

DETALJPLAN -  
ÄNDRING FÖR DEL AV STADSPLAN FÖR  
TRELLEBORGS STAD (A0) FÖR FASTIGHETEN  
**HJORTEN 14**  
TRELLEBORGS KOMMUN



## PLANARKITEKT

Oskar Anselmsson

## PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

## 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 standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Processen ser ut så här:



# INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG	5
DETALJPLANENS SYFTE	5
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	6
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	6
ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET	6
 GENOMFÖRANDE	 7
ORGANISTATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	7
TEKNISK INFRASTRUKTUR	7
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	7
FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	 10
BAKGRUND	10
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	10
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	10
STAD OCH SAMHÄLLE	11
HÄLSA OCH SÄKERHET	13
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	13
UNDERLAG TILL PLANARBETET	14







# PLANFÖRSLAG

## DETALJPLANENS SYFTE

Ändring av detaljplan syftar till att möjliggöra en bebyggelse i upp till fyra våningar och ta bort planbestämmelse i gällande stadsplan för Trelleborgs stad (A0) om maximalt tre våningar för fastigheten. Bebyggelsens höjd regleras endast med en planbestämmelse om en byggnadshöjd på 14 meter.

## STADSBYGGNADSFÖRSLAGET

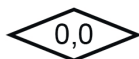
Genom att ge möjlighet att bebygga fastigheten på ett mer stadsmässigt sätt innebär det att kvarteret som helhet kan byggas färdigt. Planförslaget bidrar till att ge en kontinuitet och utvidning av stadskärnan.

Gällande stadsplans volymer och byggrätt bibehålls i huvudsak med en byggnadshöjd om 14 meter, detta motsvarar fyra våningar med dagens byggande. Vilket är en mindre justering av den ursprungliga planbestämmelsen om en byggnadshöjd på 13 meter. Detta för att ge möjlighet till en generösare rumshöjd i bebyggelsens bottenvåning vilket kan ge bättre förutsättningar för etablering av centrumverksamheter.

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B<sub>1</sub>** Bostäder. Även annan användning är tillåten om det provas lämpligt i bygglov. Bestämmelsen är densamma som i gällande stadsplan A0.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter. Syftet är att i huvudsak bibehålla samma volym och byggrätt som gällande detaljplan, stadsplan A0, men med en planbestämmelse som är vedertagen idag. Inom denna volym ryms det med dagens byggande fyra våningar. Därför tas gällande planbestämmelse om tre våningar bort. Justering av den ursprungliga planbestämmelsen om en byggnadshöjd på 13 meter till 14 meter för att ge möjlighet till en generösare rumshöjd i bebyggelsens bottenvåning vilket kan ge bättre förutsättningar för etablering av centrumverksamheter. Se ursprunglig planbestämmelse i informationsruta nedan.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

**Genomförandetid** Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

## ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET

**Cykelparkering** Cykelparkering ordnas enligt kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm. Kommunen prioriterar rörelser med cykel och attraktiv cykelparkering är en viktig förutsättning. Syftet är att cykelparkeringen genom sin kvalitet och attraktiva utförande ska bidra till att cykeln blir det självklara förstahandsvalet vid val av transportmedel. Det finns olika möjligheter inom fastigheten att lösa parkering för cykel.

**Bilparkering** Bilparkering ordnas enligt kommunens parkeringsnorm. Goda möjligheter för samutnyttjande av parkeringsplatser för bil finns då det inom fastigheten och i dess närhet redan idag finns en funktionsblandning. Det finns olika möjligheter att lösa parkering för bil.

**INFORMATION - HÖJDBESTÄMMELSE STADSPLAN (A0)**  
Inom planområdet kommer planbestämmelse ur stadsplan för Trelleborgs stad (A0) ersättas med reglering av byggnadshöjd, se ovan. Höjdbestämmelse från stadsplan: 1:o Byggnad får icke uppföras till större höjd än 13,0 meter till skärningen emellan fasadliv och takfall räknat från markens medelnivå invid byggnaden, och får icke innehålla flera än tre (3) våningar, källare och vind ej medräknade. Om källares höjd över omgivande markens medelhöjd överstiger 1,5 meter, räknas källaren som våning.

# GENOMFÖRANDE

## ORGANISTATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas under första kvartalet 2020.

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

## TEKNISK INFRASTRUKTUR

### *DAGVATTEN*

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Fastigheten är ansluten till befintliga dagvattenledningar. Marken består idag delvis av genomsläppliga ytor då gällande stadsplans byggrätt inte utnyttjats fullt ut.

### *VA*

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

### *EL OCH ENERGI*

I Östergatan löper ledningar för fjärrvärme, gas och el. Planområdet bör kunna kopplas på befintligt nät.

### *AVFALLSHANTERING*

Avfall och återvinning ska tas om hand enligt kommunens avfallsplan. Hämtning kan ske från Borggatan eller Östergatan. Nya avfallsutrymmen kan lokaliseras i ny byggnad eller på innergård.

## EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### *PLANEKONOMI*

Framtagandet av detaljplanen bekostas av planbeställaren.

### *EXPLOATERINGSAVTAL*

Preliminärt behövs inget exploateringsavtal då detaljplanen endast hanterar en mindre ändring av detaljplan på privat kvartersmark där planbeställaren också är fastighetsägaren. Preliminärt behövs inga åtgärder på allmän platsmark.

Behovet om exploateringsavtal specificeras inför granskning av detaljplanen.

## FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### *FASTIGHETSBILDNING*

Planområdet berör fastigheten Hjorten 14 som ägs av Norama Trivselborgen AB. Preliminärt är ingen ändring av fastigheten aktuell. Detaljplanen hindrar inte att ny fastighetsbildning kan ske.

### *SERVITUT OCH RÄTTIGHETER*

Inga kända rättigheter eller gällande servitut belastar fastigheten Hjorten 14.





OVAN: Flygbild över kvartet Hjorten sedd från sydväst, från 2006

TILL HÖGER: Östergatan, vy österut

NEDAN: Befintlig grönska mitt på fastigheten, bild tagen från Östergatan.

NEDAN TILL HÖGER: Borggatan, vy mot söder. Befintlig byggnad med vandrarhem och parkeringsplatser.



# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

## BAKGRUND

### *POLITISKA BESLUT*

Detaljpaneläggningen är initierad av fastighetsägaren genom en begäran om planbesked 2018-10-04. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-02-05 om att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen om pröva ärendet i en ändring av detaljplan för fastigheten Hjorten 14. Detaljplanen tas fram med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Det är Samhällsbyggnadsnämnden som fattar beslut om samråd, granskning och antagande.

### *PLANDATA*

Området ligger i direkt anslutning till de mest centrala delarna av Trelleborg. Centralstationen ligger ca 500 meter väster om planområdet. Fastigheten Hjorten 14 ägs av Norama Trivselborgen AB. Planområdet omfattar hela fastigheten Hjorten 14 och utgörs av en yta om cirka 4700 m<sup>2</sup>. Inom fastighetens östra del finns idag en byggnad i en till två våningar. Den lägre byggnaden står idag tom, tidigare ABF och tvåvåningsbyggnaden innehåller ett vandrarhem. Västra delen består av en markparkering och en kontorsbyggnad i fem våningar.

## BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Ändringen av detaljplan bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap Miljöbalken.

## RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Området omfattas av riksintresse för kustzon. Planläggningen bedöms inte påverka riksintresset negativt då förtätning sker inom tätorten och inte påverkar möjligheten att röra sig längs kusten. Planområdet berörs inte heller av strandskydd.

## STAD OCH SAMHÄLLE

### *PLATSENS HISTORIK*

Sträckningen av Östergatan och Östra förstadsgatan härstammar från medeltiden som in- och utfartsväg till och från staden.

### *KULTURMILJÖ*

Närliggande Skyttsgården var från 1890-talet fram till 1930-talet stadens lasarett. Kockska huset, mitt emot planområdet, är uppfört under andra halvan av 1700-talet som ett handelshus, numera Kulturskolans lokaler.

Ny bebyggelse inom planområdet bör gällande arkitektur, gestaltning och volym ha ett respektfullt förhållningssätt till den befintliga bebyggelsen och det historiska sammanhanget. Bebyggelsen inom planområdet är uppförd någon gång under 1970-talet.

Inom planområdet finns inga kända fornminnen. Anmälningsplikten rörande fornlämningar gäller. Framkommer fornlämningar vid markarbeten ska dessa i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

### *STADSSTRUKTUR OCH LANDSKAPSBILD*

Planområdet ligger i skarven mellan stadskärnans kvarterstad och förstadens mer friliggande bebyggelsestruktur. Ändringen av detaljplanen innebär att fastigheten kan bebyggas på ett mer stadsmässigt sätt och att kvarteret som helhet byggs färdigt vilket kan ses som en av intentionerna i stadsplanen A0 genomförs vilket kan ge ett nytt kulturhistoriskt värde.

### *NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN*

Söder om planområdet löper en trädallé som bör beaktas vid nybyggnation inom planområdet. Trädallén löper längs Östergatan mellan Johan Kocksgatan och Glasbruksgatan. Inom fastigheten på grönyta väster om befintlig bebyggelse finns ett större träd som har ett estetiskt och biologiskt värde för platsen. I nordöstra delen av fastigheten i gränsen mot fastigheten Hjorten 15 finns en äldre trädrad som kan innefattas av biotopskydd allé.

### *TILLGÄNGLIGHET*

Planområdet är redan bebyggt. Marken är i huvudsak plan med en viss lutning från norr mot söder och Östergatan. Detaljplanen ger incitament till att uppföra en stadsmässig bebyggelse. Om så blir fallet så kan den mentala tillgängligheten öka till denna del av staden och om området kan bli till en del av stadskärnan.



#### *KOLLEKTIVTRAFIK*

Centralstationen ligger ca 500 meter väster om planområdet med hög turtäthet med tåg, region- och stadsbussar.

Östergatan trafikeras av två regionbussar med hållplats Snäckgränd cirka 200 meter öster om planområdet. Busslinjerna trafikerar Trelleborg C, Anderslöv och Klagstorp.

#### *GATUNÄT OCH TRAFIK*

Östergatan trafikeras av regionbussar och innehåller förutom körbana även gångbanor på bägge sidor av gatan samt en norrförlagd dubbelriktad cykelbana. Borggatan innehåller körbana, kantstensparkering och gångbanor på bägge sidor av gatan.

#### *PARKERING*

Parkering ska anordas enligt kommunens parkeringsnorm.

På fastighetens västra delar finns idag en större markparkering. Norr om befintligt vandrarhem finns en mindre markparkering. Kantstensparkering finns idag längs Borggatan. I anslutning till planområdet, på en fastighet söder om Östergatan finns en befintlig markparkering.

Goda möjligheter för samutnyttjande av parkeringsplatser för bil finns då det inom fastigheten och i dess närhet redan idag finns en funktionsblandning. Det finns olika möjligheter att vid ett genomförande av detaljplanen lösa parkering för cykel och bil på olika sätt. Parkeringsbehov och uppfyllande av kommunens gällande parkeringsnorm säkerställs i efterföljande bygglovsprocess.

#### *SAMHÄLLSSERVICE*

Offentlig service finns på Kulturskolan som ligger i direkt anslutning till planområdet. Förskoleverksamhet finns på Månssonska villan längre västerut längs Östergatan, närhet finns också till Gertrudgårdens förskola.

Utbudet av kommersiell service finns nära då planområdet endast ligger fyra kvarter öster om Algatans mest centrala delar.

#### *BARNPERSPEKTIV*

Detaljplanen innebär en förtätning i stadens centrala delar med en närhet till stadens samhällsservice, som förskolor, skolor och butiker, och till många av stadens offentliga platser.



## HÄLSA OCH SÄKERHET

### *RISKER OCH STÖRNINGAR*

Planförslaget innebär en ändring av detaljplan som syftar till att endast pröva lämpligheten att justera tillåten byggnadshöjd samt att släcka ut våningsantalet i gällande stadsplan A0. Det innebär att markanvändningen i gällande detaljplan kvarstår och att en ny bedömningen kring markens lämplighet gällande störning och risk inte kommer att göras.

### *LUFTKVALITET*

Planförslaget med ändring av detaljplan bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

### *VATTENKVALITET*

Planförslaget med ändring av detaljplan bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer för vatten överskrids.

## TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

### *MARKBESKAFFENHET*

Ingen geoteknisk undersökning är genomförd inom planområdet.

I DP 146 för fastigheten Skarpskytten, som angränsar till aktuellt planområde, finns en framtagna geoteknisk utredning. Utredningen pekar på att marken i området består av fyllning av lermorän på friktionsjord och att grundläggningsförhållandena inom området är goda då undergrunden består av fast lermorän.

### *TEKNISK INFRASTRUKTUR*

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten. Fastigheten är ansluten till befintliga VA-ledningar.

I Östergatan löper ledningar för fjärrvärme, gas och el.

## UNDERLAG TILL PLANARBETET

### *ÖVERSIKTSPLAN*

Planförslaget följer fördjupad översiktsplan Trelleborgs stad 2025. Den anger markanvändningen till befintlig blandad bebyggelse. Planförslaget följer också en av de övergripande målstrategierna i översiktsplanen genom att bygga tät blandstad nära befintlig service, infrastruktur och kollektivtrafik.

### *GÄLLANDE DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER*

Gällande detaljplan, stadsplan A0, från 1920 möjliggör för bostäder eller annan användning som prövas lämpligt i bygglov. Bebyggelse får uppföras i tre våningar och till en byggnadshöjd om 13 meter.

### *KOMMUNALA STYRDOKUMENT*

Förutom den fördjupade översiktsplanen ligger följande kommunala styrdokument till grund för planförslaget:

- » *Bostadsförsörjningsprogram*
- » *Trafikstrategi*
- » *Parkeringsstrategi*
- » *Dagvattenpolicy*
- » *Avfallsplan*

### *MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER*

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen.

- Oskar Anselmsson, planarkitekt
- Gunnar Göransson, planarkitekt

