



Mats Linderholm
Fastighetsstrat
Mats.Linderholm@Trelleborg.se

PM

Underlag för upprättande av beställning detaljplan gällande kv. Badhuset 1 till och med 5



Innehåll:

1. Bakgrund
2. Omfattning
3. Historik
4. Nuläge
5. Tidigare framtagna förslag
6. Förslag till underlag för beställning av detaljplan
7. Tillvägagångssätt och tidplan

1. Bakgrund

Trygghetens hus är under uppförande vilket får till följd att stora delar av området kommer att stå med tomma lokaler när räddningstjänsten flyttar sin verksamhet 2020. Därav finns anledning att se över och fatta beslut om en ny detaljplan som anger på vilket sätt området fortsättningsvis kan och ska integreras i stadskärnan. Med undantag för badhusverksamheten som omfattas av gamla och nya badhuset, kan kvarteret utvecklas för att bidra till att öka stadens attraktivitet som ett komplement till de olika utvecklingsprojekt som i närtid och framledes ska förtäta och komplettera staden med bostäder och centrumverksamheter. Idag finns en stadsplan antagen för kvarteret per 5 mars 1920.

2. Omfattning

Kvarteret Badhuset består av 5 olika fastigheter som numera ägs helt av kommunen.

Badhuset 1, tomtareal 393 kvm och badhuset 2, tomtareal 406 kvm är obebyggda och används som personalparkering.

Badhuset 3, tomtareal 409 kvm och badhuset 4, tomtareal 413 kvm är uthyrt och används som bostads- och kontor med tilliggande parkeringsplats.

Badhuset 5, tomtareal 11 769 kvm omfattas i stort av nya och gamla badhuset, lokaler för räddningstjänsten och kontor för kommunalt ändamål. Nya och gamla badhuset ska inte omfattas av detta PM utan ska fungera som idag.

3. Historik

Området har allt sedan slutet av 1800-talet fungerat som stadens bad, polis och räddningstjänstverksamhet, men har med åren kompletterats med kontor för olika kommunal ändamål. De äldre byggnaderna har uppförts i slutet av 1800-talet och det gamla badhuset uppfördes 1939. Därefter har området kompletterats och byggts till för utökning av verksamheterna och modernisering. Samhällsbyggnadsförvaltningen via stadsarkitekten och byggnadsantikvarien har studerat området och ger följande utlåtande utifrån ett antikvariskt perspektiv;

”Ur ett antikvariskt perspektiv är bedömningen densamma som den som gjordes i kulturmiljöanalysen och som säger att förutom badhuset är polishuset, den gamla brandstationen (inne på gården), slangtornet samt brandstationen och dess tillbyggnad från 1963 särskilt värdefulla enligt PBL. Bedömningen grundar sig på så väl arkitektoniska och samhällshistoriska som på miljöskapande värden.” Se även bilaga.

4. Tidigare framtagna förslag

Minst två tidigare förslag finns framtagna enligt bilaga och visar på hur fastigheterna skulle kunna omställas till olika verksamheter. Båda förslagen bevarar såväl hörnhuset vid Nygatan/Östra Vallgatan, gamla polishuset och gamla brandstationen. Båda förslagen visar på att utnyttja möjligheten att komplettera med olika former av bostäder, varav ett även med radhus och hyresbostäder.

Ett av förslagen lyfter fram ett utomhusbad, med reception, kontor, butiker, café/restaurang och lokaler för friskvård och underjordiskt parkeringsgarage. De föreslår även att ett växthus uppförs mellan gamla polisstationen och gamla brandstationen.

Det andra förslaget hotell med spa och gym, kontor och ett parkeringsgarage samt uppförande av ett palmhus mellan gamla polishuset och gamla brandstationen med viss utbyggnad på torgytan framför.

I slutet av 2017 när beslut om uppförande av Trygghetens hus var fattat, samlades stadsarkitekt, MEX-chef och undertecknad för att påbörja en dialog om kvarteret Badhuset. Den stannade upp då det fanns tankar om att eventuellt uppföra ett nytt Rådhus 2.0 på platsen.

Det sistnämnda är dock inte längre ett alternativ varefter detta PM åter väcker frågan om vad vi ska göra på platsen. Vid denna dialog framkom att följande skulle kunna vara möjligt för platsen;

- Hotell
- Parkeringshus
- LSS bostäder i kombination med nya bostäder
- Särskilt boende i kombination med nya bostäder
- Samt möjliggöra för en mindre förskola.

5. Förslag till underlag för ny detaljplan

Både de av arkitekterna framtagna förslag och egna förslag bör prövas vid framtagandet av en ny detaljplan. Med tanke på områdets centrala placering är det viktigt att detaljplanen tar höjd för att säkerställa att det skapas attraktiva mötesplatser som både kan fungera för de som kan tänkas bo i området och övriga Trelleborgare.

Således är en kombination av hotell, bostäder, bad och spa samt parkeringsfrågor sådant som bör finnas med som ingångsvärden vid framtagandet av en ny detaljplan. Att också säkerställa att de byggnader som bör bevaras inlemmas i förslagen och hanteras varsamt är också sådant som måste vägas in på ett klokt sätt.

6. Tillvägagångssätt och tidplan

Endera väljer kommunen att först få till en ny detaljplan och därefter avyttra kvarteret. Eller avyttrar vi kvarteret med förbehåll för tid när detaljplan ska vara beslutad och när byggnationerna ska vara uppförda samt de eventuella förutsättningar som kommunen väljer kring bevarande av olika byggnadskroppar. Alternativt genomförs detaljplanen tillsammans med en

tilltänkt exploatör. Oaktat gäller dock att Badhuset 1 måste fastighetsregleras, så att badhusen kvarstår som kommunal fastighet med ny beteckning. Tidsaspekt????