

ÄNDRING AV DETALJPLAN
STADSPLAN A152

FÖR FASTIGHETEN
HÖGALID 63

TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT

Nina Schwab

PLANHANDLINGAR

Planbeskrivning

Plankarta

Denna samrådsredogörelse

Ursprungliga handlingar Stadsplan A152

PLANFÖRFARANDE

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

INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

GENOMFÖRANDE AV SAMRÅDET	4
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER PÅ PLANHANDLINGARNA	4
STÄLLNINGSTAGANDE	5
MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK	6
LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE	6
KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN	8
TEKNISKA SERVICENÄMNDENS YTTRANDE	8
RÄDDNINGSTJÄNSTENS YTTRANDE	8
SAKÄGARE OCH ÖVRIGA	10
WEUM GAS AB	10
HÖGALIDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGENS YTTRANDE	10
ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET	12

GENOMFÖRANDE AV SAMRÅDET

Ändring av detaljplan för Högalid 63, Trelleborgs kommun, DP 274 har varit föremål för samråd under tiden 2020-10-19 till 2020-11-15. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Trelleborgs kommun, Stadsbiblioteket, biblioteken i Anderslöv och Gislöv samt på kommunens hemsida. Inget samrådsmöte hölls.

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. 12 yttranden har inkommit, varav 7 utan synpunkter.

INKOMNA YTTRANDE UTAN SYNPNKTER

- Socialnämnden, Trelleborgs kommun
- Hyresgästföreningen södra Skåne
- Lantmäteriet
- Kommunstyrelsen, Trelleborgs kommun
- Postnord
- Trafikverket
- E.ON. Energidistribution AB

INKOMNA YTTRANDE MED SYNPNKTER

- Länsstyrelsen Skåne
- Tekniska servicenämnden, Trelleborgs kommun
- Räddningstjänsten, Trelleborgs kommun
- Högalids Samfällighetsförening
- Weum Gas

KVARSTÅENDE SYNPNKTER 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

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

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

En sakägare bedöms ha kvarstående synpunkter. Inga 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

LÄNSSTYRELSENS FORMELLA SYNPUNKTER

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Enligt planhandling redogörs för att skyfallskartering som kommunen utfört så bedöms inte planområdet innehålla några större risker för översvämning. Länsstyrelsen saknar redogörelse i planbeskrivning för vad några större risker innebär och en grafisk hänvisning till planområdet skyfallskartering.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Redovisning saknas av hur planförslaget kan komma att påverka miljökvalitetsnormerna för vatten samt påverkan på vattenskyddsområde. I det fortsatta planarbetet förutsätts därför att detta redovisas.

HÄLSA OCH SÄKERHET - MARKFÖRORENINGAR

Planförslag redogör för behov av rivning av existerande förskolebyggnad i planområdets östra del. Länsstyrelsen konstaterar att redovisning saknas för när byggnaden uppfördes. Finns det eller har det funnits byggnader inom planområdet som antingen är uppförda, renoverade eller omfogade mellan år 1953-1973 så föreligger risk att PCB förekommer i mark. Detta behöver tas hänsyn till i den historiska genomgången av området och i eventuella provtagningar av mark särskilt då ändamålet möjliggör förskola. Även om PCB sedan dess har avlägsnats från byggnaderna (i enlighet med PCB-förordningen) kan det ha spridits till fasadnära mark. Länsstyrelsen menar att kommande planhandlingar behöver kompletteras med uppgifter om hur kommunen bedömer risken för PCB i mark samt om kommunen bedömer att det finns behov av avhjälpandeåtgärder för att göra marken lämplig.

BEDÖMNING

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande miljökvalitetsnormer för vatten, risk för översvämning, hälsa och säkerhet - markföroreningar enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

KOMMENTAR

Planhandlingarna har kompletterats med en tydligare redogörelse för översvämningsrisk och en karta från den skyfallskartering som

kommunen har utfört.

Planhandlingarna har även kompletterats med miljö kvalitetsnormer för vatten och påverkan på vattenskyddsområde.

Angående markföroreningar (PCB) har planhandlingarna kompletterats med att området byggdes ut efter antagande av gällande DP 1975. Byggnaden tillkom efter 1973 - därmed ska PCB inte förekomma i marken. Dock har provtagningar inom angränsande fastigheter visat på PCB - vilket kan tyda på att det kan finnas även inom fastighet Högalid 63. Därmed har en miljöteknisk markundersökning gjorts för att undersöka markmiljön. Undersökningen visar på påträffade markföroreningar (dock ingen PCB) under den asfalterade parkeringsytan i den nordvästra delen av fastigheten. Planhandlingarna har kompletterats med resultat från utredningen och åtgärder.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

TEKNISKA SERVICENÄMNDENS YTTRANDE

SAMMANFATTNING

Ändringen av detaljplan syftar till att möjliggöra en högre byggnadshöjd, att tillåta utfart mot Högalidsvägen samt att även möjliggöra för byggnation i den västra delen av fastigheten.

Synpunkter på planhandlingarna:

- Då planförändringen kan innebära högre andel hårdgjord yta, vill TSN uppmuntra till lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten.
- Planhandlingarna bör kompletteras med en beskrivning av hur och var hämtning och lämning av barnen avses ske.

KOMMENTAR

Planhandlingarna kompletteras med att exploatören uppmuntras till lokalt omhändertagande av dagvatten.

Planhandlingarna kompletteras med redogörelse för situationen kring hämtning/lämning vid förskolan. Exakt hur parkering och lämning/hämtning av barn vid förskolan ska anordnas regleras inte i detaljplanen. Parkeringsyta kommer sannolikt vara kvar på samma plats som i dagsläget - i den nordvästra delen av planområdet. I de skisser som exploatören tagit fram redogörs för en möjlig lösning för hämtning/lämning, denna skiss bifogas i handlingarna.

RÄDDNINGSTJÄNSTENS YTTRANDE

TILLGÅNG TILL BRANDVATTEN

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i Vatten- och avloppverksförningens råd, VAV P83 och VAV P76. Alternativt tillämpas VAV P114 om denna finns publicerad.

Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter.

INSATSTID

Räddningstjänstens insatstid understiger 10 minuter.

RISKHÄNSYN

Inga särskilda risker har identifierats.

KOMMENTAR

Planhandlingarna har kompletterats med att brandvattenförsörjning ska anordnas inom området.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

WEUM GAS AB

Weum Gas AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom planområdet har Weum Gas en distributionsledning och servisledning för natur- och biogas, se bilagd karta. Gasledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd. Då planbestämmelserna ska ändras inom planområdet och mark som tidigare inte fått bebyggas dvs prickad mark ska utgå, vill vi att detaljplanen kompletteras med ett u-område för gasledningarna. Vi önskar att u-området är 4 meter brett med ledningen som mittlinje inom kvartersmark.

Vi önskar även att planbeskrivningens avsnitt "Teknisk infrastruktur" kompletteras med att det finns gasledningar inom planområdet.

Weum Gas förutsätter att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen. Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen.

KOMMENTAR

Efter diskussion med Weum Gas har beslut tagits att ledningen kommer skyddas genom avtal, därmed kommer inte ett u-område ritas ut i plankartan.

Avsnittet "Teknisk infrastruktur" i planhandlingarna kompletteras med information om gasledningar.

Kostnader för eventuell flytt av ledningar inom planområdet får diskuteras vidare mellan ledningsägare och exploitör/fastighetsägare.

HÖGALIDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING YTTRANDE

1. Vad vi kan utläsa av detaljplanen så ingår även den asfalterade "gångbanan" öster om nuvarande förskola. Boende i Samfälligheten har problem med mycket "gång och cykeltrafik" från Högalidsområdet och detta har tyvärr medfört en hel del skadegörelse på egendom - på Högalids Mittgränd. Eftersom det är nedförsbacke från Högalidsområdet får cyklisterna hög fart - trots att vi placerat ut "fartdämpare". Det finns många barn i vårt område som cyklar/leker i gränderna. Vi äskar att den asfalterade gångbanan från Högalidsområdet stängs för att slippa genomfart via Högalids Mittgränd.

2. Var kommer parkeringsplatsen att placeras?

3. Vid rivning av nuvarande byggnad och vid uppförandet av den nya förskolan vill vi inom Högalids Samfällighetsförening inte att Högalids Yttergränd skall användas för diverse fordon. Detta gäller även när förskolan tas i bruk. Vårt område är privat!

KOMMENTAR

1. Gångbanan inom planområdets östra del är en betydande passage för boende och besökare i och kring området. Kommunen har i dagsläget inga planer på att stänga av denna gångbana. Planen är att en privat aktör ska äga marken och driva förskolan - därmed även äga passagen bakom.

2. Parkeringsplats för förskolan kommer med all sannolikhet vara ungefär på samma plats som i dagsläget - i den nordvästra delen av planområdet. Dock är detta inte reglerat i detaljplanen utan det fastställs i bygglovsskedet.

3. Eventuell uppställningsplats för fordon associerade med rivning/byggnation av förskolan kan inte regleras i detaljplan. Exakt placering eller storlek av parkeringsyta för förskolan regleras inte i detaljplanen - detta fastställs i bygglovsskedet.

ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET

Följande ändringar har gjorts i planförslaget:

- Planhandlingarna har kompletterats med en tydligare redogörelse för översvämningsrisk och en karta från den skyfallskartering som kommunen har utfört.
- Planhandlingarna har kompletterats med miljökvalitetsnormer för vatten och påverkan på vattenskyddsområde.
- Planhandlingarna har kompletterats med en miljöteknisk markundersökning. Resultat och föreslagna åtgärder presenteras. En planbestämmelse angående ändrad lovplikt har tillförts.
- Planhandlingarna har kompletterats med en tydliggöring kring parkeringssituationen.
- Planhandlingarna har kompletterats med information angående brandvattenförsörjning.
- Planhandlingarna har kompletterats med ett förtydligande av gasledningar.
- En egenskapsbestämmelse angående största byggnadsarea har tillförts.

