

DETALJPLAN FÖR
BADHUSET 5 M.FL.

”KV. BADHUSET” - TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT

Catrin Lif

Sofi Lott

Karin Gallardo

PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Granskningsutlåtande 2

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

SÅ HÄR LÄSER DU DETALJPLANEN

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser.

Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

Planbeskrivningen har tre kapitel. I det första kapitlet beskrivs och motiveras de olika planbestämmelserna som finns på plankartan.

I genomförandekapitlet beskrivs hur detaljplanen kan genomföras.

I det sista kapitlet beskrivs förutsättningarna för planarbetet och de konsekvenser som kan uppstå till följd av att detaljplanen genomförs.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Processen ser ut så här:



INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG	5
DETALJPLANENS SYFTE	5
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	8
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	8
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	9
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	11
ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET	12
GENOMFÖRANDE	14
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
TEKNISK INFRASTRUKTUR	14
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	15
FASTIGHETSRETTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	15
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	18
BAKGRUND	18
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	18
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	18
STAD OCH SAMHÄLLE	18
HÄLSA OCH SÄKERHET	26
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	29
UNDERLAG TILL PLANARBETET	31
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	32



PLANFÖRSLAG

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är förtäta kvarteret Badhuset och omvandla kvarteret till en funktionsblandad stadsbebyggelse, med bland annat hotellverksamhet, besöksanläggning, centrumverksamheter såsom restaurang och cafe samt bostäder, och på så vis stärka den sociala närvaron i området. Vidare är syftet att värna om det kulturhistoriska värdet som finns på platsen och säkerställa en god arkitektoniska gestaltning, när ny tillkommen bebyggelse ska möta det gamla.

STADSBYGGNADSFÖRSLAGET

Förslaget följer i huvudsak de grundläggande stadsbyggnadsprinciperna som finns i gällande stadsplan vad gäller byggnadernas placering i fastighetsgräns och bred användning. Detta är grundläggande förutsättningar för att skapa en stadsdel med gator och mötesplatser som upplevs vara allmänt tillgängliga och inte enbart för de verksamheter och boende som finns i det direkta närområdet. Förtätning av Kv. Badhuset grundar sig i att Trelleborgs brandstation har flyttat från platsen till den norra delen av staden. Vidare planerar kommunen att bygga ett nytt badhus på annan plats i staden och delar av det befintliga badhuset kan därmed rivras. Kommunen ser därför möjlighet att stärka kvarteret med nya funktioner och bostäder i ett centralt läge.

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

NY BEBYGGELSE

Förslaget innebär ett bevarande av de primära kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i kvarteret, samt den uppvuxna grönskan längs med kvarteret och möjliggör samtidigt för tillkommande bebyggelse som kan stärka platsen och lyfta de byggnader som bevaras. Kvarteret utvecklas för centrum- och besöksverksamheter, med hotell, publika restauranger och konferensmöjligheter främst i kvarterets västra och södra delar. I resterande delar av kvarteret möjliggörs för bostadskvarter, med centrumverksamheter i bottenvåning på strategiska platser. Målsättningen är att utveckla ett kvarter med tydlig innerstadskaraktär som ska bli en mer integrerad del av centrala Trelleborg än det är i nuläget. Byggnaderna uppförs i tre till sex våningar med tydligt markerade hörn, ett återkommande element i närmiljön. De står i gatuliv och bildar ett slutet kvarter som ramar in torgytor framför de bevarade byggnaderna i söder och väster.

Visionen för gestaltningen för bostadshusen i sydöst tar sin utgångspunkt i en moderniserad form av traditionell Trelleborgsbebyggelse med fasader i tegel och sadeltak. Fasadernas karaktäristiska gavelmotiv och risaliter bryter ner skalan på kvarteret och återspeglar den småskaliga fastighetsindelning som präglar övrig bebyggelse i denna del av staden. Byggnaderna uppförs med ett flertal tegelsorter. Socklar och frontoner artikuleras och förtydligas, bland annat genom användandet av gördelgesims, för att ytterligare förstärka kvarterens dynamiska uttryck.

Visionen för bostadshusen i nordöst inspireras av den närliggande 20-tals klassicismens färgskala och av Art Deco-traditionens attribut från samma årtionde. Indragna trapphus bryter upp volymen för att möta skalan på bebyggelsen norr om kvarteret.

För att möta upp den kulturhistoriskt värdefulla badhusbyggnaden trappas byggnadsvolymer i kvarterets norra del ned mot väst. Närmast badhuset avslutas bostadsbebyggelsen med ett rundat hörn, vilket kontrasterar badhusets rätvinkliga modernism och tydliggör övergången till nytillkommen bebyggelse. Kvarteret uppförs här förslagsvis i tegel med nedtonad gestaltning som en lugn fond för det kulturhistoriskt värdefulla badhuset. Uteplatser och balkonger i västerläge ger ögon på hotellets servicegata utan att för den del befolka den. Huvudentréer till denna del av kvarteret är vända mot gårdssidan.



Framtagna visionsbilder av Okidoki på uppdrag av MTA bygg och anläggning. Illustrationer visar det nordöstra bostadskvarteret sett från korsningen J.F Hellmansgatan/Hyredammsgatan. Illustrationerna visar exempel på utformning, kulör och material för byggnaden (för dessa illustrationer har befintliga träd dolts) samt hur gaturummet kan te sig med byggnaden bakom den bevarade trädraden.



Framtagna visionsbilder av Okidoki på uppdrag av MTA bygg och anläggning. Illustrationer visar det nordvästra bostadskvarteret tillsammans med det närliggande, kulturhistoriskt värdefulla, badhuset. Illustrationerna visar exempel på utformning, kulör och material för byggnaden (för dessa illustrationer har befintliga träd dolts) samt hur gaturummet kan te sig med byggnaderna skymtande bakom den bevarade grönskan.

Generellt ges byggnadsvolymer uppförda inuti kvarteret (utan direkt kontakt med gata) en mer nedtonad gestaltning och ett enklare utförande. Ett grepp som återspeglar det traditionella förhållandet mellan gårdshus och byggnader som möter den omgivande staden, men även den gamla brandstationens förhållande mellan nord- och sydfasad.

Sammanlagt möjliggörs ca 18 000 m² BTA av bostäder, ca 220-240 lägenheter. Byggnadshöjder är anpassade för att möjliggöra träbjälklag i vindsvåningar och verksamheter i bottenvåning.

Hotellbyggnaden har en egen identitet och utgör enligt visionen för kvarteret ett kontrasterande element till bevarade hus och tillkommande bostadskvarter. Placerad i kvarterets sydvästra hörn utgör byggnaden kvarterets möte med Trelleborgs stadskärna samtidigt som den bidrar till att definiera torgrummen framför kvarterets bevarade byggnader. Fasaderna utförs i mörkt färgad plåt med tydlig relief- och skuggverkan och hämtar sin inspiration i 20-talets art deco-arkitektur. Samtida formgivning, med färg och material i plåtkassetter, förankrar arkitekturen i vår tid. Byggnadens annex, som vetter mot kvarterets insida, uppförs i avvikande material från övriga hotellet och ges en nedtonad gestalt som står tillbaka i förhållande till bevarad kulturhistorisk bebyggelse. Genom att dra ner takmaterialet över den översta våningen kan byggnadsvolymen tonas ned ytterligare. En inglasad del av gårdsmiljön mot det gamla polishuset breddar ut hotellets publika delar och erbjuder en tillgänglig koppling till bevarad polis- och brandstation samt en direkt koppling ut mot torget framför brandstationen. Sammantaget möjliggörs ca 6000 m² BTA till hotellverksamhet, exklusive ytor i bevarad bebyggelse, motsvarande ca 130-140 rum.

NÄSTA SIDA: Framtagna visionsbilder av Okidoki på uppdrag av MTA bygg och anläggning. I fig. 1 syns en flygvy över området efter fullständig utbyggnad enligt planförslaget. Fig 2. illustrerar bostadsbyggnad i sydöst, med verksamheter i bottenplan. Observera att befintliga träd dolts i illustrationen för att kunna visa byggnaden bakom dessa. Fig 3 illustrerar hotellbyggnaden i planområdets sydvästra delar, sedd ifrån korsningen Nygatan/Östra Vallgatan/Österbrogatan



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA** Gata. Gatorna utgör stadens viktigaste offentliga platser. Syftet är att skapa en sammanhängande gatustruktur för att stimulera rörelser till, från och genom stadsdelen. För den del av allmän platsmark som planläggs vid Hyredammsgatan syftar bestämmelsen även till att möjliggöra för ett breddat gaturum med flera funktioner, bland annat åtgärder för hantering av skyfall och dagvatten samt möblering och växtbäddar. I detta område ska oskyddade trafikanter prioriteras.
- TORG** Torg. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för ett publikt rum inom planområdet i anslutning till de kulturhistoriska byggnaderna. Inom Kv. Badhuset har det historiskt beretts plats för offentliga verksamheter och det är av stor vikt att den ursprungliga historien inte försvinner. Med ett torg framför de kulturhistoriska byggnaderna får allmänheten ta del av historien och platsens historiska tillgänglighet bevaras. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra för hantering av skyfall och dagvatten genom gestaltningsmässigt anpassade kompensationsåtgärder.

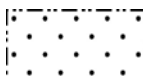
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- BC₁** Bostäder. Centrumlokal får uppföras i bottenvåning. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en blandning av bostäder och verksamheter.
- BC₂** Bostäder. Centrumlokal ska uppföras i bottenvåning mot allmän plats. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en blandning av bostäder och verksamheter. Syftet är vidare att säkerställa en bottenplan med aktiva fasader mot stadens offentliga rum (allmän platsmark).
- C** Centrum. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra centrumverksamhet.
- R** Besöksanläggning. Bestämmelsen bekräftar befintlig markanvändning och möjliggör för annan typ av verksamhet som riktar sig till besökare. Även kompletterande verksamhet tillåts. Bestämmelsen syftar till att bevaka byggnadens materiella och immateriella kulturhistoriska värden genom att säkerställa allmänhetens tillgång till den.

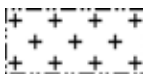
- E** Teknisk anläggning. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för nödvändiga tekniska anläggningar, såsom transformatorstation för områdets elförsörjning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning



Marken får inte förses med byggnad eller parkering. För användningen bostad får upphöjda uteplatser finnas med minsta höjd om 0,5 meter över angränsande medelmarknivå. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillgänglighet till de inre delarna av kvarteret och öppen gårdsyta. På prickmark får parkering ej ske med syftet att istället lösa bilparkering på ett samnyttjat vis och säkerställa tillgängligheten.



Marken får endast förses komplementbyggnad. Underjordisk parkering får finnas. Transformatorstation får finnas inom användningsområde för tekniska anläggningar. Syftet med bestämmelsen är att reglera djupet på huvudbyggnadernas byggrätter, för att på så vis säkerställa vistelsekvaliteter på innergårdarna.

- h₁ 0,0** Högsta nockhöjd är angivet i meter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa lämpliga proportioner på gaturummet, goda förhållanden till omkringliggande bebyggelse och en mänsklig skala med visuell kontakt mellan gata och byggnadernas övre delar. Vidare är syftet med bestämmelsen att säkerställa goda förutsättningar för tillgång till dagsljus, både inomhus och utomhus.
- o1** Takvinkel ska vara mellan 40-50 grader.
- e₁** Största byggnadsarea ovan mark är 10 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa innergårdarnas kvaliteter genom att reglera ett byggnadsfritt område.

Utformning

- f₁-f₆** Byggnad får uppföras i högst x våningar. Syftet med bestämmelsen är att reglera den tillkommande bruttoarean i området samt upplevelsen av byggnaderna både exteriört och interiört. De föreslagna antalet våningar möjliggör för en mänsklig skala på bebyggelsen med visuell kontakt mellan gatan och byggnadernas översta våningar. Bestämmelsen i kombination med angiven nockhöjd uppmuntrar samtidigt till generösa rumshöjder.
- f₇** Byggnadens fasad samt tak ska huvudsakligen utföras i transparent material. Syftet med bestämmelsen är att en byggnad på platsen ska underordnas de angränsande byggnaderna och upplevas lätt i kontrast till dessa.
- f₈** Byggnadens bottenvåning ska, mot Nygatan, skjutas ut minst 1,5 meter i förhållande till huvudsakligt fasadliv. Syftet med planbestämmelsen är att tydliggöra byggnadens samhörighet med den mer småskaliga byggnationen kring torget i öster.
- f₉** Byggnadens bottenvåning ska mot allmän plats i norr skjutas ut minst 3 meter i förhållande till huvudsakligt fasadliv. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa en mänsklig skala mot torget i norr.
- f₁₀** Byggnads fasad mot allmän plats i norr ska, på bottenplan, bestå av minst 25 % glas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att fasad mot allmän plats i norr upplevs öppen och tillför liv och mänsklig närvaro till torget.
- f₁₁** Byggnaders entréer ska vara genomgående. Syftet med bestämmelsen är att öka orienterbarheten i området, öka läsbarheten i byggnaderna och alstra rörelse till stadens allmänna platser och gator. Entréerna signalerar en mänsklig närvaro och ökar upplevelsen av trygghet i stadsrummet. Genom att byggnaders entréer vänds mot allmän plats förtydligas byggnadens riktning samtidigt som tillgång till byggnaden ifrån allmän plats säkerställs.
- f₁₂** Tak ska vara typen sadeltak. Syftet med planbestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till befintlig bebyggelse.
- f₁₃** Färdigt golv ska för bostäder ligga på minst + 3,8 m ö h. Sockel ska vid användning bostad vara minst 0,5 över medelmarknivå i anslutande allmän platsmark. Syftet med planbestämmelsen är att minimera risken för

skador vid en skyfallshändelse och samtidigt uppfylla behov av integritet för de boende likväl som för förbipasserande genom att minska insyn till lägenheterna ifrån allmän plats.

- f₁₄** Loftgångar får inte finnas.
- f₁₅** Frontespiser och takkupor får utföras utöver angivet våningsantal. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för och uppmuntra till ett varierat taklandskap inom egenskapsområdet där tydliga gavelmotiv och risaliter, ges utrymme i utformningen.
- f₁₆** Byggnads fasad mot allmän plats ska, från och med våning två, förskjutas minst 1,5 meter i djupled vid trapphus. Syftet med bestämmelsen är att bryta upp volymen, genom en vertikal indelning, för att möta skalan på omgivande bebyggelsen samt öka läsbarheten i byggnaden.
- f₁₇** Översta planet ska utgöras av indragen våning. Indragen våning ska ligga minst 1,5 meter från fasad på underliggande våning mot allmän plats. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa anpassning i skala mot omgivande bebyggelse.
- f₁₈** Byggnad ska avslutas med en rundad hörnavslutning mot badhuset i nordväst. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett tydligt möte mellan den kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnaden och nyttillkommen byggnation.
- f₁₉** Inom sekundärt egenskapsområde ska det finnas minst en öppning om minst 5 meter mot allmän platsmark. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ytavrinnande dag- och skyfallsvatten på innergårdarna kan ledas ut till det allmänna systemet i allmän platsmark.

Rivningsförbud

- r₁** Byggnad får inte rivas. Bestämmelsen syftar till att bibehålla de kulturhistoriska värden som finns i byggnaderna.

Varsamhet

- k₁** Underhållsåtgärder exteriört ska utföras varsamt med för byggnaden anpassade material. Fogning ska utföras med simrishamnsfog lika befintligt; tryckt respektive slevdragen. Vid utbyte av tegel ska nytt tegel

vara i samma format, utseende och kulör lika befintligt. Takmaterial ska vara svart papp. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det kulturhistoriska värdet skyddas.

- k₂** Vid fönsterbyte av sekundära fönster- och dörrpartier ska dessa utföras med de ursprungliga som förlaga vad gäller material och utformning. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det kulturhistoriska värdet skyddas.
- k₃** Underhållsåtgärder i simhallen ska utföras varsamt med för rummet anpassade material och kulörer. Golv ska vara i klinker i grå/vit kulör i format lika befintligt, nytt väggkachel ska vara kvadratisk i vit/ljusgul kulör i format lika befintligt och simbassängens väggar och golv ska vara täckta med kachel. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det kulturhistoriska värdet skyddas.
- k₄** Underhållsåtgärder för entrén ska utföras varsamt med för rummet anpassade material. Väggar och valv ska vara slätputsade och målade i vit kulör. Radiatorer ska vara sektionsradiatorer. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det kulturhistoriska värdet skyddas.
- k₅** Byggnad får inte förvanskas med avseende på material och huvudsaklig komposition. Fönster ska vara lika befintligt avseende dimensioner, material, profilering och indelning. Tak ska vara valmat, med rött, enkupigt tegel. Port i väst ska utföras med stående träpanel. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det kulturhistoriska värdet skyddas.
- k₆** Förvanskningsförbuda avseende fasadens material och komposition. Tak ska vara sadeltak, täckt med rött, enkupigt tegel. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det kulturhistoriska värdet skyddas. De fyra ursprungliga takfönstren får återskapas. Takkupor kan tillåtas på takfall mot norr.

Kulturvärden

- q₁** Byggnadens ursprungliga volym, fönster- och dörrsättning, fasadbeklädnad med travertinmarmor och helsingborgstegel samt ursprungliga fönster- och dörrpartier ska bevaras. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det kulturhistoriska värdet skyddas. Se fig.1 på s. 15



Fig. 1 a



Fig. 1 b



Fig. 1 c

Fig. 1 - q1 Skyddsbestämmelser för badhuset, exteriört, anger att volym, fönster- och dörsättning (fig. 1 c), material såsom travertinmarmor (fig. 1 b) och helsingborgstegel (fig. 1 a) samt ursprungliga fönster- och dörrpartier (fig. 1 c) ska bevaras.



Fig. 2 a



Fig. 2 b



Fig. 2 c



Fig. 2 d



Fig. 2 e

Fig. 2 - q2 Skyddsbestämmelser för badhuset, interiör hall, anger att rummets volym (fig. 2 a), trappor av marmor och smidesräcken med handledare (fig. 2 e) ska bevaras, liksom ursprungligt golv (fig. 2 a, d och e), fönsterbänkar av marmor (fig. 2 c), innerdörrar (fig. 2 b) väggreliefer (fig. 2 a), kassans placering och utförande (fig. 2 d) och invändigt fönsterparti mot simhall (fig. 2 a).



Fig. 3 a



Fig. 3 b



Fig. 3 c

Fig. 3 - q_3 Skyddsbestämmelser för badhuset, interiör simhall, anger att rummets volym och ljusinsläpp, simbassängens mått och djup samt väggpanel i trä ska bevaras (fig. 3 a), liksom väggmosaik (fig. 3 c) och skulpturen av Axel Ebbe (fig. 3 b). Även kolonnraden innanför fönstren (fig 3 a) ska bevaras.



Fig. 4 a



Fig. 4 b



Fig. 4 c

Fig. 4 - q_4 Skyddsbestämmelser för badhuset, interiör omklädningsrum, anger att ursprunglig inredning i form av hytter samt armaturer ska bevaras (fig. 4 a.) liksom innerdörrar i ädelträ (fig 4 b och 4 c).



Fig. 5 a



Fig. 5 b



Fig. 5 c



Fig. 5 d

Fig. 5 - q₅ Skyddsbestämmelser för brandstationen anger att den röda tegelfasaden i sin helhet ska bevaras (fig. 5 a, b, d) liksom ankarjärn (fig. 5 b), takryttare med spira och flöjel (fig. 5 c), takgesims (fig. 5 a), frontespis, emblem, portöppningar (fig. 5 d), strävpelare (fig. 5 b och 5 d) årtal (fig. 5 b) text och klocka (fig. 5 a).



Fig. 6 a



Fig. 6 b



Fig. 6 c

Fig. 6 - q₆ Skyddsbestämmelser för det gamla polishuset anger att den röda tegelfasaden (fig. 6 a-c), inklusive valvslagna öppningar (fig. 6 b), takgesims och murad dekor (fig. 5 b) ska bevaras.



Fig. 7 a



Fig. 7 b

Fig. 7 - q₇ Skyddsbestämmelser för länkbyggnaden mellan badhuset och gamla elektricitetsverket anger att byggnadens långsträckta proportioner, den fysiska kopplingen till byggnad i söder (fig. 7 a), fönstersättning, fasadbeklädnad med helsingborgstegel samt ursprungliga fönsterpartier bevaras (fig. 7 a-b).

- q₂** I byggnadens entré ska följande ursprungliga delar bevaras: rummets volym, trappor av marmor med trappräcken av smide och handledare av ek, ursprungligt golv samt fönsterbänkar i marmor, innerdörrar av fernissad trä med äldre rumsbeteckningar, väggreliefer av Eric Gate, kassans placering och utförande med träpanel och rundad sockel samt invändigt fönsterparti i fernissad trä mot simhallen. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det kulturhistoriska värdet skyddas. Se fig.2 på s. 15
- q₃** I byggnadens simhall ska ursprungliga delar bevaras: rummets volym och ljusinsläpp, simbassängen vad gäller mått och djup, väggpanel i trä, Hugo Gehlins väggmosaik "Aurora och Vindarna", kolonnrad innanför fönster, ursprungliga armaturer och Axel Ebbes skulptur "lättare än luft". Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det kulturhistoriska värdet skyddas. Se fig.3 på s. 16.
- q₄** I byggnadens omklädningsrum ska följande ursprungliga delar bevaras: bevarad inredning i form av omklädnads/vilohytter i fernissat trä med klädkrokar, ursprungliga armaturer, uppglasad pardörr i fernissat trä samt enkeldörrar i ädelträ i korridor. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det kulturhistoriska värdet skyddas. Se fig.4 på s. 16.
- q₅** Den röda tegelfasaden ska bevaras. Ankarjärn, takryttare inklusive spira och flöjel, takgesims, frontespis, emblem, portöppningar, strävpelare, årtal (1925), text (BRANDSTATION) och klocka bevaras. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det kulturhistoriska värdet skyddas. Se fig.5 på s. 17.
- q₆** Den röda tegelfasaden, inklusive dekorativa element såsom valvslagningar, hörnpilastrar, murade nischer, takgesims och ankarjärn ska bevaras. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det kulturhistoriska värdet skyddas. Se fig.6 på s. 17
- q₇** Byggnadens långsträckta proportioner med fysisk koppling till byggnad i söder, fönstersättning, fasadbeklädnad med helsingborgstegel samt ursprungliga fönsterpartier ska bevaras. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det kulturhistoriska värdet skyddas. Se fig.7 på s. 17

Mark

- n₁** Gårdsytan får inte användas för bilparkering, bortsett från parkeringsplats

för rörelsehindrade samt angöring. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa plats för vistelsekvaliteter och friyta på innergårdarna.

- n₂** Marken ska, i anslutning till portik i syd och öst, ha en höjd om minst 0,3 meter över anslutande allmän platsmark. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ytavrinnande dagvatten och skyfallsvatten på allmän plats inte översämjar innergårdarnas kvartersmark.

Villkor för lov

Villkor för bygglov

Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markförorening avhjälppts inom kvartersmark.

Skydd mot störningar

- m₁** Utrymningsväg ska placeras så att säker utrymning kan ske i riktning bort från Östra Vallgatan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa säker utrymning i närheten av en riskkälla.

Utförande

- b₁** Byggnadsdelar som placeras lägre än +3,66 meter över nollplanet (RH2000) ska utföras med vattensäker konstruktion. Syftet med planbestämmelsen är att minimera risken för skador vid en skyfallshändelse genom att tillsäkra att byggnader konstrueras på ett, med hänsyn till översvämningar, robust vis.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader (10 år) från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsindelning

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

ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET

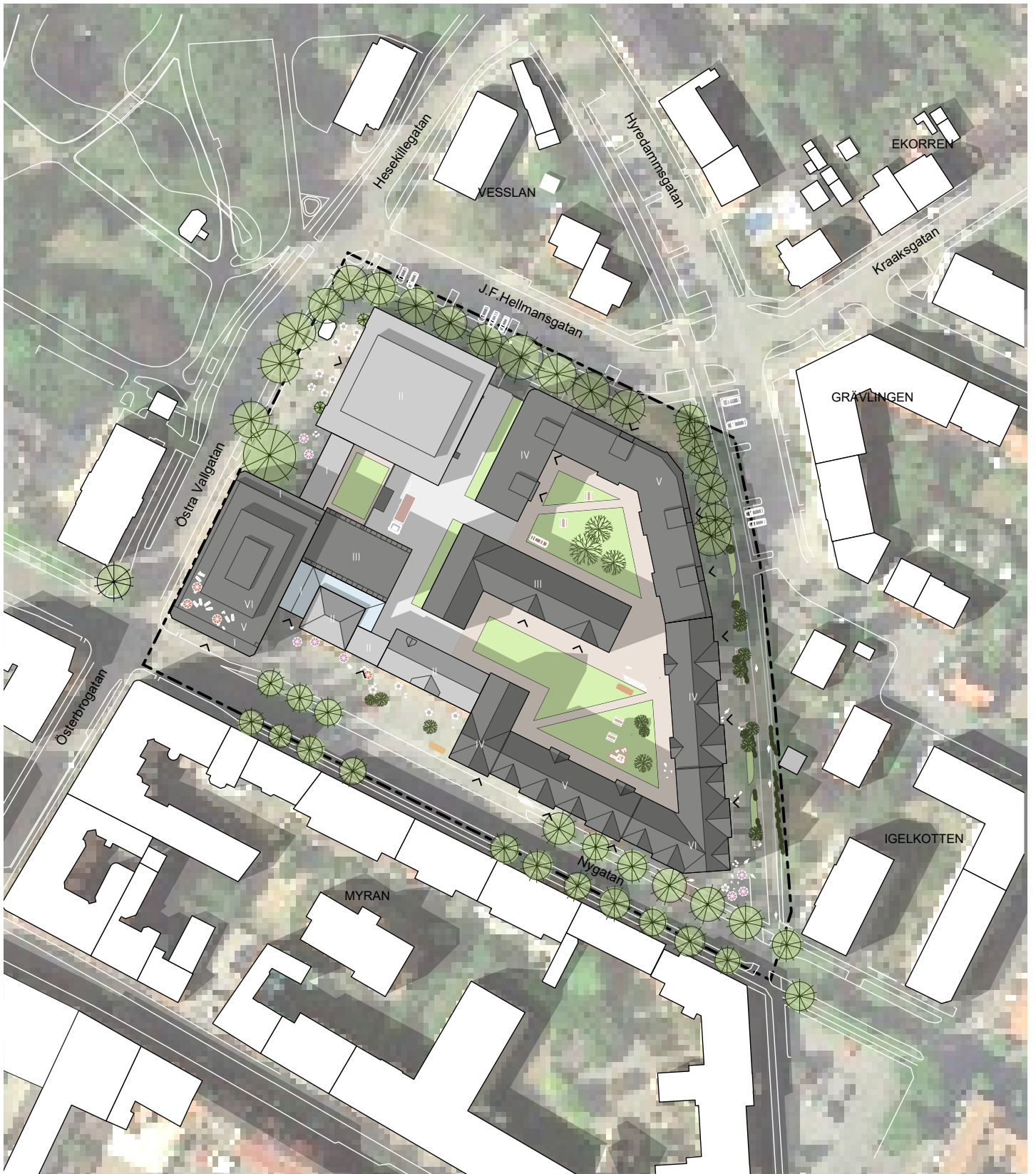
PARKERING Parkering ordnas enligt kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm.

Cykelparkering Cykelparkering för boende och arbetare ska ordnas på kvartersmark. Delar av denna ska ordnas i direkt anslutning till entréer för att cykelparkeringen genom sin kvalitet och attraktiva utförande ska bidra till att cykeln blir det självklara förstahandsvalet vid val av transportmedel. Cykelparkering för kollektivtrafikresenärer ordnas i anslutning till busshållplatser.

Cykelparkering för besökare till områdets verksamheter ordnas på kvartersmark eller, i mån av plats, i gatan i anslutning till verksamheters entréer inom planområdet. Kommunen prioriterar rörelser med cykel och attraktiv cykelparkering är en viktig förutsättning för att göra verksamheter tillgängliga.

Bilparkering Adekvat yta för bilparkering för boende och arbetare, enligt kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm, ska ordnas på kvartersmark. Acceptabelt avstånd mellan parkeingsplats och målpunkt redovisas i parkeringsstrategin.

Bilparkering för funktionshindrade kan anordnas på kvartersmark inom planområdet. Enligt Boverkets Byggregler (BBR) ska en parkeringsplats för funktionshindrade ordnas inom 25 meters gångavstånd från en byggnads entré.



Illustrationsplan med en möjlig utformning av planområdet.



GENOMFÖRANDE

ORGANISTATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas våren 2024. Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Allmän platsmark inom detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och är anslutet till kommunalt dagvattennät. Hårdgöringsgraden inom planområdet är idag stor. Planförslaget kommer inte att medföra en påtalig ökning av hårdgöringsgrad i och med att de tidigare obebyggda ytor som enligt planförslaget tas i anspråk för ny bebyggelse huvudsakligen redan är hårdgjorda.

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning (Ramböll, 2023-05-23) tagits fram som föreslår att dagvatten inom området fördröjs och renas antingen i underjordiska krossmagasin inom allmän platsmark, i växtbäddar inom allmän platsmark eller i en kombination av krossmagasin och växtbäddar. Krossmagasinen placeras utifrån var de kan få självfall. Möjliga ytor är exempelvis cykelexpressen i öster, den framtida torgytan framför den gamla brandstationsbyggnaden i söder eller torgytan framför badhuset. Utredningen föreslår även nedsänkta ytor och ytterligare underjordiska kassetmagasin som kompensationsåtgärd för förlorade lågpunktsvolymmer vid ett skyfall.

Allt dagvatten som genereras inom planområdet föreslås fördröjas och renas i krossmagasin/växtbäddar. Vald fördröjningslösning utformas för att kunna fördröja mer dagvatten än vad som erfordras, vilket har sin grund i skyfallshanteringen. Markytan ovanför krossmagasin föreslås utformas som en multifunktionell nedsänkt yta som dels bidrar till ytterligare rening och trög avledning av dagvatten men även till ett grönt inslag i stadsmiljön. Dagvattnet inom planområdet kommer ledas genom ett nytt anlagt ledningssystem.

Dagvattenutredningen har studerat flera scenario utifrån befintlig bebyggelsestruktur och utifrån planerad byggnation. Beräkningarna har

baserats på 10- och 30-årsregn med en klimattfaktor på 1,25. De flöden som genereras före planerad exploatering är vid ett 10-årsregn 288 liter per sekund och vid ett 30-årsregn 414 liter per sekund. Flöden efter förslagen exploatering ökar vid ett framtida 10-årsregn med 103 l/s jämfört med befintlig situation (från 288 l/s till 391 l/s) . Vid ett framtida 30-årsregn ökar flödet med 148 l/s (från 414 l/s till 562 l/s) jämfört med befintlig situation. Med ett utloppskrav som motsvarar ett befintligt 10-årsregn genereras en total fördröjningsvolym på 10 m³ respektive 66 m³ för ett 10- och 30-årsregn.

VA

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

EL OCH ENERGI

Planområdet ligger inom kommunens elnät. Befintliga byggnader inom kvarteret Badhuset ansluts idag från ledningsstråk i kringliggande allmänna ytor. I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el utredas. Inom planområdet finns distributionsledningar för energigas. Dessa ligger i Nygatan och i gc-vägen öster om kv Badhuset. Det finns även servisledningar inom planområdet.

De servisledningar som finns inom kvartersmark kommer att behöva flyttas eller tas bort vid exploatering av ny tillkommen bebyggelse. Exploatör bekostar flytt av ledningar.

AVFALLSHANTERING

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

MARKSANERING

Inom planområdet finns förhöjda halter av miljöförorenande ämnen. Förhöjda föroreningshalter av i huvudsak oljekolväten och per-/poly fluorerade alkylsubstanser (PFAS) har påträffats på området. Föroreningarna utgör oacceptabla hälso- och miljörisker. I en åtgärdsutredning identifierades schaktsanering i kombination med rening av grundvatten som möjlig avhjälpandeåtgärd.

Med anledning av åtgärdsutredningen har en genomförd åtgärdsförberedande undersökning av området utförts i syfte att klassificera





jordmassorna på området utifrån föroreningshalter inför kommande avhjälpandeåtgärder. Inför klassificeringen delades undersökningsområdet in i 36 delområden eller "rutor". Undersökningen visar att åtgärdsbehov finns i alla rutor ned till 1,5 meter under markytan (m u my). I de centrala delarna bedöms schaktning ner till 5 meter under markytan vara nödvändig och det är också i de delarna som pumpning och rening av grundvattnet kommer ha störst effekt. Behandlingen är tänkt att utföras under tiden då schakten står öppet och innebär alltså en uppumpning av länshållningsvatten. I de norra och nordöstra delarna bedöms schaktningen kunna avslutas vid 1,5 meter under markytan och i delar av de södra delarna bedöms det vara tillräckligt med 2 meter djupa schakt.

Enligt beräkningarna efter klassificering av jordmassor görs bedömningen att närmare 74 000 ton kommer att vara i behov av åtgärd.

För att säkerställa att marken är lämplig för ändrad markanvändning införs planbestämmelse om att bygglov inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpats. Villkoret kan, i beslut om bygglov, flyttas fram till startbesked och teknisk handläggning.

FORNLÄMNINGAR

Inom fastigheten finns inga kända fornlämningar. Trelleborgs kommun har samrått med Länsstyrelsen gällande 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen inför planerad detaljplan. Kommunen har efter samrådet inkommit med kompletterande handlingar till Länsstyrelsen som visar på mycket omfattande markföroreningar inom stora delar av planområdet.

Med hänsyn till de omfattande föroreningarna inom planområdet och de risker som den arkeologiska personalen skulle komma att utsättas för vid en arkeologisk utredning/avgränsande förundersökning, kommer Länsstyrelsen inte att ställa krav på arkeologiska åtgärder.

Länsstyrelsen ställer därför inte heller några krav om anmälningsplikt enligt 2 kap 10 § Kulturmiljölagen, om fornlämningar skulle påträffas i samband med grävarbeten.

TEKNISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Övergripande geoteknisk undersökning har utförts. Inför projektering ska exploitör utföra en mer detaljerad undersökning av grundläggningsförhållanden på platsen.



Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Mellan körbar väg och husens entréer får avståndet inte överstiga 50 meter. Mellan brandpost och uppställningsplats ska avståndet vara högst 75 meter. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Exploatör ska redovisa att åtkomligheten för räddningstjänsten är säkerställd i samband med ansökan om bygglov. För bostäder belägna högre än 23 meter ovan mark ska det säkerställas att utrymning kan ske utan räddningstjänstens medverkan. Möjlighet till utrymning beaktas i samband med ansökan om bygglov.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Trelleborgs kommun.

MARKÖVERLÅTELSE

I november år 2019 gick kommunen ut med inbjudan till markanvisningstävling för del av kvarteret Badhuset. MTA Bygg och anläggning vann tävlingen med sitt förslag. Under arbetets gång har området för kommande markanvisning och detaljplan utökats till hela kvarteret Badhuset. Inom planområdet kommer MTA Bygg och anläggning att utveckla fastigheterna Badhuset 1, 2, 3, 4 och 5. Fastighetsbildning kan påbörjas efter laga kraftvunnen detaljplan och kommer ske i etapper. Flera köpeavtal avses att tecknas med MTA Bygg och anläggning. Kommunen får intäkter vid försäljning av kvartersmark samt anslutningsavgifter. Kommunen kommer att bekosta utbyggnaden av allmän platsmark. Exploatör får kostnader i form av byggnation och anslutningsavgifter för el, vatten och avlopp m.m.

FASTIGHETSÄTTIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSÄTTNING

Planområdet berör fastigheterna Badhuset 1,2,3,4 och 5 samt del av Innerstaden 5:71 och 4:30. Samtliga fastigheter ägs av kommunen. Fastighetsbildning föreslås att ske i huvudsak enligt fastighetskonsekvenskartan. Fastighetsåtgärderna innebär att fastigheterna Badhuset 1,2,3,4 och 5 fastighetsregleras och avstyckas för att bilda fastigheter med ny utformning i enlighet med detaljplanen. För den



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

del av detaljplanen som avser allmän platsmark (torg) föreslås att regleras in i fastigheten Innerstaden 4:30. Den östra delen av planområdet som avser allmän platsmark (gata) och som berör del av fastigheterna Badhuset 5 och Badhuset 1 föreslås att regleras in i fastigheten Innerstaden 5:71. Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras och bekostas av kommunen.

RÄTTIGHETER

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

MARKANVISNINGSAVTAL

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

POLITISKA BESLUT

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

AVSIKTSFÖRKLARING

Den 9 februari 2022 tecknades en avsiktsförklaring mellan Trelleborgs kommun och MACNAT Property AB (MTA) i syfte att exploatera hela Kv Badhuset och driva ett projekt avseende ny detaljplan. Parterna har sedan tidigare ingått i markanvisningsavtal avseende den del av Kv. Badhuset som avser brandstationen. Exploateringen ska bland annat ske genom att delar av det befintliga badhuset rivs. Den äldre delen av badhuset ska dock bevaras. Parterna har fört diskussioner om förutsättningarna för att kunna genomföra överlåtelse av Badhusdelen. Parterna avser föra vidare förhandlingarna kring möjligheterna att genomföra överlåtelsen. Parternas avsikt med förhandlingarna är att slutligen teckna köpeavtal varigenom Trelleborgs kommun överlåter och MTA förvärvar Badhusdelen. Det noteras härvid att förhandlingarna också är ett led i Trelleborgs kommuns ambition att genomföra projektet Idrottstaden vilket även omfattar andra fastigheter än Kv Badhuset. Avsiktsförklaringen syftar till att tydliggöra inriktningen för de förhandlingar som ska vidtas enligt ovan.

PLANDATA

Planområdet ligger i centrala Trelleborg och omfattar cirka 17 500 kvadratmeter. Marken inom planområdet ägs av Trelleborgs kommun.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap § 3 Miljöbalken. Ett genomförande medför heller inte några sådana miljöeffekter som avses i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:996) och kan därför inte heller medföra någon betydande miljöpåverkan.



RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

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

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

STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK

Under 1800-talet var området kring badhuset, som idag är en central del av staden, relativt obebyggt. Trelleborg fick stadsrättigheter år 1867 och började i samband med detta att expandera utanför den medeltida stadskärnan. Trelleborg var en liten stad fram till dess att tågtrafiken och industrialiseringen förändrade behovet av att bygga bostäder. Malmö-Trelleborgs järnväg öppnades 1886 och en station byggdes norr om staden, "Övre stationen", med ett stickspår ner till hamnen där Lund-Trelleborgs järnväg hade en egen slutstation, "Nedre stationen". Detta stickspår ramade in östra delen av kvarteret.

Trelleborgs centrala delar kännetecknas av en småskalig bebyggelse med byggnader i fastighetsgräns och av slutna kvarter. Historiskt sett är det endast vid offentliga verksamhet som bebyggelsen är indragen från gatulinjen. Byggnadernas placering har skett på ett medvetet vis för att framhäva deras funktion för den verksamhet som funnits på platsen. Den bebyggelse som finns inom kvarteret badhuset följer detta mönster av placering för offentliga verksamhet och byggnaderna ligger indragna från gatulinjen vilket skapar tydliga platsbildningar framför entréer. Genom åren har omfattande rivningar skett inom kvarteret, ända fram till modern tid.

I korsningen Östra Vallgatan-Nygatan låg stadens första elverk som invigdes år 1899. I samma byggnad huserade även stadens varmbadhus. Det var enbart karbad som fanns tillgängligt. Badhus var inte till för rekreation utan hade en rent hygieniskt bruk. Vid tiden runt sekelskiftet tillkom förutom elektricitetsverket med badhus utan även polishuset och brandstationen. År 1939 byggdes ett nytt varmbadhus på tomten intill elverket. Badhuset anses ha tillkommit i samband med den lagstadgade semestern år 1938 då samtliga arbetare fick rätt till två veckors betald semester. Denna tid skulle

yllas med hälsosamma aktiviteter. Badhuset blev härmed inte enbart ämnat för tvagning utan även en plats för rekreation. Varmbadhuset fick en central placering längs med Östra Vallgatan i stadsparkens fond mot öster. Bygget av det nya badhuset kunde genomföras genom samarbete mellan Trelleborgs stadsarkitekt Erik Fehling och byggmästare Gustav Kvist från Lund. Det kallades då varmbadhuset för att urskilja det från kallbadhuset nere vid hamnen. Invigning av badhuset skedde den 30 september 1939.

Elproduktionen i det gamla elverket upphörde 1971 och byggnaden användes därefter av brandkåren och senare av olika kommunala verksamheter. Granne med elverket vid Nygatan var kombinerad polis- och brandstation. Brandstationen byggdes på 1920-talet och ritades av arkitekten Albin Flygare. Byggnaden hade plats för både brandbilar och ambulans. I början av 1960-talet gjordes en stor utvidgning av brandstationen åt öster samtidigt som en ny övningsbyggnad med slangtorn och tvätthall byggdes inne på gården. Sedan polisen lämnat det äldre polishuset byggdes polis- och brandstationen samman och har använts av brandkåren fram till idag. Nu har hela verksamheten flyttat till nya lokaler norr om staden, vid väg 108.

KULTURMILJÖ

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

Badhuset

Simhallen färdigställdes 1939 efter stadsarkitekt Erik Fehlings ritningar. Byggnaden finns med i Arkitekturguide Skåne 1900-talet och beskrivs där:

"Varmbadhuset" i Stadsparkens fond har en monumental form med funktionalistiska förtecken. Badhuset utgörs av en äldre badhusbyggnad med en större tillbyggnad mot öster. Den äldre huvudbyggnaden har en nästintill kvadratisk planform med två lägre flygelbyggnader mot söder.

De strama linjerna och en konsekvent symmetri kännetecknar exteriören. De sju meter höga murarna . av fogstruket Hälsingborgstegel, ger byggnaden en påtaglig tyngd och pondus, som kontrast till de höga fönsterpartierna som lättar upp byggnaden och gör att taket upplevs närmast svävande. Planformen är klassiskt uppbyggd med en central

simhall och sidoorienterade badavdelningar. Interiört förstärker de högt sittande fönsterpartierna i tre väderstreck simhallens rymd. Lägre placerade fönster i gaveln ger utblickar mot parken.

Huvudentrén, belägen mot Östra Vallgatan, har fått en påkostad gestaltning med fasadpartier i travertin, som effektivt kontrasterar till det mörka teglet. Dörrpartiet till entrén låg ursprungligen i liv med fasaden men har ersatts med ett utskjutande vindfång i brun aluminium.

Framför badhusets entré finns en tydlig platsbildning, indragen från gatan, som tillkom i samband med badhusets uppförande. Uteplatsen har förändrats genom åren men kvar är prydnadsdammen med fontän av Carl Milles.

Två flygelbyggnader i vardera ett plan med fasader i rödbrunt Helsingborgstegel ansluter till huvudbyggnaden mot söder. Den västra flygeln, sammanbyggd med det f.d. elektricitetsverket, har en nästintill sluten fasad mot gatan med endast ett rundfönster. En portgång leder genom byggnaden från gatan in till en gemensam asfalterad innergård. Mot innergården finns nedgången till källaren och den underjordiska kulverten. Strax intill står skorstenen till den f.d. panncentralen som ursprungligen inrymdes i den västra flygeln. Flygeln mot öster ansluter gestaltningsmässigt till den västra.

Tillbyggnaden mot öster från 1997 har fått ett helt annat arkitektoniskt uttryck med sitt välvda tak- Trots sin storlek underordnar den sig den äldre byggnaden. Det svarta papptaket och det röda fasadteglet anknyter till den äldre byggnaden beträffande materialitet.

Badhuset har getts en påtaglig omsorg i gestaltning och materialval, i synnerhet den äldsta delen, med en tydlig materialverkan och textur: det hårdbrända och handslagna Helsingborgsteglet, den tryckta Simrishamnsfogen med dess grova ballast kontrasterar mot partier med slät fog och den formhuggna travertinen kontrasterar mot släta partier etc.

Färgerna i simhallen associerar till strand och hav. Interiören är väl bevarad, inte minst simhallens detaljer och konstverk.

Byggnaden tillkom i samband med att den första lagstadgade semestern infördes 1938 och intresset för fritid och kroppskultur var på topp. Simhallen

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

Polisstationen och brandstationen

Kombinerad polis- och brandkår lär ha funnits på platsen sedan 1896 enligt arkivuppgifter från Trelleborgs Museum. Det innebär att polis och brandkår ska ha funnits på platsen innan elektricitetsverket tillkom år 1898 och utgör därmed de äldsta samhällsfunktionerna inom kvarteret. Polishuset var ursprungligen en enplansbyggnad med vind där brandmanskapet hade sitt logement. I bottenvåningen fanns celler och poliskontor. Gamla polisstationen som är f.d. brandstation byggdes i början av 1900-talet, den egentliga brandstationen från 1925 och brandstationens tillbyggnad från 1963. Inne på gården finns en byggnad från cirka 1900 som troligen varit vagnsstell och materialbyggnad samt en större övningsbyggnad med slangtorn och tvätthall samtida med brandstationens tillbyggnad. Den ursprungliga brandstationen kännetecknas av en fin 20-talsklassicism med fem stora rundbågiga portöppningar för utryckningsekipage, frontespis och en takryttare. I frontespisen kan man läsa texten BRANDSTATION och under det stadsvapnet och sedan årtalet 1925. Byggnaden ritades av arkitekt Albin Flygare från Trelleborg.

Tillbyggnaden med övningsbyggnad tillkom då brandbilarna blev allt större och behovet av att kunna hålla realistiska övningar ökade. Dessa byggnader ritades av arkitekt Sture Kelfve från Malmö i tidens modernistiska stil men med rött hålkålstegel i fasaderna som en anpassning till befintliga byggnader. Bottenvåningens vagnhall är något utskjutande och möjliggör en långsgående balkong för hela andra våningen. I tredje och översta våningen finns en mindre utanpåliggande balkong vid personalkök, i övrigt

är plan tre övernattningsrum med tanke på personalens dygnetrunttjänst. Från tredje våningen går glidstänger parallellt med trapphuset ner till vagnhallen.

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

Trelleborgs första brandstation låg ursprungligen i en långsmal byggnad bakom polishuset. Byggnaden inrymde stall och vagnhallar där brandsprutor och hästar för verksamheten fanns. Förslagsritning för denna byggnad är daterad 1901. Polis och brandkår hade en gemensam styrelse fram till år 1920 och mannarna huserade tillsammans i det som beskrivs som polishuset. Brandstationen blev senare en hall för köttbesiktning när den nya brandstationen byggdes år 1925.

Den byggnad som idag beskrivs som brandstation var från början Godtemplarhuset som senare byggdes om till skolkök och gymnastiksal. Godtemplarorden fanns i Sverige från 1880-talet och byggnaden är troligen ursprungligen från denna tid. År 1908 byggdes ett skolkök i byggnadens västra del mot polishuset, med en tillbyggnad med två fönsteraxlar och frontespis med ljusinsläpp till vindsvåningen. År 1925 byggdes byggnaden om än en gång, till en modern brandstation i två våningar med plats för brandbilar och ambulans. År 1961 byggdes brandstationen ut mot öster för att ge plats åt större brandbilar. Samtidigt byggdes även en övningsbyggnad med torn inne på gården.

Elektricitetsverk

Trelleborgs Elektricitetsverk byggdes i hörnet av Östra Vallgatan-Nygatan och stod färdigt 1898. Till en början drevs elektricitetsverket av ångkraft. Samma år började det elektriska ljuset att lysa i staden. Badhuset i byggnaden kunde öppna året därefter och var stadens första kommunala badhus. Byggnaden förlängdes mot norr längs Östra Vallgatan på 1920-talet. Byggnaden har även förlängts mot öster längs Nygatan men det framgår inte helt tydligt på ritningar när detta har skett. Den förlängda delen finns med på ritningar från år 1965. Elektricitetsverket genomgick en omfattande ombyggnad i samband med att det nya badhuset byggdes år

1939. Tornet togs då bort och byggnaden fick ett betydligt mer modernistiskt uttryck. Innan dess hade dock byggnaden redan fått en enklare fasad med slätputs och mindre dekorativa element. Från år 1939 inrymdes kontor för tekniska verken i byggnaden fram till år 1971. År 1988 gjordes delen längs Nygatan om till fritidshem och skolkontoret tog över hela byggnaden år 1994. Byggnaden har även i senare tid nyttjats av Räddningstjänsten.

STADSSTRUKTUR OCH LANDSKAPSBILD

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

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

Planområdet omfattas i princip helt av hårdgjorda ytor och byggnader men även en del gräsytor, solitära träd och alléer med äldre träd. En naturvärdesinventering har gjorts för att ge ett kunskapsunderlag för att kunna ta hänsyn till biologisk mångfald. Vid inventeringen identifierades sex naturvärdesobjekt, samtliga är trädmiljöer av olika slag. Tre av dessa bedöms ha viss positiv betydelse för biologisk mångfald och de tre andra bedöms ha påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald. I planarbetet har en avvägning gjorts mellan möjligheterna att bevara befintlig grönstruktur och översiktsplanens övergripande målsättning om tät

funktionsblandad stad nära befintlig service, infrastruktur och kollektivtrafik. Det är önskvärt att de befintliga, uppvuxna träd som finns inom området bevaras i den mån som är möjligt utifrån planens utformning. I planområdets mellersta del kommer en av de utpekade trädraderna i konflikt med nya byggrätter. Planförslaget anpassas så att allér inte kommer påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

TILLGÄNGLIGHET

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

KOLLEKTIVTRAFIK

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



Illustration för ett exempel på hur cykelexpressen kan genomföras med flexzon mellan cykel- och gångvägen.

GATUNÄT OCH TRAFIK

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

Planförslaget innebär ingen förändring av gatustrukturen förutom för cykelstråket/cykelexpressen i öst. Denna gatusektion föreslås breddas för att skapa ett gaturum med plats för fler funktioner. Cykelstråket föreslås ligga kvar i samma läge. Gångvägen/trottaren föreslås dock flyttas västerut för att ge plats för en flexzon mellan cykel- och gångvägen. Med "flexzon" avses en yta för flexibel användning, exempelvis angöring med bil/cykel, trädplantering, en bred plantering för dagvatten/skyfallshantering och dylikt. Gångvägen/trottoaren föreslås bli en gågata för att boende bl.a. ska kunna angöra till sin entréer vid exempelvis flytt.

Angöring för leveranser till verksamheterna inom planområdet kommer att anordnas inne i kvarteret med infart från J.F. Hellmangsgatan.

PARKERING

Inom vissa delar av området finns idag parkeringsplatser. Parkeringarna är till för de verksamheter som har funnits och finns inom kvarteret. Den markparkering som finns framför f.d. brandstationen föreslås tas bort till förmån för ett allmänt torg. Torget ska skapa utevistelsevärden för staden och till bland annat de verksamheter som planeras i gamla brandstationsbyggnaden.

För besökare till badhuset finns idag parkering norr om badhuset på J F Hellmangsgatan. Den parkeringen kommer bestå och kommunen planerar inte någon annan parkeringslösning för badhusets besökare i detta planförslag.

SAMHÄLLSSERVICE

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

En blandad bebyggelse gör att avstånden blir kortare mellan olika målpunkter i vardagen. Det gör att kollektiva transportmedel tillsammans med gång- och cykeltrafik kan få en mer dominerande ställning. Kortare avstånd innebär en miljövinst för samhället då det ger både bättre

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

BARNPERSPEKTIV

Föreslaget innebär en tät exploatering med en förväntat hög befolkningstäthet, och därmed ett stort antal barn. Detaljplanen säkerställer tillgång till friytor i direkt anslutning till bostadsbebyggelsen genom innergårdarna, vilka fredas från bilparkeringar (utöver parkeringsplats för rörelsehindrade samt angöring). Detaljplanen möjliggör vidare för en närhet till stadens samhällsservice, som förskolor, skolor och butiker och till många av staden offentliga platser. Tillgängligheten är avgörande för barns fysiska aktivitet och möjlighet att ta del av staden, särskilt på ett självständigt vis. Detaljplanen säkerställer dock inte hur stadens gator utformas och på vilket vis gående och cyklister prioriteras kan staden antingen bli en stödjande eller hindrande miljö för barns aktiva liv och rörelsefrihet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISKER OCH STÖRNINGAR

En riskutredning (2016-05-16) har genomförts i samband med arbetet till planprogrammet Övre där Kv.Badhuset ingick från början i planområdet. Utredningen har även uppdaterats efter samråd och granskning kopplat till aktuell detaljplan (2023-09-28). Sedan utredningen genomfördes år 2016 har inga nya riskkällor tillkommit i närhet till Kv. Badhuset. Kommunen bedömer att utredningen och dess slutsatser som redovisats fortfarande är giltiga för den här detaljplanen tillsammans med den uppdatering som gjorts.

I riskutredningen är fyra riskkällor identifierade. Den verksamhet som bedrivs av Circle K bedöms kunna ha betydande riskpåverkan för det aktuella planområdet. Verksamheten ligger norr om planområdet, öster om Hesekillegatan. Avståndet mellan Circle K och den norra gränsen av planområdet är ca 123 meter. Avståndet mellan Circle K och den planerade besöksanläggningen och centrumbebyggelsen närmast Östra Vallgatan, i planområdet västra del, ligger på 160 meter. Riskutredningen visar att planområdet ligger utanför skyddsavstånd mellan den aktuella riskkällan och svårutrymda lokaler.

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

Farligt gods transporteras dock till Circle K på Östra Vallgatan och Spårvägen. Det är främst drivmedel som transporteras. Vid en farligt gods-olycka är det främst den nya bebyggelsen längs Östra Vallgatan som riskerar att påverkas. Längs Östra Vallgatan möjliggörs för publik verksamhet med svårutrymda lokaler. I planområdets nordvästra del möjliggörs för besöksanläggning och i dess sydvästra möjliggörs för centrumverksamhet, vari bland annat hotell och vadrarhem ingår.

I Riskutredningen beskriver dock att det är relativt få transporter av farligt gods som sker intill planområdet samt att hastighetsbegränsningen är låg, 30 km/h på Östra Vallgatan, varför sannolikheten för att en farligt gods-olycka ska ske bedöms vara låg. Om en farligt gods-olycka sker bedöms även sannolikheten att personer skadas eller omkommer inom planområdet vara låg eftersom de flesta befinner sig inomhus och på så sätt är skyddade från de möjliga konsekvenserna av olyckan. Då avståndet mellan badhuset och Östra Vallgatan är ca 16 meter och det finns flera utgångar från byggnaden som är mer än 40 meter bort från vägen bedöms en farligt gods-olycka inte ha någon större påverkan på personer som befinner sig i badhuset. Säkra utrymningsvägar säkerställs för samtliga byggnader i planområdets västra del, närmast Östra vallgatan. Risken med transport av farligt gods genom planområdet är därmed acceptabel utan att ytterligare riskreducerande åtgärder behöver vidtas.

Utöver redovisat resonemang kring Circle K, Väg 9 och Trelleborgs hamn ser kommunen att det inte finns andra riskkällor i närområdet som innebär en risk med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

EMF OCH TRANSFORMATORSTATION

Inom planområdet möjliggörs för en transformatorstation (nätstation) för att säkra elförsörjningen för boende och verksamheter i området. Runt om nätstationen säkras ett avstånd om som minst 5 meter till huvudbyggnader för verksamheter och bostäder. Magnetfältsmätningar i närheten av friliggande nätstationer med och utan aluminiumhölje visar att magnetfälten, på ett avstånd av 3,5 meter ifrån en sådan station, reducerats till som högst 0,7/0,6 μT och som lägst 0,2/0,1 μT . Det vetenskapliga underlaget anses fortfarande inte tillräckligt gediget för att man ska kunna sätta ett gränsvärde för allmänhetens exponering. Då minskningen av magnetfältens styrka sker exponentiellt förväntas det elektromagnetiska fältet understiga 0,2 μT som årsmedelvärde på ett avstånd om minst 5 meter från nätstationen. Eftersom magnetfält upp till 0,2 mikrotlesla som årsmedelvärde kan anses vara normalt i bostäder förväntas därmed nätstationen inte orsaka förhöjda magnetfältsnivåer i bostäder.

SOL OCH SKUGGA

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

Initiala dagsljusstudier visar att det finns goda möjligheter att uppfylla dagsljuskrav inom kvarteren.

LUFTKVALITET

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

VATTENKVALITET

Dagvattenutredning (2023-05-25) konstaterar att dagvatten från planområdet kommer att ledas ut i hamnbassängen i Trelleborgs hamnområde, där dagvattnet leds via dagvattendammar för rening i den östra, nybyggda delen av hamnen innan det når hamnbassängen. Recipienten för planområdet är V sydkustens kustvatten som i nuläget har statusklassningen *Måttlig* ekologisk status och *ej god* kemisk status. V sydkustens kustvatten har idag problem med fosfor, kväve och TBT. Med föreslagna

NÄSTA SIDA: Sol- och skuggstudier



21 SEPTEMBER, HÖSTDAGJÄMNING

**FÖRESLAGEN BEBYGGELSE
TOPP-VY**

1. 09:00

2. 12:00

3. 15:00

*Sol- och skuggstudie framtagen av Okidoki på uppdrag
av MTA bygg och anläggning.*

dagvattenåtgärder inom planområdet minskar föroreningsmängderna till recipienten för forfor med 13%, kväve med 26% och TBT med 16%. Kommunen bedömer att V sydkustens kustvatten inte kommer påverkas negativt om föreslagna dagvattenåtgärder tillämpas.

SKYFALL

Ramböll (2023-05-23) har undersökt hur skyfallssituationen inom och utanför planområdet kommer att påverkas av förslagen framtida bebyggelse. Utredningen bedömer att skyfallssituationen ej kan säkras för framtiden med åtgärder utförda endast inom planområdet. Med de föreslagna åtgärderna kan man dock säkerställa att situationen inte förvärras i området. Framtida föreslagen princip bygger på att bevara funktionen av den befintliga lågpunkten och fortsatt låta vatten breda ut sig inom delar av planområdet. På så sätt försämras inte situationen för uppströms eller nedströms områden. Exempel på åtgärder som föreslås inom planområdet är justerade marknivåer runt om kvarteret för att leda vatten och säkra känsliga byggnadsdelar såsom entréer samt säkring av färdig golvnivå för nya bostadsbyggnader. Färdig golvhöjd säkerställs i planförslaget med hjälp av planbestämmelser i plankartan, liksom marknivåer i anslutning till de portiker som skapar öppningar i det i övrigt slutna kvarteret, villka ses som kritiska punkter i strukturen. Övriga marknivåer inom planområdet kommer att behöva studeras i mer detalj under projektering och justeras utifrån aktuell data. Utöver detta föreslår utredningen fördröjningsmagasin för att kompensera för de ytor som enligt planen upptas av byggnation.

Öster om planområdet rinner en skyfallsväg från Hyresdammsgatan i norr, längs med cykelbanan och in på planområdet öster om den befintliga brandstationen för att sedan ansluta till en rinnväg som går längs med Nygatan. För att leda om och hantera den här skyfallsvägen föreslås en mindre höjjustering, om ca en decimeter, av expresscykelbanan i öster. På så sätt leds skyfallsvatten längs med planområdet (istället för igenom området) till Nygatan, dit det rinner i dagsläget. Det är viktigt att behålla uppströms tröskelnivåer för att inte riskera förvärra skyfallssituationen nedströms. I planförslaget breddas området för den aktuella expresscykelbanan för att möjliggöra en flexzon närmast den nya bebyggelsen med plats för bland annat fördröjningsmagasin och växtbäddar.

Planförslaget kommer innebära att det i framtiden står byggnader där det idag ansamlas vatten vid en skyfallssituation. Den lågpunktsvolym som idag ryms inom området vid en skyfallssituation behöver bibehållas

NÄSTA SIDA: Kartor över vattendjup vid skyfallshändelse



Vattendjup över 40 cm då ett 100-årsregn med en varaktighet på 6 timmar och klimatfaktor 1.25 har analyserats. Karta framtagen av Ramböll på uppdrag av Trelleborgs kommun.

för att leva upp till kravet om att inte försämra för kringliggande områden och den bortbyggda volymen kommer behöva kompenseras för. Beroende på hur innergården höjdsätts kommer denna volym att variera. I dagvattenutredningen har man studerat tre alternativ - ett där man behåller befintlig höjdsättning på innergård och därmed möjliggör att denna svämmas över, ett där ca 20 cm stående vatten möjliggörs på innergård och ett där inget stående vatten tillåts på innergård. I samtliga fall kan tillräcklig kompensationsvolym uppfyllas inom allmän platsmark inom planområdet, varför skyfallssituationen i området inte kommer att försämrars med föreslagen byggnation.

De åtgärder som exemplifieras i utredningen av dagvatten och skyfall kan utföras inom allmän platsmark, gata och torg, utan att förhindra den planlagda användning. Genom en kombination av krossmagasin, växtbäddar och nedsänkta, multifunktionella ytor kan åtgärder inom planområdets allmän platsmark kompensera för de ytor som föreslås upptas av byggnader. Detta ställer krav på en genomtänkt gestaltningen av den allmänna platsen för att både uppfylla funktionen som kompensationsåtgärd och som ett allmänt tillgängligt rum.

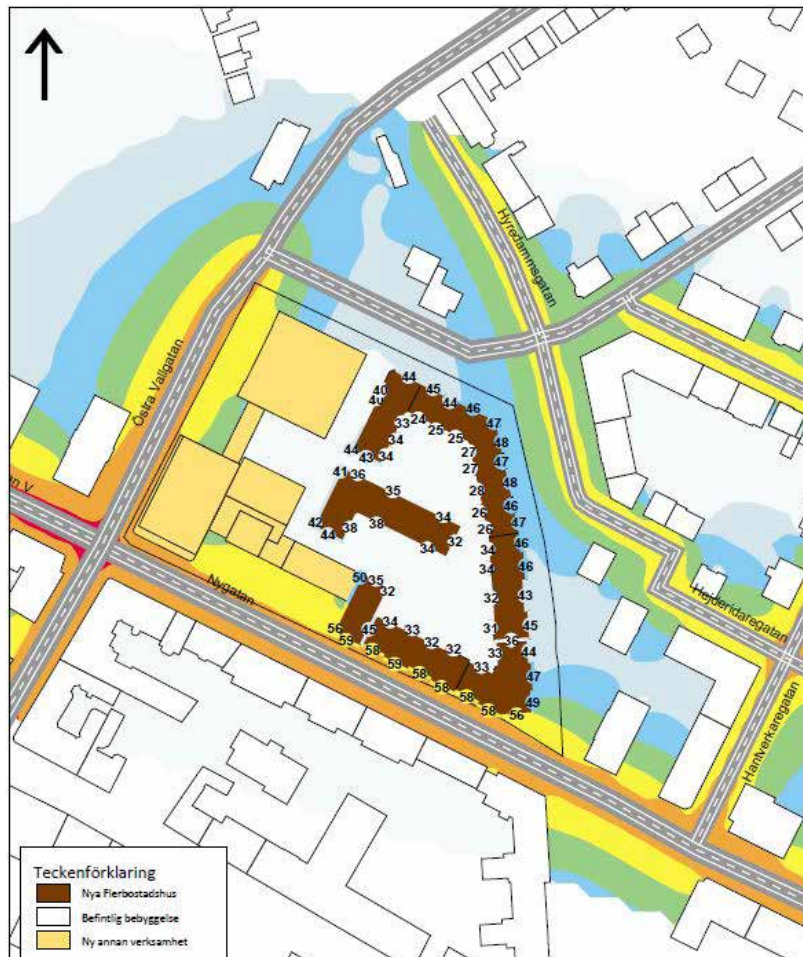
Några av de befintliga byggnaderna inom planområdet besitter höga kulturhistoriska värden och har skydd i detaljplanen. Den gamla polisstationen och brandstationen ligger nära den riskutsatta Nygatan i planområdets södra del. De kompensationsåtgärder som beskrivs inom allmän platsmark skyddar dessa byggnader till viss del, men inte fullt ut. Polisstationen är, på tidstypiskt vis, utförd med en stensockel, som medför att färdigt golv i byggnaden hamnar en knapp meter ovan anslutande mark. Även brandstationen är i delar uppförd med stensockel och förhöjt färdigt golv. Dessa delar besitter redan ett visst eget skydd mot översvämningar. De delar av brandstationen som använts bland annat som garage för brandbilar, har en färdig golvhöjd i marknivå, vilket medför risker vid skyfall och översvämningar. Båda byggnaderna är utförda i gedigna, oorganiska material som besitter en viss robusthet gentemot tillfällig väta, varför de negativa konsekvenserna för byggnaderna inte bedöms vara överhängande.

Vad gäller påverkan på uttryckningsvägar bedöms skyfallssituationen utanför planområdet inte försämrats jämfört med befintlig situation om föreslagna dagvatten- och skyfallsåtgärder anläggs i samband med planerad exploatering. Planens genomförande bedöms därför inte påverka räddningstjänstens framkomlighet till planområdet negativt jämfört med dagens läge. Eftersom större delar av Nygatan riskerar att ha ett vattendjup större än 40 cm kan Räddningstjänsten behöva använda andra vägar än Nygatan för att nå planområdet under en sådan skyfallshändelse, exempelvis cykelexpressen i öster eller via innergård, alternativt kan trapphus väljas som möjliggör utrymning via dessa.

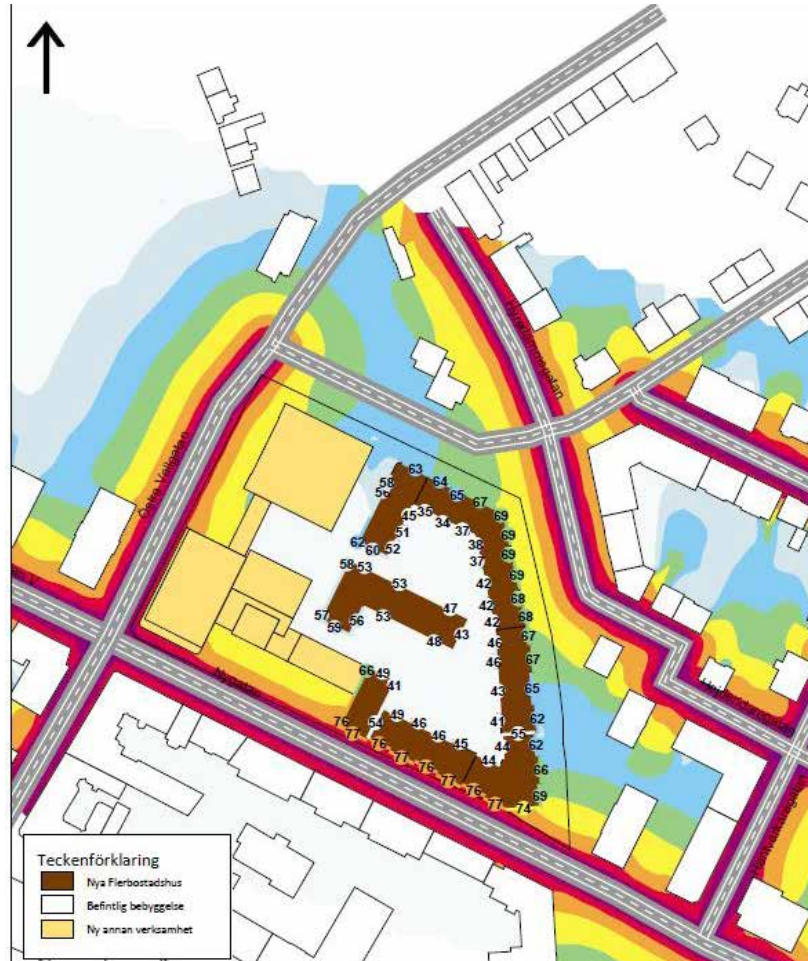
Med de åtgärder som utredningen föreslår gör kommunen bedömningen att planförslagets genomförande inte medför oskäliga risker vad gäller skyfallshantering.

HÖJDA HAVSNIVÅER

Delar av planområdet är lågt beläget och ligger lägre än + 3 meter över havet. Området är således utsatt för översvämningrisker vid framtida höjning av havsnivån. Söder om planområdet ligger flera samhällsviktiga funktioner så som Centralstationen, Trelleborgs hamn och väg 9. Dessa områden kommer översvämmas innan planområdet vid höjda havsnivåer. Trelleborgs kommun har antagit ett tematiskt tillägg till översiktsplanen som beskriver hur befintlig och planerad bebyggelse ska skyddas mot framtida höjda havsnivåer. Detta planförslag utgår från att bl.a. hamnen och Centralstationen är så pass samhällsviktiga funktioner att de kommer att skyddas och då kommer även planområdet att skyddas.



Scenario 2040. Ekvivalent ljudnivå. Kartering visar ljudnivå vid 1,5 m höjd. Angivna punktvärden representerar högsta fasadvärde.



Scenario 2040. Maximal ljudnivå. Kartering visar ljudnivå vid 1,5 m höjd. Angivna punktvärden representerar högsta fasadvärde.

OMGIVNINGSBULLER

En trafikbullerutredning har tagits fram för att redogöra bullersituationen från vägtrafik med avseende på ny föreslagen bebyggelse. Beräkningarna tar hänsyn till närliggande vägtrafik för prognosår 2040. Resultatet av bullerutredningen utgår från Förordningen (2015:216) ändrad t.o.m. SFS 2017:359 om trafikbuller vid bostadsbebyggelse. Bullerkartor på sida 44 visar ljudnivå vid 1,5 m höjd för att ge indikation på ljudnivåer på bottenvåning och för uteplatser samt högsta beräknade fasadvärde.

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

I övrigt gör kommunen bedömningen att det inte finns något verksamhetsbuller/industribuller som påverkar befintligt planområde. Högsta bullervärde innehar Trelleborgs hamn, som ligger som närmast ca 300 meter från planområdets södra del, och kombiterminalen, 450 meter. Trelleborgs AB ligger ca 350 meter från planområdets östra del.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKBESKAFFENHET

En övergripande geoteknisk utredning (*WSP, 2016-05-27*) har gjorts som visar att val av byggnader inte begränsas av geotekniska förutsättningar, men att grundläggningsmetoderna kan behöva anpassas till förutsättningarna. Ramboll (*2021-09-30*) redovisar att grundvattennivån har uppmätts ligga på ca 3 m under markytan. På grund av årstidsvariationer rekommenderas dock en eventuell källarkonstruktion att utföras vattentät för att minimera behovet av permanent grundvattensänkning. Under byggskedet kan en tillfällig grundvattensänkning krävas beroende på grundläggningsdjup. Bedömningen är dock att detta inte innebär någon större risk för omgivningspåverkan vid måttliga schaktdjup, motsvarande en källarvåning, då inströmningen av vatten i schakten förväntas bli liten. Hydraulisk upplyft ska kontrolleras men bedöms kunna klaras med enbart egentyngd med tanke på den lågt liggande grundvattenytan.

MARKFÖRORENINGAR

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för planområdet (*Ramböll 2021-09-10*). Prover har inhämtats från

planområdets södra del där räddningstjänstens verksamhet tidigare har funnits. Undersökningen visar på föroreningar med halter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) och känslig markanvändning (KM). Mindre känslig markanvändning gäller exempelvis kontor, industrier, vägar etc. Att hålla sig inom riktvärdet för känslig markanvändning krävs för centrumverksamhet och bostäder, så som i aktuellt planförslag. Föroreningen måste vara sanerad innan exploatering av ny tillkommen bebyggelse sker inom planområdet. Med anledning av detta finns planbestämmelse som reglerar att startbesked inte får ges för bygglov förrän markförorening avhjälpes.

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

Inför klassificeringen av jordmassorna har undersökningsområdet delats in i 36 delområden/"rutor". Provtagning har genomförts med foderrörsborrning och skruvborr monterad på borrhandsvagn. Provtagningen genomfördes ner till 5 meter under mark. Samtliga generalprov (252 st.) har analyserats med avseende på BTEX, alifater, aromater, PAH-16, metaller (10 st. + Hg) samt PFAS-11. För att avgöra om jordmassorna kan lämnas kvar på området utan åtgärd eller om de behöver bortföras har analysresultaten jämförts med uppdaterade platsspecifika riktvärden (PSRV).

Resultaten visar att föroreningsspridningen är mest omfattande i öst-västlig riktning snarare än i nord-sydlig riktning. Vidare är föroreningshalterna generellt lägre på djupare nivåer än på ytliga nivåer. Resultaten visar att det finns 27 224 m³ förorenade jordmassor med halter som överskrider framtagna PSRV inom beslutsenheterna.

Klassningen visar att åtgärdsbehov finns i alla rutor ned till 1,5 meter under markytan (m u my). I de centrala delarna bedöms schaktning ner till 5 meter under markytan vara nödvändig.

Många av byggnaderna i området planeras att rivras och jorden kan efter det

klassificeras och åtgärdas på samma sätt som övriga området. Den gamla brandstationen och polishuset planeras däremot att bibehållas, vilket innebär att det kommer att finnas restföreningar under dessa byggnader. För att bedöma riskerna med kvarvarande föreningar har föreningsnivåerna i rutorna närmast studerats och en enklare interpolation har gjorts. För människor som vistas i husen är det de flyktiga föreningarna som kan utgöra en risk, då de via ledningar och ventilation kan ta sig från marken in i byggnaden. Då föreningarna i rutorna runt om byggnaderna i huvudsak utgörs av PFAS-ämnen har riskerna för människors hälsa bedömts som små då PFAS-ämnen hittills generellt inte bedöms vara flyktiga. Nya studier där ånginträgning och flyktighet undersökts har dock genomförts av bland annat EPA. Utvärderingen av resultaten är inte färdigställd. Men återigen vill Ramboll betona att det ständigt kommer nya uppgifter kring PFAS toxicitet och det råder alltså osäkerheter kring huruvida PFAS-ämnen är flyktiga eller inte.

Om risker för ånginträgning till husen ändå återstår kan byggnadstekniska åtgärder tillämpas för att minska riskerna till acceptabla nivåer. Metoderna för detta kan vara att stänga ute föreningen genom tätskikt, eller att använda ventilationen för att få god luftgenomströmning i byggnaderna.

Med den kunskap som finns om PFAS idag så bedöms föreningarna som ligger under de byggnader som ska stå kvar inte utgöra någon risk för människor som bor eller vistas i huset. Dock är kunskapsläget kring PFAS egenskaper mycket osäkert och resultat från nya studier där dess flyktighet undersökts väntas under senare delen av 2022.

För att bedöma vilka åtgärder som krävs för att sanera området har kommunen låtit utföra en åtgärdsutredning.

Som princip föreslår åtgärdsutredningen schaktning där förorenade massor schaktas ur och utpumpning av så mycket länshållningsvatten som möjligt sker. Schaktning innebär vissa nackdelar och risker, exempelvis transport av massor, stabiliseringskostnader och risk för försämrade markmiljö. Metoden bedöms ändå vara lämplig för platsen främst på grund av att det finns risk för att vattenflödet i lermoränen inte är tillräckligt högt för att få upp vattnet för behandling. För att eliminera källan till föreningarna anger därför åtgärdsutredningen att åtgärder bör fokusera på förening i jorden för att eliminera källan till föreningar i vattnet i så stor utsträckning som möjligt. Även om schaktningen primärt är en metod för jordbehandling så kan den i detta fall även nyttjas för att i så hög grad som möjligt behandla även grundvattnet. Schaktningen rekommenderas därför att som minst

utföras ned till grundvattennivå så att det blir möjligt att pumpa upp vattnet så länge schaktet är öppet.

För att hantera uppumpat vatten bedöms jonbytmassa och SAFF som likvärdiga metoder, både utifrån teknisk genomförbarhet, tidsaspekt och ekonomisk aspekt. Båda metoderna har, enligt åtgärdsutredningen, kapacitet att behandla höga halter av PFAS och båda teknikerna förutsätter samma flödes hastighet. Om uppumpning av vattnet med tillhörande efterbehandling i ett senare skede har avfärdats som metod på grund av resultaten för flödesundersökningen bör barriär som metod övervägas i stället.

Eftersom föroreningsituationen inom Kv. Badhuset är komplex och befintliga byggnader hindrar provtagning över delar av området föreslås åtgärden att genomföras stegvis. Vid rivning av byggnader inom undersökningsområdet rekommenderas att motsvarande klassificering görs även för dessa ytor. Miljökontroll kan ske löpande under saneringsarbetet för att följa riskreduceringen från steg till steg och därmed kunna utvärdera och optimera behandlingen under åtgärdens gång. Detta ska ske i samråd med tillsynsmyndighet och i enlighet med miljöbalken. För planprocessen bedöms dock de utförda undersökningarna och analyserna utgöra ett fullgott underlag för att avgöra att markens lämplighet kan säkerställas och att det är ekonomiskt rimligt att utföra saneringsåtgärderna.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

UNDERLAG TILL PLANARBETET

ÖVERSIKTSPLAN

Detaljplanen är i enlighet med gällande översiktsplan. Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2035 anger markanvändning till blandad bebyggelse. Kommunen har i översiktsplanen en uttryckt ambition om att förtäta staden med blandad bebyggelse i närhet till befintlig kollektivtrafik, samhällsservice och infrastruktur. Vilket planförslaget möjliggöra för. Vidare följer planförslaget intentionerna i FÖP:en om vikten för stadsbilden att stärka det kulturhistoriska arvet och att synliggöra stadens historia i stadsrummet genom att omvandla och ge byggnaderna ny användning, utan att inverka på de kulturvärden som finns.

GÄLLANDE DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER

Hela området är planlagt sedan tidigare. I de delar som planområdet avser ersätter detaljplanen, efter att den vunnit laga kraft, delvis stadsplanen A 0. Planområdet har tomtindelningsbestämmelser med akt nr. 1287K-B:220 och 1287k-B:8. I de delar som planområdet avser upphör tomtindelningsbestämmelserna att gälla.

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » *Dagvattenutredning kv. Badhuset, Ramboll, 2023-05-23*
- » *Trafikbuller kv. Badhuset, Sweco, 2021-07-06*
- » *Bullerutredning för Trelleborgs hamn avseende direkt och indirekt hamnbuller vid omgivande bostäder, ÅF (nuvarande ARFY), 2017-02-25*
- » *Markteknisk undersökningsrapport (MUR), WSP, 2016-05-27*
- » *Miljöteknisk markundersökning Kv. Badhuset . PM - Resultatrapport, kompletterande provtagning av jord och grundvatten, Ramboll, 2021-09-10*
- » *Rapport klassificering jordmassor, Kv Badhuset, Trelleborg. Uppdaterad rapport, Ramboll, 2022-11-03*
- » *Markteknisk undersökningsrapport, Kv Badhuset, Trelleborgs kommun (MUR), Ramboll, 2021-09-30*
- » *PM Geoteknik, Kv Badhuset, Ramboll, 2021-09-30*
- » *PM Utredning Pump'n Treat Trelleborg, Kv Badhuset, Inledande provpumpning. Ramboll, 2022-06-13*
- » *Riskbedömning Kv. Badhuset, Trelleborgs kommun, Ramboll, 2021-11-03*
- » *Åtgärdsutredning, Miljötekniskt markundersökning Kv Badhuset, Ramboll, 2021-11-05*
- » *Riskutredning Planområde Övre Trelleborgs kommun, Säkerhetspartner, 2016-05-16, uppdaterad 202-06-16 samt 2023-09-28*
- » *Riskbedömning för ny detaljplan Skarpskytten 3, Bengt Dahlgren, 2022-04-14*
- » *Naturvärdesinventering, Naturcentrum, 2019-10-01*
- » *Kulturmiljöunderlag, Restaurera, 2022-10-03*

