

DETALJPLAN FÖR
VALFISKEN STÖRRE 45

”VALEN” - TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT

Anders Bramme

Lina Jönsson

PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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
GENOMFÖRANDE	13
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	13
TEKNISK INFRASTRUKTUR	13
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	13
FASTIGHETSÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	15
BAKGRUND	15
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	15
RIKSINTRESSEN	16
STAD OCH SAMHÄLLE	17
HÄLSA OCH SÄKERHET	22
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	29
UNDERLAG TILL PLANARBETET	29



PLANFÖRSLAG

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för påbyggnad av bostäder på befintlig galleria inom kv Valfisken större. Syftet är även att möjliggöra för en högre byggnad för bostäder med centrumverksamheter i bottenplan utmed Nygatans södra sida inom samma fastighet.

STADSBYGGNADSFÖRSLAGET

Om- och påbyggnad av Valengallerian tar avstamp i platsens ursprungliga värden liksom det aktuella behovet av en uppgradering av byggnaden som helhet. Arbete sker inte i enlighet med den fördjupade översiktsplanens mål och strategier för god bebyggd miljö liksom dokumentet "Siluett för Trelleborgs stad" gällande höghusdelen. Omgivande kvarter är genomgående uppdelade i flera fastigheter och ofta är fastighetslängden mot gatan eller den allmänna platsen kortare än fastighetens djup. Det stadsbyggnadsförslag som föreligger är en återknytning till den historiska indelning samt användning kvarteret haft. Kvaliteter så som byggnadens återkoppling till gaturummet genom dess fasader och entréer. Förslaget innebär ytterligare entréer mot stadens två viktiga gator. Därtill förändra fastighetens långa och relativt homogena horisontella utbredning till ett mer varierat uttryck.

För större delen av påbyggnaden på Valengallerian tillåts en nockhöjd på ca 23 meter vilket innebär en påbyggnad på 2-3 våningar till totalt 4–5 våningar exkl vindvåning med möjlighet för takkupor.

I det nordöstra hörnet av fastigheten tillåts ett högre hus med totalt 14 respektive 17 våningar. Planeringen av höghusdelen sker i enlighet med riktlinjerna i dokumentet "Siluett för Trelleborgs stad" där målet bland annat är att högre byggnader skall visas särskild omsorg i frågor som handlar om gestaltning, slankhet och takavslut samt möte med befintlig gata.

En viktig och övergripande strategi i den fördjupade översiktsplanen är att gestalta bebyggelse i mänsklig skala och skapa offentliga rum inramade av aktiva fasader med stor variationsrikedom i volym, karaktär, material och funktion. För påbyggnadsdelarna gäller detta i synnerhet medan höghusdelen avviker i skala och och istället ansluter till höghustraditionens begrepp- och formvärld. Sammantaget är intentionen att skapa ett blandat kvarter med olika typ av förutsättningar för bostäder och verksamheter. För byggnader mot Algatan har fasadindelningen liksom byggnadshöjder varit viktiga parametrar för planbestämmelserna. Det gäller även fasadmaterial samt hur fasaderna möter gatan. Detta gäller med krav på bostadsentréer mot gatan.



Fasadritning som visar ombyggnadsprojektet från söder. Bilden redovisar intentionen i planen som pekar på vikten av att fasaderna ges ett varierat utseende och inte avviker från sin omgivning i byggnadshöjd. Bakom illustreras höghusdelen och som jämförelse visas även vattentornets höjd liksom den planerade bebyggelsen i kv Kiosken.

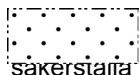


Motsvarande fasadritning fast från norr utmed Nygatan. Påbyggnadsdelarna på köpcentrat kan antas ge individuella uttryck samt varierad höjd. Bostadshuset till höger om höghuset är det hus som står där idag. Höghusdelens fasad ligger i fastighetsgräns mot gatan och till höger om byggnaden är ett "släpp" för varutransporter till bakomliggande butiker. Höghusets takavslut är reglerat i detaljplanen för att säkerställa just detta utseende.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- C** Centrum. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för att Valengallerians verksamheter ska kunna vara kvar samt kunna utvecklas. Detaljplanen medger ca 2000 kvadratmeter byggnadsarea och ca 4000 kvadratmeter bruttoarea för detta ändamål.
- CB₁** Centrum/Bostäder från plan 3 och uppåt. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en blandning av bostäder (B) och verksamheter (C). Bostäder tillåts enbart från plan 3 och uppåt för att säkerställa att befintliga verksamheter inom Valengallerian inte kan ersättas av bostäder. Från plan 3 och uppåt kan påbyggnad utgöras av både B och C. Detaljplanen medger en total byggrätt för påbyggnad på ca 5 000 kvadratmeter byggnadsarea och cirka 15 000 kvadratmeter bruttoarea för detta ändamål. Utöver detta upptar Valengallerian ca 7 000 kvadratmeter byggnadsarea och ca 9 500 kvadratmeter bruttoarea.
- CB₂** Centrum/Bostäder från plan 2 och uppåt. Bostäder tillåts från plan 2 och uppåt för att säkerställa att bottenvåning uppförs enbart för verksamheter, detta för att berika kringliggande gaturum samt för att tillskapa blandning. Från plan 2 och uppåt kan påbyggnad utgöras av både bostäder och verksamheter. Detaljplanen medger en byggnadsarea på ca 400 kvadratmeter för det befintliga 50-tals huset och en bruttoarea på ca 2000 kvadratmeter. För höghuset medges en byggrätt på ca 650 kvadratmeter byggnadsarea och ca 9 300 kvadratmeter bruttoarea.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

-  inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att befintliga ytor för varutransporter fortsatt kan nyttjas samt att få fria ytor väster och öster om den högre byggrätten (höghuset) för angöring, tillgänglighetsanpassade parkeringar mm.
- 0,0** Högsta antal våningar. Syftet med bestämmelsen är att reglera den tillkommande bruttoarean i området. Bestämmelsen uppmuntrar till generösa rumshöjder (över 2,7 m). Mot Algatan tillåts 5 våningar inklusive en takvåning. Detta möjliggör bebyggelse som håller samma skala och höjd som övrig bebyggelse längs Algatan. En eftersträvarsvärd mänsklig

skala med en visuell och upplevd kontakt mellan Algatan och byggnadernas översta våningar.

Mot Nygatan tillåts 5-6 våningar inklusive en takvåning samt en högre del upp till 17 våningar respektive 14 våningar.

- h₁** Högsta takfotshöjd är 17,5 meter mot Algatan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att takfotshöjden inte blir för hög mot Algatan. Befintliga bebyggelse längs med Algatan har en takfotshöjd som överlag är på mellan 10-15 meter.
- h₂ 0,0** Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en högsta nockhöjd för bebyggelsen.
- h₃ 0,0** Högsta totalhöjd är angivet värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en högsta totalhöjd för bebyggelsen.
- o₁** Takvinkel mot Algatan ska vara mellan 30 och 60 grader. Syftet är att säkerställa att takfall på bebyggelsen är synligt från Algatan. Taklandskapet med och en tydlig takfot är ett tydligt karaktärsdrag på befintlig bebyggelse längs med Algatan. Det är viktigt att ny bebyggelse mot Algatan behåller det karaktärsdraget.
- p₁** Hela byggnadens fasadliv ska placeras i fastighetsgräns mot Algatan. Undantag för mindre utskjutande och indragna delar och entréer. Syftet är att säkerställa att den svaga böjning som Algatan har förstärks genom att respektive fasadliv placeras i fastighetsgräns. Syftet är även att anpassa fasads möte mot gata på samma sätt som i grannfastigheterna. Ett tillkommande syfte är även att skapa tydligt läsbara gränser mellan vad som är allmänt och vad som är privat.
- p₂** Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot Nygatan. Undantag för mindre utskjutande delar och entréer. Syftet är att skapa tydligt läsbara gränser mellan vad som är allmänt och vad som är privat. Syftet är även att anpassa fasads möte mot gata på samma sätt som i grannfastigheterna. Övriga våningsplan kan placeras inskjutna från fastighetsgräns.
- f₁** Fasad ska till övervägande del vara av natursten, puts eller tegel. Bestämmelse syftar till att säkerställa att byggnader upplevs som solida samt tillhörande stenstadens karaktär.

- f₂** Tak ska utformas planteringsbart och med en bärighet så att utemiljöer för boende inom fastigheten Valfisken Större 45 kan anordnas på taket. Syftet är att säkerställa att bostäder inom planområdet får tillgång till gemensam uteplats.
- f₃** Tak på respektive högvolum ska utföras med inåtgående diagonalt takfall. Syftet är att reglera de höga byggnadernas avslut uppåt. Den resulterande vinkeln på fasaden mot norr respektive söder får ej understiga 10 grader. Se illustrationer på sida 7.
- f₄** Fasad utmed Algatan ska vara individuellt gestaltad i förhållande till övriga fasader inom fastigheten som vetter mot Algatan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att påbyggnaden av den befintliga gallerian utgår ifrån från den ursprungliga fasadindelningen samt ursprunglig fastighetsindelning. Algatans fasader uppvisar en mångfald av fasaduttryck och stilar. Fasadlängdernas mått motsvarar mellan 25-30 meter. Motivet till denna bestämmelse kan härledas till detta.
- f₅** Takkupor tillåts utöver takfotshöjd och våningsantal upp till 30% av det individuella takfallets längd. Syftet är att möjliggöra för takkupor ut mot Algatan utan att det ska riskera att komma i konflikt med antalet våningar. Samtidigt är det nödvändigt att takkupornas utbredning begränsas så att takfall och takfot fortfarande är tydligt dominerande mot Algatan.
- f₆** Balkong får inte finnas mot Algatan. Syftet är att säkerställa att fasad mot Algatan ligger i liv med fastighetsgräns utan större in- eller utskjutande partier. Utskjutande byggnadselement som en balkong motsäger ambitionen att synliggöra Algatans krökning samt ambitionen om en jämn fasadlinje. Franska balkonger kan tillåtas.
- f₇** Balkong som inglasas ska integreras i fasaduttrycket. Syftet är att säkra och lyfta byggnadernas arkitektur samt att understryka vikten av det arkitektoniska uttrycket mot gata. Balkonger och dess inglasningar ska vara en del av den ursprungliga arkitektoniska idén. Detta för att motverka att balkongerna dominerar fasaduttryck, även om de inte genomförs i samband med uppförande av byggnaden.
- b₁** Bostadsentré ska finnas mot Algatan. Syftet är att entréer ska bidra till aktivitet och rörelse mot Algatan, samt att genom funktionen entré säkerställa att fasad mot Algatan upplevs som mindre sluten.

- b₂** Bostadsentré ska finnas mot Nygatan. Syftet är att entréer ska bidra till rörelse och liv mot Nygatan, samt att genom funktionen entré säkerställa att fasad mot Nygatan upplevs som mindre sluten.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid** Genomförandetiden 60 månader över hela planområdet från den dag planen får laga kraft.

ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET

- Cykelparkering** Cykelparkering ska 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.

Syftet är att cykelparkeringen genom sin kvalitet och attraktiva utförande ska bidra till att cykeln blir det självklara förstahandsvalet vid val av transportmedel. Cykelparkering för kollektivtrafikresenärer ordnas i anslutning till busshållplatser.



Vy västerut på Algatan



Vy västerut på Nygatan



Vy på befintligt 50-tals hus

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas under fjärde kvartalet 2023. Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla från den dag detaljplanen får laga kraft. Fastigheten är privatägd och allmän plats utanför planområdet har kommunalt huvudmannaskap.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten kommer hanteras på samma sätt som det hanteras idag med dagvattenledningar till anslutande kulvertar i närliggande gata. Fastighetens markytor är hårdgjorda och resterande ytor består av tak. I aktuellt förslag föreslås till viss andel sedumtak och de bostadsgårdar som utgörs av grönytor kommer delvis förbättra dagvattnets fördröjning samt rening innan det når det allmänna dagvattennätet.

Inom området bedöms inte den generella dagvattensituationen försämrats jämfört med idag, och recipienten bedöms inte heller påverkas negativt av föreliggande förslag. Kommunens VA avdelning uppmuntrar alltid till lokalt omhändertagande av dagvatten.

VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. Spillvatten är separerat från dagvatten.

EL OCH ENERGI

Området är anslutet till det kommunala elnätet.

AVFALLSHANTERING

Avfall ska omhändertas i enlighet med kommunens avfallsplan.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

Detaljplanen och genomförandet bekostas av fastighetsägaren Point Properties i Trelleborg Kommanditbolag.

EXPLOATERINGSAVTAL

Föreslagen exploatering sker inom privat kvartersmark. Eftersom Nygatan ska byggas om och fastigheten ligger i direkt anslutning behöver ett exploateringsavtal upprättas. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas.

FASTIGHETSRETTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Fastigheten består idag av en stor fastighet. Fastighetsbildning kan ske med stöd av detaljplanen.

RÄTTIGHETER

Följande avtalsservitut finns gällande in- och utfart och parkeringsplatser. Samtliga belastar fastigheten Valfisken Större 45.

12-IM2-18/168.1 Avtalsservitut för In- och utfart
Till förmån för ej angiven fastighet.

12-IM2-80/17172.1 Avtalsservitut för Parkeringsplats
Till förmån för Valfisken större 25 och 46.

12-IM2-93/4849.1 Avtalsservitut för Parkeringsplatser mm
Till förmån för Valfisken större 46.

Samtliga avtalsservitut påverkas inte av detaljplanens genomförande då in- och utfarter kvarstår. Parkeringsplatser kommer vara kvar efter detaljplanens genomförande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

POLITISKA BESLUT

Samhällsbyggnadsförvaltningen tog den 24 september 2020 emot en begäran om planbesked för fastigheten Valfisken större 45. Sökande är fastighetsägaren Point Properties Kommanditbolag i Trelleborg. Begäran syftar till en ändring av befintlig detaljplan för Valfisken Större 45 för att möjliggöra ombyggnad av befintlig galleria, fasader samt påbyggnad med bostäder på det befintliga parkeringsdäcket.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 12 januari 2021 att uppdra åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga Valfisken större 45 enligt utökad planförfarande och i enlighet med förvaltningens tjänsteskrivelse.

Under arbetes gång har förutsättningarna ändrats då det framkommit att fastighets skyddsrum kommer innebära inskränkningar i byggnadshöjder. Bebyggelse på fastighets tak har begränsats till 3-5 våningar baserat på den underliggande konstruktionens bärighet och begränsningar. I stället har hög bebyggelse koncentrerats till fastighetens nordöstra del utmed Nygatan. Där i form av ett ca 17 våningar respektive 14 våningar högt bostadshus med verksamheter i bottenplan. Denna byggnad förutsätter en rivning av aktuell del av Valengallerian i det nordöstra hörnet.

PLANDATA

Planområdet utgörs i sin helhet av fastigheten Valfisken större 45 och är cirka 11 000 kvadratmeter stor. Fastigheten Valfisken större 45 ligger mitt i centrala Trelleborg och avgränsas av Algatan i söder och av Nygatan i norr.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Den sammanvägda bedömningen vid framtagandet av undersökning om betydande miljöpåverkan är att planen inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken. Varför någon miljökonsekvensutredning MKB inte anses nödvändig.

RIKSINTRESSEN

RIKSINTRESSE HÖGEXPLOATERAD KUST

Området berörs av riksintresse högexploaterad kust. Hela kustområdet i Trelleborgs kommun omfattas av riksintresse högexploaterad kust enligt 4 kap. 1 och 4 §§ miljöbalken och är i sin helhet riksintresse. Syftet med riksintresset är att värna kustlandskapets natur- och kulturvärden så att dessa inte går förlorade. Riksintresse högexploaterad kust innebär att det i grunden inte är tillåtet att exploatera inom riksintresseområdet men det finns undantag som gör att exploatering kan tillåtas i vissa specifika fall. Om exploatering inom riksintresse högexploaterad kust innebär tätortsutveckling eller utveckling av det lokala näringslivet kan det tillåtas, liksom om den behövs för totalförsvarets behov.

Riksintresset påverkas inte av föreslagen markanvändning i detaljplan då marken redan är i anspråkstaget och ingår i tätortsutveckling.

RIKSINTRESSE KOMMUNIKATION HAMN

Cirka 180 meter söder om planområdet ligger Trelleborgs hamn som är av riksintresse för kommunikationer. Trelleborgs hamn är utpekad av Trafikverket som en av de centrala hamnarna i nationell transportinfrastrukturplan 2010-2021. Trelleborg är landets tredje största hamn sett till total godsomsättning och landets största ro-ro-hamn. Riksintresset består av två delar dels de befintliga anläggningarna i väster och dels utvecklingsområdet i öster. Områden som är av riksintresse för kommunikationsanläggningar skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Detaljplanen får alltså inte försvåra för hamnen att bedriva sin verksamhet.

Planområdet påverkas av buller från verksamheten. En bullerutredning finns framtagen och från våning 6 överskrids gällande riktlinjer för industri/verksamhets buller. Det är möjligt att följa riktlinjerna (zon B) då skyddad sida kan skapas. Genom att villkora skyddsåtgärder för att uppnå godtagbara riktvärden för buller så säkerställs att planens genomförande inte påverkar riksintresset. Området längs med Algatan och Nygatan är en central del av Trelleborg, området är sedan länge utbyggt med en mängd flerbostadshus i varierande höjder nära riksintresset. Staden och hamnen/ riksintresset kommer alltid behöva ha varandra i åtanke vid utveckling och förändring. Närheten mellan hamnen och staden kommer alltid att finnas - därmed behöver båda kunna fungera intill varandra. Att bygga hållbart och långsiktigt genom att förtäta på en redan bebyggd fastighet i centrala Trelleborg bedöms som mer än lämpligt - särskilt då hamnen

(och riksintresset) har långtgående planer på att flytta österut och därmed längre ifrån Trelleborgs centrala delar. I bullerutredningen har hamnens gällande miljötillstånd använts för att säkerställa att planens genomförande inte inkräktar på hamnens möjlighet att utöva sin verksamhet. Om hamnen i framtiden vill utöka/förändra villkoren för detta miljötillstånd så kommer en sådan prövning behöva ta hänsyn till all den befintliga bebyggelse som är i närheten (inte bara aktuellt planområde) då staden och hamnen redan har en sådan tydlig geografisk koppling. Byggnationen av bostäder inom aktuellt område har inte bedömts påverka hamnens möjlighet att bedriva sin verksamhet. Däremot har buller från hamnen en viss inverkan på hur höghuset kan utformas.

Detaljplanens genomförande bedöms inte heller medföra någon påverkan på riksintresse hamn relaterat till luftkvalitet (se avsnitt om Luftkvalitet).

STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK

Området där kvarteret Valfisken ligger idag har under det senast århundradet genomgått mycket stora och genomgående förändringar. Den första gathusbebyggelsen utmed Algatan har utvecklats, vuxit på höjden och kvarteret har fått sin norra avgränsning i den "nya gatan" Nygatan. Den första bebyggelsen vände sig uteslutande mot Algatan som den självklara handels och kommunikationsstråket, de bakomvarande köksträdgårdarna övergick i vångar och odlingsfält. När Nygatan lades ut utvecklades också det traditionella rektangulära stadskvarteret. Kvarterets byggnadstomter, flera säkert med medeltida ursprung bildade så småningom moderna fastigheter. Fastighetsindelningen blev grunden för byggnadernas relation till de omgivande allmänna gatorna samtidigt som de mer privatiserade gårdsmiljöerna vände sig inåt mot kvarterets mitt. Det gemensamma stadslivet utspelade sig på gatorna, i butikernas och hantverkslokalernas närhet i byggnadernas bottenplan liksom på torgen. Våningarna ovanför var avsedda för bostäder. Beskrivningen ovan gäller för de flesta innerstadskvarteren och särskilt för kvarteret Valfisken. Stensättningen av innerstadsgatorna fortsatte och samtidigt ökade höjden på byggnaderna. Trapphus, gårdshus och uthus, avträdhus bildas för att lösa gemensamma behov. Gårdshuset kunde rymma verkstadslokaler eller enklare kvardröjande bostäder.

De centrala kvarteren som tex Valfisken får en särskild betydelse då de är just centrala och i anslutning till de centralaste gatorna. De förnämsta

byggnaderna uppförs just där, och så småningom ombildas den intilliggande folkskolan till stadens och så småningom hela kommunens rådhus mitt emot kv Valfisken utmed Algatan. Skolgården blir till ett rådhusorg nära både hamn, och senare centralstation och posthus. Trelleborgs absoluta centrum utvecklas och i mitten av detta är kvarteret Valfisken. Strax intill, på andra sidan anlades Stortorget.



Västra delen av Kv Valfisken, med idag riven byggnad. Byggnaden mot Stortorget revs för att ge plats åt Valfiskens expansion



Invigning av Tempovaruhuset på 60-talet. Byggnaden till höger i bild revs några år senare

En allmän trend i de svenska städerna på 60- och 70- talen var att i stadens allra mest centrala delar uppföra varuhus som man enkelt kunde ta sig till med bilen. I varuhusen kunde man finna så gott som allt man behövde istället för att behöva besöka enskilda affärer utmed gatan. För

att bygga dessa varuhus såg man sig tvungen att riva ett stort antal hus. De hus som revs är hus som vi idag skulle betrakta som mycket värdefulla. Plats behövdes för Tempo, Domus m.fl. och bilarna placerades på taket, lättillgängligt med hiss rakt ner till varuhusen. För att genomföra allt detta köptes fastigheterna upp och ombildades så småningom till en enda stor sammanhängande fastighet.

Ett vidare steg i den utvecklingen var att slå ihop varuhusen och bilda ett inomhuscentrum. För att skapa trevnad, och tillgänglighet till de olika butikskedjorna försågs centrumdelen med en klimatskyddad gångpassage rakt genom kvarteret, likt den gamla gatan. Taken nyttjas fortsättningsvis för bilparkering.



Planområdet och köpcentrets tak vilket används som parkering idag

KULTURMILJÖ

Valengallerian är ett byggnadskomplex bestående av ett stort antal om- och tillbyggda byggnader som numera utgör en enda stor galleria, men även i delar inrymmer lägenheter. Mot Nygatan återfinns ett flerbostadshus med fin och välbevarad 1950-talskaraktär. Det bara teglet och de lekfulla inslagen är typiska för denna del. Valfisken större 45 har i sig inte några kulturhistoriska värden som omöjliggör den önskade åtgärden, men fastighetens läge gör att omgivningspåverkan på ett flertal kända kulturmiljöer är kännbar. I synnerhet påverkas Stortorget och stadsparken där byggnadens höjd och volym gör att det blir ett alltför dominerande inslag i stadsbilden, som i de centrala delarna i övrigt präglas av småskalighet och stor variation.

Bebyggelsen i omgivande kvarter är i varierad skala och består av både äldre och nyare bebyggelse. Våningshöjden på byggnader i området varierar

huvudsakligen mellan 2–5 våningar med sadeltak. Omgivande kvarter 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. Längs Algatan finns det framför allt äldre byggnader i slutna kvarter. Gårdarna inom kvarteret Valfisken är hårdgjorda och används till parkering, varulastning eller enkel låg bebyggelse i form av olika komplementbyggnader.

Stortorget som ligger norr om aktuell fastighet mäter 115x90 meter. Torget kan upplevas som ödsligt och storskaligt på grund av skalan och bristen på aktiviteter som spiller ut på torget. I Stortorgets nordöstra hörn finns vattentornet, som når 58,5 meter över marken och är ett av Trelleborgs mest utmärkande landmärken. Intill ligger även Trelleborgs bibliotek samt Trelleborgs museum. I direkt anslutning till stortorget, på Kiosken 1, planeras det för ett 10-våningshus och ett 6-våningshus samt en mindre platsbildning.

Söder om fastigheten, beläget längs Algatan, ligger Rådhusorget. Rådhusorget är ett mer småskaligt torg och en av de viktigaste allmänna platserna i Trelleborg idag. Bidragande till kvalitén är folklivet och människoströmmarna som rör sig in och ut från de olika entréerna eller bara passerar förbi.

Fastigheten Valfisken Större 45 lokaliserat i det område som benämns som stadskärna, medeltida och tidig 1800-talsbebyggelse. Vid nybyggnation i detta område bör den kulturhistoriska strukturen skapa förutsättningarna för den nya bebyggelsens förankring på platsen.

GRÖNSTRUKTUR OCH VISTELSEYTOR

I området finns god tillgång till offentliga platser av olika karaktär. Kommunen planerar för en utvidgning av Stadsparkens norra delar (DP 243 Innerstaden 3:77), vilket är positivt då det planeras för ett stort antal nya bostäder och verksamheter i centrum.

TILLGÄNGLIGHET

Området är idag tillgänglig för allmänheten under gallerians öppettider. Tillgängligheten kommer vara densamma efter detaljplanens genomförande. Föreslagna bostadsgårdar kommer vara tillgängliga för boende och inte allmänheten. Varuleveranser kommer ske på samma sätt som idag vilket säkerställs i detaljplanen då områdena där inlastning och varuleveranser sker inte får bebyggas med nya byggnader.

KOLLEKTIVTRAFIK

Nygatan norr om planområdet är utpekad som prioriterat stråk för kollektivtrafik. I anslutning till planområdet finns busshållplatsläge i vardera riktning som trafikeras av stadsbusstrafik (nr: 1, 2 och 10) med hög turtäthet.

Cirka 200 meter söderut ligger Trelleborgs C med tågförbindelser till bl.a. Malmö och Köpenhamn. Trelleborgs C kommer utvecklas ytterligare som trafiknod för lokalbuss-, regionalbuss-, tåg- och färjetrafik.

Detaljplanens genomförande innebär ett ökat underlag för kollektivtrafiken. I övrigt medför planförslaget ingen påverkan på kollektivtrafiken.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Nygatan och Algatan utgör prioriterade gångstråk. Framöver planerar kommunen att bygga om Nygatan. Denna ombyggnad innebär bland annat att gående och cyklister får en högre prioritet i gaturummet.

PARKERING

Idag utgör taket på Valen en parkeringsplats för besökare till centrum. Denna parkering kommer kvarstå men i en mindre utsträckning. En parkeringsutredning har tagits fram i samband med framtagandet av detaljplanen. I samband med detaljplaneläggning används Parkeringsstrategi för Trelleborgs kommun 2017–2025, med uppdaterad parkeringsnorm enligt beslut av kommunfullmäktige 2020-05-25 § 133. Planområdet ligger inom zon 1 där kommunen inte ställer något minimikrav för bilparkering till bostäder. Den uppdaterade parkeringsnormen möjliggör för en förtätning av staden oberoende av att kommunen tillhandahåller parkeringsköp i parkeringshus, ska tillämpas vid uppförande av nya bostäder. Efter genomförandet kommer 70 bilplatser kvarstå.

Cykelparkering löses inom planområdet och i anslutning till entréerna. Syftet är att cykelparkeringen ska vara lättillgänglig, trygg och säker och därmed bidra till att cykel blir det självklara förstahandsvalet vid val av färdmedel. Parkering avseende bil och cykel hanteras i kommande bygglovsprocess.

SAMHÄLLSSERVICE

Utöver innehållet i Valengallerian ligger planområdet i nära anslutning till olika typer av offentlig och kommersiell service. Exempelvis finns vårdcentralen cirka 150 meter väst om planområdet. Trelleborgs lasarett ligger cirka 700 meter norr om planområdet. Inom en radie av 200 meter finns förskola, gymnasium och vuxenutbildning. 150 meter österut ligger

badhuset. Trelleborgs museum ligger cirka 100 meter från planområdet, utmed Stortorget. I centrala Trelleborg finns dessutom ett rikt utbud av kommersiell service.

Planområdet fastställer befintlig användning, centrum och bostäder, men möjliggör för nya bostäder vilket ger ett utökat kundunderlag med fler bostäder i centrala Trelleborg.

BARNPERSPEKTIV

Planområdet ligger i nära anslutning till Stadsparken där det finns en välbesökt lekplats och rekreativa miljöer. På Stortorget kan det erbjudas tivoli sommartid och skridskobana vintertid. Att Nygatan ska byggas om till fördel för gående är positivt för barn som är mer utsatta än vuxna i trafikmiljöer. Att skapa möjlighet för fler bostäder i centrala Trelleborg medför ett ökat stadsliv under stora delar av dygnets timmar. Ett ökat stadsliv bidrar till att upplevelsen av trygghet och säkerhet förbättras avsevärt.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISKER OCH STÖRNINGAR

Planområdet ligger inte intill en prioriterad led för farligt gods eller i närheten av verksamhet som innebär att det föreligger risker och störningar inom planområdet. Hamnens verksamhetsområde ligger ca 180 meter söder om planområdet och området däremellan utgörs av bebyggelse. Framtagna riskutredningar för Trelleborgs hamn visar att det inte föreligger någon risk inom planområdet. Rekommenderade skyddsavstånd från hamnens funktioner är maximalt 100 meter.

Från väg 9, som är en led för transporter för farligt gods, är avståndet ca 130 meter. Vid planering av känslig verksamhet, bostäder, inom 150 meter ska riskkällor beaktas. Området mellan väg 9 och planområdet utgörs av bebyggelse som hindrar att konsekvenser vid ett värsta troligt scenario inte når planområdet. Planområdet har bedömts ligga utanför påverkansområde vid händelse av olycka gällande hamnens verksamhet och väg 9.

SKUGGBILDNING

Påbyggnad i höjd gällande köpcentret kommer innebära förändrade förhållanden gällande skuggbildningen (slagskugga) på Nygatan samt de bostäder som är norr om Nygatan. Viss skuggbildning, i form av en vandrande skugga kommer genereras av den planerade höga byggnaden. Träffbilden på motsatta fasader i kvarteret Bävern kommer innebära en förändring under dag- och kvällstid. Diagrammet nedan visar, under vissa tidpunkter, hur skuggbilden ser ut främst på markplan. Ur diagrammet kan man även utläsa när hela byggnader är beskuggade. Viss beskuggning är oundviklig när bostäder planeras i stadsmiljö, det hör till villkoren när bebyggelse planeras tätt och ibland med olika höjd.

SOL- OCH SKUGGSTUDIE

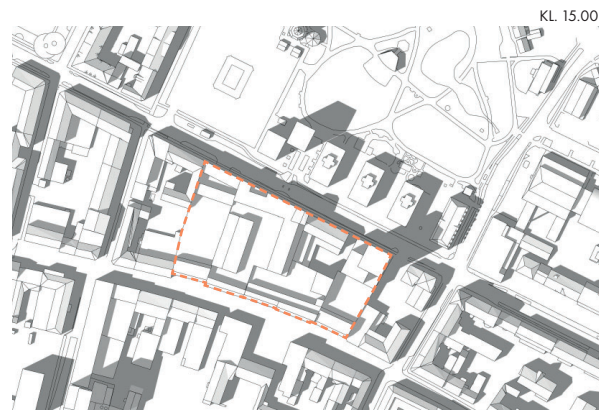
21 JUNI, SOMMARSOLSTÄND



KL 09.00



KL 12.00

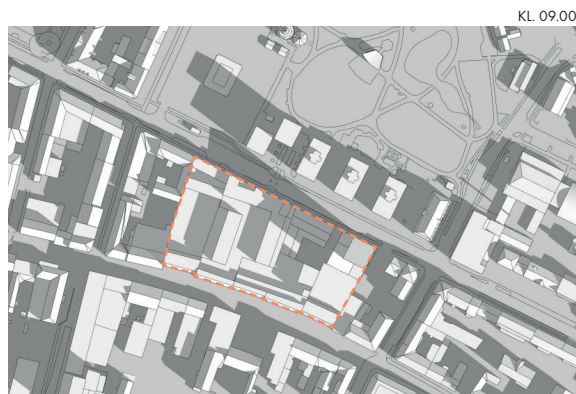


KL 15.00



KL 18.00

Skuggdiagram över planområdet vid respektive tidpunkter gällande 21 juni



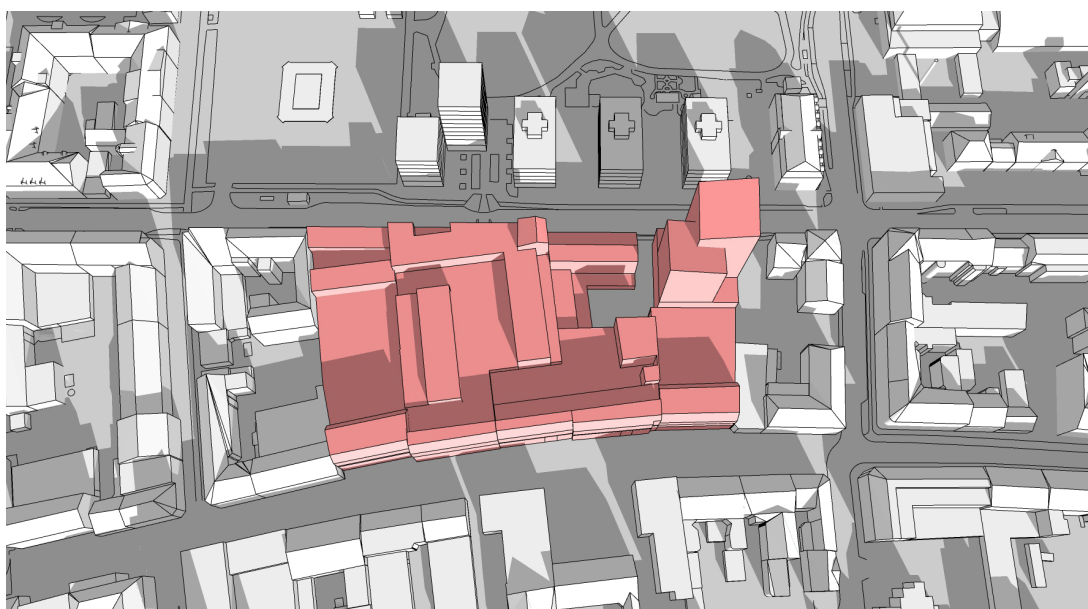
Skuggdiagram över planområdet vid respektive tidpunkter gällande 20 mars respektive 23 september. (vår- och höstdagjämning)



Vandrande skugga från höghuset som projiceras på motstående fasad kv Bävern. Skuggans uppehållstid är ca 2-3 tim/ lägenhet på samtliga våningsplan vända mot söder. - avser mitten av juni kl 12:00



*Vandrande skugga från höghuset som
projiceras på motstående fasad kv Bävern.
Skuggans uppehållstid är ca 2-3 tim/ lägenhet
på samtliga våningsplan vända mot söder.
- avser mitten av mars kl 12:00*



*Vandrande skugga från höghuset som
projiceras på motstående fasad kv Bävern.
Skuggans uppehållstid är ca 2-3 tim/ lägenhet
på samtliga våningsplan vända mot söder.
- avser mitten av oktober kl 12:00*

LUFTKVALITET

Trelleborgs kommun genomför årligen mätningar av luftkvaliteten via en mätstation på Hamngatan (ungefär 130 meter söder om planområdet). Enligt Årsrapport för Trelleborgs kommun 2021 - Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne så ligger kommunen inom godkända halter för i stort sett alla uppmätta ämnen. Inom hamnområdet (precis vid färjorna) visas att vissa halter är högre än resterande del av staden, dock är planområdet utför denna yta. Planområdets luftkvalitet ligger inom godkända nivåer för luftkvalitet (MKN, miljömål).

Planens genomförande bedöms inte leda till överskridande av föroreningsnivåer enligt gällande förordning (2001:527) om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft.

VATTENKVALITET

Planområdet är idag redan hårdgjort och ett genomförande av förslaget bedöms inte leda till överskridande av föroreningsnivåer enligt gällande förordning (2004:660) om miljö kvalitetsnormer för vatten.

SKYFALL

Planområdet är hårdgjort och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på skyfallssituationen. Fram till år 2100 förväntas den totala nederbörden öka (Trelleborgs kommun 2012) varför hänsyn vid genomförandet bör tas till översvämningsrisken. Genom att till exempel förse nya dagvattenledningar och dräneringar med backventiler.

MARKFÖRORENINGAR

Det finns inga misstankar om markföroreningar inom planområdet.

OMGIVNINGSBULLER

Trelleborgs kommun har låtit utföra en bullerutredning som avser trafik och industribuller gällande påverkan på byggnadsprojektet för kv Valfisken. I närområdet finns i huvudsak en stor väg, väg 9, samt en närliggande lokalgata – Nygatan. Den huvudsakliga bullerkällan är dock i hamnområdet och inte väg 9 vilket är att betrakta som industribuller. Trelleborgs Hamn som närmast belägen på ca 180 meters avstånd från närmast planerade bostäder.

Möjligheterna för detaljplansområdet gällande trafikbuller är relativt goda vad gäller bostäder, med kreativ placering av byggnadskroppar, nyttjande av ljuddämpad sida och bullerskärmar. Den tänkta placeringen av uteplats som ligger på inngång ligger väl skyddat och uppfyller de riktvärden som gäller för utemiljö. Ljudutbredningskartor finns presenterat som bilagor för ekvivalent samt maximal ljudnivå.

	Dygnekvivalent A-vägd ljudnivå, $L_{PAeq24h}$ [dBA]	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{PAFmax} [dBA]
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas - Dock om bostaden $\leq 35 \text{ m}^2$	60 ¹⁾ 65	
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ²⁾
Högsta ljudnivå vid fasad på en ljuddämpad sida	55	70 (kl. 22-06)
1) Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida.		

Vägtrafikbuller - gällande riktvärden

Riktvärden avser ljudnivå vid bostads fasad respektive uteplats som inte bör överskridas. Maxnivå avser uteplats/balkong

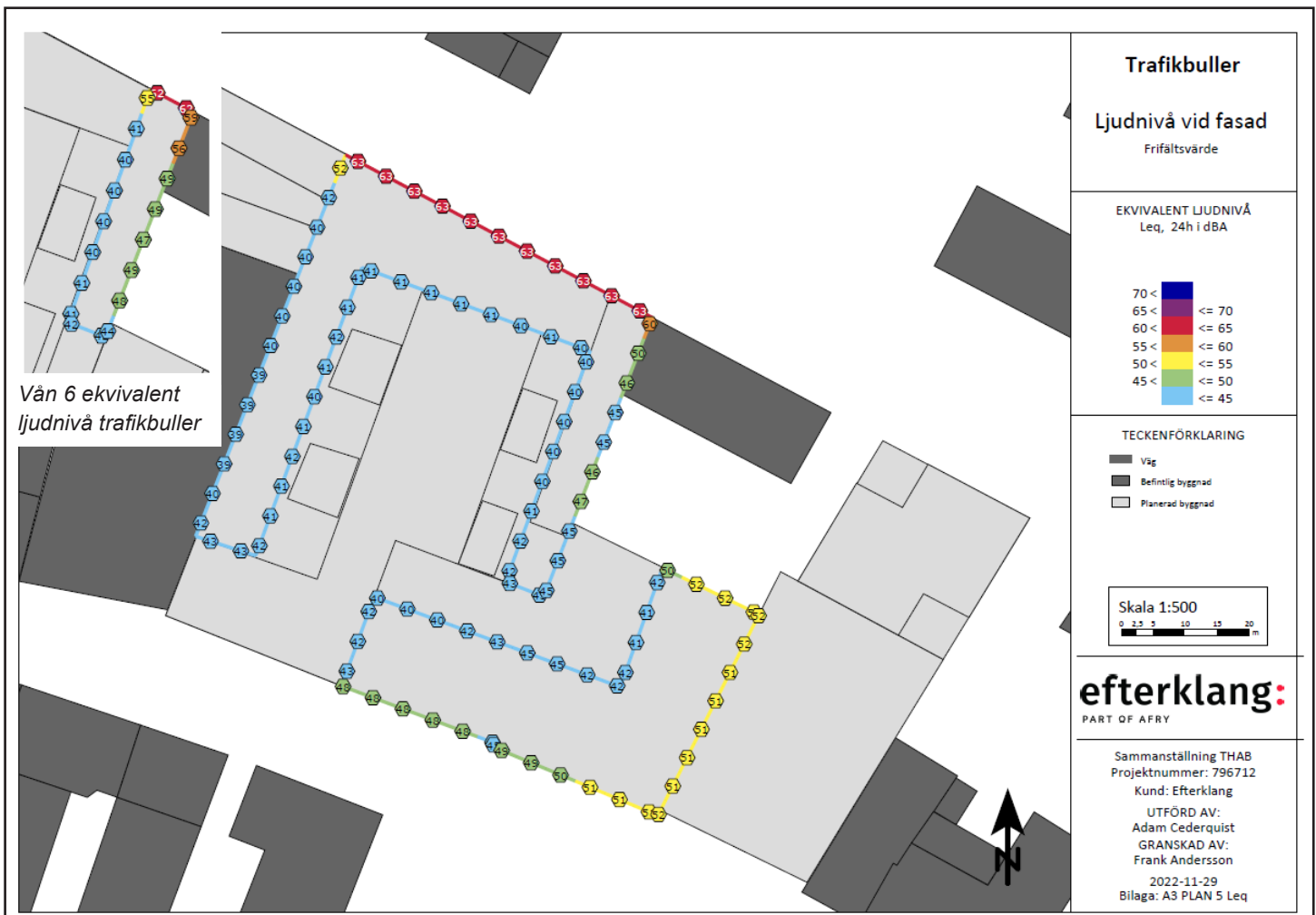
Industribuller från verksamhet i Trelleborgs hamn som ligger i området är utrett. Det kan konstateras att bullret från anläggningarna påverkar byggnadskropparna och därmed behöver man nyttja tyst sida. För att uppnå tyst sida krävs en del åtgärder.

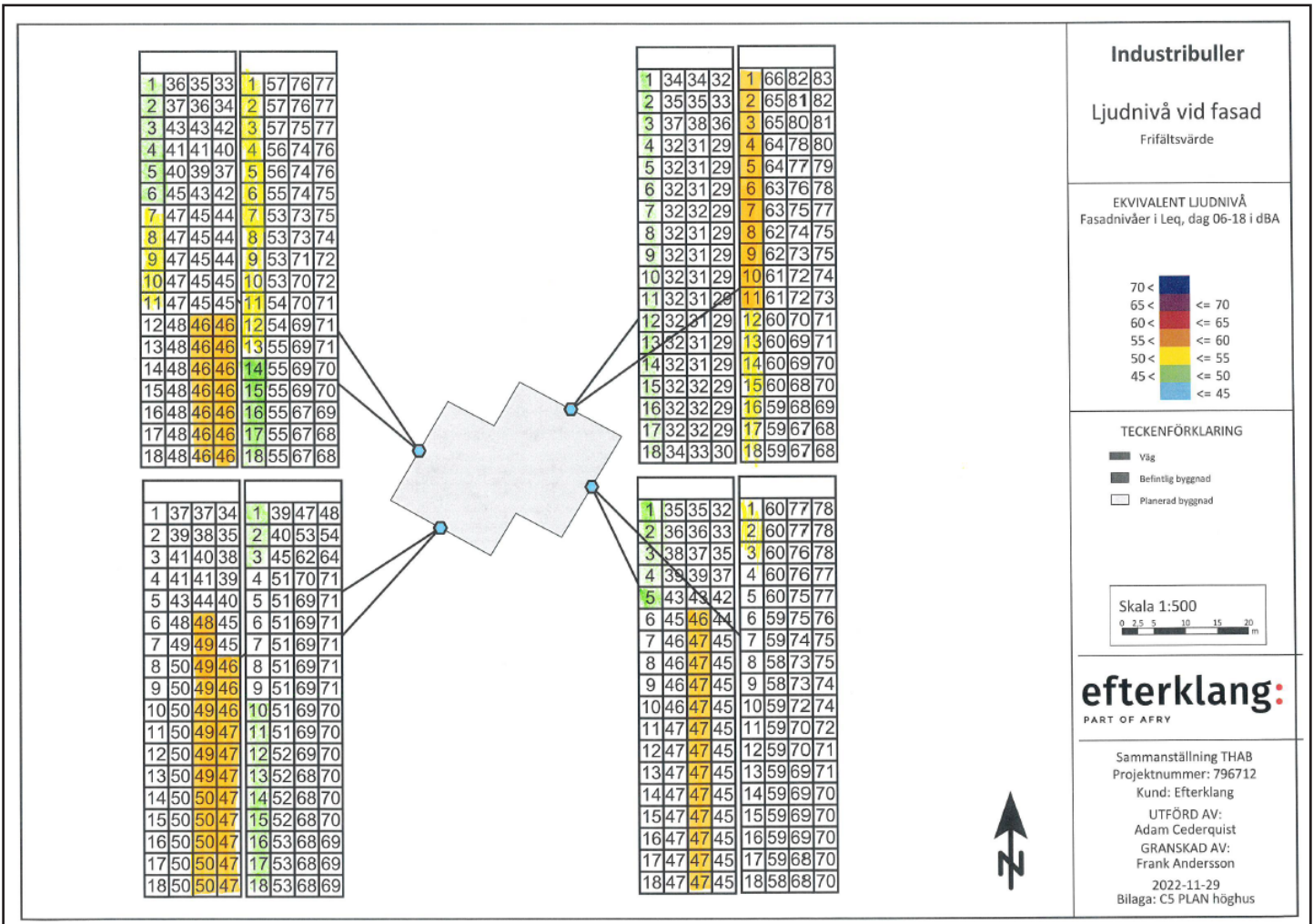
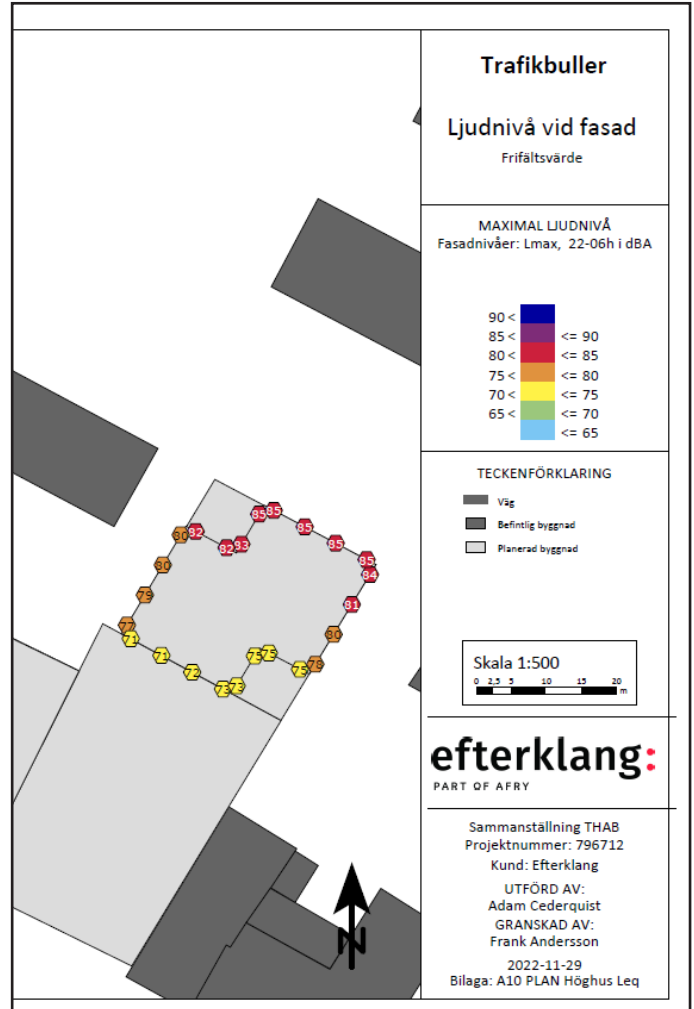
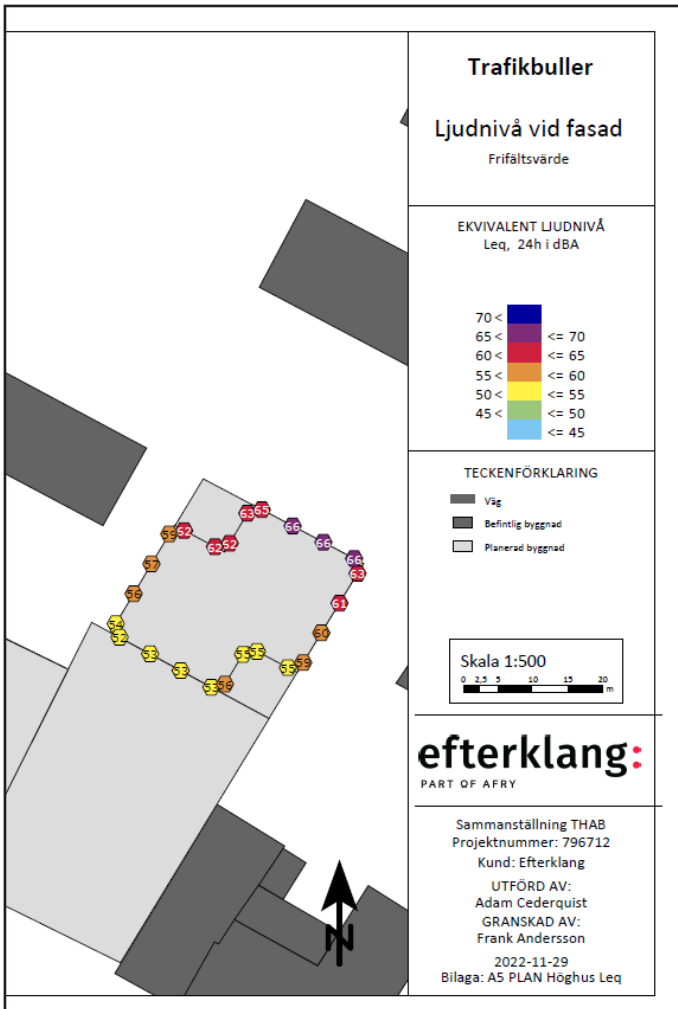
Detta projekt omfattar bebyggelsezoner av med två olika karaktärer. Det ena är bostäder ovanpå befintligt köpcentrum, det andra är bostäder i den högre byggnaden. Även bullerproblematiken omfattar två skilda förutsättningar – trafikbuller på Nygatan samt industribuller från hamnen. Trafikbuller avtar som regel med höjden på huset medan hamnbuller blir mer märkbart ju högre upp på byggnad som det träffar. Det sistnämnda hänger samman med att antalet avskärmande byggnader intill förlorar i betydelse ju högre upp man mäter på fasaden. Höghusets norrvända fasadytor är vända mot trafikbullret på Nygatan medan fasaderna mot söder är riktade mot hamnen och hamnbullret. Strategin är att åstadkomma tysta sidor gentemot båda typerna av buller. Minst hälften av lägenheternas rum skall vara vända mot den tysta sidan. Detta kan åstadkommas genom en uttänkt planlösning i lägenheterna samt genom olika åtgärder i fasaden som balkonger som skärmar av. Även specialkonstruerade vädringsfönster som skärmar från buller men ändå medger en vädringsfunktion.

Områdesanvändning	Ekvivalent ljudnivå		
	Dag kl. 06-18	Kväll. Kl 18-22, samt lör-, sön och helgdagar kl. 06-22	Natt kl. 22-06
Zon A Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Ljuddämpad sida, utemiljö förskola och uteplats	45 dBA	45 dBA	45 dBA

Sammanställning av Boverkets bullerriktvärden för industribuller, vilket ska gälla för detalplanen. Avser buller från Trelleborgs hamn. Zon B är den tabell som ska gälla, vilket förutsätter en tyst sida.

Industribuller (hamnbuller)





TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKBESKAFFENHET

Marken är idag redan hårdgjord och ianspråkstagen. Planförslaget syftar till att möjliggöra en om- och påbyggnad där byggkonstruktionen är mer avgörande än markbeskaffenheten. Byggnadens konstruktion har undersökts i samband med framtaget planförslag.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp samt inom kommunens elnät.

Avfallshanteringen ska lösas inom den egna fastigheten precis som idag och möjliggöra källsortering.

UNDERLAG TILL PLANARBETET

ÖVERSIKTSPLAN

I den fördjupade översiktsplanen för Trelleborgs stad 2035 (FÖP) är området för Valfisken Större 45 utpekad som blandad bebyggelse och ingår området som benämns *Stadskärnan*. Vid ny bebyggelse i stadskärnan ska levande bottenvåningar och gårdsmiljöer eftersträvas. Byggnader bör placeras i gatulov med entréerna vänd mot gatan. Funktioner som överlappar varandra i tid på dygnet och året bör blandas för att befolka staden både dag- och kvällstid. Utöver ställningstaganden kring stadskärnan anger FÖP 2035 fyra stadsbyggnadsprinciper; En *sammanhängande gatustruktur, tät blandstad, mänsklig skala* samt *tydlig gräns mellan allmän och privat mark*. Detaljplanen är inte förenlig med stadsbyggnadsprinciperna *tät blandstad* och *mänsklig skala*. Principen *tät blandstad* innebär en väl avvägd befolkningsdensitet som ger tillräckligt underlag för utvecklingen av tillräcklig lokal service. En balans mellan dag- och nattbefolkning bidrar till att befolka de allmänna rummen så att de upplevs trygga. Befolkningsdensiteten inom planområdet överstiger den rekommenderade densiteten för stadskärnan vilket kan bidra till en obalans kring dag- och nattbefolkningen. Detta gäller främst höghusen på 14 respektive 17 våningar. Bebyggelsens skala gällande påbyggnad på Valengallerian förhåller sig till omkringliggande bebyggelse gällande höjd, placering och funktion. Det som skiljer sig är fastighetsstrukturen. Valengallerian består idag av en enda stor fastighet vilket inte möjliggör för en småskalig fastighetsindelning och är en förutsättning inom detta detaljplanearbete. För att skapa en mänsklig skala är indelning av kvarter i flera fastigheter

är en viktig förutsättning för att ge goda förutsättningar för att skapa en småskalig och variationsrik bebyggelse med hög entrétäthet som bidrar till liv och rörelse. Fastighetsindelning i enlighet med intentionerna i FÖP:en är möjlig gällande påbyggnaden på Valen. Detta kan då ske i genom fastighetsbildning i 3D. Detaljplanen reglerar antalet bostadsentréer mot Algatan och Nygatan samt säkerställer centrumfunktion i bottenvåningar.

Med hänvisning till stadsbyggnadsprinciperna följer inte detaljplanen i sin helhet intentionerna i Trelleborgs fördjupade översiktsplan för 2035.

GÄLLANDE DETALJPLANER OCH TOMTINDELNINGAR

Området omfattas av Stadsplan A0. För aktuellt område reglerar planen användning bostäder i högst tre våningar och en högsta byggnadshöjd på 13 meter.

För området gäller även följande tomtindelningar:

- 1287K-B:6 - Akt saknas vid inventering 2017.
- 1287K-B:246 - Gäller för den östra delen av kvarteret.
- 1287K-B:344 - Gäller för den västra delen av fastigheten.
- 1287K-B:474 - Gäller för den östra delen av fastigheten.

Fastighetsbildning har skett i strid mot gällande tomtindelningar från när Stadsplanen A0. Berörda tomtindelningar upphävs i samband med att detaljplanen får laga kraft.

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » *Trafik- och verksamhetsbullen Afry-Efterklang AB, 2023-01-30*
- » *Parkeringsutredning, AFRY, 2023-01-26*
- » *Sol- och skuggstudie, DREEM, 2023-01-27*
- » *Risicanalys för Trelleborgs hamn, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2021-05-14*

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen. I arbetet har dessutom tjänstepersoner från tekniska förvaltningen medverkat.

- Anders Bramme, planarkitekt
- Lina Jönsson, planarkitekt
- Gunnar Göransson, planarkitekt
- Emy Olofsson, exploateringsingenjör
- Lena Borglund, stadsarkitekt

