

DETALJPLAN FÖR
STUCKATÖREN 1 M.FL.
TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARBETET

PLANARKITEKT

Oskar Anselmsson

PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

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	8
ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET	8
 GENOMFÖRANDE	 11
ORGANISTATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
TEKNISK INFRASTRUKTUR	11
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	13
FASTIGHETSÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	13
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	 14
BAKGRUND	14
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	14
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	14
STAD OCH SAMHÄLLE	14
HÄLSA OCH SÄKERHET	19
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	23
UNDERLAG TILL PLANARBETET	23



PLANFÖRSLAG

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att förtäta och skapa förutsättningar för en blandad bebyggelse genom att möjliggöra för bostäder och centrumverksamhet. Syftet är även att förstärka gaturummet mot Engelbrektsgatan och Hovslagaregatan med en stadsmässig bebyggelse med entréer mot gatorna och med möjlighet till framtida centrumverksamhet mot Engelbrektsgatan.

STADSBYGGNADSFÖRSLAGET

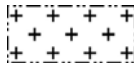
Att ta vara på ytorna som finns och möjliggöra för en mer stadsmässig entré till Trelleborg österifrån är en av de övergripande stadsbyggnadsprinciperna. En annan princip är att genom bebyggelsens placering möjliggöra för en inbjudande entré till området och vidare söderut till Stuckatörsparken.

Utgångspunkten i förslaget är närområdets befintliga bebyggelsestruktur med långsmala byggnader men i en förtätad men mänsklig skala i fyra våningar. Förslaget möjliggör för flerbostadshus eller radhus mot Hovslagaregatan. Radhusen kan ge intressant blandning av skala och en boendeform som kompletterar befintlig bebyggelse i närområdet.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- BC** Bostäder och centrum. Syftet är att möjliggöra för en blandning av bostäder och verksamheter. Detaljplanen medger byggrätt för cirka 7000 kvadratmeter bruttoarea av dessa ändamål om byggrätten nyttjas fullt ut.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



Marken får inte förses med byggnad förutom med uthus i högst en våning. Uthus får utgöra max 10% av total gårdsyta. Mindre utskjutande byggnadsdelar tillåts. Ej parkering, parkeringsplats för rörelsehindrad undantaget. Syftet är att reglera djupet på huvudbyggnadernas byggrätter, för att på så vis säkerställa innergårdarnas mått. På innergårdarna tillåts inte parkering med bil, med syftet att istället lösa bilparkering på befintliga parkeringsplatser och därmed säkerställa innergårdarnas vistelsekvaliteter. En mindre andel får utgöras av uthus som kan fungera som komplement för bostäderna exempelvis avfallshantering, förråd eller cykelparkering. Att tillåta mindre utskjutande byggnadsdelar syftar till att möjliggöra för balkonger och/eller loftgångar.



Marken får inte förses med byggnad. Mindre utskjutande byggnadsdelar tillåts. Syftet är att reglera en förgårdsmark mot allmän plats för att få plats med entréer, cykelparkering, uteplats eller liknande. Att tillåta mindre utskjutande byggnadsdelar syftar till att möjliggöra för balkonger och/eller loftgångar.

- IV** Högsta antal våningar. Våningsantalet regleras med romersk siffra. Syftet är att reglera bebyggelsens volymer. Bestämmelsen möjliggör för en flexibilitet i vilka bjälklagshöjder/invändiga rumshöjder. Inom planområdet varierar höjderna från 2-4 våningar.

- II-IV** Lägsta och högsta antal våningar. Syftet är att reglera bebyggelsens volymer samt att det mot Hovslagaregatan uppförs bebyggelse i minst två våningar för att till ett tydligare och tryggare gaturum.

- f₁** Sockelhöjd (ök bjälklag) max 0,8 meter från angränsande allmän plats. Syftet är att skapa en trygg gatumiljö i Engelbrekts- och Hovslagaregatan. Genom att reglera att första bostadsvåningen inte hamnar för högt upp i förhållande till gatan så bibehålls viss kontakt mellan gata och bostadsbebyggelsen som skapar en trygghetskänsla och viss social närvaro och kontroll.

- f₂** Balkonger får på våning 2 max sticka ut 1,5 meter utanför fasadliv mot allmän plats. Syftet är att reglera att upplevelsen av stadsrummet sker utifrån en mänsklig skala. När balkongen och andra byggnadsdelar på våning 2 kragar ut för långt från fasaden upplevs dessa ta över platsen och rummet därunder upplevs privat och utan större vistelsekvalitet.
- f₃** Huvudentré ska finnas mot allmän plats. Syftet är att skapa framsidor mot Engelbrekts- och Hovslagaregatan. Entréer skapar en viss aktivitet och känsla av stadsmässighet och trygghet.
- f₄** Minst två entréer ska finnas mot allmän plats. Syftet är att skapa framsidor mot Engelbrektsgatan. Entréer skapar en viss aktivitet och känsla av stadsmässighet och trygghet.
- f₅** I hörnläge mot Engelbrektsgatan/Hovslagaregatan ska bottenvåning uppföras med minst 3,0 meter mellan ovanliggande bjälklag och underliggande bottenplatta och ansluta till gatunivå mot allmän platsmark. Syftet är att bebyggelsen ska vara flexibel och förberedd för att kunna byggas om från bostad och bostadskomplement till centrumverksamhet när framtida förutsättningar för detta finns.
- f₆** Radhus får uppföras, förgårdsmark och parkeringsplats för radhus får finnas mot Hovslagaregatan. Vid uppförande av flerbostadshus ska detta placeras med max 1 meters förgårdsmark mot allmän plats och med husdjup om max 16 meter. Syftet är att möjliggöra för en flexibilitet i bebyggelsestrukturen. Bestämmelsen ger både möjlighet till att uppföras radhus i minst två plan med egen bilparkering och uteplats på sin fastighet eller att uppföra ett flerbostadshus i max 4 våningar som ska placeras i gräns mot gata och med ett husdjup om max 16 meter. Vid kombination av radhus och flerbostadshus gäller planbestämmelserna var för sig.
- f₇** Gavelbredd får vara max 13 meter.
Syftet med bestämmelsen är att den nya bebyggelsen ska vara anpassad efter den befintliga bebyggelsens karaktär och volym, dessa byggnader har ett husdjup och ett gavelmotiv på 13 meter.

- n₁ Marken ska möjliggöra ytor för hantering av skyfall. Syftet med planbestämmelsen är att tillskapa ytor för skyfall för att hantera översvämningsrisken inom planområdet och till omkringliggande områden utanför planområdet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid** Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
- Fastighetsindelning** Gällande tomtindelningsbestämmelser för fastigheterna Stuckatören 1 och Bildsnidaren 1 upphävs inom planområdet. Syftet med bestämmelsen är att kunna bilda nya fastigheter inom planområdet.
- a₁ Bygglov får inte ges för bostäder förrän markförorening åtgärdats. Syftet med bestämmelsen är att marken ska saneras från föroreningar innan den kan bebyggas med bostäder.

ÖVRIGA DELAR I FÖRSLAGET

- Cykelparkering** Cykelparkering ordnas enligt kommunens parkeringsstrategi och parkeringsnorm. Cykelparkering för boende och arbetare ordnas på kvartersmark, om möjligt i direkt anslutning till varje entré.
- Bilparkering** Bilparkering ordnas enligt kommunens parkeringsnorm. Parkering för besökare, boende och arbetare i området ska ordnas på kvartersmark.
- Hörnutbyggnad** I hörnlägena Engelbrektsgatan/Hovslagaregatan ska det finnas möjlighet till att bygga ut över fastighetsgräns i hörnutbyggnad mot allmän plats, från våning två och uppåt, fri höjd från gångbana på minst 4,5 meter. Detta för att skapa ett mer stadsmässigt möte med gatorna och byggnader med rätvinkliga hörn. Se illustration på nästa sida.



*ILLUSTRATION: Alternativ med flerbostadshus
i fyra våningar mot Hovslagaregatan*



*ILLUSTRATION: Alternativ med radhus
i två våningar mot Hovslagaregatan*



1



2



3



4



5

1. Vy mot väster, hörnläget Hovslagaregatan / Engelbrektsgatan. Till vänster i bild ligger fastigheten Bildsnidaren 1
2. Bebyggelse på Bildsnidaren 1, sett från södra delarna av Hovslagaregatan
3. Parkeringsyta på Bildsnidaren 1
4. Hovslagaregatan, vy mot norr
5. Parkering på Stuckatören 1

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas under andra kvartalet 2020.

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

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte öka andelen hårdgjord yta eftersom planområdet idag utgörs till största del av asfalterade parkeringsytor. Tyréns har tagit fram en rapport för dagvattenutredning för detaljplaneområdet (2020-01-17).

Fastigheten Bildsnidaren 1 avvattnas via kommunal dagvattenledning i Hovslagaregatan. Fastigheten Stuckatören 1 avvattnas via Trelleborgshems dagvattenledningsnät till kommunal dagvattenledning i Klövervallsgatan (f.d. Östra Ringvägen). Skicket på dagvattenledningsnätet inom Kvarteret Stuckatören är idag okänt. Statuskontroll av ledningsnätet bör utföras genom exempelvis filmning.

Planerad exploatering bedöms inte öka flödesbelastningen på varken det kommunala eller på Trelleborgshems dagvattenledningsnätet.

VA

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

EL OCH ENERGI

Den planerade bebyggelsen kan kopplas till befintligt nät för el och fjärrvärme. Inga nya tekniska anläggningar behövs.

AVFALLSHANTERING

Avfall samt återvinning ska tas om hand i enlighet med kommunens avfallsplan. Planförslaget är flexibelt utformat och flera tänkbara lösningar för avfall och återvinning är möjlig genom exempelvis integrerade miljörum i bostadshusen eller i fristående miljöhus. Hämtning sker förslagsvis från Hovslagaregatan.

LEDNINGSOMLÄGGNING

Inom planområdet finns befintliga ledningar för gas och kabel-tv. Ledningar löper parallellt med Engelbrektsgränd. Ledningar behöver flyttas. Ledningsflytt bekostas av exploatören.

MARKSANERING

En förutsättning för planens genomförande är att marken ska saneras.

I framtiden miljöteknisk markundersökning (Miljöfirman Konsult Sverige AB) konstateras föroreningar på fyra av sexton provpunkter, se kartbild nedan. Eftersom området delvis utgörs av fyllnadsmassor kan föroreningar finnas diffust i fyllnadsjorden. Utförd undersökning tyder på att jorden i området huvudsakligen ej är förorenad. Samtliga påvisade föroreningar fanns i fyllnadsmaterial i den övre delen av jordproven. Den underliggande naturliga jorden bedömdes som opåverkad av jordproven.

Miljöavdelningen, Trelleborgs kommun har fått in en anmälan om ovan nämnda markförorening. Då föroreningarna överskrider riktvärdena för känslig markanvändning krävs avhjälpande åtgärder för att området ska användas för bostadsändamål.

En planbestämmelse har lagts till i plankartan. a1 - Bygglov får inte ges för bostäder förrän markförorening åtgärdats. Syftet med bestämmelsen är att marken ska saneras från föroreningar innan den kan bebyggas med bostäder.



Resultat från nu utförd undersökning:

- Uppfyller KM
- Klassas som MKM
- Klassas som IFA

Högsta föroreningsklass i respektive punkt redovisas.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

Framtagande av detaljplanen bekostas av exploatören. Kostnaderna för flytt av ledningar bekostas av exploatören.

EXPLOATERINGSAVTAL

Detaljplanen hanterar endast privat kvartersmark där planbeställaren också är fastighetsägaren. Då det inte krävs någon utbyggnad av allmän plats krävs inget exploateringsavtal.

FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Planområdet berör delar av fastigheterna Stuckatören 1 och Bildsnidaren 1. Gällande tomtindelningsbestämmelser för Bildsnidaren 1287K-B:407 (1964) och Stuckatören 1287K-B:452 (1968) upphävs inom planområdet. Syftet med bestämmelsen är att kunna bilda nya fastigheter inom planområdet.

RÄTTIGHETER

Ett avtalsservitut som belastar Bildsnidaren 1, akt 12-IM2-67 /3005.1.

I övrigt finns inga kända servitut, ledningsrätter eller andra avtal inom planområdet.

ETAPPVIS UTBYGGNAD

Fastighetsägaren har initialt pekat ut att de första utbyggnadsetapperna är ut mot Engelbrektsgatan därefter kan byggrätten mot Hovslagaregatan byggas ut.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

POLITISKA BESLUT

Trelleborgshem ansökte den 14 december 2015 begäran om planbesked för detaljplan för flerbostadshus på delar av fastigheterna Bildsnidaren 1 och Stuckatören 1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2 maj 2016 att uppdra åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga fastigheterna i enlighet med förvaltningens skrivelse 2016-04-21.

PLANDATA

Planområdet ligger i de östra delarna av Trelleborg och omfattar ca 3300 kvadratmeter. Området avgränsas i norr av Engelbrektsgatan och delas upp i två planområden av Hovslagaregatan i övrigt avgränsas området av befintlig bebyggelse och parkering.

Marken inom området ägs av Trelleborgshem.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 3 § Miljöbalken. Ett genomförande medför heller inte några sådana miljöeffekter som avses i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:996) och kan därför inte heller medföra någon betydande miljöpåverkan.

RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Området ligger inom riksintresse för kustzonen, vilket inte bedöms påverkas. I övrigt berörs inga riksintressen. Planområdet berörs inte heller av strandskydd.

STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK

Under första halvan av 1900-talet begränsades Trelleborg stad av den dåvarande sträckningen av järnvägen, som även idag är synlig i stadsstrukturen. Under 1960- och 70-talen expanderade staden öster om järnvägen. Både villaområdena och flerbostadshusområden byggdes öster

om järnvägen. Bebyggelsen inom kvarteren Bildsnidaren och Stuckatören tillsammans med Fagerängen byggdes ut under miljonprogramsåren på 60- och 70-talet.

KULTURMILJÖ

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

Miljonprogrammets bebyggelsestruktur med öppna gröna storgårdskvarter är karaktäristiskt för dessa typer av områden. Bebyggelsen i närområdet har smala husdjup och nätta volymer. Planförslaget och det husdjup som är reglerat speglar den befintliga bebyggelsen, likaså att värna de gröna gårdsmiljöerna.

SOL- OCH SKUGGSTUDIER

Sol- och skuggstudierna visar på att planförslagets bebyggelsestruktur ger goda solförhållanden både för ny och befintlig bebyggelse. Studier redovisar båda förslagen mot Hovslagaregatan med flerbostadshus i fyra våningar eller radhus i två våningar. De lägre radhusen ger tydligt ett bättre solförhållanden på bostadsgården. Se sol- och skuggstudier på nästa uppslag.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

I anslutning till planområdet, längs Engelbrektsgatan finns uppväxta trädalléer som ger ett stort biologiskt och estetiskt värde till gatan. Dessa träd kommer att vara kvar. Planområdet utgörs till största del av hårdjorda parkeringsytor, dock finns gräsytor samt mindre låga busk- och trädplaneringar som kommer att försvinna vid ett genomförande av detaljplanen. I planområdets västraste del finns trädplantering med ett något större stamomfång som i möjligaste mån bör bevaras

Det finns förutsättningar för att iordningställa nya gröna bostadsgårdar då marken inte kommer att underbyggas med parkeringsgarage.

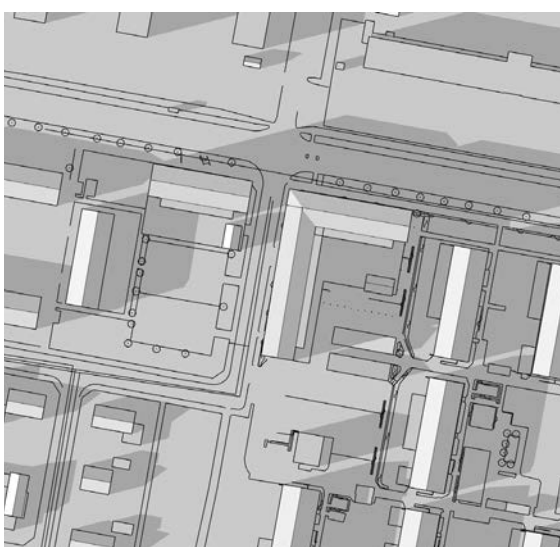
Söder om planområdet finns Stuckatörsparken som utgör en stor grön kvalitet i denna delen av staden.



Vårdagjämning (20 mars) kl 9.00



Vårdagjämning (20 mars) kl 12.00



Vårdagjämning (20 mars) kl 17.00



Midsommar (22 juni) kl 9.00



Midsommar (22 juni) kl 12.00



Midsommar (22 juni) kl 17.00

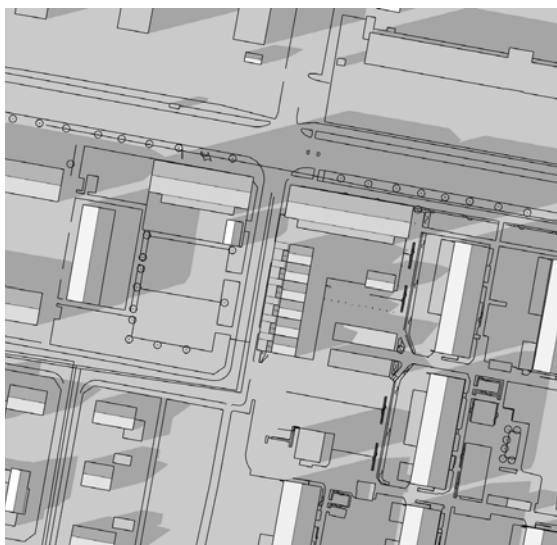
SOL- OCH SKUGGSTUDIE: Alternativ med flerbostadshus med 4 vån mot Hovslagaregatan.



Vårdagjämning (20 mars) kl 9.00



Vårdagjämning (20 mars) kl 12.00



Vårdagjämning (20 mars) kl 17.00



Midsommar (22 juni) kl 9.00



Midsommar (22 juni) kl 12.00



Midsommar (22 juni) kl 17.00

SOL- OCH SKUGGSTUDIE: Alternativ med radhus i 2 vån mot Hovslagaregatan.

TILLGÄNGLIGHET

Området är i huvudsak plant med små höjdskillnader, vilket skapar goda förutsättningar för en god, fysisk tillgänglighet.

Den befintliga bebyggelsestrukturen är inåtvänd med enkelsidiga entréer ut mot privata gårdsrum. Planförslaget möjliggör för ny bebyggelse och säkerställer att bostadsentéer vänds ut mot de omgivande gatorna. Det skapas då en större stadsmässighet och känsla av trygghet i närområdet och en inbjudande arkitektur kan leda till att den mentala tillgängligheten till området i stort kan öka.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Trelleborgs Centralstation ligger ca 2,5 km från planområdet.

Längs Engelbrektsgatan går stadsbusslinje 1, hållplats Sockevägen ligger i direkt anslutning till planområdet. Stadsbusslinje 1 trafikerar sträckan Fagerängen - Centralen - Albäckshallen med i snitt 4 avgångar i timmen.

Engelbrektsgatan, hållplats Östra Ringvägen trafikeras även av regionbusslinje 183, Trelleborg - Anderslöv, med 2 avgångar i timmen under högtrafik och en avgång i timmen under resten av dagen. Hållplatsen trafikeras också av regionbusslinje 184, Trelleborg - Ö Klagstorp - St Beddinge, som är en beställningslinje och endast körs om den förbeställs två timmar innan avgång.

Planförslaget möjliggör för nya bostäder med närhet såväl till stadsbuss, regionbuss och tåg. Vid ett genomförande av planförslaget förstärks på så vis resandeunderlaget för kollektivtrafiken.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Planområdet är väl uppkopplat till det befintliga gatunätet.

Engelbrektsgatan har både gång- och cykelväg. Du tar dig in till centrala Trelleborg på under 10 minuter med cykel och till fots på ca 25 minuter.

Hovslagaregatan är en lokalgata med endast körbana och gångbana samt kantstensparkering.

Gång- och cykelkopplingar finns söderut mot Stuckatörsparken och norrut mot skol- och idrottsområdena vid Pilevalls- och Köpingskolan.

PARKERING

Bilparkering ordnas enligt kommunens parkeringsnorm.

Idag finns det inom planområdet 94 st parkeringsplatser i mark- och garageparkering. Inom fastigheten Stuckatören, sydost om planområdet finns ytterligare 56 parkeringsplatser i mark- och garageparkering. Likaså

finns det ytterligare parkeringsplatser på fastigheten Bildsnidaren om ca 40 platser. Kanstensparkering är tillåten i Hovslagaregatan.

Inom planområdet kommer 10 parkeringsplatser att vara kvar när området är fullt utbyggt. I en första etapp kommer troligtvis 12 st garageplatser att finnas kvar. Detaljplanen tillåter parkeringsplats för rörelsehindrad inom de nya bostadsgårdarna.

En parkeringsutredning (Ramböll, 2019-09-02) visar på att befintlig parkering inom planområde inte har en full beläggning utan att det finns platser som idag inte nyttjas. Parkeringsutredningen visar också på att det i närområdet, inom rimliga gångavstånd, finns lediga parkeringsplatser som kan nyttjas för de nya och befintliga bostäderna.

SAMHÄLLSSERVICE

I närområdet finns flera förskolor, Pilevallsskolan, flera lekplatser, idrottsplaner, matbutiker samt vårdcentral i Fagerängen.

BARNPERSPEKTIV

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder med en närhet till stadens samhällsservice, som förskolor, skolor och butiker, och till många av stadens offentliga platser. Detaljplanen säkerställer dock inte tillgängligheten. Tillgängligheten är avgörande för barns fysiska aktivitet och möjlighet att ta del av staden, särskilt på ett självständigt vis. Beroende på hur stadens gator utformas och på vilket vis gående och cyklister prioriteras kan staden antingen bli en stödjande eller hindrande miljö för barns aktiva liv och rörelsefrihet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISKER OCH STÖRNINGAR

Planområdet omgärdas av bostadsbebyggelse. Planområdet bedöms inte påverkas av några risker eller störningar eller medföra det.

LUFTKVALITET

Planförslaget bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids.

VATTENKVALITET

Recipienten för det aktuella planområdet är hamnbassängen i Trelleborgs hamnområde, där dagvattnet leds via dagvattendammar i den östra, nybyggda delen av hamnen innan det når hamnbassängen.

Utförd miljöteknisk markundersökning (Miljöfirman) visar att påvisade

föroreningar är troligen relativt hårt bundna till jorden och lakar ej i någon större mängd till den underliggande jorden eller grundvattnet

Planförslaget bedöms sammantaget inte ha någon större påverkan på recipienten och därmed inte bidra till att miljökvalitetsnormer för vatten överskrids.

SKYFALL

I dagvattenrapport (Tyréns 2020-01-17) är en skyfallskartering utförd. Hovslagaregatan är områdets högsta markhöjd. Avvattnings av gatan sker både norrut mot Engelbrektsgatan och söderut. Det regnvatten som avrinner på den södra delen avrinner vidare västerut längs med Hovslagaregatan. Beräkningsresultatet i skyfallsmodellen visar att man inte ökar risken för marköversvämning till angränsande fastigheter eller norrut mot Engelbrektsgatan vid exploatering. Detta förutsätter att man möjliggör fördröjning av regnvatten som ställer sig i befintlig lågpunkt inom Stuckatören 1. För att minska risken för marköversvämning vid skyfall för planerade byggnader samt angränsande fastigheter har det i plankartan lagts till planbestämmelse n₁ - Marken ska möjliggöra ytor för hantering av skyfall. Syftet med planbestämmelsen är att tillskapa ytor för skyfall för att hantera översvämningsrisken inom planområdet och till omkringliggande områden utanför planområdet.

Planerade byggnader skyfallssäkras genom en lägsta golvhöjd med viss säkerhetsmarginal.

MARKFÖRORENINGAR

I framtiden miljöteknisk markundersökning (Miljöfirman Konsult Sverige AB) konstateras föroreningar på fyra av sexton provpunkter, se kartbild under rubriken Marksanering. Eftersom området delvis utgörs av fyllnadsmassor kan föroreningar finnas diffust i fyllnadsjorden. Utförd undersökning tyder på att jorden i området huvudsakligen ej är förorenad. Samtliga påvisade föroreningar fanns i fyllnadsmaterial i den övre delen av jordproven. Den underliggande naturliga jorden bedömdes som opåverkad av jordproven.

Miljöavdelningen, Trelleborgs kommun har fått in en anmälan om ovan nämnda markförorening. Då föroreningarna överskrider riktvärdena för känslig markanvändning krävs avhjälpande åtgärder för att området ska användas för bostadsändamål.

Bygglov får inte ges för bostäder förrän markförorening åtgärdats. Syftet med planbestämmelsen är att marken ska saneras från föroreningar innan den kan bebyggas med bostäder.

OMGIVNINGSBULLER

Detaljplanen förutsätter att förordning om trafikbuller vid bostadsbebyggelse ska tillämpas vid bygglovsprövning för bostäderna. Därför finns det inte någon planbestämmelse som hanterar bullerfrågorna på plankartan.

Nu gällande förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbebyggelse anger följande:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

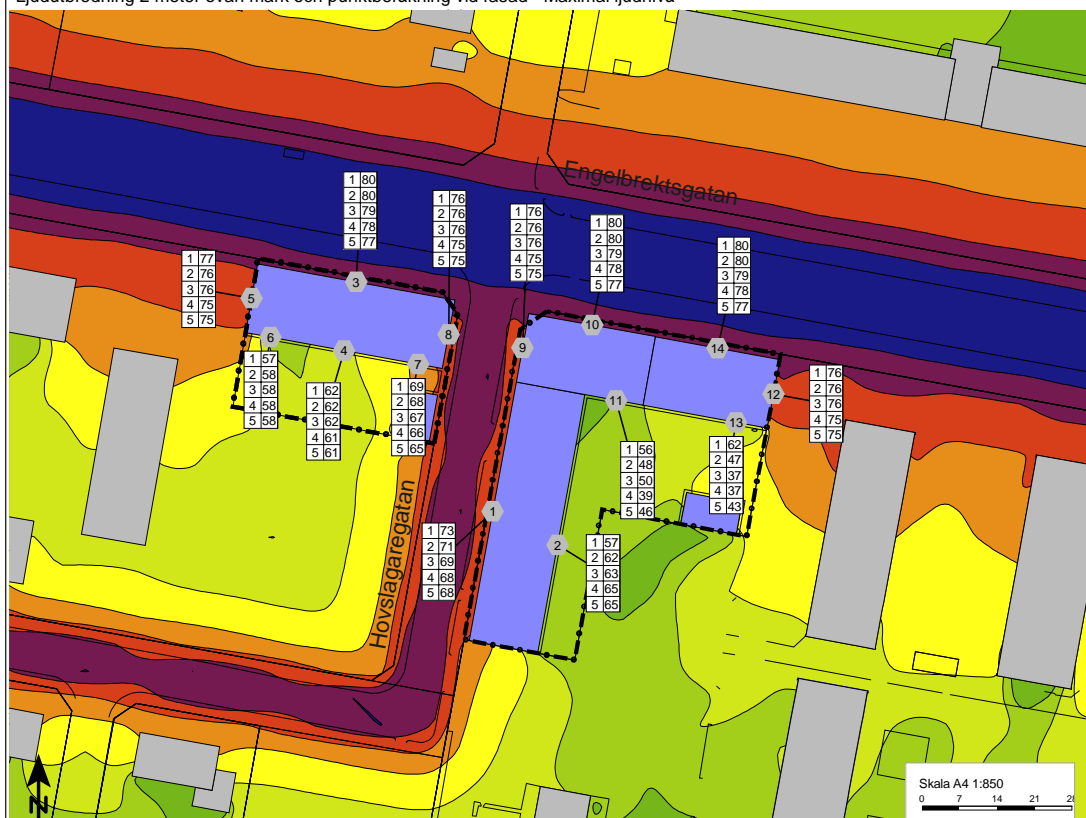
En övergripande bullerberäkningar har genomförts för planområdet. I framtagna bullerutredning (Ramböll 2019-06-24) konstateras att planområdet generellt har goda förutsättningar att uppfylla de riktvärden som finns för ny bostadsbebyggelse enligt trafikbullerförordningen. Vid samtliga bostadsfasader mot Engelbrektsgatan överskrids riktvärdena, dock bedöms planförslaget som helhet uppfylla riktvärdena om dessa lägenheter görs genomgående eller mindre än 35 kvadratmeter.

Gällande uteplats underskrider riktvärdena i stora delar av planområdena som inte vetter ut mot Engelbrektsgatan eller Hovslagaregatan och vid samtliga planerade bostäder bedöms det möjligt att uppföra en uteplats i anslutning till bostaden som uppfyller detta riktvärde. För bostadshus utmed Engelbrektsgatan och Hovslagaregatan gäller därmed att en uteplats bör finnas mot bostadsgård, söder respektive öster om bebyggelsen. Även riktvärdena för maximal ljudnivå vid uteplats underskrids i stora delar av planområdena som inte vetter ut mot Engelbrektsgatan eller Hovslagaregatan och det bedöms finnas möjlighet att uppföra en uteplats i anslutning till bostaden som uppfyller även detta riktvärde. Uteplatser som underskrider riktvärdena kan anordnas som gemensam på bostadsgårdarna.

Se bullerkartering på nästa sida.

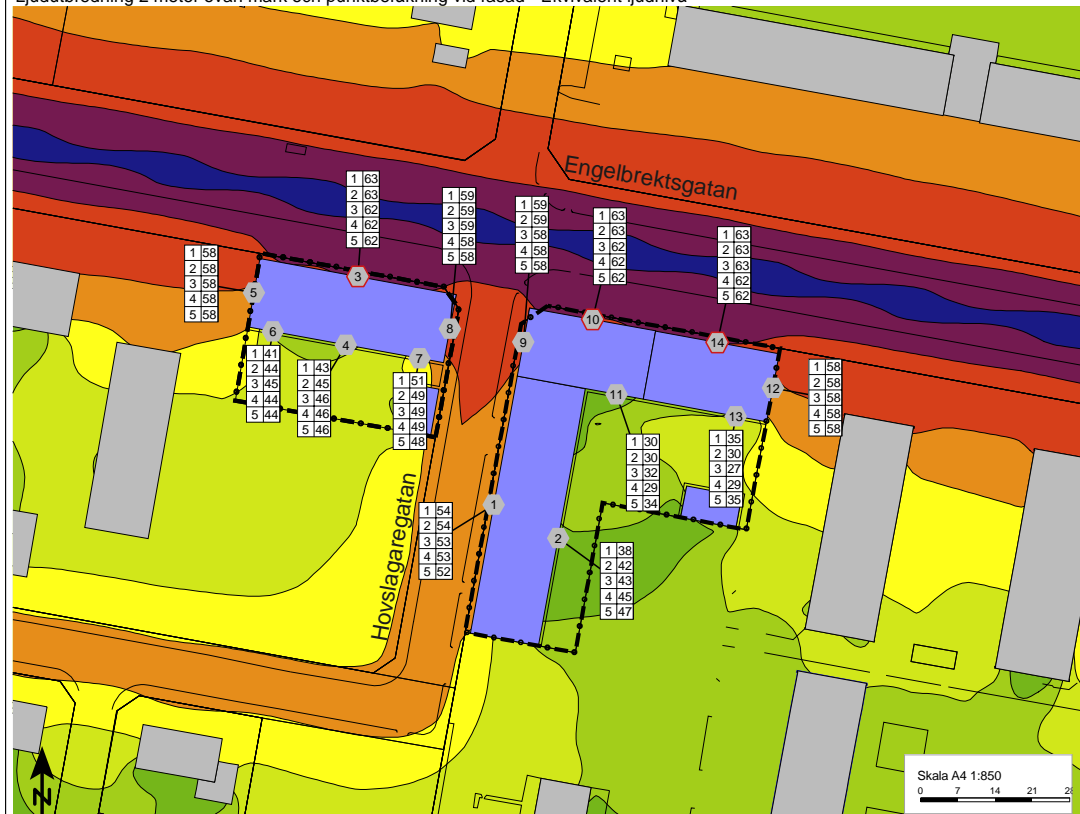
Vägtrafik, 2040

Ljudutbredning 2 meter ovan mark och punktberäkning vid fasad - Maximal ljudnivå



Vägtrafik, 2040

Ljudutbredning 2 meter ovan mark och punktberäkning vid fasad - Ekvivalent ljudnivå



TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKBESKAFFENHET

Berggrunden inom området utgörs av kalkberg. Jordlagren utgörs av matjord och sediment av sand och lermöran.

En översiktlig geoteknisk utredning (Geoexperten 2019-08-22) har gjorts som visar att byggnader kan grundläggas på sedvanligt sätt.

Uppmätta radonhalter ligger inom normariskmark så geokonstruktioner mot mark behöver uppföras radonskyddade.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Inom planområdet finns befintliga ledningar för gas och kabel-tv som behöver flyttas i samband med exploatering av området.

I Hovslagaregatan, mellan de två planområdena, löper ledningar för VA, fjärrvärme, el och gas.

UNDERLAG TILL PLANARBETET

ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

I Fördjupningen av Översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 är området utpekad som blandad bebyggelse. Blandad bebyggelse omfattar flertalet av stadens funktioner som exempelvis samtliga bostadstyper, närparker, gator och mindre torg, skolor/förskolor samt handel. Suckatörsparken, söder om planområdet är utpekad som en viktigt parkområde i denna del av Trelleborg. Parken, ska enligt översiktsplanen, kopplas ihop stadskärnan med gröna stråk.

GÄLLANDE DETALJPLANER OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER

För fastigheten Stuckatören 1 gäller stadsplan för kvarteret Åldermannen och Stuckatören som fastställdes 1968 och reglerar användningen till bostäder i två våningar. För fastigheten Stuckatören 1 gäller även tomtindelningsbestämmelse, 1287K-B:452, som anger att kvarteret Stuckatören endast får utgöras av en fastighet.

För fastigheten Bildsnidaren 1 gäller stadsplan för Österlidsområdet som fastställdes 1964 och reglerar användningen, inom aktuellt planområde, till garageändamål och allmän plats, gata. För fastigheten Bildsnidaren 1 gäller även tomtindelningsbestämmelse, 1287K-B:407, som anger att kvarteret Bildsnidaren endast får utgöras av en fastighet.

Gällande detaljplaner och tomtindelningsbestämmelser släcks ut genom denna detaljplan inom hela planområdet.

UTREDNINGAR

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget.

- » *Trafikbullerutredning , Ramböll, 2019-06-24*
- » *Dagvattenutredning, Tyréns, 2020-01-17*
- » *Översiktlig geoteknisk utredning, Geoexperten, 2019-08-22*
- » *Miljöteknisk markundersökning, Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2019-07-04*
- » *Parkeringsutredning, Ramböll, 2019-09-02*

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

- Oskar Anselmsson, planarkitekt
- Lina Jönsson, planarkitekt
- Natali Georgievski, exploateringsingenjör
- Jan-Åke Persson, projektledare
- Johan Pettersson, miljöingenjör

