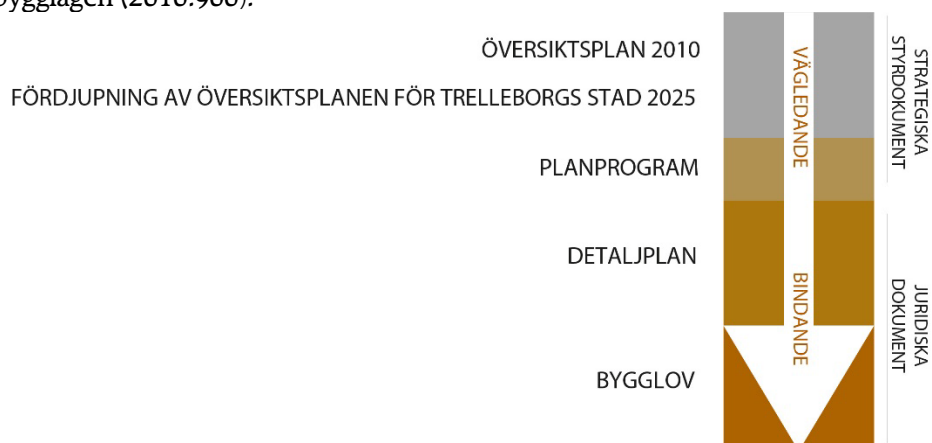


Illustration över planprogrammets förhållande till andra planeringsdokument.

Process

1. **Startmöte** internt inom kommunen för att informera om att påbörja planprogram för Västra Sjöstaden. Representanter från berörda förvaltningar bjuds in. På mötet stäms av vilka som ska ingå i projektorganisationen.

2. **Utredningar.** Utredningar för att studera förutsättningarna och framtida utformning av området är väsentliga för att ett realistiskt planförslag ska kunna presenteras.

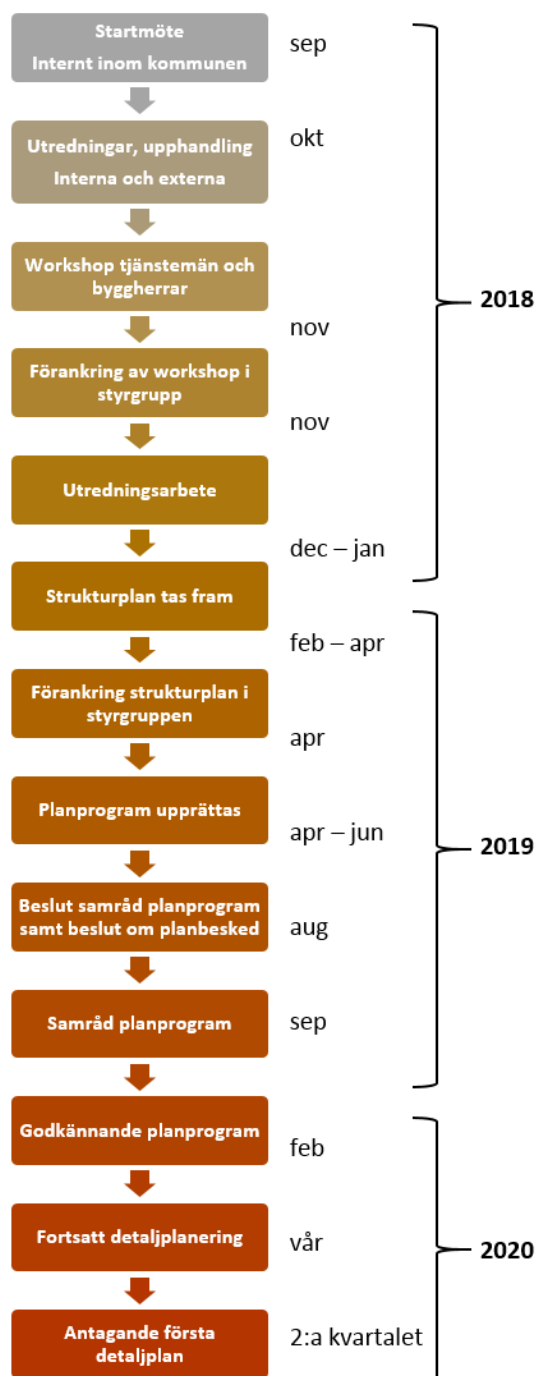
- **Interna utredningar**

- Behov av kommunal service – förskola, skola, vård, LSS, äldreboende etc.
- Mötespunkter – kultur och fritid
- Ledningar
- Allmänna platser och mötesplatser, småbåtshamn, ställplats etc.
- Ståstorpsån

- **Externa utredningar**

Följande nödvändiga utredningar handlas upp:

- Strukturplan för området kommer att innehålla:
 - Struktur - utredning och förslag på kvartersindelning, bebyggelse, gator, anslutningar till befintligt gatunät, nya anslutningar och kopplingar, analys av målpunkter, offentliga platser och gatusektioner. Strukturplanen ska utgå från angivna planeringsförutsättningar och utredningar om tas fram under planprocessen samt vilka funktioner som ska finnas.
 - Trafik - trafikstruktur för området, nya anslutningar och kopplingar till omkringliggande områden, analys av målpunkter, gatusektioner, trafikprognos, trafikbuller, kollektivtrafik samt parkeringsutredning.
 - Exploateringsanalys – analys av exploateringsgrad och etappindelning av området. Översiktlig analys av kommunala investeringar.



- Handelsutredning – för att inte konkurrera ut centrumhandel finns behov att ta fram utredning för att veta vilken typ av handel som kan tänkas finnas i området.
 - Dagvatten – hantering av dagvatten inom området samt analys av kustområdet där erosion och havsnivåhöjning behöver redogöras. Utredning av vattenkvalité och åtgärdsförslag.
 - Geoteknik, Miljöteknisk
 - Riskutredning – risker från farligt gods och hamnverksamheten.
3. **Workshop med tjänstemän och byggherregrupp** – detta för att skapa en bild av vad som kan genomföras på platsen. Syftet med workshopen är att fånga essensen av Västra Sjöstaden och forma en tidig vision och målbild för området.
 4. **Förankra workshop** – resultat av workshopen presenteras för styrgruppen.
 5. **Utredningsarbete** – avstämningar kring externa utredningar med berörda tjänstemän. Internt utredningsarbete med berörda förvaltningar om behov inleds.
 6. **Strukturplan** – formas efter resultat från utredningar.
 7. **Förankring strukturplan** – strukturplanen förankras i stora drag i styrgruppen
 8. **Planprogram upprättas**
 9. **Beslut om samråd för planprogram och beslut om planbesked påbörjande av första detaljplan.**
 10. **Godkännande planprogram**
 11. **Fortsatt detaljplanering**

Tidplan

Nedan redovisas en översiktlig tidplan med hållpunkter för planprogrammet.

12 juni 2018	- beslut i SBN om uppdrag för att ta fram ett planprogram
27 augusti 2018	- beslut i KF om budget för planprogram
September 2018	- startmöte
Oktober 2018	- upphandling av externa utredningar
November 2018	- workshop samt arbete med utredningar
December 2018 – januari 2019	- arbete med utredningar
Februari – april 2019	- arbete med strukturplan
April- juni 2019	- planprogram upprättas. Ansökan om planbesked skickas till samhällsbyggnadsförvaltningen.
Augusti 2019	- beslut i SBN om programsamråd samt planuppdrag för detaljplaner

September 2019	- samråd för planprogram, påbörja detaljplanearbete
Oktober – november 2019	- sammanställning synpunkter plus eventuell revidering planprogram
December 2019	- beslut i SBN om att översända planprogram för godkännande i KF. Beslut om samråd för detaljplan
Februari 2020	- godkännande av planprogram i KF
Vår 2020	- arbete med detaljplan
Andra kvartal 2020	- beslut om antagande detaljplan

Budget och ekonomi

Utredningar

• Strukturplan för området Inkl. trafikutredning och exploateringsanalys	1 000 000 kr
• Dagvatten, kust och vattenkvalité	400 000 kr
• Handelsutredning	100 000 kr
• Geoteknik, Miljöteknisk	200 000 kr
• Riskutredning	150 000 kr
Total (utredningar) = 1 850 000 kr	
<u>Fördelning utredningar:</u> - kr år 2018 1 850 000 kr år 2019	

Marknadsföring

• Trycksaker och visualisering	Totalt = 500 000 kr
--------------------------------	----------------------------

Personalkostnader

- 2 planarkitekt, SBF, projektledare	285 000 kr år 2018 (1,8 heltidstjänster 3 mån) 1 165 000 kr år 2019 (1,8 heltidstjänster 12 mån) 198 000 kr år 2020 (1,8 heltidstjänster 2 mån)
- Exploateringsingenjör, TF	38 000kr år 2018 (0,25 heltidstjänst 3 mån) 306 000 kr år 2019 (0,5 heltidstjänst 12 mån)
- Kommunikatör, SBF	14 000 kr år 2018 (0,1 heltidstjänst 3 mån) 112 000 kr år 2019 (0,2 heltidstjänst 12 mån) 10 000 kr år 2020 (0,1 heltidstjänst 2 mån)
- Rådgivande grupp	33 000 kr år 2018 (0,8 heltidstjänst 2 mån) 545 000 kr år 2019 (0,8 heltidstjänst 12 mån)

Total (personalkostnad) = 2 700 000 kr

Fördelning arbetskostnad:

370 000 kr år 2018
2 129 000 kr år 2019
207 000 kr år 2020

Totalt = 5 050 000 kr