

DETALJPLAN FÖR
BADHUSET 5 M.FL.

"KV. BADHUSET" - TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT

Catrin Lif

Sofi Lott

Karin Gallardo

PLANHANDLINGAR

Planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

Denna samrådsredogörelse

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i
enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

GENOMFÖRANDE AV SAMRÅDET	4
KVARSTÅENDE SYNUNKTER PÅ PLANHANDLINGARNA	5
STÄLLNINGSTAGANDE	5
MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK	6
LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE	6
LANTMÄTERIETS YTTRANDE	14
KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN	18
REGION SKÅNE	18
TEKNISKA SERVICENÄMNDEN	19
RÄDDNINGSTJÄNSTEN	22
SAKÄGARE OCH ÖVRIGA	26
FASTIGHETSÄGARE A	26
NORDION ENERGI	26
SKANOVA (TELIA COMPANY) AB	27
POSTNORD	28
TRELLEBORGS ELNÄT AB	29
ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET	30

GENOMFÖRANDE AV SAMRÅDET

Detaljplan för Fastighet Badhuset 5 m.fl., Kv. Badhuset, Trelleborgs kommun, DP 263 har varit föremål för samråd under tiden 2021-11-15 till 2021-12-13. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Trelleborgs kommun, Stadsbiblioteket samt på kommunens hemsida.

Ett öppet samrådsmöte hölls 2021-11-22. Vid mötet närvarade 9 personer. Från Trelleborgs kommun fanns planarkitekterna Sofi Lott och Karin Gallardo, planchef Sandra Gustafsson, mark- och exploateringsingenjör Jonas Lundström, mark- och exploateringschef Mattias Hägg, samhällsbyggnadsnämndens ordförande Per Jönsson och samhällsbyggnadsnämndens andre vice ordförande Bengt Andersson representerade. Samrådsmötet hölls som ett öppet hus där deltagarna fritt kunde gå runt i utställningen och ställa frågor till tjänstepersoner och politiker. De frågor som diskuterades handlade främst om höjden för nya bebyggelsen och vilken funktion den föredetta brandstationen kommer att få i framtiden.

Handlingarna har enligt sändlista sänts på remiss till Länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha väsentligt intresse av förslaget. 13 yttranden har inkommit, varav 3 utan synpunkter.

INKOMNA YTTRANDEN UTAN SYNPNKTER

- Bildningsnämnden
- Socialnämnden
- Kommunstyrelsen

INKOMNA YTTRANDEN MED SYNPNKTER

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Region Skåne
- Tekniska servicenämnden
- Räddningstjänsten
- Trelleborgs Elnät AB
- Nordion Energi
- Skanova
- PostNord
- Privatperson A

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER PÅ PLANHANDLINGARNA

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

En myndighet eller statligt verk bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna. Lantmäteriets synpunkter på reglering av våningsantal har inte föranlett några ändringar av planhandlingarna.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Ett av de kommunala och regionala organen bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna. Tekniska servicenämndens synpunkter kring cykelparkering på allmän platsmark har endast delvis tillgodosetts då cykelparkering för besökande till områdets verksamheter fortfarande beskrivs kunna utföras på gatumark i mån av plats. Tekniska servicenämnden har också haft synpunkter på att backrörelser i samband med renhållning inte är acceptabelt. I samråd med den aktuella avdelningen har en lösning med backrörelse som bedöms vara godtagbar planerats in. Tekniska servicenämnden har utöver detta haft synpunkter på att planområdets parkområden bör utökats, något som inte har tillgodosetts.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Två sakägare eller övriga bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna. Synpunkter kring behovet att märka ut ledningsdragning i plankarta har inte tillgodosetts, inte heller synpunkt kring behovet att reglera bort takkupor och frontespiser.

STÄLLNINGSTAGANDE

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser i en samlad bedömning att detaljplanen har tagit erforderlig hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING OCH MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Planbeskrivningen redogör för att skyfallssituationen inte kommer kunna säkras i framtiden om åtgärder endast genomförs inom planområdet. Länsstyrelsen anser därför att situationen vad gäller översvämningsrisken måste förtydligas. Om det krävs åtgärder för att hantera översvämningsrisken, inom området eller om planförslaget kan öka översvämningsrisken för kringliggande områden, måste detta redovisas. Om stora skyfallsmängder ansamlas vid gator kan räddningstjänstens framkomlighet behöva belysas i form av till exempel påverkan på utryckningsvägar. Behov av eventuella åtgärder behöver säkerställas inom ramen för detaljplanarbetet och säkerställas på plankarta.

KOMMENTAR

Dagvattenutredningen har uppdaterats och förtydligats på dessa punkter. Planhandlingarna har reviderats i enlighet med detta.

Länsstyrelsen kan konstatera att planområdet riskerar att påverkas vid stigande havsnivåer. Länsstyrelsen kan inte av planhandlingarna utläsa någon beskrivning eller bedömning av hur markens lämplighet säkerställs utifrån detta, och efterlyser därför en komplettering. Kommunen behöver i bedömningen även ta höjd för bebyggelsens förväntade livslängd. Om skyddsåtgärder mot framtida översvämningsrisker krävs för att göra området lämpligt för föreslagen markanvändning behöver kommunen utreda och visa att skydden är genomförbara ur tekniskt, ekonomiskt och juridiskt perspektiv.

KOMMENTAR

Planhandlingarna har uppdaterats gällande risken av att planområdet påverkas av stigande havsnivåer.

Enligt planbeskrivningen varierar grundvattennivåerna 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. Länsstyrelsen anser att kommunen bör utvärdera om det är lämpligt med källare och inte

som i planförslaget konstatera att eventuell källare ska utföras vattentät. Länsstyrelsen vill även upplysa om att grundvattensänkning, både temporär och permanent, är tillståndspliktig enligt 11 kap. miljöbalken. Vattenverksamheter handläggs av Länsstyrelsens Vatteningenhet.

KOMMENTAR

Planbeskrivningen har uppdaterats för att förtydliga att källare bedöms vara ett lämpligt komplement till byggnationen, men att den vid utförande behöver vattensäkras.

Då det finns konstaterade föroreningar inom planområdet är det lämpligt att kommunens miljönämnd, som är tillsynsmyndighet för dagvatten, deltar i planläggningen så att dagvattenhanteringen sker där det är lämpligt samt att det tillgodoses att de försiktighetsmått som behövs är förenliga med planen.

KOMMENTAR

Tjänstemän ifrån kommunens miljöavdelning har involverats i planarbetet och kommer att vara fortsatt inblandade under detaljplanens genomförande.

HÄLSA OCH SÄKERHET – BULLER

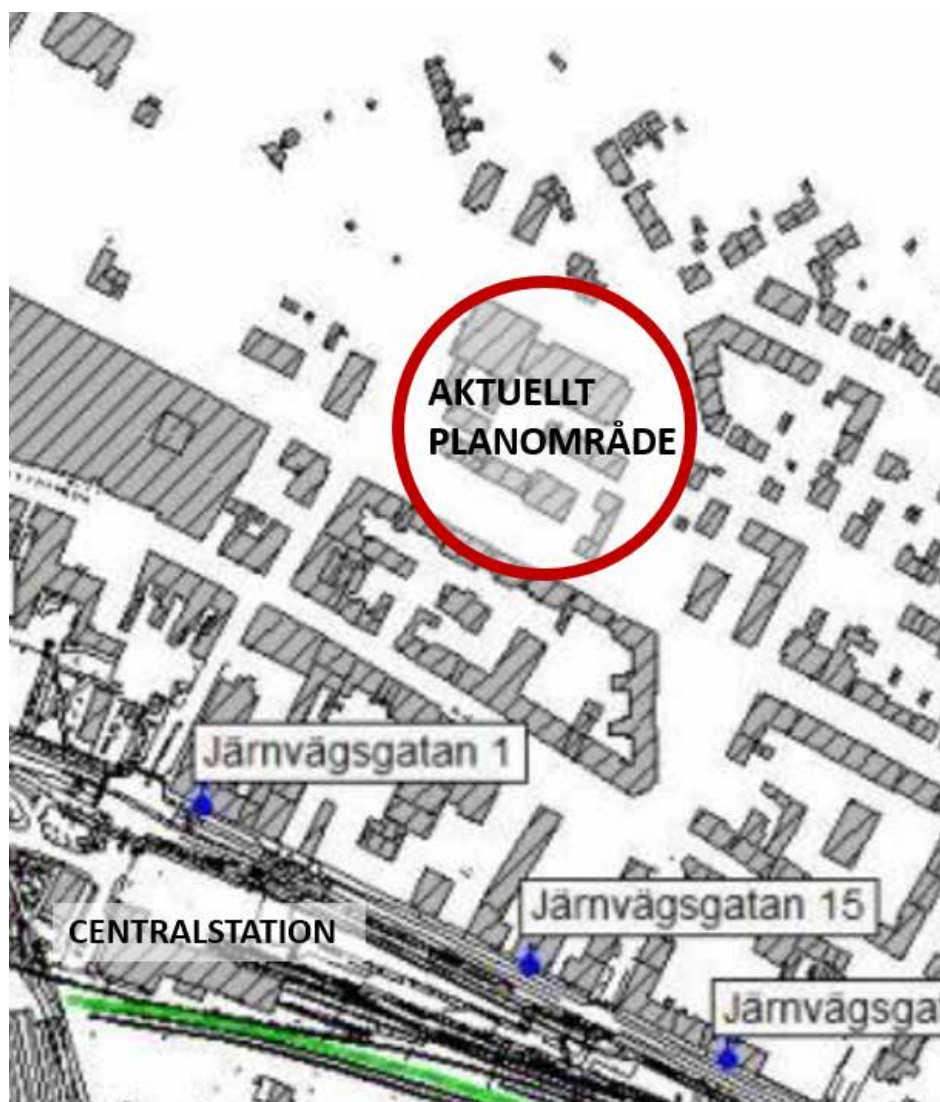
Industribuller Länsstyrelsen påminner om att i de fall det finns flera bullerkällor behöver bullerberäkningen ta hänsyn till detta. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver göra en bedömning huruvida industribuller påverkar föreslagen markanvändning. Länsstyrelsen upplyser om att hamnverksamheten har ett miljötillstånd som reglerar buller vilket detaljplanen behöver förhålla sig till. Eventuella åtgärder som krävs för att hantera bullernivåerna från industri behöver säkerställas på plankarta.

KOMMENTAR

En omfattande utredning (ÅF, nuvarande AFRY, 2017-02-25) av hamnbullret utfördes 2017 och denna ligger till grund för de slutliga bullervillkor för hamnverksamheten som erhöles 2018. Dessa innebär 52 dB dagtid, 49 dB kväll och 48 dB nattetid med undantag för kombiterminalen där nivån 53 dB dagtid och kväll respektive 52 dB natt gäller. Beräkningar har gjorts i kontrollpunkter som

	15 Mt kombiterminal				17 Mt kombiterminal				skillnad 15 Mt /17 Mt				Sänkning i medeltal per beräkningpunkt dB(A)
	Dag	Kväll	Natt	Lmax	Dag	Kväll	Natt	Lmax	Dag	Kväll	Natt	Lmax	
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	
Järnvägsg 1	45	45	42	46	44	43	42	45	-1	-2	0	-1	-1
Järnvägsg 15	51	51	47	50	48	48	47	50	-3	-3	0	0	-1,5

Tabell visar resultat från AFs bullerutredning 2017.



Kartbild över aktuellt planområde samt kontrollpunkter i bullervillkoret.

underlag för tillståndsansökan. Två av dessa kontrollpunkter ligger två kvarter söder om aktuellt planområde vid väg 9. en kontrollpunkt vid Järnvägsgatan 1 och en vid Järnvägsgatan 15. Resultatet i dessa kontrollpunkter ger en bild över hur bullersituationen från hamnverksamheten ser ut i närområdet.

Vid kontrollpunkterna överskrids naturvårdsverkets riktvärden, men med över 200 meter från kontrollpunkten till planområdet, samt med kvarter emellan vilket ytterligare reducerar buller, bedömer kommunen att verksamhetsbullret/industribullret från hamnen inte påverkar befintligt planområde. I övrigt ligger Trelleborgs hamn som närmast ca 300 meter från planområdets södra del och kombiterminalen som har de högsta bullervärdet ca 450 meter. Trelleborgs AB ligger ca 350 meter från planområdets östra del.

Trafikbuller Länsstyrelsen kan enligt planhandlingarna utläsa att bullerberäkningar har gjorts vid höjden 1,5 meter över mark. Då planförslaget medger byggrätt för bostadsändamål med högsta nockhöjd 26,5 meter, menar Länsstyrelsen att planhandlingarna behöver kompletteras med beräkning av buller för samtliga våningsplan som planen medger.

Enligt planhandlingarna innehålls riktvärden 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå för uteplatser på de delar av fasad som inte vetter mot Nygatan och Östra Vallgatan. Länsstyrelsen anser att det av planhandlingarna behöver framgå vilka åtgärder som krävs för att möjliggöra uteplats som innehåller riktvärdena på de delar av planområdet som är bullerutsatta.

KOMMENTAR

Bullerutredningen har förtydligats och planbeskrivningen har uppdaterats.

HÄLSA OCH SÄKERHET – MARKFÖRORENINGAR

Länsstyrelsen kan utifrån planhandlingarna konstatera att det finns en mycket kraftig förorening av PFAS i grundvatten och Länsstyrelsen stödjer kommunens bedömning om att det finns ett åtgärdsbehov avseende PFAS. Provtagningar av yttlig jord avseende PFAS har inte redovisats

och Länsstyrelsen saknar i planhandlingarna en riskbedömning av PFAS-förekomsten inom planområdet. Planhandlingarna behöver därför kompletteras med detta.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att en PFAS-förening kan vara mycket tidskrävande att åtgärda, speciellt i grundvattnet. Det finns ingen given metod för åtgärd av PFAS i jord om det skulle visa sig att det finns ett åtgärdsbehov även där. I planhandlingarna konstateras även förekomst av föreningar i form av oljekolväten i både jord och grundvatten samt metaller och PAH:er i ytlig jord, vilket Länsstyrelsen bedömer utgör en risk för människors hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen anser att underlaget är alltför översiktligt för att bedöma risker och eventuella åtgärdsbehov. Planhandlingarna behöver kompletteras avseende detta.

Länsstyrelsen anser därför att det inte är tillräckligt att enbart reglera plankartan med villkor om lov för att säkerställa att marken är lämplig för sitt ändamål. Länsstyrelsen anser att markens lämplighet ska vara utredd i planprocessen. Eventuella villkor i detaljplanen enligt 4 kap. 14 § PBL måste föregås av en bedömning som visar på att olika efterbehandlingsåtgärder är tillräckliga för att göra marken lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade av kommunen i plan- och genomförandebeskrivningen att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta.

Då planförslaget avser bevara befintliga byggnader som tidigare huserat bl.a. brandkår kan det finnas misstanke om föreningar i existerande byggnader. Länsstyrelsen efterfrågar därför en vidare bedömning av detta. Länsstyrelsen vill även upplysa om att då det finns eller har funnits byggnader inom planområdet som antingen är uppförda, renoverade eller omfögade mellan år 1953 - 1973 så föreligger risk att PCB förekommer i mark. Detta behöver tas hänsyn till i den historiska genomgången av området och i eventuella provtagningar av mark. Även om PCB sedan dess har avlägsnats från byggnaderna (i enlighet med PCB-förordningen) kan det ha spridits till fasadnära mark. Länsstyrelsen menar att kommande planhandlingar behöver kompletteras med uppgifter om hur kommunen bedömer risken för föreningar i byggnader, PCB i mark samt om kommunen bedömer att det finns behov av avhjälpandeåtgärder för att

göra marken lämplig i detta avseende.

KOMMENTAR

Planhandlingarna har förtydligats vad gäller markföroreningarna inom aktuellt planområde.

HÄLSA OCH SÄKERHET – RISKER, VERKSAMHETER

Planområdet ligger i närheten av den Sevesoklassade verksamheten Trelleborg Industri AB. Länsstyrelsen menar att kommunen behöver göra en bedömning av verksamhetens påverkan på planområdet utifrån dess omgivningspåverkan och miljötillstånd. Så länge detta tillstånd inte är återkallat eller omprövat behöver planläggningen minst ta höjd för konsekvenserna av en maximal produktion. Länsstyrelsen vill även upplysa om att det finns ett pågående ärende för upprättande av ytterligare en Sevesoklassad anläggning norr om Trelleborgs Industri AB, för vilken kommunen behöver göra en riskbedömning. Eventuella riskreducerande åtgärder behöver säkerställas på plankartan.

KOMMENTAR

Kommunen bedömer att Trelleborgs AB inte påverkar aktuellt planområde. Kommunen gör den bedömningen utifrån utredningar i andra detaljplanearbeten, där planområden ligger närmare Trelleborgs AB än vad aktuellt planområde gör.

Sammanfattningsvis beskrivs det i utredningen till detaljplanen DP 276 (Skarpskytten 3) att i det scenariot där bränder kan orsaka bildandet av svaveldioxid är dessa bränder lokaliserad till den norra delen av industriområdet vilket innebär ca 350 meter från planområdet - för aktuell detaljplan innebär detta ca 600 meter. I utredningen har man då på grund av det långa avståndet, alltså 350 m, bedömt att ingen vidare analys av riskerna kopplade till Trelleborgs industri behöver ske. Därav gör kommunen bedömningen att aktuellt planområde, som ligger ca 600 meter ifrån riskkällan, inte heller kräver någon vidare analys. Nytt miljötillstånd för Trelleborgs Industri AB beviljades 2022-09-15. Utifrån det miljötillståndet är risknivåerna i industriområdets omgivning acceptabla.

Detaljplanens genomförande innebär att risker med hänsyn till människors hälsa och säkerhet avseende påverkan från Trelleborg Industri AB är acceptabla utan att särskilda åtgärder behöver genomföras.

HÄLSA OCH SÄKERHET – RISKER, FARLIGT GODS

I planhandlingarna görs bedömningen att ingen betydande riskpåverkan finns från rekommenderade leder för transport av farligt gods. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att farligt gods även kan transporteras på vägar som inte är rekommenderad väg för farligt gods. Detta bör särskilt tas i beaktning då kända målpunkter för farligt gods-transporter finns i närområdet. Då det i närheten av planområdet finns en drivmedelsstation menar Länsstyrelsen att kommunen i sin riskbedömning även behöver beakta transporter av farligt gods till denna, vilket kan göras på vägsträckningar som inte är rekommenderad väg för farligt gods.

KOMMENTAR

Kommunen har uppdaterat planhandlingarna kopplat till att det går transport av farligt gods intill planområdet.

LÄNSSTYRELSENS RÅDGIVNING

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

INFORMATION OM BIOTOPSKYDD

Enligt planhandlingarna finns det inom planområdet alléer. Alléer omfattas av biotopskydd enligt bilaga 1 till förordning om områdesskydd enligt miljöbalken med mera. Enligt 7 kap. 11 § miljöbalken får det inom ett biotopskyddsområde inte bedrivas en verksamhet eller vidtas en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. Dispens från biotopskyddet kan enbart beviljas om

det finns särskilda skäl och saknas lämpliga alternativ. Utgångspunkten vid planläggning är att skyddade områden och objekt inte ska påverkas negativt. Länsstyrelsen vill påminna om att en eventuell dispensansökning gällande biotopskydd bör göras tidigt i detaljplanprocessen eftersom utfallet kan påverka detaljplanens utformning.

KOMMENTAR

Planläggningen har anpassats efter att skyddade objekt inte ska påverkas negativt. Någon dispensansökan bedöms därför inte vara avgörande för planens genomförande.

INFORMATION OM FORNLÄMNINGAR

Planområdet gränsar i söder mot fornlämning L1988:7459, Trelleborgs stads medeltida stadslagar. Denna förutsättning ska redovisas i planförslaget. För mer information om fornlämningen följ länk: Fornsök (raa.se).

Planområdet omfattar ett större markområde då Länsstyrelsen kan komma att ställa krav om en arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen. Sökande behöver därför i god tid innan arbetet planeras att genomföras inkomma med en begäran om samråd/arkeologisk utredning till Länsstyrelsen. Blankett för detta finns på Länsstyrelsens hemsida: Fornlämningar och fornfynd | Länsstyrelsen Skåne (lansstyrelsen.se)

KOMMENTAR

Trelleborgs kommun har samrått med Länsstyrelsen gällande 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen inför planerad detaljplan. Med hänsyn till de omfattande föreningarna inom planområdet har Länsstyrelsen efter detta meddelat att Länsstyrelsen inte kommer att ställa krav på arkeologiska åtgärder.

INFORMATION OM KULTURMILJÖ

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen har höga ambitioner för att gestaltning av ny bebyggelse ska tillföra värden samtidigt som den ansluter till platsens befintliga och historiska bebyggelse. Detta ligger i linje med den nationella politiken för Gestaltad livsmiljö.

Länsstyrelsen ser däremot att den utformning som detaljerat beskrivs i planbeskrivningen inte säkerställs på plankartan. Exempelvis finns det inga utformningsbestämmelser som styr fasadmateriäl. Länsstyrelsen menar

att kommunens ambitioner med en "moderniserad form av traditionell Trelleborgsbebyggelse" bör tryggas i detaljplanen.

KOMMENTAR

Plankarta och planbeskrivning har uppdaterats med ytterligare utformningsbestämmelser för att säkra arkitektonisk utformning.

Länsstyrelsen ser positivt på att detaljplanen säkerställer kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Länsstyrelsen vill även påminna om möjligheten att använda skydd av kulturvärden för att även skydda invändiga kulturvärden, vilket skulle kunna vara relevant för badhuset.

KOMMENTAR

Sedan samrådet har Trelleborgs kommun låtit utföra även en invändig inventering av badhuset. Ett antal skyddsbestämmelser har tillkommit för att precisera de tryggade värdena. Planhandlingarna har uppdaterats med dessa.

LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten, buller, markföroreningar samt risker avseende farligt gods och verksamheter, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10 - 11§§ PBL.

LANTMÄTERIETS YTTRANDE

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Upplysningsvis kan nämnas att Boverket har ändrat sina allmänna råd gällande redovisning i detaljplaner sedan 2020-10-01. Enligt dessa ska administrativa gränser eller bestämmelser inte längre användas.

Som en reglering av höjd på byggnader har ofta våningsantal använts i planer. Detta är ett otydligt och svårtolkat begrepp och är därför inte lämpligt att använda i planbestämmelser. Tolkning av begreppet våning har gett upphov till stora bekymmer i kommuner och prövande instanser, vilket avspeglas i den omfattande och motsägelsefulla rättspraxis som finns

inom området. De olika regler som finns om våning till exempel när vind respektive källare ska anses vara en våning är svårtolkade. Det skapar oförutsägbarhet och otydlighet när det gäller tolkning av planbestämmelser om våningsantal. En planbestämmelse om våningsantal anger inte heller hur högt ett hus kan bli, eftersom det inte finns några regler för hur hög en våning kan vara.

Bestämmelser om våningsantal reglerar alltså förhållanden inuti en byggnad. Vid planläggningen finns inget behov av att reglera förhållanden inuti byggnaderna eftersom detaljplanen ska pröva lämpligheten på platsen, alltså till exempel hur en byggnad upplevs utifrån eller förutsättningar för bebyggelsen.

Om det är höjden på kommande bebyggelse som ska regleras så bör detta istället göras med bestämmelser om höjd, eftersom det innebär en tydlig reglering av hur hög byggnaden faktiskt kan bli. Om det är upplevelsen eller utseendet av ett visst våningsantal som är avsikten i planen är det tydligare att tillämpa utformnings- eller varsamhetsbestämmelser för detta.

KOMMENTAR

Synpunkten är noterad men föranleder inte några ändringar i detaljplanen.

PLANBESKRIVNING

Planen A0 nämns som gällande stadsplan inom området. Lantmäteriet antar att den som avses är stadsplan från 1920. I Badhuset 5s nordvästra hörn ser det ut att även finnas en annan plan från 1983 med beteckningen A201 (Lantmäteriets beteckning 1287-P21).

Det kan förtydligas hur parkeringssituationen är tänkt att lösas för badhuset (R1). På sidan 25 under rubriken Parkering nämns inte denna markanvändning utan endast bostäder och centrumverksamhet.

KOMMENTAR

Planbeskrivningen har uppdaterats.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Under rubriken Fastighetsbildning nämns Innerstaden 4:40 som berörd av planområdet. Är det istället Innerstaden 4:30 som menas? Det verkar inte finnas någon fastighet med beteckningen Innerstaden 4:40. Under samma rubrik behandlas allmän platsmark som avses överföras. Den del som utgör allmän plats Park i planen nämns dock inte. Vidare så kan följande stycke utläsas i planbeskrivningen:

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.

Av fastighetskonsekvenskartan är det svårt att se vilken mark som avses. Det ser inte ut som att någon del av Badhuset 1 eller 5 är planlagd som allmän plats Gata. Lantmäteriet vill påpeka att om tanken är att bilda en fastighet för enbart parkeringsändamål (se sidan 17, första stycket) är det tveksamt om det är möjligt med detta planförslag som grund. Det synes inte finnas något planstöd för detta.

KOMMENTAR

Planhandlingarna har uppdaterats.

GRUNDKARTA

Aktualitetsdatum för uppgifterna i grundkartan saknas.

KOMMENTAR

Grundkarta har lagts till i underlaget till granskningshandlingen.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

REGION SKÅNE

Region Skåne ser positivt på att planförslaget syftar till att utveckla blandad bebyggelse i ett centralt läge med god närhet till kollektivtrafik. Att förtäta i kollektivtrafknära läge bidrar till en hållbar och resurseffektiv utveckling av Skåne och går väl i linje med granskningshandlingen till Regionplan för Skåne 2022–2040. Region Skåne ser även positivt på att planförslaget prioriterar cyklister och gångtrafikanter vilket både bidrar till förbättrad folkhälsa och minskad klimatpåverkan samt går i linje med Regionplan för Skåne 2022–2040s planeringsstrategier.

Planområdet är beläget inom rimligt gångavstånd från befintliga hållplatslägen. Region Skåne vill dock uppmärksamma kommunen på att busshållplatsen "Trelleborg Badhuset" på Östra Vallgatan saknas under planförslagets rubrik Kollektivtrafik.

Region Skåne är även positiva till att planförslaget resonerar kring vikten av god gestaltning i dess planerade livsmiljöer. Region Skåne kommer under 2022 att fördjupa arbetet med att implementera Region Skånes Strategi för gestaltad livsmiljö och ser fram emot tillfällen för samtal och lärande tillsammans med Trelleborgs kommun.

I enlighet med granskningshandlingen till Regionplan för Skåne 2022-2040s planeringsprincip "Förtäta städer och tätorter med hänsyn till den befintliga grönstrukturen" ser Region Skåne gärna att detaljplaneområdet, i så lång utsträckning som möjligt, tar tillvara på och inkorporerar gröna inslag i de allmänna ytor som möjliggörs.

Region Skåne uppmuntrar även till att kommunen i den efterföljande planeringen har med sig ett tydligt barn- och tillgänglighetsperspektiv i utformningen av gaturummet för att säkra olika gruppers rörelsefrihet. I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Regionfastigheter samt Skånetrafiken deltagit. Beslut fattas med stöd av

regionala utvecklingsnämndens beslut 2019-01-31 § 11, reviderad 2019-12-05, § 9.

KOMMENTAR

Synpunkten noterad!

TEKNISKA SERVICENÄMNDEN

TRAFIK

Det finns flera anspråk på vad den planlagda gatumarken behöver nyttjas till. Att ordna cykelparkering för besökare på planlagd gatumark i direkt anslutning till samtliga entréer inom planområdet i enlighet med planbeskrivningen är troligen inte möjligt utan detta behöver primärt lösas på kvartersmark.

Angöring till bostäderna och verksamheterna som ligger i anslutning till Hyredammgatans förlängning (befintlig cykelexpress) förutsätts utföras via kvartersmark. Det är av yttersta vikt att erforderliga sikttrianglar kan tillskapas vid anslutningarna från kvartersmarken ut mot Östra Vallgatan och Nygatan.

KOMMENTAR

Planbeskrivningen har uppdaterats vad gäller anordning av cykelparkering.

PARK OCH NATUR

Planområdet ligger i en del av staden som domineras av hårdgjorda ytor, vilket är negativt utifrån ett klimatperspektiv. Några försök att minska de hårdgjorda ytornas andel har inte gjorts i planförslaget. Det hade varit bra utifrån ett klimatperspektiv och ett tillgänglighetsperspektiv att utöka de gröna ytorna nu när hela kvarteret skall omformas.

De uppvuxna träden är mycket värdefulla utifrån ett klimatperspektiv. Trots detta föreslås i planen att ett antal av de uppvuxna träden tas bort. Vi förlorar sådant som syresättning, uppfångande av regn (ca 20 procent fångas av träden), skugga, biologisk mångfald genom trädlevande

organismer, fåglar med mera. Det bör göras försök att integrera de uppvuxna träden i den byggnation som planeras.

» *Ginkoträden på Nygatan i planens södra del bör inte skadas eller tas bort, de är en kulturskatt. Det är Sveriges längsta Ginkoallé och såtillvida unik.*

» *Dagvattenmagasinet som skall grävas ner utanför hotellentrén borde kunna utformas på ett mer klimatsmart sätt som en högklassig parkyta.*

KOMMENTAR

Planförslaget möjliggör för allmänna platser och kvartersmark. För bostäder på kvartersmark kommer troligtvis de befintliga hårdgjorda ytorna omvandlas till gröna friytor för de boende. För den allmänna platsen, som Tekniska förvaltningen kommer ha rådighet över, finns möjlighet att skapa gröna inslag. Den planeringen sker vid ett genomförande och regleras inte med detaljplan som verktyg.

Cykelexpressen har breddats med förslag på att skapa en flexzon mellan cykel- och gångvägen. Där finns även möjlighet att skapa gröna inslag, genom exempelvis plantering av träd.

Befintliga, uppvuxna träd, har varit en av förutsättningarna vid planläggning, för att komma fram till en kvartersstruktur och placering av byggnader som svarar till så många intressen som möjligt. Planförslaget möjliggör att majoriteten av de befintliga träden kan bestå. Deras slutgiltiga bevarande avgörs sedan i genomförandet.

AVFALL OCH ÅTERVINNING

För avfallshantering krävs farbar väg för renhållningsfordon, med transportslinga alternativt vändplats enligt standardmått.

Att backa renhållningsfordonet för att kunna ta sig runt är inget acceptabelt alternativ. En lösning som uppfyller dessa krav behöver visas och vara förenlig med detaljplanen.

KOMMENTAR

Projektet innebär en förtätning i ett befintligt kvarter där infrastruktur redan finns runt kvarteret. För den östra sidan har cykelexpressen

breddas för att möjliggöra angöring för de boende. Det finns inget i planförslaget som hindrar önskan om att skapa farbar väg för renhållning. Inuti kvarteret planeras för en servicegata på kvartersmark. För att nyttja denna krävs backrörelse. Servicegatan med tillhörande vändzon har planerats efter diskussioner med avfall som bedömt denna lösning vara godtagbar.

BYGGNATION INOM DP-OMRÅDE

Det råder osäkerhet kring påverkan av den omfattande marksanering som kommer att behöva utföras inom DP-område. Rivning av byggnader nämns inom åtgärdsutredning "Miljöteknisk markundersökning inom Kv. Badhuset" upprättad av Ramböll dat. 2021-11-05 men definition av dessa och huruvida marksanering kommer att påverka q-märkt byggnation inom DP-område är ej fullständigt klarlagt.

KOMMENTAR

Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån uppdaterade utredningar kring marksaneringen.

KOMMUNEKOLOG

I planbeskrivningen går att läsa "Park". Syftet är att möjliggöra mötespunkt i staden. Parkerna utgör viktiga offentliga platser samt friytor för lek och utevistelse för de boende i området."

Kommunekologen delar den uppfattningen, men ytan som avsatts till park är alldeles för liten. För att fylla den funktion som planförfattaren önskar bör inte de två ytorna i sydost bebyggas utan istället bli just Park.

Tillsammans med uteplatser/gårdsmiljöer tillhörande fastigheter öster om cykelbanan skulle dessa ytor bli tillräckligt stora med plats för biologisk mångfald i staden samt ekosystemtjänster så som dagvattenhantering, CO2 inlagring, bullerdämpning, luftrening, god närmiljö mm.

I övrigt bör alla befintliga träd inom området nogsamt skyddas i byggskedet och bevaras när planen verkställs.

KOMMENTAR

Projektet har fått en ny inriktning mellan samråd och granskning där kvarteret även ska förtäta i den norra delen. I samrådsförslaget var syftet att bekräfta befintlig användning.

Kvarteret ligger granne med stadsparken därav finns det inget motiv att möjliggöra för något större parkområde för detta kvarter utan istället effektivisera och förtäta på den redan hårdgjorda ytan.

I öst har cykelexpressen breddats för den allmänna platsen. Där finns möjlighet att skapa en flexzon med exempelvis trädplantering.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

GENERELLT YTTRANDE DETALJPLANEÄRENDE

Samma frågeställningar behöver beaktas i de flesta detaljplanearbeten för att räddningstjänsten ska kunna genomföra en effektiv insats i händelse av brand. Detta yttrande är framtaget för att beskriva de vanligast förekommande frågorna som behöver beaktas.

TILLGÅNG TILL BRANDVATTEN

Brandvattenförsörjning bör anordnas inom tätbebyggt område. Flödet i brandposterna bör dimensioneras enligt tillämpbara delar i Svenskt Vattens skrift VAV P114. Avståndet mellan brandposterna bör vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för räddningstjänstens släckbil bör inte överstiga 75 meter.

TILLGÄNGLIGHET OCH UTRYMNING

Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och byggnaders entréer bör inte överstiga 50 meter. Om det vanliga vägnätet inte är tillräckligt för att en brandbil ska kunna ta sig inom 50 meter från angreppsvägar behöver en särskild räddningsväg anläggas. Angreppsväg utgörs normalt sett av den ordinarie huvudentrén.

En räddningsväg kan också behövas för att räddningstjänstens höjdfordon ska kunna ta sig till en uppställningsplats för höjdfordonet.

Med hänsyn till räddningstjänstens framkomlighet ska vägar och eventuella räddningsvägar uppfylla följande:

- » *Minst 3 meter körbanebredd*
- » *Minst 4 meter fri höjd*
- » *Maximalt 8 % lutning i längsriktning*
- » *Maximalt 2 % tvärfall*
- » *Minst 50 meter vertikalradie*
- » *Minst 7 meter innerradie i kurvor samt tillräcklig breddökning och hindersfritt sidoområde före, genom och efter kurvan.*
- » *Bärigheten bör motsvara gatunätets bärighet.*

UTRYMNING MED HJÄLP AV RÄDDNINGSTJÄNSTEN (≤11 METER)

Om utrymning ska kunna ske med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegar får inte avståndet mellan marken och fönsters underkant/ balkongräcke överstiga 11 meter. Uppställningsytan ska vara minst 3 meter lång, 2,5 meter bred och vara placerad 1–1,5 meter ut från ytterkanten av de balkonger eller fönster som ska kunna nås med stegen. Uppställningsytan bör vara hårdgjord (asfalt, grus, gräsarmering) men gräsmatta kan accepteras om det bedöms att denna har tillräcklig bärighet för att klara stegen samt vikten från två personer (totalt minst 250 kg).

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten (>11 meter, ≤23 meter)

Om utrymning ska kunna ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon får inte avståndet mellan marken och fönsters underkant/balkongräcke överstiga 23 meter och åtkomlighet för räddningstjänstens höjdfordon måste säkerställas via det normala vägnätet eller via särskilda räddningsvägar.

Uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon ska uppfylla följande förutsättningar:

- » *Minst 5 meter bred och 12 meter lång*
- » *Maximalt 8,5 % lutning i någon riktning*
- » *Bärigheten bör motsvara gatunätets bärighet.*
- » *Vara placerad utanför de balkonger eller fönster som ska kunna nås med höjdfordon.*
- » *Vara placerad maximalt 9 meter från husvägg eller balkongkant. Avståndet mäts från fasaden (vid fönsterutrymning) eller balkongkanten till kanten på uppställningsplatsen.*
- » *Parkeringsplatser, trädkronor m.m. får inte inkräkta på uppställningsplatsen eller hindra att stegen når aktuella utrymmen*

Det är alltid möjligt att utforma utrymningsvägarna i en byggnad på ett sätt som gör att räddningstjänstens medverkan till utrymning inte behöver beaktas.

RISKHÅNSYN

Räddningstjänsten vill att rekommenderade skyddsavstånd, enligt stycke 10.3 i RIKTSAM* till transportleder för farligt gods följs. Om avsteg från skyddsavstånden planeras behöver en riskutredning utföras för att utreda om det är möjligt och vilka skyddsåtgärder som behöver vidtas.

KOMMENTAR

Planbeskrivningen har uppdaterats med förtydliganden kring skyddsavstånd och behov av skyddsåtgärder inom planområdet.

Behov av en riskutredning kan också finnas när detaljplaner innehåller industrier som hanterar stora mängder farliga ämnen eller om detaljplanen ligger i anslutning till en sådan industri. Räddningstjänsten vill granska alla riskutredningar som görs i samband med detaljplaner.

KOMMENTAR

Synpunkterna har noterats. Tillgänglighet, utrymning och tillgång till brandvatten beskrivs på sidan xx i planbeskrivningen.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

FASTIGHETSÄGARE A

Inkommer med synpunkter angående PL-2020-2, brandstationen mm. I frågan huruvida byggnader passar in i stadsbilden, ifrågasätter jag höjden på byggnaden längs cykelvägen i öster.

För boende i området kommer denna byggnad a dominera negativt. Även parkeringsfrågan är att beakta, då nuvarande situation redan är ansträngd. Mestadels är utseendet på byggnaderna det som avviker.

När jag tidigare sökt bygglov för takkupor / takfönster, var inställningen blankt NEJ till att uppföra takkupor på befintliga byggnader i området. Dessa "passade inte in i stadsbilden", enligt gällande åsikt. Antingen bör dessa nya hus ändras i utseende, alternativt medges takkupor så att det blir möjligt för mig att uppföra även på mitt hus. I övrigt positiv till förbättringar i området.

KOMMENTAR

Detaljplanen kommer inte att reglera utseende på byggnaderna i detalj utan visar visioner på ett möjligt förslag. Däremot reglerar en detaljplan höjden på bebyggelsen. Planförslaget visar en byggnadshöjd mellan 3-6 våningar och följer omkringliggande byggnadshöjd som ligger mellan 2-5 våningar, förutom hörnan i sydost och sydväst där byggnadsvolymen får uppföras i 6 våningar.

NORDION ENERGI

Inom planområdet innehar Nordion Energi distributionsledningarna för energigas. Distributionsledningarna ligger i Nygatan och gc-vägen öster om Badhuset 5. Det finns även servisledningarna inom planområdet.

Vi önskar att distributionsledningarna märks ut med – G – i plankartan och omnämns i planbeskrivningen under "Teknisk infrastruktur".

Då ledningarna är placerade inom områden som är utlagda som GATA förutsätter vi att ledningarna kan ligga kvar i den allmänna platsmarken. Vi har därmed inget ytterligare att erinra på plankartan.

Distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd om minst 2 meter mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

Nordion Energi förutsätter att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av planbeskrivningen.

Det är viktigt att samråd sker med Nordion Energis områdeshandläggare redan i tidigt projekteringskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen. Nordion Energi har gärna en dialog med exploitören om försörjning med gas inom planområdet.

KOMMENTAR

Distributionsledningarn omnämns i planbeskrivning men deras dragning har inte markerats i plankartan. Uppgifterna om dragning finns att tillgå i fristående kartunderlag vilka har den fördelen att de enkelt kan uppdateras och hållas aktuella. Ledningar som ligger inom markanvändning GATA kan ligga kvar.

Kostnaden för eventuell flytt av ledning beskrivs i planbeskrivningen på sida 23.

SKANOVA (TELIA COMPANY) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

KOMMENTAR

Kostnaden för eventuell flytt av ledning beskrivs i planbeskrivningen på sida 23.

POSTNORD

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

KOMMENTAR

Synpunkten är noterad. Det finns inget i planförslaget som hindrar önskvärd lösning.

TRELLEBORGS ELNÄT AB

För att klara ökat effektbehov behöver vi en ny nätstation i östra delen av tomten med ett E område på ca 7x7meter samt U område för HSP/LSP kabel söderut mot Nygatan.

Omläggning av badhusets serviskablar till ny nätstation samt rasering/ omläggning signalkablar och befintligt LSP nät.

Utredning för signalkablarna är redan påbörjad.

KOMMENTAR

Planförslaget har uppdaterats med ett E-område.

ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET

Följande ändringar har gjorts i planförslaget med anledning av inkomna synpunkter:

PLANKARTA

- Plankartan har uppdaterats med ett e-område för teknisk anläggning
- Plankartan har uppdaterats med ytterligare utformningsbestämmelser
- Plankartan har uppdaterats med ytterligare varsamhetsbestämmelser och förvanskningsförbud.

PLANBESKRIVNING

- Planbeskrivningen har uppdaterats med förtydliganden kring översvämningsrisker kopplade till skyfall och stigande havsnivåer.
- Bullerutredning har uppdaterats och planbeskrivningen har uppdaterats med avseende på detta.
- Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller markföroreningarna/ sanering inom aktuellt planområde.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med avseende på transport av farligt gods intill planområdet.
- Planbeskrivningen har uppdaterats avseende parkeringssituationen norr om badhuset.
- Planbeskrivningens genomförandebeskrivning har uppdaterats.
- Planbeskrivningen har uppdaterats vad gäller anordning av cykelparkering.
- Grundkarta har lagt till i underlaget till planhandlingar.

Utöver ovan angivna ändringar har följande förändringar utförts i planförslaget:

- Planförslaget har uppdaterats med möjlighet till förtätning med bostäder även i de nordöstra delarna av planområdet.

- I planområdets sydvästra hörn möjliggörs nu för hotell istället för bostäder.
- Bostadsbebyggelse sträcker sig fram till gamla brandstationen (sydöst i plankarta)
- Det gamla stallet har inte längre rivningsförbud - här möjliggörs ny byggrätt för hotell..
- Plats framför badhuset planläggs som allmän plats - torg.
- Allmän plats - gata har breddats i öster för att möjliggöra cykelexpress samt flexibelt område.
- Kvartersmark norr om badhuset planläggs som allmän plats - GATA
- Den västra länkbyggnaden mellan badhuset och gamla elektricitetsverket har getts skyddsbestämmelser och rivningsförbud
- Bestämmelsen b1 har utgått (bestämmelse om att mark får byggas under med körbart bjälklag) - ersätts av formulering i definition av korsmarkatt "underjordisk parkering får finnas" samt n1 - mark får inte användas för bilparkering bortsett från parkeringsplatser för rörelsehindrade

