

DETALJPLAN FÖR
SIGNALEN 19 M.FL.

"GASVERKET" - TRELLEBORGS KOMMUN



PLANFÖRFARANDE

Standardförfarande

PLANARKITEKT

Oskar Duvetorp

Fredrik Magnusson

PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

SÅ HÄR LÄSER DU DETALJPLANEN

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan. Planbeskrivningen har tre kapitel. I det första kapitlet beskrivs och motiveras de olika planbestämmelserna som finns på plankartan. I genomförandekapitlet beskrivs hur detaljplanen kan genomföras. I det sista kapitlet beskrivs förutsättningarna för planarbetet och de konsekvenser som kan uppstå till följd av att detaljplanen genomförs.

INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG	4
STADSBYGGNADSFÖRSLAG OCH PLANENS SYFTE	4
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	5
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	5
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	5
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	7
ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET	7
GENOMFÖRANDE	10
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
TEKNISK INFRASTRUKTUR	10
MARKSANERING	11
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
ETAPPVIS UTBYGGNAD	13
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	14
BAKGRUND	14
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	14
STAD OCH SAMHÄLLE	16
HÄLSA OCH SÄKERHET	22
UNDERLAG TILL PLANARBETET	25
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	27

PLANFÖRSLAG

STADSBYGGNADSFÖRSLAG OCH PLANENS SYFTE

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

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

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

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

Mellan husen finns stadens offentliga platser och de gemensamma rummen. Gatorna utgör de viktigaste offentliga platserna, där större delen av stadslivet utspelar sig. Det är viktigt att områdets gator utformas för att hantera och uppmuntra till detta. Befintliga parker och utvidgningar av dessa 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.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

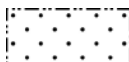
- BC** Bostäder och centrum. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en blandning av bostäder och verksamheter.

Detaljplanen medger byggrätt för cirka 3 300 kvadratmeter byggnadsarea och cirka 9 700 kvadratmeter bruttoarea av detta ändamål.

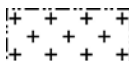
- CB₁** Centrum. Bostäder dock ej i bottenvåning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en viss blandning av bostäder och verksamheter. Bostäder tillåts inte i bottenplan. Syftet är att skapa bottenvåningar med aktiva fasader mot intilliggande gata och längs stadens huvudstråk I bottenplan tillåts dock bostadskomplement, såsom cykelparkering, tvättstuga, soprum och liknande.

Detaljplanen medger byggrätt för cirka 4 400 kvadratmeter byggnadsarea och cirka 18 200 kvadratmeter bruttoarea av detta ändamål.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att intilliggande byggnad, som regleras med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser, fortsatt ska ligga friliggande och synlig från intilliggande gata.



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

- IV** Högsta antal våningar. Våningsantalet anges med romersk sifra. Med bestämmelsen regleras gaturummens och innergårdarnas proportioner,

samtidigt som bestämmelsen uppmuntrar till generösa rumshöjder.

Inom området föreslås att byggnadshöjden i huvudsak varierar mellan 3-5 våningar. Detta möjliggör en hög exploatering av området, samtidigt som området kan få en mänsklig skala med en visuell och upplevd kontakt mellan gatan och byggnadernas översta våningar. För att markera viktiga hörn och siktlinjer, och på så vis skapa en högre orienterbarhet, tillåts bebyggelsen på vissa platser att gå upp till 7 våningar.

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 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.

p₁ Byggnaden ska placeras i hela fastighetens gräns mot gata. 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.

d, 700 Största fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att varje kvarter ska delas in i flera fastigheter, för att på så vis skapa goda förutsättningar för ett rikt stadsliv och en variationsrik och småskalig stadsdel. Den småskaliga fastighetsindelningen medför fler 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 ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot innergård. Planbestämmelsens syfte är att säkerställa en god ljudmiljö i bostäderna, i enlighet med gällande förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

- r₁** Byggnad får inte rivas. Aktuella byggnader bedöms vara av stort kulturhistoriskt värde och får av denna anledning inte rivas.
- k₁** Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller fasadens mönstermurade Helsingborgstegel, det höga valmade taket med enkelkupigt lertegel, den markerade sockeln och de täckmålade träfönstren med karakteristisk indelning ska bevaras. Nya öppningar medges ej. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa den gamla tjänstebostadens bevarande.
- k₂** Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller den tidstypiska industriarkitekturen i rött tegel med stora sköldbågiga gjutjärnsfönster, strävpelare, gavelgesims och annan mönstermurning ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det gamla retorthusets viktigaste karaktärsdrag bevaras, samtidigt som förändringar i övrigt medges.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid** Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
- Fastighetsindelning** Inom området upphör följande tomtindelningsbestämmelser att gälla: 1278K-B:409.
- a₁** Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpats. 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.

Bilparkering för personer med nedsatt rörelseförmåga ordnas i parkeringsfickor i gatan i anslutning till samtliga entréer i området.

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

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



SKALA 1:1000

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas andra kvartalet 2019. Genomförandetiden är 5 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 söderut via dagvattenledningar i Valldammsgatan, Astrid Lindgrens allé och Hesekillegatan.

En förutsättning för ytligt rinnande dagvatten, vilket ofta ger en positiv känsla i stadsbilden, är att mark- och gatunivåer har tillräcklig lutning. Planområdets sträckning i öst-västlig riktning ligger, i stort sett, på samma nivå. 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 kan denna även användas som fördröjningsmagasin för större regn. Från Valldammsgatan och österut föreslås ny dagvattenledning i Gasverksgatan, direkt söder om planområdet, som ansluts i Hesekillegatan. Via dagvattenpumpstation och fördröjningsdammar leds dagvattnet ut i hamnbassängen. Dagvatten kan renas i befintlig dagvattenanläggning. Skyfall kan avledas genom Stadsparken, mot dammen i Stadsparken.

På de instängda innergårdarna, i kvartersmark, kan även finnas möjlighet till fördröjning av dagvatten.

Dagvattnet bör även synliggöras i växtbäddar, trädgropar eller som rinnande vatten genom Stadsparken.

VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

EL OCH ENERGI

Kommunen planerar för nya nätstationer i anslutning till, men utanför planområdet.

TELESTATION

Inom fastigheten Signalen 19 finns en befinlig telestation som föreslås flyttas. Parallellt med detta planarbete pågår ett annat för området direkt söderut, DP 243. Telestationen föreslås förläggas inom planområdet för DP 243 och inom föreslagen byggrätt med beteckningen PCBE₁E₂.

AVFALLSHANTERING

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

MARKSANERING

Ett villkor för ändrad markanvändning och bygglovsenlighet med planförslaget är att markens lämplighet säkerställs genom att markföroreningarna inom området har avhjälpes.

En förutsättning för planens genomförande är att marken åtgärdas och uppnår kraven för känslig mark (KM). Kommunen har via Länsstyrelsen inkommit med ansökan om bidrag för sanering av Signalen 20 och del av Signalen 19 hos Naturvårdsverket.

Då området avses bebyggas med bostäder och merparten av föroreningarna är svårbehandlade har endast schaktsanering bedömts vara en möjlig åtgärds metod. Detta innebär huvudsakligen rivning av byggnader, bortsett från de byggnader som reglerats med rivningsförbud, åtgärdsförberedande undersökningar, schakt av förorenade massor (totalt 22 000 m³), provtagning och analys samt återfyllnad. Kommunen har upprättat en preliminär tidplan för åtgärderna:

- » Åtgärdsförberedande undersökningar 2018
- » Åtgärder, rivning m.m. 2019
- » Åtgärder, schakt m.m. 2019
- » Åtgärder, schakt m.m. 2020
- » Uppföljande miljökontroll 2020

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

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

EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal ska upprättas i samband med antagande av

detaljplanen. Detaljplanen kan bara antas av samhällsbyggnadsnämnden om kommunfullmäktige godkänner det exploateringsavtal som tecknas mellan exploatören och kommunen. Exploateringsavtal mellan Trelleborgs kommun och exploatören 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 genom gatukostnadsersättning. Fördelning av kostnaderna för iordningställande av allmän platsmark och allmänna anläggningar redovisas i exploateringsavtalet.

Exploatören ansvarar för genomförandet med tillhörande kostnader inom kvartersmark.

Med det kommunala huvudmannaskapet 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 markanvisas enligt Trelleborgs kommuns riktlinjer och policy för kommunala markanvisningar.

FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

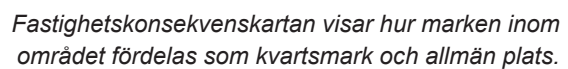
Planområdet berör fastigheterna Signalen 19, Signalen 20 och Innerstaden 3:77. Samtliga fastigheter inom planområdet ägs av kommunen. Av planområdets cirka 19 700 kvadratmeter blir cirka 12 150 kvadratmeter kvartersmark och cirka 7 550 kvadratmeter allmän platsmark.

Fastighetsbildning föreslås ske i huvudsak enligt fastighetskonsekvenskartan. Fastighetsbildningsåtgärderna innebär att de delar av Signalen 19 och 20 som avser allmän platsmark regleras in i exempelvis Innerstaden 3:77. Resterande delar styckas av och bildar nya fastigheter med ändamålen bostäder och centrumverksamhet i enlighet med detaljplanens fastighetsbestämmelser.

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

Planområdet berörs av ledningsrätt för tele akt 1287-58.1 till förmån för Telia AB och avtalsservitut akt:12-IM2-98/9852.1 till förmån för fastigheten Stockholm Ormbäraren 9. Den föreslagna planläggningen innebär troligtvis att dessa rättigheter behöver omprövas. En dialog pågår med berörd ledningshavare.

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



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 26 september 2017 § 202 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga Signalen 19 m.fl. i enlighet med förvaltningens skrivelse 2017-09-06.

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

PLANDATA

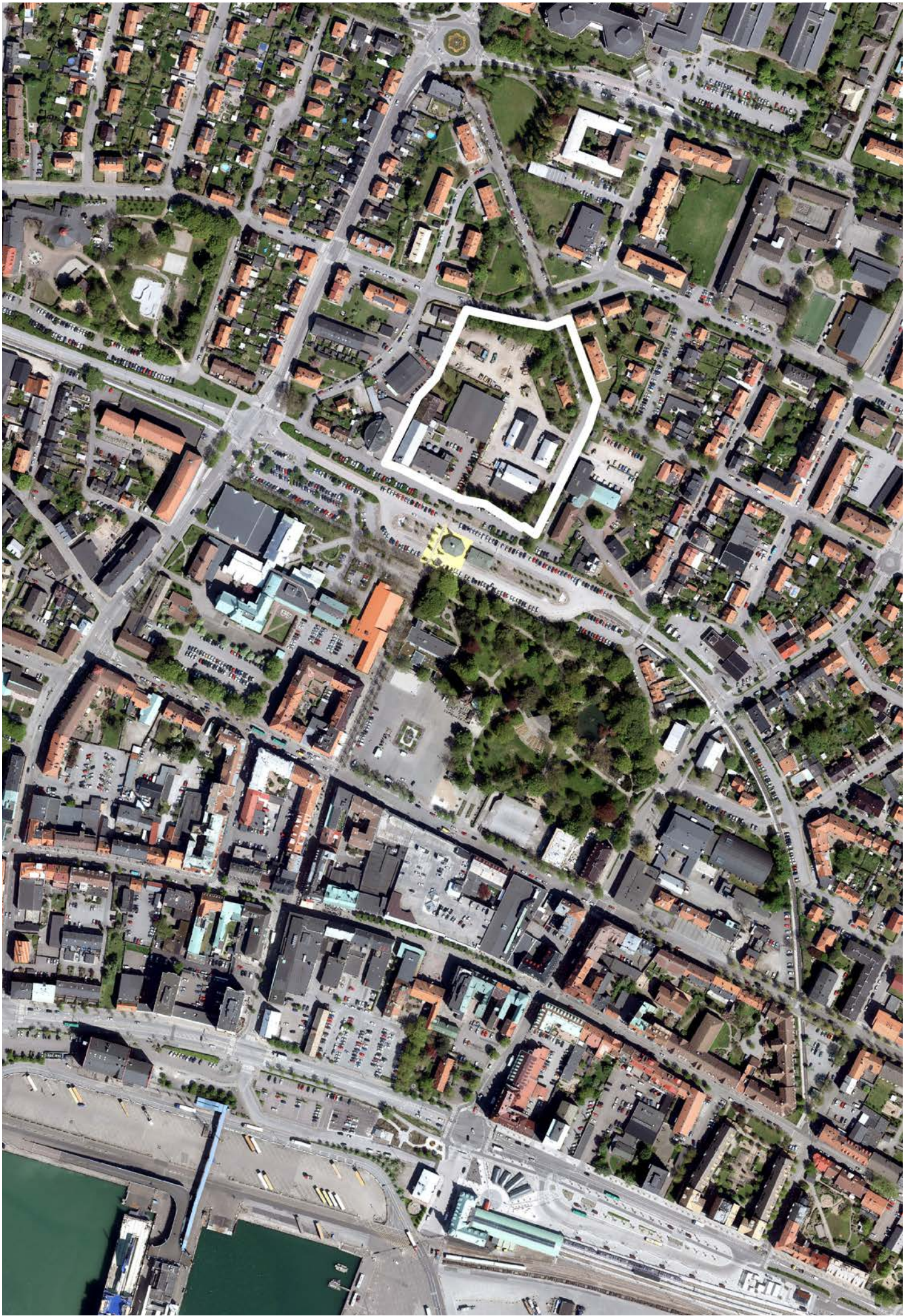
Planområdet ligger i centrala Trelleborg och omfattar cirka 19 700 kvadratmeter. Marken inom planområdet ägs av Trelleborgs kommun.

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

När staden expanderade utanför den medeltida stadskroppen blev järnvägslinjen mot Malmö som en gräns mot det omgärdande jordbrukslandskapet. Övre, som anlades 1886, var stadens andra stationsläge och var det nordligaste av de två; därav namnet - Trelleborg Övre. Norr om stationsområdet hände inte så mycket innan stadsfullmäktige 1911 beslutade att anlägga ett gasverk i staden. Man hade redan beslutat om ett vattentorn och ville nu ha gasverket samtidigt, så att ledningar för gas och vatten kunde grävas ner parallellt i samma schakt. Vattentornet skulle placeras på det nya Stortorget söder om Trelleborg Övre. Då passade tomten norr om stationsområdet för gasverket.

Det ursprungliga gasverket bestod när det var nybyggt 1912 av retorthus, reningshus, en gasklocka på 1250 m³ och en personalbostad. I retorthuset fanns ugnar i vilka stenkolk upphettades i syfte att utvinna gas. Gasverket låg strategiskt till, tillräckligt nära staden för att kunna distribuera ut stadsgas men på tillräckligt avstånd för att inte vara störande. Det låg också intill järnvägen, vilket nog var nödvändigt med tanke på att kolet transporterades med tåg från hamnen.

I takt med att elspisarna ökade i antal och oljeeldning började ersätta kol- och kokseldning minskade behovet av att ha ett gasverk och 1967 beslutades det om avveckling. Produktionen upphörde den 27 maj 1971 och gasklockor, ugnar, kolkross med flera anläggningar revs. Elverket, som redan huserade i nybyggda lokaler på andra sidan Skyttsgatan i kvarteret Blixten, tog över tomten med före detta retorthus, reningshus, magasin och tjänstebostad. Tekniska förvaltningen förfogar i dag över tomten och har där förråd och upplag, retorthuset är fritidsgård med gym och tjänstebostaden fungerar som bostad.

KULTURMILJÖ

De markarbeten som utförts i samband med den befintliga och tidigare bebyggelsen och infrastrukturen har troligen förstört de lämningar som tidigare eventuellt funnits dolda under marken i området. Länsstyrelsen har därför meddelat att det inte finns tillräckliga skäl för att kräva en arkeologisk utredning. Anmälningsplikten gäller dock fortfarande, som alltid. Om en fornlämning påträffas vid markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

Inom den gamla gasverkstomten ligger flera byggnader med särskilt kulturhistoriskt värde. Det rör sig om två fabriksbyggnader uppförda



FOTO: TRELLEBORGS MUSEUM

Fotot är från 1910-talet, med "parkkontoret" till vänster i bild och retorthuset, gasverkets huvudbyggnad, till höger. I bakgrunden syns bland annat Stadsparken och vattentornet.

i rött tegel (den gamla huvudbyggnaden, retorthuset, och en något mindre byggnad som används av parkavdelningen), ett förråd i trä samt en gammal tjänstebostad. Tegelbyggnaderna är uppförda i en tidstypisk industriarkitektur och ritades av Helsingborgs stadsarkitekt Alfred Hellerström. De har ett anspråksfullt formspråk med höga arkitektoniska kvaliteter och en hög detaljrikedom. Byggnaderna är robusta och har klarat ett antal ombyggnader som inte varit helt varsamma.

Byggnadskomplexet har högt kulturhistoriskt värde med tanke på anläggningens betydelse för den moderna stadens framväxt, och berättar om sin tids teknik och arkitektur. Industrianläggningar i vid bemärkelse från denna tid börjar dessutom bli sällsynta och just gasverk, och som här kompletterat med tjänstebostad, finns det troligen inte så många kvar av.

Retorthuset och den gamla tjänstebostaden bevaras och båda byggnaderna regleras med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Utifrån den komplexa föreningssituationen i området och i byggnaderna har däremot varken parkkontoret eller förrådet förlagts med rivningsförbud eller andra skyddsbestämmelser. Dessa har bedömts vara mycket svåra att bevara och omvandla. Av industribyggnaderna är parkkontoret den byggnad som är mest välbevarad och som genomgått minst antal förvanskande exteriöra förändringar. Kommunen arbetar utifrån att byggnadsmaterial från byggnaderna ska återanvänds inom området.

Konsekvenserna av förslaget är att delar av det kulturhistoriska värdet inom gasverksområdet kan bevaras för framtiden, samtidigt som delar av det går förlorat. Stor omsorg har lagts i stadsstrukturens utformning för att framhäva retorthuset i stadsbilden.

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. Stora delar av närområdet präglas starkt av byggnader som inte vänder sina framsidor mot intilliggande allmän plats.

Fastighetstrukturen i intilliggande områden och i centrala Trelleborg kännetecknas av en småskalig fastighetsindelning, så som den ofta är i städers centrala delar. Kvarteren är genomgående uppdelade i flera fastigheter och ofta är fastighetslängden mot gatan eller den allmänna

NÄSTA SIDA: *De två översta fotona visar den gamla tjänstebostaden och retorthuset, som båda regleras med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Det nedersta fotot visar parkkontoret, som på grund av föreningssituationen inte förlagts med varken rivningsförbud eller andra skyddsbestämmelser.*



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 tre till fem 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

Intill tjänstebostaden finns en uppvuxen trädgård med flera stora träd. Planområdet i övrigt är i princip helt hårdgjort. Inom planområdet finns buskar och träd som i huvudsak haft en avskärmande funktion mot intilliggande gator.

Inom planområdet planläggs inte för några nya parker eller grönområden.

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 väster om planområdet, passerar såväl stads- som regionbussar och till centralstationen är det cirka tio 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 och bussterminal. Gatornas utformning i närområdet varierar, men de är genomgående utformade utifrån trafikrörelser. Det finns en låg

orienterbarhet i området, ofta till följd av att framkomligheten längs några få gator i området prioriterats före en hög tillgänglighet. 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 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, i huvudsak längs Bryggaregatan, Valldammsgatan och Hesekillegatan. Direkt söder om planområdet föreslås en ny koppling i öst-västlig riktning, längs Gasverksgatan, vilket innebär 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 Gasverksgatan till mellan 2000 och 8000 motorfordon. Det är viktigt att gatorna i planområdet och i intilliggande områden utformas så att de nya rörelserna sker på ett sätt som förstärker stadslivet och gatan som en viktig offentlig plats.

Genom planområdet förelås att Astrid Lindgrens allé förlängs rakt norrut, för att ansluta till Skyttsgatan vid vattenverket. Gatan föreslås bli en förlängning av gågatan i söder, i enlighet med intentionerna i Fördjupningen av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025.

PARKERING

Inom planområdet finns i dagsläget inga allmänt tillgängliga parkeringsplatser för varken bilar eller cyklar.

Direkt söder om planområdet planeras för ett parkeringshus i upp till fem våningar, som beräknas rymma cirka 250-300 bilparkeringsplatser. Bilparkeringsplatserna i parkeringshuset föreslås samnyttjas mellan boende, besökare och arbetare. Förutom detta kan 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.

SAMHÄLLSSERVICE

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

BARNPERSPEKTIV

Förslaget innebär en tät exploatering med en förväntad hög befolkningstäthet, och därmed ett stort antal barn. Detaljplanen möjliggör för en närhet till stadens samhällsservice, som förskolor, skolor och butiker, och till många av stadens offentliga platser. Detaljplanen säkerställer 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

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

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 hamnbassängen i Trelleborgs hamnområde, där dagvattnet leds via dagvattendammar i den östra, nybyggda delen av hamnen innan det når hamnbassängen.

Föroreningsberäkningarna visar att föroreningshalterna i vattenförekomsten ligger stabilt till följd av detaljplanens genomförande, med marginella förändringar. Planförslaget bedöms sammantaget inte ha någon större påverkan på recipienten och därmed inte bidra till att miljökvalitetsnormer för vatten överskrids.

Kommunen har även en nyligen antagen dagvattenpolicy, där krav ställs på dagvattnets kvalitet då det är påkallat utifrån recipientens status.

SKYFALL

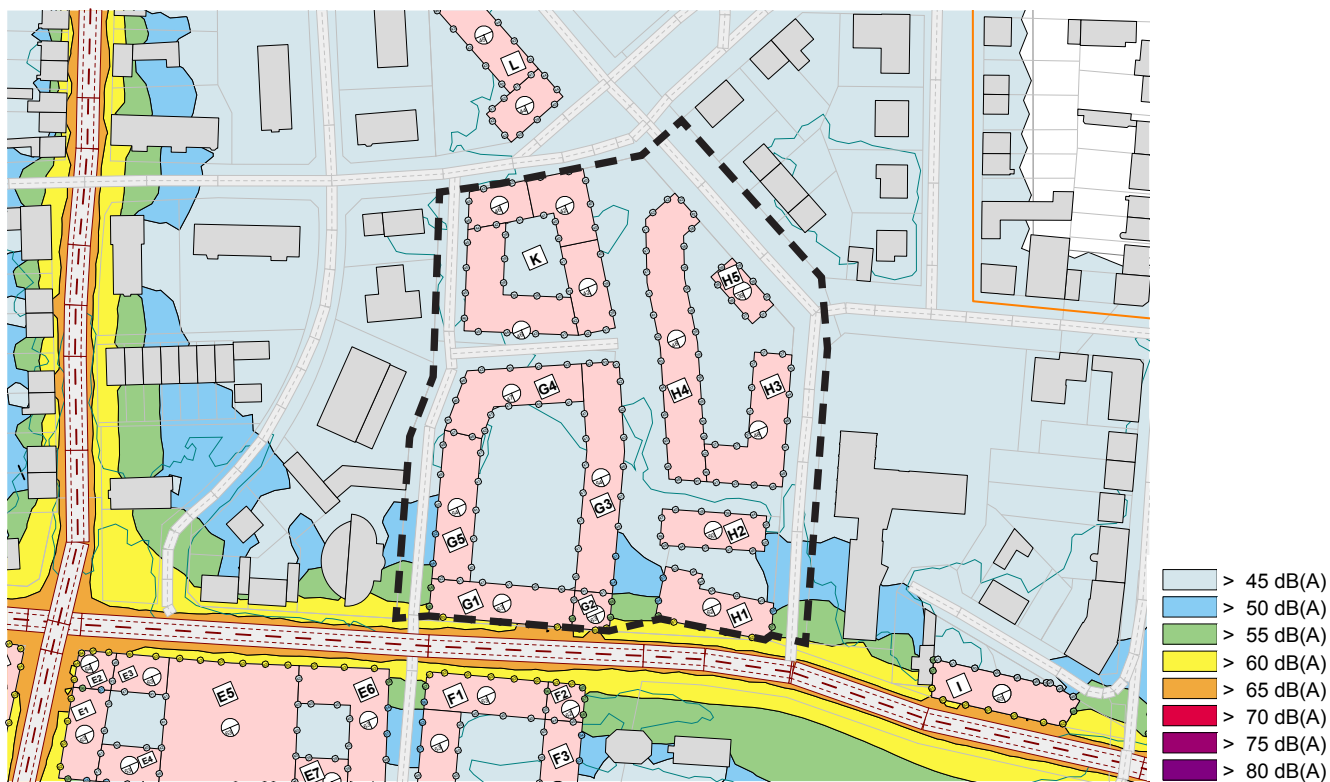
Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra några risker utifrån den föreslagna skyfallshanteringen. Inom planområdet tillskapas sluten kvartersbebyggelse, vilket behöver tas i beaktande vid genomförandet av detaljplanen.

MARKFÖRORENINGAR

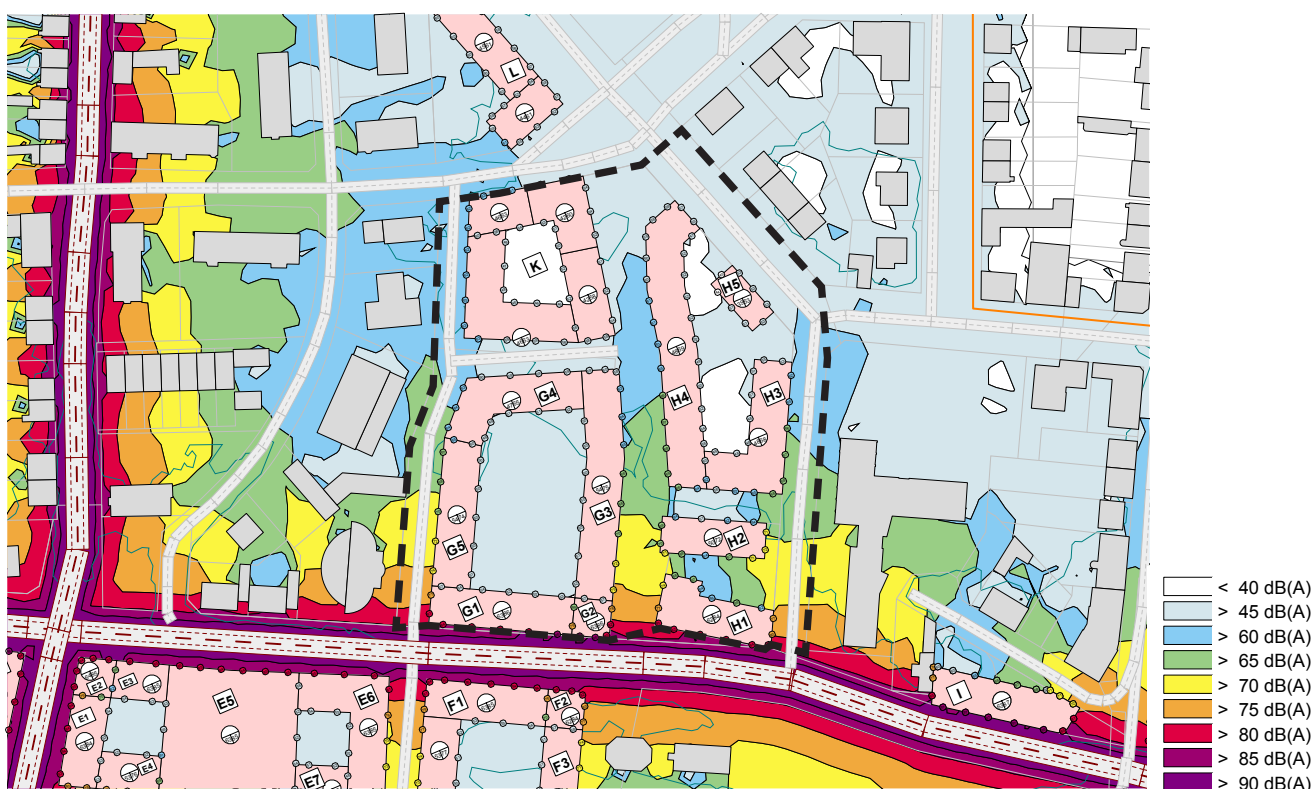
På gasverkstomten har ett flertal miljötekniska undersökningar genomförts. Undersökningarna har huvudsakligen avsett föroreningsinnehåll i jord och grundvatten inom området. Därtill har utredningar utförts avseende inomhusluft och inventering av miljöfarliga byggnadsmaterial.

Vid jordundersökningarna har halter av PAH, aromater, bensen, fenoler, arsenik, bly, barium och kvicksilver överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för Mindre känslig markanvändning (MKM) påträffats. Halter överstigande riktvärdena för Känslig markanvändning (KM) har påträffats för cyanid, kadmium och koppar. Föroreningarna är främst knutna till fyllnadsmassor samt ledningsgravar men föroreningar över riktvärdena har även påvisats i underliggande lermorän. De södra och centrala delarna av fastigheterna bedöms vara förorenade i högre grad än de norra delarna.

Utförda vattenprovtagningar har visat på halter i lermoränens grundvatten överstigande berörda jämför- eller riktvärden av PAH, alifater, cyanid och nickel. Vid provtagningar ur en bergborrad energibrunn på Signalen 19 har förhöjda halter av huvudsakligen bensen och cyanid påvisats i grundvattnet i berg. Bensen och cyanid har också påvisats vid ett fåtal tillfällen i en kommunal brunn på fastigheten Sadeln 3, belägen ca 150 m nordost om Signalen 20.



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



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

Kommunen har via Länsstyrelsen inkommit med ansökan om bidrag för sanering av Signalen 20 och del av Signalen 19 hos Naturvårdsverket. En förutsättning för ändrad markanvändning i enlighet med planförslaget är att markföroreningarna inom planområdet avhjälpas.

OMGIVNINGSBULLER

Fasadberäkningar för planområdet redovisas på nästa sida. Beräkningarna utgår från det minst gynsamma scenariot vid en trafiksituation 2025, vilket är tidshorizonten 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.

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.

UNDERLAG TILL PLANARBETET

ÖVERSIKTSPLAN

I Fördjupningen av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 identifieras Övre som ett strategiskt viktigt omvandlingsområde. Området är utpekatsom 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 föreslås utvecklas till en stadsdel med en blandning av bostäder, verksamheter och offentliga platser. Detaljplanen har utformats i enlighet med planprogrammets syfte och utgör den första 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, detaljplan A 139.

Planområdet berör huvuddelen av tomtindelningsbestämmelserna för kvarteret Signalen, akt nr. 1287K-B:409. I de delar som planområdet avser upphör tomtindelningsbestämmelserna att gälla och ersätts med de fastighetsbestämmelser som införs med den nya detaljplanen.

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

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

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

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

