

DETALJPLAN FÖR
BADHUSET 5 M.FL.

”KV. BADHUSET” - TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT

Sofi Lott

Karin Gallardo

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 ALLMÄN PLATS	8
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	8
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	9
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	11
ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET	12
GENOMFÖRANDE	14
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
TEKNISK INFRASTRUKTUR	14
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	15
FASTIGHETSRETTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	15
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	18
BAKGRUND	18
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	18
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	18
STAD OCH SAMHÄLLE	18
HÄLSA OCH SÄKERHET	26
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	29
UNDERLAG TILL PLANARBETET	31
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	32



PLANFÖRSLAG

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är förtäta kvarteret Badhuset och omvandla kvarteret till en funktionsblandad stadsbebyggelse och stärka den sociala närvaron i området. Vidare är syftet att värna om det kulturhistoriska värdet som finns på platsen och säkerställa en god arkitektoniska gestaltning, när ny tillkommen bebyggelse ska möta det gamla.

STADSBYGGNADSFÖRSLAGET

Förslaget följer i huvudsak de grundläggande stadsbyggnadsprinciperna som finns i gällande stadsplan vad gäller byggnadernas placering i fastighetsgräns och bred användning. Detta är grundläggande förutsättningar för att skapa en stadsdel med gator och mötesplatser som upplevs vara allmänt tillgängliga och inte enbart för de verksamheter och boende som finns i området. Förtätning av Kv. Badhuset grundar sig i att Trelleborgs brandstation har flytta till norra delen av staden. Kommunen ser därför möjligheter till att stärka kvarteret med nya funktioner i ett centralt läge.

Kvarteret skiljer sig från stora delar av centrala Trelleborg med byggnader som ligger indragna från gatulinjen. Byggnadernas placering har skett på ett medvetet vis för att framhäva deras funktion för den verksamhet som funnits på platsen. Genom åren har omfattande rivningar skett inom kvarteret, ända fram till modern tid. Detta har lämnat fler rivningstomter i kvarterets sydöstra hörn, vilket gör att kvarterets gräns mot gata har luckrats upp. Detta skapar ett avbrott i en i övrigt sammanhängande stadsstruktur. Planförslaget bygger på att stärka kvarterets sammanhang till den stadsstruktur som finns i dess omgivning med både placering, höjd och funktion. Samtidigt ska de värdefulla byggnaderna skyddas för att bevara det kulturhistoriska värdet som finns på platsen.

NY BEBYGGELSE

Förslaget innebär ett bevarande av de primära kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i kvarteret och möjliggör samtidigt för ny tillkommen bebyggelse.. Bebyggelsen utvecklas för hotellverksamhet som även har publika restauranger och konferensmöjligheter. På resterande del av fastighetens respektive västra och östra delar uppförs två bostadskvarter.

Målsättningen är att utveckla ett kvarter med tydlig innerstadskaraktär för att bli en mer integrerad del av centrala Trelleborg. Byggnaderna står i gatuliv, med verksamheter i stora delar av flerbostadshusens bottenvåningar. Tillsammans ramar bebyggelsen in en torgyta framför de bevarade byggnaderna.

Gestaltningmässigt tar bostadshuset sin utgångspunkt i en moderniserad form av traditionell Trelleborgsbebyggelse och de uppförs i tegel med sadeltak. Fasadernas karaktäristiska gavelmotiv och risaliter bryter ner skalan på kvarteren och återspeglar den småskaliga fastighetsindelning som präglar övrig bebyggelse i denna del av staden. Husen är i fyra till sex våningar med tydligt markerade hörn, ett återkommande element i närmiljön. Byggnaderna uppförs med ett flertal tegelsorter, socklar och frontoner artikuleras med olika former av mönstermurning för att ytterligare förstärka kvarterens dynamiska uttryck. Sammanlagt möjliggörs ca 12 000 m² BTA av bostäder, ca 120-140 lägenheter. Byggnadshöjder är anpassade för att möjliggöra träbjälklag i vindsvåningar och verksamheter i bottenvåning.

Hotelltillbyggnaden är utformad som ett kontrasterande element till bevarade hus och tillkommande bostadskvarter. Huvudfasaden utförs i mörkt färgad plåt med tydlig relief- och skuggverkan och hämtar sin inspiration från den sextiotalsbyggnad som tidigare låg på platsen och från 20-talets art deco-arkitektur. Samtida formgivning med färg och material i plåtkassetter förankrar arkitekturen i vår tid. Övriga delar av byggnaden byggs i ett mörkt tegel som står tillbaka i förhållande till bevarad kulturhistorisk bebyggelse. En byggrätt som i förslaget är en inglasad del av gårdsmiljön breddar ut hotellets publika delar och skapar en möjlig kontakt med kvarterets inre stråk mot badhuset. Sammantaget möjliggörs ca 6500 m² BTA till hotellverksamhet, motsvarande ca 120 rum.

NÄSTA SIDA: Framtagna visionsbilder av Okidoki på uppdrag av MTA bygg och anläggning. Kommunen har gått ut med inbjudan till markanvisningstävling för del av kvarteret Badhuset. MTA bygg och anläggning vann tävlingen med sitt inlämningsförslag.



Vy över det östra bostadskvarteret från sydöst till nordväst.



Vy från Nygatan. Illustration visar Hotelltillbyggnaden till f.d. brandstaionen. F.d brandstationen kommer att bevaras.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA** Gata. Gatorna utgör stadens viktigaste offentliga platser. Syftet är att skapa en sammanhängande gatustruktur för att stimulera rörelser till, från och genom stadsdelen. För den del av allmän platsmark som planläggs vid Hyredammsgatan syftar även till att få in fler funktioner när ny tillkommen bebyggelse möjliggörs för denna del.
- TORG** Torg. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för ett publikt rum inom planområdet i anslutning till de kulturhistoriska byggnaderna. Inom Kv. Badhuset har det alltid funnits offentliga verksamheter och det är av stor vikt att den ursprungliga historien inte försvinner. Med ett torg framför de kulturhistoriska byggnaderna får allmänheten ta del av historien och platsen som alltid varit öppen får fortsatt vara det.
- PARK** Park. Syftet är att möjliggöra mötespunkt i staden. Parkerna utgör viktiga offentliga platser och friytor för lek och utevistelse för de boende i området.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

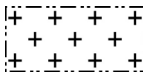
- BC₁** Bostäder med tillhörande bostadskomplement. Centrumlokaler endast i bottenvåning mot allmän plats. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en blandning av bostäder och verksamheter. Syftet är att skapa bottenplan med både bostäder och aktiva fasader mot stadens offentliga rum (allmän platsmark). I bottenplan tillåts även dock bostadskomplement såsom cykelparkering, tvättstuga, soprum eller liknande.
- BC₂** Bostäder med tillhörande bostadskomplement. Centrumlokaler får uppföras i bottenvåning. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en blandning av bostäder och verksamheter.
- C** Centrum. Bestämmelsen syftar till att skapa centrumverksamhet.
- CB₁** Centrum. Bostäder med endast bostadskomplement. Bestämmelsen syftar till att skapa centrumverksamhet eller fungera som ett komplement till det västra bostadskvarteret med exempelvis större innegård.
- R₁** Badhus. Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintlig markanvändning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

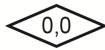
Omfattning



Marken får inte förses med byggnad. Ej bilparkering. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra tillgänglighet till att nå byggnader bakom gamla polis och brandstationen. På prickmark får parkering ej ske med syftet att istället lösa bilparkering på ett samnyttjat vis och säkerställa tillgängligheten.



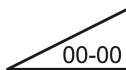
Marken får endast förses med uthus i högst en våning. Syftet med bestämmelsen är att reglera djupet på huvudbyggnadernas byggrätter, för att på så vis säkerställa vistelsekvaliteter på innegårdarna.



Högsta byggnadshöjd är angivet i värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa lämpliga proportioner på gaturummet och omkringliggande bebyggelse.



Högsta nockhöjd är angivet i meter. Bestämmelsen syftar till att reglera byggnaderna höjd. Inom området föreslås höjden på byggnaderna variera.



Takvinkel får vara mellan angivet värde i grader.

Utformning

- VI Högst antal våningar är angivet värde. Syftet med bestämmelsen är att reglera den tillkommande bruttoarean i området samt reglera upplevelsen av byggnaderna mot allmän plats, samtidigt som bestämmelsen uppmuntrar till generösa rumshöjder. Bebyggelsen kan få en mänsklig skala med en visuell upplevd kontakt mellan gatan och byggnaderna översta våningar.
- f₁ Tak ska vara typen sadeltak. Syftet med planbestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till befintlig bebyggelse.
- f₂ Byggnaders huvudentré ska vara vända mot gata. Syftet med bestämmelsen är att öka orienterbarheten i området, öka läsbarheten i byggnaderna och alstra rörelse till stadens gator. Entréerna signalerar en mänsklig närvaro.
- f₃ Byggnadens bottenvåning ska skjutas ut minst 1,5 meter från fasadliv mot Nygatan. Syftet med planbestämmelsen är att fånga upp den arkitektur som finns i den befintliga byggnaden.

Rivningsförbud

- r₁ Byggnad får inte rivas. Bestämmelsen syftar till att det kulturhistoriska värdet ska finnas kvar genom att byggnaden inte får rivas.

Varsamhet

- k₁ Byggnad får inte förvanskas. Huvudbyggnaden ska ha basilikaform, tak ska vara platt. Entré får återställas. Fönster på den övre våningen ska bevaras, eller byts mot smalare profiler i ädelträ, med indelning likt befintligt. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det kulturhistoriska värdet skyddas.
- k₂ Byggnad får inte förvanskas med avseende på material och huvudsaklig komposition. Fönster ska vara lika befintligt avseende dimensioner, material, profilering och indelning. Tak ska vara valmat, med rött, enkupigt tegel. Port i väst ska utföras med stående träpanel. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det kulturhistoriska värdet skyddas.
- k₃ Förvanskningsförbud med avseende på fasadens material och komposition. Tak ska vara sadeltak, täckt med rött, enkupigt tegel. De fyra ursprungliga takfönstren får återskapas. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det kulturhistoriska värdet skyddas.
- k₄ Förvanskningsförbud med avseende på huvudsaklig karaktär. Dörrar ska vara av täckmålat trä med spröjsade glaspartier. Fönster lika befintligt, med spröjsade, täckmålade träbågar. Tak ska vara av sadeltyp. Ursprungliga håltagningar får öppnas. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det kulturhistoriska värdet skyddas.

Kulturvården

- q₁ Byggnadens fasadbeklädnad avseende travertinmarmor, respektive det bruna teglet inklusive den dekorativa mönstermurningen bevaras. Ädelträffönster bevaras. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det kulturhistoriska värdet skyddas.
- q₂ Tegelfasaden inklusive dekorativa element såsom valvslagningar, hörnpilastrar, murade nischer, takgesims och ankarjärn bevaras. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det kulturhistoriska värdet skyddas.

q₃ Den röda tegelfasaden bevaras. Ankarjärn, takryttare inklusive spira och flöjel, takgesims, frontespis, emblem, portöppningar, strävpelare, årtal (1925), text (BRANDSTATION) och klocka bevaras. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det kulturhistoriska värdet skyddas.

q₄ Den röda tegelfasaden, inklusive valvslagna öppningar, takgesims och murad dekor ska bevaras. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det kulturhistoriska värdet skyddas.

Utförande

b₁ Marken får byggas under med körbart bjälklag. Bestämmelsens syfte är att underjordiskt garage kan finnas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

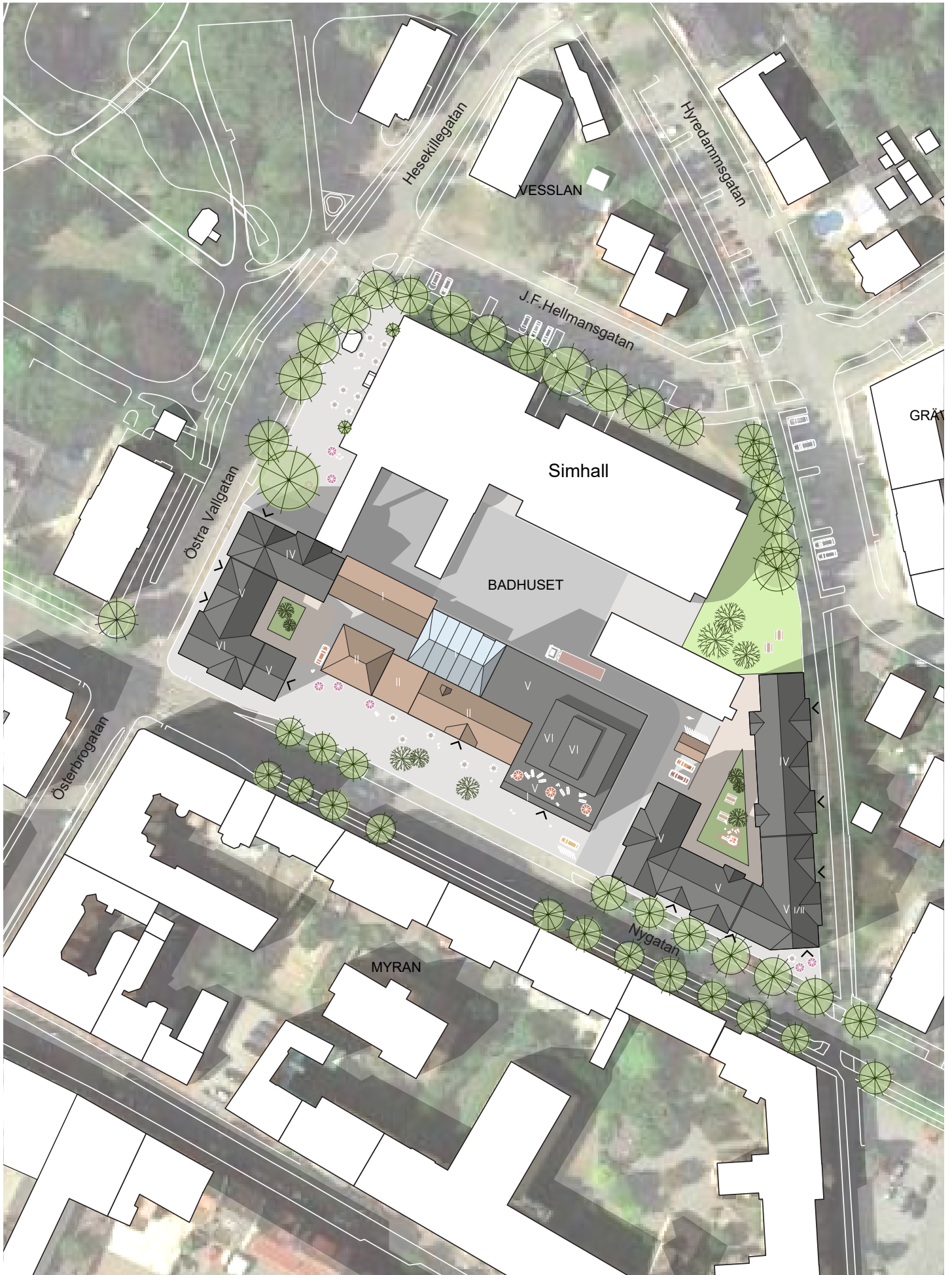
Fastighetsindelning Inom området upphör förljande tomtindelningsbestämmelser att gälla: 1287K-B:8 och 1287K-B:220

a₁ Startbesked får inte ges för bygglov förrän markförening avhjälpes.

ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET

Cykelparkering	<p>Cykelparkering ordnas enligt kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Bilparkering	<p>Bilparkering ordnas enligt kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm.</p>

NÄSTA SIDA: Illustrationsplanen visar ett möjligt genomförande av detaljplanen.



Illustrationsplan med en möjlig utformning av planområdet.



GENOMFÖRANDE

ORGANISTATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas sommaren 2022. 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 och är anslutet till kommunalt dagvattennät. Hårdgöringsgraden inom planområdet är idag stor. Planförslaget kommer inte att medföra en ökad hårdgöring.

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning (Ramböll, 2021-03-04) tagits fram som föreslår att inom planområdet kommer en dagvattenanläggning, ett underjordiskt krossmagasin, att anläggas på allmän platsmark på den framtida torgytan framför den gamla brandstationsbyggnaden. Allt dagvatten som genereras inom planområdet kommer att fördröjas och renas i krossmagasinet. Krossmagasinet är utformad för att kunna fördröja mer dagvatten än vad som erfordras, vilket har sin grund i skyfallshanteringen. Markytan ovanför föreslås att utformas som en multifunktionell nedsänkt yta som dels bidrar till ytterligare rening och trög avledning av dagvatten men även till ett grönt inslag i stadsmiljön. Dagvattnet inom planområdet kommer leds till krossmagasinet genom ett nytt anlagt ledningssystem.

Dagvattenutredningen har studerat flera scenario både utifrån befintlig bebyggelsestruktur och efter planerad byggnation. Beräkningarna har gjort utifrån 10- och 30-årsregn med en klimatfaktor på 1,25. De flöden som genereras före planerad exploatering är vid ett 10-årsregn är 116 liter per sekund och vid ett 30-årsregn 169 liter per sekund. Flöden efter förslagen exploatering ökar vid ett framtida 10-årsregn med 46 l/s (från 116 l/s till 162 l/s) jämfört med befintlig situation. Vid ett framtida 30-årsregn ökar flödet med 64 l/s (från 169 l/s till 233 l/s) jämfört med befintlig situation. Med ett utloppskrav som motsvarar ett befintligt 10-årsregn (116 l/s) genereras efter exploatering en total fördröjningsvolym på 10 m³, 37 m³ och 145 m³ för ett 10-, 30-, och 100-årsregn.

VA

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Ny tillkommen bebyggelse ska anslutas till befintligt nät.

EL OCH ENERGI

Planområdet ligger inom kommunens elnät. Befintliga byggnader inom kvarteret Badhuset ansluts idag från ledningsstråk i kringliggande allmänna ytor. I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el utredas. De servisledningar som finns inom kvartersmark kommer att behöva flyttas eller tas bort vid exploatering av ny tillkommen bebyggelse. Exploatör bekostar flytt av ledningar.

AVFALLSHANTERING

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

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Trelleborgs kommun.

MARKÖVERLÅTELSE

I november år 2019 gick kommunen ut med inbjudan till markanvisningstävling för del av kvarteret Badhuset. MTA Bygg och anläggning vann tävlingen med sitt inlämningsförslag. Inom planområdet kommer MTA Bygg och anläggning att utveckla fastigheterna del av Badhuset 1 och Badhuset 5 samt Badhuset 2, 3, och 4. Kommunen kommer fortsatt äga fastigheten för badhuset. En fastighetsreglering kommer att ske för fastigheten Badhuset 5, läs mer under rubrik fastighetsbildning. Ett köpeavtal avses att tecknas med MTA Bygg och anläggning. Kommunen får intäkter vid försäljning av kvartersmark samt anslutningsavgifter. Kommunen kommer att bekosta utbyggnaden av allmän platsmark. Exploatör får kostnader i form av byggnation och anslutningsavgifter för el, vatten och avlopp m.m.

FASTIGHETSÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSÄTTNING

Planområdet berör fastigheterna Badhuset 5, Badhuset 4, Badhuset 3, Badhuset 2, Badhuset 1 samt del av Innerstaden 5:71 och Innerstaden

NÄSTA SIDA: Fastighetskonsekvenskarta som visar förslag på hur marken inom området kan fördelas.



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

4:40. Samtliga fastigheter ägs av kommunen. Fastighetsbildning föreslås att ske i huvudsak enligt fastighetskonsekvenskartan. Fastighetsåtgärderna innebär att fastigheten Badhuset 5 styckas av och bildar nya fastigheter i enlighet med detaljplanen och med ändamålen, centrumverksamhet, besöksanläggning, bostäder och parkering. För den del av detaljplanen som avser allmän platsmark (torg) föreslås att regleras in i fastigheten Innerstaden 4:40. Fastigheterna Badhuset 1, 2, 3 och 4 bildas en eller flera nya fastigheter. Den östra delen av planområdet som avser allmän platsmark (gata) och som berör del av fastigheterna Badhuset 5 och Badhuset 1 föreslås att regleras in i fastigheten Innerstaden 5:71. Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras och bekostas av kommunen.

RÄTTIGHETER

Planområdet är inte belastat av servitut eller ledningsrätt. Servitut kan komma att bildas för att säkerställa rätten till in- och utfart för de olika verksamheterna och bostadskvarteren inom planområdet.

MARKANVISNINGSAVTAL

Markanvisningsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatör inom del av Badhuset 1 och Badhuset 5 samt Badhuset 2, 3, 4 i samband med antagande av detaljplanen. Markanvisningsavtalen kommer bland annat reglera kostnads- och ansvarsfrågor gällande fastighetsbildning, byggnadsskyldighet, markmiljö, nyttjanderätter, anslutningsavgifter och överlåtelse av mark. Markanvisningsavtalen kommer sedan ersättas av köpekontrakt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

POLITISKA BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 1 oktober 2019 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga Badhuset 5 i enlighet med förvaltningens skrivelse 2019-09-19.

PLANDATA

Planområdet ligger i centrala Trelleborg och omfattar cirka 17 500 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

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzon. Området utgör en del av Trelleborgs centrala tätort och detaljplanen möjliggör en naturlig förtätning. Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser på riksintresset.

I övrigt berörs inga riksintressen. Planområdet berörs inte heller av strandskydd.

STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK

När staden expanderade utanför den medeltida statskroppen blev järnvägslinjen mot Malmö en gräns mot det omgärdande jordbrukslandskapet. Stora arealer kom under 1900-talets första hälft att tas i anspråk för olika kommunala verksamheter. Trelleborgs centrala delar kännetecknas av en småskalig bebyggelse med byggnader i



fastighetsgräns och av slutna kvarter. Kvarteret skiljer sig från stora delar av centrala Trelleborg med byggnader som ligger indragna från gatulinjen. Historiskt sätt är det endast vid offentliga byggnader som bebyggelsen är indragen från gatulinjen, så som byggnaderna är placerade inom aktuellt planområde. Byggnadernas placering har skett på ett medvetet vis för att framhäva deras funktion för den verksamhet som funnits på platsen. Genom åren har omfattande rivningar skett inom kvarteret, ända fram till modern tid.

I korsningen Östra Vallgatan-Nygatan låg stadens första elverk som byggdes år 1898. I samma byggnad huserade även stadens varmbadhus. År 1939 byggdes ett nytt varmbadhus på tomten intill elverket. Elproduktionen i det gamla elverket upphörde 1971 och byggnaden användes därefter av brandkåren och senare av olika kommunala verksamheter. Granne med elverket vid Nygatan var kombinerad polis- och brandstation. Brandstationen byggdes på 1920-talet och ritades av arkitekten Albin Flygare. Byggnaden hade plats för både brandbilar och ambulans. I början av 1960-talet gjordes en stor utvidgning av brandstationen åt öster samtidigt som en ny övningsbyggnad med slangtorn och tvätthall byggdes inne på gården. Sedan polisen lämnat det äldre polishuset byggdes polis- och brandstationen samman och har använts av brandkåren fram till idag. Nu har hela verksamheten flyttat till nya lokaler norr om staden vid väg 108.

I samma kvarter uppfördes på 1930-talet en märkesbyggnader för Trelleborg: badhuset. Badhuset är ritat av stadsarkitekten Erik Fehling, och invigdes 1939. En byggnad som har betydande påverkan för rekreation och fritid i staden.

KULTURMILJÖ

Inom kvarteret finns flera enligt plan- och bygglagen särskilt värdefulla byggnader, som påverkar detaljplanens utformning. Den befintliga bebyggelsen utgörs av bland annat badhuset, räddningstjänstens nuvarande lokaler och gamla polishuset.

Badhuset

Simhallen färdigställdes 1939 efter stadsarkitekt Erik Fehlings ritningar. Byggnaden finns med i Arkitekturguide Skåne 1900-talet och beskrivs där: "Varmbadhuset i Stadsparkens fond har en monumental form med funktionalistiska förtecken. De strama linjerna och en konsekvent symmetri kännetecknar exteriören. De sju meter höga murarna består av fogstruket

Hälsingborgstegel. De höga fönsterpartierna gör att byggnaden verkar lätt och taket svävande. Planformen är klassiskt uppbyggd med en central simhall och sidoorienterade badavdelningar. Interiört förstärker de högt sittande fönsterpartierna i tre väderstreck simhallens rymd. Lägre placerade fönster i gaveln ger utblickar mot parken. Färgerna i simhallen associerar till strand och hav. Interiören är väl bevarad, inte minst simhallens detaljer och konstverk.”

Byggnaden tillkom i samband med att den första lagstadgade semestern infördes 1938 och intresset för fritid och kroppskultur var på topp. Simhallen svarade alltså mot ökad ledighet för hela befolkningen och denna fritid skulle helst användas till något fostrande, som simundervisning. 1935 hade simborgarmärket instiftats, med målet att varje svensk skulle kunna simma minst 200 meter. Byggnaden har således inte bara arkitektoniskt värde och identitetsvärde för trelleborgare utan också ett stort samhällshistoriskt värde för att förstå och tolka 1900-talets industrisamhälle och det svenska folkhemmet. Den med Fehlings simhall samtida simhallen i Lund revs redan på 1970-talet och på senare år har de modernistiska simhallarna i Ängelholm och Ystad rivits, medan en samtida (1941) simhall finns kvar i Helsingborg. Detta är generellt en rätt liten och exklusiv byggnadskategori som oftast inte finns representativ i städer. Trelleborgs simhall är sannolikt den äldsta i Skåne och har en mycket fin arkitektonisk och konstnärlig gestaltning. Anläggningen har ett mycket stort kulturhistoriskt värde. En tillbyggnad från 1997 ansluter åt öster och är inte direkt synlig från entrésidan i väster.

Gamla polisstationen och brandstationen

Gamla polisstationen som är f.d. brandstation byggdes i början av 1900-talet, den egentliga brandstationen från 1925 och brandstationens tillbyggnad från 1963. Inne på gården finns en byggnad från cirka 1900 som troligen varit vagns stall och materialbyggnad samt en större övningsbyggnad med slangtorn och tvätthall samtida med brandstationens tillbyggnad. Den ursprungliga brandstationen kännetecknas av en fin 20-talsklassicism med fem stora rundbågiga portöppningar för utryckningsekipage, frontespis och en takryttare. I frontespisen kan man läsa texten BRANDSTATION och under det stadsvapnet och sedan årtalet 1925. Byggnaden ritades av arkitekt Albin Flygare från Trelleborg.

Tillbyggnaden med övningsbyggnad tillkom då brandbilarna blev allt större och behovet av att kunna hålla realistiska övningar ökade. Dessa



byggnader ritades av arkitekt Sture Kelfve från Malmö i tidens modernistiska stil men med rött hålkålstegel i fasaderna som en anpassning till befintliga byggnader. Bottenvåningens vagnhall är något utskjutande och möjliggör en långsgående balkong för hela andra våningen. I tredje och översta våningen finns en mindre utanpåliggande balkong vid personalkök, i övrigt är plan tre övernattningsrum med tanke på personalens dygnetrunttjänst. Från tredje våningen går glidstänger parallellt med trapphuset ner till vagnhallen.

Byggnaden går att konvertera för nya ändamål med beaktande av utpekade värden där 20-talsklassicism möter modernism, de stora portöppningarna, text, stadsvapen och årtal på fasaden, takryttare, balkonger och slangtorn är så pass karaktärsgivande att de ska bevaras. Byggnadskomplexet tål kraftiga ombyggnader interiört om det inte påverkar exteriören, exteriör mot gårdssidan är dock något mindre känslig för viss förändring.

STADSSTRUKTUR OCH LANDSKAPSBILD

Kvarteret är bebyggt med flera kommunala byggnader och har en stor inverkan på stadsbilden. Bebyggelsen är idag upp till tre våningar och med en byggnadshöjd lägre än 13 meter, i enighet med gällande detaljplan. Kvarteret skiljer sig från stora delar av centrala Trelleborg med byggnader som ligger indragna från gatulinjen. Detta skapar avbrott i en i övrigt sammanhängande stadsstruktur där bebyggelse placeras i fastighetsgräns mot intilliggande gata. Byggnaderna ifråga har placerats på ett medvetet vis för att framhäva såväl deras funktion som arkitektur. Genom åren har omfattande rivningar skett inom kvarteret, ända fram i modern tid. Detta har lämnat flera rivningstomter i kvarterets sydöstra hörn, vilket gör att kvarterets gräns mot gatan luckrats upp. Planförslaget följer till stora delar de grundläggande stadsbyggnadsprinciperna som finns i gällande stadsplan (A0), vad gäller byggnadernas placering i fastighetsgräns, bred användning och tydlig uppdelning mellan privat och allmän mark. Inom kvarteret finns byggnader med värdefull kulturmiljö. Det är viktigt för stadsbilden att stärka det kulturhistoriska arvet och att synliggöra stadens historia i stadsrummet genom att omvandla och ge byggnaderna ny användning, utan att inverka på de kulturvärden som finns.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

Planområdet omfattas i princip helt av hårdgjorda ytor och byggnader men även en del gräsytor, solitära träd och alléer med en del äldre träd. En naturvärdesinventering har gjorts för att ge ett kunskapsunderlag för att kunna ta hänsyn till biologisk mångfald. Vid inventeringen identifierades

sex naturvärdesobjekt, samtliga är trädmiljöer av olika slag. Tre av dessa bedöms ha viss positiv betydelse för biologisk mångfald och de tre andra bedöms ha påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald. I planarbetet har en avvägning gjorts mellan möjligheterna att bevara befintlig grönstruktur och översiktsplanens övergripande målsättning om tät funktionsblandad stad nära befintlig service, infrastruktur och kollektivtrafik. Det är önskvärt att de befintliga, uppvuxna träd som finns inom området bevaras i den mån som är möjligt utifrån planens utformning. I planområdets mellersta del kommer en av de utpekade trädraderna i konflikt med nya byggrätter. Planförslaget kommer att anpassas så att övriga trädrader inte kommer påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

TILLGÄNGLIGHET

Området är plant vilket skapar goda förutsättningar för en god, fysisk tillgänglighet. Genom förslaget, med en utbyggnad av allmän platsmark intill Hyredammsgatan skapas en framsida som tidigare varit en baksida. Allmän platsmark tillskapas även för torget vid brandstationen vilket ökar den upplevda tillgängligheten till de kulturhistoriska värden som bevaras och till de publika målpunkter som möjliggörs i planförslaget.

KOLLEKTIVTRAFIK

Området har mycket god tillgång till kollektivtrafik med hög turtäthet. Kvarteret ligger ca 320 meter från Trelleborgs centralstation. Planförslaget möjliggör för bostäder med närhet till såväl stadsbuss, regionbuss och tåg. Vid ett genomförande av planförslaget förstärks på så vis reseunderlaget för buss och tågtrafik.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Planförslaget innebär en förtätning i staden. Infrastruktur finns idag redan utbyggt. Söder om planområdet ligger Nygatan, i väst Östra Vallgatan, i norr J F Hellmangsgatan och i öst Hyredammsgatan. Hyredammsgatan ingår i kommunens cykelstråk som innebär att cykelvägen är prioriterad och gatan är bilfri.

Angöring för leveranser till verksamheterna inom planområdet kommer att anordnas inne i kvarteret med infart från Nygatan och utfart mot Östra Vallgatan.

PARKERING

Inom vissa delar av området finns idag parkeringsplatser. Parkeringarna är till för de verksamheter som finns inom kvarteret. Den markparkering som finns framför f.d. brandstationen föreslås tas bort för ett allmänt torg. Torget ska skapa utevistelsevärden för staden och till bland annat de verksamheter som planeras i gamla brandstationsbyggnaden. Nya parkeringsplatser för bostäder och centrumverksamheten kommer att möjliggöras i underjordiskt garage. I parkeringsgaragen kommer det finnas möjlighet att samnyttja bilparkeringsplatserna mellan, boende, besökare och arbete.

SAMHÄLLSSERVICE

Planområdet ligger i ett centralt läge i Trelleborg, två kvarter norrut från centralstationen. Huvuddelen av stadens handel och samhällsservice finns endast ett kvarter bort.

En blandad bebyggelse gör att avstånden blir kortare mellan olika målpunkter i vardagen. Det gör att kollektiva transportmedel tillsammans med gång- och cykeltrafik kan få en mer dominerande ställning. Kortare avstånd innebär en miljövinst för samhället då det ger både bättre luft, mindre oljud och en större möjlighet att möta nya människor. Hög exploatering gynnar alltså den sociala, rumsliga och visuella tätheten. Men för att den täta strukturen ska bli gynnsam krävs det att exploateringen sker med en blandad bebyggelse, som i denna mening innebär en blandad funktion. Det handlar om att skapa förutsättningar för en stadsmässig struktur där det finns en hög täthet av människor och där verksamheter därför vill etablera sig. Det är därför viktigt att det finns både verksamheter och bostäder inom området för att områdets invånare ska kunna dra nytta av den exploatering som sker i området. Vid en förtätning i centrala delar är även de allmänna ytorna viktiga då de kommer användas i högre utsträckning än i glesare planerade områden. I detaljplanen regleras att centrumverksamhet ska finnas i bottenplan inom delar av planområdet för att området ska utvecklas till en funktionsblandad stadsdel. Det är även av vikt i vid ett förtättningsprojekt ha förseende om framtida planering att staden ska kunna växa österut och att förutsättningarna för blandstad finns.

BARNPERSPEKTIV

Föreslaget 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 staden offentliga platser. Tillgängligheten är avgörande för barns fysiska aktivitet och möjlighet att ta del av staden, särskilt på

ett självständigt vis. Detaljplanen säkerställer dock inte hur stadens gator utformas och på vilket vis gående och cyklister prioriteras kan staden antingen blir en stödjande eller hindrande miljö för barns aktiva liv och rörelsefrihet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISKER OCH STÖRNINGAR

En riskutredning (2016-05-16) har genomförts i samband med arbetet till planprogrammet Övre. Kv.badhuset ingick då i planområdet för planprogrammet. Sedan utredningen genomfördes har inga nya riskkällor tillkommit i närhet till Kv.Badhuset. Kommunen bedömer utredningen och dess slutsatser som fortfarande giltiga för den här detaljplanen.

I riskutredningen är fyra riskkällor identifierade; Circle K, norr om aktuella planområdet, Busstationen, nordväst, Gasverket, norr om busstationen och Kennys Bil, väster om gasverket. Riksväg 9 och väg 108 utgör rekommenderade leder för transport av farligt gods. I hamnen rangeras farligt gods. Avståndet mellan planområdet och rekommenderade leder för transport av farligt gods överstiger 150 meter och avståndet mellan planområdet och rangerbangården överstiger 300 meter, varpå ingen betydande riskpåverkan finns från dessa. Avståndet mellan det aktuella planområdet och busstationen överstiger 150 meter och avståndet till gasverket och Kennys Bil överstiger 300 meter, varpå ingen betydande riskpåverkan finns från dessa.

Verksamheten Crikel K är den verksamhet som kan ha betydande riskpåverkan. Verksamheten ligger norr om planområdet, öster om Hesekillegatan. Avståndet mellan Circle K och den norra gränsen till planområdet är ca 123 meter. Avståndet mellan den planerade bostadsbebyggelsen närmast Östra Vallgatan, i planområdet västra del, till Circle K ligger på 160 meter. Riskutredningen visar på att planområdet ligger utanför skyddsavståndet mellan brandfarligt ämne och bostäder eller annan bebyggelse.

Riksväg 9 utgör rekommenderad led för transport av farligt gods. I hamnen rangeras farligt gods, Avståndet mellan planområdet och rekommenderad led för transport av farligt gods överstiger 150 meter och avståndet mellan planområdet och rangerbangården överstiger 300 meter varpå ingen betydande riskpåverkan finns från dessa.

SOL OCH SKUGGA

Planförslaget medger en förtätning i kvarteret. I en central miljö påverkar bebyggelsen solexponerad utemiljöer. Sol- och skuggstudien visar att det finns möjligheter till såväl solexponerad som solskyddade utemiljöer inom planområdet. Med planförslaget skapas vistelseyta i ett solexponerat söderläge framför brandstationen. En plats som tidigare inte har varit en allmän vistelseyta. Från kl. 15:00 blir det en ökad skuggning för fastigheterna direkt öster om Hyredamsgatan vid höst- och vårdagjämning.

LUFTKVALITET

Förslaget bedöms inte medföra att några miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids.

VATTENKVALITET

Dagvattenutredning (2021-03-04) konstaterar att dagvatten från planområdet kommer att ledas ut i hamnbassängen i Trelleborgs hamnområde, där dagvattnet leds via dagvattendammar i den östra, nybyggda delen av hamnen innan det når hamnbassängen. Recipienten för planområdet är V sydkustens kustvatten som i nuläget har statusklassningen *Måttlig* ekologisk status och *ej god* kemisk status. V sydkustens kustvatten har idag problem med fosfor, kväve och TBT. Med föreslagna dagvattenåtgärder inom planområdet minskar föroreningsmängderna till recipienten för forfor med 13%, kväve med 26% och TBT med 16%. Kommunen bedömer att V sydkustens kustvatten inte kommer påverkas negativt om föreslagna dagvattenåtgärder tillämpas.

SKYFALL

En översiktlig dagvattenutredning (2021-03-04) har undersökt hur skyfallssituationen inom och utanför planområdet kommer att påverkas av förslagen framtida bebyggelse. Utredningen bedömer att skyfallssituationen kommer ej kunna säkras i framtiden om åtgärder endast genomförts inom planområdet. Höjdsättning och färdig golvnivå är exempel på åtgärder som kommer krävas för att leda dagvattnet och behövs studeras mer i detalj i ett senare tillfälle. Kommunen bedömer att planförslagets genomförande inte medföra några risker vad gäller skyfallshantering. Planförslaget innebär en förtätning på redan i anspråkstagen mark.

Öster om planområdet rinner en skyfallsväg från Hyresdammsgatan i norr,



21 SEPTEMBER, HÖSTDAGJÄMNING

FÖRESLAGEN BEBYGGELSE
TOPP-VY

1. 09:00
2. 12:00
3. 15:00
4. 17:00

*Framtagen solstudie av Okidoki på uppdrag av MTA
bygg och anläggning.*

längs med cykelbanan och in på planområdet öster om den befintliga brandstationen för att sedan ansluta till en rinnväg som går längs med Nygatan. För att leda om och hantera den här skyfallsvägen föreslås expresscykelbanan att sänkas med någon knapp decimeter från +3,4 meter. Det är viktigt att behålla uppströms tröskelnivåer för att inte riskera förvärra skyfallssituationen nedströms. Inom det östra bostadskvarteret föreslås det även att anlägga en nedsänkt innergård på ca 0,3 meter för att hantera motsvarande fördröjningsvolym vid ett 100-års regn för takvattnet som ansamlas.

Planförslaget kommer innebära att det i framtiden står byggnader där det idag ansamlas vatten vid en skyfallssituation. För att inte riskera försämra situationen utanför planområdet behöver en framtida dagvattenanläggning kunna hantera en skyfallsvolym på ca 190 kubikmeter, som går förlorad i samband med framtida exploatering. Den föreslagna dagvattenanläggningen under torgytan (underjordiska krossmagasinet) kommer rymma ca 180 kubikmeter och den nedsänkta innergården kan hålla ytterligare ca 30 kubikmeter.

OMGIVNINGSBULLER

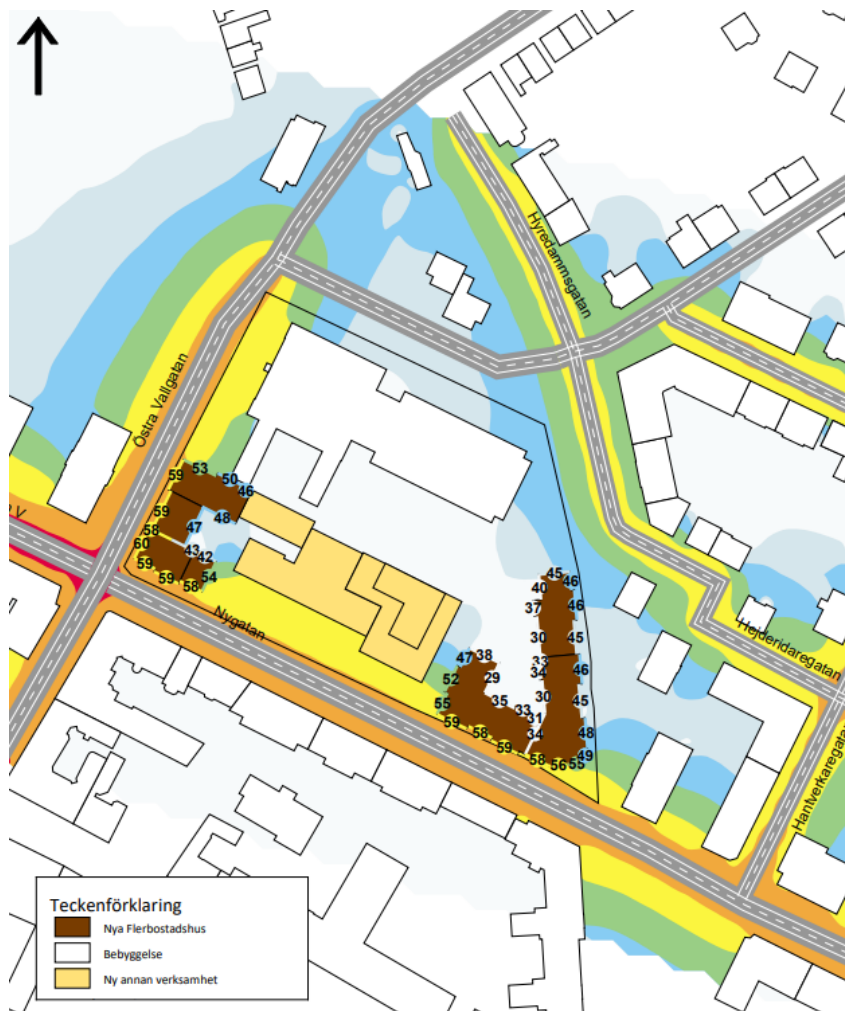
Bullerutredning har tagits fram för att redogöra bullersituationen från vägtrafik med avseende på ny föreslagen bebyggelse. Beräkningarna tar hänsyn till närliggande vägtrafik för prognosår 2040. Resultatet av bullerutredningen utgår från Förordningen (2015:216) ändrad t.o.m. SFS 2017:359 om trafikbuller vid bostadsbebyggelse.

Resultatet av bullerutredningen visar att riktvärden 60dBA ekvivalent ljudnivå innehålls för samtliga flerbostadshus, både för scenario nutid och scenario framtida trafiksituation. Riktvärden 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå för uteplatser innehålls på de delar av fasad som inte vetter mot Nygatan och Östra Vallgatan.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKBESKAFFENHET

En övergripande geoteknisk utredning (*WSP, 2016-05-27*) 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.



Ekvivalent ljudnivå, beräknad 1,5 meter över mark



Maximal ljudnivå, beräknad 1,5 meter över mark.

MARKFÖRORENINGAR

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för planområdet (Ramböll 2021-09-10). Prover har inhämtas från planområdets södra del där räddningstjänstens verksamhet har tidigare funnits. Idag har verksamheten flyttat till en annan plats i Trelleborg. Undersökningen visar på föroreningar med halter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) och känslig markanvändning (KM). Mindre känslig markanvändning gäller exempelvis kontor, industrier, vägar etc. Att hålla sig inom riktvärdet för känslig markanvändning krävs för centrumverksamhet och bostäder, så som i aktuellt planförslag. Föroreningen måste vara sanerad innan exploatering av ny tillkommen bebyggelse sker inom planområdet.

I de miljötekniska undersökningarna har högfluorerade ämnen (PFAS) uppmätts i höga halter både i jord och grundvatten. PFAS är en stor grupp ämnen som framförallt kopplas till brandskum och källan till föroreningen är sannolikt de brandövningar som utförts på platsen samt tvättningen av de slangar och tankar som använts vid släckningsarbeten. Halterna är generellt höga men varierar inom innergården. De högsta halterna i både jord och grundvatten har uppmätts i närheten av slangtornet och övningsplatsen, men även i den västra utkanten av innergården. I området mellan dessa platser är halterna varit lägre.

De områden där petroleumkolväten och PFAS har påträffas är i behov av åtgärder. Med anledning av detta finns planbestämmelse som reglerar att startbesked inte får ges för bygglov förrän markförorening avhjälpes. I övrigt har kommunen beställt en åtgärdsutredning för området.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

UNDERLAG TILL PLANARBETET

ÖVERSIKTSPLAN

Detaljplanen är i enighet med gällande översiktsplan. Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 anger markanvändning till blandad bebyggelse. Kommunen har i översiktsplanen en uttryckt ambition om att förtäta staden med blandad bebyggelse i närhet till befintlig kollektivtrafik, samhällsservice och infrastruktur. Vilket planförslaget

möjliggöra för. Vidare följer planförslaget intentionerna i FÖP:en om att Det är viktigt för stadsbilden är att stärka det kulturhistoriska arvet och att synliggöra stadens historia i stadsrummet genom att omvandla och ge byggnaderna ny användning, utan att inverka på de kulturvärden som finns.

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, delvis stadsplanen A 0. Planområdet har tomtindelningsbestämmelser med akt nr. 1287K-B:220 och 1287k-B:8. I de delar som planområdet avser upphör tomtindelningsbestämmelserna att gälla.

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » *Dagvattenutredning kv. Badhuset, Ramböll, 2021-03-04*
- » *Trafikbuller kv. Badhuset, Sweco, 2021-07-06*
- » *Markteknisk undersökningsrapport (MUR), WSP, 2016-05-27*
- » *Miljöteknisk markundersökning för planområdet "Övre Stadsparkskvarteren", WSP, 2016-05-27*
- » *Kulturmiljöanalys Trelleborg Övre, God Bostad Kulturmiljökonsult, 2016-07-07*
- » *Riskutredning Planområde Övre Trelleborgs kommun. 2016-05-16*
- » *Naturvärdesinventering,*

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen. I arbetet har tjänstepersoner från andra förvaltningar inom kommunen medverkat.

- Sofi Lott, planarkitekt
- Karin Gallardo, planarkitekt
- Fredrik Magnusson, planarkitekt
- David Sundqvist, fd. planarkitekt
- Lena Borglund, stadsarkitekt
- Lena Kron, byggnadsantikvarie
- Johan Pettersson, miljöinspektör
- Jonas Lundström, exploateringsingenjör
- Marie Frid, exploateringsingenjör
- Mårten Olsson, tillväxtchef
- Jan-Åke Persson, projekteringsingenjör
- Ylber Zeqiri, projekteringsingenjör

