

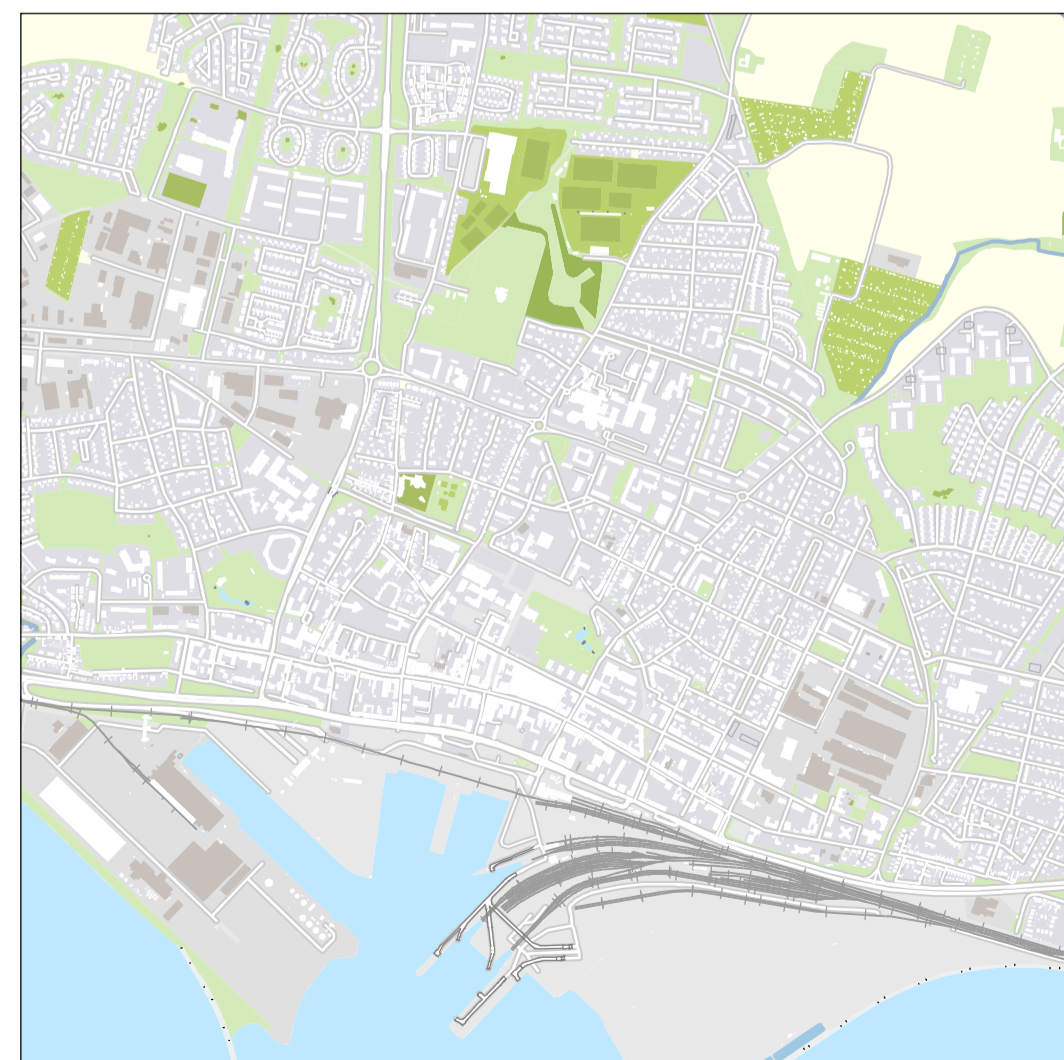


ILLUSTRATION 0 25 50 100 Meter SKALA 1:1000 (A1) N



PLANKARTA 0 25 50 100 Meter SKALA 1:1000 (A1) N

## ORIENTERINGSKARTA



## GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Baskartan upprättad 2021-11-11  
Höjdsystem RH 2000  
Plansystem Sweref 99 1330

--- Kommungräns	— Gångbana	— Dräneringsledning	○ Buske
- - - Traktgräns	— Gång- och cykelbana	— Tryckledning	○ Lövtäd
- - - - Kvartergräns	— Parkeringsplats	— Fjärrvärme	⊕ Fornlämning
- - - - Fastighetsgräns	— Häck	— Gasnät	○ Flaggstång/Grindstoipe/ Staketstoipe
- - - - Planområdesgräns	— Plank/Staket/Stängsel	— Dataledning	⊕ Belysningsstoipe
- - - - Användningsgräns	— Mur	— Elledning	⊕ Elanordning, Skåp
- - - - Egenskapsgräns	— Stödmur	— TV- Kabel/TVledning	○ Källa
— Administrativgräns	— Släntbeteckning	— Optoledning	• Brunn
○ Utfartsförbud	— 0,5-50 m höjdkurva	— Teleledning	⊗ Bostad
— Strandskydd	— Dagvattenledning	— Övrig ledning	○ Övrig byggnad
... Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	— Spillvattenledning	○ Gränspunkt	⊗ Trappa
— Körbana	— Vattenledning	• Markhöjd	⊗ Skärmtak
— Cykelbana	— Råvattenledning	× Barträd	

TRELLEBORGS KOMMUN  
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen: 2022-02-28  
Beslutet har fått laga kraft: 2022-06-08  
Beslutet intygats:

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
Endast angiven användning och utformning är tillåten.  
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- - - - Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

**Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap**

**GATA** Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

### Kvartersmark

- BC** Bostäder, Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- BCE<sub>1</sub>** Bostäder, Centrum, Telestation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- CB<sub>1</sub>** Centrum, Bostäder dock ej i bottenvåningen, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- f<sub>1</sub>, f<sub>2</sub>** Avfallsanläggning, Trafikområde: zon för parkeringar, trädplanteringar gatumöbler m.m., PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### Omfattning

- n<sub>1</sub>** Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- v<sub>1</sub>** Mindre utskjutande byggnadsdelar tillåts, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

#### Utformning

- IV** Högsta antal våningar, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- 0,0** Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- 0,0** Takvinkeln ska vara angivet värde i grader, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>1</sub>** Byggnaders huvudentréer ska vara vända mot intilliggande gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>2</sub>** Lägsta nivå för färdigt golv i bostäder är 70cm över nivån för anslutande allmän plats, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>3</sub>** Tak ska vara sadeltak, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>4</sub>** Tak ska vara valmat tak, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

#### Placering

- p<sub>1</sub>** Byggnad ska placeras i hela fastighetens gräns mot allmän plats, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p<sub>2</sub>** Byggnad får inte placeras över fastighetsgräns, bortsett från utkragande byggnadsdelar, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

#### Lägenhetsfördelning

- v<sub>1</sub>** För bostäder större än 35 kvadratmeter och där ekvivalent ljudnivå överskrider 60 dBA vid minst en fasad ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden, PBL 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

#### Rivningsförbud

- r<sub>1</sub>** Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

#### Varsamhet

- k<sub>1</sub>** Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller fasadens mönstermurade Helsingborgsteget, det höga valmade taket med enkelkupigt lertegel, den markerade sockeln och de täckmålade träfönstren med karakteristisk indelning ska bevaras. Nya öppningar medges ej., PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

#### Mark

- n<sub>1</sub>** Marken får inte användas för bilparkering, bortsett från parkeringsplatser för rörelsehindrade, PBL 4 kap. 13 § 1 st 3 p.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §

#### Fastighetsindelning

Inom området upphör följande tomtindelingsbestämmelser att gälla: 1287K-B-409, PBL 4 kap. 18 § 2 st 1 p.

#### Ändrad lovplikt, fastighetsplan

- a<sub>1</sub>** Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningar har avhjälppts. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

## ANTAGANDEHANDLING

Utökat förfarande

Planhandlingar:  
Plankarta (denna handling) Illustration (denna handling) Planbeskrivning Fastighetsförteckning Grundkarta Granskningsutlåtande

Detaljplan för

**Signalen 19 m.fl.**



"Gasverket"

Darienummer: PL-2018-15

DP 234

Upprättad datum: 2021-11-17

Gunmar Göransson  
Planarkitekt

Fredrik Magnusson  
Planarkitekt

Sandra Gustafsson  
Planchef

TRELLEBORGS KOMMUN  
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen:	2022-02-28
Beslutet har fått laga kraft:	2022-06-08
Beslutet intygas:	

DETALJPLAN FÖR  
**SIGNALEN 19 M.FL.**

”GASVERKET” - TRELLEBORGS KOMMUN



## PLANARKITEKT

Gunnar Göransson

Fredrik Magnusson

Oskar Anselmsson

Oskar Duvetorp

## PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

Granskningsutlåtande

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

## SÅ HÄR LÄSER DU DETALJPLANEN

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser.

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

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

I genomförandekapitlet beskrivs hur detaljplanen kan genomföras.

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

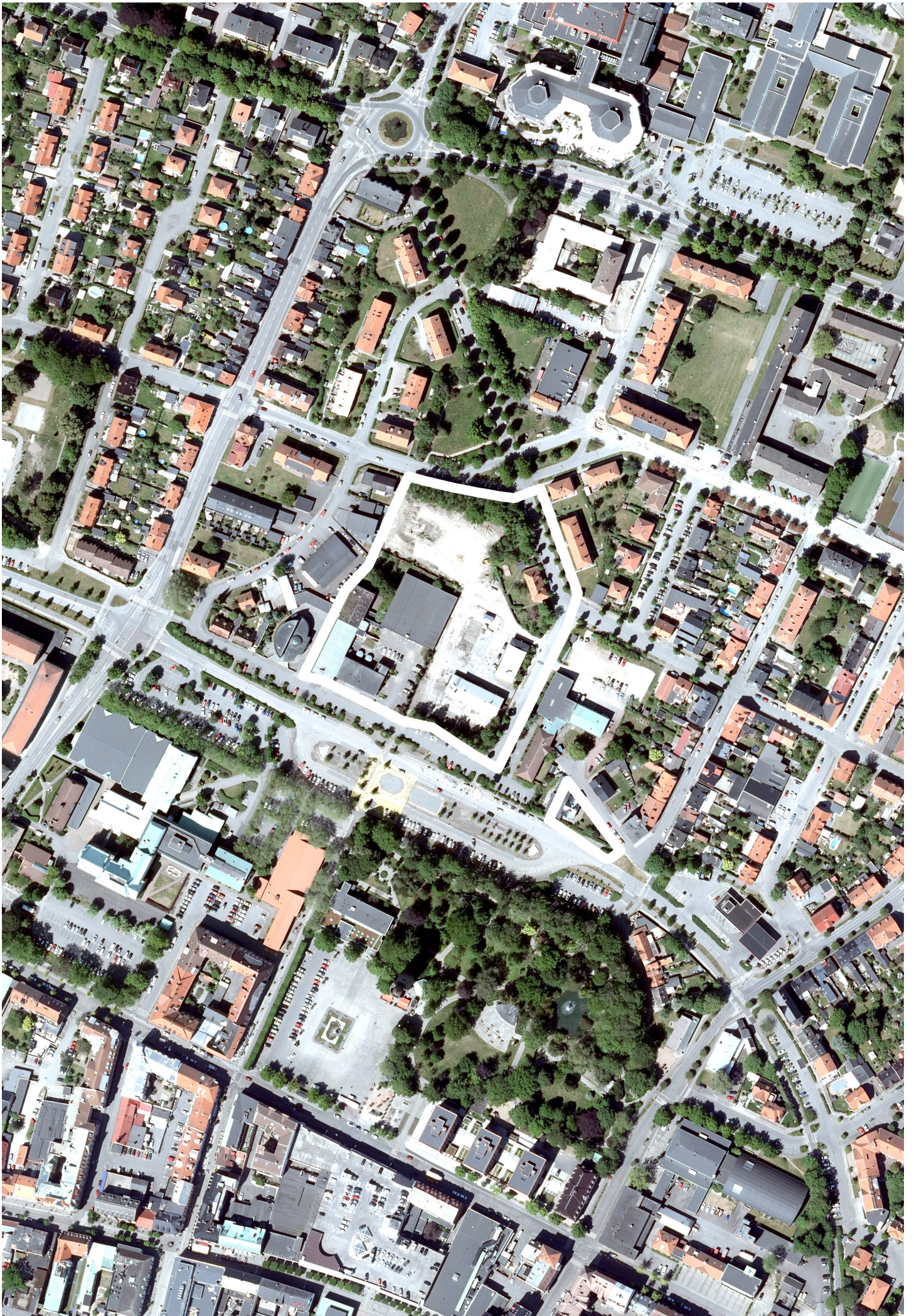
## PLANFÖRFARANDE

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



# INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG	5
DETALJPLANENS SYFTE	5
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	6
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	7
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	9
ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET	10
GENOMFÖRANDE	12
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
TEKNISK INFRASTRUKTUR	12
MARKSANERING	14
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	15
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	17
BAKGRUND	17
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	18
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	18
STAD OCH SAMHÄLLE	18
HÄLSA OCH SÄKERHET	26
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	30
UNDERLAG TILL PLANARBETET	30



# PLANFÖRSLAG

## DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att förtäta en central del av Trelleborg, tillskapa allmän plats som binder samman staden samt möjliggöra att området omvandlas till funktionsblandad stadsbebyggelse.

### *STADSBYGGNADSFÖRSLAGET*

Förslaget bygger på en rutnätsstruktur med brutna siktlinjer, där stenstaden i centrum växer norrut. Förslaget innebär att befintliga stadsstrukturer länkas samman och att den sammanhängande stadsväven i Trelleborgs centrala delar utökas.

Kvarteren i planområdet ska i huvudsak vara slutna och bebyggelsen ska genom sin placering skapa tydliga gränser mellan vad som är allmänt och vad som är privat. Detta skapar tydligt offentliga gaturum och privata gårdsmiljöer och på så vis en tydlighet kring tillhörighet till och ägandeskap av stadens olika ytor. Detta är grundläggande förutsättningar för att skapa en stadsdel med gator som upplevs vara allmänt tillgängliga och inte enbart för de som bor längs dem.

Planförslaget bygger vidare på Trelleborgs småskalighet. Det innebär bland annat att kvarteren ska delas in i flera fastigheter och bebyggas med flera olika byggnader. Detta får avgörande konsekvenser för hur staden fungerar och utvecklas över tid.

Mellan husen finns stadens offentliga platser och de gemensamma rummen. Gatorna utgör de viktigaste offentliga platserna, där större delen av stadslivet utspelar sig. Det är viktigt att områdets gator utformas för att hantera och uppmuntra till detta. Befintlig park och folkpark ligger som en del i stadsstrukturen och följer den övergripande kvartersstrukturen.

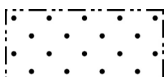
## ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA** Gata. Gatorna utgör stadens viktigaste offentliga platser. Syftet är även att skapa en sammanhängande gatustruktur för att stimulera rörelser till, från och genom stadsdelen.

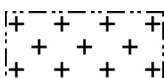
## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- BC** Bostäder och centrum. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en blandning av bostäder och verksamheter.  
Detaljplanen medger byggrätt för cirka 6 150 kvadratmeter byggnadsarea och cirka 21 650 kvadratmeter bruttoarea av detta ändamål.
- BCE<sub>1</sub>** Bostäder. Centrum. Telestation. Bestämmelsen syftar till att befintlig telestation ska kunna finnas kvar i befintliga lokaler. Men även möjliggöra för ett scenario där telestationen byggs in i ny byggnad eller omlokaliseras.  
Detaljplanen medger byggrätt för cirka 1 050 kvadratmeter byggnadsarea och cirka 4 000 kvadratmeter bruttoarea av detta ändamål.
- CB<sub>1</sub>** Centrum. Bostäder med tillhörande bostadskomplement. Bostäder får inte uppföras i bottenplan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en viss blandning av bostäder och verksamheter. Bostäder tillåts inte i bottenplan. Syftet är att skapa bottenplan med aktiva fasader mot intilliggande gata och längs stadens huvudstråk. I bottenplan tillåts dock bostadskomplement, såsom cykelparkering, tvättstuga, soprum och liknande.  
Detaljplanen medger byggrätt för cirka 1 000 kvadratmeter byggnadsarea och cirka 4 650 kvadratmeter bruttoarea av detta ändamål.
- E<sub>2</sub>T<sub>1</sub>** Avfallsanläggning, Trafikområde: zon för parkeringar, trädplanteringar gatumöbler m.m. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för underjordisk avfallsanläggning för hushållsavfall kombinerat med parkering eller möbleringszon inom kvartersmark som en del av gaturummet.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



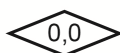
Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att intilliggande byggrätter, som omfattar områdena där Retorthuset och parkkontoret tidigare stod, fortsatt ska ligga i samma läge som de rivna byggnaderna, friliggande och synliga från intilliggande gata.



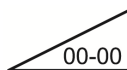
Marken får endast förses med uthus i högst en våning. Mindre utskjutande byggnadsdelar tillåts. Syftet med bestämmelsen är att reglera det generella djupet på huvudbyggnadernas byggrätter, för att på så vis säkerställa innergårdarnas mått, men ändå tillåta en flexibilitet med mindre utskjutande delar såsom trapphus och dylikt.

- IV** Högsta antal våningar. Våningsantalet anges med romersk siffra. Syftet med bestämmelsen är att reglera den tillkommande bruttoarean i området samt att reglera upplevelsen av byggnaderna mot allmän plats, samtidigt som bestämmelsen uppmuntrar till generösa rumshöjder.

Inom området föreslås att våningsantalet i huvudsak varierar mellan 3-5 våningar. Detta möjliggör en hög exploatering av området, samtidigt som området kan få en mänsklig skala med en visuell och upplevd kontakt mellan gatan och byggnadernas översta våningar. För att markera viktiga hörn och siktlinjer, och på så vis skapa en högre orienterbarhet, tillåts bebyggelsen på vissa platser att gå upp till 7 våningar.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa lämpliga proportioner på gaturummet, där förhållandet mellan gatans bredd och husens höjd ut mot huvudstråken blir cirka 1:1 och ut mot sidogatorna cirka 1:1,5.



Takvinkeln ska vara angivet värde i grader. Bestämmelsen syftar till att reglera så att bebyggelse som uppförs där de tidigare kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna Retorthuset och Parkkontoret var placerade uppförs med samma volym som de rivna byggnaderna.



- f<sub>1</sub>** Byggnadens huvudentréer ska vara vända mot intilliggande gata. Syftet är att öka orienterbarheten i området, öka läsbarheten i byggnaderna och alstra rörelse till stadens gator. Entréerna signalerar en mänsklig närvaro och skapar en stadsmiljö som är vänligare och tryggare.
- f<sub>2</sub>** Lägsta nivå för färdigt golv i bostäder är 70 cm över nivån för anslutande allmän plats. Med bestämmelsen motverkas en besvärande insyn i bostäderna längs stadens huvudstråk. Byggnadens huvudentréer ska vara vända mot intilliggande gata.
- f<sub>3</sub>** Tak ska vara sadeltak. Bestämmelsen syftar till att reglera så att bebyggelse som uppförs där de tidigare kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna Retorthuset och Parkkontoret var placerade uppförs med samma volym som de rivna byggnaderna.
- f<sub>4</sub>** Tak ska vara valmat tak. Bestämmelsen syftar till att reglera så att bebyggelse som uppförs där de tidigare kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna Retorthuset och Parkkontoret var placerade uppförs med samma volym som de rivna byggnaderna.
- p<sub>1</sub>** Byggnad ska placeras i hela fastighetens gräns mot allmän plats. Syftet är att fasadlinjen ska utgöra gräns mellan vad som är allmänt och vad som är privat och på så vis skapas tydligt läsbara gränser. Detta säkerställer gatornas offentlighet.
- p<sub>2</sub>** Byggnad får inte placeras över fastighetsgräns, bortsett från utstickande byggnadsdelar. Syftet är att fastigheterna ska fungera självständigt i förhållande till sina grannfastigheter.
- v<sub>1</sub>** För bostäder större än 35 kvadratmeter och där ekvivalent ljudnivå överskrider 60 dBA vid minst en fasad ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Planbestämmelsens syfte är att säkerställa en god ljudmiljö i bostäderna, i enlighet med gällande förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

- r<sub>1</sub>** Byggnad får inte rivas. Aktuell byggnad bedöms vara av stort kulturhistoriskt värde och får av denna anledning inte rivas.
- k<sub>1</sub>** Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller fasadens mönstermurade Helsingborgstegel, det höga valmade taket med enkelkupigt lertegel, den markerade sockeln och de täckmålade träfönstren med karakteristisk indelning ska bevaras. Nya öppningar medges ej. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa den gamla tjänstebostadens bevarande.
- n<sub>1</sub>** Marken får inte användas för bilparkering, bortsett från parkeringsplatser för rörelsehindrade. På innergårdarna tillåts inte parkering med bil i övrigt, med syftet att istället lösa bilparkering på ett samnyttjat vis och säkerställa innergårdarnas vistelsekvaliteter.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

**Genomförandetid** Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

**Fastighetsindelning** Inom området upphör följande tomtindelningsbestämmelser att gälla: 1287K-B:409.

- a<sub>1</sub>** Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningar har avhjälppts. Syftet är att säkerställa markens lämplighet för de föreslagna användningsbestämmelserna.

## ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET

**Cykelparkering** Cykelparkering ordnas enligt kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm.

Cykelparkering för besökare ordnas i gatan i direkt anslutning till samtliga entréer inom planområdet. Kommunen prioriterar rörelser med cykel och attraktiv cykelparkering är en viktig förutsättning för att göra verksamheter tillgängliga.

Cykelparkering för boende och arbetare ordnas på kvartersmark i direkt anslutning till varje entré. Syftet är att cykelparkeringen genom sin kvalitet och attraktiva utförande ska bidra till att cykeln blir det självklara förstahandsvalet vid val av transportmedel.

**Bilparkering** Bilparkering ordnas enligt kommunens parkeringsnorm för zon 1.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade kan ordnas på kvartersmark eller om möjlighet finns och om det bedöms som lämpligt i parkeringsfickor i gatan.

Angöring för leveranser och bilparkering för besökare med korta ärenden inom planområdet ordnas i form av parkeringsfickor i gatan. Omfattningen begränsas av andra prioriterade anspråk på gaturummet som till exempel träd, sittplatser och cykelparkering. Det ska vara möjligt att stanna till, hämta, lämna och utföra korta ärenden med bil inom planområdet i mån av plats.

Inom det närbelägna planområdet för DP 243, som vann laga kraft 2019-12-04, möjliggörs för ett parkeringshus som, om byggrätten nyttjas fullt ut till bilparkering, beräknas kunna rymma 250-300 parkeringsplatser. I parkeringshuset finns möjligheter att rymma såväl boendeparkering som besöks- och arbetsplatsparkering för verksamheterna inom området. I parkeringshuset finns det möjlighet att samnyttja bilparkeringsplatserna mellan boende, besökare och arbetare.



*Illustrationsplanen visar ett möjligt genomförande av detaljplanen.*

# GENOMFÖRANDE

## ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas första kvartalet 2022. Genomförandetiden är 5 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. Området avvattnas idag söderut via dagvattenledningar i Valldammsgatan, Astrid Lindgrens allé och Hesekillegatan.

En förutsättning för ytligt rinnande dagvatten, vilket ofta ger en positiv känsla i stadsbilden, är att mark- och gatunivåer har tillräcklig lutning. Planområdets sträckning i öst-västlig riktning ligger, i stort sett, på samma nivå. En större förändring av gatunivåer inom planområdet är svår att åstadkomma då anslutning till befintliga nivåer i omgivande bebyggelse begränsar möjligheten att ändra nivåer inom planområdet. En sänkning av befintliga gatunivåer medför även otillräcklig täckning av befintliga ledningar och dyra ledningsomläggningar. En mindre höjning eller att hålla kvar befintlig nivåställning är att föredra.

Planerad byggnation kommer att anslutas till kommunala dagvattenserviser som kopplas i ny huvudledning för dagvatten. Genom att lägga en större huvudledning kan denna även användas som fördröjningsmagasin för större regn. Från Valldammsgatan och österut föreslås ny dagvattenledning i Gasverksgatan, direkt söder om planområdet, som ansluts i Hesekillegatan. Via dagvattenpumpstation och fördröjningsdammar leds dagvattnet ut i hamnbassängen. Dagvatten kan renas i befintlig dagvattenanläggning. Skyfall kan avledas genom Stadsparken, mot dammen i Stadsparken. För att vatten vid skyfall inte ska riskera att bli stående vid byggnader inom planområdet kommer vissa modifieringar av höjder på allmän platsmark inom planområdet behöva genomföras. I vissa delar av planområdet kommer avskärande stråk krävas för att vatten vid skyfall inte ska påverka fastigheter utanför planområdet.

På de instängda innergårdarna, i kvartersmark, kan även finnas möjlighet till fördröjning av dagvatten.

Dagvattnet bör även synliggöras i växtbäddar, trädgropar eller som rinnande vatten genom Stadsparken.

### *VA*

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

### *EL OCH ENERGI*

Kommunen planerar för nya nätstationer i anslutning till, men utanför planområdet.

### *TELESTATION*

Inom fastigheten Signalen 19 finns en befintlig telestation. Telestationen planeras att ligga kvar inom överskådlig framtid. Olika scenarier finns framtagna för telestation. Huvudscenariot som kommunen i dialog med Telia arbetar efter är att telestationen ska ligga kvar men att anläggningen komprimeras. Ett annat scenario är att anläggningen ligger kvar i befintliga lokaler. Ett tredje scenario är att stationen omlokaliseras till en annan fastighet söder om Gasverksgatan. Detaljplanen möjliggör för samtliga tre scenarier.

### *AVFALLSHANTERING*

Avfall samt återvinning ska tas omhand i enlighet med kommunens avfallsplan. I gatan finns särskilda zoner med bestämmelsen E<sub>2</sub> som möjliggör för underjordisk avfallshantering, så kallade UWS-system.

### *LEDNINGSOMLÄGGNING*

Inom området finns befintliga ledningar. En del av dessa kommer behöva flyttas till följd av detaljplanens genomförande. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras enligt befintliga avtal och efter förhandling med respektive ledningsägare.

En förstudie av ledningsomläggning inom planområdet har genomförts. I förstudien konstateras att gaturummet mellan bebyggelsen ger goda förutsättningar för nyanläggning och omläggning av den underjordiska infrastrukturen.

Inom planområdet kommer följande ledningar i konflikt med ny bebyggelse eller med ny infrastruktur och kommer behöva läggas om:

- Fjärrvärmeledningar inom fastigheterna Signalen 19 och 20.
- Gasledningar inom fastigheten Signalen 19 och 20
- Optoledningar inom fastigheten Signalen 20
- Teleledningar inom Signalen 19
- Större delen av dagvattennätet

## MARKSANERING

Ett villkor för ändrad markanvändning och bygglov i enlighet med planförslaget är att markens lämplighet säkerställs genom att markföreningarna inom området har avhjälpes.

En förutsättning för planens genomförande är att marken åtgärdas och uppnår kraven för känslig mark (KM) eller platsspecifika riktvärden för bostadsändamål. Kommunen har via Länsstyrelsen inkommit med ansökan om bidrag för sanering av Signalen 20 och del av Signalen 19 hos Naturvårdsverket. Ansökan beviljades av Naturvårdsveket 2021-05-26.

Då området avses bebyggas med bostäder och merparten av föreningarna är svårbehandlade har endast schaktsanering bedömts vara en möjlig åtgärds metod. Detta innebär huvudsakligen rivning av byggnader, bortsett från den byggnad som reglerats med rivningsförbud, åtgärdsförberedande undersökningar, schakt av förorenade massor (totalt 22 000 m<sup>3</sup>), provtagning och analys samt återfyllnad. Parkkontoret planeras att demnoteras och återuppbyggas. Kommunen har upprättat en preliminär tidplan för åtgärderna:

- » *Åtgärdsförberedande undersökningar 2019-2020*
- » *Åtgärder, rivning av förråd, tillbyggnader och skjul samt bortkoppling av media m.m. 2020*
- » *Åtgärder rivning av Retorthuset och demontering av parkkontoret, schakt m.m. 2021-2022*
- » *Uppföljande miljökontroll 2022*

## EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### *PLANEKONOMI*

Framtagandet av detaljplanen bekostas av kommunen.

### *MARKANVISNINGSAVTAL*

Den kommunala mark som kvarstår som kvartersmark kommer markanvisas enligt Trelleborgs kommuns riktlinjer- och policy för kommunala markanvisningar. Det innebär att markanvisningsavtalet kommer innehålla villkor för att få förvärva byggrätter av kommunen. Avtalet kommer exempelvis hantera giltighet, tidplaner, utbyggnaden av allmän plats, markens skick vid en framtida överlåtelse, kostnadsfördelning samt prissättning. Vidare kommer exempelvis villkor som rör gestaltning och hållbarhet att anges. Exploatören ska genomföra utveckling och byggnation i enlighet med bland annat villkoren i markanvisningsavtalet. När exploatören erhållit bygglov, samt när erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft avser kommunen teckna köpeavtal med exploatören.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFÖRÅGOR

### FASTIGHETSÄTTNING

Planområdet berör fastigheterna Signalen 19, Signalen 20, Innerstaden 3:77, Blixten 16 och Blixten 17. Samtliga fastigheter inom planområdet ägs av kommunen. Av planområdets cirka 20 450 kvadratmeter blir cirka 13 150 kvadratmeter kvartersmark och cirka 7 300 kvadratmeter allmän platsmark.

Fastighetsbildning föreslås i huvudsak ske enligt fastighetskonsekvenskartan. Fastighetsbildningsåtgärderna innebär att området styckas av och bildar nya fastigheter med ändamålen bostäder, centrumverksamhet, telestation och avfallsanläggning i enlighet med detaljplanen.

Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras och bekostas av kommunen.





#### *RÄTTIGHETER*

Planområdet berörs av ledningsrätt för tele akt 1287-58.1 till förmån för Telia AB och avtalsservitut akt:12-IM2-98/9852.1 till förmån för fastigheten Stockholm Ornbäraren 9. Rättigheterna kommer ligga kvar.

#### *ETAPPVIS UTBYGGNAD*

Enligt planprogrammet för Övre och Stadsparkskvarteren, godkänt av Kommunfullmäktige i Trelleborgs kommun 23 april 2018 § 110, föreslås utbyggnaden av området ske etappvis. Den här detaljplanen kommer utgöra den sista etappen i utbyggnaden av programområdet. Första etappen av planprogramsområdet söder om Gasverksgatan är under utbyggnad.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

## BAKGRUND

### *POLITISKA BESLUT*

Den 3 juni 2015 tog kommunstyrelsen beslut om att ta fram ett planprogram för Övre och Stadsparkskvarteren och att utse en politisk styrgrupp för denna. Planprogrammet godkändes av kommunfullmäktige den 23 april 2018 § 110. I planprogrammet redovisas en helhetsbild kring Övre och Stadsparkskvarterens utveckling och ett tydligt underlag för detaljplanerna.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 26 september 2017 § 202 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga Signalen 19 m.fl. i enlighet med förvaltningens skrivelse 2017-09-06.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 14 augusti 2018 att låta samråda om föreliggande planförslag.

Den 7 maj 2019 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ändra planförslaget så att planbestämmelsen för centrum/bostäder CB1 gäller enligt sidan 60 i planprogrammet, som är godkänt av Kommunfullmäktige.

Den 1 oktober 2019 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att lägga informationen till handlingarna efter att planarkitekt lämnat information om nämndens beslut 2018-08-14, § 151, att låta samråda om det föreliggande planförslaget. Information lämnades också om inkomna synpunkter under samrådstiden.

Den 17 augusti 2021 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att godkänna samrådsredogörelsen samt att ställa ut planförslaget för granskning.

Detaljplanen tas fram med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Det är Samhällsbyggnadsnämnden i Trelleborgs kommun som fattar beslut om samråd, granskning och Kommunfullmäktige i Trelleborgs kommun som fattar beslut om antagande.

### *ÄNDRING AV PLANFÖRFARANDE*

Mellan samråd och granskning har förändringar av planförslaget genomförts som innebär att förslaget inte längre anses vara i enlighet med av kommunfullmäktige godkänt planprogram. Därmed bedöms detaljplanen vara av stort intresse för allmänheten och vara av stor betydelse och därmed ändras förfarandet från standard till utökat förfarande.

#### *PLANDATA*

Planområdet ligger i centrala Trelleborg och omfattar cirka 20 450 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**

Området ligger inom riksintresse för kustzonen, vilket inte bedöms påverkas. I övrigt berörs inga riksintressen. Planområdet berörs inte heller av strandskydd.

### **STAD OCH SAMHÄLLE**

#### *PLATSENS HISTORIK*

När staden expanderade utanför den medeltida stadskroppen blev järnvägslinjen mot Malmö som en gräns mot det omgärdande jordbrukslandskapet. Övre, som anlades 1886, var stadens andra stationsläge och var det nordligaste av de två; därav namnet - Trelleborg Övre. Norr om stationsområdet hände inte så mycket innan stadsfullmäktige 1911 beslutade att anlägga ett gasverk i staden. Man hade redan beslutat om ett vattentorn och ville nu ha gasverket samtidigt, så att ledningar för gas och vatten kunde grävas ner parallellt i samma schakt. Vattentornet skulle placeras på det nya Stortorget söder om Trelleborg Övre. Då passade tomten norr om stationsområdet för gasverket.

Det ursprungliga gasverket bestod när det var nybyggt 1912 av retorthus, reningshus, en gasklocka på 1 250 kubikmeter och en personalbostad. I retorthuset fanns ugnar i vilka stenkolk upphettades i syfte att utvinna gas. Gasverket låg strategiskt till, tillräckligt nära staden för att kunna distribuera ut stadsgas men på tillräckligt avstånd för att inte vara störande. Det låg också intill järnvägen, vilket nog var nödvändigt med tanke på att kolet transporterades med tåg från hamnen.

I takt med att elspisarna ökade i antal och oljeeldning började ersätta kol- och kokseldning minskade behovet av att ha ett gasverk och 1967 beslutades det om avveckling. Produktionen upphörde den 27 maj 1971 och gasklockor, ugnar, kolkross med flera anläggningar revs. Elverket, som redan huserade i nybyggda lokaler på andra sidan Skyttsgatan i kvarteret Blixten, tog över tomtens med före detta retorthus, reningshus, magasin



FOTO: TRELLEBORGS MUSEUM

*Fotot är från 1910-talet, med "parkkontoret" till vänster i bild och retorthuset, gasverkets huvudbyggnad, till höger. I bakgrunden syns bland annat Stadsparken och vattentornet.*

och tjänstebostad. Tekniska förvaltningen förfogar i dag över tomten och har där förråd och upplag, retorthuset har under ett antal år fungerat som fritidsgård med gym. Tjänstebostaden fungerar som bostad.

#### *KULTURMILJÖ*

De markarbeten som utförts i samband med den befintliga och tidigare bebyggelsen och infrastrukturen har troligen förstört de lämningar som tidigare eventuellt funnits dolda under marken i området. Länsstyrelsen har därför meddelat att det inte finns tillräckliga skäl för att kräva en arkeologisk utredning. Anmälningsplikten gäller dock fortfarande, som alltid. Om en fornlämning påträffas vid markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

Inom den gamla gasverkstomten ligger flera byggnader med särskilt kulturhistoriskt värde. Det rör sig om två fabriksbyggnader uppförda i rött tegel (den gamla huvudbyggnaden, retorthuset, och en något mindre byggnad som används av parkavdelningen), ett förråd i trä samt en gammal tjänstebostad. Tegelryggnaderna är uppförda i en tidstypisk industriarkitektur och ritades av Helsingborgs stadsarkitekt Alfred Hellerström. De har ett anspråksfullt formspråk med höga arkitektoniska kvaliteter och en hög detaljrikedom. Byggnaderna är robusta och har klarat ett antal ombyggnader som inte varit helt varsamma.

Byggnadskomplexet har högt kulturhistoriskt värde med tanke på anläggningens betydelse för den moderna stadens framväxt, och berättar om sin tids teknik och arkitektur. Industrianläggningar i vid bemärkelse från denna tid börjar dessutom bli sällsynta och just gasverk, och som här kompletterat med tjänstebostad, finns det troligen inte så många kvar av.

Av byggnaderna med kulturhistoriskt värde inom planområdet regleras tjänstebostaden med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

Utifrån den komplexa föroreningssituationen i området och i byggnaderna har däremot varken retorthuset, parkkontoret eller förrådet förlagts med rivningsförbud eller andra skyddsbestämmelser. Dessa har bedömts vara mycket svåra att bevara och omvandla. Samhällsbyggnadsnämnden beviljade rivningslov för retorthuset, parkkontoret och förrådet 2019-10-01 § 160. Av industribyggnaderna är parkkontoret den byggnad som är mest välbevarad och som genomgått minst antal förvanskande exteriöra förändringar.

Intentionerna från kommunen är att Parkkontoret ska återuppbyggas med byggnadsmaterial från området. Detaljplanen reglerar så att byggnadsvolymen är den samma som den ursprungliga byggnaden

*NÄSTA SIDA: Det översta fotot visar den gamla tjänstebostaden som regleras med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Det två nedersta fotona visar retorthuset och parkkontoret, som på grund av föroreningssituationen inte förlagts med varken rivningsförbud eller andra skyddsbestämmelser.*



genom att reglera byggnadshöjd, takvinkel och taktyp. Även Retorthusets volym regleras i detaljplanen genom byggnadshöjd, takvinkel och taktyp för att volymen av retorthuset ska bevaras. Dock finns inga intentioner att återanvända byggnadsmaterial från området för den byggrätten.

Konsekvenserna av förslaget är att delar av det kulturhistoriska värdet inom gasverksområdet kan bevaras för framtiden, samtidigt som stora delar av det går förlorat. Stor omsorg har lagts i stadsstrukturens utformning för att framhäva retorthusets byggrätt i stadsbilden.

#### *STADSSTRUKTUR OCH LANDSKAPSBILD*

Trelleborgs centrala delar karakteriseras av en i huvudsak sammanhållen stads- och gatustruktur, men det är tydligt att det gamla spårområdet vid Övre utgjort en gräns och har varit en barriär vid stadens utbyggnad. Det gamla spårområdet skapar ett avbrott i den i övrigt sammanhållna gatustrukturen. Flera gator i närområdet slutar i återvändsgränder vilket gör orienterbarheten begränsad. Stora delar av närområdet präglas starkt av byggnader som inte vänder sina framsidor mot intilliggande allmän plats.

Fastighetsstrukturen i intilliggande områden och i centrala Trelleborg kännetecknas av en småskalig fastighetsindelning, så som den ofta är i städernas centrala delar. Kvarteren är genomgående uppdelade i flera fastigheter och ofta är fastighetslängden mot gatan eller den allmänna platsen kortare än fastighetens djup. Detta har utgjort en grundförutsättning för att Trelleborg utvecklats till den småskaliga och variationsrika stad som den är idag.

Förslaget innebär att den stadstypologi som dominerar stadens centrala delar, med i huvudsak slutna kvarter och hus i gatulinjen, växer norrut. Det sammanhängande gatunätet i centrum integreras med gatunätet i norr, vilket gör att staden som helhet kommer upplevas som mer sammanhållen. Bebyggelsens skala, som föreslås domineras av hus i tre till fem våningar, går i linje med den existerande skalan i centrum.

#### *FASTIGHETSINDELNING*

Fastighetsstrukturen i intilliggande områden och i centrala Trelleborg kännetecknas av en småskalig fastighetsindelning, så som den ofta är i städernas centrala delar. Kvarteren är genomgående uppdelade i flera fastigheter och ofta är fastighetslängden mot gatan eller den allmänna platsen kortare än fastighetens djup. Detta har utgjort en grundförutsättning för att Trelleborg utvecklats till den småskaliga och variationsrika stad som den är idag.

I planprogrammet för Övre och Stadsparkskvarteren, vilket aktuellt planområde utgör en deletapp av, beskrivs att kvarteren ska delas in i flera

fastigheter och att detta ska göras i efterföljande detaljplaner.

Syftet med fastighetsindelningen beskrivs som de grundläggande ramarna för staden och dess byggnader, med effekt på allt från stadens övergripande utveckling ner på den enskilda byggnadens utformning och funktion. Genom att reglera största fastighetsstorlek säkerställer detaljplanen grundläggande förutsättningar för mångfald i form av, vad som i planeringssammanhang benämns som, en hög spatial kapacitet. Den spatiala kapaciteten i form av antalet och storleken på fastigheterna berättar om stadens potential att rymma en mångfald av människor och utvecklingsstrategier för de olika fastigheterna. Detta är till exempel grundläggande förutsättningar för den ekonomiska diversitet som finns i många av våra städer. Fler och mindre fastigheter ger förutsättningar för en sund konkurrens och för fler att bygga, förvalta och utveckla staden och dess byggnader. Detta kan i sin tur ge en ökad variation i byggnadsbeståndet, med olika insidor som återspeglas i varierande fasader, och i slutändan en stad som både ser ut att vara och fungerar småskaligt. Detta är en konkretisering av det som i kommunens översiktsplan benämns som "bebyggelse i mänsklig skala" (Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs Stad 2025, 2014-05-26, s.45), vilket i sin tur skapar ramarna för skalan på och variationen i stadens sociala sammanhang. Bestämmelsen om största fastighetsstorlek säkerställer att det finns grundförutsättningar för att dela in staden i fler och mindre sociala sammanhang, vilket skapar en starkare gemenskap och större trygghet i människors boendemiljöer. En målsättning för Övre och Stadsparkskvarteren har varit gator med ett rikt stadsliv. Fastighetsstrukturen har en avgörande roll för hur aktiva gaturummen blir, där fler fastigheter förutsätter fler anslutningar mellan gatan och kvarteret, vilket i sin tur ger en högre entrétäthet, livliggör gatorna och ökar intensiteten i flödet av människor. Stora fastigheter riskerar att lämna vissa gator helt entrélösa och tomma på mänsklig närvaro. Fastighetsstrukturen tillsammans med gatustrukturen är dessutom stadens mest beständiga strukturer. En småskalig fastighetsstruktur, där fastigheterna är självständiga i förhållande till varandra, skapar förutsättningar för en stad som är anpassningsbar och därmed en stad som kan förändras och är motståndskraftig över tid.

I aktuell detaljplan regleras inte fastighetsstorleken genom någon planbestämmelse vilket innebär att de grundläggande förutsättningar som beskrivs ovan inte säkerställs i detaljplanen.

#### *NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN*

Intill tjänstebostaden finns en uppvuxen trädgård med flera stora träd.



Planområdet i övrigt är i princip helt hårdgjort. Inom planområdet finns buskar och träd som i huvudsak haft en avskärmade funktion mot intilliggande gator.

Inom planområdet planläggs inte för några nya parker eller grönområden.

#### *TILLGÄNGLIGHET*

Området är i huvudsak plant med små höjdskillnader, vilket skapar goda förutsättningar för en god, fysisk tillgänglighet. Genom förslaget, med en utbyggd allmän platsmark, ökar orienterbarheten med ett gent gatunät. I detaljplanen säkerställs tydliga gränser i stadslandskapet vilket ökar den upplevda tillgängligheten till området och till stadens målpunkter.

#### *KOLLEKTIVTRAFIK*

Området har mycket god tillgång till kollektivtrafik med hög turtäthet. Längs Valldammsgatan, strax väster om planområdet, passerar såväl stads- som regionbussar och till centralstationen är det cirka tio minuters promenad.

Planförslaget möjliggör för ett stort antal bostäder med närhet såväl till stadsbuss, regionbuss och tåg. Vid ett genomförande av planförslaget förstärks på så vis resandeunderlaget för framförallt regionbuss och tågtrafiken.

#### *GATUNÄT OCH TRAFIK*

Gatunätet och utformningen av gatorna inom och i närheten av planområdet präglas starkt av Övres tidigare funktion som järnvägsområde och bussterminal. Gatornas utformning i närområdet varierar, men de är genomgående utformade utifrån trafikrörelser. Det finns en låg orienterbarhet i området, ofta till följd av att framkomligheten längs några få gator i området prioriterats före en hög tillgänglighet. Detta får särskilt stora konsekvenser för gående och cyklister, samtidigt som infrastrukturen för dessa i stora delar är bristfällig.

Genom planförslaget skapas förutsättningar för ett integrerat gatunät utan återvändsgränder. På så vis kan tillgängligheten i staden prioriteras framför framkomligheten. I den trafikutredning som genomförts bedöms förslaget inte medverka till någon betydande ökning av flödena i de befintliga stråken i nord-sydlig riktning, i huvudsak längs Bryggaregatan, Valldammsgatan och Heskillegatan. Direkt söder om planområdet föreslås en ny koppling i öst-västlig riktning, längs Gasverksgatan, vilket innebär att en ny, viktig länk skapas i stadsstrukturen och att flödena kommer öka. Utöver de nya målpunkterna som skapas inom planområdet, kommer gatan fungera som ett gent stråk mellan andra målpunkter i staden. Beroende

på andra trafikreglerande åtgärder och åtgärder i infrastrukturen bedöms trafikmängden längs Gasverksgatan till mellan 2000 och 8000 motorfordon. Det är viktigt att gatorna i planområdet och i intilliggande områden utformas så att de nya rörelserna sker på ett sätt som förstärker stadslivet och gatan som en viktig offentlig plats.

Genom planområdet föreslås att Astrid Lindgrens allé förlängs rakt norrut, för att ansluta till Skyttsgatan vid vattenverket. Gatan föreslås bli en förlängning av gågatan i söder, i enlighet med intentionerna i Fördjupningen av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025.

#### *PARKERING*

Inom planområdet finns i dagsläget inga allmänt tillgängliga parkeringsplatser för varken bilar eller cyklar.

Söder om planområdet finns en byggrätt för ett parkeringshus i upp till fem våningar, som beräknas rymma cirka 250-300 bilparkeringsplatser. Bilparkeringsplatserna i parkeringshuset föreslås samnyttjas mellan boende, besökare och arbetare. Förutom detta kan angöring för leveranser och bilparkering för besökare med korta ärenden inom planområdet ordnas i form av parkeringsfickor i gatan. Omfattningen begränsas av andra prioriterade anspråk på gaturummet som till exempel träd, sittplatser och cykelparkering.

#### *SAMHÄLLSSERVICE*

Planområdet ligger direkt norr om Trelleborgs centrum där huvuddelen av stadens handel och samhällsservice finns klustrat. I stadens centrala delar utgörs cirka 30 procent av den totala bruttoarean av lokaler. Dessa siffror inkluderar inte lokaler för offentlig service. Åt nordväst, längs Hedvägen, finns ett handelsområde som är mer inriktat mot volymhandel. För en hållbar stadsutveckling, med fler lokala arbeten, en starkare lokal ekonomi, en minskad fragmentering av staden, en ökad närhet till samhällsservice, minskat bilberoende och en större blandning av människor rekommenderar UN HABITAT (A new strategy of sustainable neighbourhood planning: Five Principles, 2014) att minst 40 procent av den totala bruttoarean i varje stadsdel och i varje kvarter ska utgöras av verksamheter. I Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 är den övergripande målstrategin för staden att bygga tät blandstad nära befintlig service, infrastruktur och kollektivtrafik. Gasverksgatan och Astrid Lindgrens allés förlängning pekas ut som särskilt viktiga stråk för funktionsblandning.

Utifrån detaljplanens utformning bedömer förvaltningen det som svårt att uppnå de övergripande målen om blandstad i gällande fördjupad

översiktsplan. I detaljplanen regleras att cirka 3 procent av den totala bruttoarean inom planområdet inte får inrymma bostäder. Avsikten är att styra centrumverksamheter mot de aktuella byggrätternas bottenplan. Då bottenplanet i dessa delar även får inrymma bostadskomplement motsvarar den totala lokalarean som kommunen ställer krav på mindre än 3 procent.

Förslaget möjliggör för centrumverksamheter i hela planområdet men utifrån kommunens krav är sannolikheten låg att området utvecklas till en funktionsblandad stadsdel. Risken bedöms som stor att området utvecklas till ett i huvudsak renodlat bostadsområde. Det bedöms även finnas en risk att Gasverksgatan och Astrid Lindgrens Allé inte kommer utvecklas till ett stråk enligt kommunens övergripande målstrategi om att bygga tät blandstad bara när krav på verksamheter endast finns i vissa hörnlägen längs de båda gatorna. Detta får långtgående konsekvenser för måluppfyllelsen i översiktsplanen och för framtida stadsutvecklingsområden västerut och norrut, där förutsättningarna för blandstad minskar om det nu aktuella området inte utvecklas till en funktionsblandad stadsbebyggelse. Det är viktigt att kommunen i kommande markanvisningsprocesser arbetar för en högre andel verksamhetslokaler än vad detaljplanen säkerställer.

#### *BARNPERSPEKTIV*

Förslaget innebär en tät exploatering med en förväntad hög befolkningstäthet, och därmed ett stort antal barn. Detaljplanen möjliggör för en närhet till stadens samhällsservice, som förskolor, skolor och butiker, och till många av stadens offentliga platser. Detaljplanen säkerställer dock inte tillgängligheten. Tillgängligheten är avgörande för barns fysiska aktivitet och möjlighet att ta del av staden, särskilt på ett självständigt vis. Beroende på 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*

Enligt framtagna riskutredning (Säkerhetspartner, 2016-05-16) är det möjligt att utveckla området tillsammans med de befintliga verksamheter som finns inom eller i anslutning till området. Från särskilda delar av drivmedelsstationen på fastigheten Lokstallet 1, öster om aktuellt planområde, krävs med nuvarande förutsättningar som mest ett skyddsavstånd på 25 meter från riskkällorna till bostäder, kontor, och liknande verksamheter. Till svårutrymda lokaler som skolor, publika lokaler och liknande krävs med nuvarande förutsättningar som mest ett

skyddsavstånd på 100 meter. Inga delar av planområdet ligger inom angivet skyddsavstånd. Skyddsavståndet får bara konsekvenser för fastigheten Lokstallet 1 och de förtätningmöjligheter som föreslås här i Planprogram för Övre och Stadsparkskvarteren.

I planområdets sydvästra del ligger befintlig telestation. En mätning av elektromagnetiska fält kring anläggningen har genomförts (ÅF Industrial and Digital Solutions AB, 2019-10-17). De värden som uppmätts ligger mycket långt under såväl Strålsäkerhetsmyndighetens allmänna råd SSMFS 2008:18 och Europeiska Unionens rekommendation 1995/519/EG för elektromagnetiska fält.

#### *SOL OCH SKUGGA*

Sol- och skuggstudierna visar att det finns goda möjligheter till så väl solexponerade som solskyddade utemiljöer inom planområdet.

#### *LUFTKVALITET*

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

#### *VATTENKVALITET*

Recipienten för det aktuella planområdet är hamnbassängen i Trelleborgs hamnområde, där dagvattnet leds via dagvattendammar i den östra, nybyggda delen av hamnen innan det når hamnbassängen.

Föroreningsberäkningarna visar att föroreningshalterna i vattenförekomsten ligger stabilt till följd av detaljplanens genomförande, med marginella förändringar. Planförslaget bedöms sammantaget inte ha någon större påverkan på recipienten och därmed inte bidra till att miljö kvalitetsnormer för vatten överskrids.

Kommunen har även en nyligen antagen dagvattenpolicy, där krav ställs på dagvattnets kvalitet då det är påkallat utifrån recipientens status.

#### *SKYFALL*

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra några risker utifrån den föreslagna skyfallshantering. För att vatten vid skyfall inte ska riskera att bli stående vid byggnader inom planområdet kommer vissa modifieringar av höjder på allmän platsmark inom planområdet behöva genomföras. I vissa delar av planområdet kommer avskärande stråk krävas för att vatten vid skyfall inte ska påverka fastigheter utanför planområdet. Inom planområdet tillskapas slutna kvartersbebyggelse, vilket behöver tas i beaktande vid genomförandet av detaljplanen.

### *MARKFÖRORENINGAR*

På gasverkstomten har ett flertal miljötekniska undersökningar genomförts. Undersökningarna har huvudsakligen avsett föroreningsinnehåll i jord och grundvatten inom området. Därtill har utredningar utförts avseende inomhusluft och inventering av miljöfarliga byggnadsmaterial.

Vid jordundersökningarna har halter av PAH, aromater, bensen, fenoler, arsenik, bly, barium och kvicksilver överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för Mindre känslig markanvändning (MKM) påträffats. Halter överstigande riktvärdena för Känslig markanvändning (KM) har påträffats för cyanid, kadmium och koppar. Föroreningarna är främst knutna till fyllnadsmassor samt ledningsgravar men föroreningar över riktvärdena har även påvisats i underliggande lermorän. De södra och centrala delarna av fastigheterna bedöms vara förorenade i högre grad än de norra delarna.

Utförda vattenprovtagningar har visat på halter i lermoränens grundvatten överstigande berörda jämför- eller riktvärden av PAH, alifater, cyanid och nickel. Vid provtagningar ur en bergborrad energibrunn på Signalen 19 har förhöjda halter av huvudsakligen bensen och cyanid påvisats i grundvattnet i berg. Bensen och cyanid har också påvisats vid ett fåtal tillfällen i en kommunal brunn på fastigheten Sadeln 3, belägen ca 150 m nordost om Signalen 20.

Kommunen har via Länsstyrelsen inkommit med ansökan om bidrag för sanering av Signalen 20 och del av Signalen 19 hos Naturvårdsverket. En förutsättning för ändrad markanvändning i enlighet med planförslaget är att markföroreningarna inom planområdet avhjälps.

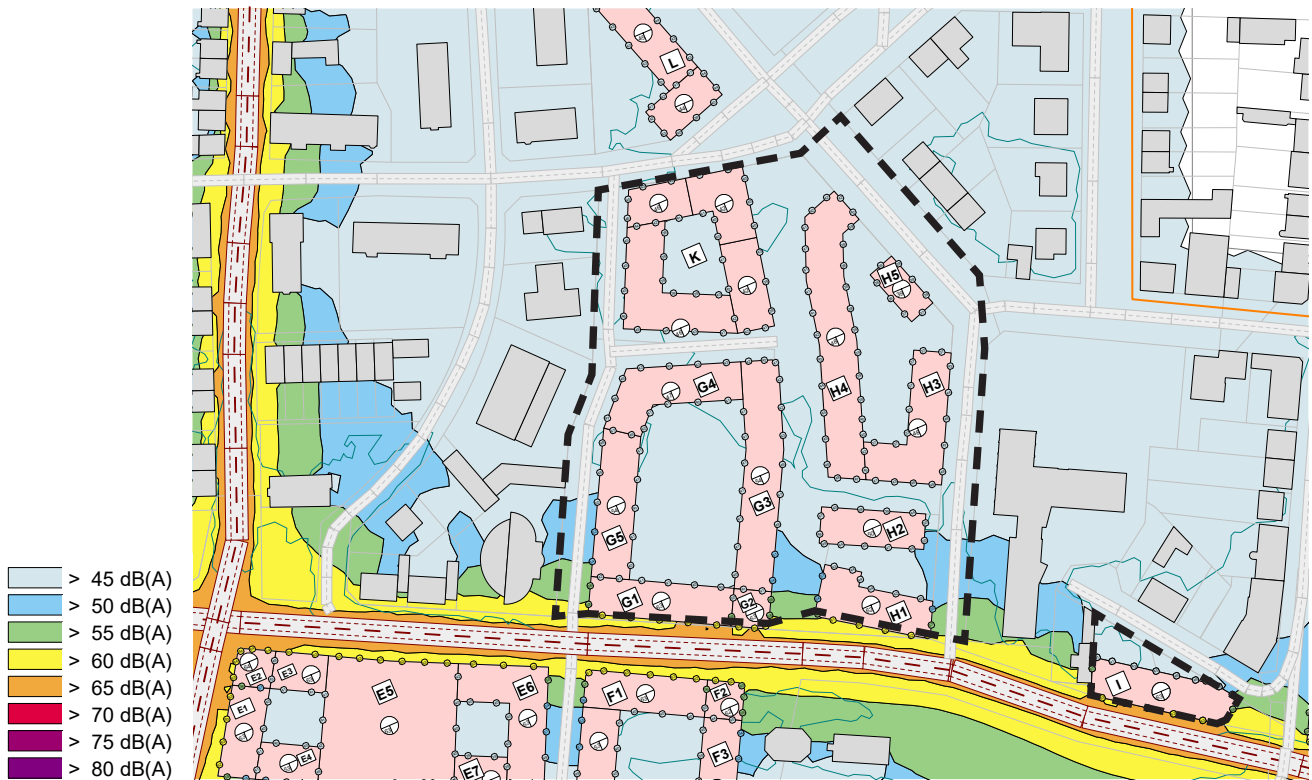
Planbestämmelse som reglerar att bygglov för ändrad markanvändning inte får ges innan markförorening är åtgärdad säkerställer markens lämplighet.

De förhöjda halterna inom planområdet kommer därför åtgärdas i samband med framtida byggnation inom respektive fastighet. En konsekvens av detaljplanens genomförande är således att de konstaterade markföroreningarna inom området avhjälps.

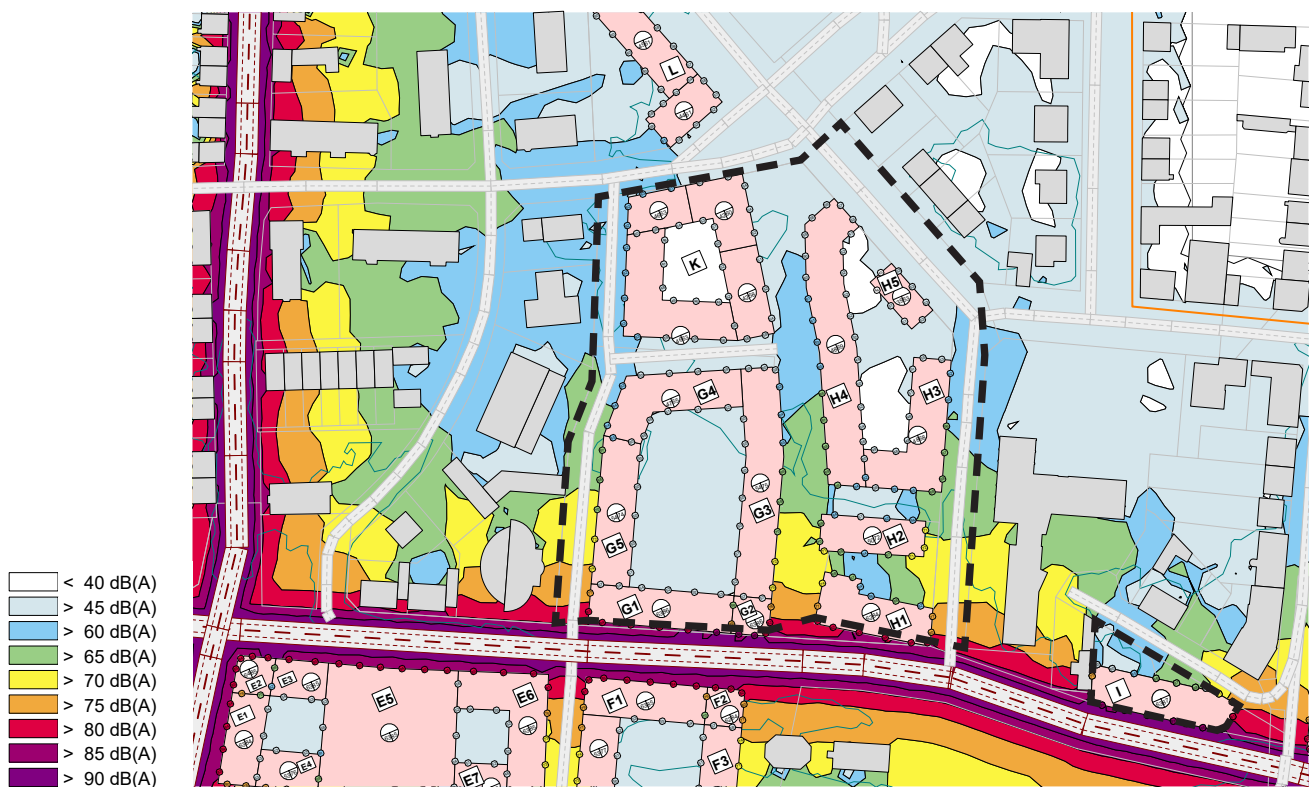
### *OMGIVNINGSBULLER*

Fasadberäkningar för planområdet redovisas på nästa sida. Beräkningarna utgår från det minst gynnsamma scenariot vid en trafiksituation 2025, vilket är tidshorizonten för kommunens gällande fördjupning av översiktsplanen (se utredningarna "Trafikutredning och trafikanalys Trelleborgs centrum" samt "Trafikutredning Trelleborgs centrum", Ramböll 2016-02-02 respektive 2016-06-13).

I förslaget säkerställs att bebyggelsen placeras så att den skärmar av bullrets spridning, vilket skapar goda förutsättningar för tysta sidor och



*Dygnsekvivalent ljudnivå, beräknad 1,5 meter över mark och inkluderar fasadreflexer.*



*Maximal ljudnivå, beräknad 1,5 meter över mark och inkluderar fasadreflexer.*

utemiljöer. För att uppnå bestämmelserna i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216) får det i vissa lägen enbart finnas lägenheter om max 35 kvadratmeter eller större lägenheter där minst hälften av bostadsrummen vänds mot tyst sida. Detta säkerställs genom bestämmelse i detaljplanen.

## TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

### *MARKBESKAFFENHET*

En övergripande geoteknisk utredning har gjorts som visar att val av byggnader inte begränsas av geotekniska förutsättningar, men att grundläggningsmetoderna kan behöva anpassas till förutsättningarna. Grundvattennivåerna varierar stort inom området och vid bygge av hus med källare kan grundläggning under grundvattenytan bli aktuellt, vilket i så fall kräver en vattentät grundläggning och en tillfällig grundvattenpumpning i samband med byggnationen.

### *TEKNISK INFRASTRUKTUR*

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Inom eller i anslutning till planområdet finns ledningar för fjärrvärme i Vikingagatan samt i den östra delen av Signalen 19. I Skyttsgatan och Gasverksgatan finns gasledningar.

## UNDERLAG TILL PLANARBETET

### *ÖVERSIKTSPLAN*

I Fördjupningen av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 identifieras Övre som ett strategiskt viktigt omvandlingsområde. Området är utpekad som ett område för omvandling och ändring av markanvändning till blandad bebyggelse.

### *PLANPROGRAM*

Planprogram för Övre och Stadsparkskvarteren består av ett cirka 87 000 kvadratmeter stort område i centrala Trelleborg. Området ska utvecklas till en stadsdel med en blandning av bostäder, verksamheter och offentliga platser. Detaljplanen utgör en del av den andra planerade utbyggnadsetappen av programområdet, men bedöms inte vara i enlighet med planprogrammets syfte.

### *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, detaljplan A 139.

Planområdet berör huvuddelen av tomtindelingsbestämmelserna för kvarteret Signalen, akt nr. 1287K-B:409. I de delar som planområdet avser upphör tomtindelingsbestämmelserna att gälla.

#### **UTREDNINGAR**

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » *Mätning av elektromagnetiska fält Trelleborg, ÅF Industrial and Digital Solutions AB, 2019-10-17*
- » *Parkeringsutredning Trelleborgs centrum, Ramböll, 2019-05-08*
- » *Förstudie av kabel- och ledningssamordning inom planområdet, Bengt Lander, 2018-08-30*
- » *Dagvattenutredning Övre, Ramböll, 2018-05-28*
- » *Trafikbuller Trelleborg Övre, Sweco, 2018-07-04*
- » *Gestaltningförslag för Övre och Stadsparkskvarteren, Arkitema Architects och Lendager Group, 2017-03-03*
- » *Gestaltningförslag för Övre och Stadsparkskvarteren, Gehl Architects, 2017-03-03*
- » *Gestaltningförslag för Övre och Stadsparkskvarteren, Okidoki! arkitekter, 2017-03-03*
- » *Underlag för Övre: Klimatanpassning, förnybar energi & energioptimering, Tyréns, 2016-11-25*
- » *Kulturmiljöanalys Trelleborg Övre, God Bostad Kulturmiljökonsult, 2016-07-07*
- » *Markteknisk undersökningsrapport (MUR), WSP, 2016-05-27*
- » *Miljöteknisk markundersökning för planområdet "Övre Stadsparkskvarteren", WSP, 2016-05-27*
- » *Marknadsanalys bostäder och lokaler för centrala Trelleborg samt Övre Stadsparkskvarteren, WSP, 2016-06-27*
- » *Riskutredning Planområde Övre, Säkerhetspartner, 2016-05-16*



- » *Utvärdering med socialt fokus, Sweco, 2017-03-29*
- » *Trafikutredning och trafikanalys Trelleborgs centrum, Ramböll, 2016-02-02*
- » *Trafikutredning Trelleborgs centrum - PM Spårvägen, Ramböll, 2016-06-13*

#### **MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**

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

- » *Gunnar Göransson, planarkitekt*
- » *Fredrik Magnusson, planarkitekt*
- » *Oskar Anselmsson, planarkitekt*
- » *Oskar Duvetorp, planarkitekt*
- » *Mårten Olsson, tillväxtchef*
- » *Natali Georgievski, exploateringsingenjör*
- » *Johanna Blixt, exploateringsingenjör*
- » *Emy Olofsson, exploateringsingenjör*
- » *Viktor Rosengren, exploateringsingenjör*
- » *Jan-Åke Persson, projekteringsingenjör*
- » *Ylber Zeqiri, projekteringsingenjör*
- » *Hans Lilja, projekteringsingenjör*





TRELLEBORGS KOMMUN  
Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen antagen:	2022-02-28
Beslutet har fått laga kraft:	2022-06-08
Beslutet intygas:	

DETALJPLAN FÖR  
**SIGNALEN 19 M.FL.**

"GASVERKET" - TRELLEBORGS KOMMUN



## PLANARKITEKT

Gunnar Göransson

Fredrik Magnusson

Oskar Anselmsson

Oskar Duvetorp

## PLANHANDLINGAR

Planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

Detta granskningsutlåtande

## PLANFÖRFARANDE

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

# INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

GENOMFÖRANDE AV GRANSKNINGEN	4
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER PÅ PLANHANDLINGARNA	5
STÄLLNINGSTAGANDE	5
MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK	6
LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE	6
LANTMÄTERIETS YTTRANDE	8
KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN	10
TEKNISKA SERVICENÄMNDENS YTTRANDE	10
ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET	12

# GENOMFÖRANDE AV GRANSKNINGEN

Detaljplan för Signalen 19 m.fl. "Gasverket" Trelleborgs kommun, DP 234 har varit föremål för granskning under tiden 2021-08-30 till 2021-09-27. Granskningshandlingarna har på grund av covid-19 restriktioner endast funnits tillgängligt digitalt på kommunens hemsida.

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. 10 yttranden har inkommit, varav 7 utan synpunkter.

## *INKOMNA YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER*

- LÄNSSTYRELSEN SKÅNE (REDOVISAS I SIN HELHET)
- TRAFIKVERKET
- BILDNINGSNÄMNDEN, TRELLEBORGS KOMMUN
- KOMMUNSTYRELSEN, TRELLEBORGS KOMMUN
- SOCIALNÄMNDEN, TRELLEBORGS KOMMUN
- E.ON ENERGIDISTRIBUTION AB
- WEUM GAS AB

## *INKOMNA YTTRANDEN MED SYNPUNKTER*

- LANTMÄTERIET
- POSTNORD
- TEKNISKA SERVICENÄMNDEN, TRELLEBORGS KOMMUN

## KVARSTÅENDE SYNPUNKTER PÅ PLANHANDLINGARNA

### *MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK*

Inga myndigheter eller statliga verk bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna.

### *KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN*

Fyra kommunala eller regionala organ bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna.

### *SAKÄGARE OCH ÖVRIGA*

Åtta sakägare eller övriga bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna.

## 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

### *REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET*

Syftet med detaljplanen är att förtäta en central del av Trelleborg, tillskapa allmän plats som binder samman staden samt möjliggöra att området omvandlas till funktionsblandad stadsbebyggelse. Planområdet ligger i centrala Trelleborg och omfattar cirka 20 450 kvadratmeter.

I Fördjupningen av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 (antagen 2014) identifieras Övre som ett strategiskt viktigt omvandlingsområde. Området är utpekade som ett område för omvandling och ändring av markanvändning till blandad bebyggelse. Hela området är planlagt sedan tidigare.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget, som handläggs med utökad förfarande, inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Planförslaget har tidigare varit på samråd under hösten 2018. I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående risk för översvämning samt hälsa och säkerhet – markföroreningar (dnr 402-25343-2018). Parallellt med planarbetet har kommunen via Länsstyrelsen ansökt om bidrag för sanering hos Naturvårdsverket. Ansökan beviljades av Naturvårdsverket 2021-05-26.

### *LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING*

Planhandlingarna har kompletterats och förtydligats sedan samrådet. Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några kvarstående synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

**KOMMENTAR**

*Länsstyrelsens yttrande är noterat och föranleder inga ändringar av planförslaget.*

## LANTMÄTERIETS YTTRANDE

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-07-23) har följande noterats:

Bestämmelsen om korsprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna i Boverkets planbestämmelsekatalog. För korsmark rekommenderas skrivningen "Marken får endast förses med (t.ex. komplementbyggnad).

Det rekommenderas inte längre att antal våningar ska användas som planbestämmelse eftersom Boverket kommit fram till att det inte är lämpligt att reglera våningshöjd i detaljplan. Se s. 53 i Boverkets konsekvensutredning inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser.

Lantmäteriet avråder från att illustrera föreslagna byggnader i plankartor. Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna. I många fall finns det behov av att illustrera möjlig framtida bebyggelse, men istället bör då antingen en särskild illustrationskarta upprättas eller illustrationen redovisas i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att genomföra markanvisningar, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

## KOMMENTAR

*Detaljplanen påbörjades 2018 och är upprättad enligt de rekommendationer som fanns från boverket då (Boverkets allmänna råd, BFS 2014:5) som anger följande angående korsmark: Korsmark betyder att endast komplementbyggnad får placeras. Om det är nödvändigt med hänsyn till planens syfte kan typ av komplementbyggnad preciseras. I nu gällande allmänna råd (BFS 2020:6) anges angående korsmark följande: Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande som reglerar att marken endast får förses med viss typ av byggnadsverk kan betecknas ö eller som korsmark. Bestämmelsen om korsprickad mark är i enlighet med de allmänna råden som gällde när arbetet påbörjades och även med de nu gällande allmänna råden.*

*Boverket har rekommenderat att våningsantal inte ska användas som planbestämmelse sedan 2014. Dock får planbestämmelser formuleras och användas så länge de har stöd i plan och bygglagen. Att reglera våningsantal är i många fall en väldigt bra planbestämmelse som har stöd i 4 kap. 16 § PBL. Detaljplanen är påbörjad 2018 och är som tidigare nämnts utformad efter de allmänna råd och rekommendationer som fanns då. I Boverkets planbestämmelsekatalog (2015-01-02 – 2020-09-30) finns möjligheten att fritt formulera bestämmelser om utformning och omfattning. Så länge en sådan bestämmelse uppfyller tydlighetskravet och har stöd i PBL så är det fullt möjligt att använda en sådan bestämmelse.*

*En särskild illustrationskarta finns upprättad. Inga illustrationer finns i plankartan.*

*Av kommunens riktlinjer och policy för kommunala markanvisningar framgår kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande. Vidare framgår handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Planbeskrivningen har förtydligats ytterligare kring innehållet i markanvisningsavtal.*

# KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

## TEKNISKA SERVICENÄMNDENS YTTRANDE

Syftet med detaljplanen är att förtäta en central del av Trelleborg, tillskapa allmän plats som binder samman staden samt möjliggöra att området omvandlas till funktionsblandad stadsbebyggelse. Planen har varit ute på samråd 2018. Vid den tidpunkten svarade tekniska nämnden även för exploateringsverksamheten och energiförsörjningen, vilket är bra att ha i åtanke när man läser samrådsredogörelsen. TSN kvarvarande kommentarer i sammanfattning:

- Parkkontoret demonteras f.n., bevaransvärda delar (utvändiga ytskikt/ delar) kommer att återuppföras för ny användning av byggnaden. Komplet sanering föregår återmontaget. Detta sker utan tvingande planbestämmelser.
- Nivåskillnader mellan mark och förhöjda golv måste tas upp inom exploateringsfastigheterna. Ansvaret för att så sker tillhör bygglovshandläggarna.
- Trafikbuller bör beräknas för alla gator som genererar buller.
- Parkeringsbehovet på allmän platsmark är viktigt att klargöra.
- Avfallshanteringen måste diskuteras tidigt i alla planprocesser.

## **KOMMENTAR**

*Detaljplanen reglerar att byggnad som uppförs där Parkkontoret tidigare stått ska uppföras med samma volym som Parkkontoret ursprungligen hade. Detaljplanen reglerar inget angående återbyggnad eller bevarande av byggnadsdelar.*

*Nivåskillnader mellan invändig golvhöjd i lägenheter och kringliggande allmän plats ska tas upp inom exploateringsfastigheterna. Detta kommer följas upp vid bygglovsansökan.*

*För aktuell detaljplan finns ingen anledning att komplettera bullerutredningen med trafik från övriga gator då trafikmängden på dessa inte bedöms vara av sådan mängd att särskilda åtgärder krävs.*

*Parkeringsbehovet på allmän plats är beroende av hur kvartersmarken byggs ut, typ av verksamheter, var entréer placeras och kan inte preciseras noggrannare än vad som är gjort i planbeskrivningen i det här skedet.*

*Avfallshanteringen är en del i planprocessen och detaljplanen säkerställer att avfallshandling enligt kommunens föreskrifter för avfallshandling ska kunna upprättas inom planområdet.*

# ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET

Följande ändringar har gjorts i planförslaget:

- Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare beskrivning av det huvudsakliga innehållet i de markanvisningsavtal som avses tecknas inom planområdet.





