

ÄNDRING AV DETALJPLAN
STADSPLAN FÖR

TRELLEBORGS STAD A0

FÖR FASTIGHETEN
BOCKEN 6

TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT
Fredrik Magnusson

PLANHANDLINGAR
Planbeskrivning
Plankarta
Detta grankningsutlåtande

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

INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

GENOMFÖRANDE AV GRANSKNINGEN	4
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER PÅ PLANHANDLINGARNA	5
STÄLLNINGSTAGANDE	5
MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK	6
LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE	6
LANTMÄTERIETS YTTRANDE	8
KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN	10
TEKNISKA SERVICENÄMNDENS YTTRANDE	10
TRELLEBORGS ELNÄT AB:S YTTRANDE	11
SAKÄGARE OCH ÖVRIGA	12
WEUM GAS AB:S YTTRANDE	12
HYRESGÄST A:S YTTRANDE	12
FASTIGHETSÄGARE A:S YTTRANDE	13
FASTIGHETSÄGARE B:S YTTRANDE	14
ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET	16

GENOMFÖRANDE AV GRANSKNINGEN

Ändring av detaljplan för Bocken 6, Trelleborgs kommun, DP 266 har varit föremål för granskning under tiden 2020-06-15 till 2020-06-29. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Trelleborgs kommun och 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. 11 yttranden har inkommit, varav 3 utan synpunkter.

INKOMNA YTTRANDE UTAN SYNPUNKTER

- Trafikverket
- Region Skåne
- Socialnämnden, Trelleborgs kommun

INKOMNA YTTRANDE MED SYNPUNKTER

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Tekniska servicenämnden, Trelleborgs kommun
- Trelleborgs Elnät AB
- Weum Gas AB
- Hyresgäst A
- Fastighetsägare A
- Fastighetsägare B

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER PÅ PLANHANDLINGARNA

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

En myndighet bedöms ha kvarstående synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i samband med revideringen av planhandlingarna.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

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

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

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

STÄLLNINGSTAGANDE

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser i en samlad bedömning att detaljplanen har tagit erforderlig hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Syftet med ändringen av detaljplanen Stadsplan för Trelleborgs Stad (A0) är att möjliggöra bebyggelse i högst fyra våningar istället för bebyggelse i högst tre våningar utan att försämra förutsättningarna för generösa rumshöjder eller menligt förändra proportionerna på gaturummet.

Kommunen tar fram planförslaget med standardförfarande. För området gäller fördjupad översiktsplan för Trelleborgs stad 2025. Planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i MB 6 kap.

Planförslaget har varit på samråd mellan 2020-03-23 - 2020-04-20. I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående buller.

LÄNSSTYRELSENS FORMELLA SYNPUNKTER

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

BULLER

Länsstyrelsen menar att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Enligt planhandlingarna är syftet med förslaget till ändring av detaljplan att möjliggöra bebyggelse i fyra våningar istället för tre våningar. Då ett till våningsplan kan tillkomma anser Länsstyrelsen att det ska av planhandlingarna framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för.

Beräkningen ska ta hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. I det fall det finns flera bullerkällor behöver beräkningen ta hänsyn till detta. Värdet för buller beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad för det aktuella våningsplanet. Detta ska redovisas både vid bostadsbyggnadens fasad och vid uteplats. Det behöver framgå av planhandlingen vilka åtgärder som krävs för att möjliggöra bebyggelsen och dessa åtgärder blir planens förutsättningar.

LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING

Mot bakgrund av de brister som Länsstyrelsen har påtalat i yttrandet kan Länsstyrelsen i det här skedet inte utesluta en prövning enligt 11 kap. PBL. om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet i förhållande till föreslagen förändring.

**KOMMENTAR TILL
LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE**

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det finns dock inget krav på att i samband med ändring av detaljplan föra upp gamla planer till PBL-standard, vilket bland annat uttalas i prop. 1990/91:146 om ändring i plan- och bygglagen (1987:10).

Kommunen har tidigare antagit liknande ändringar av detaljplan, både utifrån samma lagstiftning som idag och med samma förfarande och beslutsunderlag som i detta fall. Så sent som den 7 januari 2020 § 13 antog samhällsbyggnadsnämnden en ändring inom samma detaljplan som i det nu aktuella fallet. Ändringen var identisk med det nu aktuella fallet och berörde del av kvarteret Hjorten, i korsningen mellan Johan Kocksgatan och Östergatan. Länsstyrelsen hade i detta fall inga formella synpunkter utifrån 11 kap 10 § PBL, vilket meddelades i beslut att inte överpröva detaljplanen 15 januari 2020 (dnr 404-1276-2020).

Planförslaget innebär endast att den tillåtna byggnadshöjden justeras och att bestämmelse om våningsantal tas bort. Förslaget till ändring rymms inom syftet för gällande detaljplan och markanvändningen kvarstår. Den marginella förändringen av byggnadshöjd från 13 till 14 meter kan inte ses som tillräcklig för att en helt ny bedömning kring markens lämplighet ska vara nödvändig. Detta skulle i sådant fall begränsa kommunerna från att nyttja möjligheten till ändring av detaljplan och syftet med detta, som beskrivs i ovannämnda proposition. Varför en ny lämplighetsbedömning dessutom bara skulle innefatta buller, och inte andra risker för människors hälsa och säkerhet, framgår inte av Länsstyrelsens yttrande. Kommunen delar den bedömning som Länsstyrelsen tidigare gjort i liknande ärende och menar att en ny lämplighetsbedömning inte är nödvändig.

LANTMÄTERIETS YTTRANDE

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

PLANKARTA

Ändringen av detaljplanen för Bocken 6 syns i den ursprungliga plankartan, vilket är i linje med Boverkets råd kring ändring av detaljplaner. Dock är det i kartan svårt att urskilja bestämmelsen, eftersom upplösningen vid inzoomning blir kornig. Det hade varit bra om ändringen i kartan kunde tydliggöras om det är tekniskt möjligt, till exempel genom att den förstoras eller ändras till en högre upplösning.

KOMMENTAR TILL

LANTMÄTERIETS SYNPUNKTER

För att möjliggöra det digitala utskicket har plankartan komprimerats på ett sådant vis att den vid inzoomning blir kornig. Förvaltningen noterar Lantmäteriets synpunkt inför framtida digitala utskick. Plankartan är i sitt originalutförande i sådan upplösning att det inte finns några svårigheter att tolka bestämmelsen. I planbeskrivningen finns även utsnitt från plankartan, som visar den föreslagna ändringen i större detalj.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

TEKNISKA SERVICENÄMNDENS YTTRANDE

ALLMÄNT

Tekniska serviceförvaltningen är positiv till förslaget.

RÄTTIGHETER

Ändringen av detaljplan berör inga servitut eller andra rättigheter.

PARKERING

Cykelparkering och bilparkering för boende och besökare ska ordnas enligt kommunens parkeringsnorm.

VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten.

VA-avdelningen har inga synpunkter däremot upplyser de om att uppdämningsnivå är marknivå för både spillvatten och dagvatten för alla nya anslutningar.

GATUAVDELNINGEN

Inga synpunkter.

PARK OCH NATUR

Inga synpunkter.

KOMMUNEKOLOG

Inga synpunkter.

AVFALLSHANTERING

Avfall- och återvinningsavdelningen har haft en tidig samverkan med tänkt exploatör som har löst avfallsfrågan på ett acceptabelt sätt för hela inbyggda kvarteret.

KOMMENTAR TILL

TEKNISKA SERVICENÄMNDENS YTTRANDE

Förvaltningen noterar att Tekniska Servicenämnden inte har någon erinran mot planändringen. Tekniska Servicenämndens synpunkter i övrigt föranleder inga justeringar av planförslaget.

TRELLEBORGS ELNÄT AB:S YTTRANDE

Trelleborgs Elnät AB har tagit del av inkomna handlingar. Fastigheten Bocken 6 ligger inom Trelleborgs Elnäts koncessionsområde och berörs inte av några ledningar.

I samband med att det i detaljplanen ges utrymme till högre bebyggelse kommer troligtvis befintliga lågspänningsnätet kring fastigheten att behöva förstärkas. Detta medför att framkomligheten kommer att påverkas under en begränsad tid kring Östergatan- Johan Kocksgatan.

KOMMENTAR TILL

TRELLEBORGS ELNÄT AB:S YTTRANDE

Förvaltningen noterar Trelleborgs Elnät AB:s synpunkter. Dessa föranleder inga justeringar av planförslaget.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

WEUM GAS AB:S YTTRANDE

Weum Gas AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Vi vill understryka att det är viktigt att samråd sker med Weum Gas redan i tidigt projekteringskede, om arbete sker i närheten av våra ledningar.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

KOMMENTAR TILL

WEUM GAS AB:S YTTRANDE

Förvaltningen noterar Weum Gas AB:s synpunkter. Dessa föranleder inga justeringar av planförslaget.

HYRESGÄST A:S YTTRANDE

Jag vill överklaga planförslaget för bebyggelse på Bocken 6. Skälen för min överklagan är att en sådan bebyggelse kommer att lägga min trädgård i skugga. Bebyggelsen kommer även att bidra till att det blir högst otrevligt att vistas i min trädgård då eventuella hyresgäster kommer att kunna se rakt ner på min tomt. En sådan bebyggelse kommer självklart också att orsaka en väsentlig värdeminskning för min fastighet.

KOMMENTAR TILL

HYRESGÄST A:S YTTRANDE

Planförslaget har varit ute på granskning men inte antagits av samhällsbyggnadsnämnden. Antagandet av detaljplanen går att överklaga först efter att detta beslut är taget.

Gällande detaljplan medger redan en byggrätt på den aktuella fastigheten. Fastigheten kan alltså redan idag bebyggas utifrån gällande detaljplan. Ändringen av detaljplanen innebär endast att byggnadshöjden justeras från 13 till 14 meter och att bestämmelse om högsta antal våningar utgår. För byggnadens skuggverkan och eventuell insyn är byggnadshöjden av relevans. En höjning av byggnadshöjden med 1 meter bedöms ge ringa konsekvenser för såväl insynen som skuggbilden inom kvarteret.

FASTIGHETSÄGARE A:S YTTRANDE

Bara för att en aktör begär en ändring av detaljplanen innebär det inte per automatik att ändringen skall beviljas.

Ändringen är ju begärd för att få möjlighet till lokaler i bottenplanet. Lokaler som staden idag har 100 tals lediga.

Lagstiftaren har infört sol och skuggutredning av en anledning, denna utredning vill jag ha genomförd.

Vårt förslag till beslut är att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ej genomföra den begärda planändringen.

KOMMENTAR TILL

FASTIGHETSÄGARE A:S YTTRANDE

Detaljplaneläggning är en kommunal angelägenhet. I det här fallet är det samhällsbyggnadsnämnden som tar beslut gällande antagande av detaljplan, på delegation av kommunfullmäktige.

Gällande detaljplan medger redan en byggrätt för bland annat bostäder och verksamhetslokaler på den aktuella fastigheten. Ändringen innebär endast att byggnadshöjden justeras från 13 till 14 meter och att bestämmelse om högsta antal våningar utgår.

Detaljplanen tas fram utifrån plan- och bygglagen (2010:900). Det finns inget i lagstiftningen som ställer särskilda krav på att sol- och skuggutredning ska genomföras. En höjning av byggnadshöjden med 1 meter bedöms ge ringa konsekvenser för skuggbilden inom kvarteret och av denna anledning har ingen skuggstudie gjorts.

FASTIGHETSÄGARE B:S YTTRANDE

Min fastighet gränsar till den som detaljplanen gäller. Det gör även mina 2 grannars fastigheter, men de har inte fått någon information från kommunen. Varför? Detaljplanen ska ändras från 3 till 4 våningar, vilket påverkar värdet av min fastighet. Bockgränden består av en enda huslänga från mitten av 1800-talet om 1,5 plan. Våra fastigheter har tillträde dels från framsidan och dels från baksidan. Trädgårdarna på baksidan kommer att skuggas av en hög fastighet och utsikten begränsas på ett omfattande sätt. Insynen till min trädgård gör att det blir högst otrevligt att vistas där. Fastigheten är redan idag väldigt skuggad och en 4-våningsfastighet intill skulle förvärpa detta betydligt. Det möjliga försäljningsvärdet kommer att minska med icke oväsentlig summa.

KOMMENTAR TILL

FASTIGHETSÄGARE B:S SYNPUNKTER

Utskick har gjorts bland annat utifrån fastighetsägarförteckningen som upprättats i samband med planarbetet. Utskick har gjorts till samtliga ägare till fastigheter som angränsar planområdet.

Gällande detaljplan medger redan en byggrätt på den aktuella fastigheten. Fastigheten kan alltså redan idag bebyggas utifrån gällande detaljplan. Ändringen av detaljplanen innebär endast att byggnadshöjden justeras från 13 till 14 meter och att bestämmelse om högsta antal våningar utgår. För byggnadens skuggverkan är endast byggnadshöjden av relevans. En höjning av byggnadshöjden med 1 meter bedöms ge ringa konsekvenser för skuggbilden inom kvarteret.

ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET

Inga ändringar har gjorts i planförslaget.

