

# SILUETT

- för Trelleborgs Stad

Antagen 2021-02-08  
Reviderad 2023-02-22  
PL-2020-76



TRELLEBORGS KOMMUN

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

### **3-5**    **INTRODUKTION**

4        Ställningstaganden

### **6-13**   **BEGREPP**

6        Höga hus

7        Stadsnivåer

8        Siluett

9        Landmärken / Märkesbyggnader

10       Slankhet

11       Kontext

12       Den mänskliga skalan

13       Övriga begrepp

### **14-17**   **STADENS KARAKTÄR**

15-17   Delområden

### **18-21**   **VERKTYG**

18        Verktyg i arbetet

19        Styrdokument

20-21   Matris

### **22-24**   **RIKTLINJER**

22        Riktlinjer för utformning

23        Processen

24        Diagrammet

Framtaget av: Lena Åkerman Borglund (Stadsarkitekt, SBF), Sandra Gustafsson (Planchef, SBF), Anders Bramme (Planarkitekt, SBF), Jonas Gustavsson (Planarkitekt, SBF), Augusta Blohm (Praktikant, SBF), Emilia Rosander (Praktikant, SBF), Rickard Stark (Arkitekt / Byggnadsantikvarie, OKIDOKI), Niklas Schönning (Planeringsarkitekt, OKIDOKI), Carl Johansson (Arkitekt, OKIDOKI), Erik Appelgren (Arkitekt, OKIDOKI)

### **MATERIAL**

Illustrations-, kart- och bildmaterial som presenteras är framtaget av Trelleborgs kommun och Okidoki där inget annat nämns.

# INTRODUKTION

---

## SILUETT FÖR TRELLEBORGS STAD

**Detta är Siluett för Trelleborgs stad, ett vägledande dokument att använda i samband med att höga hus (enl. definition) diskuteras, vid förfrågningar eller vid konkreta planbesked och bygglov.**

## SYFTE

Det finns aktörer med intresse av att bygga nya höga byggnader i Trelleborg. Samtidigt finns idag inga gemensamma stadsbyggnadsmässiga målsättningar specifikt relaterade till byggnadshöjder i Trelleborg. Frågan om höga hus är återkommande i kommunen, och då frågan är komplex är det i högsta grad relevant att ha en gemensam utgångspunkt att samlas kring.

Detta dokument är ett underlag till diskussioner som leder fram till bedömningar kring lämpligheten av olika byggnadsprojekt, samt som kommunikativt redskap i de diskussioner som alltid behövs. Det är av avgörande betydelse att det är tydligt vilka aspekter som är viktiga att utgå ifrån i samband med lämplighetsbedömningen. Målet är att förenkla diskussioner mellan berörda parter i höghusprojekt, och att garantera att samtalen blir tydliga och nyanserade.

## DOKUMENTETS INNEHÅLL

*Begrepp:* I detta kapitel definieras ett antal användbara begrepp, bland annat begreppet höga hus.

*Stadens karaktär:* Här finns en karta över Trelleborgs stads olika karaktärsområden, samt korta beskrivningar av varje område.

*Verktyg:* Här finns de kommunala styrdokument dokument som används i arbetet med höga hus listade. Matrisen är ett diskussionsunderlag som funderar internt såväl som externt.

*Riktlinjer:* I detta kapitel beskrivs riktlinjerna för höga hus: kvalificerad designprocess och slankhetskurvan.

Vid bedömningen av inkomna planansökningar och i fortsatt arbetet med detaljplaner kommer kommunen lägga stor vikt vid att detta efterlevs. Val av vilken kvalificerad designprocess som kan bli aktuell måste ske i dialog mellan sökande och kommunen.

## LÄSANVISNING

Den inledande frågan att besvara är om det utifrån den tänkta placeringen i karaktärsområdet är fråga om ett högt hus? Om så är fallet ska det föreslagna huset relateras till områdets karaktär, inre liksom yttre förutsättningar. Till hjälp för det finns områdesbeskrivningen samt matrisens frågeställningar. Matrisen är uppställd tematiskt (vertikalt) och på olika skalnivåer (horisontellt). Matrisen levererar inga svar, utan frågor att fundera över när det höga huset diskuteras.

Riktlinjerna för höga hus anger hur den fortsatta processen bör bedrivas och principer för byggnadens proportioner (slankhet).

## DOKUMENTET I RELATION TILL KOMMUNENS FÖRDJUPADE ÖVERSIKTSPLAN OCH ANDRA STYRDOKUMENT

I stadens fördjupade översiktsplan finns Trelleborgs gemensamma stadsbyggnadsmässiga målsättningar beskrivna. Siluett för Trelleborgs stad är ett komplement till denna, samt kommunens övriga policydokument.

Dokumentet ersätter inte antagna styrdokument, utan är menat som en fördjupad guide till bedömning och utvärdering av höga hus.

## STÄLLNINGSTAGANDEN

- Höga hus ska alltid behandlas med omsorg
- Höga hus ska alltid utformas utifrån sin kontext
- Höga hus ska alltid upplevas som slanka
- Höga hus ska alltid bidra till stadslivet
- Höga hus kräver en bred process som kan inbegripa någon form av kvalificerad designprocess.



## HÖGA HUS FRÅN HÅLL

Höga hus tenderar att påverka sin omgivning i högre utsträckning än låga eller normalhöga hus. De är ofta extra synliga och uppmärksammande på många olika vis. Generellt sett så syns ett hus från fler platser runt om i staden, ju högre det är. På så sätt blir höga hus en del av fler människors vardag, och av besökares bild av Trelleborg. På grund av detta är det rimligt att ställa större krav på utförandet av hus som bedöms som höga.

## I NÄRHETEN AV HÖGA HUS

Platsen på marken intill ett högt hus får en annan karaktär, jämfört med platsen intill ett lägre hus.

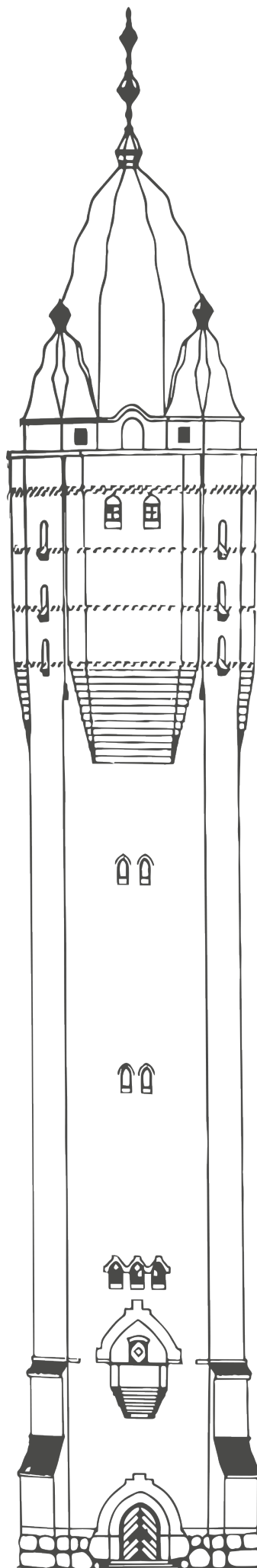
Beroende på hur platsen ser ut i övrigt så kan husets höjd ha olika inverkan. I många fall riskerar ett högt hus att skapa dåliga förutsättningar för ett gott stadsliv i närheten, men inte alltid. Ofta refererar sådana nackdelar med höga hus till människokroppens storlek, vilken utgör vårt viktigaste ramverk kring upplevelsen av stadsmiljön. I gengäld kan höga hus bidra med högre byggbar yta, vilket kan gynna folklivet och aktiviteten i närområdet.

## GAMLA STADSMILJÖER OCH HÖGA HUS

Många invånare har tankar och känslor relaterade till de byggnader som finns i Trelleborg idag. I synnerhet brukar de äldsta husen och de gamla delarna av stadsstrukturen vara särskilt omtyckta. Att ett högt hus skulle tillkomma i sådana miljöer ställer sig många kritiska emot. Samtidigt består stadens inre kärna till stor del av gammal bebyggelse, och det är just här som trycket av att bygga högt är som starkast.

## HÖGA HUS OCH SYMBOLVÄRDE

Inte sällan är höga hus identitets- och karaktärsskapande byggnader. Höga byggnader kan symbolisera makt, välstånd eller förstärka något ideal som rådde då det byggdes. Detta är väl exemplifierat i ett historiskt perspektiv där kyrkans influens ofta framträder av dess torn. Idag är det vanligt att höga hus är menade att betraktas ur ett internationellt perspektiv. Vissa menar att ett högt hus kan sätta en stad på den globala kartan. Allt som ofta avbildas de på vykort och i lokala företags logotyper. Synen på höga hus kan också vara en annan - något man inte vill ha och som symboliserar något man inte vill stå för.



# BEGREPP

## HÖGA HUS

### VAD ÄR HÖGA HUS?

I Trelleborg är utgångspunkten att en byggnad som är minst dubbelt så högt som kringliggande ska betraktas som ett högt hus.

Om en byggnad är hög eller inte beror på med vilken måttstock den mäts. I jämförelse med en människa upplevs bara några våningar som högt. I ett villaområde kan ett hus på 5 våningar upplevas högt, medan samma våningsantal i stadskärnan betraktas som norm. Om en byggnad ska betraktas som ett högt hus är alltså beroende av grannskapets utformning och relationen mellan bebyggelsen. Det viktigaste i bedömningen huruvida en tillkommande byggnad ska betraktas som hög eller inte, är att den främst ska göras i relation till dess kringliggande byggnader.

I de fall där byggnadens höjd bryter områdets rådande medianhöjd på ett påtagligt sätt bör byggnaden behandlas som ett högt hus. Ett gränsvärde för om byggnaden ska betraktas som hög eller inte, är att den ska vara dubbelt så hög som omkringliggande bebyggelse. Detta gränsvärde är dock inte statistiskt. Omgivningens känslighet för ny och hög bebyggelse är en faktor som skall beaktas i bedömningen.

Trelleborgs stadskärna präglas av byggnader med 4-5 våningar. Det innebär att en ny byggnad som är 8 våningar eller högre är att betrakta som ett högt hus. Detta resonemang innebär vidare att i ett område med en medianhöjd om 3 våningar ska tillkommande byggnader med 6 våningar eller mer behandlas som ett högt hus.

1. *Västergatan, Trelleborg*
2. *Lycko Pers väg, Trelleborg*
3. *Akkahusen, Trelleborg*



## STADSNIVÅER

### DEFINITION

De resonemang som lyfts fram i dokumentet bygger till stor del på byggnadsförslag i relation till sin omgivning på ett antal olika nivåer – från det övergripande perspektivet till utformningsfrågor. Det handlar om nivåerna:

1. Landmärkesnivå
2. Områdesnivå
3. Kvartersnivå
4. Gatu- och platsnivå

Samtlig bebyggelse som infinner sig inom landmärkesnivån är per natur också relevant att diskutera utifrån övriga nivåer. Områdesnivån sträcker sig förbi kvartersnivån för att slutligen landa i gatu- och platsnivån.

Ett hus relaterar till de olika nivåerna i såväl plan som i sektion, ju högre hus, desto fler nivåer relaterar det till och desto större krav måste ställas. Ju mer omfattande kontext byggnaden relaterar till, desto större krav ställs på dess utformning och hänsyn till existerande bebyggelse.



### LANDMÄRKESNIVÅ

I landmärkesnivån handlar det om byggnadsverk som tydligt framträder i stadens siluett och syns från stora delar av staden. På denna nivå sker avtryck som har påverkan för staden som helhet och är påtaglig från såväl vypunkter, rörelse inom staden och ofta också på längre avstånd vid färd in eller ut från staden. Det är därför viktigt att fundera över hur placeringen, utformningen samt gestaltningen av tillkommande bebyggelse förhåller sig i denna nivå; vilken roll som spelas i stadens siluett.



### KVARTERSNIVÅ

Höga byggnader kan verka både som egna kvarter eller inackorderas som uppskjutande bebyggelse i kvartersbebyggelse.

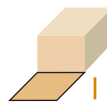
Högre bebyggelse tenderar att ge inverkan på upplevelsen av kvarteret som helhet, både avseende mikroklimat men även dess karaktäristiska utseende.



### OMRÅDESNIVÅ

Höga byggnader formar ofta riktmärken på områdesnivån. Inom områdesnivån ingår flertalet kvarter som verkar i sin egna del av staden.

På områdesnivå kan högre byggnader vara identitetsbärande och medverka till att stärka karaktären. De möjliggör för skapandet av naturliga samlingsplatser och medverkar till orientering inom området.



### GATU- OCH PLATSNIVÅ

Gaturummet utseende, skala och proportioner samt historiska hemvist har en stor betydelse för hur höga byggnader kan hanteras samt utformas. Gatunivå handlar i hög grad om skala och proportionalitet.

Då man lämnat gatunivåns betraktelsehorisont handlar det istället om den specifika platsen. Platsnivån är fokuserad på den föreslagna byggnadens absoluta närhet, vad som uppstår och vilka möjligheter och utmaningar som bjuds där byggnaden landar på marken



## SILUETT

STADSSILUETTEN ÄR DEN sammantagna upplevelsen av en stads byggnader och landmärken på avstånd. I Trelleborg handlar det huvudsakligen om upplevelsen från ankommande båtar i hamnen. I viss mån upplevs siluetten också vid ankomst från stadens infarter samt från gator och torg vid rörelse i staden.

Trelleborg har ett distinkt landmärke som både fyller rollen som referenspunkt och identitetsmarkör för staden: Vattentornet av Ivar Tengbom. Det är en byggnad med högt publikt, symboliskt värde, placerat centralt vid viktiga allmänna platser i staden och dessutom centrums högsta byggnad.

Utöver tornet finns ytterligare ett antal lokala landmärken vilka tjänar som referenspunkter och är karaktärskapande i den lokala kontexten. Slutligen är relationen till havet och slätten, med sina stora vidder, viktiga referenspunkter för stadens utbredning och för dess identitet.

1. *Staden sedd från söder*
2. *Staden sedd från öster*



## LANDMÄRKEN OCH MÄRKESBYGGNADER



### LANDMÄRKE

Ett landmärke är en särskilt igenkännbar landformation, konstruktion eller byggnadsverk som syns från långt håll. Landmärken går att orientera sig efter. De har ett tydligt särskiljande utseende eller symbolvärde. Höga hus är ofta landmärken.

I Trelleborg framhålls följande exempel på landmärken:

- Vattentornet (Bild 1)
- S:t Nicolai kyrka
- Portalen
- Mudderberget
- Nya vattentornet
- Skorstenen ångpannecentralen

### MÄRKESBYGGNAD

En märkesbyggnad är ett särskilt igenkännbart, ibland mer omtalat byggnadsverk.

Märkesbyggnader karakteriseras av utstickande, identitetsbärande arkitektur eller högt symbolvärde. De är ofta påkostade och utförda med hög ambition och med ett högt historiskt eller kollektivt värde. Höga hus är ofta märkesbyggnader i och med att de kontrasterar mot omgivande bebyggelse.

I Trelleborg framhålls följande exempel på märkesbyggnader:

- Posthuset (Bild 2)
- Centralstation
- S:t Nicolai kyrka
- Vattentornet
- Rådhuset
- Axel Ebbes Konsthall (Bild 3)
- Badhuset
- Gamla brandstationen (Bild 4)
- Ångkvarnens magasin
- Gamla sjukhuset på Skarpskytten

1



2



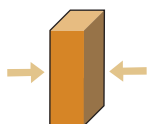
3



4



## SLANKHET



UPPLEVELSEN AV SLANKHET handlar om en byggnads höjd i förhållande till dess bredd och hur dess siluett tecknar sig mot omgivningen. Ett sätt att konkretisera begreppet är att räkna ut byggnadens slankhetstal. Slankhetstalet tas fram genom att dividera byggnadens höjd med dess bredaste sida. Resultatet blir ett tal från 0 upp till 10, i Sverige vanligen mellan 1 och 5. Ett högre slankhetstal innebär en slankare byggnad.

Det är svårt att hitta ett optimalt slankhetstal som alla byggnader i alla höjder ska eftersträva. Generellt kan sägas att låga byggnader får lägre slankhetstal och att talet höjs i takt med att byggnaders höjd ökar. Den huvudsakliga anledningen till detta är att ett våningsplans yta blir obrukbart vid låga höjder, om byggnaden samtidigt skall upplevas som slank. Samtidigt blir en byggnads volym allt för stor i stadssiluetten om dess tvärsnitt skulle öka proportionerligt vid höga höjder.

I dagsläget finns ett antal hus i Trelleborg som kan betraktas som höga. Både höghusen på Akka och de högsta husen på Innerstaden 1:64 (betan) har ett slankhetstal på 1,17, medan de planerade höga husen Herkules 29 och Kiosken 1 har slankhetstal på 1,8 respektive 1,9.

1



2



3



4



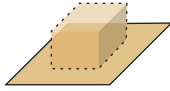
1. Innerstaden 1:64 (Betan)

2. Akkahuset

3. Kiosken 1

4. Herkules

## KONTEXT



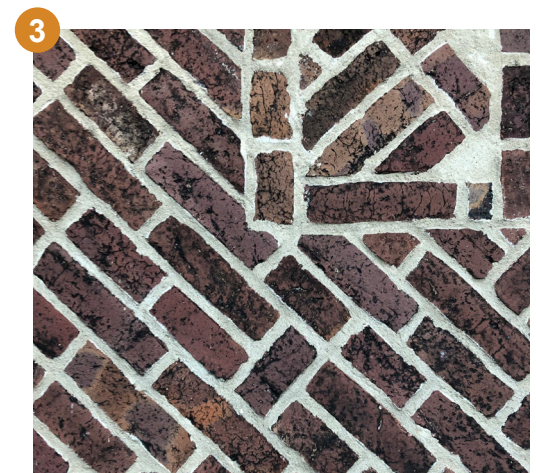
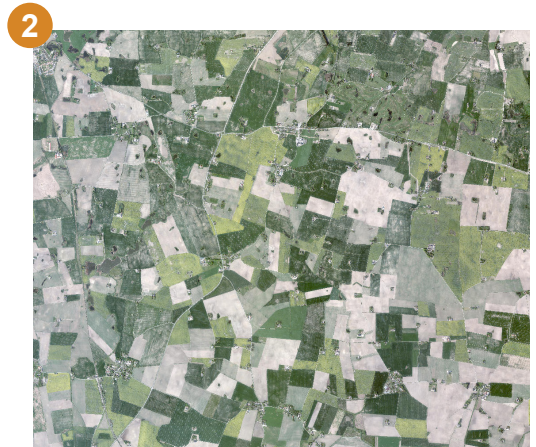
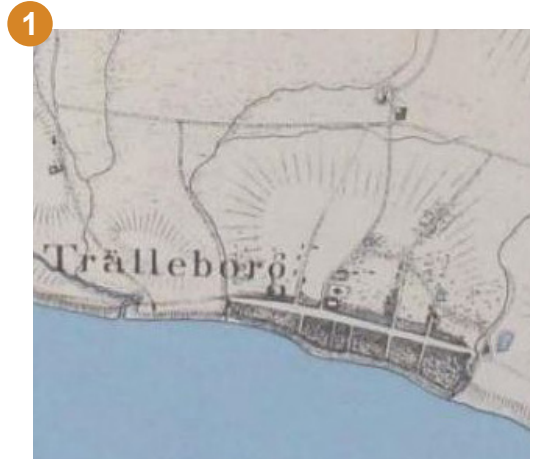
I DISKUSSIONEN KRING en byggnads kontext ska platsens sammanhang och berättelse uppmärksammas. Kontexten kan diskuteras utifrån samtliga delnivåer, och är högst central i relation till tillkommande hög bebyggelse eftersom en byggnad alltid verkar i sitt sammanhang. Sammanhanget kan handla om historik, stadsbyggnad, arkitektur och inte minst sociala aspekter. Exempel på olika typer av kontext finns illustrerade i bild 1-4.

För att förstå hur en byggnad verkar i sin kontext bör dess berättelse vara utgångspunkt. Berättelsen tillhör inte en specifik delnivå utan är gränsöverskridande och övergripande. I diskussionen kring berättelsen bör den tilltänkta byggnadens relation till staden och dess påverkan på både dåtid och framtid behandlas och utvärderas. Att ge berättelsen utrymme i processen bidrar till att det unika och det särskiljande, det uppseendeväckande och det experimentella kan uppmärksammas. Berättelsen släpper också in immateriella frågor, vilket är särskilt aktuellt när det gäller höga hus.

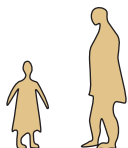
Utifrån den historiska kontexten är det viktigt att ställa frågan kring hur höga hus påverkar den lokala historien, och hur höga byggnader kan verka för att levandegöra och fortsätta berättelsen. Det är viktigt att diskutera vad den höga byggnaden kommer förmedla till framtida generationer om vår tid och våra stadsbyggnadsideal.

Den sociala kontexten behandlar de immateriella värden som en hög byggnad kan de upphov till genom sin närvaro i området, i kvarteret och på gatan.

1. Skånska rekognosceringskartan, år 1820
2. Ortofoto över Trelleborgs odlingslandskap, år 2019
3. Detaljbild på Vattentornets tegelfasad
4. Folkfest vid öppningen av Domus 1962, foto Cederholms foto / Trelleborgs museum.



## DEN MÄNSKLIGA SKALAN



DET ÄR MÄNNISKAN som är utgångspunkten för allt byggande. Att förhålla sig till den mänskliga skalan inom stadsbyggnad handlar om utformningen av de miljöer som upplevs när man rör sig genom staden och skalan på de rum man rör sig i.

I tät stadsbebyggelse är det få byggnader som ses från något större avstånd. Som fotgängare i staden registrerar man främst det som händer i bottenvåningarna av husen (illustreras i bild 4). Traditionellt sett har byggnader därför getts omsorgsfullt gestaltade och detaljrika bottenvåningar (exempel på bild 3) medan övriga våningar getts en enklare utformning. Forskning visar att det sker sju gånger så många aktiviteter framför spännande och öppna fasader jämfört med enformiga och slutna (exempel på bild 1 och 2).<sup>1</sup> Undermålig utformning av våra byggnader påverkar med andra ord gatulivet i våra städer negativt.

En mänsklig skala innebär att vi kan tyda en annan människas kroppsspråk inom 100 meter. Vid 25 meter kan vi se varandras ansiktsuttryck och under sju meter kan man se och uppleva personens känslor.<sup>2</sup> En mänsklig skala gör att vi upplever gator och torg som angenäma och påverkar hur vi agerar i det offentliga rummet. I förlängningen påverkar det hur mycket social interaktion som skapas i stadslivet och i staden som helhet.

<sup>1</sup> Close encounters with buildings, Gehl m.fl.

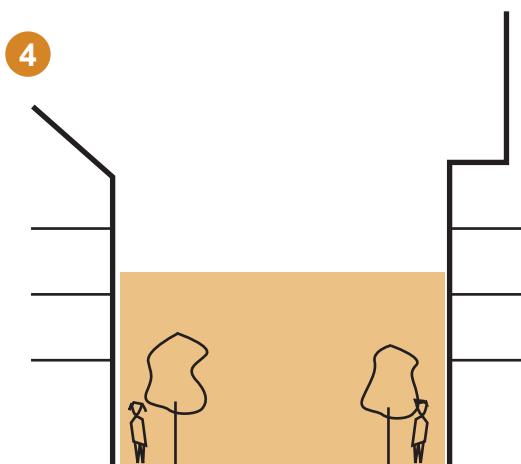
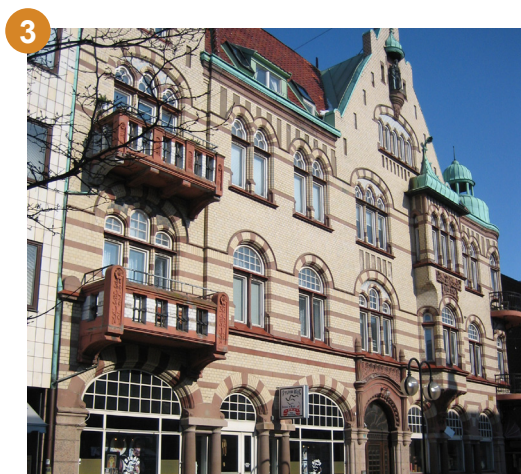
<sup>2</sup> Cities for people, Gehl m.fl.

1. *Magasinsgatan, Göteborg.*

2. *Algatan, Trelleborg.*

3. *Bearbetad bottenvåning, Algatan Trelleborg.*

4. *Illustration över människans upplevda rum.*



## ÖVRIGA BEGREPP

FÖR ATT KUNNA DISKUTERA kring de resonemang och argument som förs i detta dokument krävs det ett gemensamt etablerat språkbruk. Till hjälp finns denna begreppslista för övriga centrala begrepp.



### STRÅK

En sammanhängande vägsträckning, eller ett linjärt element där människor eller fordon rör sig. Stråk kan också användas som en beskrivning av linjära strukturer med likartat utseende eller innehåll. Exempelvis grönstråk, allé, gågata eller infartsled.



### MAKRONOD

I stadsrumsanalyser har de s.k. noderna en central betydelse. En nod är ofta en plats som uppstår där två eller flera linjära stråk möts. Ofta ökar intensiteten just där, och ökad aktivitet kan ge upphov till ytterligare händelser som en handelsplats, en busshållplats eller platsbildning.



### MIKRONOD

Mikronoden bygger på samma princip som makronoden men i mindre skala, på kvarters och gatunivå. Noden kan ge upphov till en platsbildning, ett litet kluster av verksamheter eller kanske bara en kiosk.



### MÅLPUNKT

Målpunkt är en plats, en samlingspunkt, med högre dragningskraft än omgivningen. Det kan till exempel vara frågan om en kiosk, en affär, centrum eller inrättning, eller entré till en park.



### GATUSTRUKTUR

Med detta begrepp menas gatornas inbördes förhållanden, deras utsträckning samt mötet dem emellan. I beskrivningen av gatustrukturen är det lämpligt att även beskriva deras dignitet och betydelse. Ofta går detta att avläsa i gatusektionen eller dess utformning. Trafikintensiteten är en av de faktorer som är avgörande för gatustrukturens olika hierarkier.



### SIKTLINJER

Siktlinjer är delar av det som skapar en stad - element dit blicken gärna söker sig. Dessa lägen är attraktiva och ofta manifesteras de av antingen höga byggnader eller av särskilt omsorgsfullt utformad fasad- och takavslutning.



## BEBYGGELSEMÖNSTER

Bebyggelsemönster kan beskrivas som den "grafik" byggnaderna skapar tillsammans. Ofta beskrivs det som ett mönster ovanifrån, en typologi. Den historiska bebyggelseutvecklingen har ofta en säregen typologi, vilket i sin tur beror på ekonomiska och sociala faktorer. Ofta präglas typologierna av trender och för tiden rådande ideal.



### KVARTER

Ett område vilket vanligtvis omges av tre eller fyra gator, oftast i ett stadsplanerat område. Ett kvarter kan vara sammanbyggt eller utgöras av fristående byggnader i parkmiljö. Det kan bestå av villor eller av flerbostadshus.



### FASTIGHET

Med fastighet avses inte enbart bebyggelse, utan även själva markytan den står på. Äldre kvarter är ofta indelade i flera fastigheter medan nyare kvarter ofta utgör en enskild fastighet.



### DENSITET

Hög densitet betyder mycket innehåll per ytenhet. I detta sammanhang åsyftas fler boende per yta. Hög densitet innebär fler människor i omlopp kring byggnaden, ibland så pass många att det kan generera underlag för verksamheter, till exempel i bottenplan. Många boende kan också bli till en utgångspunkt för en platsbildning.



### RELEVANS

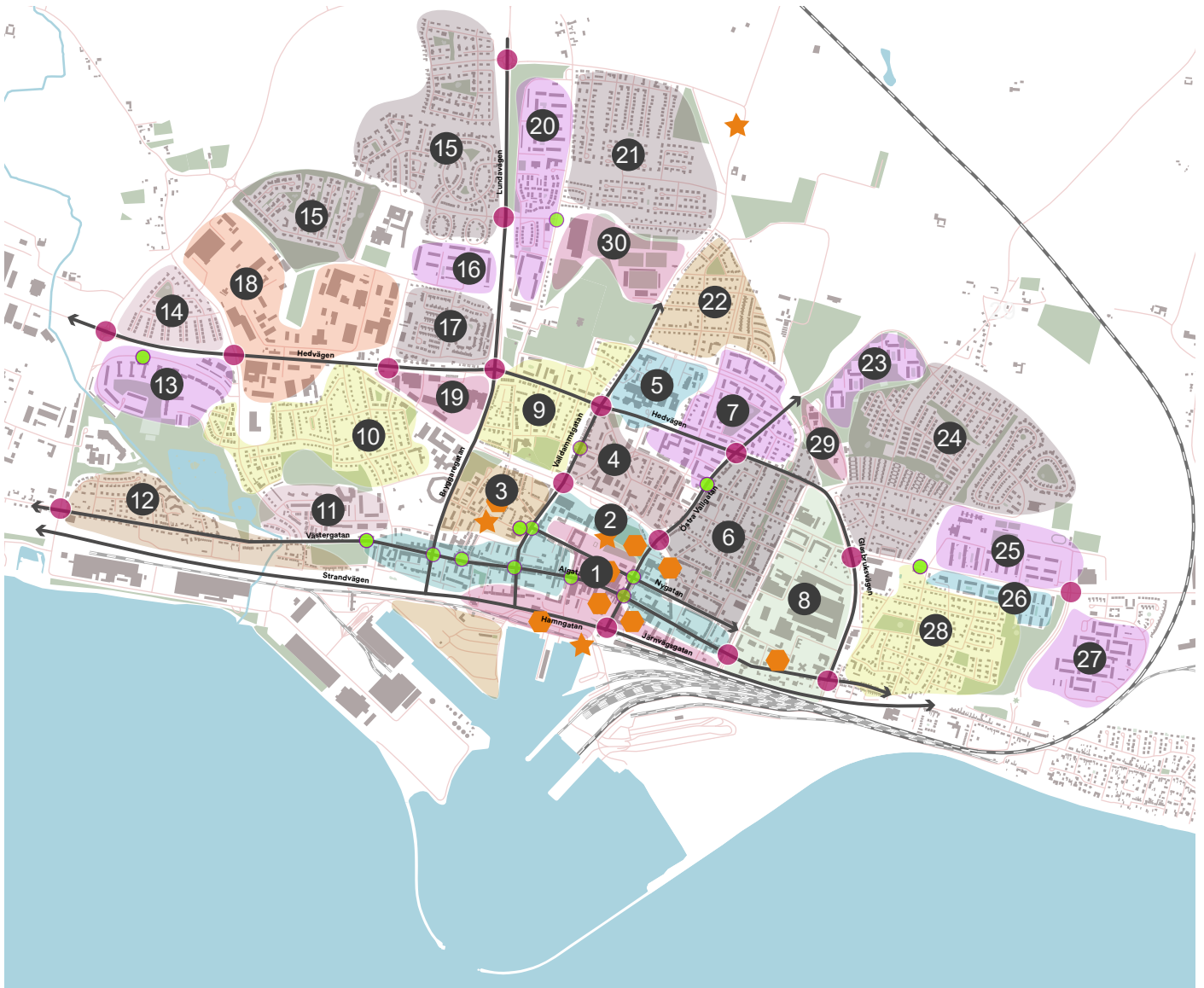
En byggnad, och särskilt en hög byggnad, måste kunna motiveras - kunna visa att den är relevant på platsen. En hörnfastighet, en plats intill ett torg eller i slutet av av siktlinje är exempel på platser där högre hus, utifrån traditionella stadsbyggnadsprinciper ofta förekommer.



### FASADHÖJD

Med fasadhöjd menas avståndet från mark till takets början. Inom ett kvarter kan fasadhöjden upplevas både som homogen och heterogen beroende av hur pass fasadhöjden varierar mellan byggnader. Fasadhöjd kan antingen anges i meter eller i antal våningar, så om ett föreslagen byggnad skall betraktas som "hög" eller inte är alltid relaterat till omgivningens genomsnittliga höjd i meter snarare än i antal våningar.

# S TADENS KARAKTÄR



## TECKENFÖRKLARING

- MAKRONOD (EXEMPEL)
- MIKRONOD (EXEMPEL)
- STÖRRE KOMMUNIKATIONSSTRÅK (GATA)
- ★ LANDMÄRKE (EXEMPEL)
- ⬡ MÄRKESBYGGNAD (EXEMPEL)

# DELOMRÅDEN

## 1. INRE STENSTADEN

**Genomsnittlig fasadhöjd:** 13 m (4 vån) – mot Järnvägsgatan, Hamngatan samt Strandgatan punktvis ca 24 m (6 vån).

### Karaktär:

- I huvudsak medeltida kvartersstruktur, omfattar idag prioriterade fotgängarstråk, prioriterad genomfartsgata samt framtida hamnfront.
- Kommersiellt centrum och kommunhuskvarter.
- Stenstadsbebyggelse med i huvudsak slutna gårdsrum och sammanhängande fasader mot centralgata (Algatan) och genomfartsgata bl.a. Hamngatan.
- Kvartersstrukturen präglas även av gårdsmiljöer med mindre byggnader för antingen indragna butikslokaler, verksamhetslokaler alternativt annat innehåll.
- En betydande del av gårdarna nyttjas för bilparkering och garage, eller gårdhus.

### Särskilda förutsättningar:

- Historisk gatu- och bebyggelsestruktur.
- Varierad arkitektur i stil, epok, samt skala.
- Park- och torgytor.
- Högt bebyggelsetryck som resultat av bl.a. kollektivtrafiknära läge.
- Kommersiellt centrum.
- Yta inkluderar även framtida hamnfront.
- Enhetliga proportioner i fråga om gaturummens bredd och byggnaders skala.
- Den inre stenstaden är i förändring och kan karaktäriseras som utvecklingsområde. Till det hör avveckling av parkeringsytor, både privata samt kommunägda som har en potential som förändringsytor.

## 2. YTTRE STENSTADEN

**Genomsnittlig fasadhöjd:** 13 m (4 vån).

### Karaktär:

- I huvudsak medeltida kvartersstruktur och historisk centralgata (Algatan). Senare stadspark, kulturinstitutioner samt centralskola.
- Klassisk Stenstadsbebyggelse med i huvudsak slutna gårdsrum och sammanhängande fasader mot centralgata med tvärgata.
- I ytterzonen samt stadsparksområdet liksom kulturstråket, mer upplöst fasadlinje, friliggande byggnader mot gata samt öppnare gårdsrum.
- En betydande del av gårdarna nyttjas för

bilparkering och garage, eller gårdshus.

### Särskilda förutsättningar:

- Historisk gatu- och bebyggelsestruktur.
- Varierad arkitektur i stil, epok, samt skala.
- Park- och torgytor.
- Högt bebyggelsetryck som resultat av bl.a. kollektivtrafiknära läge.
- Delvis ingående i kommersiellt centrum och kulturstråk.

## 3. ST. NICOLAI- OCH KYRKOKVARTERE MED NORREGATAN

**Genomsnittlig fasadhöjd:** varierad

### Karaktär:

- I huvudsak medeltida samt senare härstammad gatustruktur, spridd bebyggelse av olika karaktär.
- I öster sammanhängande fasadlinjer mot gata (Valldammsgatan).
- I väster, nyare punkthusbebyggelse.
- Centralt genom området löper Norregatan vilken har historiska anor som infartsgata till Trelleborg.
- Gathusbebyggelse.

## 4. ÖVRE OCH STADSPARKSKVARTEREN

**Genomsnittlig fasadhöjd:** 13 m (4 vån) heterogen fasadhöjd.

### Karaktär:

- Förnyelse- och förtätningsområde.

## 5. LASARETTOMRÅDET MED LJUNGGRENSKA SKOLAN

**Genomsnittlig fasadhöjd:** 13 m (4-5 vån).

### Karaktär:

- Spridd bebyggelse karaktäriserad av olika byggnadstyper med omgivande grön- och parkeringsytor.
- Institutionsbyggnader som punkthus eller sammanbyggda successivt tillkomna enheter.

## 6. ST. GERTRUDS VÄG MED OMNEJD

**Genomsnittlig fasadhöjd:** 6 m (2 vån).

### Karaktär:

- I huvudsak småhusområde.
- En- och flerfamiljshus. Parhus.
- Varierad bebyggelse med stora omgivande trädgårdar.
- Mer sluten bebyggelse i områdets ytterkanter, främst i öster.

## 7. SOLSIDAN/LILJEBORG

Genomsnittlig fasadhöjd: 10 m (3-4 vån).

**Karaktär:**

- Flerbostadsområde, lamellhusbebyggelse, ibland med vinkelställda byggnadsvolymer så att storgårdskvarter skapas.
- Öppet byggnadssätt mot omgivande gator.
- Central större grönyta i övrigt stor andel grönytor.
- Allékantade omgivande gator.

**8. FABRIKSOMRÅDET**

Genomsnittlig fasadhöjd: 9 m (3 vån).

**Karaktär:**

- Primärt industriområde med storskalig bebyggelse centralt.
- Ytterområdet i söder och nordost med inslag av bostadsbebyggelse.
- I söder friliggande byggnader "hus i park".
- Förnyelseområde.

**9. FOLKETS PARKOMRÅDET**

Genomsnittlig fasadhöjd: 3-6 m (2 vån).

**Karaktär:**

- I huvudsak småhusbebyggelse, inslag av flerbostadshus i nordväst.
- I söder Folkets park samt Folkets hus med konferenslokaler.

**10. VÄSTRA EGNAHEM**

Genomsnittlig fasadhöjd: 8 m (2 vån).

**Karaktär:**

- I huvudsak småhusbebyggelse, inslag av flerbostadshus i norr.

**11. LYCKO PERS VÄG**

Genomsnittlig fasadhöjd: 8 m (2 vån), ibland högre.

**Karaktär:**

- I huvudsak småhusbebyggelse med inslag av höga flerbostadshus.

**12. VÄSTER JÄR**

Genomsnittlig fasadhöjd: 6 m (1-2 vån).

**Karaktär:**

- I huvudsak småhusbebyggelse längs med Stavstensvägen med tvärgator.

**13. HALLABACKEN/HALLASVÄNGEN**

Genomsnittlig fasadhöjd: 9 m (3 vån). Homogen byggnadshöjd.

**Karaktär:**

- Flerbostadshus orienterade längs med, samt vinkelrät mot, lokalgata.
- Större central grönyta som ansluter till naturområde.
- Lamellhus samt sammanhängande fasadliv mot gata.

**14. PRÄSTAHEJDAN**

Genomsnittlig fasadhöjd: 4 m (1-2 vån) Homogen byggnadshöjd.

**Karaktär:**

- Villaområde med enhetlig karaktär.

**15. VÄSTERVÅNG**

Genomsnittlig fasadhöjd: 4 m (1-2 vån) Homogen byggnadshöjd.

**Karaktär:**

- Konventionellt modernare villaområde omgivet av en grön buffertzoon mot omgivande områden.
- Matargata samt lokala säckgator.
- Genomgående smala grönstråk inom området.
- Villatomter ca 800 kvm.

**16. KUNGAHUSEN**

Genomsnittlig fasadhöjd: 4 m (1-2 vån). Enhetlig byggnadshöjd.

**Karaktär:**

- Konventionellt modernare villaområde omgivet av en grön buffertzoon mot omgivande områden och vägar.
- Området trafikförsörjs i form av cirkulära lokalgator som ansluter till infartsgata.
- Genomgående smala grönstråk inom området vilka ansluter till mindre stadsdelsparker och lektytor.
- Villatomter ca 800 kvm.

**17. ÄNGHÖG**

Genomsnittlig fasadhöjd: 6 m (2 vån) Enhetlig byggnadshöjd.

**Karaktär:**

- Konventionellt modernare villaområde omgivet av en grön buffertzoon mot omgivande områden och vägar.
- Området trafikförsörjs i form av cirkulära lokalgator som ansluter till infartsgata.
- Genomgående smala grönstråk inom området vilka ansluter till mindre stadsdelspark och lektytor.
- Villatomter ca 800 kvm.



## 18. HEDVÄGEN HANDELS- OCH VERKSAMHETSOMRÅDE

**Genomsnittlig fasadhöjd:** 6 m (2 vån) varierad byggnadshöjd.

### Karaktär:

- Område som präglas av småskaliga friliggande verksamhetslokaler med differentierat uttryck.
- Inblandning av bostadshus.
- Hedvägen utgör centralgata.
- Utvecklingsområde.

## 19. PHYLLATERIONOMRÅDET

**Genomsnittlig fasadhöjd:** 9 m (3 vån). Varierad byggnadshöjd.

### Karaktär:

- Heterogent bebyggelseområde, vilket karaktäriseras av verksamhetsytor samt Phyllaterionområdets öppna yta.
- Utvecklingsområde.

## 20. HÖGALID MED GULA GÅRDEN

**Genomsnittlig fasadhöjd:** 9 m (3 vån). Enhetlig byggnadshöjd.

### Karaktär:

- Flerbostadshus i lamellformation- eller vinkelställda varandra.
- Samlade parkeringsytor i områdets utkant.
- Gårdsmiljöer i form av gräsytor.

## 21. KNÄCKEKÄRR

**Genomsnittlig fasadhöjd:** 3-6 m (1-2 vån). Enhetlig byggnadshöjd.

### Karaktär:

- Homogent utformat villaområde med vinkelställda gator.
- Längsgående smala parkytor.
- Säckgator samt infartsgator.

## 22. GRANLUNDA

**Genomsnittlig fasadhöjd:** 3-6 m (1-2 vån). Enhetlig byggnadshöjd.

### Karaktär:

- Homogent utformat villaområde med vinkelställda gator.
- Längsgående smala parkytor.
- Säckgator samt infartsgator.

## 23. MALÖRTEN

**Genomsnittlig fasadhöjd:** 6 m (2 vån). Enhetlig byggnadshöjd.

### Karaktär:

- Enhetligt planlagt flerbostadsområde med vinkelställda byggnadsvolymer i parklandskap.
- Samlade parkeringsytor i områdets utkant.

## 24. KYRKOKÖPINGEOMRÅDET

**Genomsnittlig fasadhöjd:** 3-6 m (1-2 vån). Enhetlig byggnadshöjd på delområdesnivå.

### Karaktär:

- Homogent utformat villaområde med vinkelställda gator.
- En del långsmala grönytor runtom i området.
- Säckgator samt infartsgator.

## 25. PILEVALLSOMRÅDET

**Genomsnittlig fasadhöjd:** 6 m (2 vån).

### Karaktär:

- Flerbostadshus i lamellformation orienterade i anslutning till central trädkantad infartsgata.
- Samlade parkeringsytor i områdets utkant.

## 26. HOVSLAGAREGATAN

**Genomsnittlig fasadhöjd:** 6 m (2 vån).

### Karaktär:

- Flerbostadshus vinkelställda samt lamellställda mot varandra.
- Samlade parkeringsytor i områdets utkant.

## 27. FAGERÄNGEN

**Genomsnittlig fasadhöjd:** 3-6 m (2 vån).

### Karaktär:

- Flerbostadshus vinkelställda mot varandra.
- Samlade parkeringsytor i områdets utkant.

## 28. ÖSTERLID

**Genomsnittlig fasadhöjd:** 3-6 m (2 vån) Varierad byggnadshöjd.

**Karaktär:** Villaområde med småhus. Stadsdelsparker.

## 29. AKKA – HÖGHUSOMRÅDE

**Genomsnittlig fasadhöjd:** 25 m (8 vån) punkthus.

**Karaktär:** Område med punkthus i linje utgörande 5 byggnadskroppar. Byggnadsvolymer är i större omgivande parkmiljö.

**30. VÅNGA** - Framtida utvecklingsområde.

## ARBETET

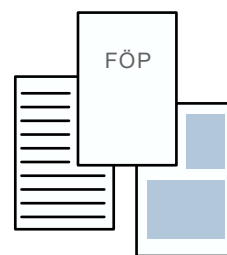
### ÖVERGRIPANDE VERKTYG

I detta avsnitt listas övergripande verktyg som bör eller ska användas i arbetet med bedömningen av höga hus.

- 1. Ett högt hus ska alltid formas utifrån sin kontext**
- 2. Ett högt hus ska alltid bidra till stadslivet**

För att höga hus ska kunna formas utifrån sin kontext finns Matrisen.

För att säkerställa att höga hus bidrar till stadslivet är det av största vikt att befintliga kommunala styrdokument används och tillgodoses i processen.



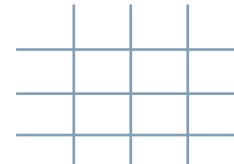
### 1. ETT HÖGT HUS SKA ALLTID BIDRA TILL STADSLIVET.

För detta finns kommunala styrdokument, som beskrivs på nästa sida.

Kommunala styrdokument medverkar till att säkra att övergripande kommunala visioner kring exempelvis stadsmiljö och områdesnivå uppnås.

Dokumentet "Siluett för Trelleborgs stad" är ett tillägg till kommunens övriga strategiska dokument, som översiktsplan, fördjupad översiktsplan och stadsmiljöprogram. De kommunala styrdokumenten ska alltid användas i bedömningen av ny föreslagen bebyggelse, och så också i bedömningen av höga hus och byggnader.

### 2. ETT HÖGT HUS SKA ALLTID UTFORMAS UTIFRÅN SIN KONTEXT



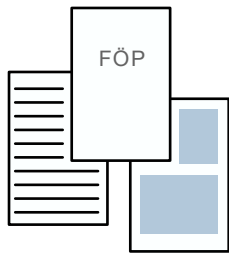
För detta finns verktyget Matrisen, som beskrivs i sin helhet på s. 20-21.

Matrisen fungerar som underlag till dialogen kring höga hus, internt såväl som externt. Matrisen bidrar till att tydliggöra kontexten, inom vilken den föreslagna bebyggelse är tänkt att verka. Matrisen syftar även till att föra resonemang kring den eventuella nya bebyggelsens påverkan på sin omgivning.

Matrisen hjälper användaren att skapa sig en djupare förståelse för platsen

för den föreslagna nya bebyggelsen. Analysen sträcker sig över flera skalor, från landmärkes- och områdesnivå till kvartersnivå och den aktuella platsen.

För att säkerställa att de som arbetar med dokumentet har en gemensam utgångspunkt kring de resonemang och diskussionsfrågor som ges av matrisen krävs ett gemensamt etablerat språkbruk. Därför finns begreppsförklaringar på s. 7-13 som kan användas i arbetet med matrisen.



## STYRDOKUMENT

TRELLEBORG HAR EN RAD styrdokument som förtydligar och fastställer kommunala visioner och förhållningssätt i olika frågor. Detta kan röra såväl strategiska mål på övergripande kommunal nivå som bebyggelseinriktning på områdesnivå, och tekniska och antikvariska frågor på fastighetsnivå.

Samtliga kommunala policy- och styrdokument som är antagna finns tillgängliga via kommunens hemsida.

Här intill listas några av de styrdokumentet som är av relevans vid nybyggnad och utveckling inom Trelleborg. Dokumenten är av stor vikt när det gäller hög bebyggelse och dess inverkan på stadslivet. Kommunens aktuella policy- och styrdokument ska alltid nyttjas och tas i beaktning vid frågan om höga hus. Styrdokumentet uppdateras regelbundet, se kommunens hemsida för aktuella program.

### 1. FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN TRELLEBORG STAD 2035

Antagen 2023.



### 2. STADSMILJÖPROGRAM

Antagen oktober 2022.



### 3. ÖVERSIKTSPLAN FÖR ORTER OCH LANDSBYGD 2028

Antagen augusti 2018.



### 4. PLANPROGRAM

Finns för flertalet områden inom Trelleborg.

## MATRISEN

## LANDMÄRKESNIVÅ

## OMRÅDESNIVÅ (se karta)

### SÄRART

- Vad är Trelleborgs stadskarakter? På vilket sätt samspelar föreslagen bebyggelse med denna och med andra byggnader i samma skala?
  - Handlar förslaget om nya höga hus?
  - Relaterar förslaget till befintliga höga hus?
  - Relaterar förslaget till stadens landmärken?
  - Kan förslaget bidra med att Trelleborgs särart förstärks?
- Hur förhåller sig förslaget till områdets särskilda karakter? På vilka sätt passar det in och på vilka sätt avviker det?
  - Har området någon särskild historik som kan vara en utgångspunkt för planerad bebyggelse? Vad har det för rykte?

### SKALA

- Vilken är den övergripande skalan för Trelleborg?
  - Avviker förslaget från denna skala?
- Är huset högt i förhållande till områdets normalskala?
  - Är en högre "densitet" eller täthet motiverad i området?
  - Hur stora är fastigheterna på området? Avviker förslaget från dessa?
  - Hur stora fotavtryck har byggnaderna på området? Avviker förslaget från dessa?

### KOPPLINGAR

- Varifrån skulle den nya byggnaden synas?
  - Hur rör sig människor till och från Trelleborg? Har förslaget någon särskild koppling till sådana stråk?
- Vilka andra områden gränsar delområdet till? Hur påverkar det förslaget?
  - Har delområdet tydligt definierade idag vedertagna målpunkter (platsbildningar, centrum- eller korsningspunkter)
  - Vilka siktlinjer kan identifieras?

### FÖRÄNDRINGAR

- Innebär förslaget en påtaglig förändring av stadens siluett?
  - Vilket symbolvärde har huset för staden som helhet?
  - Vad kommer huset förmedla i framtiden, och vad berättar det om vår tid och våra stadsbyggnadsideal?
  - Kan förslaget klassificeras som landmärker eller märkesbyggnad?
- Innebär förslaget en påtaglig förändring av områdets karakter?
  - Hur känsligt är området för förändring?
  - Vad sägs i aktuell FÖP/Program för området?
  - Kan förslaget bidra till att området får en ny nod/platsbildning?

## KVARTERSNIVÅ

- Har kvarteret en särskild karaktär? (enhetlig användning, homogent utseende etc?)
- Vilken kvartersstruktur råder? Vad eftersträvas / planeras från kommunalt håll?
- Utgör kvarteret en kulturhistoriskt värdefull miljö?
- Finns det kända eller okända berättelser från platsen som är värda att lyfta fram / bevara?

## GATU-/PLATSNIVÅ

- Har gaturummet en särskild karaktär, isf vilken?
- Har gatan sammanhängande fasadliv eller finns det öppningar som återkommande bryter fasadlinjen? Kantas t.ex gatan delvis av större parkområde?
- Hur möter existerande bebyggelse gatan? Hur ser förhållandet mellan allmän plats och kvartersmark ut?
- Har gatans historik något som skulle kunna tjäna som utgångspunkt för byggnadens möte med just denna gata?

## SÄRART

- Vilken är den genomsnittliga skalan och höjden på byggnaderna inom kvarteret?
- På vilket sätt kan kvarterets form vara en utgångspunkt för det planerade huset?

- Hur är proportionerna mellan genomsnittlig byggnadshöjd och gatans bredd? Vad är gaturummets skala? Avviker förslaget från dessa?
- Hur förhåller sig entréer och infarter till gatan. Hur kan bottenvåningen användas och vad innebär respektive användning för upplevelsen av huset / allmän plats?

## SKALA

- Är kvarteret centralt beläget, i den meningen att det är kollektivtrafiknära?

- Är gatan belägen på en plats i staden som präglas av handel, verksamheter och sociala knutpunkter?
- Är gatan en del av stråk eller gatustruktur som är central, eller ingår i ett sammanhängande vägnät av hög dignitet och betydelse?
- Är platsen en makronod i ett större sammanhang, eller mikronod i en lokalt sammanhang. Finns där en anslutande platsbildning?

## KOPPLINGAR

- Innebär förslaget en påtaglig förändring av kvarterets karaktär?
- Hur känsligt är kvarteret för förändring?
- Hur tenderar förslaget att påverka mikroklimatet inom och kring kvarteret? (ex. vindar och skugga)

- På vilket sätt påverkar förslaget gaturummets skala?
- Innebär förslaget en påtaglig förändring av gatans karaktär?
- Hur relaterar byggnadens skala till människans mått och upplevelser av höjd på den specifika platsen?

## FÖRÄNDRINGAR

# RIKTLINJER

## UTFORMNING

### ÖVERGRIPANDE RIKTLINJER

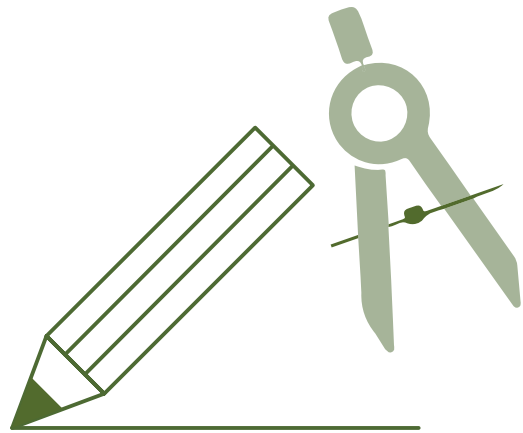
Vid arbete med höga hus finns det några aspekter som är viktigare att ta hänsyn till än andra. I detta avsnitt listas övergripande riktlinjer och tillhörande verktyg som kan göra att utveckling av staden med höga byggnader blir ett kvalitativt tillskott i stadsbilden.

För arbete med höga hus i Trelleborg har två övergripande riktlinjer formulerats, dessa är:

1. **Ett högt hus ska alltid behandlas med omsorg**
2. **Ett högt hus ska alltid upplevas som slankt**

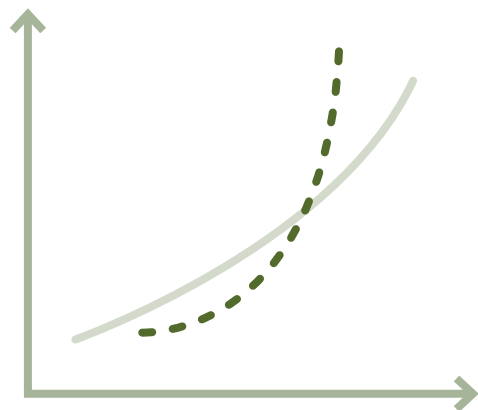
Riktlinje ett och två understöds av verktygen matris och styrdokument som presenterats i föregående kapitel. För att underlätta bedömningen av huruvida riktlinjerna

tillgodoses har tillhörande metoder framarbetats: processen, som medverkar till att säkerställa en mer kvalificerad bedömning och diagrammet, som medverkar till att förtydliga och reglera hur slankheten kring höga hus kan säkras.



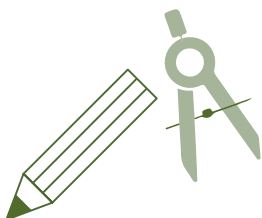
### 1 ETT HÖGT HUS SKA ALLTID BEHANDLAS MED OMSORG

För detta finns verktyget **Processen**, som beskrivs i sin helhet på nästa sida.



### 2 ETT HÖGT HUS SKA ALLTID UPPLEVAS SOM SLANKT

För detta finns verktyget **Diagrammet**, som beskrivs i sin helhet på s. 24.



## PROCESSEN

### KVALIFICERADE PROCESSER

Processer som används för höga hus, landmärken, märkesbyggnader i Trelleborg är:

1. Jämförelseförfarande
2. Parallellt uppdrag
3. Kvalificerat råd
4. Upphandlat arkitektstöd

Vilken typ av process som är aktuell är beroende av vilken kontext bebyggelsen är tänkt att verka i, hur markägoförhållandet ser ut, inom vilket delområde i staden som bebyggelsen planeras, samt även av dess höjd och våningsantal.

1

### JÄMFÖRELSEFÖRFARANDE

Vid byggnation på kommunal mark eftersträvas i första hand ett tillämpande av samverkansförfarande/jämförelseförfarande som bl.a. kan ske genom markanvisningstävling i enlighet med Trelleborgs kommuns riktlinjer för markanvisning. Trelleborg växer och oavsett om det är genom förtätning inom staden, i dess utkanter eller i nya stadsdelar är det av största vikt att byggnader - och eller byggnadsverk såsom landmärken, märkesbyggnader och identifierade höga hus genomförs i en kvalificerad utformningsprocess som säkerställer ett ambitiöst angreppssätt och ett kvalitativt slutresultat.

2

### PARALLELLT UPPDRAG

Parallella uppdrag ska helst användas gällande byggnation på privat mark. Trelleborg växer och oavsett om det är genom förtätning inom staden, i dess utkanter eller i nya stadsdelar är det av största vikt att byggnader och eller byggnadsverk såsom landmärken, märkesbyggnader och identifierade höga hus genomförs i en kvalificerad utformningsprocess som säkerställer ett ambitiöst angreppssätt och ett kvalitativt slutresultat.

3

### KVALIFICERAT RÅD

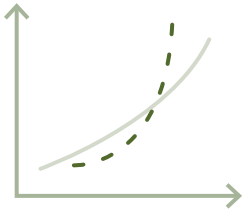
Kvalificerat råd är en intern kommunal process som kan initieras vid tävlingsutvärderingar. Deltagare i det kvalificerade rådet är för uppdraget lämpliga tjänstepersoner från Samhällsbyggandeförvaltningen och Tillväxtavdelningen som stadsarkitekt, planchef, exploateringschef, exploateringsingenjör och planarkitekt samt vid behov byggnadsantikvarie eller annan expertis. Vid kommunala jämförelseförfarande och markanvisningstävlingar leds kvalificerade rådet av exploateringsingenjör och rådet tillsätts av exploateringsingenjör och exploateringschef.

4

### UPPHANDLAT ARKITEKTSTÖD

*Upphandlat arkitektstöd* är en intern kommunal process som används i tävlingsutvärderingar respektive kommunala byggprojekt.

Upphandlat arkitektstöd används regelbundet av TSF vid direkta avrop gällande upprättande av tidiga skisser, bygglovs – och bygghandlingar för kommunala byggprojekt. Olika typer av arkitektkontor är upphandlade, där specialistkompetens finns representerad inom olika design – och arkitekturområden. Detta för att matcha rätt arkitektkontor med rätt objekt.



## RIKTLINJER / SLANKHET DIAGRAMMET

### FÖRHÅLLET

För att säkra upplevelsen av en byggnads slankhet kan man reglera förhållandet mellan dess höjd och dess bredd: slankhetstalet. Ett högre slankhetstal innebär slankare byggnad.

$$\text{höjd} / \text{bredd} = \text{slankhet}$$

Som tidigare sett går det inte att sätta ett generellt slankhetstal som gäller för alla byggnader. I diagrammet på nästa sida illustreras skillnaden mellan en statisk proportion mellan bredd och höjd och en dynamisk kurva där proportionerna förändras efter hand enligt tillhörande tabell.

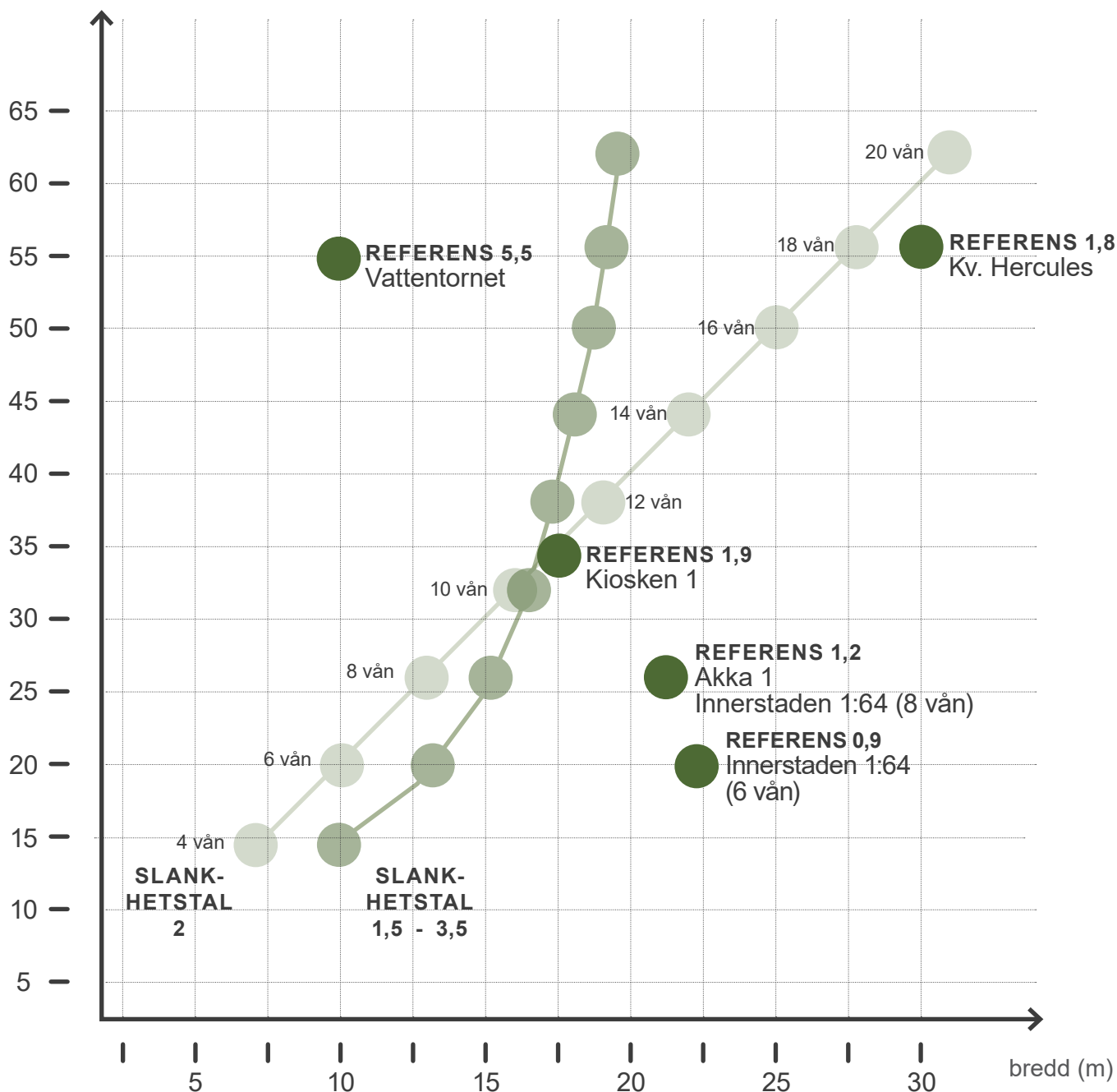
För att förtydliga vad som räknas som bredd och höjd på en byggnad är följande aspekter värda att beakta:

- Fasadliv på byggnaden skall upplevas. Max 25% av fasadytan bör därför utgöras av utanpåliggande balkonger. Önskas högre andel balkonger bör dessa inräknas i byggnadens bredd.
- Byggnadshöjd mäts från gatunivå, oavsett om den högre delen "när" gatan eller landar "i" kvarteret.
- Med byggnadens bredd avses dess bredaste sida.
- Slankheten ska beräknas på de byggnadsvolymer som skjuter upp från omkringliggande bebyggelse.

***Se diagrammet på nästa sida.***



höjd (m)



Våningar	Höjd	Slankhetstal	Tvårsnittsarea
4 - 7 vån	14 - 23 m	1,5	max 225 m <sup>2</sup>
8 - 11 vån	26 - 35 m	2	max 300 m <sup>2</sup>
12 - 15 vån	38 - 47 m	2,5	max 360 m <sup>2</sup>
16 - 19 vån	50 - 59 m	3	max 380 m <sup>2</sup>
20 - 23 vån	62 - 71 m	3,5	max 410 m <sup>2</sup>



TRELLEBORGS KOMMUN