

DETALJPLAN FÖR  
**SKARPSKYTTEN 3**  
"SKYTTSGÅRDEN" - TRELLEBORGS KOMMUN



# PLANFÖRFARANDE

**PLANARKITEKT**  
Gunnar Göransson

**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 och hur området får bebyggas. 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	5
DETALJPLANENS SYFTE	5
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	6
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	8
ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET	9
 GENOMFÖRANDE	 11
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
TEKNISK INFRASTRUKTUR	11
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	 12
BAKGRUND	12
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	12
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	12
STAD OCH SAMHÄLLE	13
HÄLSA OCH SÄKERHET	19
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	28
UNDERLAG TILL PLANARBETET	29





# PLANFÖRSLAG

## DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för vård, bostäder, skola och centrumverksamheter. Syftet är även att säkerställa de höga kulturmiljövärden som finns inom fastigheten.

### *STADSBYGGNADSFÖRSLAGET*

Planförslaget omfattar ett område som redan är bebyggt och som är en del i den befintliga strukturen utmed Östergatan. Inom planområdet ligger en väldigt framträdande byggnad, Skyttsgården. Planförslaget värnar om att Skyttsgården fortsatt ska vara den mest framträdande byggnaden inom området och väl synlig från Östergatan. Stadsbyggnadsförslaget utgår från att befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska kunna få ny användning och kompletteras med ny bebyggelse som anpassats efter de kulturhistoriska värdena som finns på platsen.

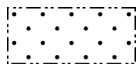


## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

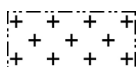
**DSBC** Vård, skola, bostäder och centrum. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för ett flertal användningar inom planområdet.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

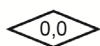
- v<sub>1</sub>** För bostäder större än 35 kvadratmeter och där ekvivalent ljudnivå överskrider 60 dBA vid minst en fasad ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Bestämmelsens syfte är att säkerställa en god ljudmiljö i bostäderna, i enlighet med gällande förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.
- q<sub>1</sub>** Fönster inklusive fönstersättning bevaras i byggnadens norrfasad samt tornbyggnader. Dekorativa inslag såsom takgesims, putsade våningsband och fönsteromfattningar bevaras. Takform bevaras. Bestämmelsen syftar till att bevara den norra fasaden på Skyttsgården och att den del av byggnaden som upplevs från Östergatan inte ska kunna förändras.
- q<sub>2</sub>** Takkupor bevaras och fönstersättning bevaras, fönsteromfattningar får återskapas. Dekorativa inslag såsom den norra balkongens balustrad, och den detaljrika fönsterbröstningen i norrsidans bottenvåning bevaras. Bestämmelsen syftar till att bevara eller återskapa de detaljer i läkarbostadens fasad som ger byggnaden dess karaktär.
- q<sub>3</sub>** Fönster skall vara spröjsade och av trä eller gjutjärn, med en symmetrisk fönstersättning. Byggnaden ska ha en positiv sockel och sadeltak täckt med svart papp eller platsmålad, falsad plåt. Bestämmelsen syftar till att bevara de detaljer som ger byggnaden dess karaktär.
- n<sub>1</sub>** Marken får inte användas för parkering. Bestämmelsen syftar till att ytan framför Skyttsgården vid byggnadens entré inte kan nyttjas för parkering.
- n<sub>2</sub>** Marken får inte användas för känslig markanvändning utomhus. Bestämmelsen syftar till att minska riskerna vid eventuell olycka med farligt gods på Östra Infarten.



Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ingen ny byggnad placeras framför Skyttsgården. Skyttsgården ska fortsatt vara den byggnad som dominerar stadsbilden från Östergatan. Syftet är även att säkerställa att ingen ny byggnad kommer närmare än 20 meter från väggkant till Östra infarten.



Endast uthus och dylika mindre byggnader i högst en våning får placeras. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra mindre byggnader i anslutning till läkarbostaden. Antingen att bevara de som finns befintligt eller att uppföra nya.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på ny bebyggelse så att den håller samma skala som kringliggande bebyggelse.

**r<sub>1</sub>** Byggnaden får inte rivas. Ingrepp på byggnadens södra sida kan dock prövas lämpliga. Bestämmelse syftar till att säkerställa att byggnad med högt kulturhistoriskt värde inte kan rivas. Men att ingrepp på den södra sidan som är mindre exponerad i stadsstrukturen kan vara möjliga.

**r<sub>2</sub>** Byggnaden får inte rivas. Bestämmelse syftar till att säkerställa att byggnad med högt kulturhistoriskt värde inte kan rivas.

**m<sub>1</sub>** Tät skyddsskärm i obrännbart material om minst 2 meter ska uppföras i fastighetsgräns åt söder. Bestämmelse syftar till att säkerställa att reducera sannolikheten för avåkning, hindra att brandfarlig vätska rinner in mot planområdet samt för att utgöra en strålningsbarriär som skyddar personer som befinner sig utomhus i händelse av en olycka med farligt gods på Östra Infarten.

**b<sub>1</sub>** Fasad mot Östra Infarten ska uppföras i brandteknisk klass EI 30 eller motsvarande. Fönster och inglasade balkonger mot Östra Infarten ska utföras i brandteknisk klass EW 30 eller motsvarande. Fönster i bostäder får utföras öppningsbara. Bestämmelse syftar till att reducera riskerna för en olycka med farligt gods för ny bebyggelse inom planområdet.

**b<sub>2</sub>** Utrymningsmöjlighet ska finnas på skyddad sida (i riktning bort från Östra Infarten). Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för utrymning i händelse av en olycka med farligt gods på Östra Infarten.

- b<sub>3</sub>** Friskluftsintag placeras på skyddad sida (riktas bort från Östra Infarten) eller på tak. Bestämmelsen syftar till att minska risken för att det vid en olycka på Östra Infarten sprids in gas i byggnader.
- k<sub>1</sub>** Fasad ska vara putsad med nuvarande färgsättning, alternativt återställas till ursprunglig tegelfasad. Fönster i byggnadens södra fasad skall vara i trä och anpassas till byggnadens karaktär. Taket skall vara täckt med material som varken påverkar byggnadens siluett eller takets nätta uttryck. Entréparti skall utformas likt befintligt eller återställas till originalutförande. Bestämmelsen syftar till att bevara och återskapa den ursprungliga karaktären av byggnaden.
- k<sub>2</sub>** Tak ska utformas som brutet sadeltak med tegelröda takpannor. Byggnaden ska ha en positiv sockel. Fönster skall vara spröjsade och av trä, samt målade i dovt grön eller brun kulör. Bestämmelsen syftar till att bevara och återskapa den ursprungliga karaktären av byggnaden.
- k<sub>3</sub>** Fönster skall vara spröjsade och av trä eller gjutjärn, med en symmetrisk fönstersättning. Byggnaden ska ha en positiv sockel och sadeltak täckt med svart papp eller platsmålad, falsad plåt. Bestämmelsen syftar till att bevara och återskapa den ursprungliga karaktären av byggnaden.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

**Genomförandetid** Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

- u<sub>1</sub>** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen syftar till att befintliga VA-ledningar i fastighetens västra del ska vara tillgängliga för underhåll.

**Ändrad lovplikt** Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän tät skyddsskärm i obrännbart material om minst 2 meter i fastighetsgräns åt söder har kommit till stånd. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att risknivån inom planområdet är acceptabel.

**Ändrad lovplikt** Bygglov får inte ges för bostäder förrän bullerskydd som medför att uteplats där ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA inte överskrider har kommit till stånd. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en god ljudmiljö för uteplats till bostäder i enlighet med gällande förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.



**Ändrad lovplikt** Bygglov får inte ges för skola förrän bullerskydd som medför att skolgård där ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA inte överskrids har kommit till stånd. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en god ljudmiljö för skolgård i enlighet med naturvårdsverkets riktlinjer för buller på skolgård från väg- och spårtrafik (NV-01534-17).

**Ändrad lovplikt** Bygglov får inte ges för bostäder eller skola förrän markföroreningar som överskrider riktvärden för känslig markanvändning (KM) har åtgärdats. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa de ytliga föroreningar som finns inom området har åtgärdats innan området tas i bruk för skola eller bostäder.

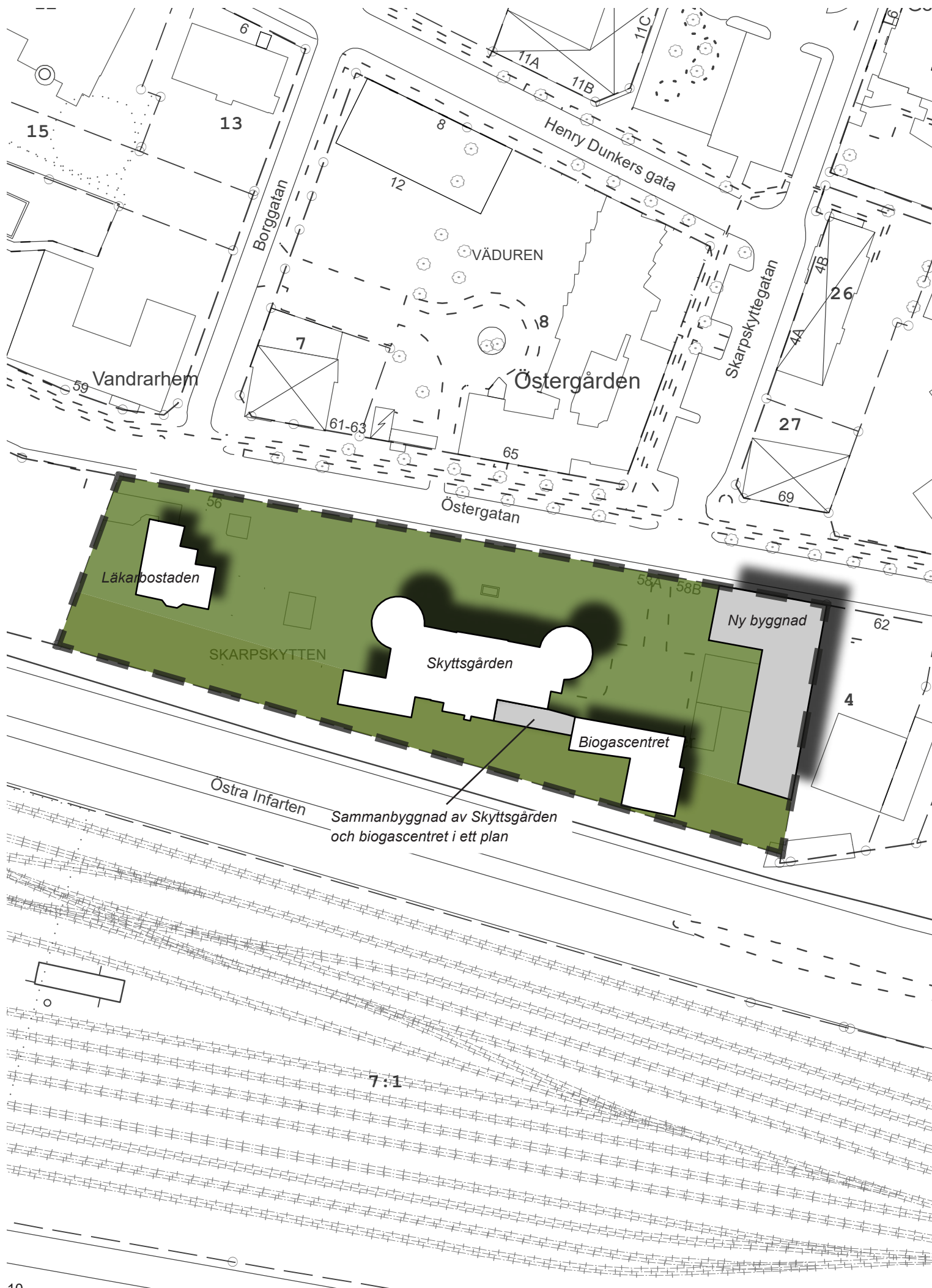
**Ändrad lovplikt** Marklov krävs även för att hårdgöra mark. Syftet med bestämmelsen är att i så stor utsträckning som möjligt bevara de gröna ytor som finns inom området. Framförallt med hänsyn till möjligheten för dagvatten att infiltrera lokalt inom området.

## ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET

**Cykelparkering** Cykelparkering ordnas enligt kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm.

**Bilparkering** Bilparkering ordnas enligt kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm.

-



# GENOMFÖRANDE

## ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas under vintern 2021. Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

## TEKNISK INFRASTRUKTUR

### *DAGVATTEN*

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt dagvatten. Dagvatten från planområdet leds via befintliga serviser till det kommunala dagvattennätet.

### *VA*

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. Befintlig bebyggelse är ansluten till det kommunala nätet.

### *EL OCH ENERGI*

Fastigheten är i dagsläget ansluten till befintligt el- och gasnät.

### *AVFALLSHANTERING*

Avfall samt återvinning ska tas om hand i enlighet med kommunens avfallsplan.

## EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### *PLANEKONOMI*

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatören.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### *FASTIGHETSBILDNING*

Detaljplanen medför inte några fastighetsrättsliga åtgärder. Fastigheten Skarpskytten 3 kommer fortsatt utgöras av kvartersmark.

### *RÄTTIGHETER*

Inom planområdet finns avtalsservitut för VA-ledningar och kraftledningar. Servitutet för VA-ledningar ska ligga kvar och skyddas med u-område i detaljplanen. Servitut för kraftledning ska ligga kvar.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

## BAKGRUND

### *POLITISKA BESLUT*

Fastighetsägaren för Skarpskytten 3, Företagshus Skarpskytten i Trelleborg AB, ansökte om planbesked i maj 2020.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 11 augusti 2020 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga Skarpskytten 3 enligt standardförfarande och i enlighet med förvaltningens tjänsteskrivelse.

### *PLANDATA*

Planområdet ligger i de östra delarna av Trelleborgs innerstad. Området omfattar ca 7 400 kvadratmeter och är privatägt. Området avgränsas i norr av Östergatan och i söder av Östra Infarten. I väster av parkering till Kulturskolan och i öster av verksamheten på fastigheten Skarpskytten 4.

## 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

Detaljplanen berörs av riksintresse högexploaterad kust. Planområdet berörs inte av strandskydd.

### *RIKSINTRESSE HÖGEXPLOATERAD KUST*

Hela kustområdet i Trelleborgs kommun omfattas av riksintresse kustzon enligt 4 kap. 1 och 4 §§ miljöbalken och är i sin helhet riksintresse. Syftet med riksintresset är att värna kustlandskapets natur- och kulturvärden så att dessa inte går förlorade. Riksintresse kustzon innebär att det i grunden inte är tillåtet att exploatera inom riksintresseområdet men det finns undantag som gör att exploatering kan tillåtas i vissa specifika fall. Om exploatering inom riksintresse kustzon innebär tätortsutveckling eller utveckling av det lokala näringslivet kan det tillåtas, liksom om den behövs för totalförsvarets behov.

Riksintresset påverkas inte av föreslagen markanvändning i detaljplan då marken redan är i anspråkstaget och ingår i tätortsutveckling.

## STAD OCH SAMHÄLLE

### *PLATSENS HISTORIK*

Området bebyggdes under slutet av 1800-talet med Trelleborgs första lasarett. Under början på 1900-talet anlades en läkarbostad och en komplementbyggnad (nedan benämnd som Biogascenret eller gamla ambulansintaget) till lasarettet. Samtliga dessa byggnader finns kvar idag. En mer ingående beskrivning av byggnaderna finns under stycket kulturmiljö. I början av 1930-talet flyttade lasarettet till sitt nuvarande läge vid Hedvägen och byggnaden har sedan dess inrymt bland annat stadsbibliotek, yrkesskola och museum.

### *KULTURMILJÖ*

Inom planområdet finns tre byggnader som har ett högt kulturhistoriskt värde. Dessa byggnader är Skyttsgården, Läkarbostaden och Biogascenret.

#### *Skyttsgården*

Det gamla lasarettet, började uppföras i början av 1890-talet och stod färdigt 1893, med 20 tillgängliga platser. För utformningen ansvarade Helsingborgs stadsarkitekt Mauritz Frohm, som lät rita en byggnad med tydlig användning och med ett tidstypiskt, symmetriskt formspråk. Byggnaden försågs med klassicerande element såsom fönsteromfattningar, listverk och tandsnitt som bröt av mot den i övrigt gula tegelfasaden. De stora och symmetriskt placerade fönstren passade både de arkitektoniska idealen och vittnade om dåtidens syn om ljus och friskluft som medel för starkare hälsa.

Av samma orsak placerades lasarettet fritt liggande i en parkliknande miljö, med stora träd och mycket grönska, vilket också ansågs vara gottgörande. I enighet med den rådande principen drogs byggnaden in från gatulivet och avgränsades med ett staket, samt en trädrad, för att uppnå en tydlig och institutionell karaktär som signalerade resurser, både gällande kapital och kunskap.

En mittrisalit markerar byggnadens mittaxel och entré, vilken ytterligare förstärktes av den klassicerande portalen som nåddes via den ursprungliga, skulpturala trappan. Hela entrén har senare förenklats något och fått sitt nuvarande utseende.

Mittrisaliten flankeras av två runda torn som vardera rymmer en stor sal per våningsplan. Ursprungligen hade dessa salar en centralt placerad värmekälla, med sjukbäddar placerade runt denna. Både tornen och salarna utgör mycket karaktäristiska drag för byggnaden.



1899 försågs lasarettet med en andra våning och tjugo år senare byggdes tre ligghallar på husets baksida i söder, där patienterna kunde få sol och nås av de stärkande havsvindarna. I början av 1930-talet flyttade sjukhuset och byggnaden har sedan dess inrymt bland annat stadsbibliotek, yrkesskola och museum. 1986 målades tegelfasaderna gula.

Bortsett från den ursprungliga entrétrappan och dess klassicerande omfattning, är byggnadens framsida mycket välbevarad. Denna sida också är den som är mest synlig från Östergatan, medan gavelsidorna är något mindre exponerade och framförallt södersidan som vetter mot Östra Infarten och som i takt med ändrade behov kontinuerligt har byggts om och till. Det är också denna södra sida av byggnaden som kan tåla ytterligare förändringar.

#### Läkarbostaden

Läkarbostaden uppfördes under början av 1900-talet i en för tiden typisk och representativ nationalromantisk stil till lasarettets första överläkare, doktor Ljunggren. Arkitekturen är förhållandevis detaljrik med omsorgsfullt utformade element med dekorativa inslag. Det brutna sadeltaket är belagt med röda tegelpannor, den putsade fasaden är färgad i gul kulör och de småspröjsade fönstren är primärt grönmålade träfönster av korspostmodell. Vindskivorna har en enkel profilering som på ett diskret sätt ger byggnaden en sober detaljrikedom vilken hade förstärkts av ett återskapande av de ursprungliga, putsade fönsteromfattningarna.

Byggnadens placering och utemiljö är utformade enligt dåtidens ideal om sjukhusmiljöer i park, med trädkantad grusgång som tydligt band samman bostaden med sjukhuset. I samband med att det nya sjukhuset började byggas norr om Hedvägen byggdes läkarbostaden om för att istället fungera som ålderdomshem.

Ett antal tillägg och ändringar till trots, har läkarbostaden en välbevarad karaktär och ett lättavläst ursprung. Det är önskvärt att villan återigen knyts samman med sjukhuset via grusgång eller annan gestaltning.

#### Biogascentret (gamla ambulansintaget)

1906 uppfördes en kompletterande byggnad på lasarettsområdet, innehållandes bland annat matkällare och tvätt- och mangelutrymmen. Byggnaden är uppförd i gult tegel, sannolikt samma som använts i sjukhusbyggnaden (vilken senare målats) och är tillbyggd på 1920-talet. Huset har en låg sockel, och ett stramt formspråk med en symmetrisk uppbyggnad. Byggnaden pryds av en frontespis i söder, utkragande takgesims och har ett svart listtäckt papptak. Spröjsade, grönmålade



Övre bilden: Skyttsgården fotograferad från Östergatan.  
Nedre bilden: Skyttsgårdens södra fasad.

träfönster och gjutjärnsfönster, liksom den patinerade tegelfasaden bidrar till den välbehållna karaktären. Byggnaden uppvisar en tydlig sekelskifteskarakär av en typ som börjar bli ovanlig i Trelleborg och bör därför skyddas i detaljplan. Vid behov kan den sammanbyggas med annan byggnad, men ska fortsatt upplevas som en fristående enhet.

För att säkerställa de höga kulturhistoriska värdena som dessa byggnader innehar förses samtliga med rivningsförbud. All tre förses även med skydds- och bevarandebestämmelser. Det medför att de kulturhistoriska värdena får ett tydligare skydd än vad de har i dagsläget.

#### *STADSSTRUKTUR OCH LANDSKAPSBILD*

Planområdet ligger i skarven mellan två stadsstrukturer. Väster om planområdet är det innerstadens kvartersstad med slutna kvarter indelade i flera fastigheter och ett finmaskigt gatunät som dominerar. Öster om området där Östergatan övergår till Östra Förstadsgatan är strukturen mer brokig och bebyggelsen i mindre skala, med friliggande eller sammanbyggda enbostadshus. Stadsstrukturen inom planområdet och dess direkta närhet kan dock inte sägas vara varken kvartersstad eller förstad. Området karaktäriseras istället av Skyttsgården, läkarbostaden, samt byggnaden där socialförvaltningen sitter. Dessa byggnader är relativt stora friliggande byggnader som omgärdas av gröna ytor. Närområdet präglas av dessa institutionella byggnader.

Planförslaget säkerställer att Skyttsgården fortsatt är den byggnad som dominerar stadsstrukturen i området. Tillkommande byggrätter i detaljplanen underordnar sig Skyttsgården och placeras på ett avstånd som gör att den öppenhet som funnits kring den gamla lasaretsbyggnaden fortsatt finns kvar.

Planförslaget möjliggör för användningen skola som kräver att bullerskyddande åtgärder i form av bullerplank uppförs för att riktvärden för skolgård ska innehållas. Uppförandet av bullerplank kommer påverka stadsstrukturen och landskapsbilden. Framförallt mot Östergatan är det viktigt att bullerskyddet utformas på ett sådant sätt att det passar in med Skyttsgården. Enligt bullerutredning (Tyréns AB, 2021-02-08) klaras riktvärdena med ett 1,5 meter högt skydd i fastighetsgräns mot Östergatan. Ett sådant skydd utformas med fördel med inspiration från det staket som avgränsade fastigheten mot Östergatan när Skyttsgården var stadens lasarett. Utredningen visar även att plank på upp till 5 meter krävs i fastighetsgräns åt öst, väst och söder för att hela ytan inom fastigheten ska klara riktvärdena. Det är viktigt för stadsmiljön att de delar av bullerskydden som är synliga från Östergatan utformas på ett sätt som inte gör att Östergatan upplevs som en baksida.





Övre bilden: Läkarbostaden med Skyttsgården i bakgrunden.  
Nedre bilden: Biogascenret (gamla ambulansintaget).

#### *NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN*

Inga särskilda biologiska värden finns inom planområdet. Dock har den uppvuxna grönska som finns inom planområdet en positiv inverkan på sin omgivning. Historiskt så har de gröna ytorna kring lasaretsbyggnaden varit viktiga för verksamheten.

Planförslaget säkerställer att inga nya byggnader kan placeras framför Skyttsgården och möjligheter att återföra lite av den grönska som tidigare funnits i området finns. Planförslaget inför även utökad lovplikt för att hårdgöra mark.

#### *TILLGÄNGLIGHET*

Planområdet är en del av Trelleborgs innerstad och är ur den bemärkelsen väl tillgängligt.

Planområdet är flackt och alla möjligheter finns att göra hela planområdet lättillgängligt.

#### *KOLLEKTIVTRAFIK*

Trelleborgs centralstation ligger inom 500 meter från planområdet. Vid centralstationen finns hållplatser för samtliga region- och stadsbusslinjer i Trelleborg samt pågatågsförbindelse mot Malmö. I direkt anslutning till fastigheten hållplatsen Trelleborg Snäckgränd som trafikeras av regionbuss 183 och 184.

#### *GATUNÄT OCH TRAFIK*

Planområdet nås via Östergatan som kommunen är väghållare för. Östergatan är utformad med körbana, kantstensvisning och gångbana på den södra sidan och kantstensvisning, trädplantering, dubbelriktad cykelbana och gångbana på norra sidan. Hastighetsbegränsningen på Östergatan är 40 km/h.

Söder om fastigheten sträcker sig Östra Infarten som trafikverket är väghållare för. Hastighetsbegränsningen på Östra Infarten är i dagsläget 80 km/h på sträckan förbi planområdet.

Planförslaget innebär inga förändringar i gatunätet. Befintliga in och utfarter mot Östergatan kan fortsatt nyttjas.



### *PARKERING*

I dagsläget finns parkeringsplatser i fastighetens östra del. Två timmars korttidsparkering är tillåtet längs med Östergatans södra sida.

Planförslaget förutsätter att parkering anordnas enligt Trelleborgs kommuns parkeringsstrategi och parkeringsnorm.

### *SAMHÄLLSSERVICE*

Planområdet ligger i de östra delarna av Trelleborgs innerstad. Inom en kilometer finns det mesta av stadens samlade serviceutbud.

Planförslaget möjliggör för att serviceutbudet Trelleborgs östra delar kan kompletteras med nya centrumverksamheter, skola eller vårdverksamhet.

### *BARNPERSPEKTIV*

Planförslaget möjliggör för en blandad bebyggelse i ett centralt läge av Trelleborgs stad. Förutsättningarna för att barn och unga ska kunna röra sig fritt inom och till och från planområdet är goda.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### *RISKER OCH STÖRNINGAR*

Östra Infarten (väg 9) är rekommenderad transportled för farligt gods. Trelleborgs kommun arbetar med en ny Östlig Ringväg vilket skulle innebära att Östra Infarten inte längre skulle behöva vara rekommenderad transportled för farligt gods. Kommunens mål är att den Östra Ringvägen ska kunna tas i bruk inom en femårsperiod. Men fram tills att Östra Ringvägen tas i bruk kommer farligt gods att gå på Östra Infarten. Transportleden är den riskkälla som blir dimensionerande för planområdets utformning. Övriga riskkällor i de östra delarna av Trelleborgs stad är Trelleborgs industri och Trelleborgs hamn med kombiterminal och tillhörande järnvägstrafik. Men de riskkällorna ligger på tillräckligt avstånd för att inte behöva analyseras mer ingående (Bengt Dahlgren, 2021-03-12).

Enligt riskutredningen (Bengt Dahlgren, 2021-03-12) bedöms aktuell markanvändning vara lämplig under förutsättning att rimliga riskreducerande åtgärder vidtas för att hantera riskerna från väg 9. Så länge Östra Infarten är rekommenderad transportled för farligt gods föreslås följande åtgärder:

1. Vertikalt skydd uppförs (t.ex. tät skyddsskärm eller annan barriär med motsvarande funktion) som avgränsar väg 9 och fastigheten. Skyddet har en höjd om 2 meter och utförs i obrännbart material samt vara tät nedtill. Skyddet placeras utmed det område (+10 m i vardera riktningen) längs med väg 9 där stadigvarande vistelse utomhus planeras.
2. Känslig verksamhet utomhus t.ex. skol- eller förskolegård får inte uppföras inom 20 meter från väg 9.
3. Ny bebyggelse med känslig verksamhet t.ex. skolverksamhet eller vård ska inte uppföras inom 20 meter från väg 9.
4. Avåkningsskydd uppförs utmed väg 9 utmed hela planområdet (+10 m i vardera riktningen). Syftar till att skydda från avåkning med tunga fordon mot planområdet. Avåkningsskyddet kan kombineras med skyddsskärmen i föregående punkt.
5. Fasader utförs obrännbara eller i brandteknisk klass EI 30 eller motsvarande. Fönster och inglasade balkonger utförs i brandteknisk klass EW 30 eller motsvarande (gäller de fasader som vetter mot väg 9 samt kortsidor på byggnad/byggnader inom 30 meter från väggkant). Fönster i bostäder får utföras öppnbara.
6. Utrymningsmöjlighet ska finnas på skyddad sida (i riktning bort från väg 9) för att möjliggöra utrymning i händelse av en olycka.
7. Friskluftsintag placeras på skyddad sida (riktas bort från väg 9) eller på tak för att minska risken för att gas sprids in i byggnader (inom 30 meter från väggkant).

Åtgärd 1 – 3 regleras genom att området inom 20 meter från väggkant får en egenskapsbestämmelse som reglerar att byggnad inte får uppföras, att skydd med en höjd om 2 meter i obrännbart material ska uppföras och att ytan inte får anordnas för känslig verksamhet utomhus. Ändrad lovplikt som reglerar att bygglov inte får ges förrän skydd enligt ovan har kommit till stånd införs också.

Åtgärd 4 kan säkerställas genom att avåkningsskydd placeras utanför planområdet inom trafikverkets vägområde. Dialog med Trafikverket angående avåkningsskydd kommer att inledas under samrådet.

Åtgärd 5 – 7 säkerställs med utförandebestämmelser i detaljplanen.

#### *LUFTKVALITET*

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att några miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.

#### *VATTENKVALITET*

Föroreningsbelastningen i planområdet bedöms öka något på grund av planens genomförande med bakgrund av de verksamheter som planeras, dvs. skola, vård och bostäder. Ökad trafikintensitet samt större andel parkeringar än i dagsläget bedöms vara huvudsakliga källor till den ökade belastningen. Föroreningshalterna i dagvattnet bedöms vara låga före exploatering och låga till måttliga efter exploatering (Tyréns AB 2021-02-09).

Recipienten för dagvattnet, vattenförekomsten Ö sydkustens kustvatten, har måttlig ekologisk status på grund av övergödning. Källa till näringsämnen inom planområdet är framför allt grönytor och även viss del från de ytor som kommer att trafikeras av bilar. Förekomsten av näringsämnen i grönytor beror också på om ytorna gödslas. Halten näringsämnen från planområdet bör minska då viss grönyta ersätts med tak.

Recipienten, Ö sydkustens kustvatten, innefattas av kvalitetskravet god status och den största påverkanskällan är övergödning. Med föreslagen dagvattenlösning bedöms att planområdet inte kommer att påverka recipientens möjligheter att klara miljö kvalitetsnormerna.

#### *SKYFALL OCH HÖJD HAVSNIVÅ*

Planområdet sluttar söderut och den naturliga avrinningen inom planområdet är åt söder till diket som ligger norr om Östra Infarten. Enligt skyfallsanalyser (Tyréns AB 2021-02-09) passerar ett större avrinningsstråk planområdets sydöstra hörn och leds vidare mot diket. Diket bräddar aningen upp mot planområdet vid skyfall men i huvudsak sker avrinning vidare österut över Östra Infarten och till järnvägsspåren vid Trelleborg C. Marklutningen inom området är på ca 2-3 %, vilket innebär att djup på rinnande vatten bedöms som litet. Genererade rinnstråk och översvämningar bedöms inte utgöra någon risk för befintlig bebyggelse inom planområdet.

Planförslaget möjliggör för en sammanbyggnad av Skyttsgården och det gamla ambulansintaget. Med den sammanbyggnaden föreligger risk för att ett instängt område skapas. I genomförd simulering ställer sig vatten till ett djup av 35 cm mot föreslagen byggrätt. Här rekommenderas att ett nytt avrinningsstråk anläggs söderut, lämpligen genom att sänka marken längs med ambulansintagets nordöstra hörn, och därmed tillåta tömning av denna lågpunkt. För denna föreslagna byggrätt rekommenderas en färdig golvhöjd på 30 cm i förhållande till omgivande mark.

För att planområdet ska vara lämpligt för bostäder eller skola krävs bullerdämpande åtgärder mot Östra Infarten. En åtgärd som kan bli aktuell är att uppföra bullerplank i fastighetsgräns. Uppförs ett bullerplank är det viktigt att rinnstråket söderut mot diket inte bryts.

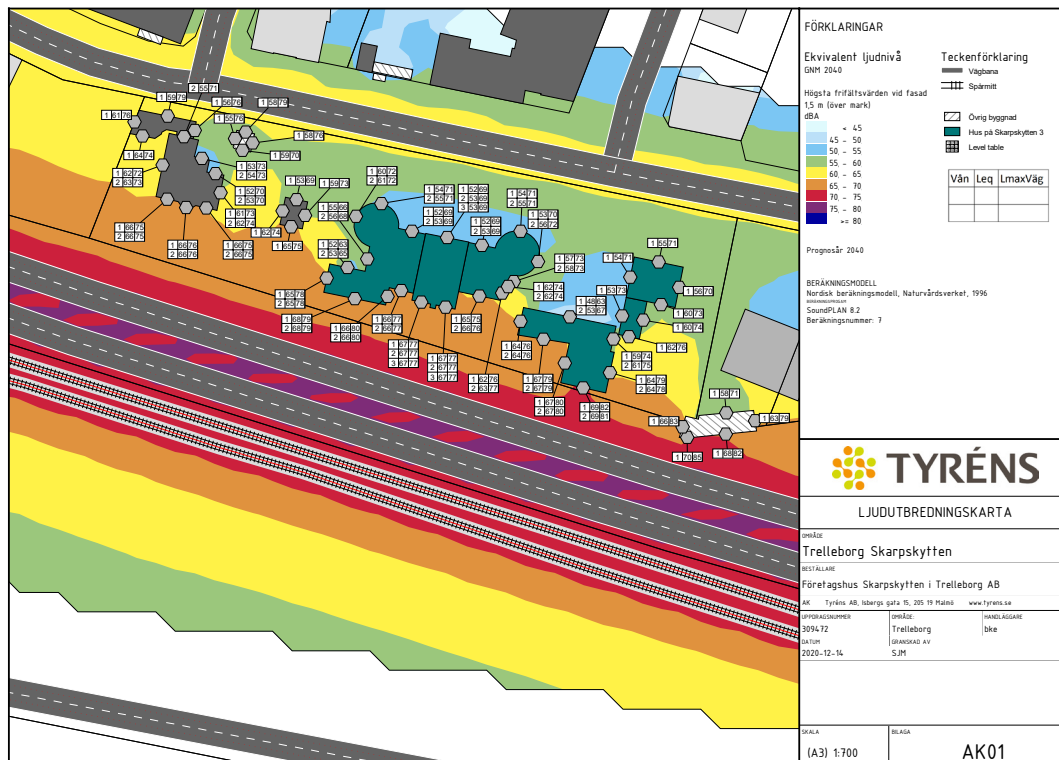
Planområdet är lågt beläget och de södra delarna av planområdet ligger lägre än + 3 meter över havet. Området är således utsatt för översvämningsrisker vid framtida höjning av havsnivån. Dagvatten- och skyfallsutredningen (Tyréns AB 2021-02-09) har utrett alternativ att anordna skydd lokalt inom planområdet för säkra området från risker med höga vattenstånd. Utredningen rekommenderar att skydd för större områden samordnas och lokala skydd för mindre områden är inte att föredra. Söder om planområdet ligger flera samhällsviktiga funktioner så som Trelleborgs hamn, Centralstationen, Kontinentalbanan och Östra Infarten. Dessa områden kommer översvämmas innan planområdet vid höjda havsvattennivåer. Trelleborgs kommun arbetar med ett tematiskt tillägg till översiktsplanen som ska beskriva hur befintlig och planerad bebyggelse ska skyddas mot framtida högre havsvattennivå. Detta planförslag utgår från att hamnen, Centralstationen, Kontinentalbanan och Östra Infarten är så pass samhällsviktiga funktioner att de kommer att skyddas och då kommer även planområdet att skyddas.

#### *MARKFÖRORENINGAR*

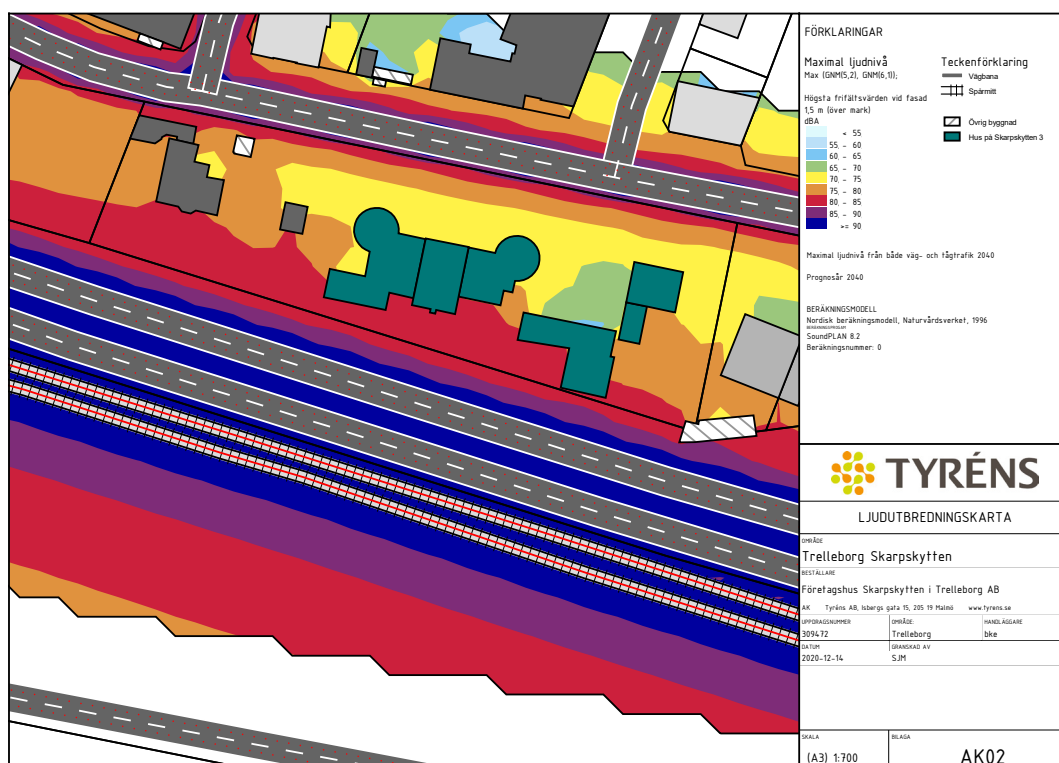
Inom området finns uppmätta värden av PAH H, bly och kvicksilver som överskrider riktvärdena för känslig markanvändning KM (Tyréns AB 2021-02-03). Riktvärdena överskrider marginellt och endast i de ytliga jordlagren vilket indikerar att föroreningarna är grundliga. För att marken ska vara lämplig för skola och bostäder måste dock de föroreningarna åtgärdas. Därför införs bestämmelse om ändrad lovplikt som villkorar att föroreningarna ska vara åtgärdade innan bygglov för skola eller bostäder kan medges.

#### *OMGIVNINGSBULLER*

Planområdet är utsatt för trafikbuller från kringliggande vägnät. Framförallt från Östra Infarten. För att användningarna bostäder och skola ska vara lämpliga krävs bullerdämpande åtgärder.



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

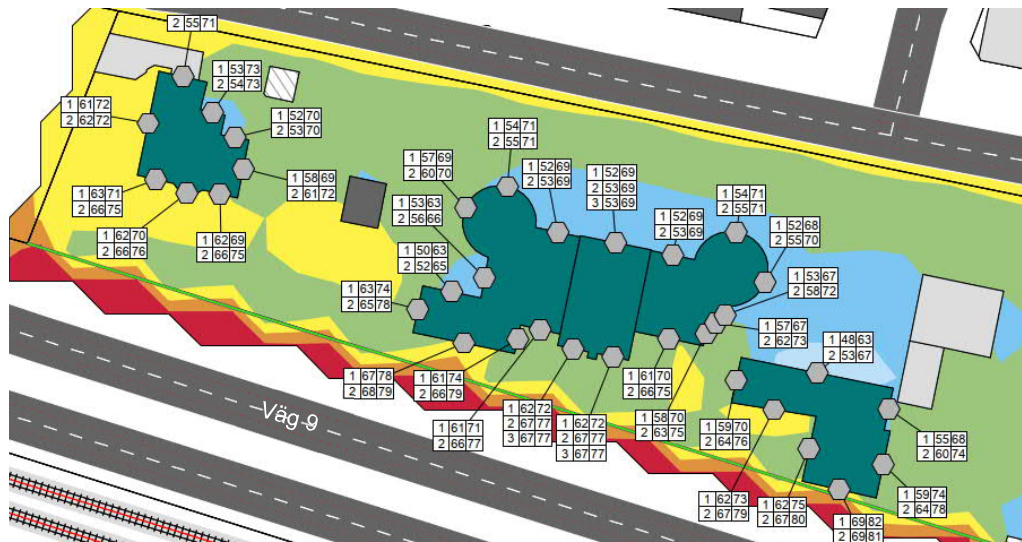


Maximal ljudnivå, beräknad 1,5 meter över mark och inkluderar fasadreflexer.

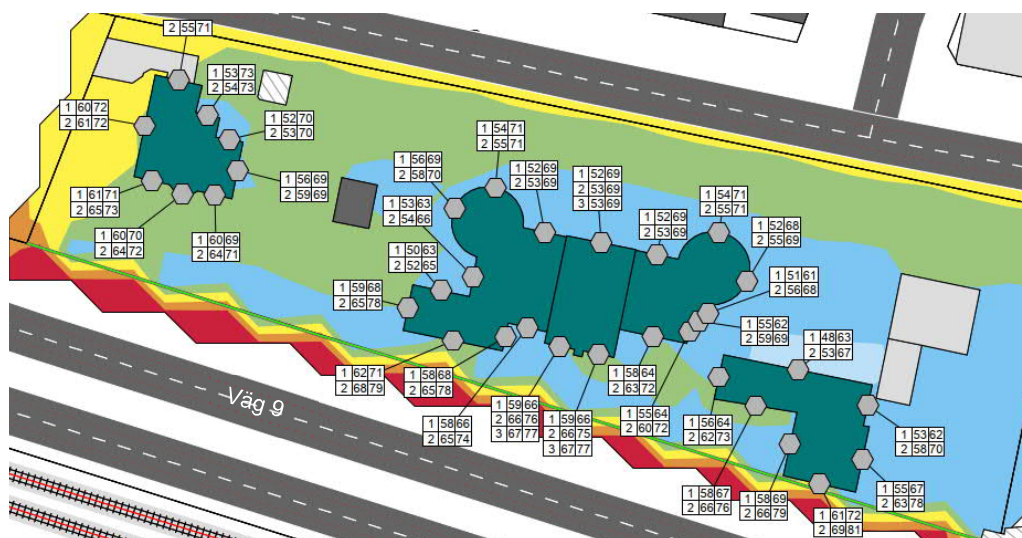


### Bostäder

För att bostäder ska vara lämpligt krävs att bullerskydd upprättas för uteplats så att riktvärdena på 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå klaras. Vidare överskrids riktvärdena för fasad vid samtliga fasader mot Östra Infarten om inga åtgärder genomförs. För att klara riktvärdena för fasad kan antingen byggnadernas planlösning anordnas så att hälften av bostadsrummen är vända mot en tyst sida eller att bostäder om högst 35 kvm placeras mot de fasader där riktvärdet på 60 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå överskrids. Dock talar mycket för att det kommer bli väldigt komplicerat att få till en planlösning som uppfyller detta och därför är det troligt att någon form av bullerskydd kommer behöva anordnas för att klara riktvärden för fasad. Bullerutredningen (Tyréns AB, 2021-02-08) tar upp ett par alternativ till hur det kan lösas. I detaljplanen införs ändrad lovplikt som villkorar att bullerskyddsåtgärder som medför att riktvärdena för uteplats på 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå ska ha genomförts innan bygglov kan ges. Vidare införs bestämmelse som reglerar att 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.



*Dygnsekvivalent ljudnivå, beräknad 1,5 meter över mark och inkluderar fasadreflexer med bullerskärm i 2 meter längs väg 9*

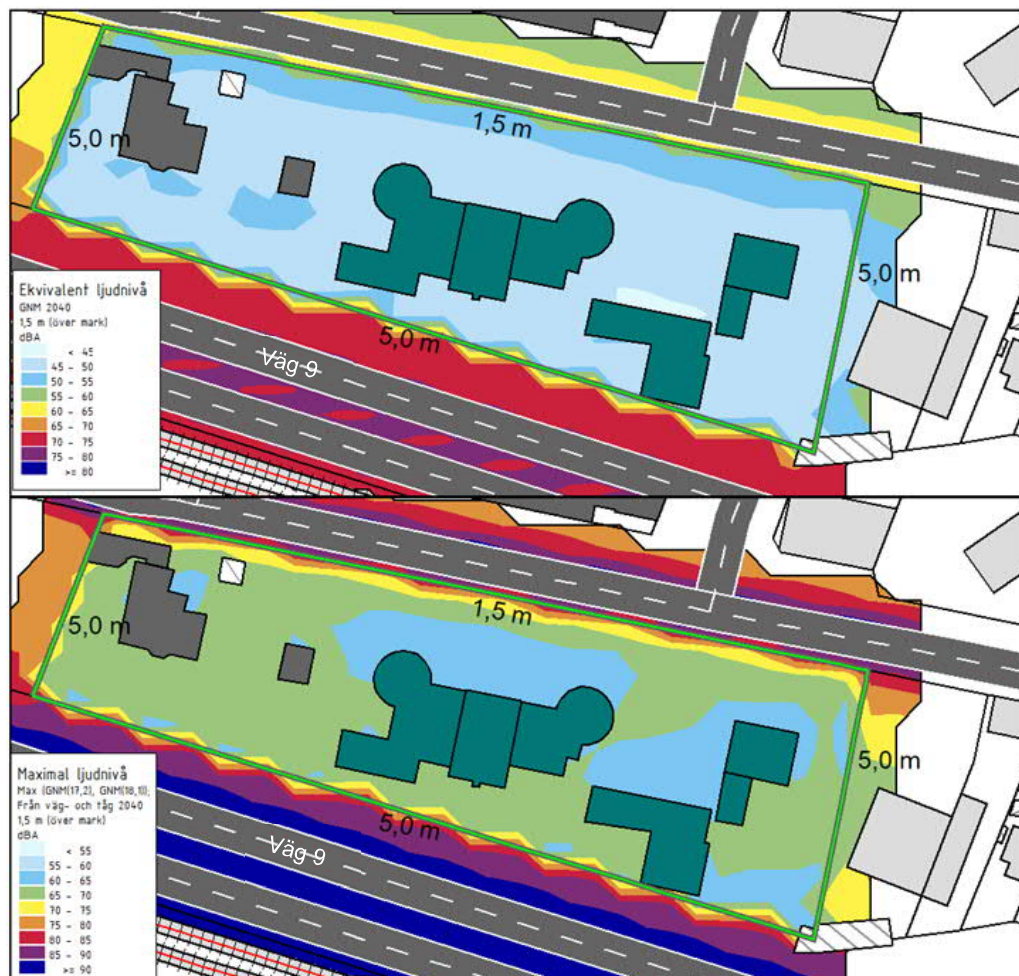


*Dygnsekvivalent ljudnivå, beräknad 1,5 meter över mark och inkluderar fasadreflexer med bullerskärm i 3 meter längs väg 9*

### Skola

För att skola ska vara lämpligt inom planområdet krävs att bullerskydd upprättas så att de ytor som ska användas för skolgård klarar riktvärdena på 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå. Bullerutredningen (Tyréns AB 2021-02-09) visar ett alternativ med 5 meter bullerplank mot Östra Infarten och längs fastighetsgräns i öster och väster samt 1,5 meter i fastighetsgräns mot Östergatan. Med en sådan lösning uppfyller större delarna av planområdet riktvärdena för skolgård. Ett annat alternativ kan vara att göra lokala avskärmningar inom vissa delar av fastigheten. Beroende på hur stor del av planområdet som ska vara skolgård kan olika lösningar vara mer eller mindre lämpliga. Därför styr detaljplanen inte exakt utformning av de bullerdämpande åtgärderna men inför även för skola ändrad lovplikt som anger att bygglov inte får ges förrän bullerskydd som medför att skolgård där ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA inte överskrids har kommit till stånd.

Närheten till Trelleborgs hamn innebär även att industribuller från den verksamheten påverkar planområdet. I bullerutredningen (Tyréns 2021-02-08) konstateras det att Boverkets riktvärde för zon A uppfylls dag-, kväll- och helg. Nattniktnivå överskrids med upp till 5 dB. Boverkets riktvärde för zon B uppfylls alla tider på dygnet förutsatt att ljuddämpad sida tillämpas. Det uppfylls minst på fasader i norr.



Beräkning som illustrerar ekvivalenta ljudnivåer (överst) och maximala ljudnivåer (underst) 1,5 meter över mark exkl. reflex i egen fasad på Skarpskytten 3 för prognosår 2040

## TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

### *MARKBESKAFFENHET*

I utförda undersökningspunkter (Tyréns AB, 2021-01-29) utgörs jordlagerföljden av fyllning på lermorän. Fyllningen som förekommer på ett djup på ner till mellan 1,2 och 2,3 meter består av humushaltig sand, sand, sand och grus med inslag av sten. Ställvis förekommer tegel- och betongbitar i fyllningen. Under fyllningen utgörs jordlagerföljden av lermorän i samtliga undersökningspunkter.

De geotekniska förhållandena för grundläggning inom området bedöms som relativt goda. Grundläggning av byggnader med en byggnadshöjd upp till 9 m utan källarplan bedöms kunna utföras frostfritt med platta på mark på fyllning utan organiskt innehåll alternativt på den naturligt avsatta lermoränen. Fyllning med organiskt innehåll ska schaktas ur inför grundläggningen (Tyréns AB, 2021-01-29).

Kompletterande undersökningar måste utföras i samband med detaljprojekteringen, när placering och slutlig utformning av framtida byggnation har fastställts, i syfte att bekräfta nu rekommenderad grundläggningsmetod och i syfte att ta fram dimensionerande parametrar för vald grundläggningsmetod.

### *TEKNISK INFRASTRUKTUR*

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattennätet.



## UNDERLAG TILL PLANARBETET

### ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget är i enlighet med Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025.

### GÄLLANDE DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER

För området gäller sedan tidigare DP 63, Detaljplan för del av kv. Skarpskytten. Laga kraftvunnen 1993-04-05. Aktuellt planförslag ersätter DP 63 inom de områden där planområdena sammanfaller när detaljplanen vinner laga kraft.

### UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » *PM Planeringsunderlag/Geoteknik Skarpskytten 3, Trelleborg, Tyréns AB, 2021-01-29*
- » *MUR (Markteknisk undersökningsrapport) Geoteknik Skarpskytten 3, Trelleborg, Tyréns AB 2021-01-29*
- » *Miljöteknisk markundersökning Skarpskytten 3, Trelleborg, Tyréns AB, 2021-02-03*
- » *Bullerutredning Skarpskytten 3, Trelleborg, Tyréns AB, 2021-02-08*
- » *Dagvatten- och Skyfallsutredning Skarpskytten 3, Trelleborg, Tyréns AB, 2021-02-09*
- » *Riskbedömning för ny detaljplan Skarpskytten 3, Bengt Dahlgren, 2021-03-12*

### MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

- Gunnar Göransson, planarkitekt
- Lena Kron, byggnadsantikvarie
- Catrin Lif, bygglovsarkitekt
- Janna Lindell, utredningsingenjör

