



Övre & Stadsparkskvarteren

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Det här är samrådsredogörelsen för planprogrammet för Övre och Stadsparkskvarteren. I samrådsredogörelsen redovisas alla yttranden som kommit in till kommunen i samband med samrådet och kommentarer till dessa.



TRELLEBORGS KOMMUN

INNEHÅLL

Samrådsprocessen	6
-------------------------	---

Inkomna yttranden

Myndigheter	8
Fastighetsägare och privatpersoner	14
Organisationer och företag	20
Trelleborgs kommun	26

Ändringar efter samrådet	44
---------------------------------	----

SAMRÅDS- PROCESSEN

GENOMFÖRANDE

Planprogrammet för Övre och Stadsparkskvarteren, PL-2017-31, har varit föremål för samråd under tiden 2017-10-09 till 2017-11-06. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på Trelleborgs bibliotek, Samhällsbyggnadsförvaltningen samt på kommunens hemsida: www.trelleborg.se/ovre

Handlingarna och följebrev har enligt sändlista sänts på remiss till Länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha väsentligt intresse av förslaget.

SAMRÅDSMÖTEN OCH UTSTÄLLNING

Under samrådstiden genomfördes ett samrådsmöte och två samrådsvandringar. Samrådsmötet hölls i Parken den 24 oktober, klockan 18.00. Cirka 25 personer deltog i mötet. Efter presentation av processen, syftet med planprogrammet och information om förslaget diskuterades bland annat trafik och parkering, insyn i befintliga trädgårdar, nya skolor och förskolor, när byggnation kan påbörjas, hur husen kommer se ut och Axel Ebbes konsthalls framtid.

Den 26 och 28 oktober genomfördes två stadsvandringar i området dit allmänheten bjöds in. Vandringarna genomfördes i samarbete med föreningen Gamla Trelleborg och strax över 50 personer deltog. Under vandringarna berättades dels om framtidsplanerna för området, dels om områdets historia.

Under samrådstiden genomfördes även en tillfällig utställning på Övre, mitt på den gamla busshållplatsen. På informationsskyltar informerades om förslaget, var det gick att hitta ytterligare information och hur eventuella synpunkter kunde lämnas in till kommunen.



Den tillfälliga utställningen på Övre (till vänster) och en av stadsvandringarna i området (till höger).

INKOMNA YTTRANDE

Under samrådstiden har totalt 23 yttranden kommit in. Av dessa hade ett yttrande inga synpunkter på programförslaget och 22 hade synpunkter.

YTTRANDE UTAN SYNUNKTER

Trafikverket

YTTRANDE MED SYNUNKTER

Länsstyrelsen

Lantmäteriet

Region Skåne

Fastighetsägare A

Fastighetsägare B

Fastighetsägare C

Fastighetsägare D

Fastighetsägare E

Privatperson A

Duellen Förvaltning AB

Skanova

E.On

Telia Sverige Net Fastigheter AB

Söderslätts konstförening

Hyresgästföreningen

Kommunstyrelsen i Trelleborgs kommun

Tekniska nämnden i Trelleborgs kommun

Servicenämnden i Trelleborgs kommun

Socialnämnden i Trelleborgs kommun

Bildningsnämnden i Trelleborgs kommun

Trelleborgshem AB

Östersjöterminalen AB

INKOMNA YTTRANDE MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

1. LÄNSSTYRELSENS ÖVERGRIPANDE SYNPUNKTER

Länsstyrelsen ser positivt på kommunens ambition att förtäta och utveckla det aktuella området och på så sätt möjliggöra för ny bebyggelse i ett stationsnära läge som inte kräver att tidigare oexploaterad mark ianspråk tas. Länsstyrelsen anser att kommunen har gjort ett gediget arbete i att analysera platsen och att detta också får genomslag i planprogrammet, vilket har goda möjligheter att fungera som ett bra underlag till efterföljande detaljplaner.

Utifrån föreliggande handlingar bedömer Länsstyrelsen att aktuellt planförslag inte är beroende av de åtgärder som Länsstyrelsen riktat stark kritik mot i sitt granskningsyttrande till FÖP Trelleborg. Länsstyrelsen vill dock tydliggöra att en fortsatt planläggning av området inte kan förutsätta dessa åtgärder. Detta innebär exempelvis att trafiken i området behöver beräknas och bullernivåer hanteras utifrån att ringvägen inte uppförs.

2. HÄLSA OCH SÄKERHET - FÖRORENAD MARK

Länsstyrelsen vill uppmana kommunen att ägna markföroreningsfrågan särskild uppmärksamhet i det fortsatta arbetet eftersom delar av planområdet är kraftigt förorenat. Av planprogrammet framgår att kommunen har för avsikt att söka bidrag för sanering av fastigheterna Signalen 19 och 20 för att dessa ska bli lämpliga att exploatera med bland annat bostäder. Länsstyrelsen vill klargöra att åtgärder behöver vidtas inom detta område oavsett vilken markanvändning som föreslås. Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet över området och processen med utredningar och ansökan pågår för närvarande.

I sammanhanget vill Länsstyrelsen påminna kommunen att markens lämplighet avseende

de markföreningar kan säkerställas antingen innan en detaljplan antas eller genom villkorat lov/startbesked enligt PBL 4 kap. 14§. För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § punkt 4 PBL ska det vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta.

3. MKN VATTEN OCH DAGVATTENHANTERING

Det är positivt att kommunen har en generell tanke för hur dagvatten och skyfall inom området ska hanteras. Länsstyrelsen tolkar planhandlingarna som att det kan krävas åtgärder utanför programområdet för att säkerställa en fungerande vattenhantering. Länsstyrelsen vill därför uppmuntra kommunen att i ett tidigt skede utreda hur aktuellt programområde förhåller sig till omkringsliggande områden i detta avseende, samt hur nödvändiga åtgärder såväl inom som utom programområdet kan säkerställas.

Avseende miljö kvalitetsnormer för vatten noterar Länsstyrelsen att planprogrammet saknar en beskrivning av recipienten och hur de olika föreslagna åtgärderna kan komma att påverka denna, vilket behöver framgå av kommande planhandlingar. Länsstyrelsen ser en möjlighet för kommunen att underlätta kommande detaljplanarbete genom att studera detta på ett tidigt stadium och med ett helhetsperspektiv för hela området. I sammanhanget är det också angeläget att koppla dagvattenhanteringen till miljö kvalitetsnormerna för vatten.

KOMMENTARER TILL LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE

1. LÄNSSTYRELSENS ÖVERGRIPANDE SYNPUNKTER

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på Länsstyrelsens synpunkter och bedömning att planprogrammet kan fungera som ett bra underlag till efterföljande detaljplaner. Samhällsbyggnadsförvaltningen delar Länsstyrelsens bedömning att planprogrammets genomförande inte är beroende av de åtgärder i Fördjupningen av översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 som Länsstyrelsen haft invändningar emot.

2. HÄLSA OCH SÄKERHET - FÖRORENAD MARK

Markföreningarna inom det gamla gasverksområdet kommer utgöra en viktig förutsättning för det fortsatta planarbetet, framförallt inom det område som benämns som etapp 2B i planprogrammet. Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar Länsstyrelsens råd kring hur markens lämplighet kan säkeställas antingen innan en detaljplan antas eller genom villkorat lov/startbesked.

3. MKN VATTEN OCH DAGVATTENHANTERING

I kommande detaljplaneprocesser kommer dagvattnet utredas vidare. Avsikten från kommunen är att göra detta ur ett helhetsperspektiv för hela området. I detta arbete kommer det förtydligas hur programområdet förhåller sig till omkringliggande områden, recipienten och påverkan på densamma kommer beskrivas och miljökvalitetsnormerna för vatten kommer belysas.

REGION SKÅNE

1. INLEDNING

Region Skåne vill inledningsvis lyfta att planprogrammet är mycket inspirerande. Region Skåne kommer med intresse att följa det fortsatta arbetet med detaljplaneringen.

Planprogrammet återkopplar på ett tydligt sätt till Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 och programområdet kan därigenom sättas i ett större sammanhang. Relevanta strategier från översiktsplanen lyfts fram och konkretiseras.

Som regional kärna spelar Trelleborg en viktig roll för sitt omland. Region Skåne ser mycket positivt på att Trelleborgs kommun aktivt arbetar med att förtäta befintliga strukturer och bygga integrerade stadsmiljöer i kollektivtrafiklägen. Därigenom bidrar Trelleborg till att driva utvecklingen och agera regionalt.

Region Skåne ser positivt på att Trelleborgs kommun planerar för nya bostäder och vill lyfta fram vikten av ett ökat bostadsbyggande som en viktig utvecklingsfaktor för Skåne. Region Skåne ser positivt på att Trelleborgs kommun planerar att utveckla stadsdelscentrat i ett strategiskt läge. Förtätning i detta kollektivtrafiknära läge möjliggör att befintliga system nyttjas och bidrar till att skapa hållbara fysiska strukturer, vilket ligger helt i linje med "Strategier för det flerkärniga Skåne". Planområdets avstånd till Trelleborgs centralstation innebär att de flesta bostäder i området får mindre än en kilometers gångavstånd till stationen. Det är ett avstånd som de flesta tågpendlare ser som rimligt att gå eller cykla till och från bostaden.

2. INFRASTRUKTUR OCH KOLLEKTIVTRAFIK

Den planerade stadsomvandlingen möjliggör för ett blandat utbud av verksamheter inom planområdet, inklusive två nya skolor. Planförslaget skulle med fördel kunna utvecklas i avseende planeringen för de framtida gods- och varutransporterna till och från området. I "Strategi för den hållbara gods- och logistikregionen" samt i Region Skånes nyligen framtagna TemaPM "Planera för urbana godstransporter" betonas betydelsen av att de urbana godstransporterna ges tydligare roll i stadsplaneringen. Detta för att kunna möjliggöra välfungerande varuleveranser och samtidigt minska godstransporternas negativa effekter. Region Skåne vill betona betydelsen av att dessa frågor lyfts i ett tidigt skede i planeringsprocessen och att det finns ett tydligt utbyte med de som ansvarar för frågorna i nästa skede. För att målsättningen i den strategiska planeringen ska kunna realiseras är det viktigt med ett helhetsperspektiv för intentionen och förståelsen för vad kommunen vill uppnå i hela planeringen.

I planprogrammet, avsnittet "Gatornas funktion och användning", beskrivs att Allén och Spårvägen föreslås utformas som så kallade "mjuktrafikrum" respektive "mellanting mellan mjuktrafikrum och integrerat frirum". Det står också att "Nya tvärgator till Allén och Spårvägen föreslås utformas som renodlade integrerade frirum, eller gångfartsområden". Busstrafiken korsar i dag Spårvägen/Allén på Valldammsgatan och Spårvägen på Hesekillegatan. Region Skåne anser att det är oklart om "mjuktrafikrum" eller "integrerat frirum" ska råda i dessa korsningar. Region Skåne vill understryka att sådana gatuutformningar inte är lämpliga för busstrafik och att det är mycket viktigt att Skånetrafiken får vara delaktig i samråd kring utformning av dessa korsningar.

I den medvetna prioriteringen av trafikslag lyfts gång- och cykeltrafik som prioriterat. Region Skåne ser positivt på prioriteringen av hållbara färdmedel men efterfrågar ett tydligare ställningstagande om kollektivtrafiken i förhållande till annan motorfordonstrafik.

Planförslaget har i dagsläget mycket god tillgång till kollektivtrafik, både inom planområdet och i nära anslutning. Förtätningen av området innebär möjligheter till ökat utbud i form av tätare turer för kollektivtrafiken. Befintliga hållplatslokaliseringar bedöms vara lämpliga även efter stadsomvandlingen. Region Skåne ser positivt på kommunens höga ambitioner om att förstärka och ge mervärde åt hållplatserna som mötesplatser genom att planera för fler funktioner, lekutrustning och sittplatser i nära anslutning till hållplatserna. Det är viktigt att kommunen för en dialog med Skånetrafiken vid planeringen av de offentliga platserna i hållplatsernas närhet så att framkomlighets- och trafiksäkerhetsproblem inte uppstår vid dessa platser.

Region Skåne vill betona vikten av dialog kring detaljutformningen av de gatudelar som berör kollektivtrafiken samt att hänsyn tas även under genomförandefasen så att arbeten och etableringsytor påverkar kollektivtrafikens framkomlighet och kundmiljöer så lite som möjligt.

3. BEBYGGELSEUTVECKLING

Planprogrammet lyfter att centrumverksamheter bör tillåtas i hela området och i utpekade lägen ska detaljplanen ställa krav på centrumverksamheter i bottenplan. Region Skåne ser positivt på kravet om centrumverksamhet då dessa bidrar till ökad rörelse i området, vilket bidrar till ett mer levande gaturum. I takt med att Trelleborg växer finns potential för att de centrala handelsstråken utvidgas.

Området planeras med en hög exploateringsgrad jämfört med övriga delar av staden och Region Skåne instämmer med kommunens resonemang kring att exploateringsgraden har stor betydelse för hur attraktiv en stad upplevs för gående och cyklister. Region Skåne vill lyfta fram att förtätning i sig inte påverkar människors beteende, utan kräver att strukturen stärks av förbättrade kopplingar med säkra och gena gång- och cykel vägar. Planprogrammet har ett tydligt fokus på cykel- och gångtrafikanter och framhåller vikten av säkra och trygga

cykelvägar som ett sätt att få fler att välja hållbara transportmedel. I sammanhanget vill Region Skåne gärna lyfta fram Mobilitetsplan för Skåne som tar ett samlat grepp för att öka andelen hållbara resor genom beteende- och attitydpåverkan samt effektivt nyttjande av infrastrukturen.

Parkerna i korsningen Skyttsgatan/Vikinsgatan föreslås exploateras. Parkerna har idag svårt att locka till vistelse och parken vid Skyttsgatan/Hedvägen är särskilt bullerutsatt. Som kompensation föreslår kommunen att Stadsparken ska utvidgas med 5 800 kvadratmeter. Utvidgningen och parkens kvaliteter ska i ett senare skede beskrivas i ett kvalitetsprogram. Region Skåne ser lovt på kommunens plan på att utvidga Stadsparken och det fokus som finns kring att se över parkens entréer för att skapa tryggare och mer användbara ytor i Stadsparken. Parker i städer och orter fyller en viktig hälsofrämjande och social funktion. Inför framtagandet av kvalitetsprogram för Stadsparken vill Region Skåne lyfta rapporten Planera för människor för inspiration och uppslag till utveckling av Stadsparken.

KOMMENTARER TILL REGION SKÅNES YTTRANDE

1. INLEDNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för Region Skånes yttrande och delar uppfattningen att området utgör ett strategiskt viktigt förtätningsprojekt betraktat både ur ett lokalt och regionalt perspektiv.

2. INFRASTRUKTUR OCH KOLLEKTIVTRAFIK

Synpunkterna kring gods- och varutransporter är noterade och kommer beaktas i det fortsatta planarbetet. Utformningen av gaturummet kommer studeras vidare i det fortsatta planarbetet och i kommande genomförandeskede. Eftersom de utpekade korsningspunkterna är viktiga ur kollektivtrafikperspektiv är Region Skånes synpunkter viktiga i detta arbete. Kollektivtrafiken är en mycket viktig förutsättning för planområdets utveckling. Kollektivtrafikstråken korsar planområdet i två lägen, som Region Skåne påpekar i sitt yttrande. Prioriteringen mellan kollektivtrafiken och övrig motortrafik längs dessa stråk och i dessa korsningspunkter behöver studeras vidare i samråd med Skånetraiken. Kommunen arbetar just nu med framtagande av en trafikstrategi. I detta arbete har utgångspunkten varit att gång-, cykel- och kollektivtrafik ska prioriteras framför biltrafikens framkomlighet vid eventuella målkonflikter. Trafikstrategin ska utmynna i en trafikplan där kommunen pekar ut en tydligare riktning för hur stadens infrastruktur ska utvecklas.

I planprogrammet beskrivs hur människors transportmönster är beroende av stadens struktur och täthet. En hög befolkningstäthet utgör en grundförutsättning för att skapa ett tillräckligt underlag för en god kollektivtrafik. Det är ett av flera bakomliggande motiv för täthetsgraden i programförslaget. Samhällsbyggnadsförvaltningen ser därför mycket positivt på Regions Skånes bedömning

att förtätningen kan ligga till grund för en utökad turtäthet för kollektivtrafiken.

3. BEBYGGELSEUTVECKLING

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar Regions Skånes resonemang om att tätheten i sig inte är tillräcklig för att förändra folks resvanor, men menar att tätheten utgör en av grundförutsättningarna. Avgörande är hur kommunen i det fortsatta arbetet arbetar med såväl befintlig som ny infrastruktur.

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar rekommendationen om Region Skånes kunskapsunderlag som inspiration och kunskapsunderlag inför Stadsparkens vidareutveckling.

LANTMÄTERIET

1. GRUNDKARTA

Kontroll bör göras av befintliga fastighetsgränser som kommer att beröras av de nya detaljplanerna. Detta för att undersöka vilken kvalitet fastighetsgränserna har. En stor del av berörda fastighetsgränser bildades för många år sedan och nymätning eller eventuellt fastighetsbestämning kan vara nödvändigt. Risken är annars att en detaljplan tas fram där det vid genomförandet av planen visar sig att befintliga fastighetsgränser inte stämmer överens med de användnings- och egenskapsgränser som redovisas i detaljplanen.

I planprogrammet föreslås att fastighetsgränser mot allmän plats ska utformas med en längd om maximalt 30 meter. Om en sådan bestämmelse läggs in i detaljplanen som en bestämmelse om fastighetsindelning (PBL 4:18) bidrar det ytterligare till att det är väldigt viktigt att de fastighetsgränser som redovisas i grundkartan är av god kvalitet. För att säkerställa att fastighetsgränserna är av bra kvalitet bör en fastighetsutredning och nyinmätning göras av befintliga fastighetsgränser i området.

2. REDOVISNING

Teckenförklaring skulle kunna läggas till på några av kartbilderna, som redovisas i planprogrammet för att underlätta förståelsen för vad dessa kartor ska förmedla, t.ex. kartorna på sidorna 5, 9, 21, 76 och 83.

På sidan 86 redovisas att kvarteren indelas i fastigheter i samband med antagande av detaljplan. Förtydligande kan göras att indelning i fastigheter sker genom fastighetsbildning vid lantmåteriförrättning.

3. TOMTINDELNING

Om det finns befintliga tomtindelningar som inte längre ska gälla inom området ska de upphävas i samband med antagande av nya detaljplaner. Det skulle kunna redovisas under rubriken gällande detaljplaner på sidan 92.

KOMMENTARER TILL LANTMÄTERIETS YTTRANDE

1. GRUNDKARTA

En kontroll av fastighetsgränserna kommer att ske inför det fortsatta planarbetet för att säkerställa att dessa håller en tillräckligt hög kvalitet.

2. REDOVISNING

Planprogrammet kompletteras i enlighet med Lantmäteriets synpunkter.

3. TOMTINDELNING

Inom planområdet finns tomtindelningar som berörs. Planprogrammet kompletteras i enlighet med Lantmäteriets synpunkt.

INKOMNA YTTRANDE

FASTIGHETSÄGARE OCH PRIVATPERSONER

FASTIGHETSÄGARE A

Vi motsätter oss härmed byggnationen söder om FASTIGHET A enligt planförslaget för Övre och Stadsparkskvarteret.

Detta då ett 4 våningars hus söder om vår tomt medför att vi, från att ha en helt insynsskyddad trädgård (med planer på pool), får fyra våningar fönster med direkt insyn i vår trädgård och hus. Det kommer också att innebära att istället för att ha en öppen och ljus trädgård med sol längs hela södersidan av trädgården blir vår utsikt en husvägg. Från att ha en ljus oas kommer det att kännas som att bo på en innergård.

Vi har köpt detta hus med tanke på insynskyddet och södersolen, båda dessa försvinner. Om vi hade vetat att det var risk för detta hade vi aldrig köpt huset. Vi har de senaste åren renoverat huset omfattande och ser risker med att husets värde minskar kraftigt i och med att insynskydd och södersol försvinner.

Då vi är fler 1,5-2 plans hus i området som trivseleldar är vi oroliga att om det kommer ett fyra våningshus precis bredvid att det ska ryka in i de översta våningsplanen och att vi därför kommer att få missnöjda grannar.

Vi är i sak inte emot själva byggnationen eller placering, däremot motsätter vi oss antalet våningar. Hela kvarteret består av låga tegelhus och det passar inte alls in med ett fyra våningshus i slutet på gatan.

Vi är även emot förslaget att återvändsgatan ska öppnas upp. Detta kommer att innebära mycket mer trafik och med tanke på barn i gatan uppskattar vi verkligen återvändsgatan som medför att den mesta trafiken vi har är cyklar.

KOMMENTARER TILL FASTIGHETSÄGARE A:S YTTRANDE

Närområdet runt Övre och Stadsparkskvarteren karakteriseras av en stor blandning av byggnader i olika höjder. Denna variation är särskilt tydlig i kvarteren mellan Skyttsgatan och Hesekillegatan, där den aktuella fastigheten finns. Här varierar bebyggelsen mellan 1,5 och 5 våningar. På andra sidan gatan från aktuell fastighet finns redan idag ett bostadshus i fyra våningar. Utvecklingen av området som helhet kommer innebära stora förändringar för de befintliga bostäder och verksamheter som finns i området, men med hänsyn till områdets karaktär, stadsbilden och att kommunen ska hålla med marken bedöms en ny bebyggelse i fyra våningar på den aktuella platsen som lämpligt.

Planprogrammet går i linje med Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs Stad 2025, där en av strategierna är att sammankoppla biltrafiken. Syftet är att staden ska upplevas som mer sammanhängande, öka orienterbarheten och tillgängligheten i staden och få ett mindre sårbart trafiksystem. Flera av gatorna i området är i dagsläget återvändsgränder som slutar i en refug eller plantering, inklusive Parkgatan. Detta gör att området som helhet inte hänger samman med resten av staden på ett bra vis. Genom att öppna dessa gator och koppla samman dem med stadens gatunät kan Övre utvecklas till en viktig länk mellan stadens centrum och stadens norra delar. Detta är ett av planprogrammets viktigaste målsättningar.

FASTIGHETSÄGARE B

Efter samtal vill jag visa mitt intresse utav detta samhällsbygge Min fastighet ligger i anslutning till planförslaget, FASTIGHET B. Min fråga är om denna fastighet kan ersättas utav ett flerfamilj hus i vin- kel med ett flertal vånings plan i detta centrala läge

KOMMENTARER TILL FASTIGHETSÄGARE B:S YTTRANDE

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på det visade intresset för områdets utveckling. Den aktuella fastigheten ligger utanför men i direkt anslutning till planområdet. Den gällande detaljpla- nen för fastigheten medger redan i dagsläget en större exploatering och högre bebyggelse än vad som finns på platsen. Av den anledningen menar samhällsbyggnadsförvaltningen att det inte krävs någon planändring för fastigheten.

FASTIGHETSÄGARE C

Jag, fastighetsägare till FASTIGHET C, ser fram emot en vitalisering av området norr om Stadsparken. Jag är medveten om att planprogramsskedet är det första skedet i en eller flera planprocesser och att planarbete tar tid. Redan nu vill jag dock flagga för att det på min fastighet även bör plane- ras för trevåningshus. Idag är fastigheten bebyggd med ett 1,5-planshus. Det bör tas ett samlat grepp så att inte mitt 1,5-planshus byggs för med trevå- ningsbebyggelse. Min fastighet måste ingå i den planerade omvandlingen av området norr om Spår- vägen. I annat fall är jag negativ till just den delen av programförslaget som omfattar de planerade trevåningshusen mellan min fastighet och Stads- parken.

KOMMENTARER TILL FASTIGHETSÄGARE C:S YTTRANDE

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på det visade intresset för områdets utveckling. I planpro- grammet föreslås att ny bebyggelse i 3 till 4 vå- ningar ska tillåtas på den aktuella fastigheten och ingår i den planerade omvandlingen av området.

FASTIGHETSÄGARE D

Jag har pratat med min Far IIIIIII IIIIIIIIIII som äger fastigheten FASTIGHET D i anslutning till "övre stadsparken". Vi undrar om man inte skulle kunna titta på att göra en detaljplan på även vår fastighet när man ändå är igång, vi är intresserade av att bygga till med lägenheter här om det går? Tittade med en arkitekt och marken var prickad idag, han undrade varför man inte gjorde om detaljplan arbetet även på de tre fastigheter som låg i närheten när man ändå var igång. Är även intresserade om det finns tomt i anslutning där man kan bygga fler lägenheter.

KOMMENTARER TILL FASTIGHETSÄGARE D:S YTTRANDE

Aktuell fastighet ligger utanför men i direkt anslutning planområdet. I kommande planarbete menar samhällsbyggnadsförvaltningen att det kan finnas skäl för att studera eventuella förtätningsmöjligheter även inom den fastighet som yttrandet handlar om. Den aktuella delen av planområdet är kommunalägd och planeras som den sista etappen i planprogrammets genomförande.

Stora delar av marken inom planområdet är kommunalägd och kommer anvisas till olika byggherrar framöver. Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på det visade intresset för områdets utveckling.

FASTIGHETSÄGARE E

Ang. planerna på Övre. Vi är sedan drygt 25 år tillbaka ägare till FASTIGHET E, där vi bor och trivs jättebra.

Då vi var på Ert möte i Parken tors. 24 okt. och tog del av planerna, blev vi mycket besvikna och oroliga över byggplanerna. Vi menar det som skall byggas på Circle K:s tomt.

Att bygga 4 och 5 vånings bostadshus och ett stort 4 vånings parkeringshus på den lilla ytan är en katastrof för oss! Då vi nu har en i det närmsta insynskyddad tomt, med sol i princip hela dagen, till att bli helt "instängda" och mycket begränsad utsikt söderut.

Vi tycker Arkitemas alt. är ett mycket bättre förslag med lägre bebyggelse och mer öppen yta.

Det som ni presenterar blir en kompakt mur framför oss och vi tycker inte det smälter in i 1920-30 tals kvarteren.

Vi har ett garage på tomten med servitut/ök med infart över Circle K:s mark, hur kommer det att lösas?

Om det byggs enl. planerna känner vi att ändå lösningen är att flytta efter 25 år, och det kan väl inte vara kommunens mening?

Vi hoppas att Ni kan ta våra åsikter på största allvar och ser fram emot ett svar på detta brev.

KOMMENTARER TILL FASTIGHETSÄGARE E:S YTTRANDE

Närområdet runt Övre och Stadsparkskvarteren karakteriseras av en stor blandning av byggnader i olika höjder. Denna variation är särskilt tydlig i kvarteren mellan Skyttsgatan och Hesekillegatan, där den aktuella fastigheten finns. Här varierar bebyggelsen mellan 1,5 och 5 våningar. Den bebyggelse i 4 till 5 våningar som yttrandet syftar på

ligger i korsningen Heskillegatan / Spårvägen. Heskillegatan är en av stadens huvudstråk där det finns bebyggelse i fyra våningar eller högre både söder och norr om planområdet.

Utvecklingen av området som helhet kommer innebära stora förändringar för de befintliga bostäder och verksamheter som finns i området, men med hänsyn till områdets karaktär, stadsbilden och att kommunen ska hushålla med marken bedöms en ny bebyggelse i 4 till 5 våningar på den aktuella platsen som lämpligt.

Infarten till fastigheten är noterad och kommer studeras vidare i framtida detaljplanearbete för den aktuella fastigheten.

PRIVATPERSON A

Deltog nyligen i en promenad där vi på ett trevligt och tydligt sätt blev informerade om planerad bebyggelse längs med Allen, Spårvägen, Gasverksgatan m.m. Upplevde det som positivt att man tänker förkorta siktdjupet genom att låta gatorna slingra. Likaså att man förtätar staden och delvis utvidgar centrum genom att bygga många hus förhållandevis centralt. Önskvärt med en stor blandning av hyres- och bostadsrätter.

Kartan vi fick visar var husen är tänkta att byggas och den ungefärliga kvartersstorleken, men inget om hur husen kommer att se ut. Min önskan är att husen inte blir för höga, 4-5 våningar i centrum och 3-4 våningar längre bort och eventuellt lite högre hus i hörnen av kvarteren. Kan väl förutsätta att det finns en avsikt att bygga så vackert och roligt som möjligt med varierade färger, hållbara material och gärna tegeltak som är lämpligt i vårt klimat. Då kan man ha förråd på vinden och ev.garage i källaren. Gärna trädplantering längs med några av gatorna. Tycker också att det är mycket viktigt att bevara husen vid gasverket och i övrigt ta hänsyn till befintlig bebyggelse. På kartan kan man också se parkeringshus utritade och de kommer säkert att behövas, men jag tycker att det är mycket viktigt att man också fortsättningsvis kan parkera med parkeringsskiva längs med många av gatorna i Trelleborg. Politikerna har vid väldigt många tillfällen framhållit att man vill ha ett levande centrum. Betalparkeringar har hittills inte lyckats i Trelleborg när man kan använda stora gratisparkeringar vid de alltfler utlokaliserade butikerna!

Har också studerat förslaget till nybygget vid Stortorget. Säkert ett vackert hus, men på en annan plats. På Stortorget finns det risk att det uppfattas som ett stort, ilandflutet isberg. Det skulle totalt dominera torget och skugga både

park och torg. Torget som i nuvarande form, med byggnader från olika tidsåldrar, ändå måste sägas hänga ihop på ett bra sätt. Husen på västra sidan är av röd tegel, även biblioteket, norra sidan med museet och vattentornet är av mörkröd tegel. Varför inte ett hus i rött tegel och glas i 4 högst 5 våningar. Ett hus där det syns att det är byggt 2018 men gärna med en blinkning till vattentornet! Är övertygad om att det skulle tillföra platsen något, och att torget blir mer harmoniskt med fler ”väggar” !

Till sist: Sätt gärna ut de befintliga gatornas namn på kartorna för ny bebyggelse i Trelleborg. Det vore en god hjälp för oss som gärna tar del av dem, tack!

KOMMENTARER TILL PRIVATPERSONS A:S YTTRANDE

I planprogrammet beskrivs hur området som helhet kan utvecklas. Här beskrivs bland annat principer för hur bebyggelsen ska placeras i förhållande till intilliggande gata, men också hur hög bebyggelse som föreslås. Byggnadshöjden föreslås i huvudsak variera mellan 3-5 våningar, men med något högre bebyggelse i några hörn. Däremot har byggnadernas detaljutformning och olika materialval inte specificerats. Avsikterna med det i kombination med en småskalig fastighetsstruktur är att skapa förutsättningar för en arkitektonisk variation i området.

Bebyggelsen inom gasverksområdet har ett stort kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde. Detta försvåras dock av de omfattande föroreningarna inom området. Utifrån de utredningar som gjorts är kommunens avsikt att försöka bevara den gamla huvudbyggnaden. Även den gamla tjänstebostaden utmed Skyttsgatan föreslås bevaras och för denna byggnad finns ingen känd föroreningspro-

blematik.

I kommunens nyligen antagna parkeringsstrategi beskrivs hur kommunen ska arbeta med parkeringsfrågan framöver. En av de viktigaste strategierna är att påbörja ett arbete med parkeringsavgifter i centrum. Syftet med detta är att skapa en ökad tillgänglighet för besökare till handel, restauranger och service i området. Med parkeringsavgifter får man en högre omsättning på bilplatserna vilket skapar möjlighet för fler kunder att parkera på samma antal parkeringsplatser jämfört med fri parkering. Beläggningen blir också med jämnt fördelad. Parkeringsstrategins genomförande är viktig för planprogrammets genomförande och de parkeringslösningar som föreslås.

Samtliga kartor i planprogrammet har kompletterats med gatunamn i enlighet med synpunkt.

DUELLEN FÖRVALTNING AB

Duellen Förvaltning AB samtycker till planprogram PL-2015-31. När Ni nu har med fastigheterna Norreport 2 och 12 i ert förslag bör ni ändra detaljplan för hela kvarteret Norreport då ni har gjort avvikelse från den gamla detaljplanen, när bygglov beviljats under årens loop.

KOMMENTARER TILL DUELLEN FÖRVALTNING AB:S YTTRANDE

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på det visade intresset för områdets utveckling. I planprogrammet ingår delar av kvarteret Norreport. I kommande detaljplaneprocess kommer samhällsbyggnadsförvaltningen bedöma om det kan bli aktuellt att göra en översyn av den gällande detaljplanen för kvarteret och eventuellt inkludera hela kvarteret i planarbetet.

ORGANISATIONER OCH FÖRETAG

SKANOVA

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet, det vill säga när detaljplanarbete påbörjas, för att få med befintliga ledningar i planeringsunderlaget. På så sätt kan oförutsedda hinder i planeringen som berör Skanovas nät undvikas för att få en smidigare och snabbare planprocess.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på planeringsunderlaget. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

KOMMENTARER TILL SKANOVAS YTTRANDE

Utvecklingen av området förutsätter förändringar av den befintliga infrastrukturen. Detta innefattar även flera av de ledningar som ligger i området. Som berörda kommer Skanova ingå i samrådsprocessen för kommande detaljplanarbete.

I arbetet med planprogrammet har material från Ledningskollen utgjort ett viktigt underlag. Inför det fortsatta planarbetet kommer kommunen kontrollera att detta underlag fortfarande är aktuellt eller om det skett förändringar i området.

E.ON

1. ELNÄT

E.ON konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planprogrammet.

2. GASNÄT

Inom området har E.ON Gas ett befintligt gasnät som består av distributionsledningar för natur- och biogas samt servisledningar in till byggnader, se bifogad översiktskarta.

För att uppnå en ekologiskt hållbar utveckling bör kommunen bredda ansvaret och titta på gasnätets möjlighet till utbyggnad och bibehålla befintliga ledningar. Kommunen bör även fånga möjligheterna med diversifierade energisystem och hur dessa kan optimeras för att uppnå den ekologiskt hållbara utvecklingen.

Biogas- och naturgas kan utgöra ett mycket intressant energialternativ för kommande bebyggelse och verksamheter. Vi är även aktiva vad gäller effektivisering och utveckling av smarta hus koncept.

I gasdistributionsnätet levereras biogas, eller en blandning biogas med naturgas, utan att säkerhet eller användbarhet påverkas. Biogas har visserligen ett lägre energiinnehåll än naturgas, men slutkunders utrustning anpassar automatiskt för detta. Enstaka utrustningar behöver modifieras, initieras av E.ON Gas. Mätning av gasen hos kund fungerar på samma sätt som i nät med enbart naturgas, kundens förbrukade volym mäts. Oavsett om kunden finns i ett nät med biogas eller ej, så bestäms levererad energi utifrån mätning eller beräkning i enighet med Gasmarknadshanboken.

Biogasproduktion från Jordberga tidigare sockerbruk är kopplat till gasnätet i Trelleborg och även till överliggande nät idag.

Numera erbjuder E.ONs försäljningsbolag leveransavtal med möjligheten till 100% biogas vilket innebär att bolaget uppfyller kravet på förnyelsebar energi enligt 2 kap. § 5 i Miljöbalken.

För hållbara transporter finns idag Fordonsgasanläggningar för kollektivtrafik, privata fordon och företag i Trelleborgs Kommun.

E.ON Gas för gärna en dialog med kommunen om möjlig försörjning med Biogas/Naturgas och Fordonsgas för kommande utveckling i aktuellt område. För information kontakta gärna E.ON Gas, Gasnätet, tfn 040- 25 50 00.

Befintliga distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN 2017), vilket innebär skyddsavstånd mellan gasdistributionsledning och byggnader och andra markförlagda anläggningar.

För tankstationen (CNG) gäller skyddsavstånd enligt TSA 2015 (Anvisningar för tankstationer).

Förändringar i bebyggelse kan innebära att befintliga gasledningar måste flyttas eller att särskilda försiktighetsmått måste vidtas. E.ON Gas förutsätter att exploatören står för sådana kostnader. För att sådana åtgärder ska kunna anpassas i möjligaste mån till det aktuella området, är det viktigt att E.ON Gas involveras i ett tidigt skede av detaljplaneprocessen.

E.ON Gas förutsätter att kommunen vid planering av markanvändningen, i närheten av våra anläggningar, tar hänsyn till ovan Normer och Anvisningar.

KOMMENTARER TILL E.ON:S YTTRANDE

1. ELNÄT

Informationen att området inte berör E.ON:s koncessionsområde för elnät är noterad.

2. GASNÄT

Trelleborgs kommun är intresserad av hållbara energialternativt och har noterat E.ON:s kommentarer.

Utvecklingen av området förutsätter förändringar av den befintliga infrastrukturen. Detta innefattar även flera av de ledningar som ligger i området. Samhällsbyggnadsförvaltningen är medveten om att E.ON har gasledningar inom området som berörs av områdets utveckling och som sannolikt behöver flyttas. Som berörda kommer E.ON ingå i samrådsretsen för kommande detaljplanearbete.

TELIA SVERIGE NET FASTIGHETER AB

Med anledning av det samrådsunderlag som överlämnats vad gäller nytt planprogram för övre och Stadsparkskvarteren i Trelleborgs kommun har Telia Sverige Net Fastigheter AB (TSNFAB) följande att erinra.

TSNFAB hyr en tekniklokal på fastigheten Signalen 19 där vi innehar en telestation med tillhörande teknisk utrustning.

Eftersom det är för tidigt att säga hur vi påverkas av det nya planprogrammet förutsätter vi att vi blir fortsatt underrättade om hur ärendet fortskrider. Vi förutsätter dessutom att vi kan vara kvar på fastigheten och inte behöver flytta vår telestation.

KOMMENTARER TILL TELIA NET FASTIGHETER AB:S YTTRANDE

Utvecklingen av området förutsätter förändringar av den befintliga infrastrukturen. Samhällsbyggnadsförvaltningen är medveten om att TSNFAB hyr en tekniklokal på Signalen 19 av fastighetsägaren Östersjöterminalen AB. Som berörda kommer TSNFAB ingå i samrådsretsen för kommande detaljplanearbete. Konsekvenserna för den aktuella telestation, till följd av områdets utveckling, behöver utredas vidare.

SÖDERSLÄTTSS KONSTFÖRENING

Söderslättss Konstförening vill i samverkan med olika föreningar, tjänstemän och politiker gemensamt utveckla nya innovativa visioner för Axel Ebbes Konsthall. Konsthallens framtida betydelse som bas för att stimulera och utveckla kulturturistiska besöksmål har en mycket stor potential. Vi vill att Axel Ebbes Konsthall skall utvecklas till att bli en kreativ inspirationskälla både för den äldre och den nya konsten. Vi ser även här stora möjligheter att locka till sig den nya unga generationen och deras stora intresse för den digitaliserade konsten och dess spelkonstruktioner. Axel Ebbes SYMBOLISM inspirerar i dag ungdomars FANTASY-värld som utgör en konstnärlig grund för olika typer av spelkonstruktion. Här har vi redan avtalat samverkan under våren 2018 mellan Blekinge Tekniska Högskola, Söderslättsgymnasiet samt Trelleborgs Museum för att redan nu kunna utveckla olika kreativa ideer genom konst, kultur, design och vetenskap. NYA Axel Ebbes Konsthall kommer att skapa ett kreativt center för Övre och Stadsparkskvarteren

Konsthallen behöver utvidgas med ett större tillbygge på den västra tomten för att kunna hysa dessa nya innovativa tankar och inspirerande framtidsplaner. Vid samtal med Sune Nordgren, projektledare för Stordalen Nordic Choice Hotels, har vi blivit rekommenderade att aktivt verka för en utbyggnad av NYA Axel Ebbes Konsthall. Det är nödvändigt att komplettera den äldre konsten med de nutida konstnärliga uttrycken för att kunna stimulera en aktiv besöksnäring. Här har vi även en diskussion om en satsning på den internationella konsten för att kunna skapa konst som intressanta landmärken placerade både inuti och utanför NYA Axel Ebbes Konsthall. En konst och skulptur förbindelse konstrueras mellan NYA Axel Ebbes Konsthall och bort genom Stadsparkskvarteren och det nya Övre till Trelleborgs Museum. Internationella landmärken

inom konsten finns i dag som lyckade exempel på en rad platser i Sverige där besöksnäringen har stimulerats på ett positivt sätt.

En innovativ arbetsgrupp bildas med politiker, tjänstemän och Sköna Trelleborg samt Gamla Trelleborg för att med samlade erfarenheter utveckla Trelleborg som en konst- och kulturstad med intressant besöksnäring. Arbetsgruppen planerar att under våren 2018 bjuda in till en föreläsningsserie med föreläsare som Sune Nordgren som talar om sina erfarenheter av stora projekt inom konst och besöksnäring. Claes Söderquist föreläser om stora internationella konstutställningar framför allt i Oslo som Statoil Fuel & Retail, Akerhus Universitetssykehus, Telenor Group Fornebu m fl stora konstprojekt med internationell konst.

Vi ser fram emot att få utveckla dessa tankgångar och öppna upp för framtida diskussioner om hur vi på bästa sätt kan medverka till ett innovativt framtida Trelleborg med nybyggnationer både i stadens centrum och vid kusten. Dessa två nya stadsdelar bör knytas samman just genom att Trelleborg satsar på internationella landmärken av både konst och design.

KOMMENTARER TILL SÖDERSLÄTTSS KONSTFÖRENINGIS YTTRANDE

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på det visade intresset för och viljan att vara delaktiga i områdets utveckling.

Axel Ebbes Konsthall är en unik byggnad och en av Trelleborgs vackraste. Den är uppförd som en solitär och sticker, trots sin lilla storlek, ut i stadsbilden. I planprogrammet föreslås att byggnaden ska få skyddsbestämmelser enligt plan- och bygglagen.

Samtidigt så delar samhällsbyggnadsförvaltningen Söderslättss Konstförenings syn, att byggnaden måste tillåtas utvecklas och till viss del anpassas till dagens och framtidens verksamheter och behov. En eventuell tillbyggnad av Axel Ebbes Konsthall måste göras med finkänslighet och stor respekt för den ursprungliga byggnaden. Hur detta kan göras på ett lämpligt vis behöver studeras vidare, men faller utanför planprogrammets syfte, som på ett mer övergripande vis ska peka ut en helhetsbild och stadsbyggnadsprinciper för Övre och Stadsparkskvarterens utveckling.

HYRESGÄST- FÖRENINGEN

Hyresgästföreningen Region Södra Skåne är positiva till planförslaget för Övre och Stadskvatern och meddelar att vi inte har några ytterligare synpunkter att framföra.

KOMMENTARER TILL HYRESGÄST- FÖRENINGENS YTTRANDE

Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för Hyresgästföreningens yttrande och deras positiva syn på områdets utveckling.

TRELLEBORGS KOMMUN

KOMMUNSTYRELSEN

1. INLEDNING

Kommunstyrelsen ställer sig bakom tanken med en tydlig genomförandeariktning av planprogrammet. Det tydliggör kommunens vilja redan i ett tidigt skede och bör sammantaget kunna underlätta för kommande exploatering.

2. DEN ÖVERGRIPANDE STADSSTRUKTUREN

Vid en förtätning av staden, som planprogrammet innebär, är det extra viktigt att ytorna utnyttjas så effektivt som möjligt. Detta blir en möjlighet genom planprogrammets ambition om att skapa tydliga gränser mellan allmän mark och privat. Med tydlighet minskar risken för "döda ytor" som inte används pga. oklarhet kring ägandeskap. De slutna kvarteren inbjuder också till privata och avskärmade uterum mitt i den centrala staden och möjliggör för en större utevistelse för de tilltänkta invånarna vilket är positivt.

3. DET OFFENTLIGA RUMMET

Utvidgningen av stadsparken som föreslås är väldigt viktig för livskvaliten i den kommande stadsdelen. Kommunstyrelsen vill dock påpeka att trots utökningen kommer antalet kvm parkmark per invånare i området totalt att minska. Till detta kommer planerad utökad bebyggelse söder om planområdet som även den kommer att ha stadsparken som sitt närmaste grönområde. För att kompensera för detta föreslås grönsstruktur i det övriga området få en framträdande och viktig roll i de kommande kvalitetsprogrammen. Detta för att man ska undvika framtida problem med bla värmeböljor, minskad biologisk mångfald och brist på skuggiga platser som kan ha en negativ inverkan på människors hälsa och livskvalite.

Vid utformning av cykelvägar är det särskilt viktigt att tänka på dessa utifrån säkra skolvägar. De

främsta målpunkterna inom planområdet i denna aspekt utgörs av den tänkta förskolegården, Generationsparken samt Stadsparken. I övrigt kommer utformningen av det öst-västra stråket längs Allén och Spårvägen att bli avgörande för hur stadens cyklister kommer att uppfatta tillgängligheten och tryggheten. Den lilla brytningen av Allen längst i väster är särskilt viktig i detta sammanhang då den förhoppningsvis kommer att minska hastigheten på biltrafiken och därmed verka mer inbjudande för cyklister. Samtidigt är det otydligt hur cykelexpressvägen ska ta plats i området. På cykelexpressvägen är det tänkt att cyklister ska kunna ta sig fram fort och smidigt men i planprogrammet talar man om mjuktrafikrummet där olika trafikslag ska kunna samsas med syftet att sänka hastigheten. Hur ett mjuktrafikrum kan fungera ihop med cykelexpressen bör man utreda vidare. Annars är risken att grundtanken med cykelexpressvägen försvagas eftersom motiveringen att inte ta vägen genom centrum kommer att minskas.

4. KVARTEREN

Kommunstyrelsen ställer sig bakom förslaget om tydliga ramar men friare gestaltning.

Förslagen kring fastighetsstruktur är viktiga. Små fastigheter är viktiga för att säkerställa tankarna om en småskalighet i bebyggelsen och tankarna om en stad i mänsklig skala. Det borde möjliggöra för mindre fastighetsbolag att exploatera i området och det i sig skulle kunna medge olika upplåtelseformer inom samma kvarter. Detta utgör grunden för den blandande staden.

Vid exploatering av förskola i Generationsparken ska planprogrammets förutsättningar gällande förskolegårdens storlek och Generationsparkens kvaliteter prioriteras före parkering. Barns utemiljöer är särskilt viktiga och där gäller så väl kvantitet som

kvalitet. Dessutom minskar man redan antalet kvm grönyta per invånare inom området vilket ställer större krav på tex Generationsparken gällande yta och kvalite. Parkering i området kommer att ordnas i ett parkeringshus.

Fritidsgården inom Signalen 20 föreslås utifrån dagens kända förutsättningar kring föroreningssituationen, bevaras. Kommunstyrelsen anser att denna fråga bör följas särskilt noga då det framkommit att en bedömning egentligen inte går att göra förrän det att saneringsarbetet i området är igång. Man bör beakta verksamheten som bedrivs inom kvarteret varefter kunskapsläget klarnar.

Kommunstyrelsen stödjer förslaget om parkering men anser att man borde lägga till en utredning om parkeringsmöjligheter för cyklar. Både vanliga, el-cyklar och lådcyklar. Det är avgörande för att undvika framtida problem och för att säkerställa att dessa trafikslag är ett attraktivt alternativ. Detta skulle även kunna utgöra en del av kvalitetsprogrammen.

5. ANPASSNING TILL KLIMATET

Tankarna i kapitlet är väl underbyggda och kommunstyrelsen ställer sig bakom idéerna. Dock anses det saknas en del rörande vilka framtida möjligheter till lokal energiproduktion som fastighetsstrukturen innebär. Redan i dag är möjligheten att producera lokal fossilfri energi viktig och kommer inom en snar framtid att vara en väsentlig aspekt för ett områdes hållbarhet.

6. GENOMFÖRANDE

Förslagen att prova olika metoder i genomförande fasen är bra. Det kan fungera som en lärande process för kommunorganisationen där man skaffar sig erfarenheter att ta vidare till den kommande utbyggnaden av Sjöstaden. Men framför allt så ges man

med de olika tillvägagångssätten möjlighet att visa på de höga ambitioner kommunen har för området. Arbetssättet möjliggör att säkerställa kvalitet i de områden som byggs ut först och på det viset höja värdet på resterade områdena.

KOMMENTARER TILL KOMMUNSTYRELSENS YTTRANDE

1. INLEDNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar Kommunstyrelsen syn. Ett av syftena med planprogrammet är att vara just genomförandeinriktat och utgöra ett tydligt underlag inför kommande detaljplaner.

2. DEN ÖVERGRIPANDE STADSSTRUKTUREN

Syftet med planprogrammet är, som kommunstyrelsen konstaterar, att skapa förutsättningar för en tydlig stadsstruktur.

3. DET OFFENTLIGA RUMMET

Kommunstyrelsen har rätt i att andelen kvadratmeter grönyta per person minskar, rent kvantitativt, till följd av genomförandet av planprogrammet och övriga stadsutvecklingsprojekt i centrala Trelleborg. Däremot skapar planprogrammet, med tydligt definierade platser, förutsättningar för att förbättra kvaliteten på parkerna inom området. Samhällsbyggnadsförvaltningen instämmer med kommunstyrelsen om att låta grönskan vara framträdande i stadsrummet i övrigt, bland annat av de skäl som kommunstyrelsen anger.

Under kapitlet "Gatornas funktion och användning" visas principsektioner för Spårvägen med olika funktionsmätt och hur cykelexpressen kan ta plats i gaturummet. Särskilt viktig blir utformningen av de många korsningspunkterna längs gatan.

Utformningen av områdets gator kommer studeras vidare i kommande plan- och genomförandeprocesser.

4. KVARTEREN

Fastighetsstrukturen är en av de enskilt viktigaste stadsbyggnadsprinciperna i programförslaget. Som kommunstyrelsen bedömer, är fastighetsstrukturen en avgörande förutsättning för att säkerställa bland annat en småskalighet och skapa förutsättningar för en blandad stad.

Föreningssituationen inom Signalen 19 och 20 är en viktig förutsättning för utvecklingen av detta delområde, och är något som kommunen måste följa noga.

Samhällsbyggnadsförvaltningen instämmer i att attraktiva cykelparkeringar är viktiga för att förändra resvanorna i staden och för att kommunen ska nå sina beslutade miljö- och trafikmål. I kommunens nyligen antagna parkeringsstrategi beskrivs hur kommunen ska arbeta med cykelparkeringar och parkeringsnorm för cykel. Om det är aktuellt att komplettera strategin med ytterligare utredningar får studeras och bedömas i detaljplaneprocessen.

5. ANPASSNING TILL KLIMATET

Planprogrammet pekar ut en tydlig stadsstruktur och tydliga stadsbyggnadsprinciper, men går inte in detaljerat på exempelvis hur området skulle kunna försörjas av lokal energiproduktion. Samhällsbyggnadsförvaltningen menar att detta är för detaljerat i förhållande till planprogrammets syfte. Däremot är detta frågor som kan bli aktuella i de kommande markanvisningarna.

6. GENOMFÖRANDE

Genomförandekapitlet och delen om hur markanvisningsprocessen ska se ut har justerats efter samrådet. Samhällsbyggnadsförvaltningen instämmer i att kommunen bör arbeta aktivt med en hög ambitionsnivå för att höja värdet på marken efterhand.

TEKNISKA NÄMNDEN

1. ALLMÄNT

Tekniska förvaltningen ser positivt på en utveckling av "Övre och stadsparkskvarteren". Planprogrammet är välarbetat och den övergripande visionen är något som knyter väl an till området och dess omgivning.

Nedan följer förvaltningens synpunkter på samrådshandlingen. Några av synpunkterna belyser frågeställning som behöver utredas ytterligare. En del av dessa är av mer detaljerad nivå och bör hanteras i det efterkommande detaljplane- och genomförandearbetet. Förvaltningen vill ändå framhålla dessa då de är av stor vikt för det fortsatta arbetet.

2. BEBYGGELSE OCH FASTIGHETSINDELNING

En ny bebyggelse med ett uppbrutet fasadliv är en idé som kan vara positiv både för attraktiviteten i området och för de människor som kommer att vistas där. Ett sätt att åstadkomma detta är att i den mån det är möjligt använda ett antal olika arkitekter som utformar bebyggelsen. Tekniska förvaltningen anser inte att det är lämpligt att i planprogramsskedet reglera detta genom krav och ej heller reglera krav gällande fastighetsindelningen. Konsekvensen av en småskalig fastighetsindelning kan vara att projektets ekonomi försvåras samt svårigheter i att hitta exploatörer. Trelleborgs kommun har inte i modern tid utfört projekt av detta slag och omfattning. Marknaden är därför relativt utforskad. Först i genomförandeskedet kan man avgöra om möjligheten finns att genomföra idéerna samt vilka ekonomiska konsekvenser det kan få. En småskalig fastighetsindelning kombinerat med krav på brandskydd i fastighetsgräns får negativ påverkan på effektiviteten i ytanvändningen inom byggnaderna då exempelvis effekterna kan bli att trappuppgångar inte kan samutnyttjas mellan fastigheterna.

Kraven på entréernas utformning mot gata och

att bottenplan ska upphöjas i flerfamiljshus kan i sig vara positivt för stadsmiljön men kombinationen kan skapa svårigheter för framtida exploatörer då någon tillgänglighetsanpassning inte kommer att kunna ske i det allmänna rummet.

Tekniska förvaltningen ser positivt på möjligheten till centrumverksamhet inom området men vill understryka att omfattningen bör ske utifrån marknadens förutsättningar, då det riskerar att konkurrera med Trelleborgs centrala handelsområde.

3. GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen ska omarbetas för att göras mer generell och för att skapa en större flexibilitet, vilket gör att kommunen kan anpassa sig efter de kunskaper som skapas i planeringsprocessen. Det ger också en möjlighet att arbeta utifrån de marknadsförutsättningar som råder vid själva genomförandet. I tabellen på sidan 86-87 finns ett antal punkter som är lämpligare att reglera under markanvisningsprocessen eftersom kommunen är markägare och därmed själv sitter på bestämmandet.

Något kvalitetsprogram för de allmänna platserna anses inte behövas då kommunen kommer att vara huvudman för dessa och på så vis själv kan styra över utformningen. Ett kvalitetsprogram för utformningen av bebyggelsen kan däremot användas som stöd till markanvisningsprocessen. Det bidrar även till att detaljplanerna kan göras mer flexibla. En viktig förutsättning är dock att handlingen utformas med rätt ambitionsnivå.

Sammanfattningsvis vill Tekniska förvaltningen understryka att det inte är lämpligt att i ett så tidigt skede knyta upp områdets utveckling på ett så styrande och detaljerat sätt. Ordvalen "ska", "måste" och "krav" ska lättas upp och istället skrivas som "bör", "möjliggöra" och "önskvärt" eller liknande. Syftet med det är att kommunen inte ska vara låst vid

en viss idé om det visar sig att den inte bär sig på marknaden. En skrivning med denna detaljeringsnivå och bestämdhet riskerar att försvåra genomförandet, dvs det kan komma att ta längre tid till färdiga lägenheter och byggherrar/exploatörer kan komma att vilja betala mindre för byggrätterna. Föreslagna justeringar Innebär i sig Inte någon motsättning till förutsättningarna för att utveckla området. Kommunen kommer oavsett att sträva efter att uppnå de övergripande mål och visioner som planprogrammet illustrerar, Men det ger samtidigt kommunen en ökad möjlighet, om marknadsförutsättningar inte finns eller om det av annan oförutsedd omständighet försvårar eller omöjliggör projektet, att säkerställa projektets genomförbarhet. Det kan tilläggas att kommunen även i senare skede, då fler förutsättningar är fastställda, Inom ramen för detaljplan, markanvisning och bygglov kan påverka områdets utformning och utveckling.

4. EKONOMI

De tidiga beräkningar som är utförda visar att de infrastruktursatsningar som föreslås utföras i området inte har ekonomisk bärkraft i den värdeökning som uppstår i samband med exploateringen av området. Det resulterar i ett negativt resultat för projektet. Tekniska förvaltningen anser ändå att exploateringen bör genomföras då den är viktig ur ett stadsutvecklingsperspektiv. Kvarteren är ett hållrum i stadsbilden som behöver läkas. Den övergripande stadsutvecklingsvinsten överstiger den kortsiktiga ekonomiska obalansen.

En del av kostnaderna är saneringskostnader på fastigheten Signalen 20, för dessa kostnader kan kommunen delvis söka bidrag hos Naturvårdsverket. Parkeringshusen skapar stora kostnader men är nödvändiga för att kunna förtäta centrum. Delar av kostnaderna för parkeringshus-

en förväntas täckas av parkeringsköp i samband med ny bebyggelseexploatering. Markförsäljningar och taxor ska i så stor utsträckning som möjligt täcka utbyggnaden av övrig infrastruktur. Det är också viktigt att den arkitektoniska ambitionsnivån anpassas till kommunens ekonomiska förutsättningar.

5. FÖRSKOLA GENERATIONSPARK

Tekniska förvaltningen är positiva till att tillskapa ytor för förskola inom planprogramsområdet. En förskola i anslutning till generationsparken kan passa bra in i området men följande frågeställningar måste beaktas i kommande processer.

Generationsparken är den östra delen av gamla Folkets park. den västra delen är fortfarande "Folkparken". I Folkparken finns scen och teknikförråd tillhörande kulturförvaltningen. Det är svårt att utläsa vad som händer med denna scen vid byggandet av en förskola.

En placering av en förskola i Folkets park såsom anvisas i planprogrammet kommer att ta stora ytor i anspråk. Hur ett så kallat samutnyttjande mellan allmänhet och förskola av den resterande parkmarken skall fungera behöver studeras och preciseras mer. Skatebanor, hundrastgård och bouleanor är viktiga för olika brukargrupper och skall finnas kvar i Generationsparken.

6. STADSPARKEN

Stadsparken är en av Trelleborgs äldsta parker men den ursprungliga gestaltningsidén och stora delar av trädbeståndet finns fortfarande kvar. Det är positivt att ytan ökas något, även om utökningen är relativt begränsad. Dagens avslut på stadsparken i norr skall relateras till ett tidigare behov av avskärmning från busstrafik. Däremot så är mötet mellan den nya framväxande bebyggelsen och den expanderade

Stadsparken av vikt att studera, liksom entrépunkter.

I planprogrammet talas om en kvalitetsplan för Stadsparken. Tekniska förvaltningen förvaltar, vårdar och utvecklar dagens stadspark och en eventuell kvalitetsplan anses inte nödvändigt. Istället föreslås en utvecklingsplan som utarbetas av tekniska förvaltningen.

I samband med utökningen av stadsparken finns en möjlighet att flytta den befintliga lekplatsen och på så sätt tillskapa en temalekplats inom den nya delen av stadsparken. Andelen förskolor i innerstaden ökar och lekplatsen kunde bli en intressant målpunkt för dessa. Den befintliga, mindre lekplatsen i Stadsparken är mycket populär och räcker ofta inte till.

7. LEDNINGAR INOM OMRÅDET

Det är av vikt att verksamheten här kan fortskrida utan hinder under byggfas och även därefter. Tunga transporter ankommer flera gånger i veckan. Tillgängligheten får ej försvåras för dessa i form av nivåskillnader i gatan, trängre gator eller liknande åtgärder som kan äventyra en effektiv vattenproduktion i staden.

Skyttsplan är en plats där några av stadens viktigaste vattenledningar är placerade. Två stora råvattenledningar som försörjer vattenverket är placerade i utkanten av parken. Mitt i parken går en av huvudvattenledningarna ut från vattenverket (en av de viktigaste av alla ledningarna i Trelleborg). En flytt av ledningarna är kostsam och kommer ändå kräva en större yta någonstans i parkområdet då det synes som de inte går att förlägga på annan plats.

Det finns många va-ledningar som berörs i området. Många kan tas ur drift då nya ledningar kommer ersättas i och med ombyggnationen. Ett antal

andra kommer att behöva flyttas. De flesta av dessa bör kunna flyttas till nya lägen utan allt för stora bekymmer. Givetvis medför det en kostnad.

Ett antal av det kommunala elnätets kablar är berörda av den tänkta bebyggelsen på Övre och Allén. Utifrån illustrationen i planförslaget kommer kablar behöva flyttas och därmed får vi en föryngring av våra kabelförband i centrum. Det finns mycket ledningar på södra delen av Gåsverksgatan och i Folkets park. Dessa påverkas av föreslagen bebyggelse. Exploatering bör i möjligaste mån anpassas för att minimera intrånget i dessa lägen. Kablar som går tvärs över Övre kommer att behöva flyttas.

All större ledningsomläggning bör ske i samband med första etappen. Det kan innebära att Spårvägen, inklusive cykelexpressen, dras om både väster och öster om Valldarnmsgatan i etapp 1. Ledningsomläggningar är en viktig fråga att utreda som planprogrammet borde studerat djupare. Det får effekter på kostnadsflödet men kanske även etappindelningen.

8. SKYFALLSPLANERING OCH DAGVATTENHANTERING

Ur ett översvämningsperspektiv är det en illavarslande trend att allt fler befintliga grönytor bebyggs i staden. Skyttsplan och parken vid vattenverket skulle eventuellt kunna vara en del av skyfallsplaneringen i staden. Det bör vara slutgiltigt utrett innan avveckling av grönområde genomförs. Det är dock positivt att stadsparken utvidgas. Utformningen spelar stor roll dock när det gäller skyfallsplanering och dagvattenhantering.

Totalt sett minskas arealen grönytor med god infiltrationsförmåga inom planprogrammets område. Det man vinner i Stadsparken förloras i Generationspark, Skyttsparken och parken vid Skyttsplan. Mängden dagvatten som behöver

omhändertas kommer att öka. Det bör tydligt framgå vilka ytor i området som är avsatta för att kunna innehålla de dagvattenlösningar som krävs i området enligt handlingarna. Stadsparksdammen får gärna fungera som utjämning och fördröjning, men ytterligare öppna magasin är inte lämpliga i Stadsparken. Den i illustrationen föreslagna dammen är inte placerad i en naturlig lågpunkt. Det krävs en väl arbetad höjdsättning av planområdet om dammens läge ska kunna fungera.

Ur dagvatten- och skyfallsperspektiv är det bra att tänka på hur en yttlig avrinning kan ske och hur en fördröjning av dagvatten kan göras möjlig.

9. TRAFIK OCH PARKERING

När trafikutredning centrum genomfördes hade tekniska förvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen diskussioner om hur bullernivåer längs Nygatan ska kunna möjliggöras. Enda sättet är att byta körbanebeläggning och samtidigt halvera trafikmängden. Då Trelleborgs stadsbyggnads- och gatustruktur ser ut som den gör finns det inte så många alternativ för att på ett smidigt sätt förflytta sig i öst-västlig riktning. För att lyckas förflytta hälften av den trafik som idag använder Nygatan måste trafikanterna ges ett annat alternativ. Att Spårvägen ska utgöra det alternativet har tidigare överenskommit. Den överenskommelsen är viktig att hålla fast vid, Spårvägen och bebyggelsen ska utformas så att Nygatan avlastas. Risken är annars att vi får ökad trafik på Hamngatan och Hedvägen. Det är därför av vikt att Spårvägen utformas som ett mjuktrafikrum.

Tekniska förvaltningen avgör vilka befintliga nordsydliga gator som ska vara öppna för genomfartstrafik, det är ingen fråga för planprogram eller detaljplan.

Behovet av parkeringshus/samlad parkering

inom centrum är stort. För de fastigheter som löser sin parkering i parkeringshus bör tillfällig parkering för bland annat på- och avlastning lösas i anslutning till fastigheten. Med hänsyn till avståndet mellan de norra exploateringsområdena längs Skyttsgatan och parkeringshusen bör möjlighet finnas att anordna alternativ parkering för dessa fastigheter.

Planprogrammet lyfter hur parkeringsbehovet för bilparkering i huvudsak ska lösas. Det vore även relevant att lyfta hur parkeringsbehovet för cykel kan förväntas se ut och vilka potentiella lösningar som finns för att täcka behovet.

I förslaget går det att läsa att "förskolegårdens storlek och Generationsparkens kvaliteter prioriteras före parkering. Angöring till förskolan föreslås därför lösas från kantstensparkering på intilliggande gator." Att förskolegårdens storlek och Generationsparkens kvaliteter prioriteras före parkering är generellt bra och något som kan begränsa trafiken närmast skolan. Det är dock av vikt att det redan från början planeras in genomtänkta på- och avstigningsplatser för barn som lämnas med bil så att inte den skjutsning som trots allt kommer ske bidrar till att försämra trafiksäkerheten och tryggheten för de som går, cyklar eller åker kollektivt till och från förskolan.

10. AVFALL

Planprogrammet har ingen tydlig plan eller plats för avfallshämtning gällande hushållsavfall och verksamhetsavfall.

Det kan konstateras att miljöhus ej ryms och därför vill vi utreda alternativa möjligheter för vår avfallshantering innan planen går vidare till detaljplan.

KOMMENTARER TILL TEKNISKA NÄMNDENS YTTRANDE

1. ALLMÄNT

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar tekniska nämndens positiva syn på utvecklingen av Övre och Stadsparkskvarteren.

2. BEBYGGELSE OCH FASTIGHETSINDELNING

Trelleborgs centrala delar karakteriseras av en småskalighet, med en blandning av byggnader från olika tidsepoker och en variation i arkitektoniska uttryck. Småskaligheten och brokigheten är resultatet av en småskalig fastighetsindelning och ägarstruktur, men också av att utformningen generellt sett inte reglerats i detalj. Den småskaliga fastighetsstrukturen innebär att kvarteren ägs och förvaltas av flera olika människor med olika behov och framtidsutsikter. Fastighetsindelningen säkerställer en flexibilitet där området på lång sikt kan förändras med ny bebyggelse utan att hela kvarter rivs. Alla dessa varierande intressen skapar en dynamik som levande städer består av. En småskalig fastighetsstruktur är därför helt grundläggande för att säkerställa en småskalig och funktionsblandad stad och förutsättningar för ett rikt stadsliv, både på kort men framförallt på lång sikt. Planprogrammets förtydligas dock med att en byggherre kan tilldelas flera fastigheter inom samma kvarter.

En viktig del i förslaget är att Övre och Stadsparkskvarteren ska skapa förutsättningar för den brokighet och variation av arkitekturstilar som Trelleborgs centrala delar karakteriseras av. Syftet med att ställa krav på att samma arkitektkontor inte ritar för många byggnader inom området är att undvika likriktning, att säkerställa en större variation i byggnadernas arkitektoniska uttryck och stimulera till en variation av olika bostads- och

lägenhetstyper genom att kommunen får ta del av en större idébank i urvalet vid kommande markanvisningar. Planprogrammet justeras dock delvis i enlighet med tekniska nämndens yttrande, så att förslaget istället lyder: "vid markanvisning av kommunens mark ska säkerställas att samma arkitekt inte utformar byggnader som angränsar varandra, på två eller flera intilliggande fastigheter."

Syftet med planprogrammet är att skapa en tydlig helhetsbild kring områdets utveckling. I planprogrammet beskrivs vilka stadsbyggnadsprinciper kommunen föreslås ställa krav på, vilka går i linje med den vision för området som kommunen utarbetat. Byggnader med entréer mot gatan bidrar till att ge gatan ögon som övervakar den. Entréerna signalerar om en mänsklig närvaro och skapar en stadsmiljö som är vänligare, mer aktiv och tryggare. Det är grundförutsättningar för att människor ska vilja vistas på en gata. På samma vis handlar kravet om upphöjd bottenvåning för bostäder i botenplan om att säkerställa ett positivt möte mellan den privata bostaden och den allmänna gatan. Mötet mellan det allmänna och det privata är helt avgörande för hur en stad upplevs och fungerar. Dessa förhållningssätt utgör därför mycket viktiga stadsbyggnadsprinciper, men kan lösas på många olika vis i detaljutformningen.

Övre och Stadsparkskvarteren är en del av Trelleborgs innerstad. Det vis som området föreslås planläggas på går i linje med hur stora delar av centrala Trelleborg är planlagt sedan tidigare, med möjlighet för både bostäder och olika verksamheter.

3. GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen omarbetas och förslaget om kvalitetsprogram för de allmänna platserna stryks ur planprogrammet i enlighet med tekniska näm-

dens synpunkter.

Syftet med planprogrammet är att skapa en tydlighet kring områdets utveckling och kring vilka grundläggande stadsbyggnadskvaliteter kommunen ska säkerställa och i slutändan ställa krav på. Dessa kvaliteter har i möjligaste mån konkretiserats i planprogrammet för att skapa en transparens och tydlighet kring vad som faktiskt menas. Principerna innebär tydliga ramar för stadsutvecklingen, samtidigt som detaljutformningen kan lösas på många olika vis. Delar av förslaget har dock omarbetats och i de delar där det bedömts som lämpligt har förslaget omarbetats utan ord som "ska", "måste" och "krav".

4. EKONOMI

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar tekniska nämndens syn och bedömning att exploateringen bör genomföras även om projektekonomi visar på ett negativt resultat. Utvecklingen av området bedöms ha en stor påverkan på stadens attraktivitet som helhet.

5. FÖRSKOLA GENERATIONSPARK

Planprogramsförslaget har utgått från att scenen och teknikförrådet inom Folkparken kan finnas kvar. Detta och samutnyttjande mellan allmänhet och förskola kommer studeras vidare i kommande detaljplanearbete.

6. STADSPARKEN

Förslaget om ett kvalitetsprogram för de allmänna platserna, inklusive Stadsparken, tas bort i enlighet med tekniska nämndens synpunkt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på förslaget om att flytta och på så sätt tillskapa en temalekplats inom den nya delen av Stadsparken.

7. LEDNINGAR INOM OMRÅDET

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att förslaget försvårar för tillgängligheten till vattenverket.

Planförslaget har i den mån det varit möjligt anpassats utifrån var befintliga ledningar ligger, men som tekniska nämnden konstaterar kommer det bli aktuellt med ledningsomläggningar i delar av planområdet. Detta kommer studeras vidare i samband med kommande detaljplane- och genomförandeprocesser.

8. DAGVATTEN OCH SKYFALLSPLANERING

För att Trelleborg ska kunna utvecklas och växa är det nödvändigt att staden förtätas. Förtätningen innebär många fördelar för staden, men även att skyfalls- och dagvattenhanteringen behöver utnyttja stadens ytor på ett mer effektivt sätt. I samband med planprogrammet har en övergripande utredning gjorts som tittat på strategier för bland annat skyfalls- och dagvattenhanteringen. I samband med detaljplanearbetet kommer en mer detaljerad dagvattenutredning genomföras, där de frågor som tekniska nämnden lyfter kommer belysas. Den föreslagna bebyggelsen vid Skyttsplan bedöms som mycket viktig för stadsbilden. Planprogrammet förtydligas med att denna del behöver studeras särskilt i kommande dagvattenutredning.

9. TRAFIK OCH PARKERING

Spårvägen är idag stängd för genomfartstrafik. Planprogrammet föreslår att gatan ska ingå som en integrerad del i Trelleborgs gatunät. Detta innebär att Spårvägen blir en ny länk i öst-västlig riktning som inte finns idag. I enlighet med styrgruppens beslut 2016-09-12 föreslås att en lugn, tyst, attrak-

tiv boendemiljö kring Spårvägen ska väga tyngre än genomfartstrafik och att gatan utformas främst för de boende och verksamma inom stadsdelen. I detta fall har styrgruppen gjort ett medvetet avsteg från den trafikutredning som tekniska nämnden hänvisar till. Utformning av gaturummen, inklusive Spårvägen, kommer behöva studeras vidare. I sammanhanget ska påpekas att huvuddelen av trafiken i staden har just staden som målpunkt eller är lokaltrafik inom staden. Detta innefattar även Nygatan, där huvuddelen av trafiken är trafik till olika målpunkter längs gatan och inte genomfartstrafik.

Planprogrammet går i linje med Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs Stad 2025, där en av strategierna är att sammankoppla biltrafiknätet. Detta följer även styrgruppens beslut 2016-09-12. Syftet är att staden ska upplevas som mer sammanhängande, öka orienterbarheten och tillgängligheten i staden och få ett mindre sårbart trafiksystem. Flera av gatorna i området är i dagsläget återvändsgränder som slutar i en refug eller plantering, vilket gör att området sammantaget uppfattas som en barriär i staden. Genom att öppna dessa gator och koppla samman dem med stadens gatunät kan Övre utvecklas från en barriär i staden till en länk mellan stadens centrum och stadens norra delar. Detta är ett av planprogrammets viktigaste målsättningar.

I den nyligen godkända Parkeringsstrategi Trelleborgs kommun 2017-2025 anges ett rekommenderat avstånd från bostad och parkeringsplats till 300 meter. Bebyggelsen som föreslås i norr längs Skyttsgatan ligger strax över 300 meter från det föreslagna parkeringshuset, vilket bedöms som rimligt med tanke på områdets mycket centrala läge. I sammanhanget vill samhällsbyggnadsför-

valtningen understryka att genomförandet av Parkeringsstrategi Trelleborgs kommun 2017-2025 är en viktig del för genomförandet av planprogrammet och de parkeringslösningar som föreslås i planprogrammet.

I Parkeringsstrategi Trelleborgs kommun 2017-2025 beskrivs hur kommunen ska arbeta med cykelparkeringar och parkeringsnorm för cykel. Om det är aktuellt att komplettera strategin med ytterligare utredningar får studeras och bedömas i detaljplaneprocessen.

Angöring till den nya förskolan studeras vidare i kommande detaljplane- och genomförandeprocesser.

10. AVFALL

Avfallshanteringen inom området föreslås studeras vidare i kommande detaljplane- eller genomförandeprocesser.

SERVICENÄMNDEN

Serviceförvaltningen har med intresse tagit del av framtagna samrådshandling. Planprogrammet är första steget i utvecklingen av Övre och Stadsparkskvarteren och som sådant viktigt och tongivande för kommande detaljplan och markanvisningsarbete. Planprogrammet illustrerar väl, bakgrund, syfte och mål med Övre och Stadsparkskvarteren och är väl genomarbetat utifrån föregående analyser och utredningar. Planprogrammet pekar i huvudsak på bostadsexploatering inom området vilket ses som naturligt med hänsyn till behov av bostäder i tätorten. Därutöver föreslås även centrumverksamhet, kommunal verksamhet samt parkering och parkområden.

Servicekommittén ansvarar för lokalförsörjning till de kommunala verksamheterna. I denna roll är nämnden i högsta grad påverkad av en välfungerande process kring planarbete, exploatering, utveckling m.m.

Planprogrammet har beaktat framförda synpunkter avseende mark för kommunala behov (förskola) med dedikerad mark i områdets sydvästra del.

Serviceförvaltningen vill påpeka att ytterligare behov inom området kan bli aktuellt dock i mindre skala, exempel på detta skulle kunna vara trapphusboende LSS, detta kan dock hanteras i detaljplan och markanvisningsfas.

Inom Signalen 20 finns idag ungdomsverksamheten "Gasverket". Byggnaden föreslås bevaras i planprogrammet dock med annan verksamhet efter exploatering. Serviceförvaltningen förvaltar byggnaden idag och ser omfattande underhållsbehov för byggnaden vilket bör beaktas vid val av bevarande av byggnaden.

I planprogrammet föreslås att detaljplanearbete för förskola bör hanteras separat, oberoende av övriga utbyggnadsetapper vilket ses som positivt och ökar möjligheten att tillgodose behov av förskoleplatser i centrum.

KOMMENTARER TILL SERVICENÄMNDENS YTTRANDE

Som servicekommittén påpekar att planprogrammet pekat ut mark för förskola i planområdets västra del, i anslutning till Generationsparken. Vad gäller övriga kommunala behov, som servicekommittén lyfter, kan detta hanteras i kommande detaljplane- och markanvisningsprocesser.

Den gamla huvudbyggnaden inom gasverksområdet har ett stort bevarandevärde och ett stort miljöskapande värde, vilket beskrivs i planprogrammet. Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar serviceförvaltningen upplysning om underhållsbehovet.

SOCIALNÄMNDEN

Socialnämnden har granskat förslaget och har inget att erinra vad gäller planprogrammet för Övre och Stadsparkskvarteren.

Socialnämnden har genom beslut den 29 mars 2016, §230 Lokalbehov 2017-2021, lämnat lokalbehov till servicenämnden. Socialnämnden förväntar sig att servicenämnden tar hänsyn till socialnämndens lokalbehov och vid behov tar med dem i sina yttranden.

KOMMENTARER TILL SOCIALNÄMNDENS YTTRANDE

Se servicenämndens yttrande och kommentarer till detta.

BILDNINGSNÄMNDEN

Behovet av nya förskole- och skolplatser i tätorten är stmt. Platsbristen är inom både förskolan och grundskolan är akut. Inom grundskolan har detta medfört behov att etablera paviljonger vid Ljunggrenska skolan och vid Kattebäckskolan (etablering avvaktar överklagandeprocess). Inom förskolan innebär detta 61.a., att paviljongerna som placerades vid Fågelsångens förskola och vid Solrosens förskola för evakuering av Klämmans förskola under ombyggnad av förskolan måste stå kvar, för att möta bristen på platser inför våren 2018.

Enligt lokalförsörjningsplanen för 2018-2022, som utgår från kommunens senaste befolkningsplan, behövs motsvarande 16 nya förskoleavdelningar inom tätorten. Därutöver finns behov av nya platser för att ersätta befintliga förskolor i lokaler som inte är effektiva och/eller ändamålsenliga (ex. paviljonger och lägenhetsförskolor) och som i något fall bedriver verksamhet med ett tidsbegränsat bygglov som inte går att förlänga. Antalet barn i förskoleåldern ökar nu dessutom snabbare än befolkningsplanen visar trots att den senaste befolkningsplanen visade betydligt fler barn i både förskole- och skolåldern jämfört med föregående års plan.

En ny förskola med åtta avdelningar inom Trelleborg Övre har funnits med i lokalplaneringen (lokalutredningar, investeringsplan mm.) de senaste åren. Det är i det sammanhanget positivt och i enlighet med tidigare planering att en ny förskola nu finns med i förslaget till planprogram för Övre och Stadsparkskvarteren. Det är dock bekymmersamt att den föreslagna nya förskolan har begränsats till sex nya avdelningar. Storleken på förskolan har betydelse för hur effektivt verksamheten kan bedrivas. Mot den bakgrunden är det bildningsförvaltningens inriktning att nya förskolor bör byggas med minst åtta avdelningar där det finns sådant behov/underlag. Begränsningen av förskolans stor-

lek är naturligtvis också bekymmersamt utifrån den stora och akuta bristen på platser. Att det saknas utpekade platser för nya förskolor och skolor i tätorten är något som bildningsförvaltningen och bildningsnämnden har påpekat i många sammanhang under flera år.

I samband med arbetet kring översiktsplan för orter och landsbygd 2028, där platser för framtida utbyggnad för förskola och skola pekas ut, har diskussioner förts med företrädare för samhällsbyggnadsnämnden kring att motsvarande utpekade platser saknas i den fördjupande översiktsplanen för Trelleborgs stad. Samhällsbyggnadsförvaltningen har då framhållit att den fördjupande översiktsplanen borde vara förtjänt av ett tillägg med avseende på just behov av och utpekande av platser för skolverksamhet. Bildningsnämnden bör i så fall enligt uppgift tillskriva kommunstyrelsen som äger den frågan och kan besluta om ett sådant uppdrag.

Det är sammanfattningsvis bekymmersamt att storleken på den nya förskolan har begränsats till sex avdelningar i förslag till planprogram för Övre och Stadsparkskvarteren. Bildningsnämnden kan inte ställa sig bakom förslaget så länge det saknas utpekade platser för nya förskole- och skolplatser i tätorten i den fysiska planeringen.

KOMMENTARER TILL BILDNINGSNÄMNDENS YTTRANDE

Under planprogramarbetet har diskussioner förts med tekniska förvaltningen och bildningsförvaltningen om möjlig placering och storlek av förskola inom planområdet. Samhällsbyggnadsförvaltningen har visat och kommunicerat att det inte är möjligt att placera 8 avdelningar i stadsstrukturen inom området. I programförslaget visas att det får plats 6 avdelningar inom aktuellt område.

En förskola med åtta avdelningar kräver att stora ytor avsätts för detta ändamål. En förskola kräver inte endast ytor för en byggnadsvolym utan även friytor för förskolebarnen. Sådana ytor är svåra att hitta i en befintlig, tät stadsmiljö som Trelleborgs. Detta gäller även för det aktuella planområdet.

Kommunen har ett ansvar att planera för tillräckligt många platser i skolorna, men också för de resulterande stadsmiljöerna. Ett av de viktigaste målen med planprogrammet är att läka samman staden och skapa en stadsstruktur som binder samman området med resten av staden. I och med att Övre ligger i anslutning till en befintlig stadsstruktur i alla väderstreck ger detta begränsade förutsättningar för hur kvartersstrukturen kan utvecklas inom planområdet.

TRELLEBORGS- HEM AB

1. INLEDNING

Sammantaget visar planprogrammet en väl sammanhållen idé och genomförbarhet.

För att en detaljplan skall vara hållbar måste den vara "robust", dvs vara tillämpbar för annan byggprocess, annan byggherre och annan konjunktur. Allt för detaljerade planer motverkar hållbarheten varför detta bör undvikas.

2. STADSSTRUKTUREN

Större respekt och hänsyn bör tas till Trelleborgs traditionella rutnätsstruktur som uppnås med vinkelräta inner- och ytterhörn. Brutna siktlinjer kan skapas med förskjutna kvartersstrukturer och/eller att de brutna siktlinjerna tas upp via allmän platsmark.

Möjligheten att bebygga norra delen av stadsparken, den utökande delen, bör också prövas. Solitära punkthus i park tillför mycket och belastar endast lite i förlorad ny parkmark. Med förslaget med punkthus i park får man ändå ett tillskott av parkmark till området.

Vid korsningen i sydöstra hörnan Astrid Lindgrens allé och Spårvägen finns möjlighet till bebyggelse med ytterligare ett kvarter.

För att skapa trygghet i gatuplatsen, men framför allt i stadsparken, bör översyn av befintlig och ny växtlighet göras för att säkra trygga och lugna platser samt rörelsestråk.

En sammanhållen grön korridor från stadsparken till generationsparken kan vara ett alternativ till en utökad stadspark. Oavsett om stadsparken utökas, enligt föreslaget planprogram, eller ej bör man se över den gröna strukturen mellan stadsparken och generationsparken.

Bebyggelse längs Östra Vallgatan vid kv. Pilarna bör kunna adderas med nya gathus på motstående sida.

3. FASTIGHETSSTRUKTUREN

Genom att styra den maximala fastighetsgränsen mot gata/allmän platsmark, för flerbostadshus, hämmas ett rationellt byggande. Större sammanhängande byggrätter bör kunna erbjudas till byggherrar om så efterfrågas. Krav på utformning, färgsättning och materialval styrs lämpligen i markanvisningsprocessen.

Förslaget att styra gestaltningen genom att ett och samma arkitektkontor inte skall rita på mer än en fastighet, inom ett och samma kvarter, bör ändras till att det ska vara olika ansvariga arkitekter för respektive fastighet. Goda exempel på hur en fasad kan brytas upp och skifta uttryck, av en och samma arkitekt, återfinns bl.a. på flerbostadshuset vid Algatan 61 och bostadsrättsföreningen vid Norregatan.

4. VERKSAMHETER I OMRÅDET

Utpekade verksamhetsområden bör enbart anges för byggnader vid Astrid Lindgrens alle och dess korsning vid Spårvägen. Krav på verksamhetslokaler vid Valldammsgatan och Spårvägen bör utgå. Förutom att centrumverksamheter bör tillåtas i hela området vore det lämpligt att i samma del tillåta ytterligare verksamheter såsom ex. vis vård, förskola, skola och kommunala verksamheter.

5. BEVARANDEVÄRDA HUS OCH STRUKTURER

Husaren 16 (felaktigt benämnd Husaren 20) ligger utanför planprogrammets gränser och ska utgå.

6. MARKANVISNINGSPROCESSEN

Markanvisningsprocessen bör involvera byggherrarna i ett tidigt skede om inte detaljplanerna utförs hållbara, dvs. med lägre detaljeringsgrad, enligt text i inledningen.

Trelleborgs kommun bör kunna kräva en motprestation av byggherrarna genom att en angiven

del av uppförda hyresrätter ska återgå till kommunen såsom "kommunala kontrakt". Som en följd av detta skulle byggrättspriset kunna differentieras mellan hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt.

För att bättra på den negativt beräknade exploateringskalkylen bör möjligheten att utöka byggrätten i norra delen av nyttillkommen stadsparksyta ses över.

KOMMENTARER TILL TRELLEBORGSHEM AB:S YTTRANDE

1. INLEDNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på Trelleborgshems bedömning av planprogrammets genomförbarhet och delar uppfattningen om att kommande detaljplaner ska utformas på ett vis så att de kan hålla över tid.

2. STADSSTRUKTUREN

Trelleborg karakteriseras av en tydlig rutnätsstruktur, men inte av en helt vinkelrät sådan. Tydligast är detta i stadens äldsta delar, där siktlinjerna bryts i de böljande gaturummen och kvartershörnen sällan är vinkelräta. Även i stadens mer moderna kvartersstruktur finns böljande gator och kvartershörn som sticker ut genom sin arkitektur och att hörnen inte är vinkelräta. I planprogrammet är merparten av kvartershörnen dock vinkelräta, så som Trelleborgshem efterfrågar. I de fall de inte är det, är detta medvetet utformat för att tydligt framhäva det aktuella hörnet eller en viktig siktlinje och öka orienterbarheten i staden.

För att något ska få en tydligt offentlig karaktär krävs en tydlig avgränsning av det privata. Om exempelvis en privat trädgård gränsar direkt till en park eller ett torg - utan att avskiljas med en publik

gata - så kommer parken bli mindre offentlig och färre personer bjuds in till att använda platser. Att placera bostäder i en park innebär att parken privatiseras, även om parken rent formellt fortfarande är allmän platsmark. Detta är därför inte lämpligt att göra.

Den delen av Stadsparken som föreslås i det sydöstra hörnet av Astrid Lindgrens Allé / Spårvägen kommer utgöra en av Stadsparkens viktigaste hörn och platser, med en tydlig koppling till två av stadens viktiga stråk. Detta hörn är därför inte lämpligt att bebygga.

Samhällsbyggnadsförvaltningen instämmer i att den befintliga vegetationen i området och särskilt i parkernas kantzoner behöver ses över för att öka trygghetskänslan.

Gator utgör de viktigaste stråken i städer, även för gående och cyklister. Spårvägen och Allén föreslås i planprogrammet att kantas av träd. Detaljutformningen kommer studeras vidare.

3. FASTIGHETSSTRUKTUREN

Trelleborgs centrala delar karakteriseras av en småskalighet och en stor brokighet, med en stor blandning av byggnader från olika tidsepoker och en stor variation i arkitektoniska uttryck. Småskaligheten och brokigheten är resultatet av en småskalig fastighetsindelning och ägarstruktur. Den småskaliga fastighetsstrukturen innebär att kvarteren består av flera olika fastigheter som ägs och förvaltas av flera olika människor med olika syn på tillvaron och på framtiden. Fastighetsindelningen säkerställer att området både kan byggas och förvaltas av många olika människor med olika intressen och syn på tillvaron. På lång sikt kan fastigheterna förändras med ny bebyggelse utan att hela kvarter rivs. Alla dessa varierande intressen skapar en, oftast positiv, friktion mellan människor och den

dynamik som levande städer består av. 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. Planprogrammet förtydligas dock till viss del i enlighet med Trelleborgshems yttrande, att en byggherre kan tilldelas flera fastigheter inom samma kvarter.

En viktig del i förslaget är att Övre och Stads-parkskvarteren ska skapa förutsättningar för den den brokighet och variation av arkitekturstilar som Trelleborgs centrala delar karakteriseras av. Syftet med att ställa krav på att samma arkitektkontor inte ritar för många byggnader inom området är att undvika likriktning, att säkerställa en större variation i byggnadernas arkitektoniska uttryck och stimulera till en variation av olika bostads- och lägenhetstyper genom att kommunen får ta del av en större idébank i urvalet vid kommande markanvisningar. Planprogrammet justeras dock delvis i enlighet med Trelleborgshems yttrande, så att förslaget istället lyder: "vid markanvisning av kommunens mark ska säkerställas att samma arkitekt inte utformar byggnader som angränsar varandra, på två eller flera intilliggande fastigheter."

4. VERKSAMHETER I OMRÅDET

Verksamhetslokaler bidrar till en blandning av funktioner i staden och till att gatan upplevs som tryggare och mer offentlig. I planprogrammet föreslås att centrumverksamheter ska tillåtas generellt inom området, men att kommunen ska ställa krav på dessa i några, särskilt viktiga hörnlägen. Vall-dammsgatan är en av stadens huvudstråk och är ett av de lägen där samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det finns störst behov av och bäst förutsättningar för verksamhetslokaler.

Viss vård och stora delar av kommunens verk-

samheter ryms under användningen C, centrum-verksamheter. Att planlägga för förskola och skola ställer särskilda krav på fastigheterna, särskilt vad gäller ytanspråk, och därför bedöms det inte som lämpligt att planlägga marken på det vis som Trelleborgshem föreslår.

5. BEVARANDEVÄRDA HUS OCH STRUKTURER

Planområdet justeras så att Husaren 16 ingår i planområdet och planprogrammet justeras så att rätt fastighetsbeteckning används.

6. MARKANVISNINGSPROCESSEN

I den första utbyggnadsetappen är avsikten att byggherrarna kan involveras först efter att samrådsförslaget utarbetats. Samhällsbyggnadsförvaltningens avsikt är att detaljplanerna ska utformas på ett sätt så att de är hållbara över tid.

Trelleborgshems förslag till markanvisningsprocessen noteras och vidarebefordras till tekniska nämnden, som ansvarar för försäljning av kommunens mark.

ÖSTERSJÖ- TERMINALEN AB

Styrelsen för Östersjöterminalen AB har tagit del av det planprogram gällande utvecklingen av "Övre och Stadsparkskvarteren" som är utsänt för samråd. Östersjöterminalen är ägare till fastigheten Signalen 19 och som ingår som en del av utvecklingsområdet.

Planprogrammet är en väl genomförd och ambitiös samrådshandling men delar av innehållet bör man omarbota för att göra planprogrammet till det dokument som samrådet innebär. Handlingen skall vara en programhandling med visioner/intentioner om hur området kan utvecklas och ev. exploateras utifrån en öppen planeringsprocess. I delar av programmet trycker man på begrepp som ska, måste och krav i ett planprogram. Med detta menar vi att begreppen måste ändras till kan, bör eller likvärdigt. Detaljstyrningen i begrepp är för stor i en programhandling. Den detaljstyrning man eftersträvar skall ingå som en del i detaljplanearbetet.

För att en exploatör skall få god ekonomi i ett projektgenomförande måste det finnas möjlighet till volym och effektivt utnyttjande av tillgängliga kvadratmeter. Som det är beskrivet i programmet planerar man för mindre fastigheter och med entreer mot gatan, vilket är fördyrande och ett ineffektivt utnyttjande av uthyrningsbar yta.

Detaljstyrningen i planprogrammet är inte tillfredställande. Detta skall processas i detaljplanearbetet men ändå ge utrymme för enskild kreativitet.

KOMMENTARER TILL ÖSTERSJÖTERMINALEN AB:S SYNPUNKTER

Syftet med planprogrammet är att skapa en tydlighet kring områdets utveckling och kring vilka grundläggande stadsbyggnadskvaliteter kommunen ska säkerställa och i slutändan ställa krav på. Dessa kvaliteter har i möjligaste mån konkretiserats i planprogrammet för att skapa en transparens och tydlighet kring vad som faktiskt menas. De tydliga principerna innebär tydliga ramar för stadsutvecklingen, samtidigt som detaljutformningen inte regleras. Delar av förslaget har dock omarbetats och i de delar där det bedömts som lämpligt har förslaget omarbetats utan ord som "ska", "måste" och "krav".

Trelleborgs centrala delar karakteriseras av en småskalighet och en stor brokighet, med en stor blandning av byggnader från olika tidsepoker och en stor variation i arkitektoniska uttryck. Småskaligheten och brokigheten är resultatet av en småskalig fastighetsindelning och ägarstruktur, men också av att utformningen generellt sett inte reglerats i detalj. Den småskaliga fastighetsstrukturen innebär att kvarteren består av flera olika fastigheter som ägs och förvaltas av flera olika människor med olika syn på tillvaron och på framtiden. Fastighetsindelningen säkerställer att området både kan byggas och förvaltas av många olika människor med olika intressen och syn på tillvaron. På lång sikt kan fastigheterna förändras med ny bebyggelse utan att hela kvarter rivs. Alla dessa varierande intressen skapar en, oftast positiv, friktion mellan människor och den dynamik som levande städer består av. 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. Planprogrammets förtydligas dock med att en byggherre kan tilldelas flera fastigheter inom samma kvarter.

Samhälls- och stadsplanering handlar om att generera värden för invånarna på både kort och lång sikt. Exempelt med byggnader som vänder sina entréer mot gatan handlar om att förtydliga gränsen mellan vad som offentligt och privat, öka orienterbarheten i området, öka läsbarheten i byggnaderna och alstra rörelse till stadens gator där människor kan mötas. Entréerna signalerar om en mänsklig närvaro och bidrar med ögon som vakar över gatan, de är ofta upplysta och skapar en stadsmiljö som är vänligare, mer aktiv och tryggare. Entréer mot gatan är en viktig stadsbyggnadsprincip och en grundförutsättning för gatumiljöer där människor vill vistas.

INKOMNA YTTRANDE

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅDET

1. INFÖR GODKÄNNANDE REVIDERAS PLAN- PROGRAMMET PÅ FÖLJANDE PUNKTER:

- Begreppslistan har kompletterats med "framkomlighet" och förtydligande av begreppet "mänsklig skala".
- Stadsparkens kvaliteter ur ett stadsbyggnadsperspektiv har förtydligats i kapitlet "Parkernas utveckling".
- Syftet med att inte reglera detaljutformningen av ny bebyggelse har förtydligats i kapitlet "Tydliga ramar men friare gestaltning".
- Felaktig benämning av Husaren 16 har korrigerats och planområdet har utökats för att innefatta fastigheten.
- Kapitlet "Dagvatten" har kompletterats med problembild kring exploatering av Skyttsplan och att det ska bevakas särskilt noga i det fortsatta planarbetet.
- Planprogrammet har kompletterats med förslag om att byggherrar kan tilldelas flera fastigheter inom området och samma kvarter.
- Förtydligande har gjorts att indelning av fastigheter görs genom fastighetsbildning vid lantmäteriförrättning.
- Förslaget om ett kvalitetsprogram har tagits bort.
- Konsekvensbeskrivningen har kompletterats med information om befintliga tomtindelningar som berörs.
- Planprogrammet har förtydligats med att gatuutformningen kommer studeras vidare.
- Förslag om krav på olika arkitekter har justerats så att samma arkitekt inte får gestalta två hus som angränsar varandra.
- De illustrationer och kartor som saknat bildtexter har kompletterats med förklarande text eller legend.
- Illustrationsplan har justerats så att befintlig byggnad inom Blixten 16 inte finns kvar. Placering av byggnaderna inom mittenkvarteret längs Astrid Lindgrens allés förlängning har justerats.
- Illustrationsplan och axonometri har justerats så att det gamla Aktiv-huset inom kvarteret Norreport finns kvar.
- På sidan 88 och 89 har förslag nummer 1, 3, 4, 5, 16 och 28 omformulerats.
- Illustration som visar Astrid Lindgrens allés förlängning har lagts till på sidan 19.
- Illustrationer som visar de små offentliga platserna inom området har lagts till på sidan 36 och 37



TRELLEBORGS
KOMMUN

www.trelleborg.se/ovre