

DETALJPLAN FÖR  
**BADHUSET 5 M.FL.**

---

"KV. BADHUSET" - TRELLEBORGS KOMMUN



## PLANARKITEKT

Catrin Lif

Sofi Lott

Karin Gallardo

## PLANHANDLINGAR

Planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

Samrådsredogörelse

Detta granskningsutlåtande

## PLANFÖRFARANDE

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

# INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

GENOMFÖRANDE AV SAMRÅDET	4
KVARSTÅENDE SYNUNKTER PÅ PLANHANDLINGARNA	4
STÄLLNINGSTAGANDE	5
MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK	6
LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE	6
LANTMÄTERIETS YTTRANDE	9
KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN	12
TEKNISKA SERVICENÄMNDEN	12
SAKÄGARE OCH ÖVRIGA	14
POSTNORD	14
ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET	16
PLANKARTA	16
PLANBESKRIVNING	16
ÖVRIGA ÄNDRINGAR	16

# GENOMFÖRANDE AV SAMRÅDET

Detaljplan för Fastighet Badhuset 5 m.fl., Kv. Badhuset, Trelleborgs kommun, DP 263 har varit föremål för granskning under tiden 2023-06-26 till 2023-07-27. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Trelleborgs kommun, Stadsbiblioteket samt på kommunens hemsida.

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

Handlingarna har enligt sändlista sänts på remiss till Länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha väsentligt intresse av förslaget. 9 yttranden har inkommit, varav 6 utan synpunkter.

## *INKOMNA YTTRANDE UTAN SYNPUNKTER*

- Bildningsnämnden
- Trafikverket
- Kommunstyrelsen
- Nordion Energi
- Skanova
- Tele 2

## *INKOMNA YTTRANDE MED SYNPUNKTER*

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Tekniska servicenämnden
- Postnord

## KVARSTÅENDE SYNPUNKTER PÅ PLANHANDLINGARNA

### *MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK*

En myndighet eller statligt verk bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna. Lantmäteriets synpunkter på behovet av koordinater och koordinatkryss har inte tillgodosetts.

### *KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN*

Ett av de kommunala och regionala organen bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna. Tekniska servicenämndens synpunkter kring behovet av att markera ut och införa skyddsbestämmelser för träd inom planområdet har inte tillgodosetts.

## STÄLLNINGSTAGANDE

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

# MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

## LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE

### *RISK FÖR ÖVERSVÄMNING*

Av planbeskrivningen framgår att dagvatten inom området ska fördröjas och renas i underjordiska krossmagasin inom allmän platsmark. Även nedsänkta ytor och ytterligare underjordiska kassetmagasin som kompensationsåtgärd för förlorade lågpunktsvolymen vid ett skyfall föreslås. Länsstyrelsen kan inte se att dessa åtgärder finns reglerade på plankartan, och menar att detta bör förtydligas så att det framgår av plankartan hur allmän plats ska användas.

### *KOMMENTAR*

*Allmän plats ska användas såsom det står angivet i plankarta - som torgytor och gaturum. De åtgärder som exemplifieras i utredningen av dagvatten och skyfall, och även beskrivs i planbeskrivningen, förhindrar inte denna användning men ställer givetvis krav på gestaltningen av den allmänna platsen för att både uppfylla funktionen som kompensationsåtgärd och som ett allmänt tillgängligt rum. Då det finns flera möjliga lösningar för hantering av dagvatten som alla möjliggörs inom ramarna för detaljplanen ser vi inte att en specifik lösning bör låsas fast. Syftet med bestämmelserna har dock uppdaterats i planbeskrivningen, så att mångfunktionaliteten tydliggörs.*

Av framtagna dagvattenutredning framgår att på grund av den befintliga skyfallsproblematiken inom området innebär inte föreslagen princip att befintlig bebyggelse skyfallssäkras. Mot bakgrund av detta menar Länsstyrelsen att konsekvenserna vid ett skyfall tydligare behöver beskrivas för befintlig bebyggelse inom planområdet.

### *KOMMENTAR*

*Planbeskrivningen har uppdaterats med ett avsnitt som rör potentiella konsekvenser för befintlig bebyggelse vid en skyfallshändelse.*

Vidare föreslås i utredningen att två portiker ska etableras i kvarteret för att säkerställa ytliga rinnvägar ut från kvarteren. För att funktionen av föreslaget dagvattensystem ska säkerställas anges att höjdsättning måste ske så att dagvattnet kan nå föreslagna lösningar, att innergården lutar mot dess portiker och innergården bör vara högre än översvämningsnivån

i Nygatan. Länsstyrelsen anser att nivåer för kritiska strukturer behöver säkerställas i detaljplan. De angivna portikerna uppfattas av Länsstyrelsen vara ett exempel på en sådan kritisk struktur, varför rätt höjdsättning av marken i anslutning dessa behöver säkerställas på plankartan.

#### **KOMMENTAR**

*Planhandlingen har uppdaterats i enlighet med synpunkten.*

Av planbeskrivningen framgår att eventuell källarkonstruktion bör utföras vattentät. Om detta är en förutsättning för lämpligheten av att uppföra källare menar Länsstyrelsen att detta behöver säkerställas på plankartan genom bestämmelse.

#### **KOMMENTAR**

*Planhandlingen har uppdaterats i enlighet med synpunkten.*

#### **HÄLSA OCH SÄKERHET – BULLER**

Länsstyrelsen framförde i samrådsskedet att beräkning av buller ska redovisas för samtliga våningsplan som planen medger. Av planbeskrivningen framgår att bullerutredningskartorna "visar ljudnivå vid 1,5 m höjd för att ge indikation på ljudnivåer på bottenvåning och för uteplatser". Länsstyrelsen kan fortsatt inte utläsa att bullerberäkningar för samtliga våningsplan redovisats i planbeskrivningen, varför synpunkten från samrådet kvarstår.

#### **KOMMENTAR**

*I bullerutredningen har bullervärden för samtliga våningsplan beräknas. Bullerkartorna redovisar ljudnivå vid 1,5 meters höjd i form av färgkartering samt de högsta beräknade värdena för våningsplanen ovan detta. Detta har förtydligats i planhandlingarna. Då det högsta beräknade värdet understiger 60 dBA ekvivalent ljudnivå och 80 dBA maxnivå föranleds inga skyddsåtgärder kopplade till bullernivåerna varför vi inte ser det nödvändigt att redovisa det beräknade värdet för alla våningsplanen.*

#### **HÄLSA OCH SÄKERHET – MARKFÖRORENINGAR**

Av planhandlingarna framgår att ca 74 000 ton jordmassor är i behov av åtgärd och att schaktsanering är det föreslagna alternativet. Länsstyrelsen upplyser om att PFAS-förorenad jord i dagsläget är mycket svår att hantera då få/inga mottagningsanläggningar vill/kan/får ta emot PFAS-förorenade

massor. PFAS-förorenade massor kan inte läggas upp på deponi på samma sätt som till exempel metallförorenade massor. PFAS-förorenade massor behöver någon typ av behandling om deponering ska kunna ske.

Länsstyrelsen kan av planhandlingarna inte utläsa hur massorna avses hanteras och behandlas. För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § fjärde punkten PBL ska det vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta. Länsstyrelsen efterlyser därför en kompletterande beskrivning avseende detta så att det framgår att saneringen är tekniskt genomförbar.

#### **KOMMENTAR**

*Planbeskrivningen har uppdaterats i enlighet med synpunkten.*

#### **HÄLSA OCH SÄKERHET – RISKER, FARLIGT GODS**

I planbeskrivningen anges att farligt gods transporteras på Östra Vallgatan och Spårvägen till en drivmedelsstation cirka 100 meter norr om planområdet. Detaljplanen möjliggör för ändamålen Centrum (C) och Besöksanläggningar (R) cirka 7 respektive 18 meter från Östra Vallgatan. I användningarna Centrum och Besöksanläggningar ingår hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig vistelse. Tillfällig vistelse utgör svårutrymda lokaler vilket behöver tas höjd för i riskbedömningen. Länsstyrelsen anser att det är otvetydigt huruvida detta har gjorts och efterlyser därför ett förtydligande.

#### **KOMMENTAR**

*Planbeskrivningen har uppdaterats i enlighet med synpunkten.*

Av riskutredningen framgår att "avståndet mellan badhuset och Östra Vallgatan är cirka 16 meter och det finns flera utgångar från byggnaden som är mer än 40 meter bort från vägen. Därför bedöms en farligt godsolycka inte ha någon större påverkan på personer som befinner sig i badhuset". Länsstyrelsen noterar att dessa utrymningsvägar bort från riskkällan inte finns reglerade på plankartan. Om dessa är en förutsättning för riskhanteringen menar Länsstyrelsen att de behöver säkerställas på plankartan. Länsstyrelsen efterlyser även att resonemang om behovet av alternativa utrymningsvägar bort från riskkällan för Centrumändamålet söder om befintligt badhus, som är beläget närmre Östra Vallgatan.



#### **KOMMENTAR**

*Planhandlingarna har uppdaterats i enlighet med synpunkten.*

Av riskutredningen framgår även att "Endast ett mindre antal personer förväntas befinna sig utomhus och dessa antas generellt kunna flytta sig bort från olyckan". Länsstyrelsen efterlyser i sammanhanget ett förtydligande kring vad som avses med "ett mindre antal personer".

#### **KOMMENTAR**

*Riskutredningen har uppdaterats med ett förtydligande i enlighet med synpunkten.*

#### **HÄLSA OCH SÄKERHET – RISKER, TRANSFORMATORSTATION**

Länsstyrelsen noterar att användning Tekniska anläggningar (E) har tillförts plankartan sedan samrådet. Tekniska anläggningar möjliggör för exempelvis transformatorstation. Länsstyrelsen efterlyser en kompletterande bedömning av anläggningarnas elektromagnetiska fält. Behov av att eventuellt säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till elanläggning avseende elektromagnetiskt fält ska ske med begränsning av byggrätten på plankartan.

#### **KOMMENTAR**

*Planhandlingarna har uppdaterats i enlighet med synpunkten.*

#### **LANTMÄTERIETS YTTRANDE**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-03-15) har följande noterats:

#### **PLANKARTA MED BESTÄMMELSER**

Vid bestämmelsen korsmark används begreppet gårdsyta och att högst 10 % av denna får bebyggas med komplementbyggnader. Om gårdsytan sammanfaller med egenskapsområdet skulle det senare begreppet kunna användas för tydlighetens skull. Det skulle även kunna förtydligas om transformatorstation får finnas utöver maxgränsen för komplementbyggnader.

**KOMMENTAR**

*Planhandlingarna har uppdaterats i enlighet med synpunkten.*

Kan det vara aktuellt att begränsa ytan för markanvändningen E? Är markanvändningen E tillåten inom prickmark eller är den tekniska anläggningen att se som en byggnad?

**KOMMENTAR**

*Planhandlingarna har uppdaterats i enlighet med synpunkten.*

I plankartan står en genomförandetid om 10 år men i planbeskrivningen står 5 år.

**KOMMENTAR**

*Planhandlingarna har setts över. Även planbeskrivningen anger en genomförandetid på 10 år.*

**PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

På sidan 13 står bestämmelsen f10 där det kanske ska vara f11 respektive f12.

**KOMMENTAR**

*Planhandlingen har uppdaterats i enlighet med synpunkten.*

**GRUNDKARTA**

Koordinater och koordinatkruss ser ut att saknas i grundkartan.

**KOMMENTAR**

*Grundkartan har uppdaterats och aktualiserats, men koordinater och koordinatkruss har inte lagts till. Då plankartorna utförs digitalt och genom detta arbete får en "automatisk" plats i den större planmoasiken ser vi inte att dessa skulle vara nödvändiga.*



# KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

## TEKNISKA SERVICENÄMNDEN

### *STADSMILJÖ*

#### *TRAFIK*

Inga synpunkter

#### *PARK OCH NATUR*

Inga synpunkter

#### *LANDSKAP*

I Trelleborgs täta stads kärna finns få träd som tillåts bli riktigt stora. I kvarteret badhuset finns sex riktigt grova träd med stamomfång runt 200-250 cm vilka alla klassas ha ett påtagligt naturvärde i NVI:n. Dessa bör mätas in och skyddas i detaljplan för att bevaras i kommande exploatering.

Det är positivt att det beskrivs att planförslaget anpassas så att alléer inte kommer att påverkas vid genomförandet av detaljplanen. Gingkoallén på Nygatan är ett karaktärsskapande element för Trelleborg och bör markeras ut i detaljplanekartan liksom lindallén på norra sidan kvarteret för att tydliggöra förutsättningarna som ny bebyggelse måste anpassas efter.

#### *KOMMUNEKOLOG*

Kommunekologen vidhåller att det är viktigt att bevara träden och den lilla vegetation som finns i kvarteret, inte minst utifrån ett klimatanpassningsperspektiv. Gällande hänvisningen till Stadsparken ska man ha med sig att nyttjandegraden/behovet av parken och dess vegetation ökar med de nya boenden som planeras runt parken. Svar i samrådsredogörelsen gällande de befintliga träden får ses som vagt. Att skriva att "deras slutgiltiga bevarande avgörs i genomförandet" öppnar upp och ökar risken för att för staden viktiga befintliga träd tas bort och ersätts med nya.

#### **KOMMENTAR**

*Träden är inmätta och markerade i grundkartan. Alléträd skyddas av biotopskydd enligt Miljöbalken och det krävs dispens ifrån detta skydd vid fällning. Utöver detta skyddas träd i detaljplanen genom att marken de växer på utgörs av allmän platsmark. Det är vår bedömning att detta är det bästa sättet att skydda träd som inte utgör ett identifierat värde i en särskilt värdefull kulturmiljö.*

#### **KRETSLOPP OCH VATTEN**

##### **AVFALL OCH ÅTERVINNING**

Återstående frågor bedöms kunna hanteras i detaljprojekteringen, så Kretslopp och vatten har inga ytterligare synpunkter i detta skede.

##### **VA**

Inga synpunkter

##### **FÖR PROJEKTENHETEN**

Inga synpunkter

##### **FÖR FASTIGHET**

Inga synpunkter

# SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

## POSTNORD

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

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

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

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

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

### **KOMMENTAR**

*Tack för informationen. Det finns inget i planförslaget som hindrar önskvärd lösning. Frågan behandlas vidare i kommande bygglovsprövningar.*



# ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET

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

## PLANKARTA

- Grundkartan har uppdaterats och aktualiserats.
- Plankartan har uppdaterats avseende genomförandetid.
- Plankarta har uppdaterats med planbestämmelse beträffande höjdsättning av mark vid kritiska punkter.
- Plankarta har uppdaterats med planbestämmelse beträffande vattensäker konstruktion för lågt liggande byggnadsdelar.
- Plankarta har uppdaterats med planbestämmelse som säkerställer säkra utrymningsvägar.
- Plankarta har uppdaterats med begränsning av byggrätt för teknisk anläggning.
- Exploatering av korsmarkerad mark har förtydligats genom en separat planbestämmelse.

## PLANBESKRIVNING

- Planbeskrivningen har uppdaterats beträffande uppdaterade och tillagda planbestämmelser.
- Planbeskrivningen har uppdaterats beträffande syftet med planlagd användning GATA och TORG
- Planbeskrivningen har uppdaterats avseende potentiella konsekvenser för befintlig bebyggelse vid skyfall.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende beräkning av buller.
- Planbeskrivningen har uppdaterats avseende transport av farligt gods, särskilt kopplat till verksamheter som innebär att lokaler blir svårutrymda.
- Planbeskrivningen har förtydligats beträffande riskhantering i området.

## ÖVRIGA ÄNDRINGAR

Följande övriga ändringar har gjorts i planförslaget:

- Plankarta och bestämmelser har uppdaterats till gällande planbestämmelsekatalog: BFS 2020:5



