

DETALJPLAN FÖR  
**BOLLEN 2 M.FL.**

---

"FÖRSKOLA OCH ALLÉN" - TRELLEBORGS KOMMUN



## PLANFÖRFARANDE

Standardförfarande

## PLANARKITEKT

Oskar Duvetorp

Fredrik Magnusson

## PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

## SÅ HÄR LÄSER DU DETALJPLANEN

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser.

Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

Planbeskrivningen har tre kapitel. I det första kapitlet beskrivs och motiveras de olika planbestämmelserna som finns på plankartan.

I genomförandekapitlet beskrivs hur detaljplanen kan genomföras.

I det sista kapitlet beskrivs förutsättningarna för planarbetet och de konsekvenser som kan uppstå till följd av att detaljplanen genomförs.

# INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG	4
STADSBYGGNADSFÖRSLAG OCH PLANENS SYFTE	4
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	5
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	5
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	6
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	8
ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET	8
GENOMFÖRANDE	10
ORGANISTATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
TEKNISK INFRASTRUKTUR	10
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
ETAPPVIS UTBYGGNAD	12
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	14
BAKGRUND	14
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	14
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	14
STAD OCH SAMHÄLLE	16
HÄLSA OCH SÄKERHET	22
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	24
UNDERLAG TILL PLANARBETET	24
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	26

# PLANFÖRSLAG

## STADSBYGGNADSFÖRSLAG OCH PLANENS SYFTE

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

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

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

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

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

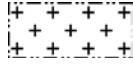
## ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA** Gata. Gatorna utgör stadens viktigaste offentliga platser. Syftet är även att skapa en sammanhängande gatustruktur för att stimulera rörelser till, från och genom stadsdelen.
- PARK** Park. Syftet är att befästa den befintliga Generationsparken och förtydliga parkens gräns mot gatan. Parken utgör en viktig offentlig plats och friytor för lek och utevistelse för de boende i området.

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- R<sub>1</sub>S** Folkpark och skola. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en fortsatt användning av kvarteret för folkparks- och föreningsändamål genom byggrätt för kulturella besöksanläggningar och komplement därtill. Syftet är också att tillskapa byggrätt för förskola eller andra undervisningslokaler samt tillhörande skolgård och byggnader som hör till skolverksamheten.  
Kvarteret är ca 9 420 kvadratmeter.
- BC** Bostäder och centrum. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en blandning av bostäder och verksamheter.  
Detaljplanen medger byggrätt för cirka 620 kvadratmeter byggnadsarea och cirka 1 240 kvadratmeter bruttoarea av detta ändamål.
- CB<sub>1</sub>** Centrum. Bostäder dock ej i bottenvåning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en viss blandning av bostäder och verksamheter. Bostäder tillåts inte i bottenplan. Syftet är att skapa bottenvåningar med aktiva fasader mot intilliggande gata och längs stadens huvudstråk. I bottenplan tillåts dock bostadskomplement, såsom cykelparkering, tvättstuga, soprum och liknande.  
Detaljplanen medger byggrätt för cirka 1 430 kvadratmeter byggnadsarea och cirka 3 330 kvadratmeter bruttoarea av detta ändamål.
- CB<sub>1</sub>E<sub>1</sub>** Centrum, bostäder dock ej i bottenvåning och transformatorstation. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en viss blandning av bostäder och verksamheter. Bostäder tillåts inte i bottenplan. Syftet är att skapa bottenvåningar med aktiva fasader mot intilliggande gata och längs stadens huvudstråk. I bottenplan tillåts dock transformatorstation eller bostadskomplement, såsom cykelparkering, tvättstuga, soprum och liknande.  
Detaljplanen medger byggrätt för cirka 1 330 kvadratmeter byggnadsarea och cirka 5 320 kvadratmeter bruttoarea av detta ändamål.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



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

- IV** Högsta antal våningar. Våningsantalet anges med romersk siffra. Syftet är att reglera bebyggelsens omfattning och utformning. Med bestämmelsen regleras gaturummens och innergårdarnas proportioner, samtidigt som bestämmelsen uppmuntrar till generösa rumshöjder.

Inom området föreslås att byggnadshöjden i huvudsak fyra våningar. Detta möjliggör en hög exploatering av området, samtidigt som området kan få en mänsklig skala med en visuell och upplevd kontakt mellan gatan och byggnadernas översta våningar. För att markera viktiga hörn och siktlinjer, och på så vis skapa en högre orienterbarhet, tillåts bebyggelsen på vissa platser att gå upp till fem våningar. I mötet med befintlig bebyggelse inom ett kvarter är våningsantalet anpassat till befintlig byggrätts våningsantal. Inom folkparkskvarteret är våningsantalet begränsat till tre våningar i syfte att bevara en öppen rumslighet inom kvarteret.

- f<sub>1</sub>** Byggnadens huvudentréer ska vara vända mot intilliggande gata. Syftet är att öka orienterbarheten i området, öka läsbarheten i byggnaderna och alstra rörelse till stadens gator. Entréerna signalerar en mänsklig närvaro och skapar en stadsmiljö som är vänligare och tryggare.

- p<sub>1</sub>** Byggnaden ska placeras i hela fastighetens gräns mot allmän plats. Byggnad får ej placeras över fastighetsgräns. Fasadlinjen ska utgöra gräns mellan vad som är allmänt och vad som är privat. På så vis skapas tydligt läsbara gränser, vilket säkerställer gatornas offentlighet. Syftet med bestämmelsen är att varje kvarter ska delas in i flera byggnader, för att på så vis skapa goda förutsättningar för ett rikt stadsliv och en variationsrik och småskalig stadsdel.

- p<sub>2</sub>** Huvudbyggnad ska placeras i kvarterets sydvästra hörn i fastighetsgräns mot intilliggande gator. Fasadlinjen ska utgöra gräns mellan vad som är allmänt och vad som är privat. På så vis skapas tydligt läsbara gränser, vilket säkerställer gatornas offentlighet. Syftet med bestämmelsen är att rumsligt definiera båda gaturummen och korsningen genom att placeras över kvarterets sydvästra hörn.

- d<sub>1</sub> 700** Största fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att varje kvarter ska delas in i flera fastigheter med en maximal bredd på 30 meter mot intilliggande gata, för att på så vis skapa goda förutsättningar för ett rikt stadsliv och en variationsrik och småskalig stadsdel. Den småskaliga fastighetsindelningen syftar till att kvarteret ska bestå av flera byggnader med olika fastighetsägare, vilket skapar möjligheter för fler aktörer och människor, med olika förutsättningar och viljor, att vara med och forma staden.
- Alla dessa varierande intressen skapar den dynamik som levande städer består av. På lång sikt kan staden utvecklas till att ha ett fastighetsbestånd med byggnader i olika ålder, skick, ekonomiskt värde och innehåll i takt med att dessa åldras, renoveras, byggs till och byts ut. En småskalig fastighetsstruktur är därför helt grundläggande för att säkerställa en småskalig och blandad stad och skapa förutsättningar för ett rikt stadsliv, både på kort men framförallt på lång sikt.
- v<sub>1</sub>** För bostäder större än 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot innergård. Planbestämmelsens syfte är att säkerställa en god ljudmiljö i bostäderna, i enlighet med gällande förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.
- r<sub>1</sub>** Byggnad får inte rivas. Aktuella byggnader bedöms vara av stort kulturhistoriskt värde och får av denna anledning inte rivas.
- q<sub>1</sub>** Byggnadens karaktär vad gäller volymer, takets form, fasadens komposition, material, dekorativa detaljer så som takhuvar, gesims och övriga element ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att skydda Sommar-teaterns kulturvärden från förvanskning.
- q<sub>2</sub>** Byggnadens reliefer och fasadens komposition mot gatan ska bevaras. Fasader ska vara putsade i ljus kulör med vita, putsade listverk och fönsteromfattningar. Tak ska vara sadeltak med brutna gavelspetsar. Syftet med bestämmelsen är att skydda Folkets hus kulturvärden från förvanskning.
- k<sub>1</sub>** Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller danspaviljongens oktagonala form med pappklätt tak och plåtbeklädd kupol ska bibehållas. Syftet med bestämmelsen är att värna Dansrotundans värden och karaktärsdrag.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

<b>Genomförandetid</b>	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
<b>Fastighetsindelning</b>	Inom området upphör följande tomtindelningsbestämmelser att gälla: 1278K-B:204.

## ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET

<b>Cykelparkering</b>	Cykelparkering ordnas enligt kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm.
-----------------------	---

Cykelparkering för besökare ordnas i gatan i direkt anslutning till samtliga entréer inom planområdet. Kommunen prioriterar rörelser med cykel och attraktiv cykelparkering är en viktig förutsättning för att göra verksamheter tillgängliga.

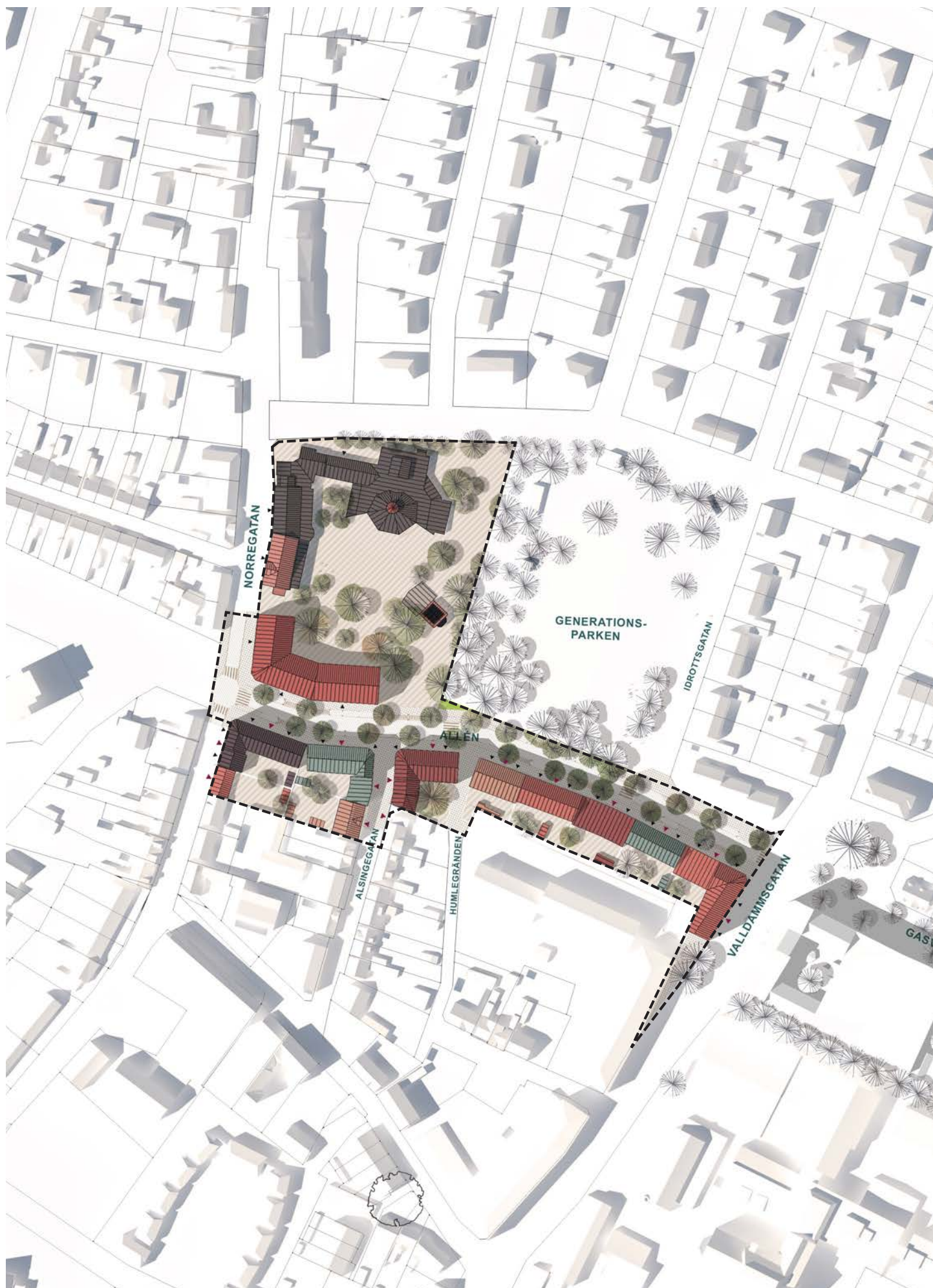
Cykelparkering för boende och arbetare ordnas på kvartersmark i direkt anslutning till varje entré. Syftet är att cykelparkeringen genom sin kvalitet och attraktiva utförande ska bidra till att cykeln blir det självklara förstahandsvalet vid val av transportmedel. Cykelparkering för kollektivtrafikresenärer ordnas i anslutning till busshållplatser.

<b>Bilparkering</b>	Bilparkering ordnas enligt kommunens parkeringsnorm för zon 1. Bilparkering för personer med nedsatt rörelseförmåga ordnas i parkeringsfickor i gatan i anslutning till samtliga entréer i området.
---------------------	--

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

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





SKALA 1:2000

Illustrationsplanen visar ett möjligt  
genomförande av detaljplanen.

# GENOMFÖRANDE

## ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas andra kvartalet 2019. Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Allmän platsmark inom detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

## TEKNISK INFRASTRUKTUR

### *DAGVATTEN*

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Området avvattnas idag via dagvattenledningar i Allén. Från Humlegränd och österut avvattnas området idag till Valldammsgatan. Från Alsingegatan och västerut avvattnas området till Bryggaregatan.

En förutsättning för ytligt rinnande dagvatten, vilket ofta ger en positiv känsla i stadsbilden, är att mark- och gatunivåer har tillräcklig lutning. Planområdet har en generell lutning om cirka 1:250 från öst mot väst. En större förändring av gatunivåer inom planområdet är svår att åstadkomma då anslutning till befintliga nivåer i omgivande bebyggelse begränsar möjligheten att ändra nivåer inom planområdet. En sänkning av befintliga gatunivåer medför även otillräcklig täckning av befintliga ledningar och dyra ledningsomläggningar. En mindre höjning eller att hålla kvar befintlig nivåställning är att föredra.

Planerad byggnation kommer att anslutas till kommunala dagvattenserviser som kopplas i ny huvudledning för dagvatten. Genom att lägga en större huvudledning i Allén kan denna även användas som fördröjningsmagasin för större regn innan vattnet leds vidare västerut mot Bryggaregatan. Vid breddning av leds skyfall i befintliga rinnvägar västerut.

På de instängda innergårdarna, i kvartersmark, kan även finnas möjlighet till fördröjning av dagvatten. Dagvattnet bör även synliggöras i växtbäddar och trädgropar.

### *VA*

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

### *EL OCH ENERGI*

Kommunen planerar för en ny nätstation inom eller i direkt anslutning till planområdet. Transformatorstationen föreslås förläggas inom föreslagen byggrätt med beteckningen CB<sub>1</sub>E<sub>1</sub>.

#### *AVFALLSHANTERING*

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

#### *LEDNINGSOMLÄGGNING*

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

#### *MARKSANERING*

Inom fastigheterna Innerstaden 3:77, Innerstaden 1:62, Norreport 2 samt Norreport 12 finns förhöjda halter av miljöförorenande ämnen. Halterna i förhöjda punkter ligger marginellt över riktvärdet för känslig markanvändning. Miljöavdelningen i Trelleborgs kommun har beslutat att de förhöjda halterna ska åtgärdas i samband med framtida markabeten inom respektive fastighet.

### EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

#### *PLANEKONOMI*

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

Planavgift för fastigheterna Norreport 2 och Norreport 12 kommer att tas ut i samband med bygglov.

#### *EXPLOATERINGSAVTAL*

Exploateringsavtal ska upprättas för privatägd kvartersmark inom planområdet. Detaljplanen kan bara antas av samhällsbyggnadsnämnden om kommunfullmäktige godkänner de exploateringsavtal som tecknas mellan exploatörer och kommunen. Exploateringsavtal mellan Trelleborgs kommun och exploatörer ska reglera villkor för detaljplanens genomförande, uppföljning av åtaganden och kostnadsansvar.

Kommunen ansvarar för iordningställande, drift och underhåll av allmän platsmark och allmänna anläggningar. Exploatören ska ersätta kommunen för kostnader gällande anläggande av allmän platsmark och allmänna anläggningar om dessa är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Fördelning av kostnaderna för iordningställande av allmän platsmark och allmänna anläggningar redovisas i exploateringsavtalet.

Exploatörerna ansvarar för genomförandet med tillhörande kostnader inom kvartersmark.

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

#### *MARKANVISNINGSAVTAL*

Den kommunala mark som kvarstår som kvartersmark kommer anvisas enligt Trelleborgs kommuns riktlinjer och policy för kommunala markanvisningar.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

#### *FASTIGHETSBILDNING*

Planområdet berör fastigheterna Bollen 2, Innerstaden 3:77, Norreport 2 och Norreport 12. Fastigheterna Norreport 2 och Norreport 12 är privatägda. Övriga fastigheter ägs av kommunen. Av planområdets cirka 20 350 kvadratmeter blir cirka 15 150 kvadratmeter kvartersmark och cirka 5 200 kvadratmeter allmän platsmark.

Fastighetsbildning föreslås ske i huvudsak enligt fastighetskonsekvenskartan. Fastighetsbildningsåtgärderna innebär att delar av Innerstaden 3:77 som avser kvartersmark med ändamålen folkpark och skola regleras in i Bollen 2. Delar av Norreport 2 och Norreport 12 som avser allmän platsmark regleras in i Innerstaden 3:77. Delar av Innerstaden 3:77, Bollen 2 och Bollen 12 som avser kvartersmark med ändamålen bostäder och centrumverksamhet styckas av och bildar nya fastigheter i enlighet med detaljplanens fastighetsbestämmelser.

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

#### *RÄTTIGHETER*

Inom planområdet finns inga kända rättigheter.

## ETAPPVIS UTBYGGNAD

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



*Fastighetskonsekvenskartan visar hur marken inom området fördelas som kvartsmark och allmän plats.*

- KVARTERSMARK SOM ÖVERFÖRS TILL ALLMÄN PLATS
- ALLMÄN PLATS SOM KVARSTÅR SOM ALLMÄN PLATS
- KVARTERSMARK SOM KVARSTÅR SOM KVARTERSMARK
- BEFINTLIGA FASTIGHETSGRÄNSER



# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

## BAKGRUND

### *POLITISKA BESLUT*

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

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 06 mars 2018 § 49 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga Bollen 2 m.fl. i enlighet med förvaltningens skrivelse 2018-02-12.

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

### *PLANDATA*

Planområdet ligger i centrala Trelleborg och omfattar cirka 20 350 kvadratmeter. Marken inom planområdet ägs till största delen av Trelleborgs kommun. Två fastigheter, Norreport 2 och Norreport 12, är privatägda.

## BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

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

## RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

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







## STAD OCH SAMHÄLLE

### *PLATSENS HISTORIK*

Planområdet ligger i en del av Trelleborg med stora kulturhistoriska värden. Genom planområdet går Norregatan som är stadens medeltida infart från norr och planområdet utgörs av delar av gamla Folkets park och av ett gammalt järnvägsområde.

Norregatan har kvar sin medeltida sträckning och övergår norr om Hedvägen till Klörupsvägen. Gatan går från Gamla torget obruten hela vägen till Klörup, som fram till 1904 var gemensam tingsplats för Skytts härad och Oxie härad.

När staden expanderade utanför den medeltida stadskroppen blev järnvägslinjen mot Malmö gräns mot det omgärdande jordbrukslandskapet. Övre, som anlades 1886, var stadens andra stationsläge och var det nordligaste av de två; därav namnet - Trelleborg Övre. Stationen låg något öster om planområdet.

Trelleborgs Folkets park är en av Sveriges äldsta folkparker och dess historia började 1897 när den Braconierska gården köptes in för att göras om till ett Folkets hus där Arbetarrörelsen kunde hålla möten och sammankomster. Senare bildades Folkets park, som invigdes 1906. Pengarna till köpet hade samlats in genom försäljning av aktier till Trelleborgs arbetare.

### *KULTURMILJÖ*

Inom planområdet och i gamla Folkets park ligger flera byggnader med särskilt kulturhistoriskt värde.

Den ursprungliga delen av Folkets hus stammar från sent 1800-tal. Byggnaden är en våning hög, med en vindsvåning inrymd under det branta taket. Fasaderna är putsade, avfärgade i gult och har listverk och fönsteromfattningar i vit kulör, samt en markerad sockel. Taket är ett sadeltak med brutna gavelspetsar och belagt med röda takpannor mot gatan respektive röd plåt in mot parken. Folkets hus har byggts om och till vid flera olika tillfällen. Bland annat försågs byggnaden med en frontespis mot gatan 1919, reliefer av Ragnar Näsman 1947 och mot gården har folkets hus byggts ut med en tung byggnadskropp som ersatte den tidigare glasverandan från 1920-tal. Byggnaden har genom sin stora volym, det höga taket och sin harmoniska fönstersättning en tydligt ålderdomlig karaktär. Den utgör en viktig del av arbetarrörelsen i staden och bidrar tillsammans med sommarscenen och danspaviljongen till förståelsen av Folkets parks betydelse framförallt under första halvan av 1900-talet.





*Dansrotundan, till vänster i fotot, och Sommar-teatern, till höger, skyddas med rivningsförbud och skyddsbestämmelser i detaljplanen*



*Gamla Folkets hus skyddas med rivningsförbud och skyddsbestämmelser i detaljplanen*

Sommarteatern är en mycket karaktäristisk byggnad från tidigt 1900-tal, med ett lekfullt och uttrycksfullt formspråk. Byggnaden är uppförd på en hög, putsad källarvåning som tidigare rymde två loger samt packrum. Byggnadskroppen har ett tempellikt anslag med markerade, huvbeklädda hörnpelare, takgesims och en kontrastrik träarkitektur såväl gällande färger som materialets behandling. Större fält bryts av med ljusare detaljer och skapar på så vis en livfull karaktär. Färgsättningen är modern, de få fönstren har satts igen och trädäcket framför scenen har efter utvidgning blivit något dominerande. I övrigt har byggnaden ett mycket välbevarat uttryck och en stor mängd bevarat originalmaterial. Sommar-teatern utgör tillsammans med folkets hus och danspaviljongen en mycket lättavläst enhet som vittnar om Folkets parks historiska funktion som mötesplats.

Den övertäckta danspaviljongen i Folkets park uppfördes 1923 i en typisk, oktagonal form och var då helt fristående. Paviljongen var ursprungligen en mycket lätt och sinnrik byggnad med fasader som till största del bestod av småspröjsade fönster och stående panel. Det höga taket som var öppet upp inock, och som kröntes med en ventilerande kupol bidrog med ljus och luft. Byggnaden har genomgått en rad ovarsamma ombyggnader och är idag klädd med fjällpanel, sammanbyggd med nya byggnadsdelar och har betydligt färre fönster och ljusinsläpp. Den lätta karaktären är bortbyggd, men det pappklädda takets form och takkupolen gör att byggnaden fortfarande är lätt att läsa som just en dansrotunda. Det nära sambandet med Sommar-teatern och Folkets hus gör rotundan till en viktig del av Folkets parks historieberättande och stärker rotundans bevarandevärde.

Konsekvenserna av planförslaget är att de tre byggnaderna, som bedöms vara av kulturhistoriskt värde, skyddas från rivning och förvanskning. Förslaget innebär även att nya byggrätter skapas där det tidigare funnits byggnader längs Alsingegatan och Norregatan. Detta får särskilt stor betydelse längs Norregatan, där gaturummet åter kan byggas samman och förtydligas i korsningen med Allén.

#### *STADSSTRUKTUR OCH LANDSKAPSBILD*

Trelleborgs centrala delar karakteriseras av en i huvudsak sammanhållen stads- och gatustruktur, men det är tydligt att det gamla spårområdet vid Övre utgjort en gräns och har varit en barriär vid stadens utbyggnad. Det gamla spårområdet skapar ett avbrott i den i övrigt sammanhållna gatustrukturen. Flera gator i närområdet slutar i återvändsgränder vilket gör orienterbarheten begränsad. Även längs Norregatan, som sannolikt är stadens mest betydelsefulla historiska koppling i nord-sydlig riktning, finns

en bristfällig orienterbarhet i korsningen med Allén till följd av trafikreglerande utformning. Miljön längs Allén och stora delar av närområdet präglas starkt av byggnader som inte vänder sina framsidor mot intilliggande allmän plats.

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

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

#### *NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN*

Inom gamla Folkets park finns flera gamla träd av stort värde. Längs Allén finns en planterad dubbel trädrad med unga träd. I övrigt finns stora impedimentytor längs Allén, som i huvudsak utgörs av klippt gräs.

I och med detaljplanens genomförande behöver träden längs Allén avverkas. De träd som finns inom gamla Folkets park kan bevaras.

#### *TILLGÄNGLIGHET*

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

#### *KOLLEKTIVTRAFIK*

Området har mycket god tillgång till kollektivtrafik med hög turtäthet. Längs Valldammsgatan, strax öster om planområdet, passerar såväl stads- som regionbussar och till centralstationen är det cirka 12 minuters promenad.

Planförslaget möjliggör för ett stort antal bostäder med närhet såväl till stadsbuss, regionbuss och tåg. Vid ett genomförande av planförslaget

förstärks på så vis resandeunderlaget för framförallt regionbuss och tågtrafiken.

#### *GATUNÄT OCH TRAFIK*

Gatunätet och utformningen av gatorna inom och i närheten av planområdet präglas starkt av Övres tidigare funktion som järnvägsområde. Gatornas utformning i närområdet varierar, men de är genomgående utformade utifrån trafikrörelser. Allén utgör ett särskilt otydligt och överdimensionerat trafikrum som en följd av att det är ett ombyggt spårområde och att framkomligheten i öst-västlig riktning har prioriterats före en hög tillgänglighet i området. Detta får särskilt stora konsekvenser för gående och cyklister, samtidigt som infrastrukturen för dessa i stora delar är bristfällig.

Genom planförslaget skapas förutsättningar för ett integrerat gatunät utan återvändsgränder. På så vis kan Allén bli en mer attraktiv plats samtidigt som tillgängligheten i staden prioriteras framför framkomligheten. I den trafikutredning som genomförts bedöms förslaget inte medverka till någon betydande ökning av flödena i de befintliga stråken i nord-sydlig riktning, längs Norregatan och Valldammsgatan. Den nya kopplingen i öst-västlig riktning till Hesekillegatan, längs Gasverksgatan, innebär däremot att en ny, viktig länk skapas i stadsstrukturen och att flödena kommer öka. Utöver de nya målpunkterna som skapas inom planområdet, kommer gatan fungera som ett gent stråk mellan andra målpunkter i staden. Beroende på andra trafikreglerande åtgärder och åtgärder i infrastrukturen bedöms trafikmängden längs Allén till mellan 3000 och 8500 motorfordon. Det är viktigt att gatorna i området utformas så att de nya rörelserna sker på ett sätt som förstärker stadslivet och gatan som en viktig offentlig plats.

#### *PARKERING*

Delar av planområdet används idag som parkeringsplats för bilar. Parkeringen används i huvudsak av besökare till besöksanläggningen Parken. De beläggningsstudier som gjorts i samband med kommunens arbete med parkeringsstrategin visar att det finns ett generellt överskott på parkeringsplatser för bilar i centrala Trelleborg och att beläggningen i området är mycket låg.

Den markparkering för bilar som finns inom området idag ersätts med byggrätt för förskola. Parkeringsbehov för boende, arbetare och längre besök föreslås lösas i närbelägna parkeringshus genom parkeringsköp av kommunen. Direkt öster om planområdet planeras för ett parkeringshus i upp till fem våningar, som beräknas rymma cirka 250-300 bilparkeringsplatser. Bilparkeringsplatserna i parkeringshuset föreslås samnyttjas mellan boende, besökare och arbetare i området. Konsekvenserna av detta är

att såväl marken som de enskilda parkeringsplatserna kan nyttjas på ett mer effektivt sätt. Det finns en byggrätt för parkeringshus direkt väster om planområdet och kommunen pekar ut ytterligare två centrala parkeringshus i Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 varav ett ingår i kommande etapp i Planprogram för Övre och Stadsparkskvarten.

Angöring för leveranser och bilparkering för besökare med kortare ärenden inom planområdet ordnas i form av parkeringsfickor i gatan. Omfattningen begränsas av andra prioriterade anspråk på gaturummet som till exempel träd, sittplatser och cykelparkering.

#### *SAMHÄLLSSERVICE*

Planområdet ligger direkt norr om Trelleborgs centrum där huvuddelen av stadens handel och samhällsservice finns samlad. Alléns förlängning åt nordväst via Ståstorspsgatan leder till Hedvägen och stadens internhandelsområde som är mer inriktat mot volymhandel. För en hållbar stadsutveckling, med fler lokala arbeten, en starkare lokal ekonomi, en minskad fragmentering av staden, en ökad närhet till samhällsservice, minskat bilberoende och en större blandning av människor rekommenderar UN HABITAT (A new strategy of sustainable neighbourhood planning: Five Principles, 2014) att minst 40 och högst 80 procent av den totala bruttoarean i varje stadsdel och i varje kvarter ska utgöras av verksamheter.

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

#### *BARNPERSPEKTIV*

Förslaget innebär en tät exploatering med en förväntat hög befolkningstäthet samt byggrätt för skola, och förväntas därmed beröra ett stort antal barn.

Detaljplanen möjliggör för en närhet till stadens samhällsservice, som förskolor, skolor och butiker, och till många av stadens offentliga platser.

Detaljplanen säkerställer inte kvaliteten på skolorna eller tillgängligheten. Tillgängligheten är avgörande för barns fysiska aktivitet och möjlighet att ta del av staden, särskilt på ett självständigt vis. Beroende på hur stadens gator utformas och på vilket vis gående och cyklister prioriteras kan staden



antingen bli en stödjande eller hindrande miljö för barns aktiva liv och rörelsefrihet.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### *RISKER OCH STÖRNINGAR*

En riskutredning har genomförts som visar att det är möjligt att utveckla området tillsammans med de befintliga verksamheter som finns inom eller i anslutning till området.

### *OMGIVNINGSBULLER*

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

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

### *SOL OCH SKUGGA*

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

### *LUFTKVALITET*

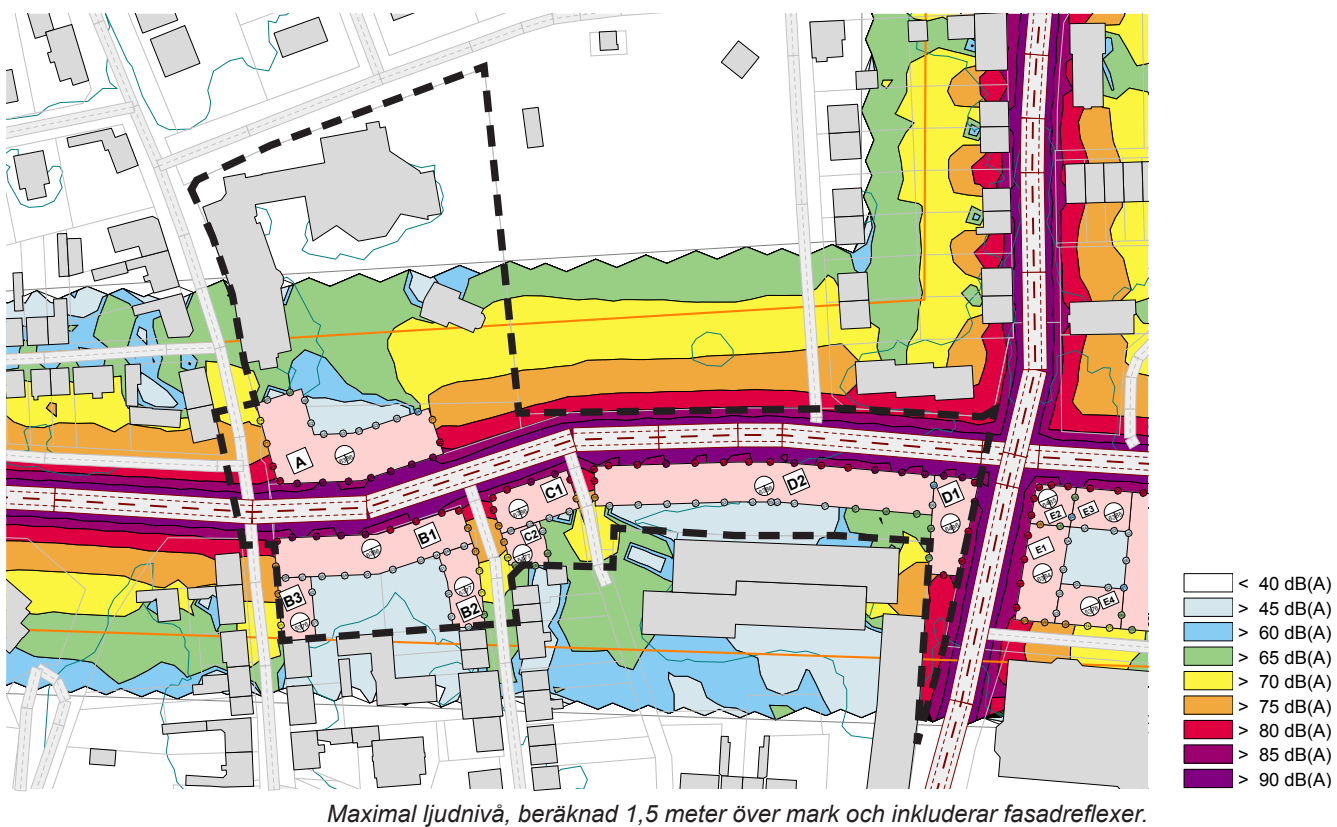
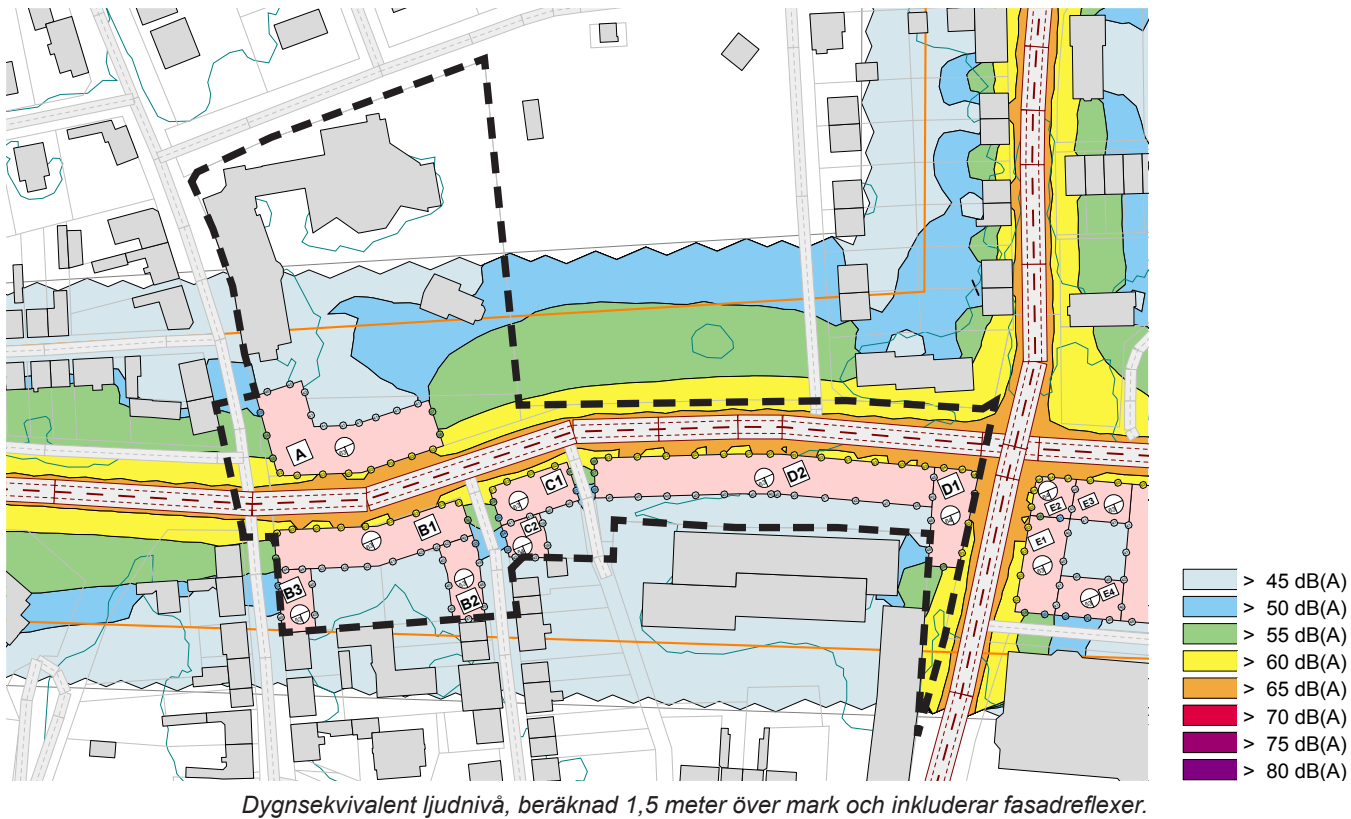
Förslaget bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids.

### *VATTENKVALITET*

Recipienten för det aktuella planområdet är Ståstorpsån.

Planförslaget bedöms sammantaget inte ha någon större påverkan på recipienten och därmed inte bidra till att miljökvalitetsnormer för vatten överskrids.

Kommunen har även ett nyligen antaget regelverk för dagvatten, där



krav ställs på dagvattnets kvalitet då det är påkallat utifrån recipientens status.

#### *SKYFALL*

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

#### *MARKFÖRORENINGAR*

En övergripande markmiljöundersökning har genomförts inom planområdet. Halterna i förhöjda punkter på fastigheterna Innerstaden 3:77, Innerstaden 1:62, Norreport 2 samt Norreport 12 är marginellt över riktvärdet för känslig markanvändning. Miljöavdelningen i Trelleborgs kommun anser dock inte att förhöjningarna, för närvarande, innebär någon risk för vare sig människors hälsa eller miljön.

Miljöavdelningen i Trelleborgs kommun har beslutat att de förhöjda halterna ska åtgärdas i samband med framtida markabeten inom respektive fastighet. En konsekvens av detaljplanens genomförande är således att de konstaterade markföroreningarna inom området avhjälpas.

## TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

#### *MARKBESKAFFENHET*

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

#### *TEKNISK INFRASTRUKTUR*

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

Planens genomförande innebär omläggning av telekablar, optokablar, fjärrvärmeledningar, elkablar samt VA-ledningar i Allén.



## UNDERLAG TILL PLANARBETET

### ÖVERSIKTSPLAN

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

### PLANPROGRAM

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

### GÄLLANDE DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER

Hela området är planlagt sedan tidigare. I de delar som planområdet avser ersätter detaljplanen, efter att den vunnit laga kraft, helt eller delvis följande detaljplaner: A 9, A 141, A 191, A 200 och A 201.

Planområdet berör en mindre del av tomtindelningsbestämmelserna för kvarteret Norreport, akt nr. 1278K-B:204. I de delar som planområdet avser upphör tomtindelningsbestämmelserna att gälla och ersätts med de fastighetsbestämmelser som införs med den nya detaljplanen.

### UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » *Dagvattenutredning Övre, Ramböll, 2018-05-28*
- » *Trafikbuller Trelleborg Övre, Sweco, 2018-07-04*
- » *Gestaltningförslag för Övre och Stadsparkskvarteren, Arkitema Architects och Lendager Group, 2017-03-03*
- » *Gestaltningförslag för Övre och Stadsparkskvarteren, Gehl Architects, 2017-03-03*
- » *Gestaltningförslag för Övre och Stadsparkskvarteren, Okidoki! arkitekter, 2017-03-03*
- » *Underlag för Övre: Klimatanpassning, förnybar energi & energioptimering, Tyréns, 2016-11-25*
- » *Kulturmiljöanalys Trelleborg Övre, God Bostad Kulturmiljökonsult, 2016-07-07*
- » *Markteknisk undersökningsrapport (MUR), WSP, 2016-05-27*

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

## MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

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



