



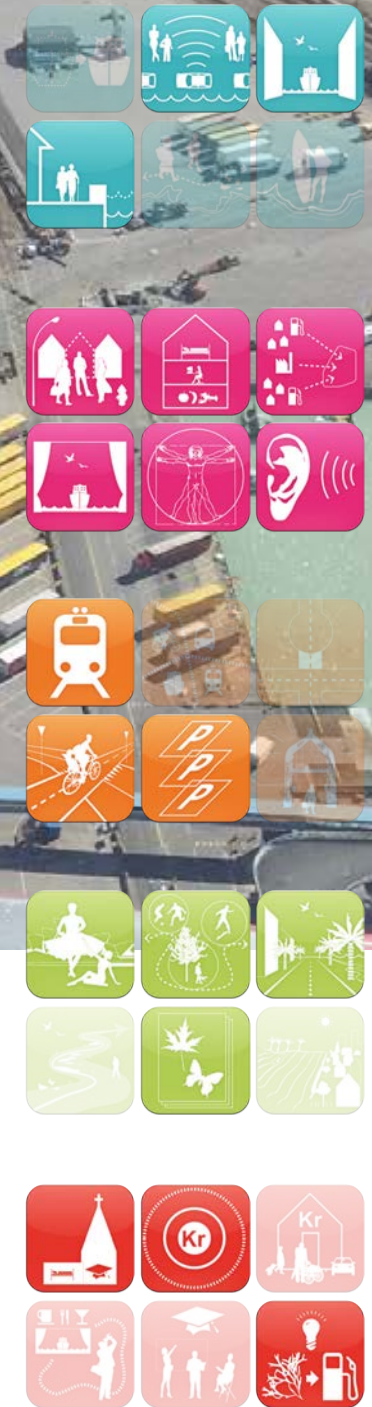
Planprogram för kv Herkules

“Rådhuskvarteret”

Trelleborg

SBN 2015-06-09

Godkänd av SBN 2015-12-08



Planprogram för Rådhuskvarteret

Styrgrupp:

2015 Patrik Holmberg (C) (ordförande), Torbjörn Karlsson (S), Ulf Bingsgård (M), Johnny Nilsson (S), Birgitta Lanér Sjöström, Helmut Petersén (SD).

2014 Patrik Holmberg (C) (ordförande), Ulf Bingsgård (M), Bertil Ohlsson (Mp), Catherine Persson (S), Johnny Nilsson (S), Helmut Petersén (SD).

Ledningsgrupp:

Jonas Rosenkvist (kommundirektör), Rune Brandt (samhällsbyggnadschef), Martin Nilsson (teknisk chef), Ann-Katrin Sandelius (plan & byggschef)

Projektgrupp:

Charlotte Hägg Reader (projektedare), Åsa Holmqvist (landskapsarkitekt), Anders Bramme (planarkitekt), Stefan Andersson (projekteringsingenjör), Johan Pettersson (miljöingenjör), Jonas Lloyd (konsult), Maria Gyllner (praktikant)

Avstämningar har hållits med: räddningstjänsten, avfallshantering och hållbar utveckling

Fastighetsägargrupp:

Krister Clerselius: Trelleborgs kommun

Pia Jönsson/ Håkan Drakarve: Trelleborgshem

Tommy Qvarfort: Abitare

Patrik Liljegren: Nilpat

Utredningar och material:

Trafik: Per Eneroth WSP Sverige AB

Grönstruktur: TK Mark Huissman

Parkering: TK Oskar Duvetorp

Skuggstudie: Lloyd's arkitektkontor

Kulturmiljö: Daniel Melchert God Bostad Kulturmiljökonsult

Ljudmiljö: WSP George Birita

Barn & Unga i samhällsplaneringen: TK Charlotte Hägg Reader

Illustrationer: Åsa Holmqvist Trelleborgskommun om ej annat anges.

Grund till Abitarehuset och kontor/centrumfunktion framtaget av Lloyd's arkitektkontor.

Utbyggt rådhus framtaget av Åsa Holmqvist.

Trelleborgshems utbyggnad framtaget av SydArk AB.

Planprogrammet SBN 2015-06-09 revideras med tillägg i detta formatet inför godkännande SBN 2015-12-08.

INFÖR GODKÄNNANDE REVIDERAS PLANPROGRAMMET PÅ FÖLJANDE PUNKTER

1. En marknadsundersökning för Trelleborgs centrum, i enlighet med Fördjupningen av Översiktsplanen för Trelleborg 2025, ska tas fram för att ta reda på behovet av kontor/bostäder i staden inklusive Kv Herkules. Sida 9.
2. Användningen av föreslagen byggnadsvolym på dagens parkeringsplats söder om rådhuset förtydligas till Centrumfunktion/Kontor med bostäder på takplan. Sida 10, 24.
3. Frågan om buller från hamntrafiken behöver behandlas och kan inte vila på riktvärden i Hamnens miljödom. Sida 18, 19, 57, 58, 59.
4. Bild på magnolia byts ut mot bild på Rådhusets västra flygel med bildtext om behov av passage och aktivt bottenplan. Sida 26.
5. Riksväg 9 är en farligt godled för måltrafik. Påpekan av behov om riskutredning i detaljplan. Sida 28.
6. Beskrivning av behov av att studera vänstersvängande fält åt väster på Hamngatan från Kv Herkules. Sida 28.
7. Text om backningsrörelser och avfallshantering revideras på sida 28. Diagram för avfallshantering tillförs. Sida 29.
8. Tillgänglighetskraven kommer att förstärkas, plattformshiss för personer med nedsatt funktionsförmåga, barnvagnar och cykel ritas in för att tillgängliggöra den gröna innergården från bruksgatan. Bildtext under parkeringsdiagram tillförs. Sida 29, 53.
9. Bild på C.B. Friisgatans framtida utformning revideras med platsättning istället för smågatsten. Sida 31, 76.
10. Cykelparkeringplatser i bottenplan ändras till att vara tempererade, ej uppvärmda. Sida 36, 37.
11. Podiumnivå ändras från + 18.20 till + 18.40, Sida 47.
12. Antydning om nytt rådhus i bildtext tas bort och ersätts med centrumfunktion. Sida 49
13. Slutsatser från Styr- och ledningsgruppmöte 5, 2015-11-19 tillförs. Sida 62.

1 SYFTE & BAKGRUND	6
Läge och markförhållanden	6
2 FÖRSLAGET I KORTHET	7
Rörelsemönster	8
Funktioner	9
Kulturmiljö	11
3 FÖRUTSÄTTNINGSOVERSIKT	13
Fördjupningen av översiktsplanen för Trelleborgs stad	14
Pågående arbete inom kommunen	15
Gällande detaljplan, riksintressen, miljöbedömning, arkeologi, risk	16
Process för framtagande av planprogram	17
Beskrivning av kvarteret idag	18
4 ANALYS & FÖRSLAG	23
Rörelsemönster, trafikplanering & Parkeringsköp	23
Gångtrafik och pärlband av platser; Olof Palmes plats, Rådhusparken, Rådhusplatsen, Rådhusorget	24
Logistik, transporter, sophämtning och räddningstjänst	28
Biltrafik och tillgänglig parkering	29
Omgivande gaturum; Hamngatan, Kontinentgatan C.B.-Friisgatan	30
Parkeringsstrategi, parkeringsköp, etapptänk	33
Cykeltrafik, cykelparkeringsnorm och uppvärmda parkeringsplatser	36

ANALYS & FÖRSLAG FORTSÄTTNING

Skala & Platsförankring	38
Begrepp	39
Siktlinjer	40
Platsförankring	42
Skala	43
Skugga	46
Vistelseyta & "Grönköp"	51
Grön innergård – "grön-köp"	52
Barnperspektiv och barns perspektiv	52
Sociotop – biotop	53
Klimatanpassning	54
Grönytefaktor	54
Byggnadsteknik	54
Grön och blå plan	55
Ekosystemtjänster	56
Ljudmiljö	57
Ambitionsnivå och genomförande	61
Beskrivning av kvarteret i framtiden	62
Tidplan	64
Relationsdiagram	65
Konsekvensbeskrivning - koppling till Fördjupningen av översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025	67



G5. Gestalta bebyggelse i mänsklig skala med hög arkitektonisk ambition.

Genomförande av strategier beslutade i Fördjupningen av översiktsplanen för Trelleborgs stad.

Syfte

Huvudfrågor i planprogrammet är att ange förutsättningar, mål och riktlinjer för Trelleborgs första finrum efter Centralstationens öppnande.

Områdets potential - vilka funktioner ska ta kommunens största parkeringsytas plats, 100m från Centralstationen? Relation till läge, kulturmiljö och grönstruktur.

- Definition av boendekvalitéer - tillgång till grön utemiljö, skala, ljudmiljö.
- Konsekvenser av ändrad syn på resande - förslag till en sänkt p-norm samt möjlighet till p-köp.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 10 § 10 § Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanarbetet, ska kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program.



Abitares ansökan om planändring 2013-03-05. Illustration: Lloyds arkitektkontor.

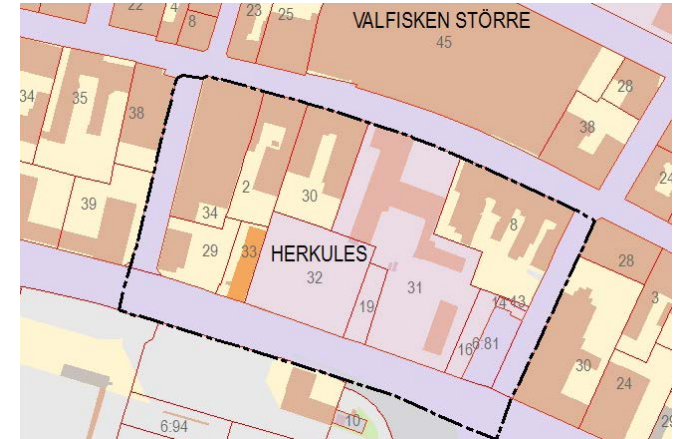
Bakgrund

Abitare fastighetsutveckling AB och Lloyds arkitektkontor AB har vid två tillfällen inkommit med ansökan om detaljplan 2012-06-05 och 2013-03-05. Den senaste ansökan kompletterades med bevarande av Thelinska magasinet som de avser att bygga om till saluhall. Mc Donald's byggnad föreslogs rivas och ersättas med en byggnad med 150 bostäder ovanför ett bottenplan med servicefunktioner. Parkering föreslogs lösas i grannkvarteret Oden med ett parkeringshus för ca 300 parkeringsplatser. Bostäder illustrerades söder om rådhuset. *Dessa ingångsvärden har förändrats.*

Trelleborgs kommun har under årens lopp fört olika diskussioner om om- och tillbyggnad av rådhuset bl a en ny fullmäktigesal söder om befintlig byggnad.

2013-11-05 Samhällsbyggnadsnämnden tog beslut om

- att ta fram ett planprogram för hela kvarteret
- att tillsätta en styrgrupp då planområdet är komplext och karaktärsskapande.



Markägokarta, lilafärgad yta är i kommunal ägo

Läge och markägoförhållanden

Planprogrammet för "Rådhuskvarteret" avgränsas av Kv Herkules omgivande gator: C.B.-Friisgatan, Hamngatan, Kontinentgatan samt Algatans södra fasader.

Fastigheterna i väster; Herkules 2, 29, 33 och 34 ägs av Abitare fastighetsutveckling AB.

Fastigheten väster om Rådhuset; Herkules 30 ägs av Nilpat AB.

Fastigheterna Herkules 19, 31, 32 m fl ägs av Trelleborgs kommun.

Fastigheten i öster; Herkules 8 ägs av Trelleborgshem.

Planområdet utgör 2,9 ha, varav 2,2 ha inom kvartersmark.



Förutsättningar

Genom att prioritera fotgängare inom centrumzonen (mellan C-B-Friisgatan och Kontinentgatan) och flytta befintlig besöksparkering och dessutom, via p-köp, flytta hela kvarterets genererade parkeringsbehov utanför kvarteret skapas nya möjligheter för disponering av kvarteret.

Värnas

- 1800-talsbebyggelse och grönyta värnas och synliggörs: Garvaregården, Thelinska magasinet, Rådhusets huvudbyggnad samt Olof Palmes plats, Rådhusparken, Rådhusplatsen och Rådhusstorget.
- Algatans funktion som gågata prioriteras. Transporter ska kunna angöra lastzoner under överskådlig tid.

Nyttillkomna funktioner

- Nya stråk genom kvarteret.
- Ca 130 bostäder.
- Ca 12 500 kvm kontor.
- Ca 1500 kvm handel & restaurang.
- Ca 2000 kvm upphöjd innergård via ”grön-köp”.
- Tillgängliga bilparkeringsplatser, uppvärmda cykelparkeringsplatser.

Rörelser och stråk

Kvarteret ligger precis mitt i centrum, på ”rosa mattan”, där gångtrafik har företräde framför övriga trafikslag. Kvarterets platser och stråk i markplan är tillgängliga för allmänheten.

Genom att frilägga den gamla rådhusbyggnaden erbjuder kvarteret ett gent upplevelserikt stråk mellan Trelleborgs Centralstation och Alkatan med Valens köpcentrum. Mellan C. B.-Friisgatan och Kontinentgatan plattsätts ett öst-västligt stråk genom kvarteret.



TECKENFÖRKLARING

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| Prioriterat fotgängarstråk | Prioriterad cykelväg |
| Prioriterad fotgängarzon | Busslänken |
| Viktig målpunkt i centrum | Bytespunkter |
| Centralstation | Parkeringshus |

Utdrag ur Fördjupningen av översiktsplanen för Trelleborgs Stad 2025. Rörelser och stråk.



TECKENFÖRKLARING

- | | |
|--|-------------------------|
| Förutsättningar för handel och service | Viktig samhällsfunktion |
| Viktiga målpunkter och mötesplatser | Skolor |
| Stråk | Samfund |

Planområdet - Trelleborgs mest centrala kvarter - inpassat i Fördjupningen av översiktsplanen för Trelleborgs stads centrumförtättnings analys.

Funktioner - tre zoner

Pärlandet av platser; Olof Palmes plats, Rådhusparken, Rådhusplatsen och Rådhusstorget ska ges en inbjudande utformning som lockar till vistelse.

Bottenvåningarna utmed omgivande gator samt parker och platser inom kvarteret ska innehålla publika funktioner och handel.

Kvarteret kan delas in i tre zoner där olika funktioner dominerar:

Mittzonen med huvudfunktion centrum/kontor

Befintligt rådhus med möjlighet för expansion samt lokaler och restaurang. Ytan söder om rådhuset är en unik möjlig byggrätt på ca 40 x 40 m, ett stenkast från Centralstationen. Då ändamålet vill hållas så öppet som möjligt föreslås byggnaden få en centrumfunktion¹ samt kontor.

Bostäder i form av ca 10 radhus respektive penthouse föreslås på de nya byggnadernas översta plan.

¹ Boverkets definition: ”Med ändamålet centrum menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Där ingår butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell med mera.”

Västra zonen med huvudfunktion handel & bostäder

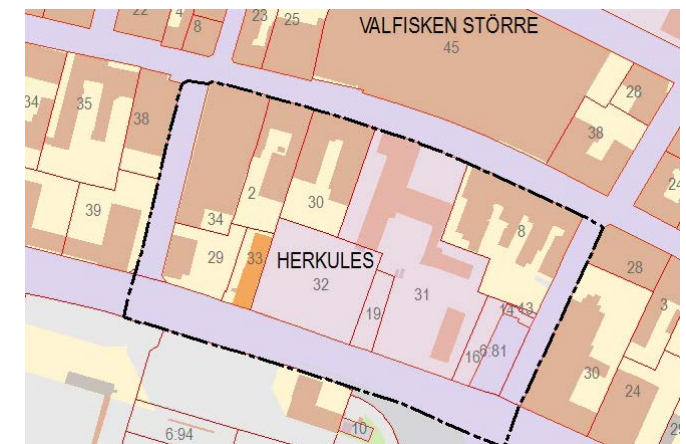
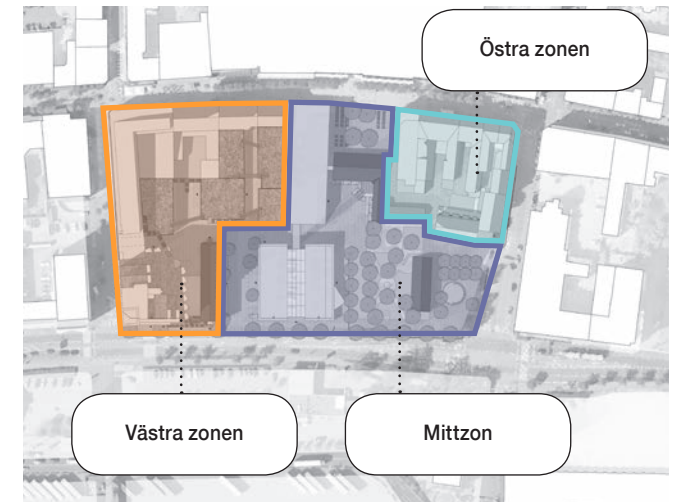
Ett bostadskvarter med handel i bottenplan mot gågatan i norr och en stor innergård sammanlänkad på de befintliga centrala taken ovan handelsytorna.

Västra zonen kan rymma ca 110 nya lägenheter i det höga Abitarehuset i form av äldreboende och boende, samt radhus ovanpå Swedbankhuset. Antal lägenheter beror på hur utformningen av det höga Abitarehuset anpassas till platsen och planprogrammets krav. Bottenplan inrymmer lokaler och restaurang. Thelinska magasinet föreslås som saluhall. I mitten av kvartersdelen föreslås en grön innergård på de befintliga sammanlänkade taken.

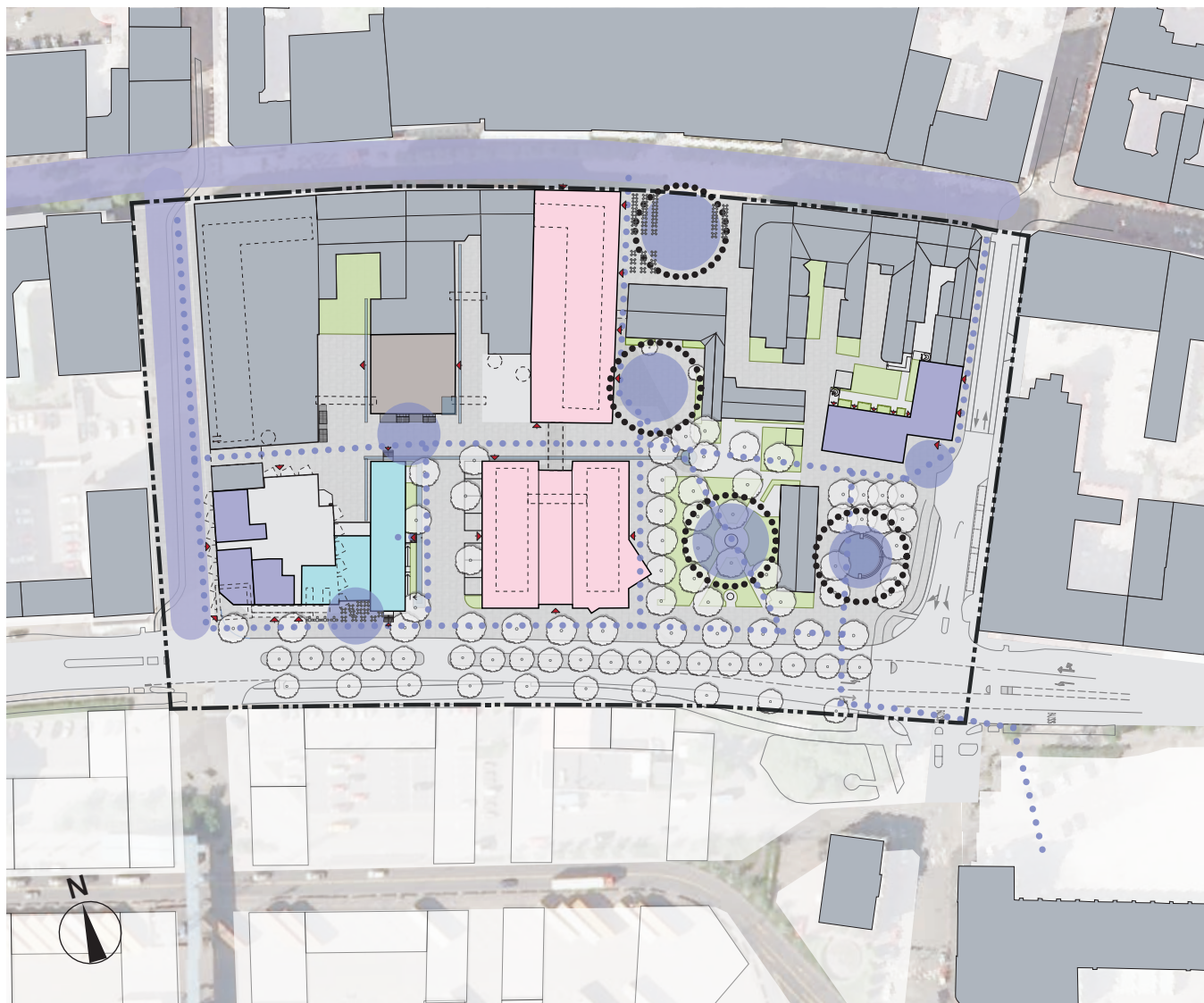
Östra zonen med huvudfunktion handel & bostäder

Trelleborgshems befintliga bostadskvarter föreslås kompletteras med en byggnad som sluter kvarteret mot söder och skapar en innergård. Den nya bebyggelsen rymmer ca 10 nya lägenheter samt lokaler i bottenplan. Rådhusets befintliga östra flygel kan nyttjas som ett fristående kontor eller ändra användning till bostäder.













En marknadsundersökning för Trelleborgs centrum, i enlighet med Fördjupningen av Översiktsplanen för Trelleborg 2025, ska tas fram för att ta reda på behovet, fördelningen och lokaliseringen av kontor/bostäder i centrum.

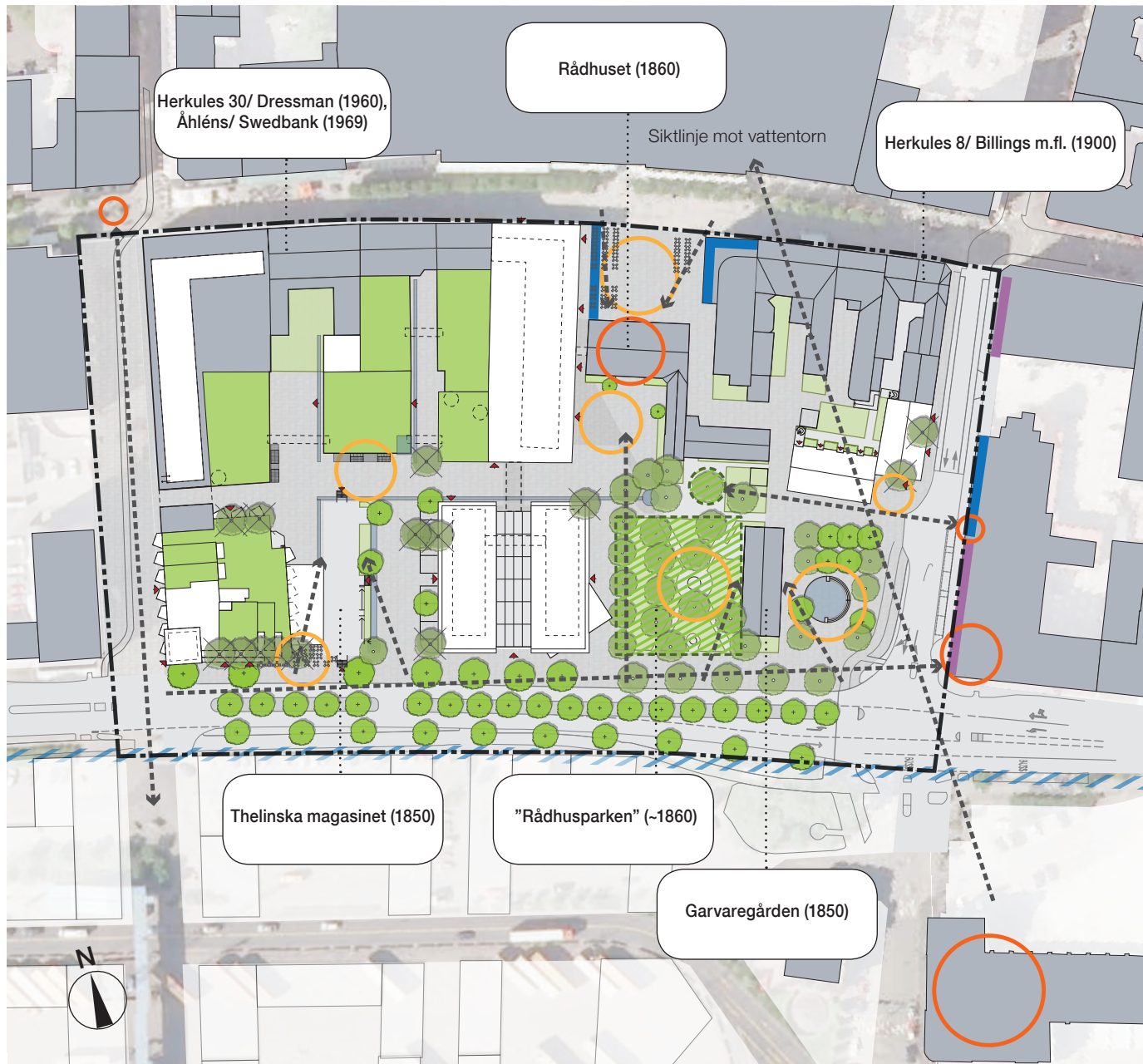


Markägokarta , lilafärgad yta är i kommunal ägo.



Utdrag ur Fördjupningen av översiktsplanen för Trelleborgs Stad 2025, Blandstadens funktioner.

-  Kvartersgräns
-  Handel med bostäder ovan
-  Centrumfunktion/kontor med bostäder på takplan
-  Restaurang/ Saluhall
-  Parkeringshus cykel/tillgänglig bilparkering
-  Befintliga byggnader
-  Framtida projekt "Sjöstaden"
-  Centrumstråk
-  Stråk inom kvarteret
-  Platsbildning
-  "Pärland" av platser
-  Entréer



Kulturmiljö och grönska

Kvarteret ingår i Trelleborgs medeltida stadskropp där Österbäck (ung nuvarande Kontinentgatan) utgjorde gräns åt öster och strandlinjen i söder (nuvarande ung Hamngatan). C.B. Friisgatan var en gränd bland flera nord-sydliga stråk mellan magasinerna vid havet och handelsgatan Alkatan. Bebyggelse, grönytor stråk och siktlinjer som är karaktärsgivande för platen byggnader ska värnas och synliggöras.

Träd som föreslås tas bort och ersätts på annan plats markeras med kryss. Se vidare; Kulturmiljöanalys kvarteret Herkules i Trelleborg 2014-03-26, GOD BOSTAD Kulturmiljökonsult, Trädinventering Herkules Oden 2014-03-28, Parkchef Mark Huisman.

- Bevarandevärd byggnad ur kulturmiljösynpunkt
- Ny byggnad
- Befintlig byggnad
- Grönyta på tak
- Grönyta marknivå
- Värdefull grönyta ur kulturmiljösynpunkt
- Värdefull fasad ur kulturmiljösynpunkt
- Byggnadsvolum med värde för gatubilden
- Siktlinje
- Landmärke
- Plats
- +
 Befintligt träd som tas bort
- Befintligt träd
- +
 Nytt träd
- Fd. strandlinje

Förutsättningsöversikt

- Fördjupningen av översiktsplanen för Trelleborgs stad
- Pågående arbete inom kommunen
- Gällande detaljplan, riksintressen, miljöbedömning, risk, arkeologi
- Risk
- Arkeologi
- Beskrivning av kvarteret idag

FÖRUTSÄTTNINGSOVERSIKT tidigare ställningstaganden



hamnstad möter kuststad

- K2. Bygg bort barriärer i centrum
- K3. Skapa havskontakt i staden
- K4. Skydda mot översvämningar



mångsidig stad möter gemensam stad

- G1. Bygg tät blandstad nära service, infrastruktur och kollektivtrafik
- G2. Förtäta på redan hårdgjord mark
- G3. Planera flyttkedjor för att samla riskverksamheter
- G4. Profitera på havsutsikt i bostäder
- G5. Gestalta bebyggelse i mänsklig skala med hög arkitektonisk ambition.
- G6. Planera stadens ljudmiljöer



sydlig stad möter regional stad

- R1. Satsa på tågtrafiken
- R4. Prioritera trafikslag
- R5. Samla och nyttja parkering



vardagslivsstad möter upplevelserik stad

- U1. Planera attraktiva målpunkter och landmärken i attraktiva stråk.
- U2. Bind samman och synliggör stadens grönytor i gröna korridorer.
- U3. Gestalta genomgående grön boulevard.
- U5. Värdera den biologiska mångfalden och utveckla ekosystemtjänster



historisk stad möter framtidsstad

- F1. Stärk det kulturhistoriska arvet
- F2. Stärk centrumhandeln
- F6. Planera för kvalificerade arbetsplatser, innovation och forskning

Fördjupningen av översiktsplanen för Trelleborgs stad, antagen av KF 2014-05-26.

Målbilden av Trelleborg - som en hamnstad där kusten är tillgänglig för befolkningen, Sveriges sydligaste stad som tar plats i regionen, en stad där vardagen är upplevelserik för medborgarna, en mångsidig stad där alla känner gemenskap, en stad som tar vara på sin historia och vet att det gör Trelleborg unik in i framtiden - ska genomföras med ett batteri av fem gånger sex strategier.

19 av Fördjupningen av översiktsplanens 30 strategier berör Rådhuskvarteret och illustreras i detta planprogram.

Förslagets täthet i förhållande till Fördjupningen av översiktsplanen

Fördjupningen av översiktsplanen föreslår en förtätningsgrad i centrumlägen på 145 lägenheter / ha.

Eftersom kvarteret redan innehåller en befintlig struktur med kulturbyggnader och grönska och förslaget föreslår en större andel arbetsplatser för att nyttja läget i närheten av Centralstationen blir boendetätheten lägre än vad som antagits i Fördjupningen av översiktsplanen.

(130 nytillkomna + 54 befintliga lägenheter) / 2,2ha
kvartersyta = 84 lägenheter/ha

Pågående projekt med anknytning



R1. Satsa på persontågtrafiken
Trelleborgs Centralstation - stadens
framsida i december 2015.



Trelleborgs Centralstation invigning
13 dec 2015 Projektledning Tekniska
förvaltningen.



Parkeringsstrategi för Trelleborgs kommun
Ksuppdrag 2013-11-27 Projektledning
Samhällsbyggnadsförvaltningen.



Hållbart resande Ksuppdrag 2015-02-04
Projektledning Kommunledningen.



G2. Förtäta på redan hårdgjord mark
Inom gångavstånd, 1km (770 m fågelvä-
gen) från Centralstationen möjliggörs
exploatering av ca 16 ha blandstad, varav
ca 10 ha tack vare hamnens flytt.



Riktlinjer för bostadsförsörjning
Ks-uppdrag 2014-04-02.
Projektledning Kommunledningen.



Rådhusets kundservice nystart 2013
Projektledning Kommunledningen.



Rådhuset - förslag på ett modernt och
tillgängligt rådhus med bra arbetsmiljö och
energieffektiva lösningar, KF 2015-01-26.
Projektledning Kommunstyrelsen.



K4. Skydda mot översvämningar
Dagvattendammar inom hamnut-
byggnadsområdet avlastar östra delen
av Trelleborgs dagvattennät, från
C.B.-Friisgatan och österut.



Dagvattendammsutbyggnad Ksuppdrag
2014-01-27 Projektledning Trelleborgs hamn
AB.



Inventering och klassificering av tätortsnära
marker. Ksuppdrag 2014-01-08.
Projektledning Samhällsbyggnads-
förvaltningen.

FÖRUTSÄTTNINGSOVERSIKT tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (1969) medger byggrätt i tre våningar. Thelinska magasinet är q-märkt. I västra delen föreslås en kvartersstruktur med bostäder/handel kring en stor grön innergård på terrassplan och på bjälklag över underjordiskt garage runt Thelinska magasinet. I öster är byggrätten inte preciserad i yta utan betecknad med A - byggrätt för kommunalt ändamål. Utfartsförbud utmed Hamngatan.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse kustzon men bedöms inte påverka riksintresset då marken är tagen i anspråk av stad och detaljplanerad.

Miljöbedömning

En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL bedöms inte behövas.

Arkeologi

Hela kvarteret ligger inom fornlämning 19, Trelleborgs stad. ”Enligt länsstyrelsen krävs inga arkeologiska insatser i det aktuella området”. Kulturmiljöenheten på Länsstyrelsen (2014-02-11) drar slutsatsen ”att möjligheten för bevarade fornlämningar som kan komma att kräva omfattande arkeologiska insatser blir större ju längre norrut man kommer i kvarteret.” Tidigare arkeologisk utredning, förundersökning och slutundersökning har utförts för fastigheten Herkules 29.

Risk

Miljöprov

På Herkules 29 låg tidigare en bensinmack. När Mc Donald's byggde sitt tvåvåningshus gjordes en markundersökning. Ytterligare prover ska tas för att kunna utvärderas mot moderna krav under detaljplanearbete. Saneringsnivå för känslig bebyggelse d v s bostäder ska uppnås.

Verksamhet med skyddsavstånd

Avtalet med drivmedelsstationen Q8 söder om Hamngatan har sagts upp och marken ska återställas, sanerad för känslig bebyggelse, till dec 2015, då ytan först kommer att nyttjas för pendlarparkering till Centralstationen.

Invid drivmedelsstationen ligger en pumpstation för kommunens spillvatten som behöver utredas i detaljplaneskedet.



Gällande detaljplan antagen 1969.

Stygruppsmöte 1
2014-04-04

Stygruppsmöte 2
2014-04-28

Stygruppsmöte 3
2014-10-03

Stygruppsmöte 4
2015-04-23

Stygruppsmöte 5
2015-11-19 se sida 64

KULTURMILJÖ

GRÖNSTRUKTUR

ARKEOLOGI

- Besöksparkering flyttas utanför planområdet
- Q8 flyttas innan inflyttning till bostäder
- Planprogrammet ska presentera motiverade avsteg från parkeringsnorm

TRAFIKANALYS
av omgivande gaturum

TRAFIK
Räddningstjänst,
Avfallshantering, Logistik

- Rådhuset - stråk
- Arbetsplatser/kontor huvudfunktion för yta söder om rådhuset
- Möjlighet till stråk - genom rådhusfunktion intressant
- Skala
- Planprogrammet ska presentera motiverande täthet och hushöjder
- Höghus i korsningen C.B.-Friisgatan ska utredas

SKUGGSTUDIE

BULLERUTREDNING

PARKERING

BARN & UNGA

- Olof Palmes plats ska stärkas
- Skala Trappning av Abitarehus viktig
- Thelinska magasinet ska ta plats
- Visa skyline
- Grönköp - viktigt med ytor för vistelse som är soliga
- Tekniskas hus rumsbildare
- Parkering via p-köp kan lösas i steg utanför kvarteret

Skala och platsförankring

- Principen vattentornets kröningslinje ska respekteras, ovan kröningslinje får torn/ penthouse finnas.
- Principen podiumnivå från Swedbank ska respekteras
- Horisontalplan - var 3:e till var 5:e våning ska horisontalplan framträda

Rörelsemönster, trafikplanering & parkeringsköp

- ger flexibilitet till val av funktioner inom kvarteret
- ställer krav på andra kriterier för att säkra skala
- ställer krav på cykelparkering
- ställer krav på tillgänglig parkering
- ställer krav på friyta och utformning av rummen mellan husen.

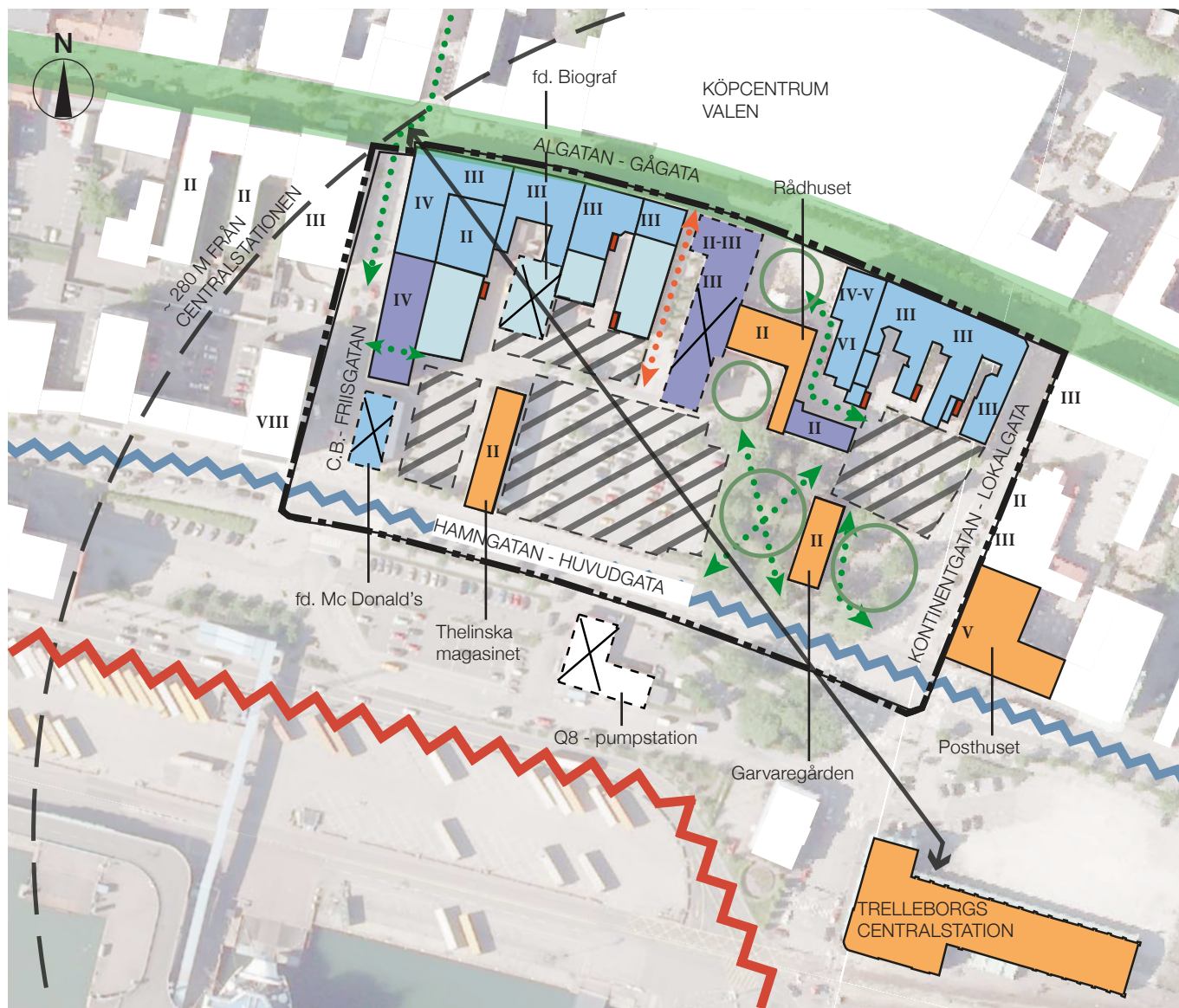
”Grön-köp”

- En grön vistelsemiljö ska finnas i anslutning till boendemiljön. 'I anslutning till' definieras som tillgänglig utan att behöva korsa av fordon trafikerad yta.
- Minst 5 definierade sociotoper ska finnas för etableringar över 10 lägenheter

Ambitionsnivå

- Entréer med omsorg i detaljningsnivå
- Ytskikt med mänskligt fokus (parkeringsköp)
- Entréplan utmed handelsstråk, ljus
- Grönska ska ges möjlighet att växa på väggar, stråk
- Utsiktsmöjlighet skall ivaratagas, burspråkskrav minde lägenheter

FÖRUTSÄTTNINGSOVERSIKT Beskrivning av kvarteret idag



Analyskarta

-  Ljudmiljö som kräver åtgärd
-  Ljudmiljö som kräver åtgärd
-  Stråk att värna/förstärka
-  Otryggt stråk
-  Otrygg parkering utan gångbanor
-  Byggnad 1800-tal
-  Kontorsbyggnad offentlig tillgänglig bv
-  Handel bv, bostäder ovan
-  Handelsbyggnad med platt tak + 8,25 m
-  Byggnad som rivs
-  ~280 meter från Centralstationen
-  Plats att värna
-  Kvartersgräns
-  Gågata
-  Inlastningskaj
-  Våningsantal

Analys - baksida

Planområdet sett från Hamngatan domineras av ”baksida” i funktion och gestaltning.

- Servicefunktioner till Alгатans handelsstråk i form av lagerlokaler, asfaltsytor med parkeringsplatser och lastkajer.
- Rådhusets kontorsdel från 1960-talet skymmer det gamla Rådhuset och vetter med blank fasad och en brandtrappa mot söder. Denna del föreslås rivas.
- Thelinska magasinet nyttjas av en nattklubb
- Garvaregården nyttjas av ett café samt av kommunen för kontor.

Trygghetsvandring



Räddningstjänsten arrangerade en trygghetsvandring 2014-09-30 med avsikt att identifiera otrygga platser i närhet av Trelleborgs Centralstation inför öppningen dec 2015. Representanter från tekniska, samhällsbyggnad, kommunledningen m fl uppmärksammade att:

- Gångstråken genom kvarteret är brutna av parkeringsytor som saknar gångstråk och upplevs otrygga.
- Släppan mot Algatan väster om kommunhuset är fönsterlös och upplevs otrygg.

- Utfarten mot Hamngatan öster om Thelinska magasinet har dålig sikt och upplevs otrygg.
- Miljön kring Hamngatan upplevs bullrig och är dominerad av biltrafik och ljud från hamnens verksamhet.
- Rådhusparken nyttjas inte av särskilt många människor.
- Olof Palmes plats avskärmas av häckar.
- Mc Donald's som samlingsplats för stadens ungdomar har flyttat till utkanten av centrum.

Barn & Unga

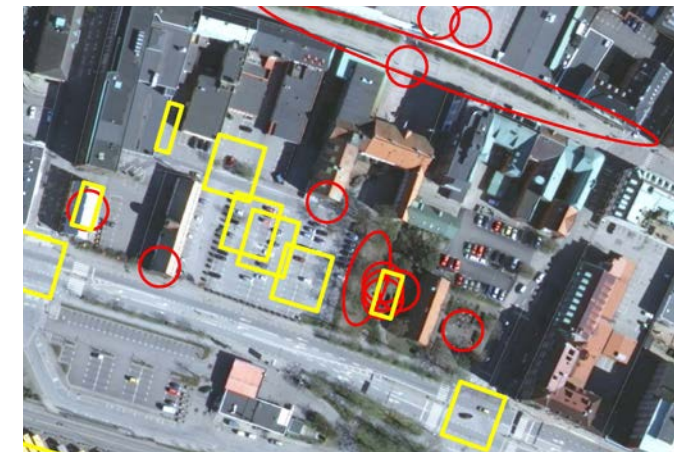
Under en workshop, sep 2014, identifierade elever från Liljeborgsskolan:

- De bästa platserna i kvarteret 
- Platser jag inte vill vara på 

Eleverna svarade på frågor om vad som är viktigt att tänka på när man bor i höga hus och vad de vill göra på fritiden med olika personer de tycker om; kompisar, syskon, mamma, pappa, mor- eller farföräldrar. Vatten, gröna väggar och platser för cykling och parcour efterfrågades. Att vara högt upp i på kommunhusets räddningstrappa var också spännande.

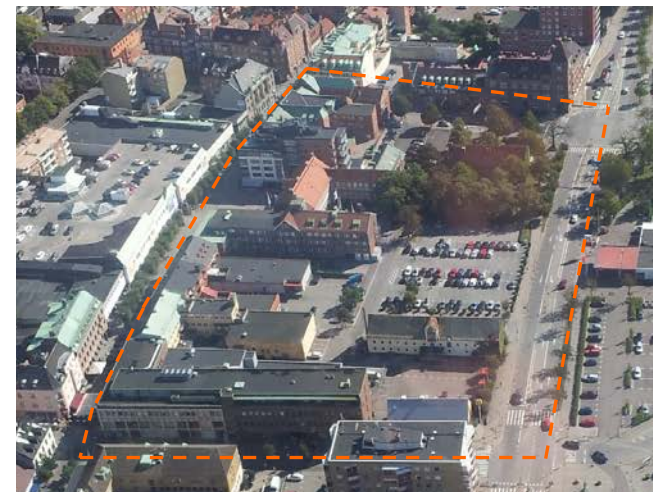


Fontänen i Rådhusparkern, en favoritplats bland Liljeborgseleverna.



Liljeborgselevernas analyskarta.

FÖRUTSÄTTNINGSOVERSIKT beskrivning av kvarteret idag



Inom kvarteret finns 2015

Stadens största handelsfastigheter, efter Valens köpcentrum, med Åhléns, Lindex och Dressman samt restauranger och service, bebyggelse och grönstruktur från 1850, Trelleborgs kommuns rådhus, kontor och lägenheter.

- | | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------|
| • Trelleborgs kommuns rådhus | 134 arbetsplatser | • Grönyta | 1740 kvm |
| • Kontor/Handel | 100 arbetsplatser | • Parkeringsyta logistik (asfalt) | 7150 kvm |
| • Bostäder | 54 lägenheter | • Markparkeringsplatser | 127 p-platser |
| • Invånare | 123 invånare | | |

Fotoöversikt - Stråk och baksidor



Stråk



"Släppan" mellan Lindex och Rådhuset upplevs otrygg med fönsterlös fasad respektive tomt hus efter kontorstid, avslutas i söder i en parkeringsplats utan gångstråk.



Trelleborgs "mews" fin bruksgata mellan Rådhuset och Trelleborgshem. Räddningsvägen är utformad med omsorg om markbeläggning och belysning.



Vy mellan Garvaregården och Rådhuset med svarttall i blickfånget och fortsatt möjlighet att röra sig genom kvarteret över parkeringsytor.

Baksidor



Lindex lastkaj sett från Hamngatan. Bostäder en trappa upp har en fin terrass ovan lagerlokalen. Parkeringsplatserna i förgrunden föreslås "kläs in i grönskande väggar och tak att vistas på.



Rådhuset sett från Hamngatan. Lindallén leder från Hamngatan till en avsläppningsyta. Den västra flygeln föreslås rivas och byggrätt styrs västerut för att skapa ett stråk utmed Rådhusets huvudbyggnad.

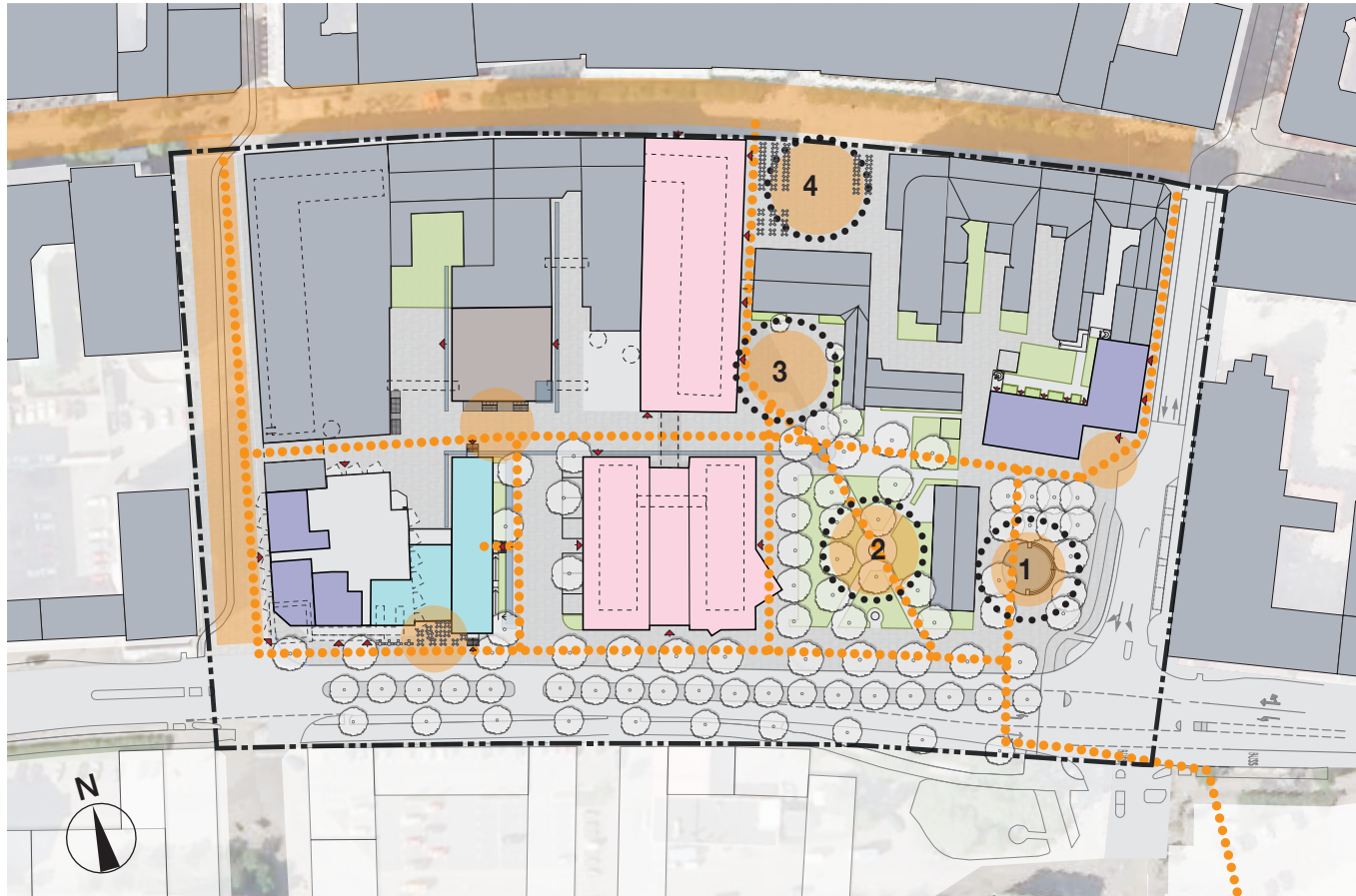


Trelleborgshems spännande gavlar med fina tegeldetaljer. Bostadsgården föreslås slutas med bebyggelse i 3 våningar - som ansluter till Garvaregårdens skala.

Rörelsemönster, trafikplanering & parkeringsköp

- Gångtrafik och pärlband av platser; Olof Palmes plats, Rådhusparken, Rådhusplatsen och Rådhusorget
- Logistik; transporter, sophämtning och räddningstjänst
- Biltrafik; angöring och tillgänglig parkering
- Omgivandegaturum; Hamngatan, Kontinentgatan och C.B.-Friisgatan
- Parkeringsstrategi; parkeringsköp och etappgäng
- Cykeltrafik; cykelparkeringsnorm och uppvärmda parkeringsplatser

Rörelse markplan - GÅNG - ett pärlband av platser



- Handel
- Centrumfunktion/kontor med bostäder på takplan.
- Restaurang/ Saluhall
- Parkeringshus, hcp & cykel
- Befintliga byggnader
- Framtida projekt "Sjöstaden"

- Centrumstråk
- Gångstråk
- Platsbildning
- "Pärlband" av platser
- Entré

1. Olof Palmes plats
2. Rådhusparken
3. Rådhusplatsen
4. Rådhusorget

Utformning för gående

Att kvarteret välkomnar gående förbipasserande ska inte gå att ta minste på. Vardagsupplevelsevärdena är stora bland kulturhistoriska byggnader, uppvuxna träd och i framtiden omsorgsfullt utformade platser.

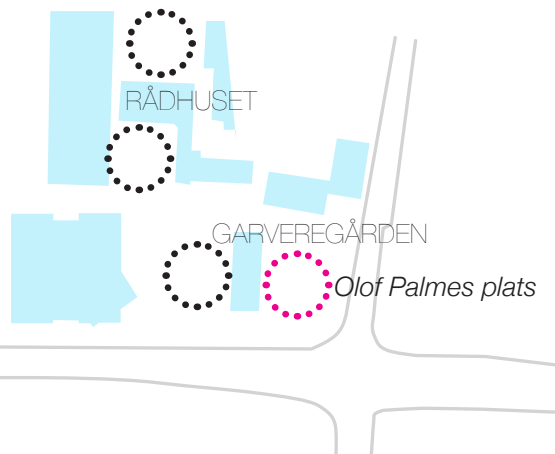
Alla nytillkomna byggnader har aktiva, tillgängliga bottenplan och fasader mot gator, torg och passager.



Vy från Trelleborgs Centralstation mot Olof Palmes plats, vattentornet är synligt att orientera sig mot.

Ett pärlband av platser - Olof Palmes plats

Olof Palmes plats är det första resenärer från Centralstationen möter när de vänder sig mot Trelleborgs centrum. Trelleborgshems hus och Garveregården får fina cafélägen mot den soliga platsen. Utformningen ska inbjuda till att stanna upp och gärna till lek. Som kvarterets lägsta punkt inspirerar konceptet ”kaffegrotta”, en nedsänkt avgränsning mot trafiken (istället för mot vinden) samtidigt som utblick erbjuds.



TRELLEBORG
CENTRALSTATION



Referens från Västra Hamnen i Malmö. Olof Palmes plats är kvarterets lägsta punkt och ”kaffegrottan” kan översvämmas vid skyfall. Olof Palmes plats idag th.



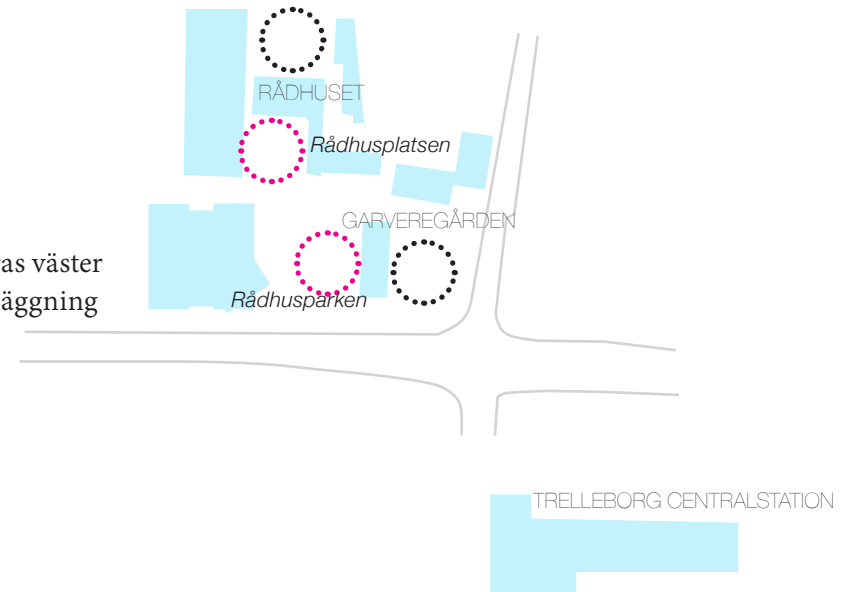
Olof Palmes plats i framtiden - en nedsänkt plats för lek och vistelse.

Ett pärlband av platser - Rådhusparken

Rådhusparken framhävs då ett nytt stråk lockar folk att gena igenom och uppleva parken med ginkoträd, fontän och lindallé.

Ett pärlband av platser - Rådhusplatsen

Rådhuset framhävs då ett nytt stråk etableras väster om huvudbyggnaden. Omsorg om markbeläggning och cykelparkeringsplatser.



Rådhusparken framhävs genom nytt stråk mot Algatan.



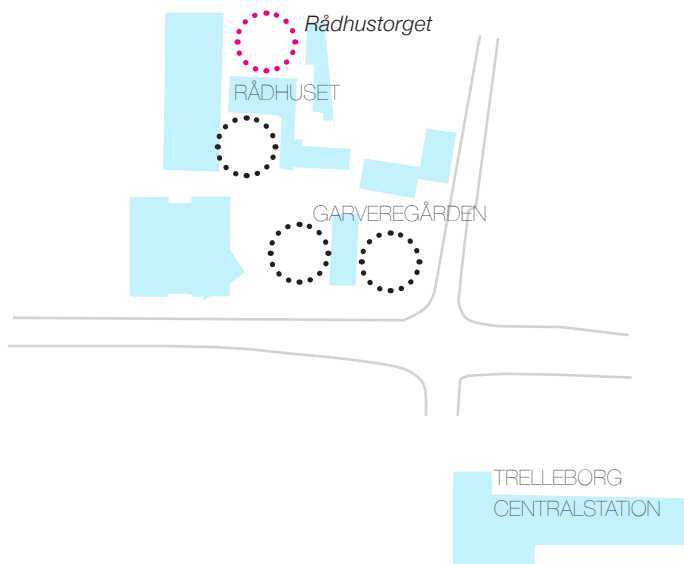
Rådhusplatsen blir en central, solig mötespunkt i kvarteret.



Västra flygeln föreslås rivs. Ny byggnadskropp placeras så att en ny attraktiv och tillgänglighetsanpassad passage skapas mellan Centralstationen och Algatan. Byggnaden utformas med ett aktivt tillgängligt bottenplan.

Ett pärlband av platser - Rådhusorget

Rådhusorget blir ett restaurangtorg utmed Alгатans gågata. Platsen har sol större delen av dagen då ny byggrätt föreslås i tre våningar med indragna radhus på taken. Genvägen till stationen väster om rådhuset är upplyst av verksamheter i bottenplan och uppe på taken lyser det i fönstren från bostäderna olika tider på dygnet.



Rådhusorget med ny kontorsbyggnad som tillåter lokaler i bottenplan och öppnar upp en trygg passage längs med västra gavlen på rådhuset.

Trafikanalys

WSP har tagit fram en trafikanalys för planområdets påverkan på omgivande gatunät samt kvarterets interna trafikrörelser, 2014-06-06. Trafikrörelser genererat av kvarteret bedöms ringa och inte påverka omkringliggande gator och styr inte utformningen av kvarteret. Utfarter kan placeras ut mot Kontinentgatan och Hamngatan. C.B.-Friisgatan utformas för gångtrafik men tar emot behörig trafik till garage och hotell.

Omgivande gator

C.B.-Friisgatan, lokalgata och gångfartsområde < 50 fordon/ årsmedeldygn (uppskattad siffra av planförfattaren).

Kontinentgatan, lokalgata
5000 fordon/ årsmedeldygn.

Hamngatan (riksväg 9), huvudgata,
15 000 fordon/ årsmedeldygn, 2013.
10% av trafiken är genomfartstrafik, resterande del har måltrafik i Trelleborgs centrum. (Planprogram för Östlig stadsgata 2013).

Trafikverket har meddelat att fortsatt ombyggnad av riksväg 9, väster om Trelleborgs Centralstation, är en kommunal angelägenhet, som Trafikverket inte har synpunkter på eller ser sig som ansvarig för. Hastighetsplanens föreslagna hastighet på 40 km/h har verkställts via skyltning april 2015 men medför

Riksväg 9 är en farligtgodsväg för måltrafik. En riskutredning kommer att tas fram under detaljplanearbetet.

behov av ombyggnation för att kunna efterlevas.

Interna trafikrörelser inom kvarteret

Varutransporter är tillåtna på C.B. Friisgatan och Algatan kl 06-11. Fastighetsägarna har tryckt på att behålla möjligheten att leverera varor till befintliga lastkajer i kvarterets mitt. Inom västra zonen till nuvarande Åhléns (18 m lastbil 2 ggr/dygn), Dressman (18 m lastbil 1g/dygn) och Lindex (18 m lastbil 1g/dygn), inom östra zonen till Billings konditori och Sörensens blomsterbutik (9 m bil ca 4 ggr/dygn). Den centrala rådhusdelen med uppvuxen historisk park har idag inte någon lastkaj.

Logistik, avfallsbil och räddningsfordon föreslås få tillgång till kvarterets hjärta via ett ombyggt internt gaturum med referenser till engelska "mews" - en bruksgata med vistelsekvalitéer. En sådan bruksgata, med plattbelagd omhändertagen yta, finns redan i kvarteret mellan A9 och östra delen av rådhuset som är gestaltad som en smitväg för gående och samtidigt fungerar som räddningsväg. Se bilder av stråk sid 21.

Avfallsenheten (avstämning 2014-05-06) är lösningsinriktad inom befintlig bebyggelse. Först sågs hämtning utmed huvudgator – utan backningsrörelser som en möjlighet men alternativet med nyttjande av östra och västra delarna av den föreslagna interna bruksgatan – med backningsrörelser var att föredra då brukare får närmare till sina respektive kärl och renhållningspersonal kommer bort från huvudvägnätets större trafikflöde.

Behov av vänstersvängande fält när man kör väster ut på riksväg 9 kommer att arbetas in under detaljplanearbetet.

Varje fastighetsägare ska ha ett miljöhus, att dela har visat sig problematiskt. (Sopbil dim 9,6 m x 2,6 m.)

Avfallshantering ska ordnas utan backningsrörelser.

Räddningstjänsten (avstämning 2014-04-24) bevakar sina kriterier om uppställningsplats < 50 m från entré. Räddning med stegbil klaras t o m 23 m över markplan (bröstningshöjd för fönster på ett normalt åtta våningshus). Över 8 våningar krävs åtgärder för utrymning via byggnadens cirkulationssystem med bl a T2 trapphus som innebär en sluss mellan lägenhetsdörr och trapphus. För byggnader över 16 våningar finns ytterligare krav.

Uppföljning: Hållfasthetskrav för den interna bruksgatan sträcker sig in till de lägenheter som inte är nåbara från kvarterets omgivande gatunät. Hus över 8 våningar ska redovisa utökad utrymningsplan.

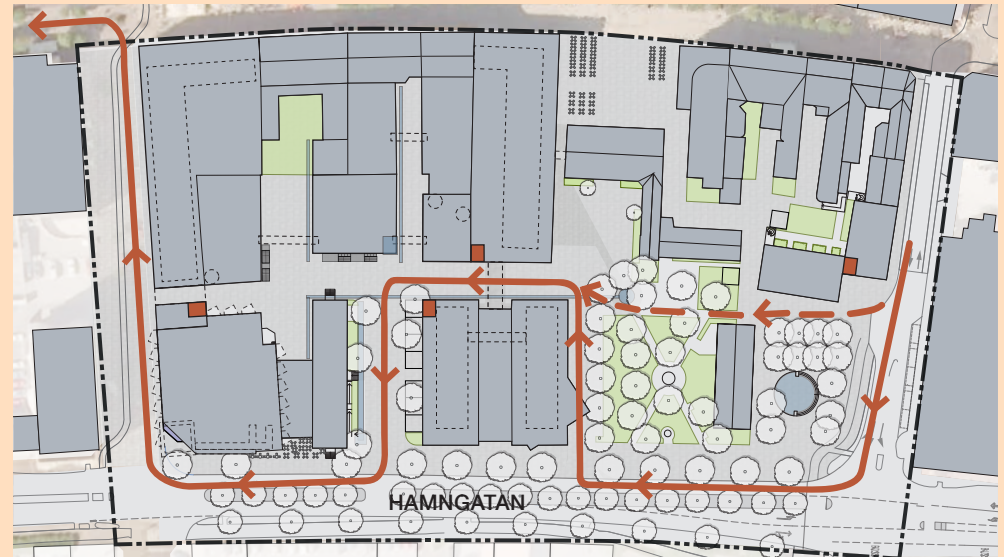
Riktlinjer: Trafikfunktioner är inte styrande för utformning av kvarteret. Funktionerna bör istället anpassas till andra kvalitéer som t ex gårdsmiljöer, parker, uteplatser, vegetation, plats för cykelparkering, lekplatser mm. Samtidigt bör man uppmuntra fastighetsägare att nyttja gågatans logistiktid kl 06-11 (kl 06-09).

Rörelse markplan - TUNG TRAFIK



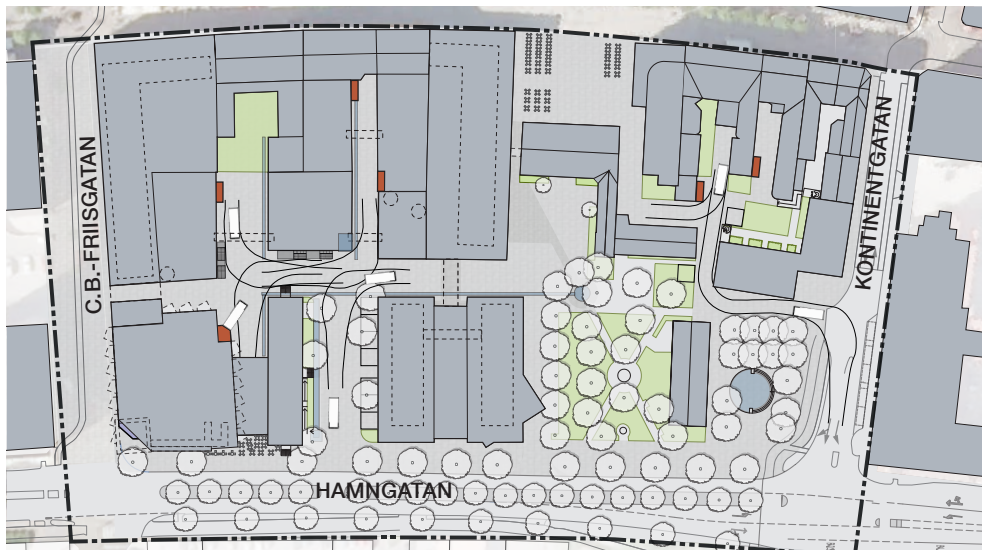
Varuleverans kl 13 en fredagseftermiddag i maj 2015.

Avfallsrum ← Alternativ 1 ← Alternativ 2

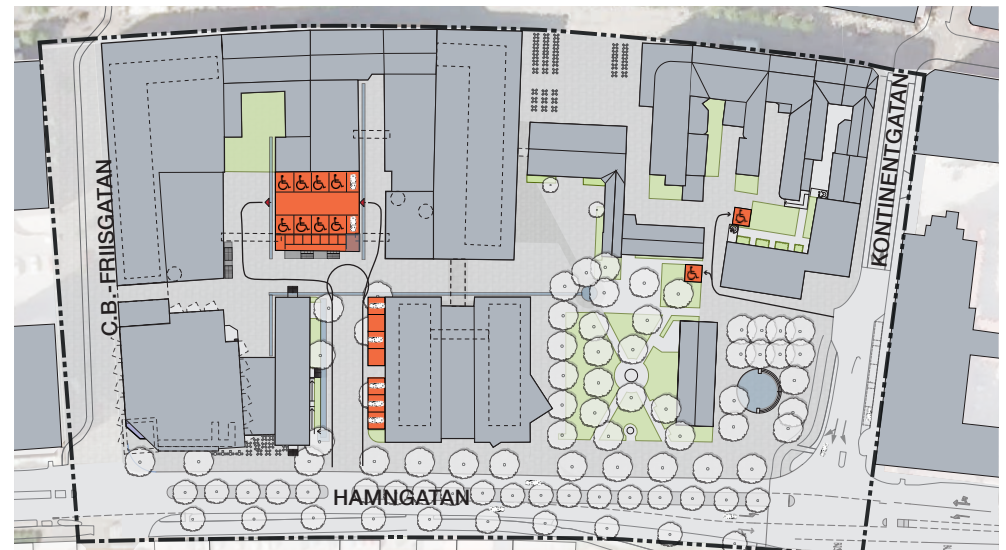


Alternativa rutter utan backningsrörelser för avfallshantering.

Lastkaj



Tillgänglighetsanpassad parkering (Angående personbil - läs avsnitt angående parkering).



Tillgänglighetsanpassad parkering ska inrymmas inom 25 meter från byggnads entréer.

Omgivande gaturum Hamngatan

Hamngatan, idag huvudgata med en fil i vardera riktning, föreslås utveckla sin karaktär av grön entréboulevard. Mittfältet för vänstersvängande trafik föreslås planteras med en trädrad som också ger utformningsstöd för att hålla hastighetsbegränsningen på 40 km/h. Norra trottoaren breddas en aning till 6 m, likt öster om Kontinentgatan. Gaturumsbredden blir i stort sett oförändrad för att möta den höga byggnation som föreslås inom rådhuskvarteret.



- Trottoar
- Prioriterad fotgångarzon
- Körfält
- Refug
- Cykelväg



Hamngatan 2015.

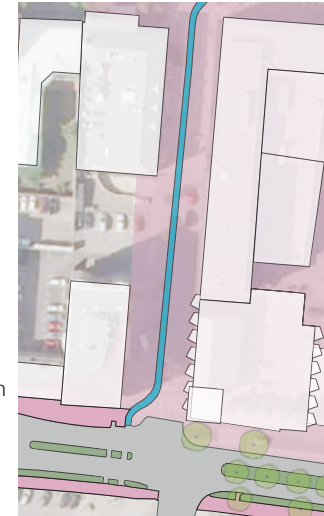


Framtida utformning av Hamngatan. Rådhuskvarteret får ny bebyggelse med inbjudande bottenvåning. Trafikbestämmelse huvudgata, utformas för blandtrafik.

Omgivande gaturum Corfitz-Beck-Friisgatan

C.B-Friisgatan, idag gångfartsområde norr om och lokalgata (30km/h) söder om Swedbank, med en fil i vardera riktning, föreslås utveckla sin karaktär av Trelleborgs nord-sydliga gågata. Gaturummen föreslås plattsättas från fasad till fasad och skyltas som gångfartsområde då trafik till hotellet och befintliga underjordiska garage i Swedbankhuset i öster och kv Oden i väster behöver angöra. När det etableras fler målpunkter söder om Hamngatan kan gångfartsområdet utökas söderut.

- Trottoar
- Prioriterad fotgängarzon
- Körfält
- Refug
- Cykelväg på fotgängarens villkor



C.B.-Friisgatan 2015, flera restauranger har etablerat uteserveringar i kv Oden.



Framtida utformning av C.B.-Friisgatan, nybyggda bottenplan ska ha en inbjudande fasad. Trafikbestämmelse gångfartsområde, utformas som gågata.

Omgivande gaturum Kontinentgatan

Kontinentgatan, idag lokalgata (30 km/h) med en fil i var riktning samt högersvängande fält i södergående körriktning kommer att karaktäriseras av gröna lokalbussar och gående på väg till och från Centralstationen. Karaktären blir gångfartsområde med blandtrafik. Cyklister färdas på en asfalterad "flexyta" i trafiken, som bussar och bilar nyttjar vid mötande trafik. Utmed Olof Palmes plats fångas cyklister upp på en cykelbana inför överfarten över Hamngatan.

* Till Trelleborgs Centralstationen byggs en prioriterad cykelväg med anslutning i Hantverkaregatan.

- Trottoar
- Prioriterad fotgängarzon
- Körfält
- Refug
- Cykelväg
- Befintlig gatsten



Kontinentgatan 2015.



Framtida utformning av Kontinentgatan. Trelleborgshems kvarter avslutas med inbjudande hörn och bottenvåning. Trafikbestämmelse gångfartsområde, utformas för blandtrafik.

Parkeringsstrategi för Trelleborgs stad

En parkeringsstrategiutredning har tagits fram av Trivector Traffic AB, 2013-11-12, i samband med Fördjupningen av översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025. Kommunen har en ambition att främja hållbart resande och kvarteret har stora möjligheter att dra nytta av sitt läge, tvärs över gatan från Trelleborgs Centralstation med tillgång till hela Skånes infrastrukturnät. Boendeparkeringsnormen har setts över, maj 2015, och en fullständig parkeringsstrategi som bl a inkluderar en reviderad norm för arbetstagare och besökare planeras vara klar vid årsskiftet 2015/2016.

Samlad parkering och parkeringsköp (p-köp)

Om samma parkeringsplats kan nyttjas av flera inom dygnets 24h finns mycket plats att vinna. Genom att sätta förutsättningen att all parkering förutom tillgänglighetsanpassad parkering ska lösas via p-köp utanför kvarteret ges förutsättningen för samnyttjande samtidigt som ytan inom kvarteret frigörs för annan användning och kan utformas för den gående människan.

Etapptänk

I Fördjupningen av översiktsplanen föreslås parkeringshus vid stadscentrumsentréerna. Närmsta placering ligger söder om korsningen C.B.-Friisgatan / Hamngatan. I en första etapp kan kommunens parkeringsbolag erbjuda markparkering för boende och arbetstagare inom ett avstånd på 300 respektive 400 meter.

Befintliga parkeringsplatser inom kvarteret behöver ersättas då marken tas i anspråk av ny bebyggelse. Samtidigt tillkommer behov från nya invånare och arbetstagare. Genom samnyttjande kan totalsumman parkeringsplatser minska med ca 30% beroende på den dimensionerande tiden. I rådhuskvarteret är den dimensionerande tiden vardag mellan kl 10-16. Kontor samverkar t ex bra med butiker.

↓ DIMENSIONERANDE TID

Beläggning i procent				
	Vardag	Fredag	Lördag	Natt
Kategori	10-16	16-19	10-13	
Bostäder	%	%	%	%
Boende	55-75	55	50	80-90
Besökande	30	70	40	50
Kontor	60-80	20	10	10
Butiker	40	80-90	100	-
Industier	60-80	10	5	10
Skolor	90	10	5	-
Hotell	50	50	30	80
Restaurang	75	40	60	-
Samordning = Samnyttjande				

Samordningsvinster - Tabellen visar hur stor del av det totala behovet av parkeringsplatser för respektive kategori som nyttjas under vilken tid. T ex är det enda parkeringsbehov som nyttjas 100 % någon tid butiker på lördagar och då nyttjar kontoren endast 10 % av sitt totala parkeringsbehov.



Parkeringsstrategi - Större parkeringshus eller platser lokaliseras vid angöring till centrum och Centralstationen.



P-köp för boende och arbetstagare inom 300 m respektive 400 m från respektive fastighet.

Boende, arbetande och parkeringsplatser inom rådhuskvarteret idag

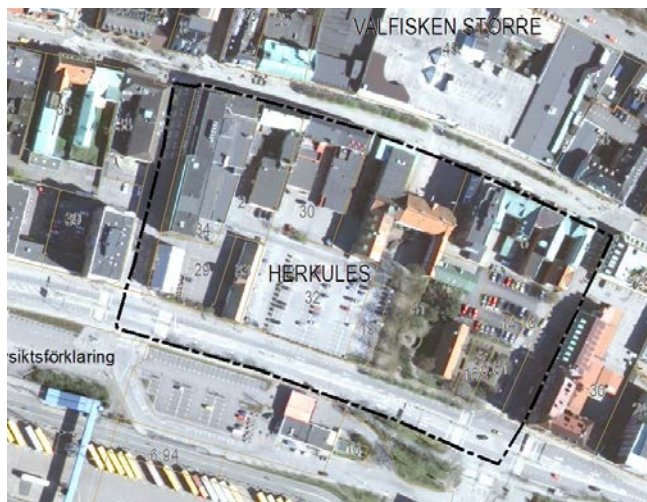
Inom Rådhuskvarteret bor det 123 personer mellan 0 och 89 år, okt 2014. Alla bottenplan i kvarteret nyttjas för lokaler för handel eller kontor som nås från Trelleborgs huvudhandelsstråk Algatan respektive C. B.-Friisgatan och Kontinentgatan. Dessutom finns rådhuset inom kvarteret med 138 anställda, april 2014.

Plankontorets praelev gick kvarteret runt och ställde frågor till företagen inom kvarteret angående antalet anställda och arbetspendlarvanor, april 2014.

Uppskattat antal anställda uppgick till ca 240 personer fördelade på ca 70 anställda i västra kvarteret, 138 anställda i rådhuset och ca 30 anställda i östra delen av kvarteret.

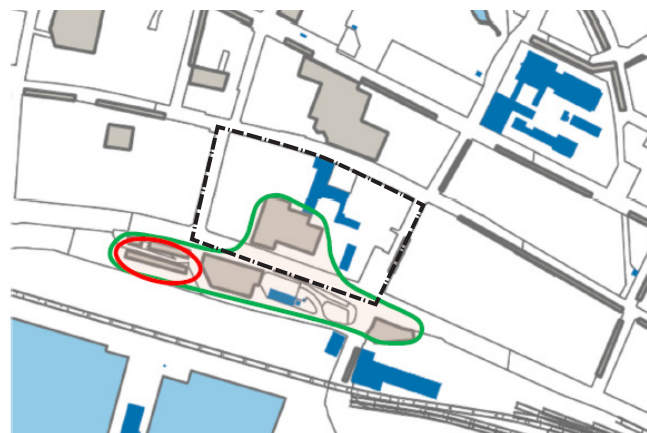
Även idag används parkeringsköp d v s att kvarterets behov av parkering löses genom att köpa plats i ett annat kvarter. T ex har Trelleborgs kommun nyttjat ytan framför Centralstationen som arbetsplatsparkering t o m 31 oktober 2014.

Parkeringsstalet för rådhusets anställda blir i verkligheten 0,64, högre än gällande p-norm på 0,48 p-plats per anställd. Ett arbete om hållbara transporter har startats sept 2014, där arbetstagare på rådhuset är en fokusgrupp.

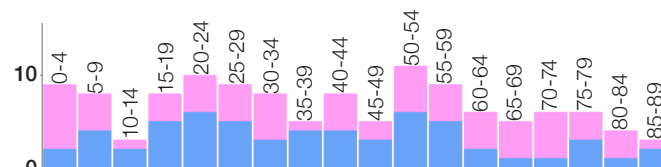
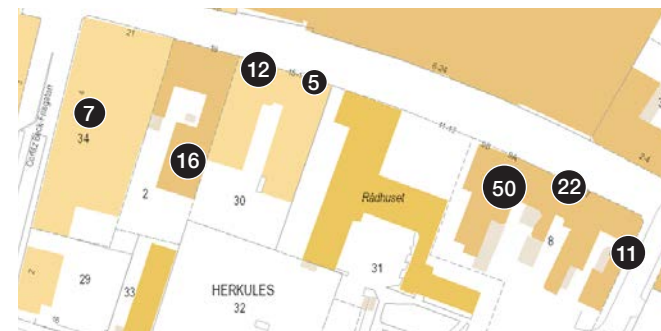


Befintliga markparkeringsytor upptar kvarterets yta.

I Trelleborgs centrum är parkeringsytorna idag spridda, dåligt skyltade med olika timtaxor och tidsbegränsningar.



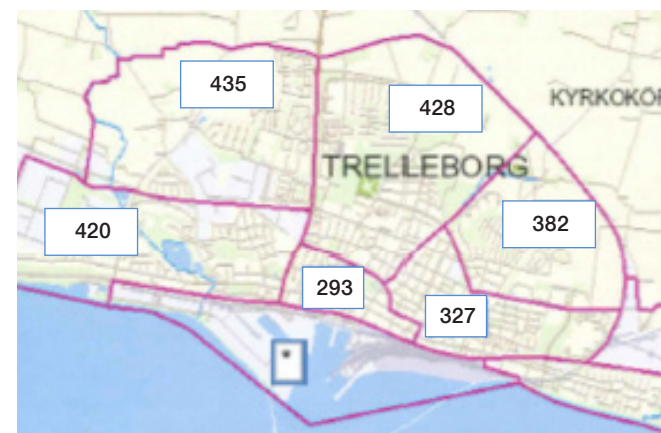
Parkeringsytor inom grönmarkerad yta föreslås samnyttjas inom rödmarkerad zon i ett parkingshus. Trivector 2013.



Åldersstruktur och antal boende 2014, 123 personer.

Befintliga 54 bostäder fördelas mellan:

Herkules 8, Trelleborgshem	43 lägenheter
Herkules 30, Nilpat	5 lägenheter
Herkules 24, Abitare	6 lägenheter



Zoner med befintligt bilnehav / 1000 invånare, 2012.

Krav om fria framför parkering i plan- och bygglagen 8 kap , 9 §

“Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.”

För att kunna använda sig av parkeringsköp måste fastighetsägaren visa hur friyta fredas eller kan skapas och säkra genomförandeaspekter i villkorat avtal. En grön vistelsemiljö ska finnas i anslutning till boendemiljön. “I anslutning till” definieras som tillgänglig utan att behöva korsas av fordon trafikerad yta.

Vid utformning av detaljplanebestämmelser och civilrättsligt avtal mellan fastighetsägaren och kommunala parkeringsbolaget för parkeringsköp ska beaktas att parkeringköp:

- Ger flexibilitet till val av funktioner inom kvarteret
- Ställer krav på andra kriterier för att säkra skala
- Ställer krav på cykelparkering
- Ställer krav på tillgänglig parkering
- Ställer krav på fria och utformning av rummen mellan husen.

Parkeringsnorm Ny bebyggelse SBN 2015-05-05					
Bostäder och besök					-30%
Byggnad	Antal	Norm B	Norm Ö	Tillkommande behov	Grönt P-köp
Bostäder	130	0,5	0,1	78	55
Arbetsplatser och besök KF 2008-06-16					
Byggnad	100m ² BTA	Norm A	Norm Ö	Summa	
Kontor	12 500	17	2	238	
Handel	1000	5	18	23	
Restaurang	500	19	30	25	
Summa K H R				286	

Gällande parkeringsnorm. Parkeringsnormen för kontor, handel och restaurang ska ses över i en parkeringsstrategi som planeras färdigställas årsskiftet 2015/2016.

Gällande parkeringsnorm

Bostäder

Samhällsbyggnadsnämnden antog en reviderad parkeringsnormen för bostäder i Trelleborg 2015-05-05 som baserade sig på Trivectors parkeringsutredning tillhörande Fördjupningen av översiktsplanen för Trelleborg stad 2025.

Förslag till parkeringsnorm som ska gälla för kvarteret vid om- och tillbyggnad baserar sig på statistik av befintligt bilinnehav 2012. Inom stadens centrala delar, zon 1 finns det 293 bilar/ 1000 invånare. Med en boendetäthet på 1,7 personer

Befintlig parkering i kv Herkules		
Typ av parkering	Fast. ägare	Antal
Boende (B)	Nilpat	10
	Trelleborgshem	14
Förhyrda (A)	TBG Kommun	11 (+58)
	Abitare	10 (+24)
	Nilpat	14
Besöksp (Ö)	Trelleborgshem	5
	TBG Kommun	105
	Abitare	23
Summa befintlig		87 + 105

Befintlig parkering inom kvarteret 2015. Besöksparkeringens 105 platser kan ersättas delvis via omfördelning i staden med införande av gemensamma taxor och tidszoner. Text finns det överkapacitet på Valens parkeringsplats. Siffror inom parentes visar p-köp/underjordisk parkering.

innebär parkeringsbehovet för en genomsnittlig lägenhet 0,5 p-platser. Till det ska läggas behov för besöksparkering på 0,1 p-plats per lägenhet. Parkeringsnorm för boende inom centrumzonen är 0.6 p-plats/ lägenhet SBN 2015-05-05.

Arbetstagare och besökare

Parkeringsnormen för arbetstagare och besökare har inte reviderats sedan 2007. Om antalet anställda är känd används p-normen 0,48 p-plats/ anställd. Denna norm ska ses över i en parkeringsstrategi som planeras färdigställas 2015/2016.

Flexibelt parkeringsköp föreslås i detta planprogram minska antalet p-platser med 40% för arbetstagare och besökare. Behovet av 286 p-platser skulle då minska till 171 p-platser. I detaljplanearbetet ska en uppföljande parkeringsutredning göras.

En räkneövning - summa p-platser i behov av p-köp och summa parkeringsplatser att bereda plats för
Tillkommande bostäder 78 (flex p-köp 55), tillkommande kontor, handel restaurang 286 (flex p-köp 171) samt 87 + 105 befintliga p-platser blir 556 p-platser eller 418 p-platser med nyttjande av flexibel p-norm även för arbetsplatser.

Vid samnyttjande av parkering ska beräkningar för det faktiska behovet ska ta med den dimensionerande tiden i beräkningen. Se tabell, föregående sida. I detta kvarter är den dimensionerande tiden vardag kl 10-16 då 70% av det totala parkeringsbehovets platser beräknas användas. Dagens besöksparkeringen i kv Herkules bör kunna införlivas i parkeringsköpen för arbetstagare och boende med dess besökare och behöver inte ersättas som en full egen post. Del av besöksparkeringen väntas också nyttja andra platser i staden, t ex Valen när avgifter och parkeringstider samordnas.

Flexibel parkeringsnorm

P-normen kan reduceras med sk flexibelt parkeringsköp. Flexibelt parkeringsköp ger rabatt på p-normen om fastighetsägaren uppfyller kriterier som

Parkeringsnorm CYKLAR SBN 2015-05-05				
Bostäder och besök				
Per sovrum	Norm B	Norm Ö	Norm total	Flexibel P-norm
Bostäder	1	1	2-5	100 % av B uppvärmda
Arbetsplatser och besök				
Per 1000m ² BTA	Norm A	Norm Ö	Norm total	Flexibel P-norm
Kontor	18	2	20	95% av A uppvärmda
Handel	8	20	28	95% av A uppvärmda
Restaurang	5	20	25	95% av A uppvärmda

Planprogrammet föreslår att 95% av arbetstagarnas cykelparkeringsplatser ska vara trygga och uppvärmda. Cykelparkeringsplatser för besökare bereds plats utomhus.

t ex uppvärmda cykelparkeringsplatser i markplan. Inom rådhuskvarteret uppmanas exploitörer att uppfylla kraven på flexibel parkeringsnorm.

För boendeparkering ger flexibel parkeringsnorm:

- 10 % rabatt vid säkerställd tillgång till säker, klimatskyddad cykelparkering.
- 10 % rabatt vid subventionerad tillgång till bilpool för samtliga boende.
- 10% rabatt vid avtal om parkeringsköp av kommunalt parkeringsbolag inom 300 m från entré.

Parkeringsnorm för cyklar

Eftersom parkeringsplatser för bilar inte ska tas om hand inom kvarteret är det istället parkeringsplatser för cyklar som är mer intressant att redovisa i närmare detalj.

Kommunens reviderade parkeringsnorm för bostäder anger 1 cykel per sovrum samt 1 cykelparkering för besökare. Om rabatten för grön p-köp ska nyttjas ska 100 % av bostädernas

cykelparkering vara tempererade. Besöksparkering placeras utomhus. Uppslaget på nästa sida visar vilka ytor som krävs. Inomhus har cykelparkering i två plan nyttjats.

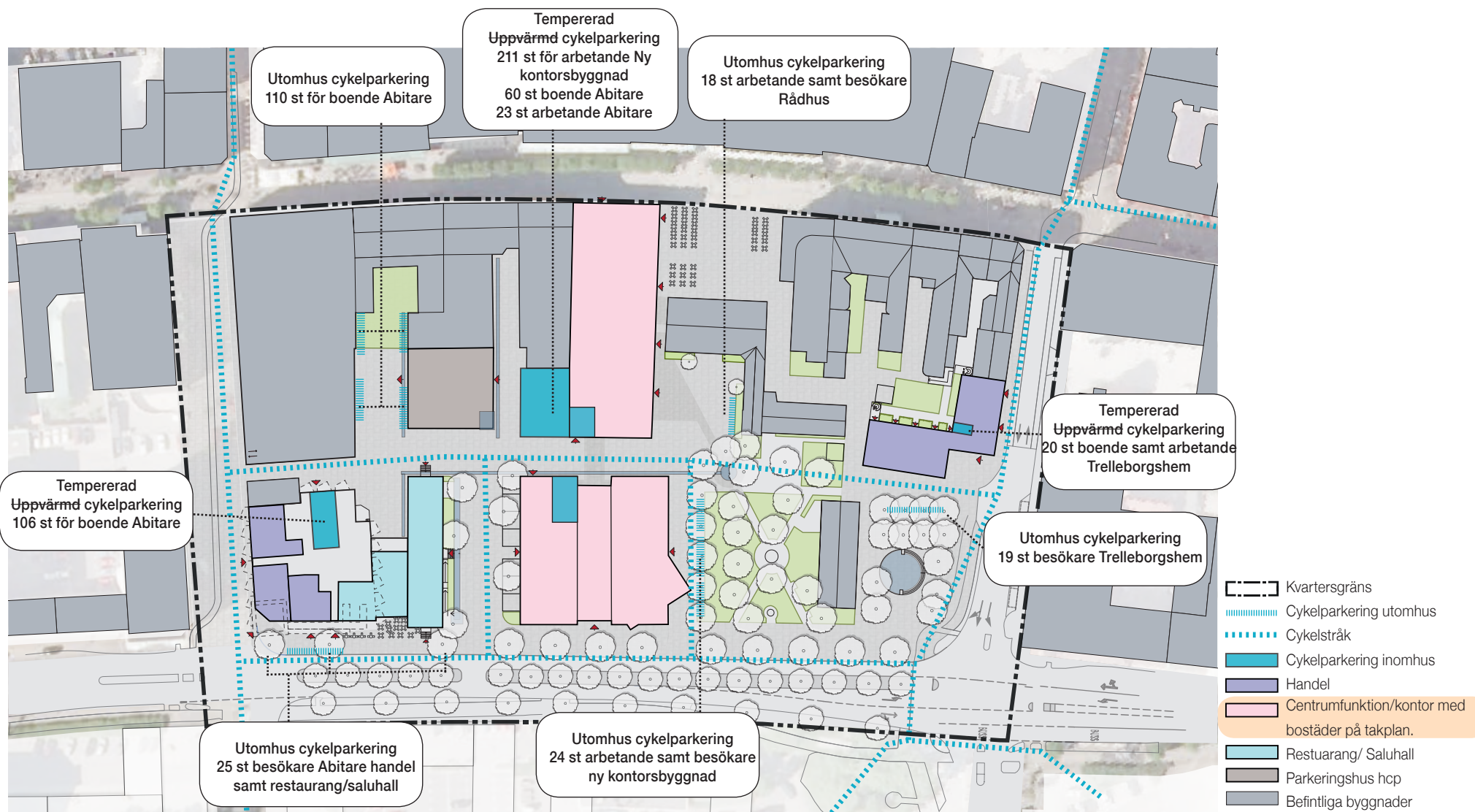
Cykelparkeringsnormen för arbetsplatser och besökare ska revideras inom parkeringsstrategiarbetet.

Tillgänglig parkering

5% av parkeringsbehovet ska utgöras av tillgänglighetsanpassad parkering.

Förslaget redovisar 17 hc-platser; 8 hc-platser under tak i centrala delen av kvarteret, 7 hc-platser utmed västra flanken av ny kontor / centrumfunktion samt en plats vid Garvaregården respektive Trelleborgshem. Krav finns på hc-plats 25 m från entré till arbetsplats. Fler platser kan tillskapas efter behov, t ex på rådhusplatsen.

Rörelse markplan - CYKEL



Redovisning av ytor som krävs för att nå cykelparkeringsnormen för ny bebyggelse, redovisad i tabellen på föregående sida. Bilparkering löses via p-köp utanför kvarteret.

Platsförankring och skala

- Begrepp
- Siktlinjer
- Platsförankring
- Skala
- Skugga

Begrepp

Förslaget av ett höghus i Trelleborgs historiska kärna behöver analyseras och platsförankras. Skala handlar om höjd och volymer på huset i sin helhet och i delar. *Platsförankring* betyder att ett hus svarar på sitt läge - i funktion, utformning och placering.

- Ett högt hus kan fylla funktionen som markör av Trelleborgs viktigaste gångstråk ner mot havet; C.B.-Friisgatan och huvudgatan, Hamngatan.
- Ett högt hus, just där Hamngatan kröker skymmer inte sikten av posthuset, som utgör en viktig identitetsbärare för Trelleborg. *Identitetsbärare* innebär att företeelsen talar om att du nu är i Trelleborg och inte någon annanstans.
- Ett högt hus kan rymma fler lägenheter och arbetsplatser som kan befolka centrum.

Trelleborgs kommun har beslutat, i Förddjupningen av översiktsplanen KF 2014-05-26, att vi i Trelleborg ska:

- ”gestalta bebyggelse i mänsklig skala med hög arkitektonisk ambition.”
- ”ha stor omsorg om gatusektionerna - en stadsmässig gatusektion är inte bredare än den är hög för att staden ska upplevas som tät och innehållsrik.”

Exempel på ett platsförankrat hus

Längre västerut på Hamngatan finns ett hus i kv. Mercurius med många fina kvaliteter; snedställda burspråk, indragen bottenplan, omhändertagen utformning av hörnet i kvarteret, balkonger och penthouse på taket. Huset är i fem våningar plus penthouse.



Kvarteret Mercurius i Trelleborg - exempel på ett platsförankrat hus.

Siktlinjer

Siktlinjer mot *identitetsbärare* (t ex. byggnader, träd eller havet) ger oss snabb orienteringsförmåga i en stad.

- Vyn mot vattentornet säkras från Trelleborgs Centralstation, genom avvägd höjdsättning av ny bebyggelse.
- Vyn mot Posthuset säkras via Hamngatans naturliga krökning.
- Vyer kring Garvaregårdens fasader säkras genom fredande av befintliga platser, Olof Palmes plats och Rådhusparken.
- Vy av rådhuset säkras genom fredande av ett pärlband av platser.
- Vyn kring Thelinska magasinet omhändertas. Thelinska magasinet har tidigare varit sammanbyggt i väster. Föreslagen byggnad ska vara genomgående glasad för att synliggöra Thelinska magasinets fasad. Östra fasaden säkras genom föreslagen bruksgata och dagvattenkanal.
- Omkringliggande byggnaders bottenvåningar dras tillbaka för att synliggöra Thelinska magasinet.



Hamngatans lätta, naturliga krökning säkrar en siktlinje mot Posthuset.



Tidigt 1900-tal var Hamngatan kantad av storvuxna träd.



Siktlinjemot posthuset från korsning Hamngatan C.B-Friisgatan.

Östra zonen

Trelleborgshems förslag i nordöst ska förhålla sig till sitt kvarter och till Garvaregården och utgör en fond till Olof Palmes plats. Siktlinjer mot svarttallen inne i kvarteret och kopparburspråket på östra sidan av Kontinentgatan tas tillvara. Vattentornet är synligt från Centralstationen.

Mittzonen

Norra delen ska förhålla sig till befintligt Rådhus och vara av måttlig höjd för att säkra att restaurangtorget förblir en solig plats; 3 våningar med indragna etager ovan.

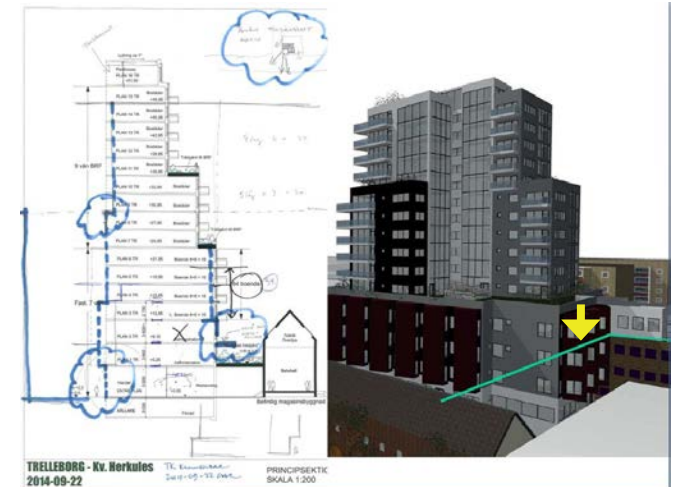
Centrum/Kontorsfunktionen i söder ska följa Fördjupningen av översiktsplanen med en skala på 6 våningar och en indragen 7:e. För att bryta ner volymen föreslås att följa upp Hamngatans

”trumpetande fasad” med högre och lägre byggnader, täta och lättare material, i motsatts till en sluten homogen kvartersstruktur.

Västra zonen

En utökad byggrätt på i princip hela tomten betyder i princip ett podium med ett torn ovanpå. I sk skyskraparkitektur har podiet svarat på omgivningen, dess skala och gaturummet - den mänskliga skalan. Tornet har varit friställt med en ”krona” på toppen.

På aktuell fastighet behöver ett mer nyanserat synsätt anammas då tomten är av begränsad storlek och omgivande bebyggelse ingår i den historiska stadskärnan och den lilla stadens erbjudande om en god livsmiljö.



Processbild under arbetets gång - diskussion om podiumnivå och platsförankring.



Platsförankring- respons på omgivning

Skala på angränsande byggnader ska besvaras. Byggnaderna måste förhålla sig till sin unika tomt och omgivning.

Relation till fastighetsgräns

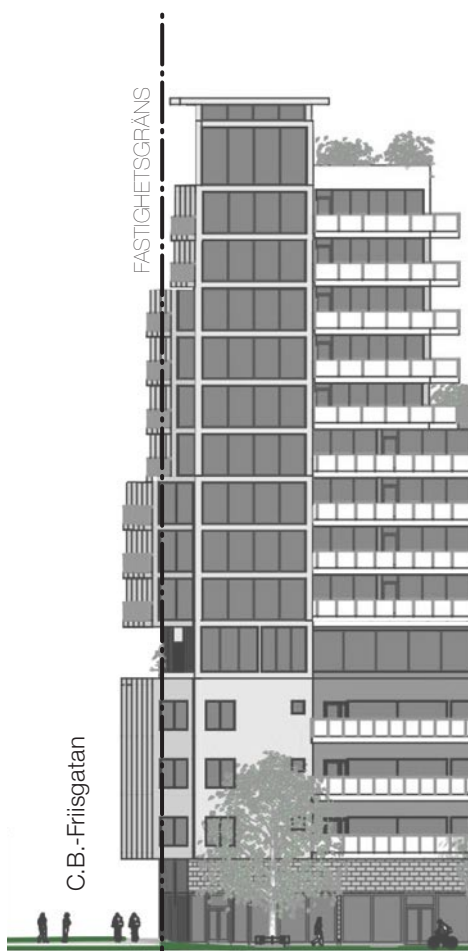
Små överhäng i fasaden kan överskrida fastighetsgräns på plan två och däröver ifall de knyter an till angränsande byggnader t ex Swedbankhuset.

Endast balkonger, burspråk eller liknande får överskrida fastighetsgränsen undantaget mot huvudgata där framkomlighet och alléträdens utbredning i höjd främjas.



42

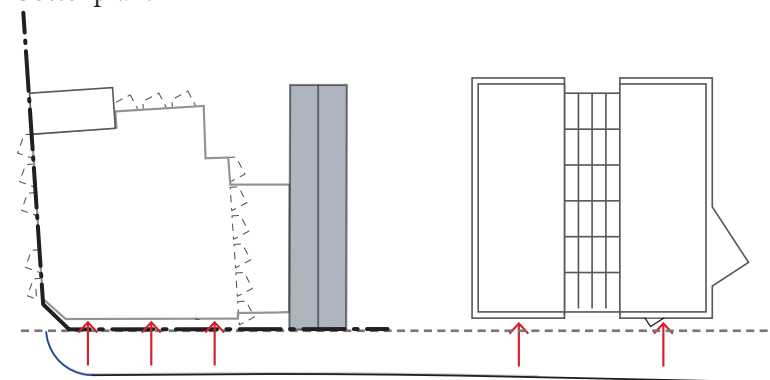
Swedbankhusets överhäng på plan två. C.B.-Friisgatan.



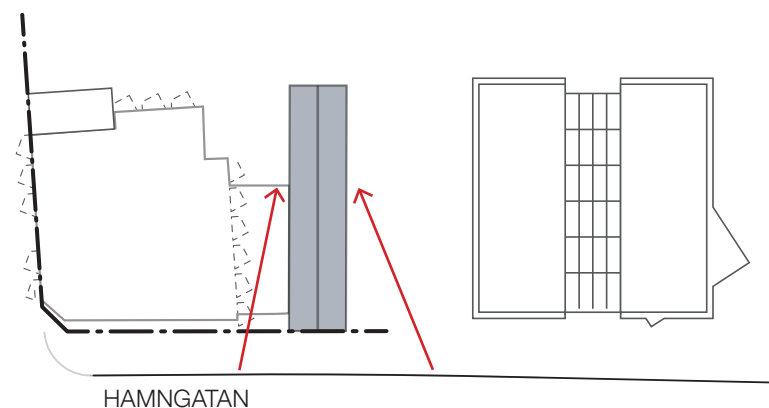
Hamngatans fasad med markering av fastighetsgräns mot C.B.-Friisgatan.

Tillbakadragen bottenplan

Byggrätterna utmed Hamngatan dras tillbaka från fastighetsgräns på bottenvåningen för att synliggöra Thelinska magasinet och ge utrymme för aktiva tillgängliga funktioner i bottenplan.



En glasad byggnad i väst synliggör Thelinska magasinets båda långsidor.



Thelinska magasinet i grå ton.

Skala

Mänsklig skala

Jan Gehl beskriver i sin bok *Cities for people* hur den mänskliga kontakten med gaturummet avtar och försvinner ju längre upp i en byggnad man befinner sig.

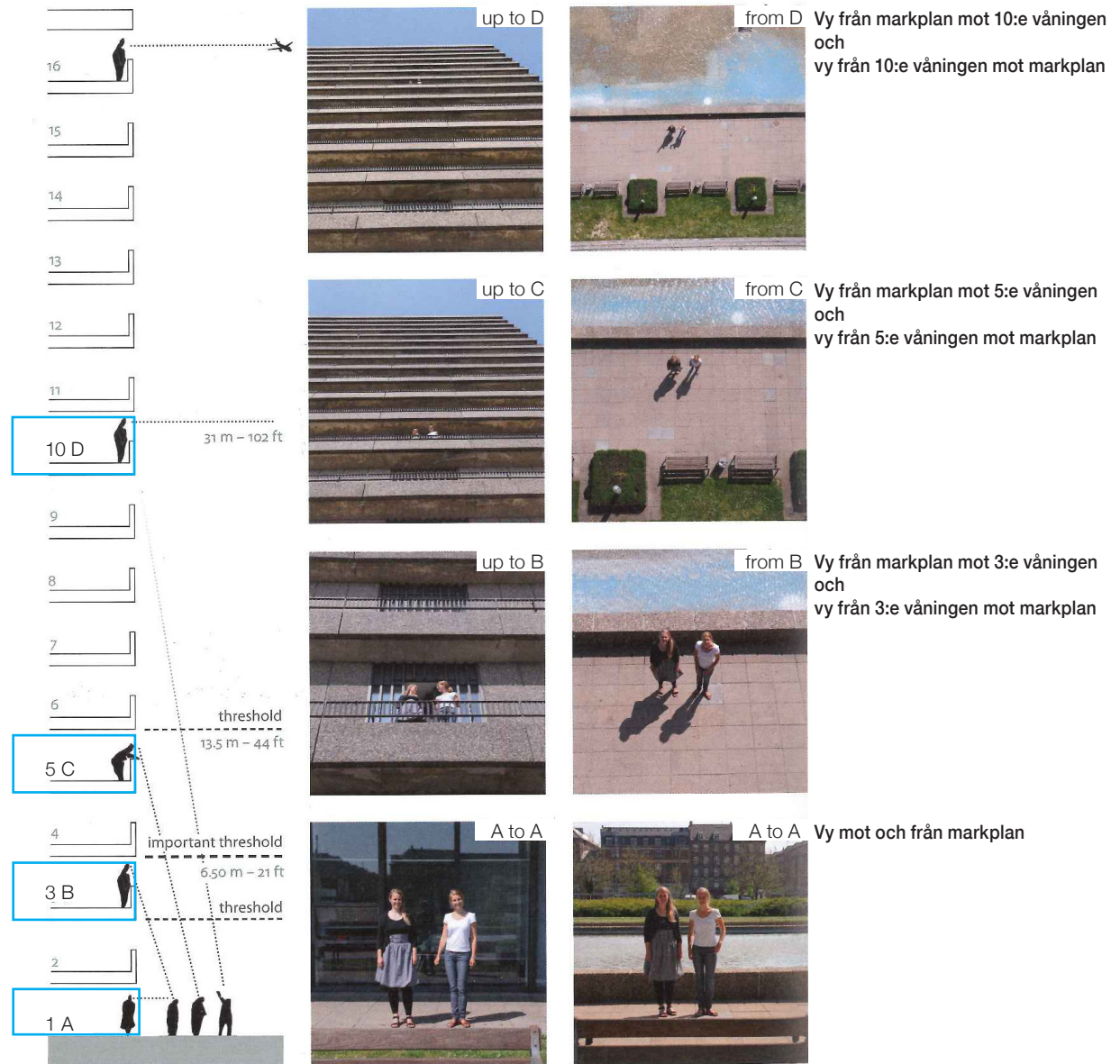
Horisontalplan

Planprogrammet vill pröva om en mänsklig miljö kan uppnås även på en högre höjd i ett bostadshus genom en trappning av huskroppen.

Om ögat möter ett horisontalt plan i form av en utskjutande terrass eller t o m en enkel blomsterlåda kan en utemiljö för sinnes- eller vistelseupplevelse skapas och då också en mänskligare skala. Blicken kan urskilja växter på terrassen ett par våningar ner och den svindlande känslan från 10:e våningen avtar.

Planprogrammet föreslår att kommande detaljplaner inom programområdet ska kräva att horisontalplan ska framträda var 3:e till var 5:e våning för bostäder.

Påverkan på byggnadsprofilen genom denna bestämmelse påverkar också skuggeffekten på terrasser och markplan samt ger inflytande på byggnadens sluthöjd och siluett.



Jan Gehl, *Cities for people senses and tall buildings*, 2010.

ANALYS & FÖRSLAG platsförankring och skala



Siluet av staden 2014.



Siluet av staden i framtiden.

Kröningslinje och högsta möjliga byggnadshöjd i Trelleborgs stadskärna

TOTAL HÖJD +58,5 m ö h
KRÖNINGSLINJE +49 m ö h



MARKNIVÅ HAMNGATAN + 2 m ö h

Fasad utmed Hamngatan.

Stadssiluett

Flera städer har en skala som ger staden dess grundkänsla från vilken utgångspunkt avvikelser kan diskuteras och motiveras. 6 våningar i Paris, kvartersstaden på 4 våningar i Malmö. Även betydelsefulla byggnadsverk kan stipulera höjden på en stad - under över 1400 år har St Paul's katedrals kupol markerat Londons högsta punkt.

Trelleborg, Sveriges sydligaste stad, har en lång väl synlig siluett mot havet där idag vattentornet ståttigt avtecknar sig mot himmelen.

Vattentornets kröningslinje

Nybyggnations relation till vattentornets höjd har diskuterats förr. I Trelleborg diskuterades kröningslinjen senast 2007 då HSB önskade bygga ett bostadshus, på aktuell tomt, söder om rådhuset. Då sattes linjen för högsta höjd vid vattentornets tegelutkragning, motsvarande ca 11 våningar.

Planprogrammet föreslår en kröningslinje vid vattentornets balkong (49 m ö h), motsvarande ca 14 våningar för aktuell tomt, där markplan ligger på +2 m ö h. Däröver får torn och penthouse sticka upp, dock ej högre än vattentornets totala höjd; 58,5 m ö h (exklusive spira).

Betyder detta att det aldrig kan byggas ett turning torso i Trelleborg? - Utanför den historiska stadskärnan prövas skalperspektivet utifrån den platsens förutsättningar.

Siluett mot himlen

Ett högt hus kräver sin krona. En terrassering ger möjlighet till ett spännande avslut av byggnadskroppen mot himlen. Skuggeffekten på terrasser och markplan påverkas också.

kröningslinje för Herkules 29
programsamråd 2015

kröningslinje för Herkules 31
diskussion med HSB 2006/2007



Referens siluett av stegad fasad, New York city.

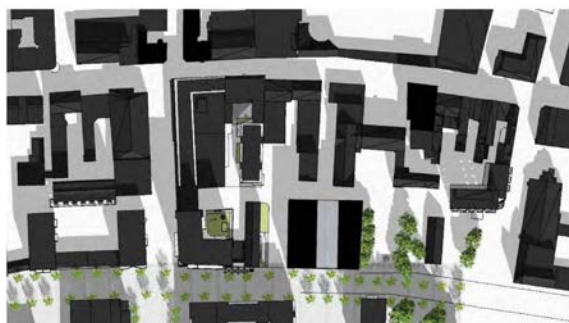


Trelleborgs vattentorn.

Skuggstudie



Processbilder under arbetets gång - alternativ 14 och 16,5 våningar.

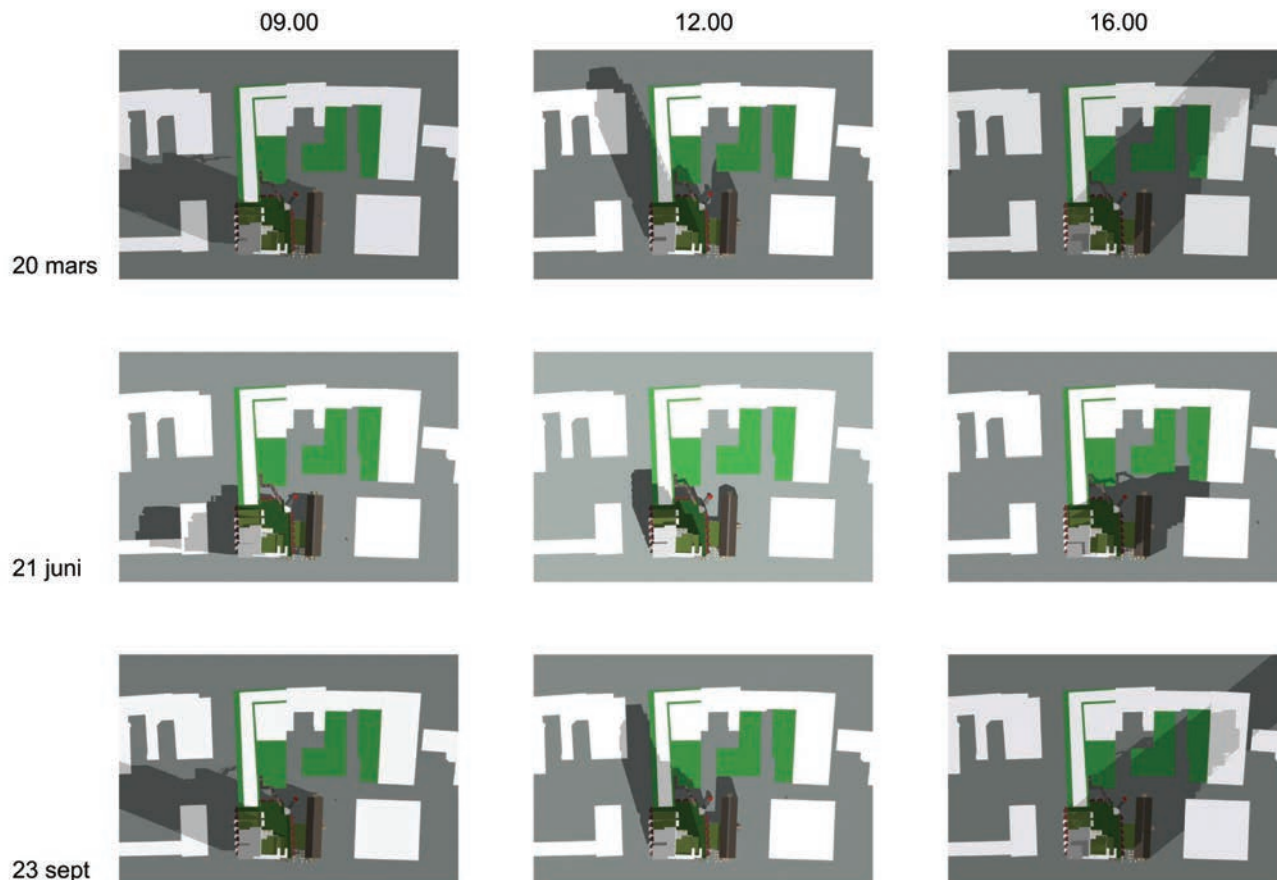


Skuggstudieför alternativ 14 våningar 23:e september kl 12.

Skuggstudie utförd av Lloyd's arkitekter för Abitares initialt föreslagna 14 våningshus, en solid L-form medförde skugga från väst till öst stora delar av dygnet och året. En innergårdsmiljö i markplan, som föreslogs norr om L-formens fot, med kvalitéer blir svårt att uppnå.

Byggnaden föreslogs trappas för att släppa in mer ljus i kvarteret och bryta ner skalan på huskroppen.

Då grannfastigheten Oden 34:as fasad är veckad med utblick mot söder bedöms upplevelsen i drabbade rum vara mindre än om fasaden varit en parallellfasad.



Skuggstudieför alternativ 16,5 våningar 20:e mars, 21:a juni och 23:e september. Samtliga illustrationer: Lloyds arkitektkontor.

Ett trappat hus på 16,5 våningar prövades i skuggstudier. Även det skuggade innergården, men också skulpturen Böst på Algatan under vinterhalvåret.

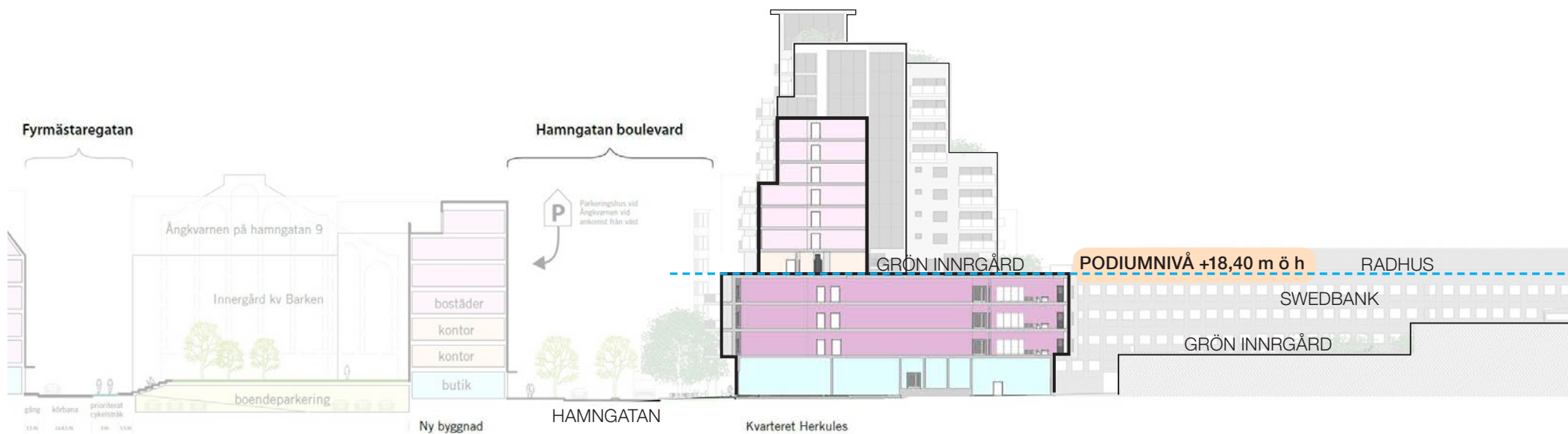
För att för att skapa en utemiljö med kvalitéer för de boende i det höga huset föreslås idén om "grön-köp".

För byggnation över fyra våningar med exploaterings-grad >1 föreslås "grön-köp". Likt köp av parkeringsplats utanför den egna fastigheten föreslås

köp av grönyta i ett soligt, tyst läge med anslutning till samtliga boendeenheter utan att behöva korsa trafik. En upphöjd kvartersinnergård ger förutsättningar för bättre solchanser.

Trelleborgshems fastighet, i östra delen av kvarteret, föreslås utvidgas söderut för att skapa en större innergård. Tillgång till friytor finns också söder om fastigheten vid Olof Palmes plats och Garvaregårdsparken i söder.

Principen podiumnivå från Swedbank ska respekteras.



Sektion genom Hamngatan med förslag inpassat i framtidsbild från Fördjupningen av översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025. Abitares höghus och grön innergård. Swedbankhusets höjd följs upp i Abitarehusets podium.

Bottenplan med aktivitet i hela kvarteret



Abitares hus, på hörnet C.B.-Friisgatan / Hamnggatan har upplysta lokaler i bottenplan. Då Hamnggatan svänger svagt är Posthuset väl synligt i fonden. Hamnggatan planteras med nya allétäd.



Rådhuset berikas med upplysta lokaler i bottenplan som sträcker sig utmed stråket mot Rådhusparken. Se bilder från "Pärlband av platser".



Utmed Hamnggatan lyser den nya kontors/centrumfunktionens bottenplan, saluhallen i Thelinska magasinet och restaurang och butiker i Abitarehuset upp gatan.



Mellan Abitarehuset och ny saluhall i Thelinska magasinet föreslås en restaurang i ett glasat parti som synliggör hela Thelinska magasinets fasad från Hamngatan.



Bruksgatan mellan Thelinska magasinet och centrumfunktion har torgbeläggning. I fonden möter en grön vägg med trappa upp till grönnivå. Tillgänglighetsanpassad besöksparkering finns utmed nya kontor/centrumfunktionens fasad.



Trelleborgshems kvarter avslutas med upplysta butiker mot Olof Palmes plats och utmed Kontinentgatan, särskilt hörnet utformas med omsorg.

Vistelseyta & "grön-köp"

- Grön innergård – "grön-köp"
- Barnperspektiv och barns perspektiv
- Sociotop och biotop
- Klimatanpassning
- Grönytefaktor
- Byggnadsteknik
- Grön och blå plan
- Ekosystemtjänster
- Ljudmiljö

Grön innergård - "Grön-köp"

För att ge alla boende i kvarteret möjlighet att få tillgång till en solig uteplats med en bra ljudmiljö föreslås taken till handelslokalerna nyttjas som vistelseyta för de boende i kvarteret Herkules. De gröna taken föreslås att sammankopplas med trappor och broar.

I innergårdens mitt ovanpå parkeringsplatserna finns möjligheten att skapa en trädgård med ordentliga växtbäddar när en ny konstruktion byggs. Det nya taket i kvarterets mitt är också kvarterets mest soliga plats, se skuggstudie i kapitlet skala och platsförankring.

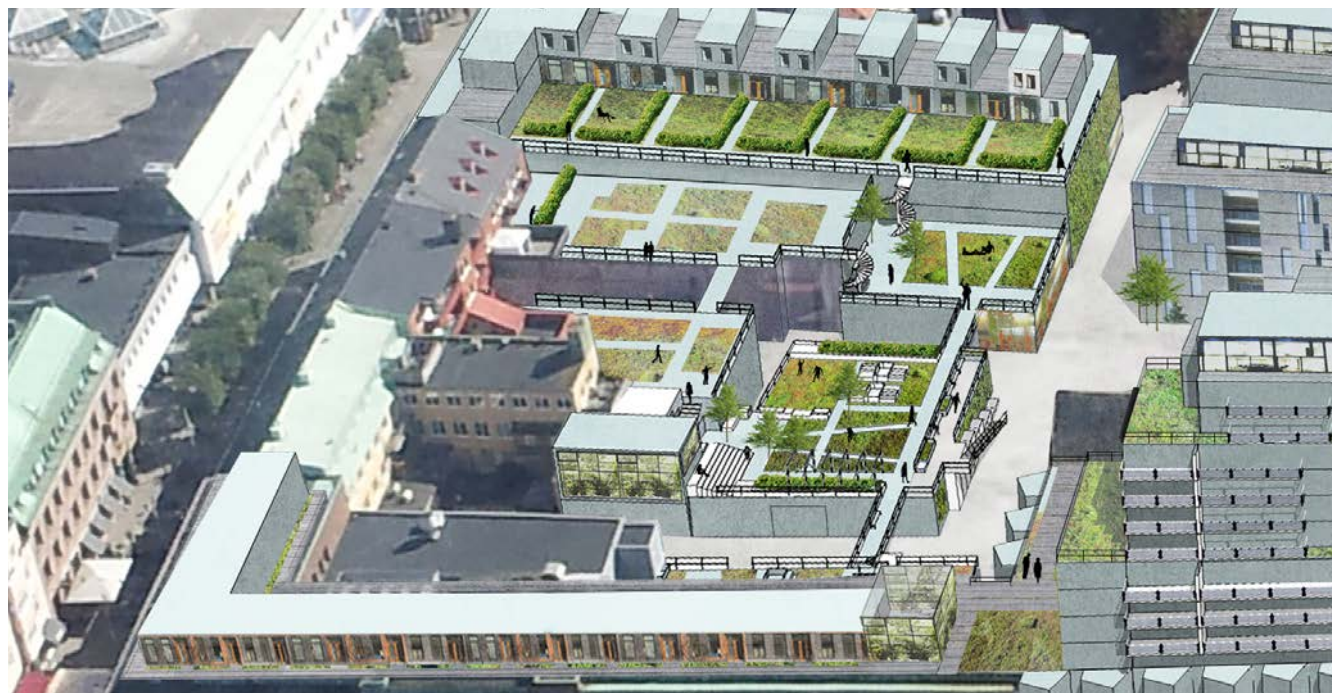
På de befintliga taken föreslås ett system av lätta trädeck sammankopplade med gångspänger, att vistas på, spänna över gröna sedumtak, att blicka ut över.

Ambitionen är att de grönaste gårdarna i mitten ska kunna nås av alla. I södra delen av Swedbankhuset finns ett trapphus med hiss och i öster tillgängliggör den nya byggnadskroppen den gröna innergården.

Barnperspektiv och barns perspektiv

Som barn, boende i Abitarehuset finns det nivåer att steg för steg släppas fri på - en 4 åring kan leka själv en stund vid höghusets fot en 6 åring får gå ner för trappan till stora innergården ovan handelslokalerna och träffa kompisar från radhusen. - "Får vi gå över bron?"

De 10 åriga barnen på Liljeborgsskolan, som deltog i en workshop ville gärna ha möjlighet att cykla, utöva par cour och gröna platser att sitta och prata på. Thelinska magasinets gröna vägg och att gå i Rådhusets spiraltrappa uppskattades.



Förslaget visar på en grön innergård ovanpå handelslokalerna sammanlänkad av broar och bruksgatans beläggning. Abitares hus trappas för att bryta ner skalan och skuggverkan.



Vy från rådhuset åt väster över lagerlokalerna i kvarterets mitt. Thelinska magasinet och Swedbank i bakgrunden.



Referens från kv Sundholmen, Västra hamnen, Malmö.



Grön innergård ovan handelslokaler +8,25 m ö h och ovan parkering +6,6 m ö h, d v s ca +6 m och +4,6 m över markplan i den centrala delen. Allmänheten bjuds upp till soltrappans terrass i mitten. Härifrån finns porttelefon till västra och centrala kvarterets lägenheter och radhus. Föreslagna penthouse ovan kontor/centrumfunktion föreslås nå innergården via bro. Gården ska tillgängliggöras. En hiss föreslås till entrén vid den offentliga soltrappan.

Sociotop - biotop

Vid förtätning av staden ska de gemensamma utrymmena tas vara på för att ge upplevelser och trivsel för människor och djur. Inomkvarteret kan dessa aspekter förbättras genom medvetna val av ytors funktion och utformning. Vid etableringar över 10 lägenheter ska minst 5 sociotoper tillskapas.

Definitioner:

- Biotop - platsens liv och form t ex sandstrand
- Sociotop - den upplevda och värderade platsen t ex badstrand. Sociotopen beskriver vad som anses värdefullt för människan i biotopen. Sociotoper kan delas in i huvudrubriker; fysisk aktivitet, social aktivitet, vatten, natur, skönhet och lek.

Den gröna innergården föreslås inrymma sociotopvärden nedan markerade med. ➤

Sociotopvärden som används i Göteborgs sociotopkartor:

Ba	Bad	bada, simma, sola
➤ Bl	Blomning	rabatter, vilda blommor, blommande träd och buskar
➤ Bo	Bollspel	tennis, fotboll
Bå	Båtliv	båtliv, hamnaktivitet
E	Evenemang	demonstration, marknad, föreställning
F	Fiske	fiska, meta
➤ Go	Grön oas	lummigt, kontrast till omgivningen, omslutande rumslighet
Gs	Gatusport	aktiviteter på hård yta tex: skateboard, street basket
➤ K	Kulturhistoria	nostalg, historia
➤ L	Lek	lek, pulka, kojbygge
➤ Mo	Motion	motion, tex jogga, stavgång, cykla
➤ Mp	Mötesplats	folkliiv, umgås, titta på människor
N	Naturupplevelse	skogskänsla, djurmöte
➤ O	Odling	odla, pyssla med grönt
➤ Pi	Picknick	picknick, grilla, utflykt med fika
➤ Pr	Promenad	promenera, vandra, strosa
S	Sällskapslek	boule, kubb, brännboll
➤ U	Utblick	utsikt, öppenhet, luft
Va	Vattenupplevelse	vattenljud, vattenrörelse
➤ Vi	Vila	lugn och ro, avkoppling, hämta luft

Klimatanpassning

Planområdet ligger lågt, mellan +1,8 och +2,2 m öh. Så gör också övrig bebyggelse utmed Hamngatan, däribland skyddsvärda byggnader från 1800-talet; Thelinska magasinet och Garvaregården. Viktig infrastruktur som Trelleborgsbanan ligger på +2,25 möh. I Fördjupningen av översiktsplanen för Trelleborg föreslås samlade åtgärder för staden i form av upphöjda kajkanter som skydd mot havsstormar vid högvatten. Skyfall eller s k 50-års eller 100-årsregn drabbar lokalt och överallt. Planområdet har idag en grön del i lågpunkten i sydost som bevaras och skyddas. Resterande del är idag hårdgjord mark i form av byggnader eller parkeringsplatser på asfalt.

Trelleborgs hamn har 2014, i samband med hamnutbyggnaden, anlagt dammar för att tillgodose ett avvattningsområde som sträcker sig över östra delen av staden och merparten av kvarteret Herkules för att avlasta dagvattensystemet.

Grönytefaktor

I arbetet med planprogrammet har behovet av en grönytefaktor vuxit fram. Samrådsförslaget ska redovisa grönytefaktor och fördröjningskoefficient samt tillfälligt översvämningsbara ytor. Målet är en grönytefaktor på 0,4. D v s att ytor, horisontella eller vertikala motsvarande 40% av varje fastighetsyta ska vara grön eller blå och kunna ta emot dagvatten.

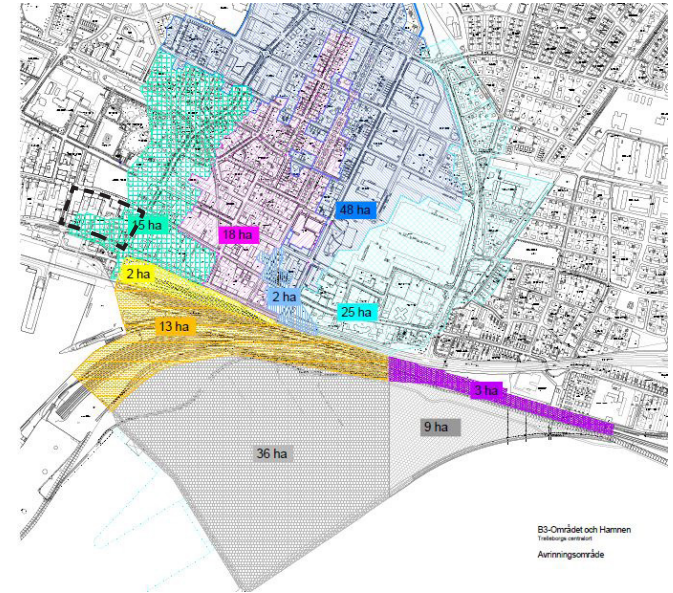
Byggnadsteknik

Tekniskt ska byggnaderna byggas med översvämningståliga grunder upp till + 3 m ö h. Bottenvåningarna innehåller lokaler för verksamheter där höjdsättningen följer befintlig gatunivå och tillgänglighetskrav. Boende föreslås på plan två och högre.

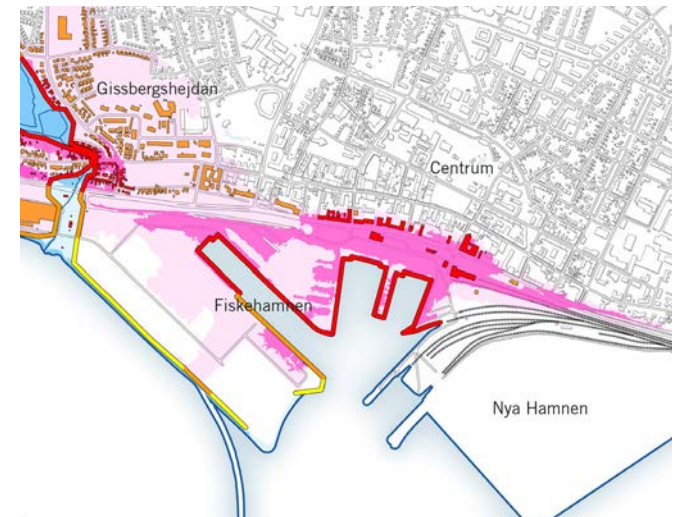
Diskussioner har förts om att bygga garage i källare, centralt i kvarteret under föreslagen centrumfunktion. Parkeringsstrategin som förslaget grundar sig på bygger på samnyttjande i parkeringshus.

Uppföljning:

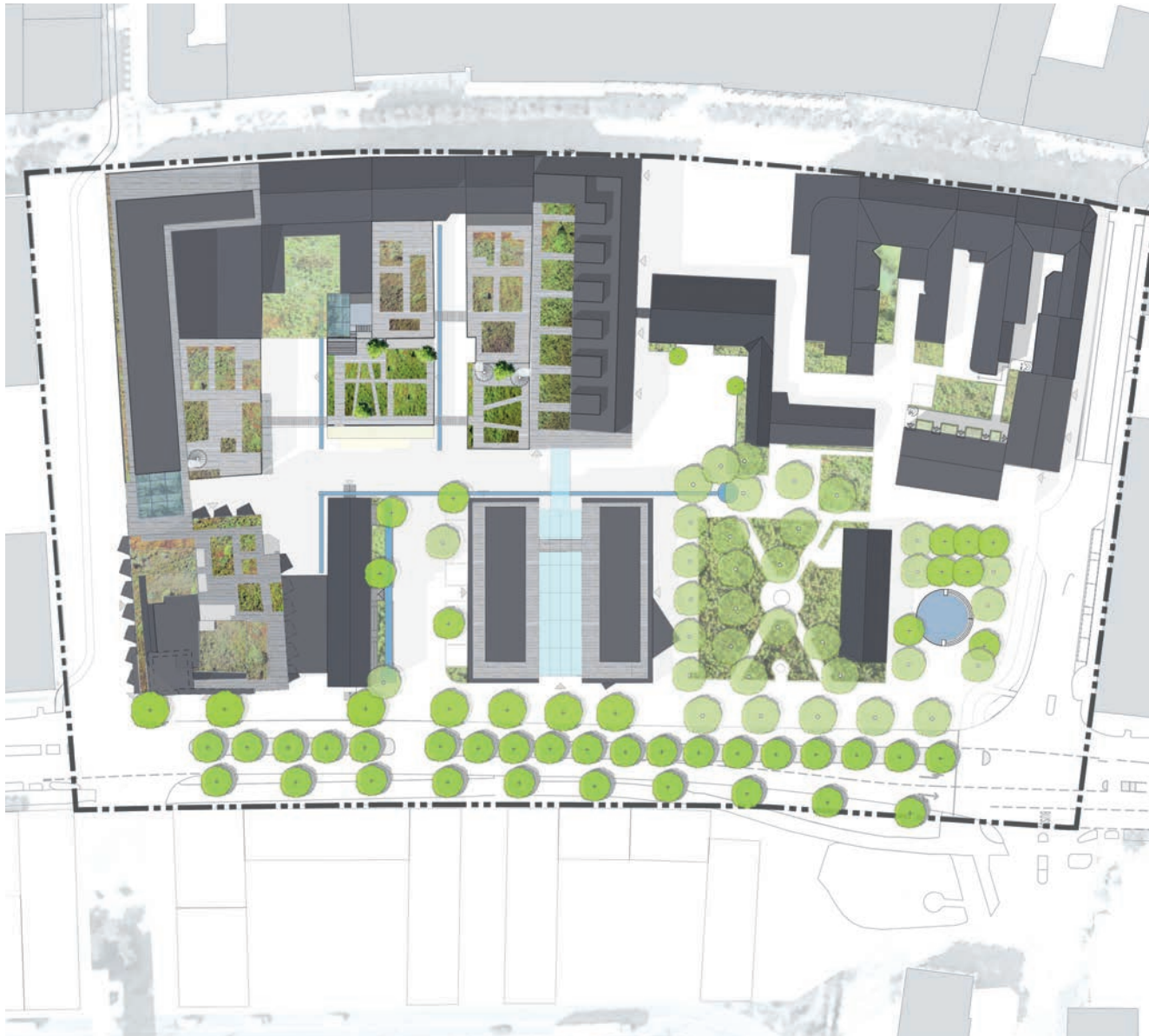
- Gröna tak och väggar
- Öppen granitkanal
- Hamngatan byggs om med allé
- Viktiga samhällsfunktioner höjdsätts + 2.25 m ö h likt Trelleborgs Centralstation
- Handelslokaler följer befintlig gatunivå
- Bostäder en trappa upp



Trelleborgs hamns avvattningsområde, Utredning för dammutbyggnad 2012-07-02. Se bild på dammar under Föresättningar; projekt i anslutning.



Fördjupningen av översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 - skydd mot havshöjning via kajkant.



Grön och blå plan. Öppna dagvattenrännor i markplan samt översvämningsbar yta vid Olof Palmes plats på kvarterets lägsta punkt i öster. Vistelseytor har överordnad prioritering jämfört med fördröjning men kan ofta samnyttjas.

Grön och blå plan

Andelen grönyta ökar från ca 1700 kvm (Rådhusparken) till ca 3000 kvm och bidrar till en god boendemiljö i en förtätad stad. Tillkommen grönyta är en förutsättning för parkeringsköp. Se rörelsemönster, trafikplanering och parkering.

Öppna dagvattenrännor bidrar till upplevelse och biologisk mångfald samtidigt som de ökar människans insikt om vår påverkan på miljön.



Inspirationsbild från Västra hamnen i Malmö.

Ekosystemtjänster

Möjligheterna med en ny grön innegård är många.

Stadsodling förenar många boende i gemenskap. Det finns också möjligheten att utomstående nyttjar mark för odling och även uppställningsplats för bikupor och står för skötseln. I utbyte bidrag till grönska.

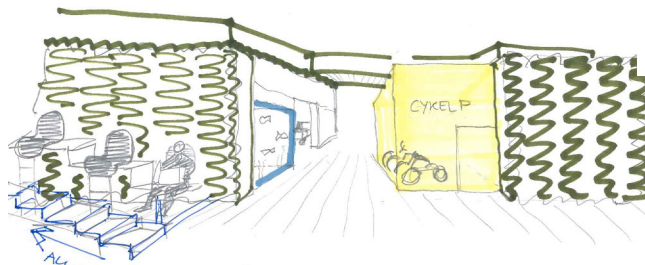
Utmed bruksgatan finns intresse av att pröva aquaodling - som grön vägg framför parkeringsplatserna. Vatten, i en tank med levande fisk som genom sitt levande bidrar till att ge vattnet gödning, pumpas runt i ett slutet system. Tanken med röda koifisk bör vara genomskiktig och väl synlig.



Referens; sammankopplade taklandskap i New York.



Grön aquavägg utmed bruksgatan. Fisktanken blir synlig om man rundar hörnet. Fisktanken och trygga uppvärmda cykelparkeringsplatser blir en informell upplyst plats att stanna till på.



Idéskiss; Fisktank synlig bakom grön vägg utmed bruksgatan. Platser i solen för alla utmed trappan upp till den gröna innegården.



Referens; exempel på urban odling och nytänk kring aquaodling.

Ljudmiljö

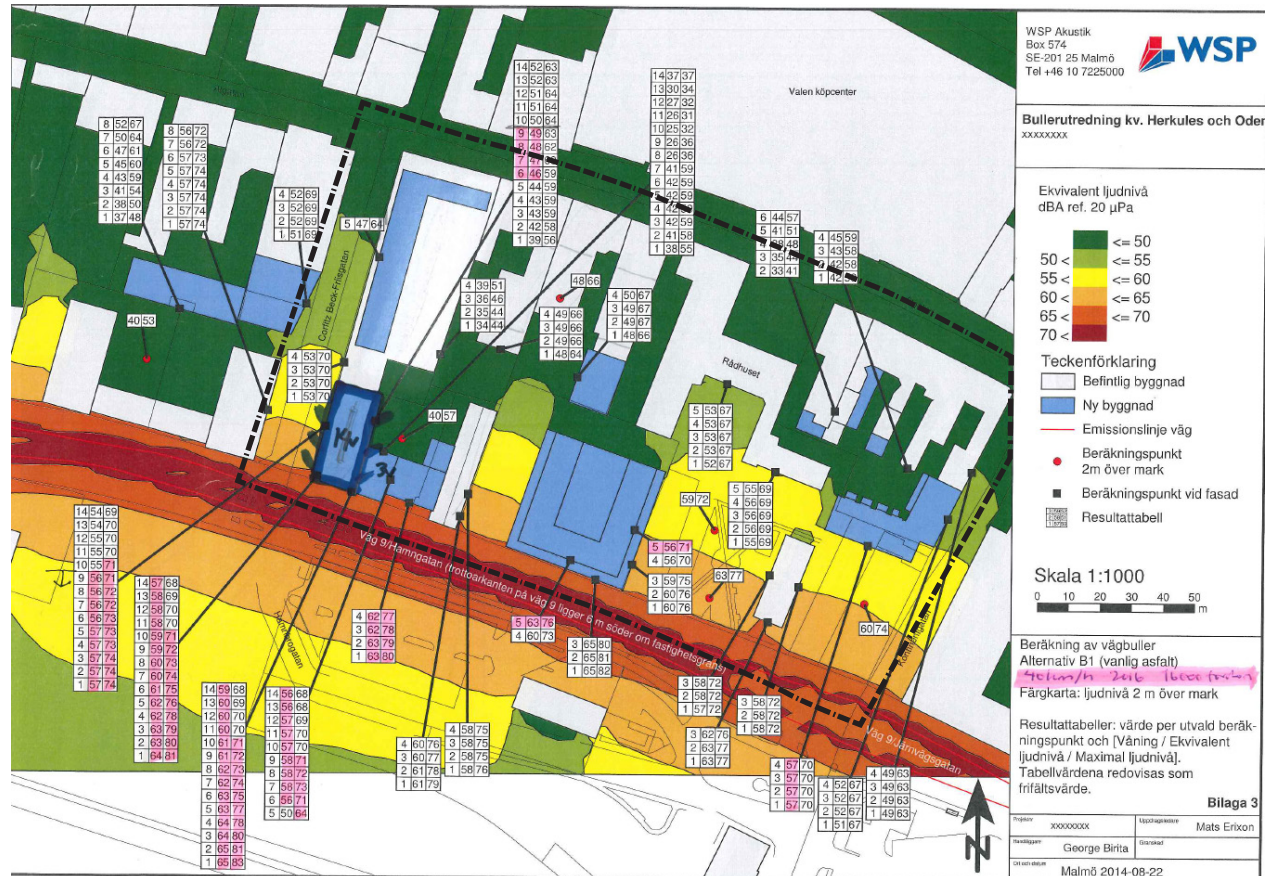
Ljudmiljön påverkas av omgivningens ljud och funktionerna i kvarterets ljud.

Inom kvarteret ska nattklubben i Thelinska magasinet flytta till förmån för en saluhall - en funktion som samspelar med boende. Transporter av leveranser till butikerna på Algatan är relativt ringa i omfattning (se avsnitt trafikplanering) och i framtiden kan större omfattning komma att ske via Algatan (kl 06-11:00).

WSP har tagit fram en bullerutredning specifikt för kvarteret dec 2014. Omgivningens påverkan kommer från hamnens verksamhet, färjetrafik och kombiterminal samt Hamngatan, riksväg 9. I miljödomen för Trelleborgs hamn 2010-04-26 är förutsättningarna satta utifrån Trelleborgs stads bebyggelse och gällande detaljplaner för utbyggnad. 58 dBA kl 07-22 och 57 dBA kl 22-07.

För kombiterminalen gäller högst 55 dBA kväll och 49 dBA natt. (Dessa krav är 17 dBA lägre än vad som krävs vid nyetalbering av industiverksamhet.) Hamnen är påväg att flytta sin verksamhet österut, på ett större avstånd från aktuellt kvarter.

Vid sammanställning av de olika bullerkällorna skymms hamntrafiken av buller från riksväg 9. Dvs vägtrafik är den dimensionerande bullerkällan med utgångspunkten för beräkningar år 2016, 16 000 fordon/årsmedeldygn och hastigheten 40 km/h.



Ekvivalent ljudnivå, Hamngatan 16 000 fordon/årsmedeldygn, 40 km/h. Rosafärgade våningar behöver åtgärder.

Riksdagen har tagit fram nya riktvärden med låttnader för mindre lägenheter. Dessa är inte applicerbara på kvarteret då även maxnivåerna överskrids. Genomgåendelägenhet alternativt burspråk med möjlighet till vädring bort från bullerkällan föreslås som lösningar. Samrådshandlingen ska innehålla en bullerutredning för reviderat förslag till byggnation.



Referens; veckad fasad.

Ljudmiljö - påverkan från hamnverksamhet

Summering

Trelleborgs stad och Trelleborgs hamn ska gemensamt föreslå bullervärden som hamnen kan klara.

Bebyggelse får därefter anpassa sig till dessa värden och eventuellt vidtaga åtgärder. I detaljplanen fastslås för planen gällande riktvärden. Målsättningen är att de ska ligga så nära naturvårdsverkets riktlinjer som möjligt.

2015-10-19 bjöd Länsstyrelsen in kommunen för att diskutera länsstyrelsens yttrande med följande huvudpunkter:

- Hamnens tillstånd i relation till ny planläggning vad det gäller t ex tillståndets bullerriktvärden i relation till de riktvärden som gäller vid planläggning för nya bostäder intill verksamheter.
- Hur förslaget kopplar ihop med FÖP Trelleborg i relation till Länsstyrelsens granskningsyttrande
 - Hamnens fortsatta utveckling i egenskap av riksintresse.
 - Hamnens bullerpåverkan idag och i framtiden.

Utdrag ur protokoll 2015-10-19

Hamnens miljö tillstånd

Hamnen har ett gällande tillstånd men frågan om vilka bullervärden som ska gälla är inte avgjord ännu. I avvaktan på slutliga villkor för buller har hamnen provisoriska villkor och är ålagda att ta fram ett underlag som ska ligga till grund för vilka

bullervärden som är möjliga att innehållas samt konsekvenserna av dessa. Denna redovisning ska lämnas till domstolen senast i februari 2017 varefter slutliga villkor för buller kommer att fastställas.

Bullervärdena i miljödomen

Bullervärdena i domen ska beaktas men på grund av ovanstående får de olika betydelse vid olika prövningar. I plansammanhang ger det ett utrymme för hamnen att orsaka en störning som måste beaktas vid planläggningen. Detta utrymme kan förändras när de slutliga bullervillkoren för hamnen fastställs men för närvarande regleras det av de provisoriska villkoren. Det finns således ett "worst case"-scenario som behöver hanteras vid en planläggning.

Fastställande av slutliga villkor

Det är inte fråga om ett nytt tillstånd utan fastställande av slutliga villkor. Detta sker efter en prövotidsutredning. Det står hamnen fritt att bryta ut buller som en separat del och lämna in nya värden för tillståndsprövning.

Länsstyrelsens roll angående hamnen

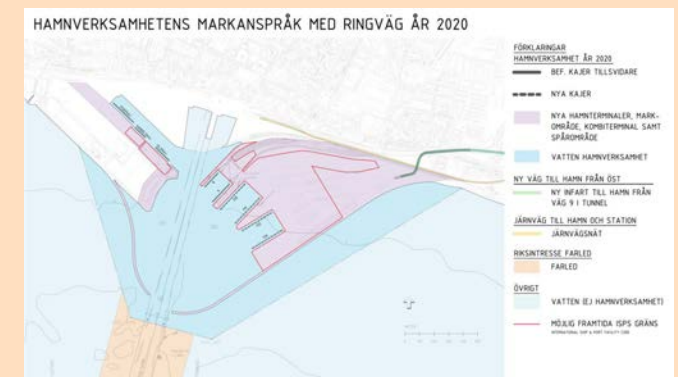
Länsstyrelsen är inte beslutande i prövningsfrågor (dvs i frågor som rör hur tillståndet ska utformas och vilka villkor som ska gälla). Men Länsstyrelsen är beslutande i tillsynsfrågor enligt miljöbalken.

Målbild för Trelleborgs stad

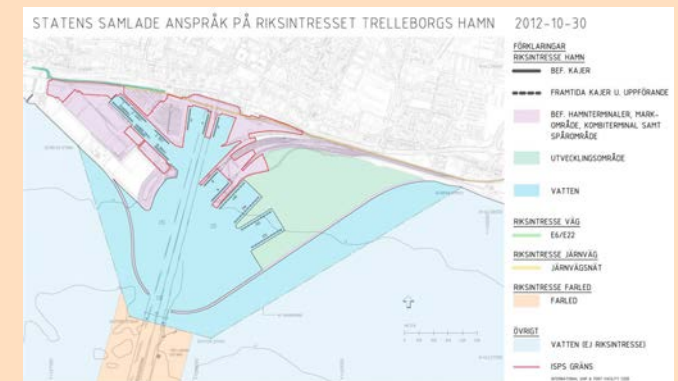
I plansammanhang värnar Länsstyrelsen om riksintresse hamn – med frihet och höga bullervärden

och samtidigt om människors hälsa – låga bullervärden i enlighet med naturvårdsverkets riktlinjer. Att inte bygga bostäder i närheten av hamnen ger hamnen frihet.

Detta är vare sig Trelleborgs kommuns eller Trelleborgs hamns målbild, redovisad i Fördjupningen av Översiktsplan för Trelleborgs stad 2025 och i Riksintresseprecisering Trelleborgs hamn, Trafikverket 2013-10-11, kap 4.3.1.



Riksintresse hamn, målbild 2030.



Riksintresse hamn, 2012.

Trelleborg får en ny kollektivtrafiksatsning, pågatåg, i december i år och staden avser att ta vara på den möjlighet till en hållbar livsstil som ett blandat stadsboende innebär.

Samverkan mellan Trelleborgs hamn och Trelleborgs kommun

Länsstyrelsen säger inte att något är omöjligt. Trelleborgs kommun behöver samtala med Trelleborgs hamn och komma överens om rimliga bullerkrav – som hamnens expansion kan klara. Sedan ska Trelleborgs kommun pröva dessa bullervärden via detaljplan.

Det är det önskvärt med en fördjupad dialog mellan hamnen och kommunen så att den bullerutredning som måste tas fram i planbeskrivningen utgår från samma premisser som gäller för hamnen. Dvs i dagsläget att hamnen bidrar med ett buller enligt de provisoriska villkoren. Kommunen får sedan avgöra vilka bullernivåer som är acceptabla för bostäderna och vilka åtgärder som krävs för att uppnå denna acceptabla nivå. I denna bedömning av vad som är acceptabelt anser Länsstyrelsen att kommunen bör sträva efter uppfylla de riktlinjer som Boverket ger i sin handledning för planläggning med verksamhetsbuller intill bostäder.

Trelleborgs hamns tillstånd M 867-08, april 2010

Buller från direkt och indirekt Hamnverksamhet

Dag & kväll 07 - 22 58 dBA
Natt 22 - 07 **57 dBA**
Momentana ljud natt 68 dBA

Kombiterminal

Dag & kväll 07 - 22 55 dBA
Natt 22 - 07 49 dBA

Helsingborgs hamns tillstånd 1283-75-001, juni 2013

06 - 22 55 dBA
22 - 06 50 dBA
67 dBA

kan överskridas 14 ggr/v

06 - 22 55 dBA
22 - 06 46 dBA
Momentana ljud 60 dBA
kan överskridas 10 ggr/v

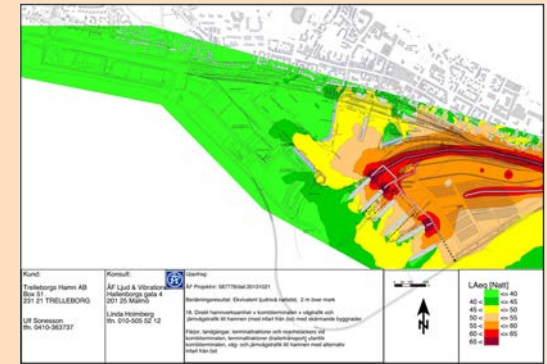
Skåneterminalen
Momentana ljud 67 dBA

Naturvårdsverkets riktlinjer 6538, april 2015

Zon B med ljuddämpad sida
06 - 18 M-F 60 dBA
18 - 22 (06-22 helg) 55 dBA
22 - 06 50 dBA

Maximala ljudnivåer > 55 dBA bör inte förekomma nattetid kl 22-06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpade sidan.

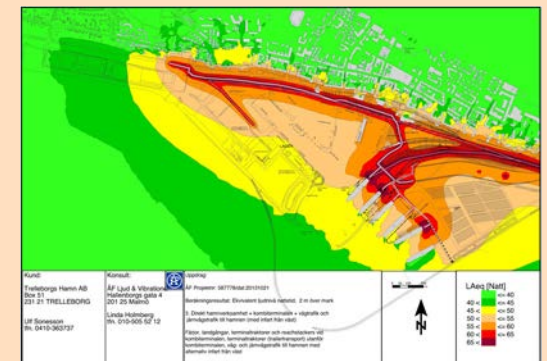
Jämförelse av Trelleborgs hamns temporära tillstånd, Helsingborgs hamns tillstånd och Naturvårdsverkets riktlinjer för industibuller. Nattvärdena för Trelleborg sticker ut.



Målbild 2030 infart från öst och skärmande bebyggelse.



Scenario 2030 infart från öst utan skärmande bebyggelse.



Scenario 2030 infart från väst.

Ambitionsnivå & genomförande

- **Beskrivning av kvarteret i framtiden**
- **Tidplan**
- **Relationsdiagram**

AMBITIONSNIVÅ beskrivning av kvarteret i framtiden



Inom kvarteret finns i framtiden

Stadens största handelsfastigheter, efter Valens köpcentrum, Trelleborgs rådhus, bebyggelse och grönstruktur från 1850, samt restauranger och service, en högt bostadshus som bidrar till kvarteret med en fastighetsöverskridande grön innergård, kontor och lägenheter.

- Trelleborgs kommuns rådhus ca 147 arbetsplatser
- Kontor/Handel ca 419 arbetsplatser
- Bostäder ca 200 lägenheter
- Invånare ca 340 invånare
- Grönnya ca 2900 kvm
- (asfalt) Bruksgata ca 4000 kvm
- Tillgängliga parkeringsplatser 19 p-platser

Ambitionsnivå

Ambitionsnivån är hög i Trelleborgs första finrum på ”rosa mattan”. Det betyder t ex att:

- Ytskikt skall utformas med mänskligt fokus. (Påminnelse om att vi nyttjar parkeringsköp och då utformar efter människan men tillgängliggör för behovsbilism.)
- Entréplan ska vara upplysta med publika ändamål eller handel
- Entréer ska utformas med omsorg i detaljeringsnivå
- Grönska ska ges möjlighet att växa på innergårdar, balkonger, väggar och i stråk
- Utsiktsmöjlighet skall ivarartagas, med burspråkskrav på mindre lägenheter

Fotoöversikt

- inspirationsvyer i framtiden



AMBITIONSNIVÅ beskrivning av kvarteret i framtiden



1
Markbeläggning för mänsklig vistelse, tillgänglig för behovsbiltrafik, London.



2
Gröna vistelsezoner på taken för lek och vila.



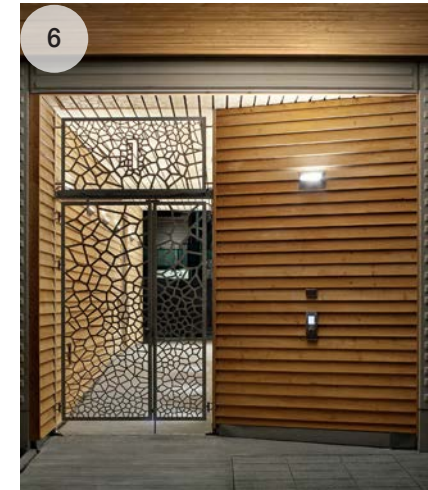
3
Burspråk med utsikt över Trelleborgs hamn.



4
Gröna fasader för människor och djurs välbefinnande, London.



5
Butiker på bottenplan, arbetsplatser och radhus på taket, Freiburg.



6
Entréer med identitet, Koggens gränd White Arkitekter, Malmö.

Planprocessen

Planprogrammet ställs ut på programsamråd sommaren 2015. Allmänheten kommer att bjudas till samrådsmöte med rundvandring på platsen.

När synpunkter sammanställts hålls ett styrgruppsmöte för att göra avvägningar.

Ett reviderat planprogram förväntas antas av samhällsbyggnadsnämnden innan årsskiftet 2015/2016.

Kommande detaljplaner

Området förväntas delas upp i flera detaljplaner med de tre zonerna som utgångspunkt.

Abitare AB och Nilpat AB, Trelleborgs kommun samt Trelleborgshem. Infart till Abitare AB och Nilpat ABs fastigheter sker över Trelleborgs kommuns fastighet.

Att komma överens om markbeläggning och ambitionsnivå i ett exploateringsavtal behövs för att möjliggöra etapputbyggnad av kvarteret.

I öster kan ett markbyte mellan Trelleborgshem och Trelleborgs kommun ge en större innergård till Trelleborgshem samtidigt som gatumark tillfaller kommunen.

Exploateringsavtal och parkeringsavtal med avtal om ”grön-köp” kommer att tas fram parallellt med detaljplaneförslagen.

Samrådsförslaget för den västra zonen ska redovisa:

- Uppdaterat miljöprov för Herkules 29, f d bensinmack.
- Reviderat förslag med avseende på skala och platsförankring, tillfart, flexibelt p-köp och ”grön-köp”.
- Uppdaterad skuggstudie.
- Uppdaterad bullerutredning.
- Redovisning av ombyggnadsförslag för Thelinska magasinet. Diskussion med kulturmiljöexpert t ex angående nya entréer och rörelsemönster.
- Riskutredning gällande farligt gods för måltrafik på riksväg 9.
- Uppföljning avfallshantering.

Samrådsförslaget för mittzonen ska redovisa:

- Förslag till ombyggt rådhus med genomgående gångstråk och radhus på taket.
- Förslag till byggnad med kontor/centrumfunktion med penthouse på taken.
- Uppdaterad skuggstudie.
- Flexibelt P-köp.

Samrådsförslaget för östra zonen ska redovisa:

- Reviderat förslag med avseende på flexibelt p-köp.
- Husplacering för att maximera grön innergård.
- Att vattentornet är synligt som riktmärke från Trelleborgs Centralstation.

Styrgruppsmöte 5 2015-11-19

• Marknadsundersökning

En marknadsundersökning; behov, fördelning och lokalisering av bostäder/ kontor mm behöver tas fram i ett större sammanhang, för omvandling av centrum inom Fördjupningen av översiktplanen för Trelleborgs stad 2025, där Rådhuskvarteret är en pusselbit.

• Privat/offentliga ytor

De boende behöver en avgränsad innergård med känsla av tillhörighet, som redovisas i förslaget. Markplan är offentligt i hela kvarteret och behöver befolkas.

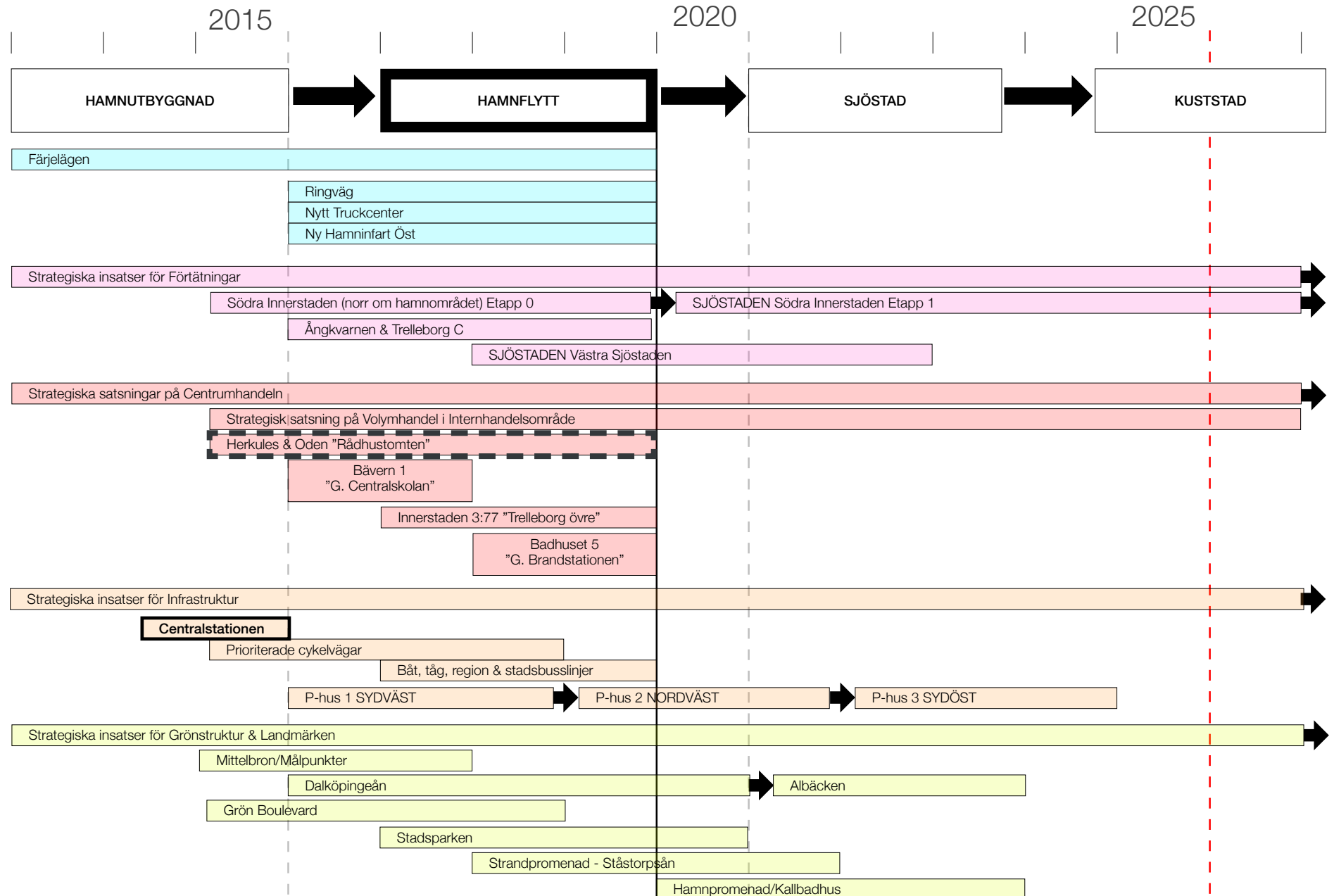
• Varutransporter inom kvarteret

Kvarteret innehåller en allmänt tillgänglig bruksgata. På sikt är en utfasning av transporter till Algatan mellan kl 06-11 önskvärd. Avfallshantering utan backningsrörelser preciseras.

• Rådhusets västra flygel

Det är viktigt att skapa ett attraktivt tillgängligt stråk mellan Centralstationen och Algatan. Aktiva bottenplan med fönster och dörrar i markplan ger attraktivitet och trygghetskänsla. Höjdskillnaden mellan Rådhusplatsen och Rådhusorget tas om hand.

GENOMFÖRANDE tidplan & relationsdiagram



Kvarteret Herkules beräknas färdigställt 2019. Parkeringshus i sydväst är en viktig förutsättning för att kunna flytta besöksparkeringen söder om rådhuset. Fördjupningen av översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025. Utbyggnaden av området är inte avhängigt av Hamnflytten.

Konsekvensbeskrivning

- Kopplat till Fördjupningen av översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025

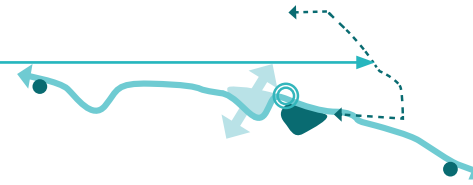
hamnstad möter kust stad

K1. Flytta hamnen.

- K2. Bygg bort barriärer i centrum.
- K3. Skapa havskontakt i staden.
- K4. Skydda mot översvämningar.

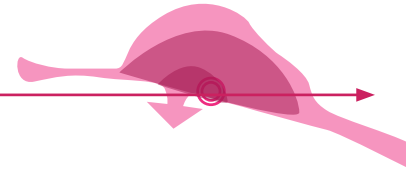
K5. Tillgängliggör sammanhängande strandpromenad från hamn till hamn.

K6. Kvalitetshöj befintliga och anlägg nya badplatser.



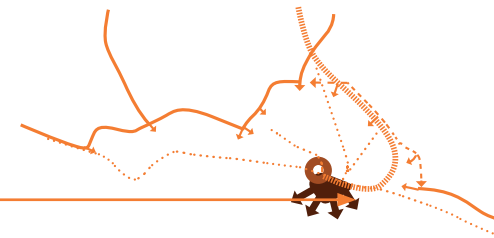
mångsidig stad möter gemensam stad

- G1. Bygg tät blandstad nära service, infrastruktur och kollektivtrafik
- G2. Förtäta på redan hårdgjord mark
- G3. Planera flyttkedjor för att samla riskverksamheter
- G4. Profitera på havsutsikt i bostäder.
- G5. Gestalta bebyggelse i mänsklig skala med hög arkitektonisk ambition.
- G6. Planera stadens ljudmiljöer



sydlig stad möter regional stad

- R1. Satsa på tågtrafiken.
- R2. Samla färdmedel i nod och tidsoptimera kollektivtrafiken.
- R3. Sammankoppla trafiknätet.
- R4. Prioritera trafikslag.
- R5. Samla och nyttja parkering.
- R6. Utforma identitetsstärkande entréer och tydliga stadsgränser.



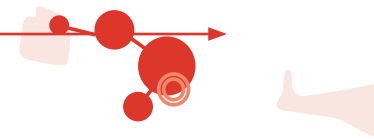
vardagslivsstad möter upplevelserik stad

- U1. Planera attraktiva målpunkter och landmärken i attraktiva stråk.
- U2. Bind samman och synliggör stadens grönytor i gröna korridorer.
- U3. Gestalta genomgående grön boulevard.
- U4. Tillgängliggör och skydda ådalarna samt omhänderta vatten.
- U5. Värdera den biologiska mångfalden och utveckla ekosystemtjänster.



historisk stad möter framtidsstad

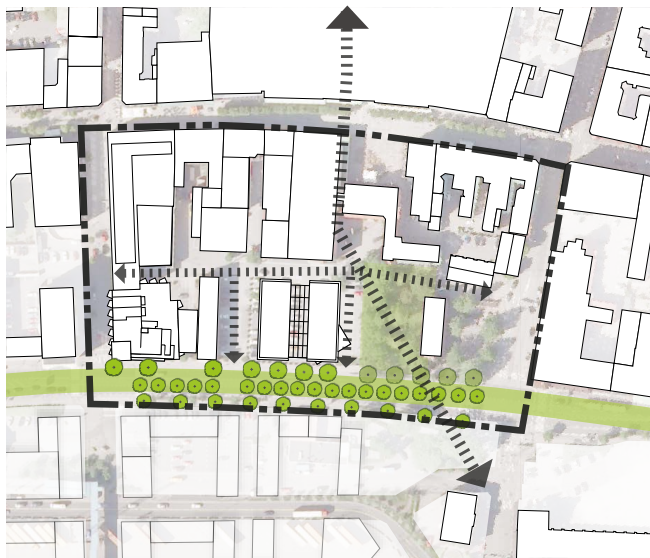
- F1. Stärk det kulturhistoriska arvet
- F2. Stärk centrumhandeln.
- F3. Skapa tillgängligt internhandelsområde.
- F4. Bind samman, tillgängliggör besöksmål och profitera på havskontakt för besöksnäring.
- F5. Bygg läromiljöer och skapa förutsättningar för högre utbildningar.
- F6. Planera för kvalificerade arbetsplatser, innovation och forskning.





K2. Bygg bort barriärer i centrum

- Hamngatan som barriär mellan staden och hamnen, omgestaltas med trädrader och breda trottoarer som ger möjlighet att lätt färdas till fots i stadskärnan.
- Dagens asfaltbarriär av stora otrygga parkeringsytor inom kvarteret blir en stadsmiljö med livfulla stråk.

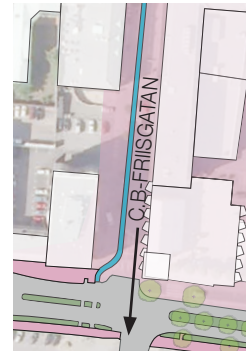


Kvarteret genomkorsas av tillgängliga stråk och Hamngatan blir en grön boulevard.



K3. Skapa havskontakt i staden

C.B.-Friisgatan befintliga sträckning förstärks som centrumstråk och ges möjlighet att förlängas ut mot havet.
Nya trygga stråk genom kvarteret, ner mot havet etableras.

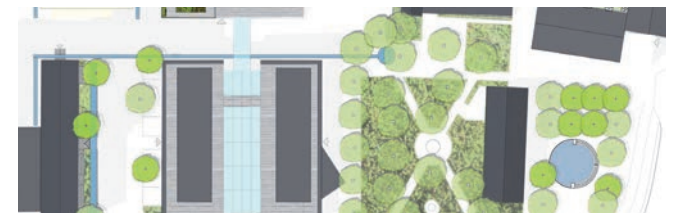


Vy från C.B.-Friisgatan. Befintliga axlar och siktlinjer tillvaratas för att skapa havskontakt.



K4. Skydda mot översvämningar

- Strategisk höjdsättning
 - strategiskt viktiga funktioner som t ex ett ombyggt rådhus höjdsätts till samma nivå som Trelleborgs Centralstation + 2.25 m ö h.
 - samtliga nya byggnader i kvarteret planeras med offentlig tillgänglig bottenplan som följer marknivå.
 - bostäder tillåts en våning upp och däröver.
- Översvämningsbar yta vid Olof Palmes plats på kvarterets lägsta punkt i öster.
- Grönytefaktor fastställs i detaljplan för att säkra grön innergård och blå ytor.



Samtliga byggnader i kvarteret planeras med offentliga bottenplan.



G1. Bygg tät blandstad nära befintlig service, infrastruktur och kollektivtrafik

- Att blanda funktioner i varje kvarter och gärna varje hus med aktiva bottenplan med kontor eller bostäder på våningarna ovan och alltid bostäder på taken där så är möjligt ger kvarteret liv olika tider på dygnet.
- Kvarterets utökade grönyta är en förutsättning för mänsklig trivsel och för att genomföra ett förtätningsprojekt för bostäder.



Blandade funktioner inom samma kvarter och inom samma byggnad.



G2. Förtäta på redan hårdgjord mark

- Genom att flytta befintlig parkering utanför kvarteret möjliggörs etablering av en trygg och upplyst stadsmiljö med nya bostäder, arbetsplatser och gröna innergårdar.
- Ingen natur- eller jordbruksmark tas i anspråk.
- Stadsbilden kompletteras till en levande stad.



7150 kvm asfalterad yta ändras till ca 4000 kvm plattlagd bruksgata, ca 130 nya lägenheter, ca 300 arbetsplatser. Grönyta inom kvarteret ökar med ca 1200 kvm.



G3. Planera flyttkedjor för att samla riskverksamheter

- Drivmedelsstation Q8 flyttar från Hamngatan till infarten från E6 vid Albacksskogen.



Riskverksamheter flyttas ut från centrum, Fördjupningen av översiktsplanen för Trelleborgs stad.



G4. Profitera på havsutsikt i bostäder

- Om det finns möjlighet till utsikt från en lägenhet ska den möjligheten tas tillvara - burspråkskrav för mindre lägenheter.

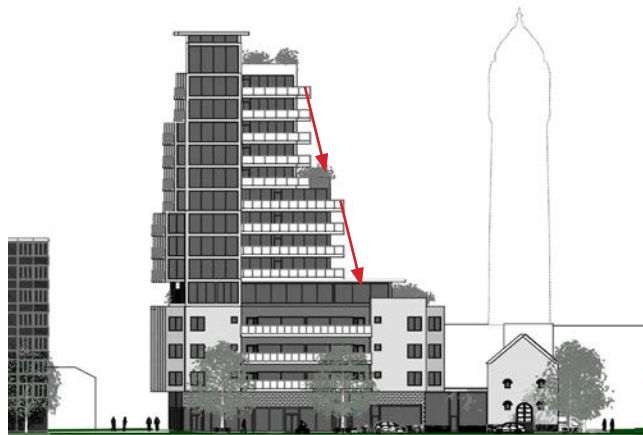
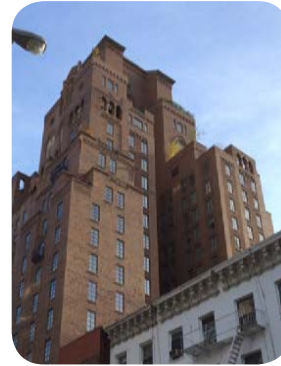


Utsikt från stadens högsta bostadshus säkras genom snedställda burspråk och balkonger.



G5. Gestalta bebyggelse i mänsklig skala med hög arkitektonisk ambition

- Markplan levandegörs via funktionskrav.
- Kopplingar skapas mellan boende - 'grönnivå' - markplan med gemensamma entréer mot gården.
- Fyra våningar är en mänsklig skala - genom en trappad fasad skapas kontakt mellan våningsplan.
- Bottenplan, övre delen av höghuset och grönnivån kräver extra omsorg i gestaltning.

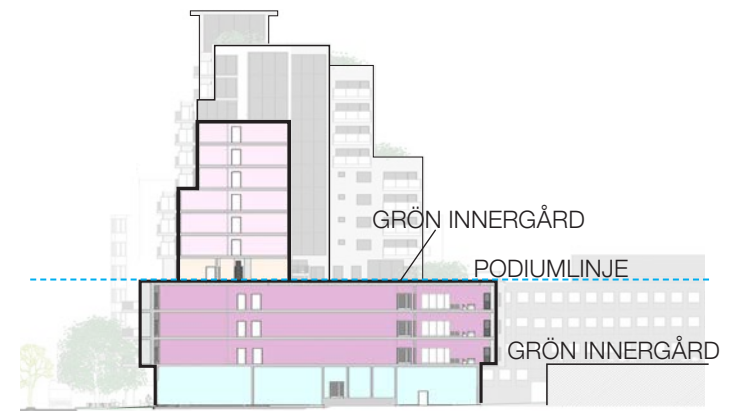


Skalan bryts ner genom en trappad fasad och skapar kontakt mellan vångingsplan.



G6. Planera stadens ljudmiljöer

- Genomgående lägenheter med tyst sida respektive lägenheter med burspråk - med vädringsmöjlighet bort från ljudkällan.
- Tyst innergård en våning upp.
- "Grönköp" - gemensam solig och lugn gårdsmiljö för boende i kvarteret.



Sektion genom Hamngatan och innergård en trappa upp.



R1. Satsa på persontågtrafiken

- Genom att fastslå att parkeringsköp ska gälla inom kvarteret blir det för boende och arbetstagare lika nära till tåget som till ett samlat parkeringsgarage som ger förutsättningar för högt kollektivtrafikresande.



R4. Prioritera trafikslag

- Gångtrafik prioriteras mellan Trelleborgs Centralstation via Rådhusparken, Rådhusplatsen och Rådhusstorget till Algatan.
- Uppvärmd cykelparkering ska finnas i bottenplan till alla nybyggda hus.

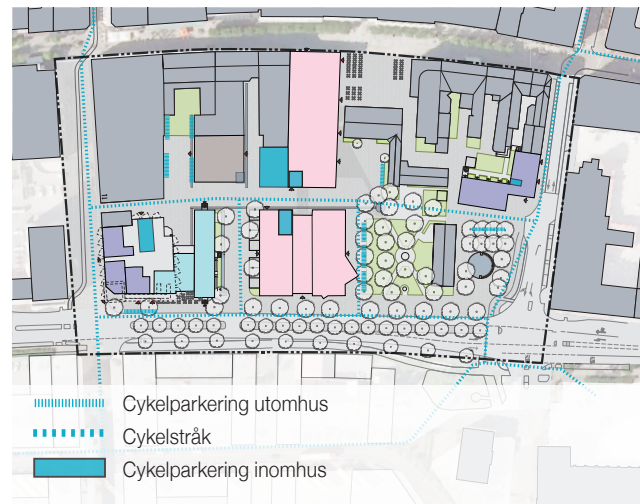


R5. Samla och samnyttja parkering

- Förslaget bygger på möjligheten att nyttja parkeringsköp utanför planområdet.
- Planprogrammet sätter som förutsättning att flexibelt parkeringsköp ska nyttjas, d v s bilpoolskrav, trygga uppvärmda tillgängliga cykelparkeringsplatser utöver kravet att samnyttja parkering via parkeringsköp.



Trelleborgs Centralstation - stadens framsida i december 2015.



Blå ytor markerar uppvärmda cykelparkeringsgarage.



Parkeringsplatser vid entréerna till centrum; Fördjupningen av översiktsplanen för Trelleborgs stad



U1. Planera attraktiva målpunkter och landmärken i tillgängliga stråk

- Längs stråken i kvarteret framhävs och omgestaltas befintliga platser för att välkomna gående och förbipasserande.
- I "ett pärlband av platser" finner vi kulturhistoriska byggnader, uppvuxna träd och omsorgsfullt utformade platser som tillsammans höjer vardagsupplevelsevärdena i staden.
- På kvartersnivå finns det upplysta cykelparkeringsgarage utmed bruksgatan samt gröna väggar t o m med en fisktank.



Olof Palmes plats i framtiden - en nedsänkt plats för lek och vistelse.



U2. Bind samman och synliggör stadens grönytor i gröna korridorer



U3. Gestalta genomgående grön boulevard

- Hamngatan föreslås förstärkas som boulevard med en ny trädrad i mitten samt nyplanterade träd längs den norra trottoaren.

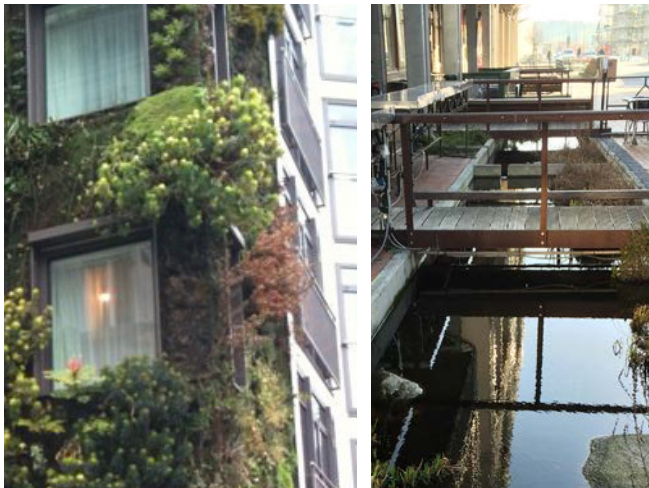


Hamngatan i framtiden - en grön boulevard.



U5. Värdera den biologiska mångfalden och utveckla ekosystemtjänster

- Där det finns möjlighet till att utveckla gröna ytor och väggar ska möjligheten tas tillvara.
- Odling och moderna gröna aqua-väggar föreslås.



Gröna och blå platser för människor och djur - både ytor och väggar.



F1. Stärk det kulturhistoriska arvet

- Siktlinjer till de kulturhistoriska byggnaderna och grönskan inom och kring kvarteret förstärks.
- Funktionerna ändras under årens lopp men historiens årsringar finns kvar som mänsklig referens. T ex föreslås Thelinska magasinet bli en saluhall.



Tidigt 1900-tal var Hamngatan kantad av storvuxna träd.



Siktlinjer mot historiska byggnader och grönska



F2. Stärk centrumhandeln

- Kvarteret öppnas upp med nya gångvänliga stråk med publika bottenvåningar
- Omgivande gator utformas efter önskad funktion, en trafikbestämmelse som gångfartsområde utformas som en gågata på C.B.-Friisgatan men som trafikseparerad gata med trottoar på Kontinentgatan.
- C.B.-Friisgatan föreslås flytta ut cykelbanan till mitten av gaturrummet för att skapa större utomhusytor att spela ut på eller flanera utmed.

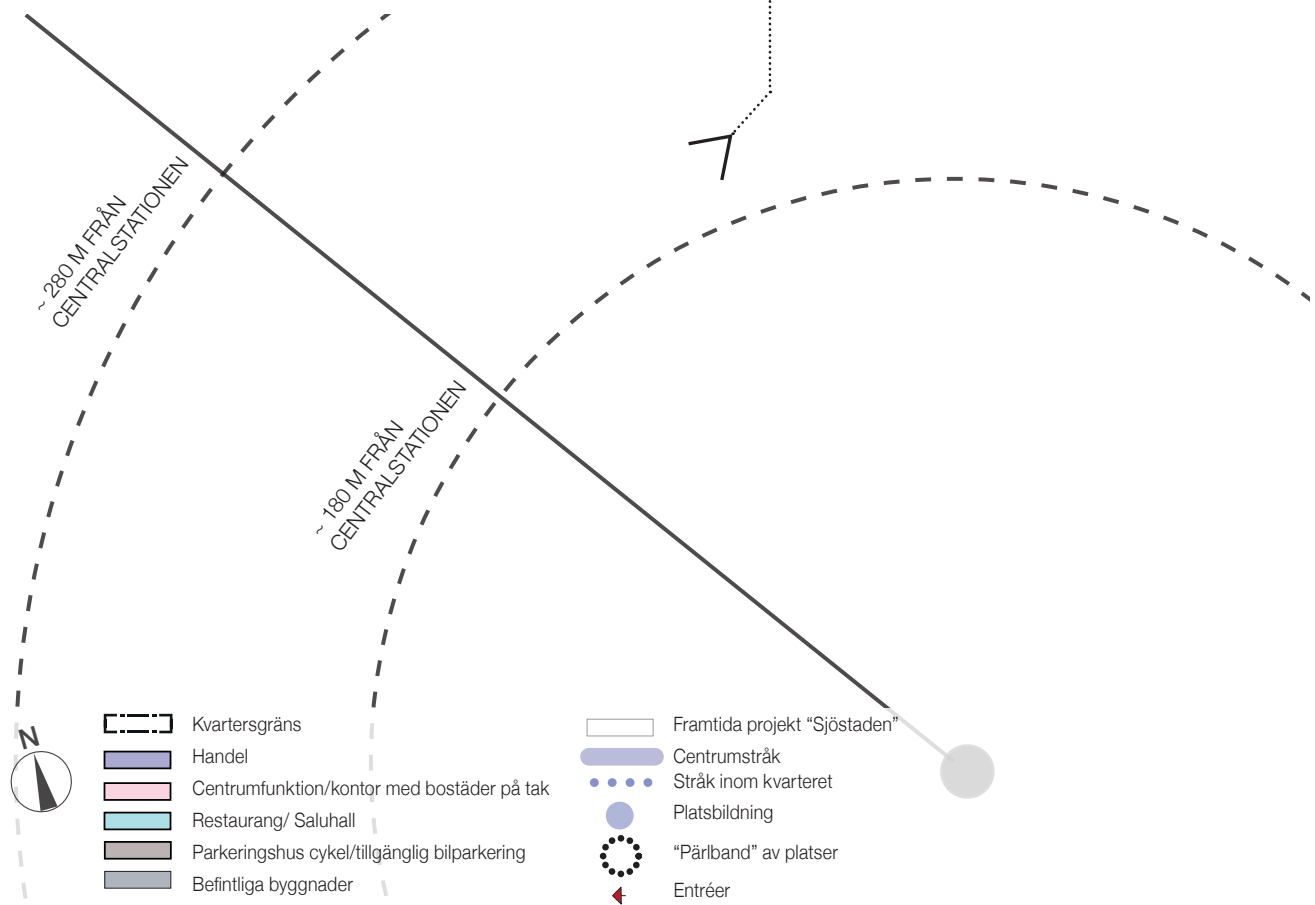


Stråket längs C.B.-Friisgatan utformas för gående men är tillgängligt för behörig biltrafik till hotell och underjordiska garage.



F6. Planera för kvalificerade arbetsplatser, innovation och forskning

- Centralt i kvarteret planeras två nya kontorsbyggnader/rådhusombyggnad med offentlig tillgänglig bottenplan.



Förslaget drar nytta av närheten till Centralstationen och föreslår en högre fördelning av arbetsplatser mot boende närmast stationen. Funktionskartan visar bottenplan. På översta våningen finns bostäder även på de s k kontorshusen.

