

DETALJPLAN FÖR  
**ÖSTERVÅNG 1:33 M.FL.**

”NYA BADHUSET” TRELLEBORGS KOMMUN

## PLANARKITEKT

Emily Golrang

Lina Jönsson

## DETALJPLANEN PÅBÖRJAD

2023-03-06

## PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

Undersökning om betydande miljöpåverkan

## 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 utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Processen ser ut så här:



# INNEHÅLL

PLANFÖRSLAG	3
DETALJPLANENS SYFTE	3
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	4
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	4
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	4
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	5
Genomförandetid	5
GENOMFÖRANDE	7
ORGANISATORISKA FRÅGOR	7
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	7
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	8
TEKNISKA FRÅGOR	9
EKONOMISKA FRÅGOR	10
KULTURVÄRDEN	10
PRÖVNINGAR ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	11
BAKGRUND	11
UNDERSÖKNING BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	12
RIKSINTRESSEN	12
STRANDSKYDD	12
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN	12
STAD OCH SAMHÄLLE	13
HÄLSA OCH SÄKERHET	18
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	23
PLANERINGSUNDERLAG	23



# PLANFÖRSLAG

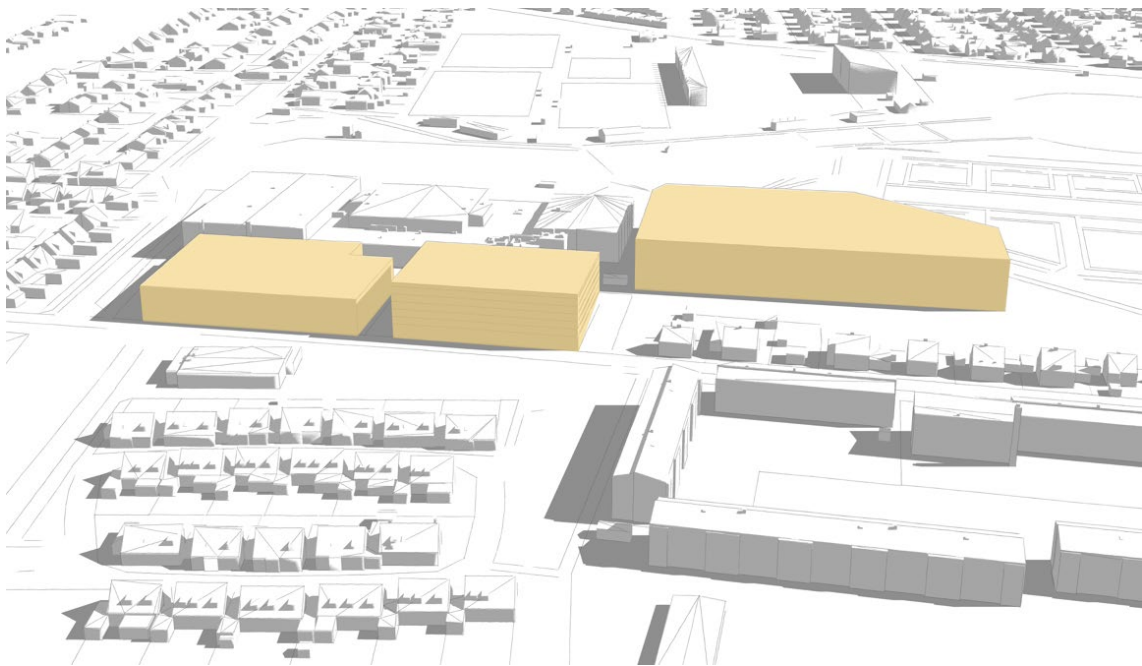
## DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en ny bad- och friskvårdsanläggning, utbyggnad av idrottshall och mobilitetshus med centrumverksamheter i bottenplan. Förslaget syftar även till att skapa goda och gena kopplingar inom området, samt möjliggöra för rekreation för allmänheten.

## PLANFÖRSLAGET

Planförslaget har utformats med en utgångspunkt att det ska vara en tydlig gräns mellan allmän och privat mark. En sammanhängande struktur för allmän plats har varit centralt. Föreslagen byggnation har stora volymer varför det har varit viktigt med placeringen av dessa. Nya byggnader/byggrätter placeras på så långt avstånd från befintlig bebyggelse som möjligt, motsvarande minst given nockhöjd.

Förslaget innebär en förändring av kvartersstrukturen i området och förändrad struktur för allmän plats. Den nya bad- och friskvårdsanläggningen och mobilitetshuset bildar tillsammans med Söderslätthallen ett tydligt torg med entréer som vänder sig mot torget. Utökningen av Söderslätthallen kan ske i direkt anslutning till hallen. Intill Söderslätthallens entré och en möjlig utbyggnad föreslås en gata.



*Illustrerade volymer på vad planförslag möjliggör. Nya byggnadsvolymer är orangea. Volymerna illustrerar den maximala byggnadsvolymen som detaljplanen tillåter*

## 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. Gatorna i området innebär även att tillgängligheten till Östervångsparken säkerställs.
- PARK** Park. Syftet är fastställa pågående markanvändning och skapa ytor för hantering av dagvatten- och skyfall.
- PARK<sub>1</sub>** Spontanidrott. Syftet är att skapa en yta för spontanidrott inom område för park som allmänt tillgänglig. Med spontanidrott menas idrott/aktivitet som utförs plötsligt och oöverlagt, utan yttre påverkan så som att aktiviteten är planerad. Därtill syftar användningen till att säkerställa ytor för hantering av dagvatten- och skyfall.
- TORG** Torg. Syftet är att skapa en torgyta mellan Söderslättskallen, mobilitetshuset samt bad- och friskvårdsanläggningen och. Ytan syftar till att vara en samlingsplats för besökare till anläggningarna och en entré till Östervångsparken.

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- P<sub>1</sub>CE** Parkering, centrum och teknisk anläggning. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en blandning av parkering och verksamheter där teknisk anläggning för lokal energiproduktion kan inrymmas. Den tekniska anordningen ska vara arkitektoniskt integrerad [med takutformningen](#).  
Detaljplanen medger byggrätt för cirka 2 350 kvadratmeter byggnadsarea för detta ändamål.
- R<sub>1</sub>** Badanläggning. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en ny bad- och friskvårdsanläggning.  
Detaljplanen medger byggrätt för cirka 7 600 kvadratmeter byggnadsarea för detta ändamål.
- R<sub>2</sub>** Idrottshall. Bestämmelsen syftar till att säkerställa befintlig idrottshall och möjliggöra för en utveckling av denna.  
Detaljplanen medger byggrätt för cirka 17 000 kvadratmeter byggnadsarea för detta ändamål. Befintlig byggnad utgör cirka 9 900 kvadratmeter.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

- fördröjning<sub>1</sub>** Fördröjningsmagasin för dagvatten. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillräckliga ytor för att kunna fördröja och rena dagvatten från planområdet innan det når recipienten Västra sydkustens kustvatten.
- skyfall<sub>2</sub>** Skyfallshantering. Syftet med bestämmelsen är säkerställa ytor för hantering av skyfall.

- dike<sub>1</sub>** Dagvattendike. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för dike som leder dagvatten från Klörupsvägen samt torgytan/gata till ytan där fördröjning sker.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- h<sub>1</sub> 0,0** Högsta nockhöjd i meter. Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadernas nockhöjd. Utöver angiven nockhöjd får enstaka trapphus och tekniska funktioner uppföras. Tekniska anläggningar ska vara integrerade i takutformningen.
- b<sub>1</sub>** Huvudentré ska vara placerad i den nordvästra delen av fasaden mot allmän plats åt norr. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att huvudentrén placeras mot den allmänna platsen för att skapa en ökad trygghet och rörelse på torget.
- b<sub>2</sub>** Entré ska finnas mot torg. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att entré placeras mot den allmänna platsen för att skapa en ökad trygghet och rörelse på torget.
- b<sub>3</sub>** Minst en lokal för centrumverksamhet ska finnas i bottenvåning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att minst en lokal för centrumverksamhet uppförs i mobilitetshuset (parkeringshuset). Lokaler i bottenplan skapar en ökad trygghet och rörelse i området.
- m<sub>1</sub>** Förvaring av klorgas ska ske med ett avstånd om minst 50 meter från övriga byggnader med annan verksamhet och inte i anslutning till annan verksamhets entré eller utrymningsväg. Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckligt avstånd mellan förvaring av kemikalier och huvudentréer samt utrymningsvägar.

## GENOMFÖRANDETID

- Genomförandetid** Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.



*Illustrationsplan över planförslaget. Planområdet är markerat med svartstreckad linje. Fotavtrycken illustrerar den maximala byggnadsarean som detaljplanen tillåter.*



# GENOMFÖRANDE

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### *HUVUDMANNASKAP*

Huvudmannaskapet för all allmän plats är kommunalt.

### *EXPLOATERINGSAVTAL*

Exploateringsavtal ska inte tecknas.

### *MARKANVISNINGSAVTAL*

Markanvisningsavtal ska inte tecknas.

### *TOMTRÄTTSAVTAL*

Tomträtsavtal ska upprättas mellan kommunen och tomträttshavare på den nya fastigheten för bad- och friskvårdsanläggning. Tomträtsavtal ska först upprättas efter att detaljplanen är antagen och fastighetsbildning är klar inom del av Östervång 1:33. Tomträtsavtalet kommer bland annat reglera ändamål och årlig tomträtsavgäld samt andra kostnads- och ansvarsfrågor.

### *TIDPLAN*

Detaljplanen är beräknad att kunna antas under hösten 2025. Genomförandetiden är 15 år och genomförandet beräknas att ske efter att detaljplanen får laga kraft. Bad- och friskvårdsanläggningen samt mobilitetshus är beräknat att ske i en första etapp. Därtill möjliggör detaljplanen för en ny ishall i anslutning till Söderslätthallen som inte är planerat att ske samtidigt. Utbyggnad av allmän plats sker samtidigt eller i direkt anslutning till uppförande av bad- och friskvårdsanläggningen samt mobilitetshus.

## MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

### *RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN*

Marken inom planområdet är kommunalägd. Det finns ingen rättighet, mark eller utrymme som kommunen har rätt att lösa in för att detaljplanen ska kunna genomföras.

### *RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN*

Det finns ingen mark eller något utrymme som huvudmannen har rättighet att lösa in för att detaljplanen ska kunna genomföras.

### *SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN*

Det finns ingen mark eller något utrymme som huvudmannen är skyldig att lösa in för att detaljplanen ska kunna genomföras.

### *SKYLDIGHET INLÖSEN, STAT*

Det finns ingen mark eller utrymme som staten är skyldig att lösa in för att detaljplanen ska kunna genomföras.

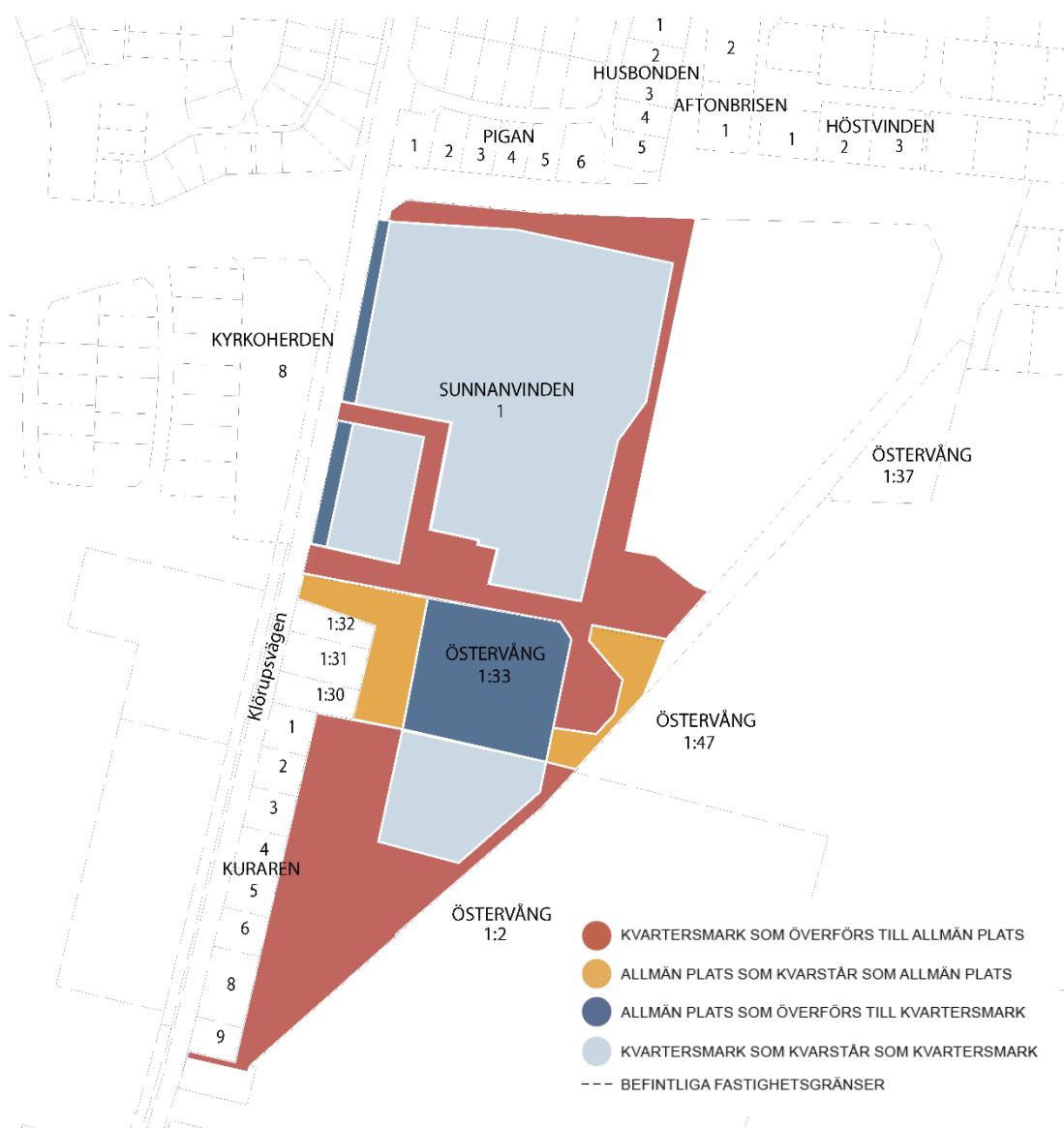
## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Detaljplanen innehåller inga fastighetsbestämmelser.

### FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Fastighetsbildning ska ske med stöd av detaljplanen. Stora delar idag är planlagda för allmänt ändamål och parkmark. Området kommer delas in i flera fastigheter och allmän plats skiljs från kvartersmarken. Det finns inget behov av gemensamhetsanläggningar eller servitut.



Fastighetskonsekvenskartan visar hur marken föreslås delas in i allmän plats och kvartersmark.

### RÄTTIGHETER

Det finns inga servitut, ledningsrätter eller andra avtal inom området. För detaljplanens genomförande behöver det inte upplåtas några rättigheter så som servitut eller ledningsrätter.

## TEKNISKA FRÅGOR

### TEKNISKA ÅTGÄRDER

Inom området finns två elkablar (låg- och högspänningsledningar) och en gasledning. För genomförandet av bad- och friskvårdsanläggningen behöver en lågspänningsledning placeras i allmän plats då den idag ligger i gräsytan. Högspänningsledningen går från Klörupsvägen till ett elskåp i Söderslätthallen. Vid en utbyggnad av idrottshallen kan elskåpet förläggas närmre Klörupsvägen. Detsamma gäller gasledningen. Inför genomförandet av detaljplanen kommer ett ledningsägarmöte ske. Avfall ska tas om hand i enlighet med kommunens avfallsplan.

### UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Trelleborgs kommun ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Utbyggnad och gestaltning av allmän plats ska ske med hänsyn till byggnadernas funktioner och entréer.

### UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Ledningar för dagvatten, vatten och spillvatten finns i Klörupsvägen. Det är Trelleborgs kommun som ansvarar för utbyggnaden av vatten och avlopp. Dagvatten från planerade byggnader föreslås att ledas via servisanslutningar till krossdiken som leder vidare till öppna diken innan det når underjordiska kassettmagasin i den sydvästra kilen. Från lokalgator och torg föreslås avrinning ske till krossdiken längs lokalgatan för rening och viss fördröjning, för att därefter tappas av mot dagvattenledning. Dagvattenledningar föreslås placeras i allmän platsmark, i lokalgator och parkmark.

Utbyggnad av vatten och spillvatten kommer ske i allmän plats. En kapacitetsanalys kommer att genomföras för att säkerställa behovet för en ny bad- och friskvårdsanläggningen. Eventuellt behöver ledningar för vatten förstärkas i Klörupsvägen. Trelleborgs kommun ansvarar för utbyggnaden av dagvatten, vatten och avlopp.

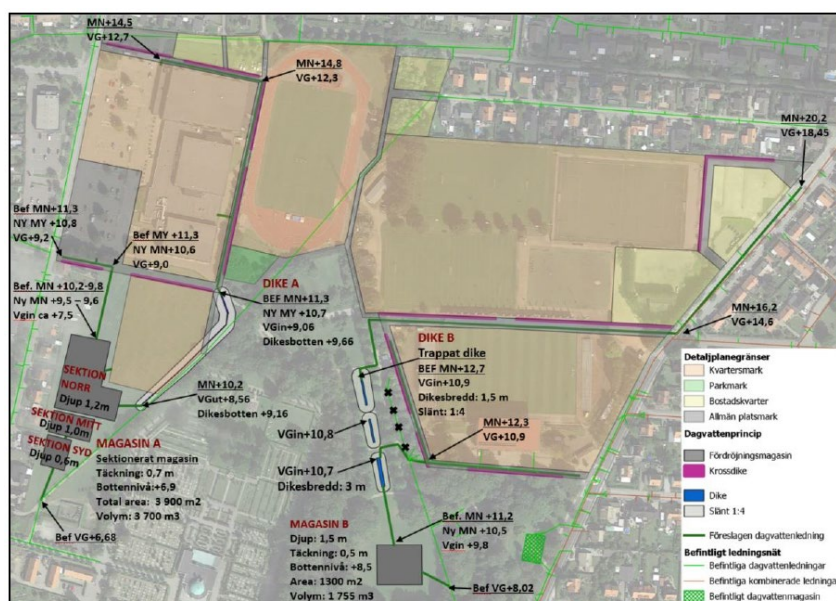


Bild 1: Föreslagen dagvattenprincip för hela området.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### *PLANEKONOMISK BEDÖMNING*

Trelleborgs kommun bekostar framtagandet av detaljplanen. Genomförandet av kvartersmark bekostas av exploatören och allmän plats av Trelleborgs kommun.

### *DRIFT ALLMÄN PLATS*

Trelleborgs kommun ansvarar för drift av allmän plats.

### *DRIFT VATTEN OCH AVLOPP*

Trelleborgs kommun ansvarar för drift av vatten och avlopp och dagvatten.

### *GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR*

Det behöver inte anordnas några gemensamhetsanläggningar.

### *ERSÄTTNINGSPRÅK*

Detaljplanen innehåller inga rivningsförbud eller skydd av kulturvärde. Planen antas därför inte innebära en sådan skada att en fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till ersättning fastighet enligt PBL.

### *INLÖSEN*

Detaljplanen antas inte innebära en sådan skada att en fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till ersättning eller inlösen av fastighet enligt PBL.

### *PLANAVGIFT I SAMBAND MED BYGGLOV*

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

## KULTURVÄRDEN

### *RIVNINGSFÖRBUD*

Detaljplanen innehåller inga rivningsförbud.

### *BEVARANDEKRAV*

Detaljplanen innehåller inga bevarandekrav.

## PRÖVNINGAR ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Detaljplanen antas inte innebära prövningar enligt annan lagstiftning så som till exempel dispens från strandskydd, dispens från biotopskydd, dispens från artskydd, tillstånd om vattenverksamhet m.m.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

## BAKGRUND

### *POLITISKA BESLUT*

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 13 september 2022 att uppdra åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga Östervång 1:47 m.fl. enligt utökat förfarande i plan- och bygglagen och i enlighet med förvaltningens tjänsteskrivelse. Ansökan syftade till att möjliggöra för ändamålen fotbollsarena, badhus, ishall, mobilitetshus, bostäder och centrumverksamhet. Den syftade även till att skapa goda och gena kopplingar inom området, samt möjliggöra för rekreation för allmänheten. Området föreslogs att delas upp i fyra detaljplaner där badhuset utgjorde en etapp och Söderslättshallen med omkringliggande områden. Därtill Vångavallen som en etapp och träningsplanerna inklusive ny bebyggelse som en egen etapp.



*Bild 2: Utdrag från tjänsteskrivelse tillhörande planbeskedet för Idrottsstaden.  
En redovisning av området som föreslås att delas upp i fyra olika detaljplaner.*

Att planera och bygga en ny bad- och friskvårdsanläggning kräver att även mobilitetshuset ingår i utbyggnaden av området. Detta med anledning av bortfallet av befintliga parkeringsplatser och behovet av nya. Etappindelningen har därför reviderats så att den första etappen inkluderar både område B och stora delar av område C för att bland annat möjliggöra för ett nytt mobilitetshus.

Bad- och friskvårdsanläggning, mobilitetshus och ishall kommer antingen att uppföras i kommunal regi eller tilldelas privat exploatör genom upphandling i enlighet med gällande upphandlingslagstiftning.

#### *PLANDATA*

Planområdet ligger strax norr om Trelleborgs centrala delar och omfattar cirka 46 600 kvadratmeter. Området avgränsas av Klörupsvägen och bostäder i väster. Östervångsparken och kyrkogården avgränsar området i öster. I söder avgränsas området av kyrkogård. Området rymmer idag gräs- och parkeringsytor. Marken inom planområdet är kommunalägd.

#### **UNDERSÖKNING BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN**

Enligt framtagen undersökning om betydande miljöpåverkan bedöms inte detaljplanen 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 av den anledningen anses medföra någon betydande miljöpåverkan.

#### **RIKSINTRESSEN**

##### *HÖGEXPLOATERAD KUST*

Planområdet ligger inom riksintresseområde för högexploaterad kust. Inom detta område får exploateringsföretag komma till stånd, såvida de inte möter något hinder enligt 4 kap 2-8 §§ Miljöbalken (1998:808) och det kan ske utan påtaglig skada på natur- och kulturvärden. Miljöbalkens begränsningar utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Planområdet ligger inom Trelleborgs tätort och faller således under miljöbalkens undantagsregler gällande befintliga tätorter. Planförslaget bedöms därför inte påverka riksintresset

#### **STRANDSKYDD**

Detaljplanen berörs inte av strandskydd.

#### **HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN**

##### *JORDBRUKSMARK*

Detaljplanen berör inte jordbruksmark.

##### *SKOGSBRUK*

Detaljplanen berör inte skogsbruk.

##### *OEXPLOATERADE OMRÅDEN*

Detaljplanen berör inte oexploaterade områden.

##### *EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN*

Detaljplanen berör inte ekologiskt särskilt känsliga områden.

## STAD OCH SAMHÄLLE

### PLATSENS HISTORIK

Fram till 1970-talet bestod marken inom planområdet av jordbruksmark. Under 70-talet byggdes Söderslätts hallen med tillhörande parkering. Ytan söder om Söderslätts hallen blev först en gräsyta och därefter en yta för fotbollsplaner. Staden har därefter vuxit och omger nu området.

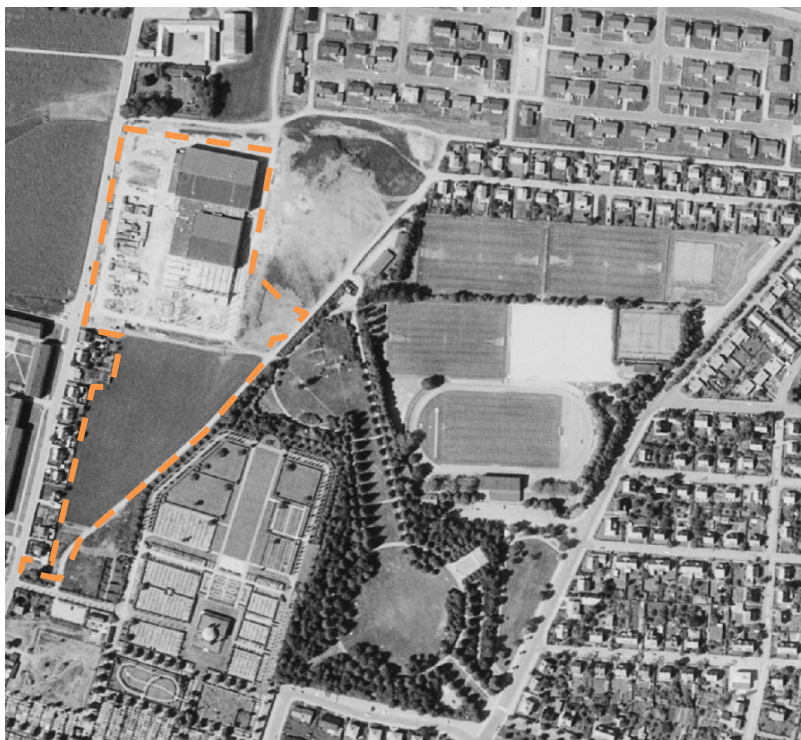


Bild 3: Flygfoto över området på 1970-talet. Planområdet är markerat med orangestreckad linje.

### KULTURMILJÖ

Inom området finns inga byggnader med särskilt utpekade kulturmiljövärden. Östervångsparken är en karaktäristisk och välbevarad formträdgård som anlades under 1930 – talet. Om parken föreslås att förändras bör detta göras i samråd med byggnadsantikvarie, stadsarkitekt och parkavdelningen.

Inom området finns inga kända fornlämningar registrerade. Sannolikt har markarbeten utförts vilket inte gör det meningsfullt att i samband med exploatering klargöra om fornlämning finns bevarad. Om det i samband med exploatering framkommer okänd fornlämning ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.

### STADSSTRUKTUR OCH LANDSKAPSBILD

I närområdet finns en fotbollsarena (Vångavallen), en sporthall (Söderslätts hallen), en idrottsplats (Östervångsstadion), flera fotbollsplaner, ett utegym, parkeringsplatser och en park (Östervångsparken). Det omgivande området domineras av bostäder, både mindre fristående hus och lägenheter. Östervångsparken är ett grönområde i ett annars relativt exploaterat område.

Områdets struktur och förutsättningar har påverkat planens utformning. Planförslaget tar vid på den struktur som finns i det

omkringliggande området. Det gäller främst den allmänna platsen så som gång- och cykelvägar samt gatunätet. För att skapa en genhet och orienterbarhet inom området är det viktigt att bygga vidare på strukturen.

Områdets struktur och förutsättningar har påverkat planens utformning. I närområdet finns en fotbollsarena (Vångavallen), en sporthall (Söderslättshallen), en idrottsplats (Östervångstadion), flera fotbollsplaner, ett utegym, parkeringsplatser och en park (Östervångsparken). Det omgivande området domineras av bostäder, både mindre fristående hus och lägenheter. Östervångsparken är ett grönområde i ett annars relativt exploaterat område.

Planförslaget tar vid på den struktur som finns i det omkringliggande området, främst den allmänna platsen så som gång- och cykelvägar samt gatunätet. För att skapa en genhet och orienterbarhet inom området är det viktigt att bygga vidare på denna struktur så att nya gator kan möta upp och förstärka befintliga rörelsemönster likväl som uppmuntra till nya.

Placering av ishall har placerats med hänsyn till Söderslättshallen och dess funktioner där ishallen kan ansluta till byggnaden. Mobilitetshuset har placerats i det sydvästra hörnet då det skapar en närhet till både bad- och friskvårdsanläggningen, ishall, Söderslättshallen samt Östervångsparken som i förlängningen är viktigt stråk för besökare till Vångavallen. Den nya bad- och friskvårdsanläggningen har placerats söder om Söderslättshallen. Ytan för bad- och friskvårdsanläggningen är planerad utifrån olika referensprojekt och kommer till granskningshandlingarna att vara mer precisa. Avståndet från den nya bad- och friskvårdsanläggningen och närboende är cirka 20 metret vilket syftar till att skapa ett mellanrum mellan byggnaderna. Även om avståndet är tilltaget kommer det bli en förändrad närmiljö för de boende. Därtill har området för den nya bad- och friskvårdsanläggningen förhållit sig till Östervångsparkens utbredning där utgångspunkten har varit att ta så lite mark från parken i anspråk som möjligt.

#### *NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN*

För området har en naturvärdesinventering tagits fram (Calluna, 2023-08-29). Inventeringen har utförts på fältnivå med detaljeringsgrad detalj, samt med tilläggen generellt biotopskydd och detaljerad artredovisning. Fältinventeringen utfördes 13 april och 21 april 2023. Förarbetets informationsökning visar att det inom inventeringsområdet inte finns skyddad natur enligt 7 kap miljöbalken. Inventeringen redovisar att det inom aktuellt område inte finns något område som blivit klassat som naturvärdesobjekt. Naturvårdsarter så som gul fetknopp, idegran och luddvårlök har påträffats utanför planområdet. Generella biotopskydd finns främst i Östervångsparken. En trädallé har identifierats inom planområdet vilken bedöms som generellt biotopskyddad. Trädallén planläggs som park i stället för allmänt ändamål (A i gällande stadsplan).

I samband med utbyggnad av mobilitetshus och idrottshall kommer 8 träd på den befintliga parkeringen att behöva tas ner. För utbyggnad av idrottshall och gata i norr kan två träd behöva tas ner. Träden har inte bedömts som generellt biotopskyddade. Nedtagning av träd, oavsett skydd, kommer att kompenseras med ny plantering av träd på andra områden inom planområdet.



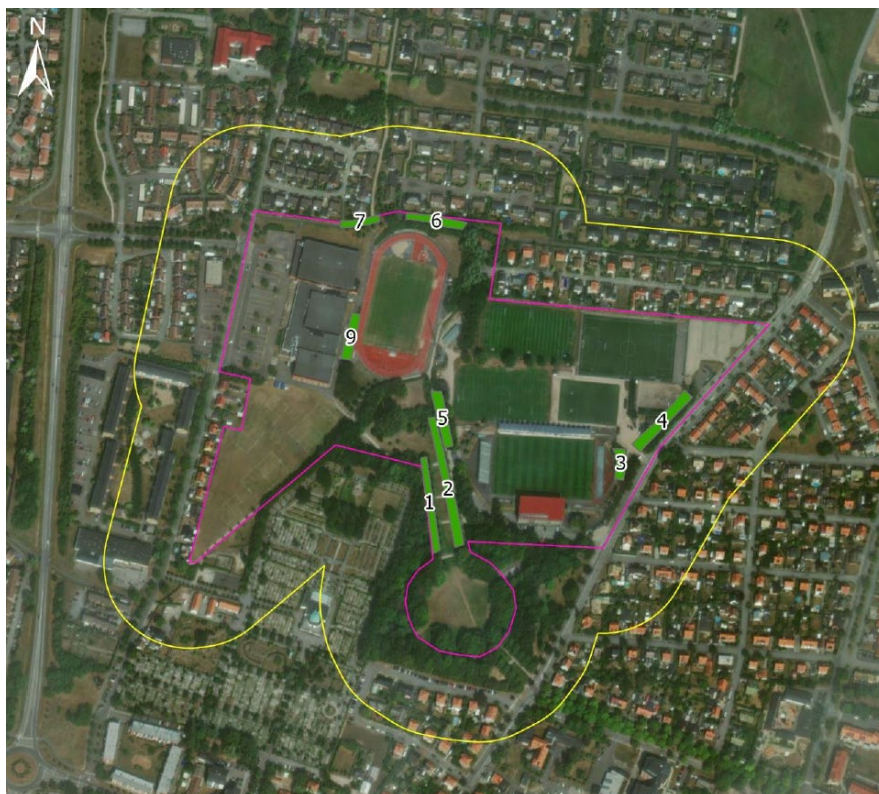


Bild 4: Karta från Naturvärdesinventeringen, Calluna (2023-08-29). Kartan visar inventeringsområdet med avgränsade objekt med generellt biotopskydd. Ett träd på parkeringen som finns redovisad på kartbilden har sedan tidigare tagits ned.

#### TILLGÄNGLIGHET

Området är idag tillgängligt för allmänheten. Planområdet är centralt beläget, cirka 3 km från centralstationen, vilket skapar goda möjligheter att ta sig dit med gång- och cykel. Att området är plant innebär goda förutsättningar för en bra fysisk tillgänglighet.

Detaljplanen reglerar allmän plats och kvartersmark med en avgränsning mellan kvartersmarken i form av gata och torg. Den allmänna platsen förhåller sig till befintliga och nya entréer vilka regleras på plankartan. Placeringen av den nya bad- och friskvårdsanläggningen påverkar inte den fysiska tillgängligheten i området då inga allmänna stråk hindras. Torgytan mellan Söderslättshallen och den nya bad- och friskvårdsanläggningen kan vid väl fungerande utformning stödja parkens västra entré. Utformas inte torgytan med omsorg kan placeringen av den nya bad- och friskvårdsanläggningen påverka den upplevda tillgängligheten negativt. Det är även därför det är av stor vikt att utformningen av den nya bad- och friskvårdsanläggningen utformas med omsorg till omgivningen.

Parallellt med planarbetet sker ett arbete inom kommunen där stråk och kopplingar ses över i syfte att öka tillgängligheten Östervångsparken.

#### KOLLEKTIVTRAFIK

Närmaste kollektivtrafikhållplatsen är *Trelleborg Söderslättshallen*, 150 meter gångavstånd från hallen. Hållplatsen trafikeras av busslinjen 2 (*Trelleborg Högalid – Söderslättshallen – Stortorget – Centralstationen – Gislövs läge*). Restiden från hållplatsen *Söderslättshallen* till hållplatsen *Stortorget* i centrum är nio (9) minuter, bussen avgår en gång

per kvart i vardera riktningen under rusningstid och en gång per halvtimme resterande tider på veckodagar. Avgångsfrekvensen på lördag är en gång per halvtimme, på söndag en gång per timme.

Tillgängligheten med kollektivtrafik bedöms som acceptabel, men inte god, utanför rusningstid, på kvällar och på helger.

#### *GATUNÄT OCH TRAFIK*

Området nås från Klörupsvägen i väst och Östervångsparken i öst. Angöring med bil sker idag vid Söderslättshallens parkering. Området mellan Söderslättshallen och område för ny bad- och friskvårdsanläggning upplevs idag som en baksida. I detaljplanen föreslås denna yta bli mer publik och prioritera fotgängare samt cyklister. Ytan har en koppling mellan Östervångsparken och bostadsområdena västerut. Trots att det är kvartersmark används den idag av allmänheten som ett stråk mellan funktioner och områden.

Till befintlig ishall transporteras kemikalier norr om Söderslättshallen. Kemikalier behövs även till en bad- och friskvårdsanläggningen varför en riskutredning har tagits fram. I denna har alternativa körvägar studerats. Den körväg som bedömdes som mest lämplig är den som går norr om Söderslättshallen och därefter söderut på hallens östra sida ner mot den föreslagna platsen för bad- och friskvårdsanläggningen. Det innebär att transporter av kemikalier kommer gå cirka 25 meter söder om befintliga bostadshus norr om planområdet. Den övriga mängden trafik bedöms som låg och den befintliga utformningen av gatans sträckning förutsätter låga hastigheter. Idag sker rörelse av människor mellan Söderslättshallen och Östervångsstadion (friidrottsarenan) vilket innebär att personer kan vistas utomhus i anslutning till transportvägen. Utformning av entréer och övergångar mellan Söderslättshallen och friidrottsarenan behöver omarbetas med till exempel annan markbeläggning för att signalera en övergång. Även om transporter av kemikalier beräknas ske sällan, 1 gång varannan vecka för bad- och friskvårdsanläggningen och 1 gång i månaden för ishall, är det viktigt att omgestaltning sker. Transporter och hantering av kemikalier har beaktats vid utformningen av planförslaget.

#### *PARKERING*

Vid utvecklingen av området har det tidigt föreslagits att parkeringen ska samlas och samnyttjas i ett parkeringshus/mobilitetshus som med fördel kan försörja både besökare till Söderslättshallen, Vångavallen, bostäder och den nya bad- och friskvårdsanläggningen.

Enligt framtagna mobilitets- och parkeringsutredning behöver mobilitetshuset rymma mellan 300 - 350 parkeringsplatser (Koucky & Partners AB, 2022-06-11). Ett rektangulärt mobilitetshus ger lägre våningsantal då fler parkeringsplatser inryms per plan. Ett kvadratisk mobilitetshus ger ett mindre fotavtryck men en högre nockhöjd och fler våningsantal. Med hänsyn till omgivningen föreslås ett rektangulärt mobilitetshus.

Inför upprättande av granskningshandlingar kommer en ny mobilitets- och parkeringsutredning att tas fram. Detta då man i ett senare skede i samband med upphandling av bad- och friskvårdsanläggning kommer kunna uppskatta besökarantalet bättre.

## SAMHÄLLSSERVICE

Nuvarande simhall i Trelleborg invigdes 1939 och har därefter renoverats i omgångar, senast 1997 då simhallen renoverades och byggdes ut. Det har idag omfattande underhållsbehov och har därtill för få bassängtytor för en växande befolkning.

En inventering av befintlig simhall och behovsanalys av kommunens framtida behov av bad- och friskvårdsanläggning togs fram våren 2024. Med en växande befolkning om cirka 500 invånare per år förväntas Trelleborgs kommun ha närmare 50 000 invånare 2030. Med en bedömd besöksfrekvens om fem (5) besök per kommuninvånare och år för en bad- och friskvårdsanläggning med tillhörande gym, så bedöms kommande bad- och friskvårdsanläggning behöva dimensioneras med en kapacitet för 250 000 besökare per år.

Den samhällsservice som finns intill har påverkat detaljplanens utformning. Det gäller främst placering av entréer och allmänna stråk. Idag finns Söderslätts hallen (ishall och idrottshallar), Vångavallen (fotbollsarena), utomhusträning för fotboll och friidrottsarena i närområdet. Söder om planområdet ligger Norra kyrkogården som invigdes 1906 och består av ca 5000 gravplatser. Kyrkogården är Trelleborgs största och innehåller flera olika monument och konstverk. Trelleborgs församlings bedömning är att det fram till 2035, planperioden för den fördjupade översiktsplanen, inte finns behov av ytterligare ytor för begravningsplatser. Det finns dock ett behov på längre sikt, särskilt då det finns en ökad efterfrågan av jordbegravningar. Det är mest fördelaktigt för verksamheten om framtida gravplatser ligger i anslutning till befintlig begravningsplats. Det som detaljplanen föreslår innebär att behovet av begravningsplatser behöver ersättas på annan plats. Detta gäller även de träningsplaner som tillfälligt är anlagda inom området.

Framtagen dagvatten- och skyfallsutredning visar att det område som idag är planlagt som begravningsändamål utgör en naturlig lågpunkt. Utredningen föreslår därför att denna yta anläggs för dagvatten- och skyfallshantering. Att anlägga begravningsplatser på denna yta skulle innebära omfattande dränering och eventuell sänkning av grundvattnet. Detta då en begravd kropp ska förmultnas med en luftad process och marken får inte vara dränkt. Miljöbalken definierar vatten som avvattnar en begravningsplats som avloppsvatten vilket gör att det inte går att kombinera med ett underjordiskt magasin. Dräneringsvatten från en begravningsplats behöver hanteras separat och renas innan det kan släppas till recipienten. Utifrån befintlig topologi och dagvattenperspektivet finns få alternativa ytor som kan nyttjas för fördröjning av dagvatten. Alternativet är att minska den planerade bebyggelsen för att lämna ytor till dagvattenhantering. Ur ett skyfallsperspektiv rekommenderas inte begravningsplatser att anläggas i topografiska lågpunkter. Den sydvästra kilen är betydande för fördröjning av vatten från bostadsområden i norr och Klörupsvägen. I befintligt läge ryms ungefär 125 m<sup>3</sup> inom denna lågpunkt och med den föreslagna utformningen finns det möjlighet att fördröja ca 3 500 m<sup>3</sup> (skyfall). Om möjligheten att nyttja den sydvästra kilen begränsas behöver fördröjningsvolym tillskapas på annan plats.

I den samlade bedömning mellan två allmänna intressen bedöms marken som mest lämpad för hantering av dagvatten och skyfall. Ytan är en naturlig lågpunkt och kan ta hand om mer vatten än vad som krävs för detaljplanens genomförande vilket förbättrar situationen nedströms i Trelleborgs centrala delar.

### *BARNPERSPEKTIV*

Idag nyttjas området gräsplaner för spontanlek och fotboll bland såväl barn och unga som vuxna. Ytan som avses planeras som bad- och friskvårdsanläggning är idag en öppen och tillgänglig yta som erbjuder möjlighet till oprogrammerad lek. Planområdet är idag väldigt tillgängligt och ligger i direkt anslutning till Östervångsparken. Utöver att många barn och unga nyttjar platsen idag, passerar även många förbi platsen då en av Östervångsparkens entréer ligger i anslutning. I parken finns lekplats, utegym, pulkabackar och en välkomnande miljö för utevistelse och lek.

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 beroende på hur gående och cyklister prioriteras kan staden antingen blir en stödjande eller hindrande miljö för barns aktiva liv och rörelsefrihet.

Att utöka område för ishall samt att möjliggöra för en ny bad- och friskvårdsanläggning är förändringar i staden som kommer att påverka barn och unga. Under planprocessen kommer en barnkonsekvensanalys att tas fram. Syftet med en barnkonsekvensanalys är att ta fram underlag kring detaljplanens påverkan på barn och unga i omgivningen samt att beakta betydelsefull hänsyn gentemot dessa.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### *RISK FÖR OLYCKOR*

Det finns ingen transport led för farligt gods i närheten som påverkar föreslagen byggnation inom planområdet. För transporter av farligt gods till befintlig och ny ishall samt ny bad- och friskvårdsanläggning har en riskutredning tagits fram (Afry, 2024-03-28). För framtida skeden föreslås skyddsåtgärder med hänsyn till förvaring och hantering av klorgas och ammoniak.

- Friskluftsintag på byggnader ska inom 50 meter placeras bort från plats för lossning av klor till simhall.
- Verksamheten bör ha för avsikt att inte transportera in ren klorgas till verksamheten och i stället blanda kemikalier på plats.
- Förvaring av klorgas ska ske med ett avstånd om minst 50 meter från övriga byggnader med annan verksamhet och inte i anslutning till annan verksamhets entré. Byggnader och anläggningar ska utföras så att det är möjligt att utrymma åt motsatt riktning, bort från klogashantering.
- Brandteknisk avskiljning för maskinrum för hantering av ammoniak.
- Installation och applicering av säkerhetssystem och rutiner.
- Tydliga instruktioner i insatsplan.

Det tredje förslaget (om förvaring av klorgas) regleras på plankartan som en skyddsbestämmelse ( $m_1$ ). Vid vidtagna skyddsåtgärder föreligger det ingen risk för människors hälsa och säkerhet. Föreslagna skyddsåtgärder är möjliga att vidta och kommer vidtas i senare skeden så som vid detaljprojekteringar av byggnaderna.

Alternativa körvägar för transporter av farligt gods har studerats. Transporterna föreslås att ledas norr om Söderslätts hallen och vidare

söderut till bad- och friskvårdsanläggningen. Att leda transporterna där personer vistas utomhus innebär att det uppstår ett behov av en omarbetning av området bakom Söderslätthallen. Det kan till exempel vara en annan markbeläggning där övergångar sker för att signalera rörelse.

Strax sydöst om planområdet finns ett krematorium som är en tillståndspliktig verksamhet (B). För verksamheten finns ett tillstånd med villkor vilket begränsar omgivningspåverkan. Länsstyrelsen har konstaterat att verksamheten, under förutsättning att skyddsåtgärder vidtas, kan bedrivas utan att olägenhet av väsentlig betydelse uppstår. Den tillståndspliktiga verksamheten har inte påverkat planens utformning då denna inte bedöms påverka föreslagna användning.

Den sammanvägda bedömningen är att risker för människors hälsa och säkerhet inte bedöms föreligga om föreslagna skyddsåtgärder vidtas.

#### RISK FÖR EROSION, RAS OCH SKRED

Det finns ingen risk för erosion, ras eller skred inom planområdet.

#### RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Beräkningar har genomförts för att beskriva översvämningsrisken inom planområdet. Enligt framtagen utredning (Ramboll, 2023-09-11) beräknat på ett maximalt översvämningsdjup vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 uppstår översvämning i större lågpunkter. Det gäller i lågpunkten söder om planerat bad- och friskvårdsanläggning (sydvästra kilen) och österut i Östervångsparken. Vattendjupet i den sydvästra kilen beräknas till ca 0,44 m.

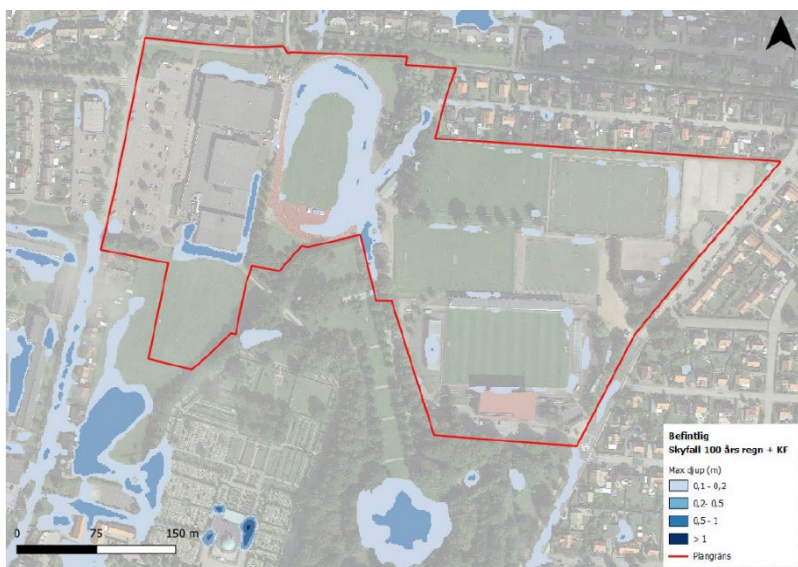


Bild 5: Utdrag från dagvatten- och skyfallsutredningen. Bilden visar en översikt över beräknat maximalt översvämningsdjup vid ett 100-årsregn och vid nuläge (klimatfaktor 1,25).

För att inte orsaka en försämring för områden nedströms finns en minsta volym som måste hanteras i samband med exploatering. Denna volym är beräknad till 460 m<sup>3</sup>. Eftersom området ligger högst upp i avrinningsområdet har ett helhetsgrepp tagits för att minska belastningen nedströms och sträva efter en förbättring i tätortens centrala delar. Utredningen presenterar två olika nivåer för skyfallshantering (skyfallsscenario). Båda nivåerna bedöms kunna

medföra att en större volym kan hanteras än vad som är nödvändigt för icke-försämringskravet, dock med olika hög ambitionsnivå. Principen för båda alternativen är att skyfallets flödesväg på Klörupsvägen leds in till den sydvästra kilen. Skillnaden mellan nivåerna är djupet på den sydvästra kilen. I nivå 1 leds skyfall från bostadsområdet norr om fotbollsplanerna. I nivå 2 föreslås skyfall att hanteras på befintliga fotbollsplaner för att därefter ledas till i Östervångsparken. Oavsett vilken nivå som väljs vid genomförandet är den sydvästra kilen lämplig för att hantera skyfallet då det är en naturlig lågpunkt. Effekterna nedströms innebär att vattendjupet vid Trelleborgs församlingshem norr om Ehrensbuschgatan minskar med 10 respektive 12 cm. Förbättring sker även runtom Flygelgränds lågpunkt där vattnet sjunker med 10 respektive 13 cm. Vid Adamsgränd minskar vattendjupet med 10 cm då flödet längs Valldammsgatan minskar. Även flödet ner mot Algatan och Sjöstaden minskar.



Bild 6: Princip för skyfallshantering nivå 1.



Bild 7: Princip för skyfallshantering nivå 2.

#### *OMGIVNINGSBULLER*

Området påverkas idag inte av trafik- eller industribuller. En ny bad- och friskvårdsanläggning och ishall kan generera ett visst verksamhetsbuller. Däremot går det att göra anpassningar och åtgärder för att minska bullret från till exempel fläktar, aggregat etc. Trelleborgs befintliga badhus ligger idag i tätorten och bedöms inte innebära en olägenhet för närboende. Samma gäller för ishallen som är inom planområdet idag.

Klörupsvägen och Ishallsvägen används idag som transportvägar för motorfordon till och från området. Inför upprättande av granskningshandlingarna kommer en trafikbulleranalys/utredning att genomföras med anledning av den ökade trafikallstringen. Då Ishallsvägen och Klörupsvägen fungerar som transportvägar till området idag bedöms påverkan på omgivningen bli begränsad. I det fall normer överskrids kan åtgärder vidtas för att undvika negativ påverkan.

#### *LUFTKVALITET*

Planförslaget bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids.

#### *VATTENKVALITET*

Föroreningsberäkningar i framtagna dagvatten- och skyfallsutredning (Ramboll, 2023-09-11) redovisar att samtliga föroreningshalter och mängder minskar med föreslagen rening i krossdiken efter exploatering jämfört med nuvarande situation. Detaljplanens genomförande innebär inte att miljökvalitetsnormerna för vatten överskrids eller försämras för recipienten, V Sydkustens kustvatten.

#### *MARKFÖRORENINGAR*

Enligt EBH-kartan (Länsstyrelsen, EBH-kartan, 2024) visas inga riskklassade objekt inom planområdet. Enligt framtagna markmiljöundersökning föreligger det inga kända markföroreningar inom området (Ramboll, 2022-09-30).

#### *SOL OCH SKUGGA*

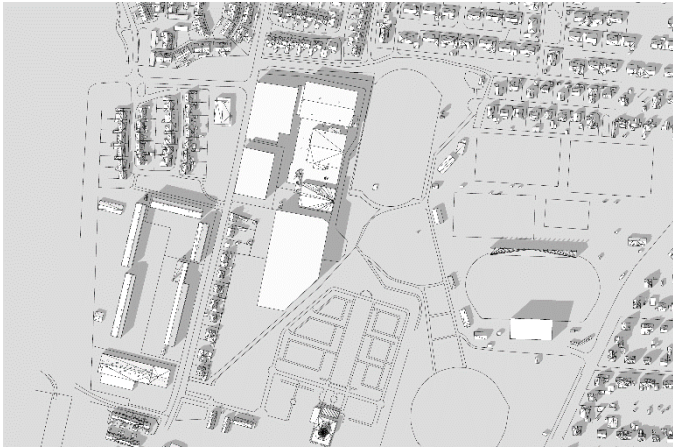
En sol- och skuggstudie har genomförts. Denna visar att planförslaget medför en viss beskuggning av befintliga fastigheter vid tidiga timmar under sommarhalvåret. Det är tre bostadsfastigheter som ligger väster om den föreslagna bad- och friskvårdsanläggningen som påverkas. Fastigheternas utemiljö påverkas under ett fåtal timmar under förmiddagen. Bostadshusens dagsljusinsläpp bedöms inte påverkas negativt. Konsekvenserna för grannfastigheterna bedöms som rimliga utifrån de allmänna intressena och de avvägningar som gjorts med stöd av Fördjupad översiktsplan för Trelleborgs stad 2035.



Värdagjämning (mars) kl. 9:00



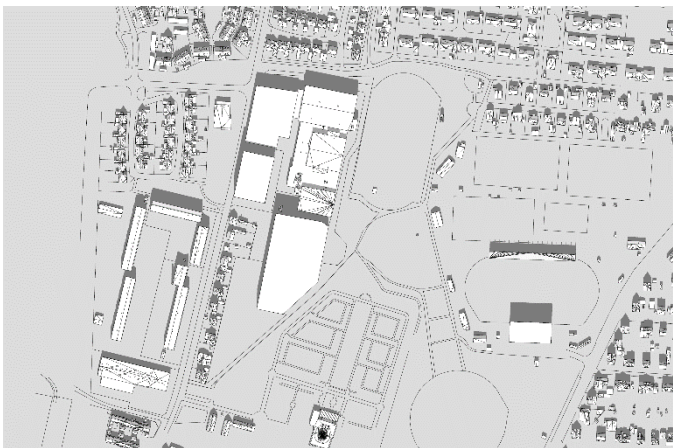
Värdagjämning (mars) kl. 12:00



Värdagjämning (mars) kl. 15:00



Höstdagjämning (september) kl. 9:00



Höstdagjämning (september) kl. 12:00



Höstdagjämning (september) kl. 15:00



## TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

### *GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN*

Jordarterna inom planområdet består huvudsakligen av morängrovlora med ett lager av fyllnadsmassor. Då området består av fasta jordarter och att markytan inom området är relativt plant bedöms det inte finnas några geotekniska stabilitetsproblem. Innan byggnation ska all organisk jord schaktas ut för att undvika sättningar.

### *TEKNISK INFRASTRUKTUR*

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten, vatten och avlopp.

## PLANERINGSUNDERLAG

### *ÖVERSIKTSPLAN*

För området gäller Fördjupad översiktsplan för Trelleborgs stad 2035 (laga kraft 2023-02-24). I gällande översiktsplan preciseras det att kommunen har som ambition att utveckla området till ett modernt arenaområde med fokus på idrott, sport, hälsa och kultur. Satsningen innebär bland annat ett nytt badhus. I översiktsplanen lyfts ett antal mål för stadsutvecklingen vilken föreslagna detaljplan tar avstamp i och applicerat utifrån platsens lokala förutsättning. Målen är *en sammanhängande gatustruktur, tät blandstad, mänsklig skala, tydlig gräns mellan allmän och privat mark*. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

### *PLANPROGRAM*

Det finns inget planprogram för området.

### *DETALJPLANER*

För större delen av området gäller stadsplan A74 för Östervångsparken, Idrottsplatsen och Norra kyrkogården med omgivning. Det aktuella området är planlagt för allmänt ändamål, park och begravningsplats. För en mindre del av området gäller förslag till stadsplan för del av Knäckeåker i Trelleborg, A99. Området som berörs är planlagt som *mark som icke får bebyggas* inom allmänt ändamål. De delar av planförslaget som berör gällande detaljplaner föreslås att ersättas av aktuellt planförslag.

### *OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER*

Det finns inga områdesbestämmelser eller tomtindelningsbestämmelser inom planområdet.

### *GRUNDKARTA*

Grundkarta upprättas inför framtagandet av granskningshandlingar. I samrådshandlingarna används en baskarta.

### *MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING*

Det finns ingen miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen.

### *SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN*

Beslut om betydande miljöpåverkan tas av samhällsbyggnadsnämnden i samband med beslut om att samråda kring föreliggande planförslag.

### *UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN*

En undersökning enligt 6 kap. 6 § p.1 MB har genomförts. Undersökningen utgör bilaga 1 tillhörande planhandlingarna. Samråd om betydande miljöpåverkan med kommuner, länsstyrelse och andra myndigheter sker inom ramen för samråd för aktuellt detaljplaneförslag.

Den sammanvägda bedömningen är att planens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan. Framtagna utredningar redovisar att påverkan är begränsad när föreslagna åtgärder vidtas. Det gäller främst riskhantering av farligt gods samt dagvatten- och skyfallshantering. Den utredning som kvarstår att göra är en trafikbulleranalys/utredning med anledning av den ökade trafikallsträngen. Då Ishallsvägen och Klörupsvägen fungerar som transportvägar till området idag bedöms påverkan bli begränsad. I det fall normer överskrids kan åtgärder vidtas för att undvika negativ påverkan.

Slutsatsen är att planens genomförande inte bedöms leda till betydande påverkan på miljön varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

### *UTREDNINGAR*

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » Dagvatten- och skyfallsutredning Idrottsstaden, Ramboll, 2023-09-11
- » Översiktlig miljöteknisk markundersökning Idrottsstaden, Ramboll, 2022-09-30
- » PM Geoteknik, Ramboll, 2023-05-18
- » Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, Ramboll, 2023-05-18
- » Kompletterande översiktlig miljöteknisk markundersökning, Ramboll, 2023-05-30
- » Naturvärdesinventering, Calluna, 2023-08-29
- » Riskutredning tillbyggnad av Ishall och ny simhall, Afry, 2024-03-28
- » PM om mobilitet och parkering, Koucky & Partners AB, 2022-06-11

### *MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER*

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen. I arbetet har dessutom tjänstepersoner från kommunledningsförvaltningen, tekniska serviceförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen medverkat.

- Emily Golrang, planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen
- Lina Jönsson, planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen
- Anders Bramme, tf Stadsarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen
- Mattias Hägg, enhetschef, Kommunledningsförvaltningen
- Jonas Lundström, exploateringsingenjör, Kommunledningsförvaltningen
- Susanne Hultin, landskapsarkitekt, Tekniska serviceförvaltningen
- Jan-Åke Persson, projektledare, Tekniska serviceförvaltningen
- Jonas Areheim, avdelningschef, Tekniska serviceförvaltningen/tidigare Kultur och fritidsförvaltningen
- Johnny Ask, avdelningschef, Tekniska serviceförvaltningen





