

DETALJPLAN FÖR
BOLLEN 2 M.FL.

"FÖRSKOLA OCH ALLÉN" - TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT

Fredrik Magnusson

Gunnar Göransson

Oskar Anselmsson

Oskar Duvetorp

PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

Samrådsredogörelse

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.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Processen ser ut så här:



INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG	4
PLANENS SYFTE	4
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	6
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	7
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	9
ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET	10
 GENOMFÖRANDE	 12
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
TEKNISK INFRASTRUKTUR	12
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	15
FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	16
ETAPPVIS UTBYGGNAD	16
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	 19
BAKGRUND	19
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	20
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	20
STAD OCH SAMHÄLLE	20
HÄLSA OCH SÄKERHET	26
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	28
UNDERLAG TILL PLANARBETET	29
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	30

PLANFÖRSLAG

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att förtäta en central del av Trelleborg, till skapa allmän plats som binder samman staden samt möjliggöra att området omvandlas till funktionsblandad stadsbebyggelse.

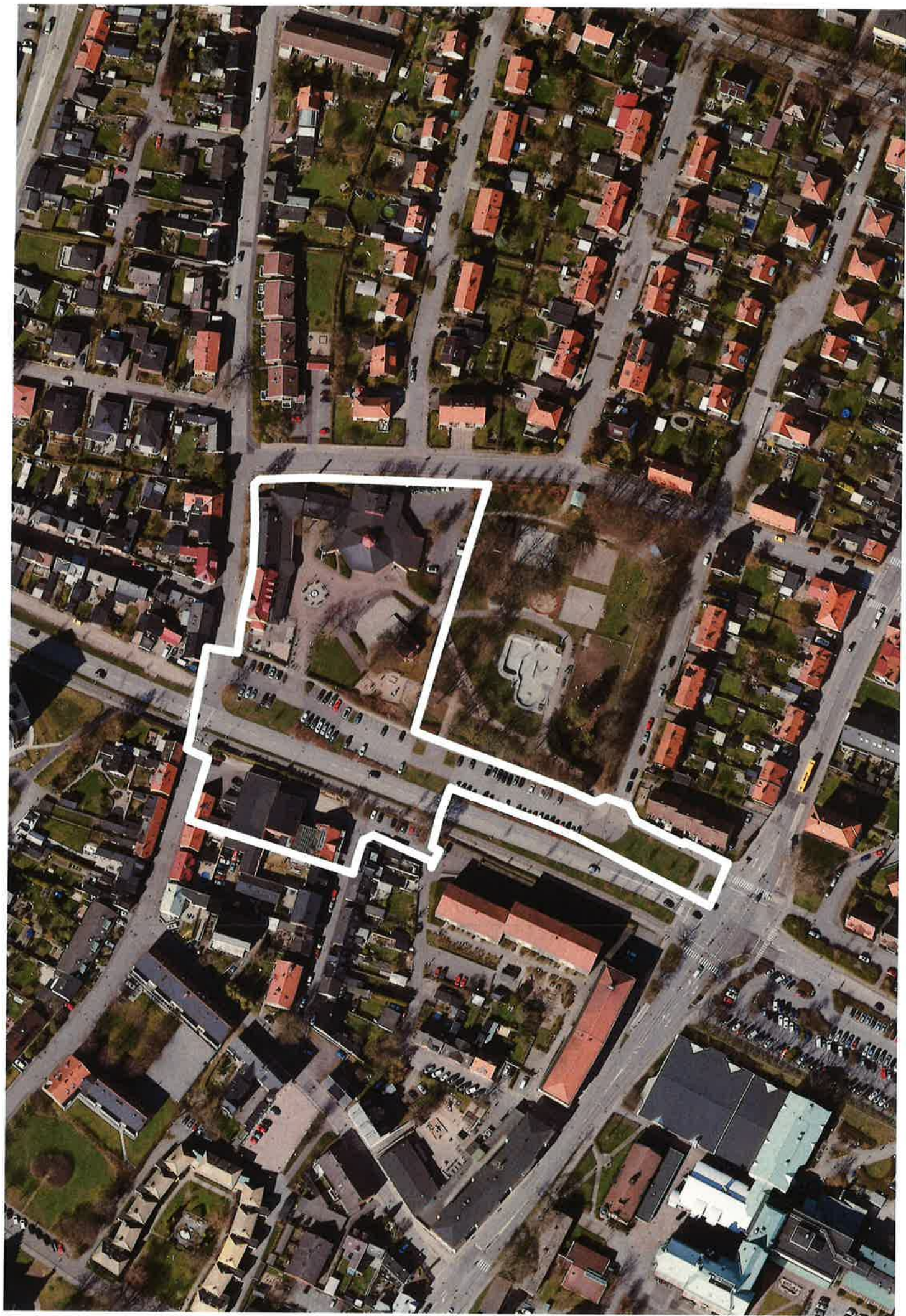
STADSBYGGNADSFÖRSLAG

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 bebyggas med flera 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.



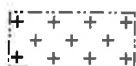
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- 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

- BC** Bostäder och centrum. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en blandning av bostäder och verksamheter.
Detaljplanen medger byggrätt för cirka 2 125 kvadratmeter byggnadsarea och cirka 6390 kvadratmeter bruttoarea av detta ändamål.
- R₁S** 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.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



Marken får endast förses med uthus i högst en våning. Mindre utskjutande byggnadsdelar tillåts. Syftet med bestämmelsen är att reglera djupet på huvudbyggnadernas byggrätter, för att på så vis säkerställa innergårdarnas mått, men ändå tillåta en flexibilitet med mindre utskjutande delar såsom trapphus och dylikt.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa lämpliga proportioner på gaturummet, där förhållandet mellan gatans bredd och husens höjd ut mot huvudstråken blir cirka 1:1 och ut mot sidogatorna cirka 1:1,5.

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 regleras till 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. I mötet med befintlig bebyggelse inom två 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.

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

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

p₁ Byggnaden ska placeras i hela fastighetens gräns mot allmän plats. Syftet är att fasadlinjen ska utgöra gräns mellan vad som är allmänt och vad som är privat och på så vis skapas tydligt läsbara gränser. Detta säkerställer gatornas offentlighet.

p₂ Byggnad får inte placeras över fastighetsgräns, bortsett från utkragande byggnadsdelar. Syftet är att fastigheterna ska fungera självständigt i förhållande till sina grannfastigheter.

p₃ 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 byggnaden placeras i kvarterets sydvästra hörn.

d, 850 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.

v₁ För bostäder större än 35 kvadratmeter och där ekvivalent ljudnivå överskrider 60 dBA vid minst en fasad ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Planbestämmelsens syfte är att säkerställa en god ljudmiljö i bostäderna, i enlighet med gällande förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

r₁ Byggnad får inte rivas. Aktuella byggnader bedöms vara av stort kulturhistoriskt värde och får av denna anledning inte rivas.

- q₁** 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.
- q₂** 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.
- k₁** 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.
- n₁** Marken får inte användas för bilparkering, bortsett från parkeringsplatser för rörelsehindrade. På innergårdarna tillåts inte parkering med bil, med syftet att istället lösa bilparkering på ett samnyttjat vis och säkerställa innergårdarnas vistelsekvaliteter.
- m₁** För skolgård ska 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas på de delar som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en god ljudmiljö för skolgården.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid** Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
- Fastighetsindelning** Inom området upphör följande tomtindelningsbestämmelser att gälla: 1287K-B:204.
- a₁** Bygglov får inte ges för bostäder förrän markförorening åtgärdats. Syftet är att säkerställa markens lämplighet för de föreslagna användningsbestämmelserna.

ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET

Cykelparkering

Cykelparkering ordnas enligt kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm.

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

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

Bilparkering

Bilparkering ordnas enligt kommunens parkeringsnorm för zon 1.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade kan ordnas på kvartersmark eller om möjlighet finns och om det bedöms som lämpligt i parkeringsfickor i gatan.

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.



GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas under våren 2020. 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

Utbyggnaden av planområdet kommer kräva förstärkning i elnätet. Ingen ny transformatorstation krävs inom planområdet men befintlig station i Generationsparken utanför planområdet kommer behöva en uppgradering.

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. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras enligt befintliga avtal och efter förhandling med respektive ledningsägare.

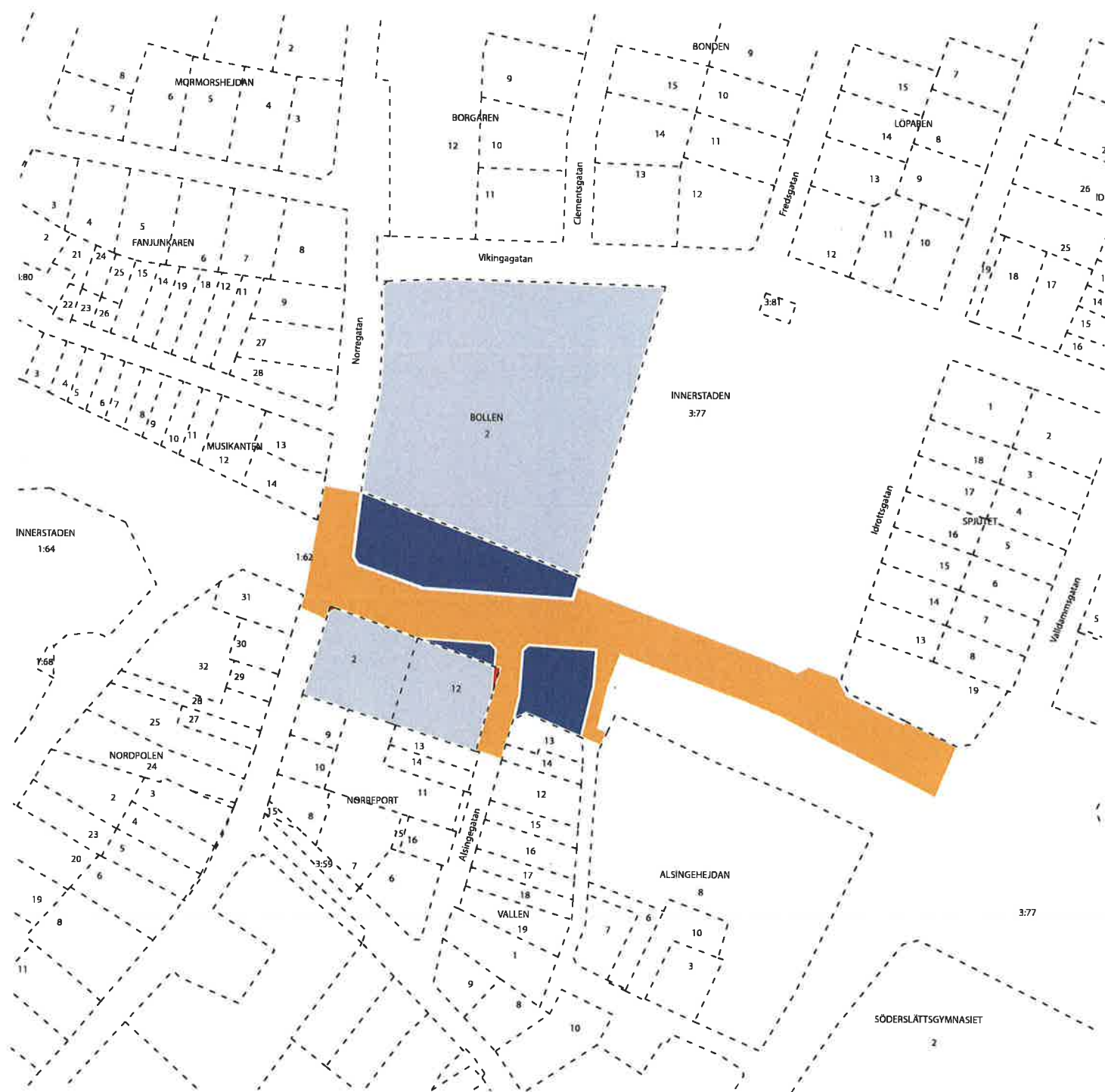
En förstudie av ledningsomläggning inom planområdet (Bengt Lander, 2018-08-30) har genomförts. I förstudien konstateras att gaturummet mellan bebyggelsen är väl tilltaget och ger goda förutsättningar för att nyanläggning och omläggning av den tekniska, underjordiska infrastrukturen kan ges goda samordningsförutsättningar samtidigt som en stor frihet ges vid utformning av det offentliga rummet inom området.

Inom planområdet kommer följande ledningar i konflikt med ny bebyggelse eller med ny infrastruktur och kommer behöva läggas om:

- Teleledningar i Allén
- Fjärrvärmeledningar i Allén
- Optoledningar i Allén
- Elledningar i Allén
- Råvattenledning i Allén
- Spillvattenledning i Allén
- Dagvattenledningar i Allén

MARKSANERING

Inom fastigheterna Innerstaden 3:77, Innerstaden 1:62, Norreport 2 samt Norreport 12 finns förhöjda halter av miljöförorenande ämnen. Vid markprover har halter av PAH, kadmium zink och bly som ligger marginellt över riktvärdet för känslig markanvändning (KM) uppmätts. För att säkerställa att marken är lämplig att bebygga med bostäder och skola införs utökad lovplikt för de användningsytor som tillåter bostäder eller skola.



SKALA 1:2000

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

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

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, Innerstaden 1:62, Norreport 2 och Norreport 12. Fastigheterna Norreport 2 och Norreport 12 är privatägda. Övriga fastigheter ägs av kommunen. Av planområdets cirka 17 350 kvadratmeter blir cirka 12 150 kvadratmeter kvartersmark och cirka 5200 kvadratmeter allmän platsmark.

Fastighetsbildning föreslås ske i huvudsak enligt fastighetskonsekvenskartan (s.14). 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, Norreport 2 och Norreport 12 som avser kvartersmark med ändamålen bostäder och centrumverksamhet styckas av och bildar nya fastigheter i enlighet med detaljplanen.

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 del i kommande utbyggnadsetapp av utbyggnaden av programområdet.



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

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 den 6 mars 2018 § 49 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga Bollen 2 m.fl. i enlighet med förvaltningens skrivelse 2018-02-12.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 16 oktober 2018 § 191 att låta samråda om planförslaget. Samrådstiden pågick mellan den 29 oktober och 26 november 2018.

Den 12 mars 2019 § 43 informerades samhällsbyggnadsnämnden om pågående detaljplanearbete inom "Övre och Stadsparken" med förslag till fortsatt inriktning. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att lägga informationen till handlingarna.

Den 7 januari 2020 § 18 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att granskningshandlingarna skulle utarbetas i enlighet med styrgruppens beslut tagna den 8 oktober 2019.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 11 februari 2020 § 38 att godkänna samrådsredogörelsen, samt att ställa ut föreliggande planförslag för granskning enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen. Detaljplanens granskningstid var mellan den 24 februari och den 23 mars 2020.

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.

DELNING AV PLANOMRÅDET

Infört antagandet av denna detaljplan har en del av det tidigare planområdet i sydöst lyfts bort. För den bortlyftna delen har en ny granskning bedömts som nödvändig till följd av de förändringar av det tidigare granskningsförslaget som föreslagits.

PLANDATA

Planområdet ligger i centrala Trelleborg och omfattar cirka 17 350 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.

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.

Fastighetsstrukturen 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. Kommunen genomförde en inventering av träden inom planområdet i augusti 2018 (Tekniska förvaltningen, augusti 2018). Inventeringen visar att trädplanteringarna inte uppfyller kännetecknen för biotop Allé som anges i Naturvårdsverkets Beskrivning och vägledning för biotopen Allé.

I artportalen finns det inrapporterat en förekomst av den skyddade arten luddvårlök inom planområdet. En översiktlig inventering av luddvårlök (Mirja Ullvig, 2019-04-03) genomfördes av kommunekolog och floraväktarna i april 2019. Inga fynd av luddvårlök noterades inom planområdet. Det konstaterades att den fyndplats som rapporterats i artportalen som ligger

inom planområdet inte är en gynnsam miljö för luddvårlök. Öster om planområdet i Generationsparken finns en till fyndplats för luddvårlök. Vid inventeringen kunde det konstateras att luddvårlök fanns på den platsen. Den förekomsten berörs dock inte av aktuell detaljplan.

I övrigt finns stora impedimenttytor 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 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. Det är inte konstaterat, men sannolikt används parkeringen i huvudsak av besökare till besöksanläggningen Parken. De beläggningsstudier som gjorts i samband med kommunens parkeringsstrategiarbete 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. Parkerings efterfrågan och -behov för boende, arbetare och längre besök kan bland annat hanteras i närbelägna parkeringshus och i det övriga parkeringssystemet i centrum. Direkt öster om planområdet finns en byggrätt för ett parkeringshus i upp till fem våningar, med ett möjligt parkeringsutbud på 250-300 bilparkeringsplatser. Genom att styra efterfrågan på bilparkering till exempelvis parkeringshus, där parkeringsplatserna kan samnyttjas i högre utsträckning, kan marken såväl som de enskilda parkeringsplatserna nyttjas på ett mer effektivt sätt. Det finns även en annan, befintlig byggrätt för parkeringshus direkt väster om planområdet och kommunen har i sitt översiktsplanarbete reserverat mark för ytterligare två centrala parkeringshus.

Angöring för leveranser och bilparkering för besökare med kortare ärenden inom planområdet föreslås 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 klustrat. I stadens centrala delar utgörs cirka 30 procent av den totala bruttoarean av lokaler. Dessa siffror inkluderar inte lokaler för offentlig service. Åt nordväst, längs Hedvägen, finns ett handelsområde som är mer inriktat mot volymhandel. För en hållbar stadsutveckling, med fler lokala arbeten, en starkare lokal ekonomi, en minskad fragmentering av staden, en ökad närhet till samhällsservice,

minskat bilberoende och en större blandning av människor rekommenderar UN HABITAT (A new strategy of sustainable neighbourhood planning: Five Principles, 2014) att minst 40 procent av den totala bruttoarean i varje stadsdel och i varje kvarter ska utgöras av verksamheter. I Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 är den övergripande målstrategin för staden att bygga tät blandstad nära befintlig service, infrastruktur och kollektivtrafik. Gasverksgatan, Allén och dess förlängning pekas ut som ett särskilt viktigt stråk för funktionsblandning.

Utifrån detaljplanens utformning bedömer förvaltningen det som svårt att uppnå de övergripande målen om blandstad i gällande fördjupad översiktsplan. I detaljplanen ställs inga krav på verksamhetslokaler. Förslaget möjliggör för centrumverksamheter i hela planområdet men utifrån kommunens krav är sannolikheten låg att området utvecklas till en funktionsblandad stadsdel. Risken bedöms som stor att området utvecklas till ett i huvudsak renodlat bostadsområde. Gasverksgatan, Allén och dess förlängning riskerar därmed inte att utvecklas till ett stråk enligt kommunens övergripande målstrategi om att bygga tät blandstad. Detta får långtgående konsekvenser för måluppfyllelsen i översiktsplanen och för framtida stadsutvecklingsområden västerut, där förutsättningarna för blandstad minskar om det nu aktuella området inte utvecklas till en funktionsblandad stadsbebyggelse. Det är viktigt att kommunen i kommande markanvisningsprocesser arbetar för en högre andel verksamhetslokaler än vad detaljplanen säkerställer.

BARNPERSPEKTIV

Förslaget innebär en tät exploatering med en förväntat hög befolkningstäthet samt byggrätt för skola, och förväntas därmed beröra ett stort antal barn. Genom sin lokalisering möjliggör detaljplanen för en närhet till stadens övriga bostäder och samhällsservice, som förskolor, skolor och butiker samt till många av stadens offentliga platser.

Närheten mellan olika målpunkter är en grundförutsättning för barns tillgång till staden. Detaljplanen säkerställer dock 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

Till planprogrammet som ligger till grund för detaljplanen genomfördes en riskutredning (Säkerhetspartner, 2016-05-16). Utredningen visar att det är möjligt att utveckla området tillsammans med de befintliga verksamheter som finns inom eller i anslutning till planprogramsområdet. Inom planområdet för DP 242 finns inga riskkällor men inom planprogramsområdet finns en bilverkstad och en drivmedelsstation som identifierats som riskkällor. Från särskilda delar av drivmedelsstationen på fastigheten Lokstallet 1, öster om planområdet för DP 242, krävs med nuvarande förutsättningar som mest ett skyddsavstånd på 25 meter från riskkällorna till bostäder, kontor, och liknande verksamheter. Till svårutrymda lokaler som skolor, publika lokaler och liknande krävs med nuvarande förutsättningar som mest ett skyddsavstånd på 100 meter. Inga delar av planområdet med byggrätt ligger inom angivet skyddsavstånd. Skyddsavståndet får bara konsekvenser för fastigheten Lokstallet 1 och de förtätningsmöjligheter som föreslås på fastigheten Lokstallet 1 i Planprogram för Övre och Stadsparkskvarteren.

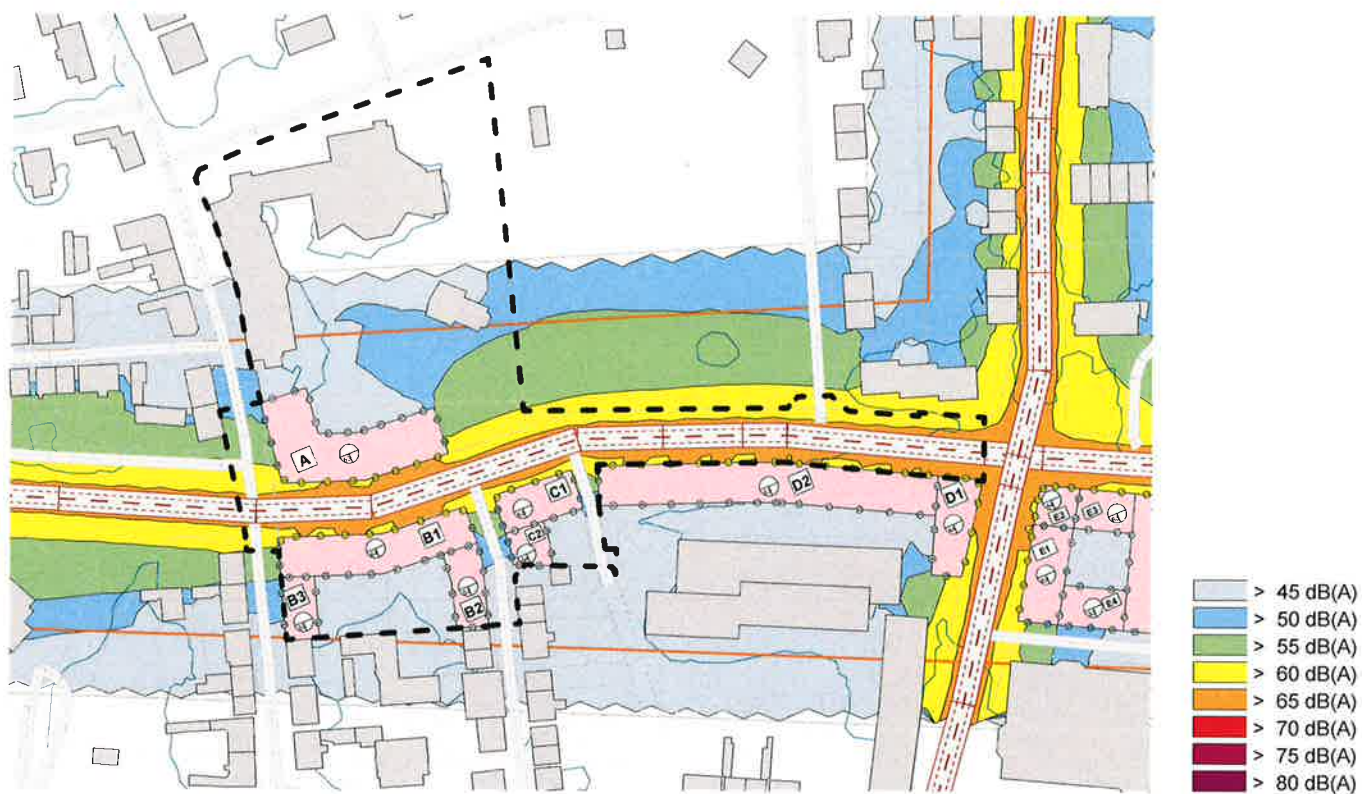
OMGIVNINGSBULLER

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).

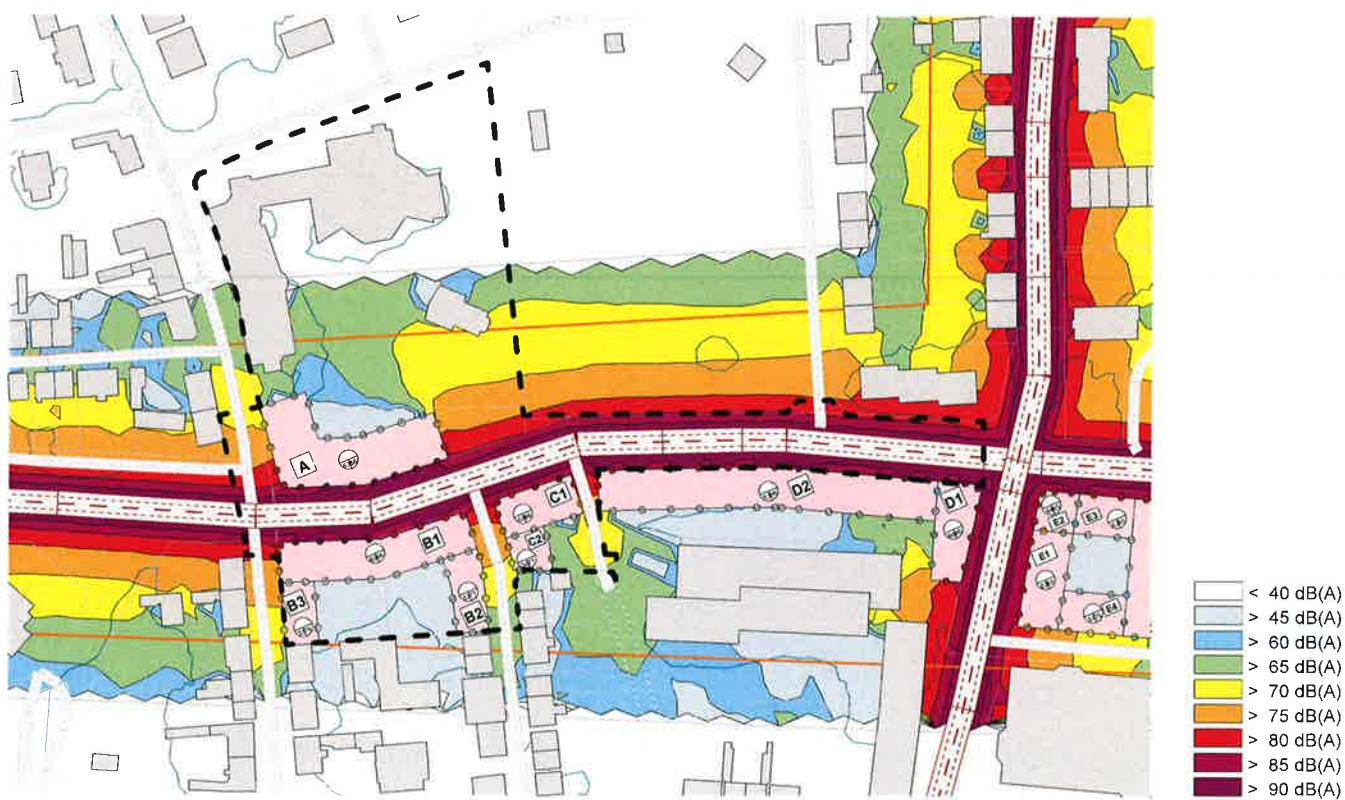
I förslaget säkerställs att bebyggelsen placeras så att den skärmar av bullrets spridning, vilket skapar goda förutsättningar för tysta sidor och utemiljöer. För att uppnå bestämmelserna i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216) får det i vissa lägen enbart finnas lägenheter om 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.



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



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

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. Planbestämmelse som reglerar att bygglov för bostäder eller skola inte får ges innan markförorening är åtgärdad säkerställer markens lämplighet.

De förhöjda halterna kommer därför åtgärdas i samband med framtida byggnation 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 utpekad 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 och A 200.

Planområdet berör en mindre del av tomtindelningsbestämmelserna för kvarteret Norreport, akt nr. 1287K-B:204. I de delar som planområdet avser upphör tomtindelningsbestämmelserna att gälla.

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*
- » *Parkeringsutredning Trelleborgs centrum, Ramböll, 2019-05-08*
- » *Förstudie av kabel- och ledningssamordning inom planområdet, Bengt Lander, 2018-08-30*
- » *Trädinventering Planområde DP 242, Planområde DP 234, Tekniska förvaltningen, augusti 2018*
- » *Översiktlig inventering av Luddvårök, Generationsparken, Mirja Ullvig, 2019-04-03*

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

- » *Fredrik Magnusson, planarkitekt*
- » *Gunnar Göransson, planarkitekt*
- » *Oskar Anselmsson, planarkitekt*
- » *Oskar Duvetorp, planarkitekt*
- » *Mårten Olsson, tillväxtchef*
- » *Natali Georgievski, exploateringsingenjör*
- » *Emy Olofsson, exploateringsingenjör*
- » *Viktor Rosengren, exploateringsingenjör*
- » *Jan-Åke Persson, projekteringsingenjör*
- » *Ylber Zeqiri, projekteringsingenjör*
- » *Hans Lilja, projekteringsingenjör*

