

DETALJPLAN FÖR
DEL AV INNERSTADEN 3:77

"KVARTERET ALSINGEHEJDAN" - TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT

Fredrik Magnusson

Gunnar Göransson

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	7
KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN	10
KOMMUNSTYRELSENS YTTRANDE	10
TEKNISKA SERVICENÄMNDENS YTTRANDE	13
SAKÄGARE OCH ÖVRIGA	16
POSTNORD	16
FASTIGHETSÄGARE A	17
ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET	24

GENOMFÖRANDE AV GRANSKNINGEN

Detaljplan för Bollen 2 m.fl. "Förskola och Allén", Trelleborgs kommun, DP 242 har varit föremål för granskning under tiden 2020-02-24 till 2020-03-23. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Trelleborgs kommun, Stadsbiblioteket, biblioteken i Anderslöv och Gislöv samt 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. 14 yttranden har inkommit, varav 5 utan synpunkter och 3 med synpunkter som inte berör aktuellt planområde.

På grund av ändringar i planförslaget har det nu aktuella planområdet har lyfts ur DP 242. Ändringarna är av sådan karaktär att en ny granskning krävs och att planförfarandet ändras till utökat förfarande. Aktuell granskningsutlåtande behandlar endast synpunkter som kommit in under granskningstiden för DP 242 och som bedömts beröra det nu aktuella planområdet.

INKOMNA YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

- TRAFIKVERKET
- REGION SKÅNE
- SOCIALNÄMNDEN, TRELLEBORGS KOMMUN
- E.ON ENERGIDISTRIBUTION AB
- HYRESGÄSTFÖRENINGEN

INKOMNA YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

MEN SOM INTE BERÖR AKTUELLT PLANOMRÅDE

- BILDNINGSNÄMNDEN, TRELLEBORGS KOMMUN
- FASTIGHETSÄGARE B
- FASTIGHETSÄGARE C

INKOMNA YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

- LÄNSSTYRELSEN SKÅNE
- LANTMÄTERIET
- KOMMUNSTYRELSEN, TRELLEBORGS KOMMUN
- TEKNISKA SERVICENÄMNDEN, TRELLEBORGS KOMMUN
- POSTNORD AB
- FASTIGHETSÄGARE A

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

Ett kommunalt organ bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

En fastighetsägare 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 möjliggöra bostäder, centrumverksamhet, folkpark och skola i centrala Trelleborg. För området gäller Fördjupad översiktsplan för Trelleborgs Stad 2025. I planområdet som ingår i området Övre är utpekade som ett område för omvandling och ändring av markanvändning till blandad bebyggelse. Kommunen tar fram planförslaget med standardförfarande. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i MB 6 kap, Länsstyrelsen delar den bedömningen.

Länsstyrelsen hade under samrådet formella synpunkter angående Hälsa och säkerhet för markföroreningar, risken för olyckor och risk för elektromagnetiska fält. Länsstyrelsen hade också rådgivning angående skyddade arter och biotopskydd.

LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

KOMMENTAR TILL LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE

Länsstyrelsens bedömning är noterad.

LANTMÄTERIETS YTTRANDE

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-01-22) har följande noterats:

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Bestämmelse om genomförandetid bör förtydligas från när den börjar löpa.

PLANBESKRIVNING

Då Lantmäteriet inte haft tillgång till berörd tomtindelning kan ingen synpunkt lämnas gällande upphävandet av del av denna.

Lantmäteriet vill påpeka att för det fall att allmänna ledningar planeras inom kvartersmark bör rätten för dessa säkras med u-område.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Det framgår inte gällande formell rätt för de ledningar som påverkas av planen. Är det tänkt att ledningsrätt ska inrättas bör information finnas kring de konsekvenser som tillkommer vid sådan åtgärd, så som ersättning för upplåtet utrymme mm.

GRUNDKARTA

För att uppgifterna i grundkartan ska vara aktuella bör den inte vara äldre än tre månader.

KOMMENTAR TILL LANTMÄTERIETS YTTRANDE

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Plankartan justeras utifrån synpunkt.

PLANBESKRIVNING

Allmänna ledningar planeras att förläggas i allmän platsmark. U-områden har därför inte bedömts som nödvändiga.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Det finns inga ledningsrätter inom planområdet. Allmänna ledningar planeras att förläggas i allmän platsmark och avses regleras genom markavtal. Lantmäteriets synpunkter föranleder inga ändringar i detaljplanen.

GRUNDKARTA

Grundkartan bedöms vara aktuell i sitt nuvarande utförande. Inga förändringar har gjorts inom eller i anslutning till planområdet som föranleder ett behov av en ny grundkarta. Fastighetsförteckningen har uppdaterats utifrån de förändringar i ägoförhållanden som gjorts inom eller i anslutning till planområdet.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

KOMMUNSTYRELSENS YTTRANDE

En förtätning av aktuellt område är positivt och skapar en sammanlänkning av befintliga strukturer och tillskapar fler bostäder och en förskola i ett centralt läge. Byggnation i området kan skapa en bättre rumslighet och stadsmässighet och bidra till en ökad attraktivitet i staden. En förskola i detta läge borde kunna bli populär bland både föräldrar och barn. Kvarterens form och gatans brutna linje bidrar till den nya strukturen på ett fint sätt. Kommunstyrelsen ställer sig därför övergripande positiv till granskningsförslaget.

Ur ett genomförandeperspektiv och utifrån erfarenheter av första etappen inom Övre (DP 243 Innerstaden 3:77 mfl) bör ett par justeringar ske av detaljplanens bestämmelser, vilket också har framförts tidigare under detaljplaneprocessen. De justeringar som bör göras påverkar inte det övergripande syftet med detaljplanen. Kommunen är också fastighetsägare i huvuddelen av de blivande kvarteren och kan ställa krav i kommande markanvisningar istället för vid en reglering i detaljplanen.

Bestämmelsen om största fastighetsstorlek behöver tas bort och ersättas med andra bestämmelser för att uppnå syftet med variation, tex fasadlängd. Förgårdsmark medges inte vilket kan vara bra ur ett stadsmiljöperspektiv. Följderna av en sådan reglering bör studeras och hanteras utifrån vilka praktiska konsekvenser det ger utifrån byggtekniska aspekter, tillgänglighet, rationell avfallshantering och kostnadseffektivitet i kommande byggnader.

KOMMENTAR TILL KOMMUNSTYRELSENS YTTRANDE

Plankartan ändras i enlighet med kommunstyrelsens yttrande. Bestämmelsen om största fastighetsstorlek plockas bort för den del av planområdet där kommunen är markägare. Inom denna del bedöms syftet med detaljplanen behöva omformuleras.. Ändringen bedöms inte vara i enlighet med planprogram för Övre och Stadsparkskvarteren, beslutat av kommunfullmäktige 23 april 2018 § 110. Den delen kommer därför att brytas ut och ställas ut på en andra granskning med ett omformulerat syfte och med utökat planförfarande.

Plankartan kompletteras inte med någon ny utformnings-

bestämmelse, som föreslås i yttrandet, då detta inte varit syftet med bestämmelsen. Syftet med fastighetsindelningen beskrivs i planprogrammet 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. Fastighetsstrukturen har bland annat 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 entréäthet, 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.

Att reglera detaljplanen på annat vis för att uppnå nyss beskrivna syften och kvaliteter bedöms inte som möjligt. Föreslagen bestämmelse om varierande fasadutformning uppnår endast just detta och inga av de beskrivna kvaliteterna. Kommunen är, som beskrivs i yttrandet, ägare till huvuddelen av marken inom området, vilket innebär att kommunen i samband med markanvisning och försäljning också kan styra hur kvarteret delas in i fastigheter. För stora delar av den mark som är detaljpanelagd i Trelleborgs kommun sedan tidigare finns tomtindelningsbestämmelser som gäller parallellt med detaljplanerna och som reglerar på vilket sätt kvarteren ska delas in i fastigheter. Idag ska tomtindelningsbestämmelser regleras direkt i plankartan istället. Utan reglering av största fastighetsstorlek kan hela kvarter bli endast en stor fastighet, oavsett om kommunen är markägare eller inte. Även om kvarteret i ett initialt skede skulle delas in i flera fastigheter kan det i nästa skede slås samman på initiativ av framtida fastighetsägare. Kommunen kan således inte säkerställa en småskalig fastighetsstruktur utan att bestämmelser förs in i detaljplanen. Bestämmelsen om största fastighetsstorlek plockas

dock bort för den del av planområdet där kommunen är markägare.

*Frågan kring förgårdsmark har studerats i såväl planprogram-
som detaljplaneskede. Inom hela stadsförnyelseområdet Övre
och Stadsparkskvarteren har en av grundprinciperna varit att
skapa tydliga gränser mellan allmän plats och kvartersmark.
Bebyggelsens placering i fastighetsgräns syftar till att skapa tydliga
gränser i stadslandskapet och på så vis säkerställa upplevelsen av
stadens gator som offentliga. Stora delar av centrala Trelleborg är
dessutom redan bebyggd utifrån denna princip.*

TEKNISKA SERVICENÄMNDENS YTTRANDE

ALLMÄNT

Inom planområdet föreslås bl.a. byggrätt för förskola/skola vilket ses positivt då framför allt förskoleplatser i tätorten efterfrågas. Tekniska serviceförvaltningen ser positivt på planen i sin helhet och lämnar följande synpunkter:

TRAFIK

Förvaltningen har identifierat att det kommer att bli svårt att rymma alla önskvärda funktioner inom gatumarken. Prioritering mellan olika anspråk måste göras.

Parkering för rörelsehindrade måste lösas på kvartersmark.

VA-LEDNINGAR

Majoriteten av befintliga VA-ledningar inom detaljplanen måste omlokaliseras för att anpassas till framtida bebyggelse och gatunätet. Den nya bebyggelsen kommer att betjänas av nya serviser. Ett avstånd på minst 3 meter mellan kommunala VA-ledningar i Valldammsgatan och kvartersmark måste säkerställas. Flytt av dessa ledningar är kostsamma. I övrigt har VA-huvudmannen inga synpunkter.

AVFALL OCH ÅTERVINNING

Avfall och återvinning ska tas om hand enligt kommunens avfallsplan. Förvaltningen föreslår fortsatt dialog för att utreda möjligheter att på ett tillfredsställande sätt omhänderta avfall från de kvarter som tillskapas i planförslaget.

ENERGI

Majoriteten av befintliga el-kablar inom detaljplanen måste omlokaliseras för att anpassas till framtida bebyggelse. Kostnaderna för omlokaliseringen är höga och hur de ska täckas är i dagsläget oklart.

PARK OCH NATUR

En tidig avstämning med avdelningen för park och natur i samband med projektering av all växtlighet (träd, buskar, blomsterplanteringar med mera) inom det som planläggs som RI S Folkpark är önskvärt. Gestaltningen med dess växtlighet är av stor betydelse för helhetsintrycket.

FASTIGHETSAVDELNINGEN

Trafiksituationen vid tider för hämtning och lämning på en förskola med 5-6 avdelningar dvs 120-140 barn är ansträngd. Förvaltningen saknar en genomlysning av hur det är tänkt att fungera med korttidsparkeringarna som kommer anordnas i anslutning till den framtida gatan.

KOMMENTAR TILL TEKNISKA SERVICENÄMNDENS YTTRANDE

TRAFIK

Samhällsbyggnadsförvaltningen är medvetna om att det inom planområdet, liksom i alla innerstadsmiljöer, finns många olika funktioner som ska rymmas i gaturummet. I projekteringen av gatorna kommer prioritering mellan olika anspråk att behöva göras och det kommer behövas en ingående detaljprojektering av samtliga ytor för allmän plats inom planområdet.

Parkering för rörelsehindrade kan lösas på kvartersmark. Möjlighet till parkering på kvartersmark regleras med följande bestämmelse n1 - ej parkering, bortsett från parkeringsplatser för rörelsehindrade.

VA-LEDNINGAR

Plankartan justeras så att det finns ett avstånd på minst 3 meter mellan kommunala VA-ledningar i Valldammsgatan och kvartersmark.

AVFALL OCH ÅTERVINNING

Detaljplanen möjliggör för avfallshantering enligt kommunens avfallsplan. Ett flertal alternativ är möjliga. Hur avfallet slutligen kommer hanteras bestäms inte i detaljplan utan kommer att hanteras i samband med bygglov.

PARK OCH NATUR

Kommunen har för avsikt att sälja den södra delen av kvarteret Bollen. Denna del av kvarteret kommer således bli privatägt och kommunen ansvarar i sådant fall inte för fastighetens utformning. En dialog kring detta kan eventuellt hanteras i den pågående markanvisningsprocessen.

FASTIGHETSAVDELNINGEN

Detaljplanen reglerar bara vad som är allmän plats i form av gata och park. Utformningen av dessa ytor, inklusive trafiksäkerhetshöjande åtgärder och lokalisering av eventuella kantstensparkeringar, regleras inte i detaljplan.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

POSTNORD

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

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

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

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

KOMMENTAR TILL POSTNORDS YTTRANDE

Planförslaget möjliggör posthantering i enlighet med PostNords yttrande.

FASTIGHETSÄGARE A

Som tidigare meddelats är vi positiva till den stadsutveckling som pågår i Trelleborg. Det är dock av stor vikt att utvecklingen sker utifrån ett hållbarhetsperspektiv och att de krav som ställs och de förutsättningar som ges ska kunna resultera i genomförbara projekt som fastighetsägare/-utvecklare både kan och vill delta i. Planförslaget behöver justeras för att inte riskera leda till dåliga lösningar som inte håller jämna steg med den ambitionsnivå Trelleborgs stadsutveckling står för. Samverkan och gemensamma strategier efterfrågas. Likaså ekonomiska incitament som bidrar till en god helhetsverkan. Motsatsen bidrar inte till en bra stadsutveckling.

Inledningsvis vill vi framföra att det finns fler yttranden än de från Sakägare och övriga som inte blivit tillgodosedda i granskningsförslaget. Det kvarstår synpunkter från både Tekniska nämnden och AB Trelleborgshem som inte är behandlade, bl.a. synpunkten om att byggnader inte ska uppföras i fastighetsgräns.

Vi vidhåller tidigare lämnade synpunkt (se yttrande till samrådsredogörelsen) om:

1. att byggrätten i den östra delen av planområdet (utmed Valldammsgatan) placeras längre in (mot väster). Detta för att skapa ett bättre sammanhang mellan den nya byggrätten och den befintliga byggnaden och dessutom ge mer yta för gaturummets innehåll.

2. att byggnader inte ska placeras i tomtgräns - av samma skäl som bl a Tekniska nämnden framhåller. Gränsdragningen mellan det privata och det allmänna behöver vara tydlig, inte minst för skötsel/underhållet. Otydlighet skapar osäkerhet om vad som gäller, för såväl kommunen, medborgarna som för fastighetsägaren.

3. att dagvattenhanteringen och skyfallssituationen tydligare beskrivas i planhandlingen - och visar markens lämplighet för sitt ändamål. Är tanken att vattnet ska ledas över/genom grannfastigheter innan det leds vidare till det kommunala systemet? Så som planförslaget ser ut nu kan stora problem skapas för fastigheten som ligger närmst anslutningen till det kommunala ledningsnätet. Flöden, vattenmängder vid ett skyfall och markhöjder hade ökat förståelsen.

Utöver detta anser vi att följande behöver ses över på plankartan:

4. GATA. Bestämmelsen p2 medger att byggnadsdelar får placeras över gräns (mot gata). Detta innebär att även berörd del (GATA) måste tillåta detta. För ett genomförande kommer det krävas servitut alternativt 3D fastighetsbildning. Höjdmått och utkragningsmått behöver anges. Även trappor/ramper tillhörande byggnaderna kan komma behöva placeras på allmän platsmark. Kan det uppstå skötsel- och underhålls problem/ otydligheter? Förslagsvis regleras gränsdragningen istället.

5. Byggnadshöjd. Är tillåten byggnadshöjd kontrollerad utifrån planterbart bjälklag, FG-höjd för bostäder (f2 - 70 cm över anslutande allmänplats) och alternativet att ha lokaler med högre rumshöjd? Skapas tillgänglighetsproblem? Detta behöver säkerställas för att inte skapa framtida problem vid bygglovsprövning.

6. f2 Krav på förhöjd bottenvåning medför omfattande åtgärder vad gäller tillgänglighetsanpassning (trappor/ramper) som kommer hamna utanför den egna fastigheten, på allmän platsmark. Bestämmelsen bör utgå med hänvisning till PBL 4 kap. "Detaljplanen får inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte och genomförandetid".

7. p1. Bestämmelsen medför att infart till gård (tex för att kunna lösa handikapp p-plast) endast kan ske via port till flertalet av fastigheterna som en konsekvens om fastighetsstorlek regleras.

8. p2. Se GATA ovan. Bestämmelsen skapar juridisk otydlighet samt svårigheter fört ex skötsel och underhåll för både allmän platsmark och kvartersmark. Utskjutande partier behöver lösas fastighetsjuridiskt.

9. Egenskapsbestämmelsen bör ligga inom ytan som berörs, dvs den allmänna platsmarken. En reglering om att byggnad ska uppföras i egenskapsgräns eller x meter indraget från gatan, vore betydligt bättre.

10. d1850. Ett förtydligande behövs om vad omfattningen syftar på - är det byggnadens storlek eller fastighetens (tomtens) storlek. Om arkitektonisk variation är syftet ska regleringen ske med utformningsbestämmelse för önskat resultat.

11. v1 . Vad vill man reglera, skyddsåtgärder för buller eller fördelning av lägenheters storlek eller andelar?

12. n1. Handikapp p-plats på gård kräver infart via port. Många små fastigheter medför att gång- och cykelbanan kommer utsättas för flera korsningspunkter på en kort sträcka.

13. a1. Ändrad lovplikt bör ändras till Villkor för lov - "Startbesked får inte ges för bostäder och skola förrän avhjälpande av markföreningar är genomförda".

KOMMENTAR TILL FASTIGHETSÄGARE A:S YTTRANDE

1. Byggrätten längs med Valldammsgatan ligger placerad utifrån den stadsbild som varit målsättningen för Valldammsgatan. Den föreslagna kvartersgränsen följer byggnadslinjen längre söderut på Valldammsgatan och kvartersgränsen för det i norr om korsningen belägna kvarteret Spjutet. Placeringen medför ett intimare gaturum i den aktuella korsningen och en linjeföring som skapar upplevelsen av ett kontinuerligt gaturum. Avsikten är att förstärka Valldammsgatan, både rumsligt och funktionellt, som ett av stadens viktigare huvudstråk.

2. Tekniska nämnden har under hela planprocessen framfört att en placering av byggnader i fastighetsgräns är möjligt. I sitt granskningsyttrande framför inte tekniska nämnden några synpunkter på detta. Syftet med att styra placeringen av byggnad till fastighetsgräns är just att skapa tydliga gränser mellan privat mark och allmänna plats. Bebyggelsens placering i fastighetsgräns innebär att allmän plats i form av gata löper hela vägen fram till och därmed avgränsas av bebyggelsen. Detta följer den stadsbyggnadsprincip som stora delar av centrala Trelleborg redan är bebyggd utifrån. Detta skapar tydlighet både kring vem som får vistas på den aktuella platsen och på vem förvaltningsansvaret vilar.

3. Länsstyrelsen har i beslut meddelat att de inte har några synpunkter på planförslaget utifrån risken för människors hälsa och säkerhet. I deras uppdrag ingår bland annat att granska att dagvatten- och skyfallsfrågan beskrivs på ett tillfredsställande sätt.

Detaljplanen reglerar inte på vilket vis dagvattenhanteringen ska lösas. I planbeskrivningen beskrivs dock hur detta kan

hanteras på ett övergripande vis. Kopplat till detaljplanen finns en dagvattenutredning som mer ingående beskriver såväl flöden och vattenmängder som föreslagna markhöjder. Som ett led i utvecklingen av området kommer en omfattande ledningsomläggning krävas, inklusive nya dagvattenledningar. Den nya bebyggelsen kommer betjänas av nya serviser. Nya anslutningar till dagvattennätet behöver således tillskapas utifrån hur kvarteren delas in i fastigheter.

4. Bestämmelsen tillåter utkragande delar över fastighetsgräns. Med utkragande byggnadsdel menas utkragande i den bemärkelse som anges Svensk Standard SS 21054:2009 och som därmed inte kan betraktas som mätningsvärt. Det kan således inte bli aktuellt med trappor, ramper eller liknande ut på allmän platsmark då dessa, på grund av sin vertikala placering, är att betrakta som mätningsvärda och därmed utgör byggnadsarea. Kommunen ser heller inget behov av att i detaljplan reglera mått för utkragning och höjd utöver den etablerade standard som finns för när en utkragning blir beräkningsvärd. Byggnadsdelar som kragar ut över allmän plats går att finna på många platser i Trelleborg och följer därmed den byggnadsprincip som stora delar av centrala Trelleborg redan är bebyggd utifrån.

5. Den tillåtna höjden begränsas dels av bestämmelse om högsta antal våningar samt bestämmelse om byggnadshöjd. De delar som regleras till fyra våningar har en högsta tillåtna byggnadshöjd om 16 meter och de delar med fem våningar 19 meter. Om bottenplanet utgörs av bostäder ska färdigt golv placeras minst 70 cm över nivån för intilliggande gata. I dessa fall återstår 15,3 och 18,3 meter av byggnadshöjden att fördela på fyra eller fem våningar. Det ger en genomsnittlig bjälklagshöjd om cirka 3,8 respektive 3,7 meter per våning. Om bottenplan istället nyttjas för till exempel lokaler finns inget krav på förhöjt färdigt golv, vilket ger en genomsnittlig bjälklagshöjd om 4 respektive 3,8 meter. Dessa mått skapar goda förutsättningar för såväl lokaler som bostäder med generösa rumshöjder.

Om bostäder uppförs i bottenplan behöver nivåskillnaden mellan gatan och bostäderna tas upp inom byggnaden eller den egna fastigheten. Vilket sätt som är mest lämpligt beror bland annat på hur bottenplanet disponeras, tilltänkt trapphuslösning och på vilket sätt gården och gatan kopplas samman. Detta har studerats och kan lösas på olika sätt.

6. *Om bostäder uppförs i bottenplan behöver nivåskillnaden mellan gatan och bostäderna tas upp inom byggnaden eller den egna fastigheten. Vilket sätt som är mest lämpligt beror bland annat på hur bottenplanet disponeras, tilltänkt trapphuslösning och på vilket sätt gården och gatan kopplas samman. Detta har studerats och kan lösas på olika sätt. Syftet med bestämmelsen är att skapa goda boendemiljöer utan besvärande insyn från gatan, och omvänt att skapa goda gatumuljöer där de gående på gatan inte besväras av en alldeles för direkt närhet till den privata bostaden. Detta sätt att bygga på går att finna flera exempel av både i Trelleborg och i andra städer. Bestämmelsen är motiverad utifrån detaljplanens syfte om att tillskapa allmän plats som binder samman staden.*

7. *En av grundprinciperna för hela stadsförnyelseområdet Övre och Stadsparkskvarteren har varit att varje fastighet ska fungera självständigt i förhållande till andra fastigheter. Detta tillsammans med grundprincipen om att skapa en bebyggelse i mänsklig skala medför många körbara portaler i de fall parkering inte kan ordnas på gatan. Många portaler och kopplingar mellan kvarteret och gatan är i sig något som inverkar positivt på stadsbilden. Detta har varit ett av många skäl för att reglera fastighetsindelningen. Denna kvalitet regleras dock inte längre då bestämmelse om största fastighetsstorlek tas bort.*

8. *Se kommentar till punkt 4, ovan.*

9. *Egenskapsbestämmelserna ligger inom de ytor som de berör. Placeringsbestämmelserna reglerar på vilket sätt du får bygga och ligger därmed inom de ytor där byggrätt medges.*

10. Bestämmelsen om största fastighetsstorlek plockas bort för den del av planområdet där kommunen är markägare. Inom denna del kan syftet med detaljplanen inte längre anses vara uppfyllt. Ändringen bedöms inte vara i enlighet med planprogram för Övre och Stadsparkskvarteren, beslutat av kommunfullmäktige 23 april 2018 § 110. Den delen kommer därför att brytas ut och ställas ut på en andra granskning med ett omformulerat syfte och med utökat planförfarande.

Syftet med fastighetsindelningen beskrivs i planprogrammet 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 planeringsssammanhang 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.

Att reglera detaljplanen på annat vis för att uppnå nyss beskrivna syften och kvaliteter bedöms inte som möjligt. Föreslagen bestämmelse om varierande fasadutformning uppnår endast just detta och inga av de beskrivna kvaliteterna. Bestämmelsen om största fastighetsstorlek plockas dock bort inom en del av planområdet.

11. Planbestämmelsens syfte är att säkerställa en god ljudmiljö i bostäderna, i enlighet med gällande förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Genom bestämmelsen säkerställs att de lägenheter som byggs klarar de riktvärden som anges i förordningen. Bestämmelsen är utformad så att krav på genomgående lägenheter eller lägenheter under 35 kvm endast finns där riktvärdena vid fasad överskrids. Som en konsekvens av bullersituationen kommer det i vissa delar av planområdet vara en förutsättning att bygga genomgående lägenheter eller lägenheter mindre än 35 kvadratmeter ut mot Allén och Valldammsgatan.

12. Detta är en av konsekvenserna med en separerad dubbelriktad cykelbana och småskaliga fastigheter. En av grundprinciperna för hela stadsförnyelseområdet Övre och Stadsparkskvarteren har varit att varje fastighet ska fungera självständigt i förhållande till andra fastigheter. Detta tillsammans med grundprincipen om att skapa en bebyggelse i mänsklig skala medför många körbara portaler i de fall parkering inte kan ordnas på gatan. Många portaler och kopplingar mellan kvarteret och gatan är i sig något som inverkar positivt på stadsbilden. Detta har varit ett av många skäl för att reglera fastighetsindelningen. Denna kvalitet regleras dock inte längre då bestämmelse om största fastighetsstorlek tas bort.

13. För att säkerställa att markföreningen åtgärdats ska det redovisas innan bygglov medges.

ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET

Följande ändringar har gjorts i planförslaget:

- Bestämmelse om största fastighetsstorlek tas bort
- Detaljplanens syfte ändras
- Planförfarande ändras till utökat förfarande eftersom planen inte bedöms ha stöd i framtaget planprogram
- Gränsen för kvartersmark mot Valldammsgatan justeras så att ett avstånd på minst 3 meter mellan kvartersmark och VA-ledningar i gatan finns inom hela området

