

DETALJPLAN FÖR  
**DEL AV INNERSTADEN 3:77**

---

"KVARTERET ALSINGEHEJDAN" - TRELLEBORGS KOMMUN



## PLANARKITEKT

Fredrik Magnusson

Gunnar Göransson

Oskar Anselmsson

Oskar Duvetorp

## PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

## 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 utökat förfarande 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	6
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	8
ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET	8
 GENOMFÖRANDE	 10
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
TEKNISK INFRASTRUKTUR	10
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
ETAPPVIS UTBYGGNAD	12
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	 14
BAKGRUND	14
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	15
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	15
STAD OCH SAMHÄLLE	15
HÄLSA OCH SÄKERHET	20
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	22
UNDERLAG TILL PLANARBETET	23
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	24

# PLANFÖRSLAG

## PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och centrumverksamheter.

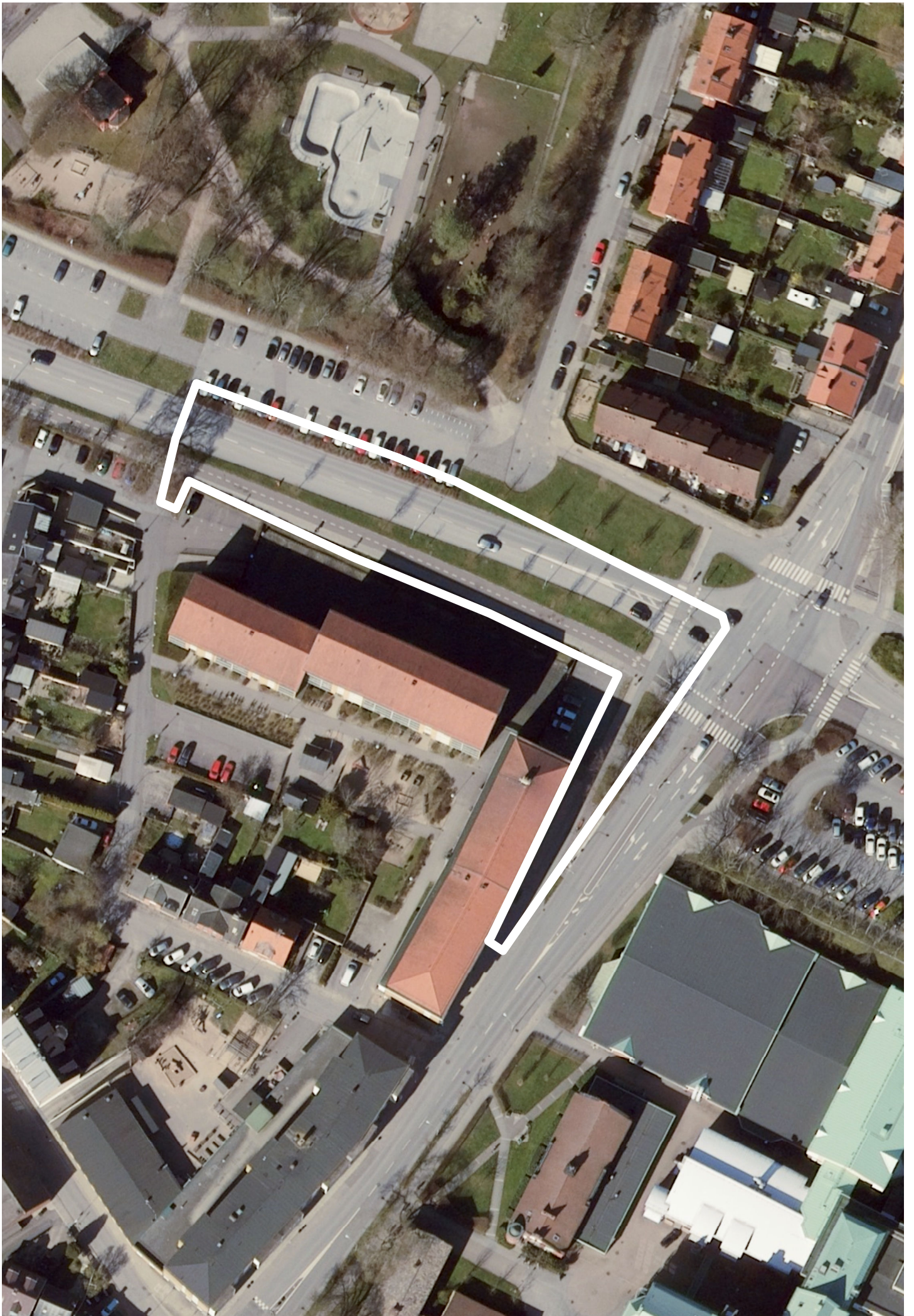
## STADSBYGGNADSFÖRSLAG

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

Bebyggelsen inom planområdet 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.

NÄSTA SIDA: *Planområdet ligger mitt i centrala Trelleborg och utgör en förlängning av stadskärnan.*







## ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

**GATA** Gata. Gatorna utgör stadens viktigaste offentliga platser.

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

**BC** Bostäder och centrum. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en blandning av bostäder och verksamheter.

Detaljplanen medger byggrätt för cirka 1 750 kvadratmeter byggnadsarea och cirka 7 650 kvadratmeter bruttoarea av detta ändamål.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

**e<sub>1</sub>** Marken får inte förses med byggnad, utöver uthus i högst en våning och underjordiskt garage. Mindre utskjutande byggnadsdelar tillåts. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för underjordiskt garage samtidigt som djupet på huvudbyggnadernas byggrätter regleras. På så vis säkerställs innergårdarnas mått samtidigt som en flexibilitet med mindre utskjutande delar såsom trapphus och dylikt tillåts.



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.

**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. För att markera ett viktigt hörn och viktiga siktlinjer, och på så vis skapa en högre orienterbarhet, tillåts bebyggelsen på en plats att gå upp till fem våningar.

- 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.
- f<sub>2</sub>** Lägsta 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.
- p<sub>1</sub>** 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.
- p<sub>2</sub>** Byggnad får inte placeras över fastighetsgräns, bortsett från utkragande byggnadsdelar. Syftet är att fastigheterna ska fungera självständigt i förhållande till sina grannfastigheter.
- v<sub>1</sub>** 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.
- b<sub>1</sub>** Underjordiskt garage ska utföras med planterbart bjälklag. Syftet med bestämmelsen är att se till så att bostäderna inom fastigheten kan nyttja innergården till friyta även om underjordiskt garage uppförs.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid** Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
- a<sub>1</sub>** 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.

Planförslaget tillåter underjordiskt parkeringsgarage inom kvartersmarken vilket möjliggör för parkering inom den egna fastigheten.





## GENERATIONS- PARKEN

ALLÉN

IDROTTS  
GATAN

ALLSINGEGATAN

HUMLEGRÄNDEN

VALLDAMMSGATAN



SKALA 1:1000

Illustrationsplanen visar ett möjligt  
genomförande av detaljplanen.

# 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 och i Valldammsgatan
- Fjärrvärmeledningar i Allén och i Valldammsgatan
- Optoledningar i Allén
- Elledningar i Allén och Valldammsgatan
- Råvattenledning i Allén
- Spillvattenledning i Allén
- Dagvattenledningar i Allén

#### *MARKSANERING*

I den gamla banvallen inom fastigheten Innerstaden 3:77 finns förhöjda halter av miljöförorenande ämnen. Vid markprover i närområdet 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 för ändrad markanvändning införs utökad lovplikt inom kvartersmarken.

## EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### *PLANEKONOMI*

Framtagandet av detaljplanen bekostas av kommunen.

### *MARKANVISNINGSAVTAL*

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

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### *FASTIGHETSBILDNING*

Planområdet berör del av fastigheten Innerstaden 3:77. Fastigheten ägs av kommunen. Av planområdets cirka 3150 kvadratmeter blir cirka 2 750 kvadratmeter kvartersmark och cirka 400 kvadratmeter allmän platsmark.

Fastighetsbildning föreslås ske i huvudsak enligt fastighetskonsekvenskartan (s.13). Fastighetsbildningsåtgärderna innebär att delar av Innerstaden 3:77 som avser kvartersmark med ändamålen bostäder och centrumverksamhet styckas av och bildar nya fastigheter i enlighet med detaljplanen.

### *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.

NÄSTA SIDA: *Fastighetskonsekvenskartan visar hur marken inom området fördelas som kvartersmark och allmän plats.*



BOLLEN

2

INNERSTADEN

3:77

1

18

17

SPJUTET

16

15

6

14

7

13

8

19

Idrottsgatan

13

14

12

15

16

17

18

VALLEN

19

1

9

8

10

ALSINGEHEJDAN

8

6

10

3

7

SÖDERSLÄTTSGYMNASIET

2



SKALA 1:1000

- ALLMÄN PLATS SOM KVARSTÅR SOM ALLMÄN PLATS
- ALLMÄN PLATS SOM ÖVERFÖRS TILL 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 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 utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Det är Samhällsbyggnadsnämnden i Trelleborgs kommun som fattar beslut om samråd och granskning. Kommunfullmäktige i Trelleborgs kommun beslutar om antagande.

### *DELNING AV PLANOMRÅDET*

Det aktuella planområdet har tidigare ingått i ett större planområde. Det större planområdet har efter granskning delats i två. Inom det nu aktuella planområdet har en andra granskning bedömts som nödvändig till följd av de ändringar för som föreslagits.

### *PLANDATA*

Planområdet ligger i centrala Trelleborg och omfattar cirka 3 150 kvadratmeter. Marken inom planområdet ägs av Trelleborgs kommun.

## 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. Planområdet har tidigare varit en del av ett järnvägsområde, Trelleborg Övre, stadens andra stationsläge. När Trelleborg stad under slutet av 1800-talet 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 aktuellt planområde. Väster om planområdet går Norregatan som är stadens medeltida infart från norr. 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.

Nordväst om planområdet ligger gamla Folkets Park som är en av Sveriges äldsta folkparker.

### *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. Miljön längs Allén och stora delar av närområdet präglas starkt av byggnader som inte vänder sina framsidor mot intilliggande allmän plats.

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.

#### *FASTIGHETSINDELNING*

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.

I planprogrammet för Över och Stadsparkskvarteren, vilket aktuellt planområde utgör en deletapp av, beskrivs att kvarteren ska delas in i flera fastigheter och att detta ska göras i efterföljande detaljplaner.

Syftet med fastighetsindelningen beskrivs som de grundläggande ramarna för staden och dess byggnader, med effekt på allt från stadens övergripande utveckling ner på den enskilda byggnadens utformning och funktion. Genom att reglera största fastighetsstorlek säkerställer detaljplanen grundläggande förutsättningar för mångfald i form av, vad som i planeringssammanhang benämns som, en hög spatial kapacitet. Den spatiala kapaciteten i form av antalet och storleken på fastigheterna berättar om stadens potential att rymma en mångfald av människor och utvecklingsstrategier för de olika fastigheterna. Detta är till exempel grundläggande förutsättningar för den ekonomiska diversitet som finns i många av våra städer. Fler och mindre fastigheter ger förutsättningar för en sund konkurrens och för fler att bygga, förvalta och utveckla staden och dess byggnader. Detta kan i sin tur ge en ökad variation i byggnadsbeståndet, med olika insidor som återspeglas i varierande fasader, och i slutändan en stad som både ser ut att vara och fungerar småskaligt. Detta är en konkretisering av det som i kommunens översiktsplan benämns som "bebyggelse i mänsklig skala" (Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs Stad 2025, 2014-05-26, s.45), vilket i sin tur skapar ramarna för skalan på och variationen i stadens sociala sammanhang. Bestämmelsen om största fastighetsstorlek säkerställer att det finns grundförutsättningar för att dela in staden i fler och mindre sociala sammanhang, vilket skapar en starkare gemenskap och större trygghet i människors boendemiljöer. En målsättning för Övre och Stadsparkskvarteren har varit gator med

ett rikt stadsliv. Fastighetsstrukturen har en avgörande roll för hur aktiva gaturummen blir, där fler fastigheter förutsätter fler anslutningar mellan gatan och kvarteret, vilket i sin tur ger en högre entrétäthet, livliggör gatorna och ökar intensiteten i flödet av människor. Stora fastigheter riskerar att lämna vissa gator helt entrélösa och tomma på mänsklig närvaro. Fastighetsstrukturen tillsammans med gatustrukturen är dessutom stadens mest beständiga strukturer. En småskalig fastighetsstruktur, där fastigheterna är självständiga i förhållande till varandra, skapar förutsättningar för en stad som är anpassningsbar och därmed en stad som kan förändras och är motståndskraftig över tid.

I aktuell detaljplan regleras inte fastighetsstorleken genom någon planbestämmelse vilket innebär att de grundläggande förutsättningar som beskrivs ovan inte säkerställs i detaljplanen.

#### *NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN*

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 övrigt finns stora impedimenttytor längs Allén, som i huvudsak utgörs av klippt gräs.

I och med detaljplanens genomförande behöver träden längs Allén avverkas.

#### *TILLGÄNGLIGHET*

Området är i huvudsak plant med små höjdskillnader, vilket skapar goda förutsättningar för en god, fysisk tillgänglighet.

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 Valldamsgatan, strax öster om planområdet, passerar såväl stads- som regionbussar och till centralstationen är det cirka 12 minuters promenad.

Planförslaget möjliggör för bostäder och verksamheter 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 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 flyttas Allén norrut och smalnas av, vilket tillsammans med den nya bebyggelsen söder om gatan skapar ett intimare gaturum.

#### *PARKERING*

Inom planområdet finns ingen parkering idag. Parkeringsplatser ska anordnas enligt kommunens parkeringsnorm. Inom planområdet möjliggörs för underjordiskt garage, där bilparkering kan erbjudas utifrån eventuell efterfrågan. Direkt öster om planområdet finns även en byggrätt för ett stort 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 detaljplanens 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 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 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

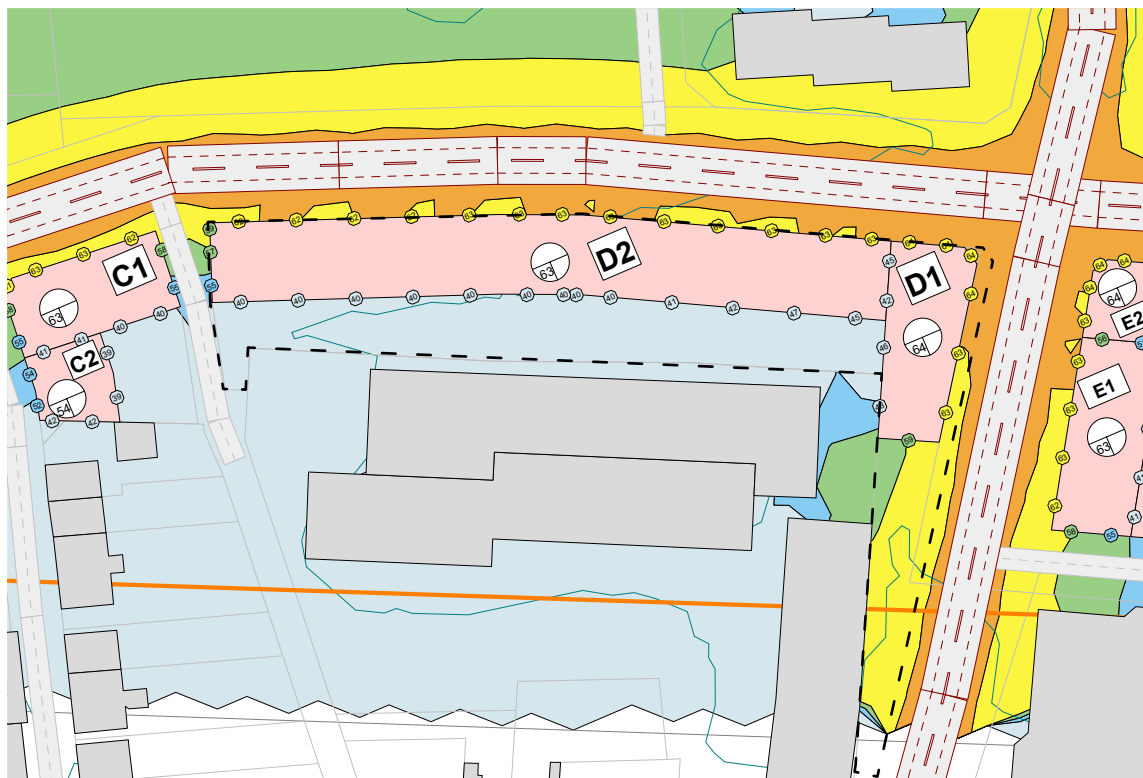
### *RISKER OCH STÖRNINGAR*

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 275 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 275, 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.

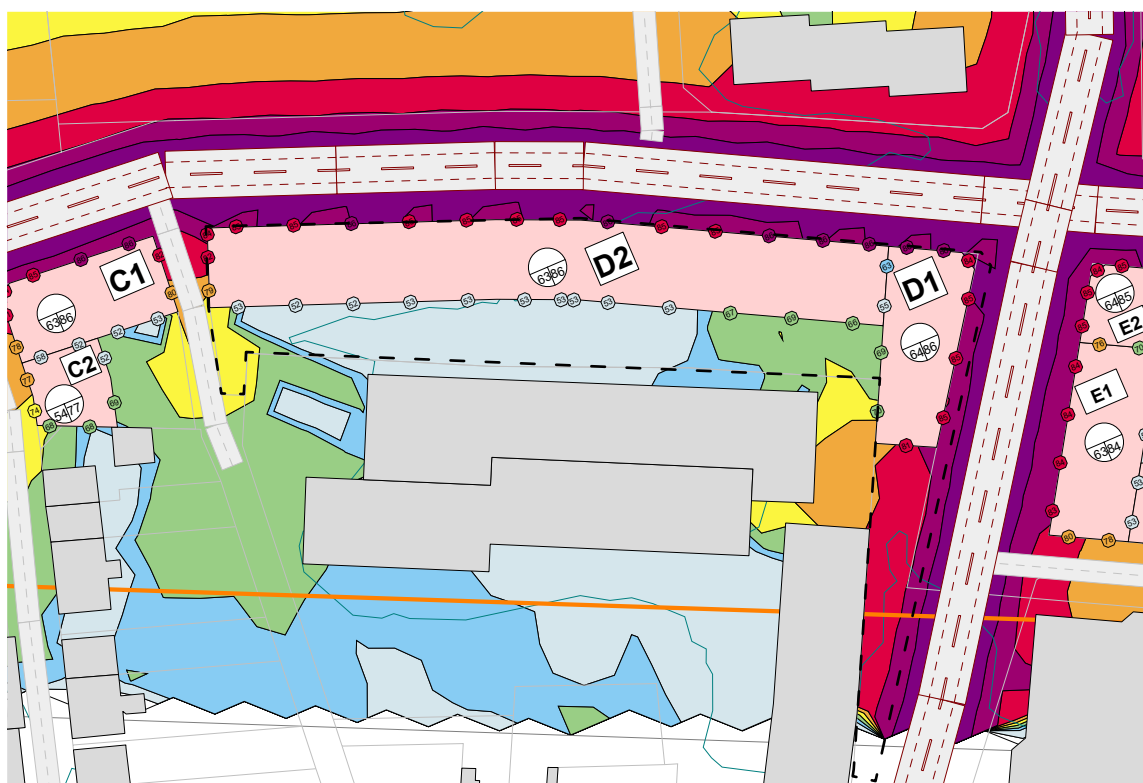
### *OMGIVNINGSBULLER*

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.



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



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

#### *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 fastigheten Innerstaden 3:77 är marginellt över riktvärdet för känslig markanvändning. Planbestämmelse som reglerar att bygglov för bostäder 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 avhjälps.

### **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 utpekade 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 utgör en del av den andra planerade utbyggnadsetappen av programområdet, men bedöms inte vara i enlighet med planprogrammets syfte.

#### *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 200 och A 201.

#### *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 Luddvårlök, 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*



