

DETALJPLAN FÖR
DEL AV INNERSTADEN 3:77

"KVARTERET ALSINGEHEJDAN" - TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT

Gunnar Göransson

PLANHANDLINGAR

Planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

Detta granskningsutlåtande

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen tas fram med utökat förfarande 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	6
KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN	8
RÄDDNINGSTJÄNSTENS YTTRANDE	8
TEKNISKA SERVICENÄMNDENS YTTRANDE	9
SAKÄGARE OCH ÖVRIGA	11
WEUM GAS AB	11
ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET	12

GENOMFÖRANDE AV GRANSKNINGEN

Detaljplan för del av Innerstaden 3:77, "Kv. Alsingehejdan", Trelleborgs kommun, DP 275 har varit föremål för en andra granskning under tiden 2020-09-21 till 2020-10-12. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Trelleborgs kommun, Stadsbiblioteket, biblioteken i Anderslöv och Gislöv samt 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. 9 yttranden har inkommit, varav 4 utan synpunkter.

INKOMNA YTTRANDE UTAN SYNUNKTER

- REGION SKÅNE
- TRAFIKVERKET
- BILDNINGSNÄMNDEN, TRELLEBORGS KOMMUN
- SOCIALNÄMNDEN. TRELLEBORGS KOMMUN

INKOMNA YTTRANDE MED SYNUNKTER

- LÄNSSTYRELSEN SKÅNE
- LANTMÄTERIET
- RÄDDNINGSTJÄNSTEN TRELLEBORG-SKURUP-VELLINGS
- TEKNISKA SERVICENÄMNDEN, TRELLEBORGS KOMMUN
- WEUM GAS AB

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

Inga 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 detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och centrumverksamheter. Planområdet ligger i centrala Trelleborg och omfattar cirka 3 150 kvadratmeter. Kommunen tar fram planförslaget med utökat förfarande. För området gäller FÖP för Trelleborgs stad 2025 (antagen 2014) där området är utpekade som ett område för omvandling och ändring av markanvändning till blandad bebyggelse. Området är planlagt sedan tidigare. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i MB 6 kap.

LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några formella synpunkter på planförslaget utifrån länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

KOMMENTAR

Länsstyrelsen bedömning är noterad.

LANTMÄTERIETS YTTRANDE

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-09-08) har följande noterats:

FASTIGHETSBILDNING

Eftersom detaljplanen enligt planförslaget ligger intill befintlig fastighetsgräns kommer nya gränser att ansluta mot den befintliga fastighetsgränsen vid den avstyckning som kommer ske då ny/nya fastigheter bildas. Är den befintliga gränsen oklar eller innehar dålig kvalitet vill Lantmäteriet här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Det kan vara bra att det står att det är Lantmäteriet som utför fastighetsbildning genom ansökan om önskad åtgärd (i detta fall avstyckning). Likaså vem som ska stå för kostnaderna för själva fastighetsbildningen, kommunen eller en framtida köpare av marken? Även om detta inte är bindande kan det vara bra att det framgår för att tydliggöra saken mot eventuell framtida fastighetsägare.

KOMMENTAR

De fastighetsgränser som planförslaget gränsar till är inte bedömda som osäkra. I underlag från lantmäteriet så anges felmarginalen för fastighetsgränser som berörs av detta planförslag vara 0,025 meter. Vilket är den minsta felmarginal som finns redovisad. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att det inte finns något behov av att utreda några gränser i eller i anslutning till aktuellt planområde.

Att lantmäteriet utför fastighetsbildning samt vem som ska stå för kostnader för fastighetsbildningen är inte något som regleras i detaljplanen eller som påverkar planens genomförande. Information om detta kommer därför inte att tas med i planbeskrivningen utan regleras i separat markanvisningsavtal som Trelleborgs kommuntecknar med framtida exploatör.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

RÄDDNINGSTJÄNSTENS YTTRANDE

Räddningstjänsten har tagit del av granskningshandlingar angående detaljplan för rubricerad fastighet.

Räddningstjänsten har yttrat sig under 2018 på DP 242. Räddningstjänsten vill komplettera med nedanstående information som beskriver förutsättningarna för att räddningstjänsten ska kunna vara behjälpliga med utrymning. Om nedanstående inte kan uppfyllas behöver byggnaderna projekteras på ett sätt som inte förutsätter räddningstjänstens hjälp med utrymning.

UTRYMNING

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten (≤ 11 meter)

Om utrymning ska ske med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning får inte avståndet mellan fönsters underkant/balkongräcke och marken överstiga 11 meter. Uppställningsytan ska vara minst 3 meter lång och 2,5 meter bred, placerad 1–1,5 meter ut från ytterkanten av de balkonger eller fönster som ska kunna nås med stegen. Uppställningsytan bör vara hårdgjord (asfalt, grus, gräsarmering) men gräsmatta kan accepteras om det bedöms att denna har tillräcklig bärighet för att klara stegen samt vikten från två personer (totalt minst 250 kg).

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten (> 11 meter, ≤ 23 meter)

Om utrymning ska ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon får inte avståndet mellan fönsters underkant/balkongräcke överstiga 23 meter och åtkomlighet för räddningstjänstens höjdfordon måste säkerställas via det normala vägnätet eller via särskilda räddningsvägar. Uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon ska uppfylla följande förutsättningar:

- Minst 5 meter bred och 12 meter lång
- Maximalt 8,5 % lutning i någon riktning
- Bärigheten bör motsvara gatunätets bärighet.
- Vara placerad utanför de balkonger eller fönster som ska kunna nås med höjdfordon.
- Vara placerad maximalt 9 meter från husvägg eller balkongkant.
Avståndet mäts från fasaden (vid fönsterutrymning) eller balkongkanten till kanten på uppställningsplatsen.

KOMMENTAR

Byggnadshöjden i detaljplanen är begränsad till 16 eller 19 meter. Uppställningsyta för räddningstjänstens stegutrustning och höjdfordon enligt de specifikationer som räddningstjänsten tar upp kommer att kunna anordnas i gatumarken norr om planområdet.

TEKNISKA SERVICENÄMNDENS YTTRANDE

ALLMÄNT

Tekniska serviceförvaltningen ser positivt på planen i sin helhet och lämnar följande synpunkter:

TRAFIK

Förvaltningen har identifierat att det kommer att bli svårt att rymma alla önskvärda funktioner inom gatumarken. Prioritering mellan olika anspråk måste göras. Parkering för rörelsehindrade måste lösas på kvarteretsmark.

AVFALL OCH ÅTERVINNING

Avfall- och återvinning ska tas om hand enligt kommunens avfallsplan. Förvaltningen föreslår fortsatt dialog för att utreda möjligheter att på ett tillfredsställande sätt omhänderta avfall från de kvarter som tillskapas i planförslaget.

PARK OCH NATUR

Inga synpunkter

FASTIGHETSAVDELNINGEN

Inga synpunkter

VA-LEDNINGAR

Som information kan nämnas att majoriteten av befintliga VA-ledningar inom detaljplanen måste omlokaliseras för att anpassas till framtida bebyggelse och gatunätet. Den nya bebyggelsen kommer att betjänas av nya serviser. Viktigt att påpeka att uppdrämningsnivån är +0,3 m från marknivån vid förbindelsepunkten.

KOMMENTAR

TRAFIK

Samhällsbyggnadsförvaltningen är medveten om att det inom planområdet, liksom i alla innerstadsmiljöer, finns många olika funktioner som ska rymmas i gaturummet. I projekteringen av gatorna kommer prioritering mellan olika anspråk att behöva göras och det kommer behövas en ingående detaljprojektering av samtliga ytor för allmän plats inom planområdet.

Parkering för rörelsehindrade kan lösas på kvartersmark. Planförslaget begränsar inga möjligheter att anordna parkering på kvartersmark. Både parkering på innergård om i underjordiskt parkeringsgarage är möjligt.

AVFALL OCH ÅTERVINING

Detaljplanen möjliggör för avfallshantering enligt kommunens avfallsplan. Ett flertal alternativ är möjliga. Hur avfallet slutligen kommer hanteras bestäms inte i detaljplan utan kommer att hanteras i samband med bygglov.

VA-LEDNINGAR

Informationen har noterats.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

WEUM GAS AB

Weum Gas AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Inom planområdet har Weum Gas servisledning för natur- och biogas, se bifogad karta. Vår bedömning är dock att servisledningarna inte påverkas av den planerade byggnationen inom planområdet.

Gasledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN 2017) som bland annat innebär ett minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse 2 meter samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter på 2 meter. Plantering av träd bör ej ske närmare gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella arbeten med ledning, rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil. Om gasledningar måste flyttas, sänkas eller omges med skyddsåtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen, förutsätter Weum Gas att exploatören svarar för de kostnader som uppkommer till följd av nämnda åtgärder.

Weum Gas AB, Kundtjänst tfn 0774-41 42 00.

KOMMENTAR

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar Weums bedömning att ledningarna inte påverkas av planerad byggnation.

ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET

Inga ändringar av planförslaget görs.

