

ÄNDRING AV DETALJPLAN
STADSPLAN A152

FÖR FASTIGHETEN
HÖGALID 63

TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT
Nina Schwab

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.

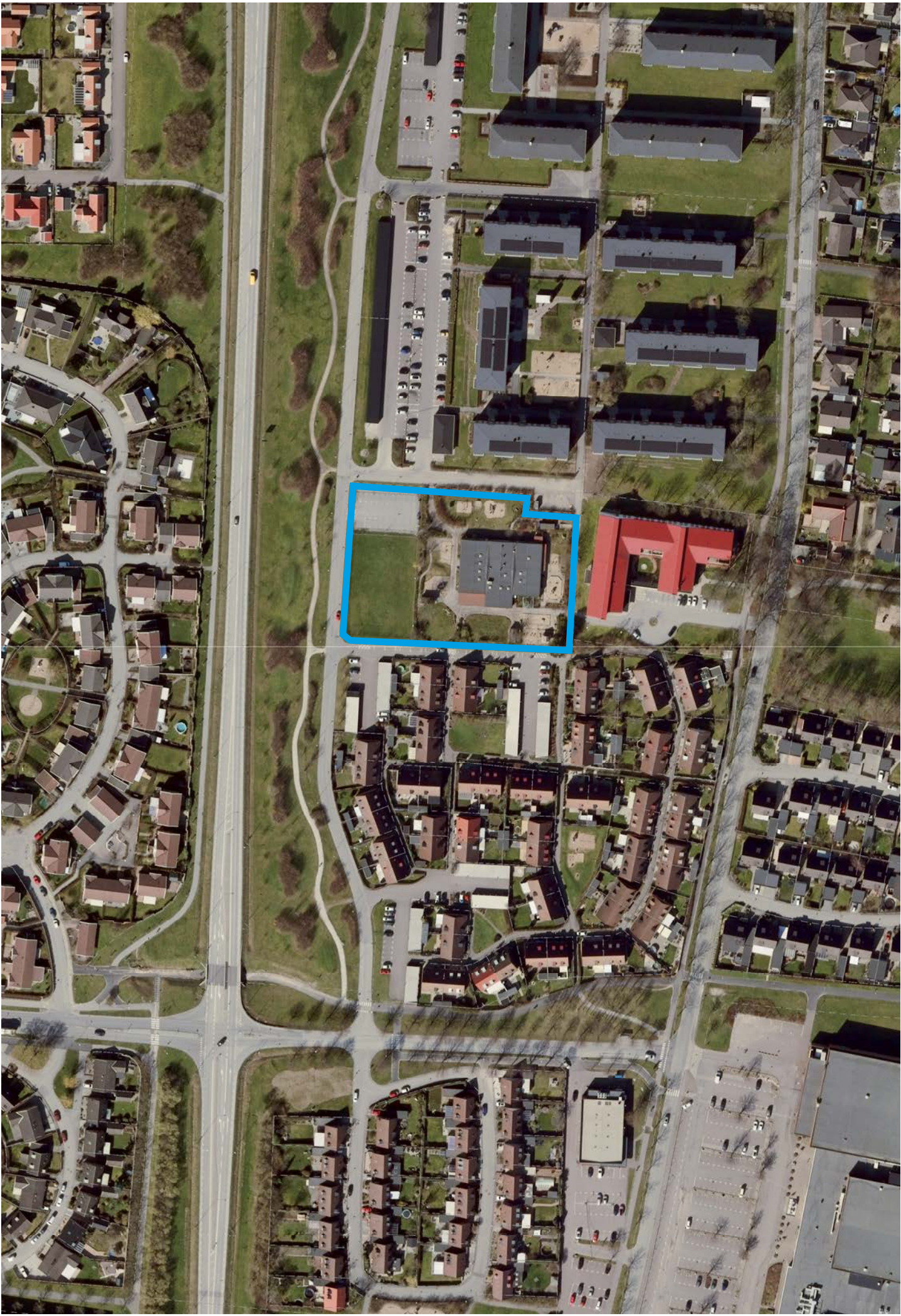
PLANFÖRFARANDE

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



INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG	5
ÄNDRINGENS SYFTE	5
INOM DENNA MARKERING <u>UTGÅR</u> FÖLJANDE BESTÄMMELSER	6
INOM DENNA MARKERING <u>ÄNDRAS</u> FÖLJANDE BESTÄMMELSER	6
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	6
 GENOMFÖRANDE	 7
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	7
TEKNISK INFRASTRUKTUR	7
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	7
FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	 10
BAKGRUND	10
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	10
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	10
STAD OCH SAMHÄLLE	11
HÄLSA OCH SÄKERHET	12
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	13
UNDERLAG TILL PLANARBETET	13



PLANBESKRIVNING

Läses tillsammans med Stadsplan A152 fastställd 1975.

ÄNDRINGENS SYFTE

Ändringen av detaljplan syftar till att möjliggöra en byggnadshöjd upp till 8,5 meter inom aktuellt område, därmed ändra byggnadshöjd från 4,5 meter till 8,5 meter. Ändringen syftar även till att ta bort planbestämmelse i gällande stadsplan A152 om förbud mot utfart mot Högalidsvägen inom aktuellt område. Ändringen syftar även till att möjliggöra för byggnation i den västra delen av fastigheten genom att ta bort planbestämmelse om prickmark inom markerat område.



Gällande Stadsplan A152. Det aktuella området är markerat med blått.

FÖREGÅENDE SIDA: Planområdet ligger
i norra delen av Trelleborg och omfattar cirka 7800 m².



INOM DENNA MARKERING UTGÅR FÖLJANDE BESTÄMMELSER:

1. Inom markerat område, fastigheten Högalid 63, kommer följande planbestämmelse ur stadsplan A152 utgå: *Utfartsförbud* - Utfart må inte anordnas över områdesgräns som jämväl betecknats med ofyllda cirklar.
2. Inom markerat område, fastigheten Högalid 63, kommer planbestämmelse ur stadsplan A152 utgå: *Mark som inte får bebyggas* - Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.



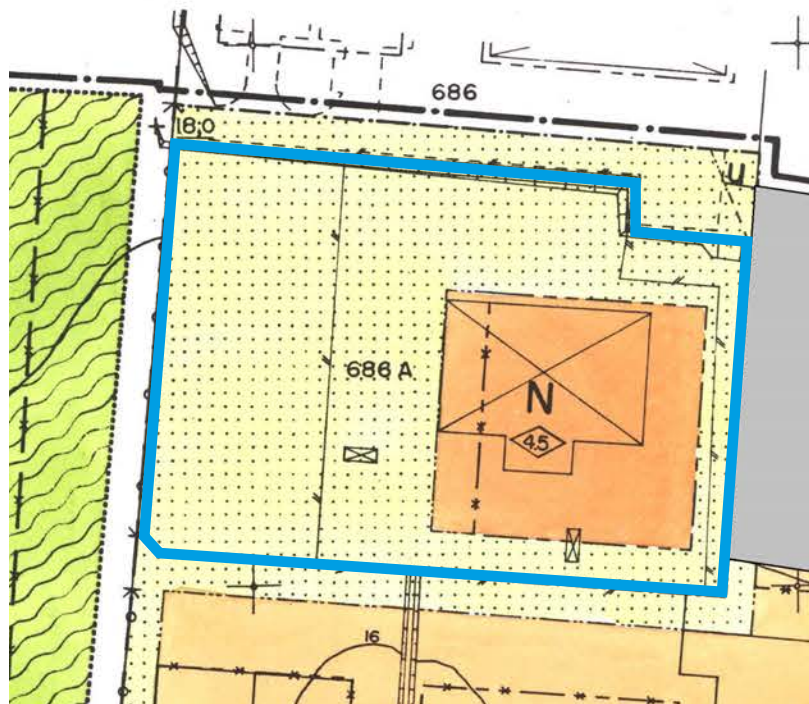
INOM DENNA MARKERING ÄNDRAS FÖLJANDE BESTÄMMELSER:

1. Inom markerat område, fastigheten Högalid 63, ändras följande planbestämmelse ur stadsplan A152: *Byggnadshöjd* - På med siffra i romb i betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger. Högsta byggnadshöjd ändras till 8,5 meter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag ändring av detaljplan vinner laga kraft.



Utsnitt ur Stadsplan A 152. Det aktuella området är markerat med blått.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen beräknas kunna antas under första kvartalet 2021.
Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

EL OCH ENERGI

Skanova, Telenor Sverige AB och Trelleborgs Elnät AB har ledningar inom fastigheten. Eventuell flytt av ledningar beskostas av exploatören/fastighetsägaren.

AVFALLSHANTERING

Avfall och återvinning ska tas om hand enligt kommunens avfallsplan.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

Framtagandet av detaljplanen bekostas av planbeställaren.

EXPLOATERINGSAVTAL

Det behövs inget exploateringsavtal då detaljplanen endast hanterar mindre ändringar av detaljplan på kvartersmark där planbeställaren också är fastighetsägaren.

MARKANVISNINGSAVTAL

Ett markanvisningsavtal ska slutas med den privata aktör som ska driva förskolan.

FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Planområdet berör fastigheten Högalid 63 som ägs av Trelleborgs kommun. Ingen ändring av fastigheten är aktuell. Ändringen av detaljplanen hindrar inte att ny fastighetsbildning kan ske.

RÄTTIGHETER

Inga kända rättigheter eller gällande servitut belastar fastigheten Högalid 63. Kostnader för eventuell flytt av ledningar inom planområdet får diskuteras vidare mellan ledningsägare och exploatör/fastighetsägare.



Vy från Högalidsvägen (västra delen av planområdet).



Vy från förskolans utemiljö (norra delen av planområdet).



Vy från förskolans utemiljö (södra delen av planområdet).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

POLITISKA BESLUT

Detaljpaneläggningen är initierad av fastighetsägaren (Trelleborgs kommun) genom en begäran om planbesked 2020-05-12.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-06-02 om att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen om att pröva ärendet i en ändring av detaljplan för fastigheten Högalid 63. Detaljplanen tas fram med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

PLANDATA

Området ligger i norra delen av Trelleborg, längs med Högalidsvägen. Fastigheten ägs av Trelleborgs kommun. Planområdet omfattar hela fastigheten Högalid 63 och utgörs av en yta om cirka 7700 m². Inom fastighetens östra del finns idag en byggnad i en våning som tidigare användes för förskoleändamål (Högalids förskola). Byggnaden bedömdes dock som opassande ur miljö- och hälsoperspektiv, därmed står byggnaden tom i väntan på att rivas. En ny förskola planeras väster om den befintliga byggnaden. Den västra delen av fastigheten består av en gräsyta och en parkeringsyta.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

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

RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Området är redan planlagt med en byggrätt.

Området omfattas av riksintresse 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

Fastigheten har varit jordbruksmark tills den byggdes ut i samband med antagande av den gällande detaljplanen från 1975.

KULTURMILJÖ

Området har varit bebyggt sedan 1970-talet, innan dess var området del av ett större, sammanhängande jordbrukslandskap. Innan området byggdes ut på 70-talet fanns ett fåtal gårdar utspridda längs Klörupsvägen öster om planområdet.

STADSSTRUKTUR OCH LANDSKAPSBILD

Områdets befintliga struktur skapades i samband med utbyggnad av den gällande detaljplanen för området (antagen 1975). Norr om det aktuella planområdet gäller stadsplan A114, som antogs 1970. Innan dessa planer byggdes ut fanns det endast jordbruksmark och ett fåtal utspridda gårdar. Den befintliga strukturen har i stort sett varit likadan sedan utbyggnaden av dessa två detaljplaner på 70-talet.

Ändringen av detaljplan möjliggör en bebyggelse i den västra delen av fastigheten då prickmark tas bort för det aktuella området. Detta medför att en byggnad i två våningar kan placeras närmare Högalidsvägen än tidigare. Detta bedöms dock inte medföra någon större påverkan på stadsstrukturen inom denna del av Trelleborg.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

Inom planområdet finns en större gräsyta och lite varierad växtlighet inom den befintliga förskolans mark så som träd och buskage. Vid uppförandet av en ny förskola är det av vikt att behålla så mycket av det befintliga trädbeståndet som möjligt för att säkerställa solskyddade ytor men även för att skapa en grön och behaglig förskoleyta för barnen (och pedagogerna).

TILLGÄNGLIGHET

Se nedan för avsnitt om Kollektivtrafik. För gång- och cykeltrafikanter kan området nås via gång- och cykelväg väster om området. Ingen trottoar finns i direkt anslutning till Högalidsvägen men området kan även nås via en mindre passage på östra sidan av planområdet från Högalids Yttergränd.

Ändringen av detaljplan bedöms inte få några konsekvenser för tillgängligheten eller orienterbarheten.

KOLLEKTIVTRAFIK

Området ligger ungefär 350 meter ifrån busshållplats Högalidsvägen och busshållplats Söderslätthallen. Dessa två hållplatser trafikeras av stadsbuss 2. Under rusningstrafik trafikeras dessa hållplatser med fyra avgångar i timmen och resterande tid två gånger i timmen.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Längs planområdets västra del går Högalidsvägen. Vägen nyttjas främst av boende norr och söder om planområdet, men även (tidigare) av förskolan. Det finns ingen trottoar längs med Högalidsvägen, men det går en gång- och cykelväg inom grönytan mellan Höglidsvägen och Lundavägen väster om planområdet.

PARKERING

Det finns ungefär 21 parkeringsplatser inom planområdets nordvästra del, dessa har nyttjats av förskolan. Efter den befintliga förskolans stängning har parkeringsplatserna varit outnyttjade. Vid återuppbyggnaden av förskolan kommer en yta finnas kvar för parkering.

SAMHÄLLSSERVICE

Inom planområdet kommer en förskola för upp till 200 barn uppföras. Se avsnitt om Kollektivtrafik för avstånd till busshållplats.

BARNPERSPEKTIV

Planområdet har tidigare nyttjats för förskoleändamål - vilket innebär att ytan redan har bedömts som lämplig för förskoleverksamhet. Den tänkta exploatören är specialiserad inom byggnation av förskoleverksamheter - vilket skapar goda förutsättningar för en väl utformad förskoleverksamhet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISKER OCH STÖRNINGAR

Planförslaget innebär en ändring av detaljplan som möjliggör bebyggelse i den västra delen av fastigheten i upp till 8,5 meter. Planbestämmelse om utfartsförbud mot Högalidsvägen inom fastigheten tas även bort.

Bedömningen kring områdets lämplighet för förskoleverksamhet gjordes under framtagandet av Stadsplan A152. Ändring av detaljplan bedöms inte medföra några ytterligare risker eller störningar.

LUFTKVALITET

Förslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

VATTENKVALITET

Förslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer för vatten överskrids.

SKYFALL

Utifrån den skyfallskartering som kommunen utfört så bedöms inte planområdet innehålla några större risker för översvämning.

MARKFÖRORENINGAR

Ytan har redan bedömts som lämplig för förskoleverksamhet då det redan finns en befintlig detaljplan med detta ändamål.

OMGIVNINGSBULLER

Bedömningen kring områdets lämplighet för förskoleverksamhet gjordes under framtagandet av Stadsplan A152. Vid uppförandet av en ny förskola inom planområdets västra del skapas bättre förutsättningar för en lugn utemiljö på baksidan då byggnadskroppen skapar en barriär mellan eventuellt buller och utemiljön.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKBESKAFFENHET

Ytan har redan bedömts som lämplig för förskoleverksamhet då det redan finns en befintlig detaljplan med detta ändamål.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp.

UNDERLAG TILL PLANARBETET

ÖVERSIKTSPLAN

Området är markerat som blandad bebyggelse i markanvändningskartan i Fördjupning av Översiktsplanen för Trelleborgs Stad 2025. Inom kategorin blandad bebyggelse ingår bland annat bostadsbebyggelse, gator, kontor och förskolor/skolor - vilket innebär att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

*GÄLLANDE DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER
OCH TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSER*

Planområdet är del av en gällande detaljplan, Stadsplan A 152. Inom planområdet är huvudsakliga delen markerad som Mark som icke får bebyggas (prickmark) och resten som Område för barnstuga o dylikt (N). Planområdet omfattas av hela fastigheten Högalid 63. Inom denna fastighet kommer inga nya tomtindelningar skapas.

UTREDNINGAR

Inga nya utredningar har tagits fram. Områdets lämplighet som förskoleverksamhet har redan prövats under framtagandet av Stadsplan A152.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen. I arbetet har dessutom tjänstepersoner från andra förvaltningar medverkat.

- Azra Malagic, Mark- och exploateringsingenjör, Kommunledningsförvaltningen

