

ÄNDRING AV DETALJPLAN
STADSPLAN A152

FÖR FASTIGHETEN
HÖGALID 63

TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT

Nina Schwab

PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

Ursprungliga handlingar Stadsplan A152

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.

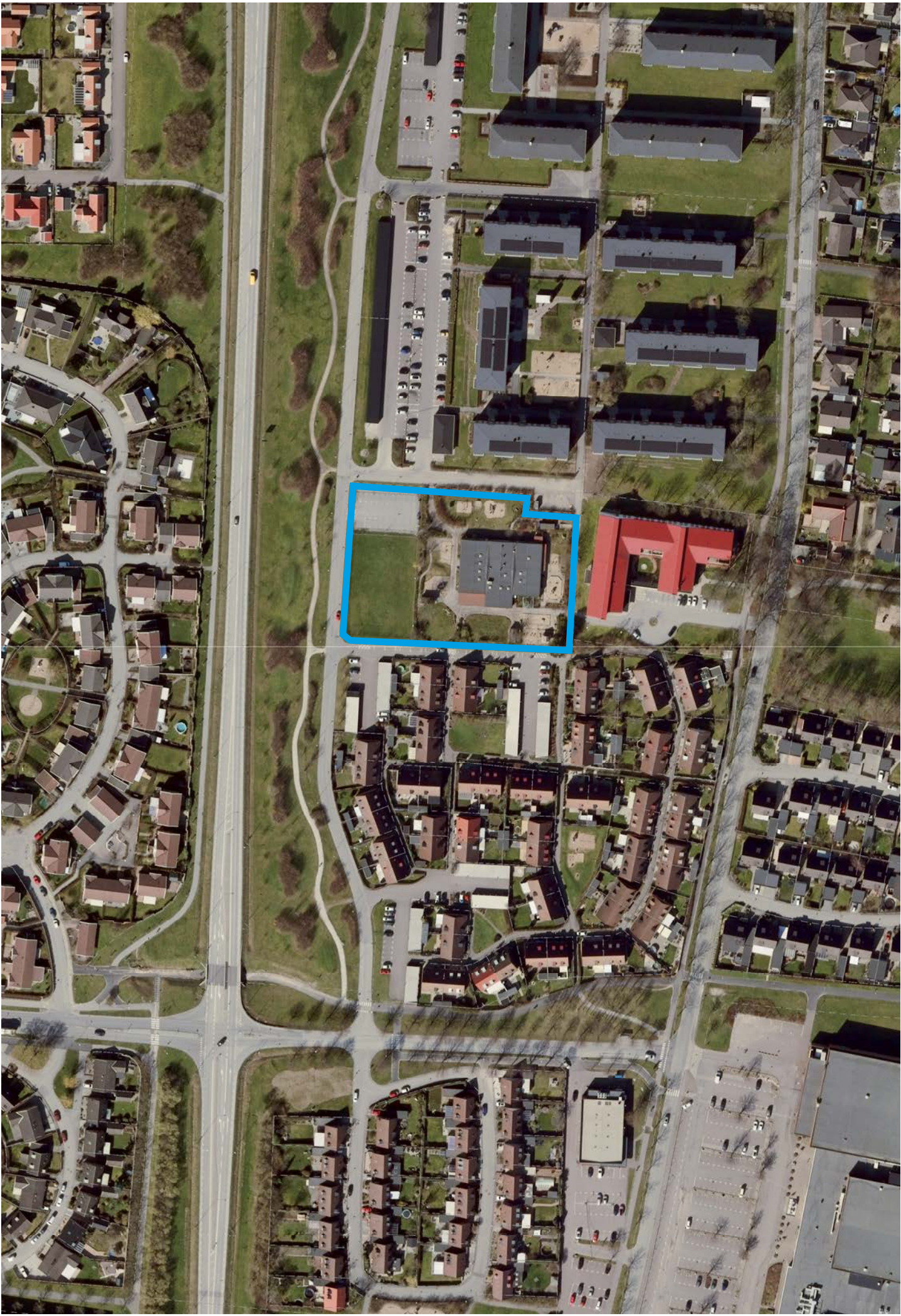
PLANFÖRFARANDE

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



INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	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
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	14
UNDERLAG TILL PLANARBETET	15



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 utfartsförbud 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. Administrativ planbestämmelse tillagd.

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.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER INOM KVARTERSMARK

e₁ 30,0 %

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom den blåa markeringen. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadsarean begränsas.

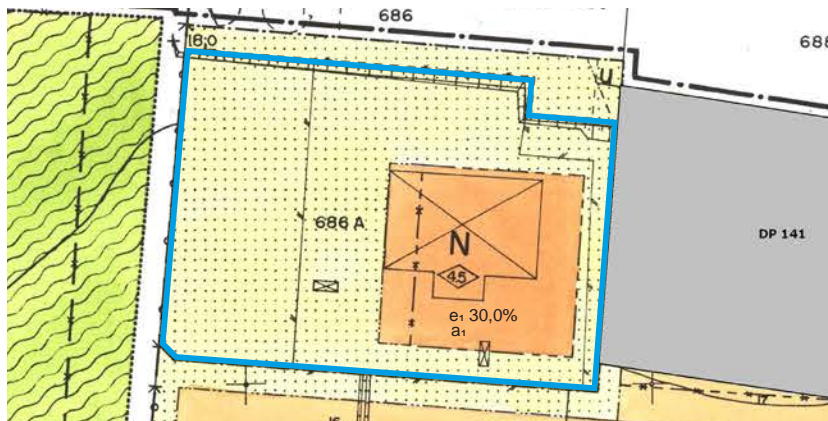
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

a₁

Bygglov får inte ges för byggnad förrän markens lämplighet har säkerställts genom att påträffade markföroreningar avhjälpes. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken saneras där markföroreningar påträffats så att riktvärdena för känslig markanvändning uppfylls.



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

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.
Ett lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten bör eftersträvas.

VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

BRANDVATTEN

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpliga delar i Vatten- och avloppverksföreningens 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.

EL OCH ENERGI

Skanova, Telenor Sverige AB, Weum Gas 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

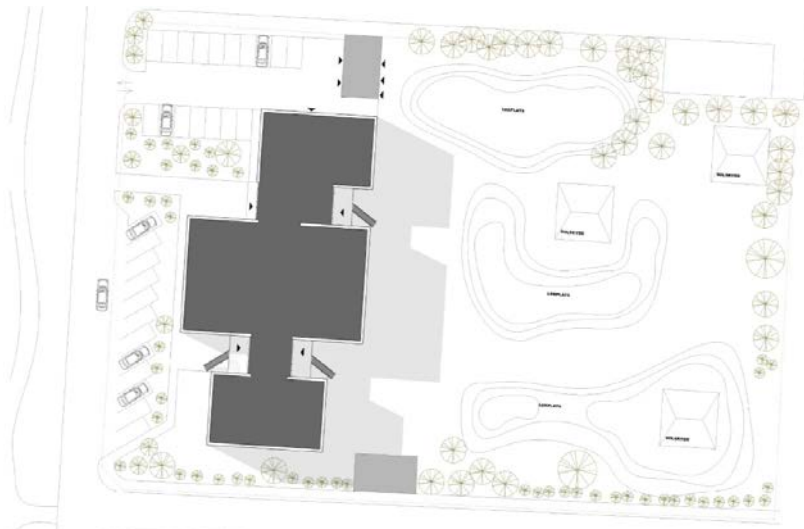
Området ligger ungefär 350 meter ifrån busshållplats Högalidsvägen och busshållplats Söderslätthallen. Dessa två hållplatser trafikeras av stadsbuss 2. Under rusningstrafik trafikeras dessa hållplatser med fyra avgångar i timmen och resterande tid två gånger i timmen.

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. Se illustration nedan för ett exempel på utformning av parkering.



*Exempel på utformning av parkering. Illustration Johan Iacobi/
AMW Gruppen.*

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

Området har varit planlagt för förskola sedan tidigare. En förskola har redan byggts inom fastigheten. Den föreslagna ändring av detaljplan möjliggör endast en mindre flytt av denna byggnad inom samma fastighet. Denna åtgärd bedöms därmed inte medföra att miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

VATTENKVALITET

Området har varit planlagt för förskola sedan tidigare. En förskola har redan byggts inom fastigheten. Den föreslagna ändring av detaljplan möjliggör endast en mindre flytt av denna byggnad inom samma fastighet. Denna åtgärd bedöms därmed inte medföra att miljökvalitetsnormer för vatten överskrids.

Det aktuella området ligger inte inom vattenskyddsområde.

SKYFALL

Utifrån den skyfallskartering som kommunen utfört så bedöms inte planområdet innehålla några större risker för översvämning. Endast några små områden markeras som risk för översvämning inom det aktuella området (se bild nedan).



Utsnitt ur Skyfallskarteringen. Det aktuella området är markerat med svart, streckad linje. De mindre mörkblåa områdena visar vart risk för översvämning finns inom området.

MARKFÖRORENINGAR

En miljöteknisk markundersökning har genomförts av Ramböll på uppdrag av Trelleborgs Kommun. Utredningen visar på påträffade markföroreningar under den asfalterade parkeringsytan i det nordvästra delen av fastigheten Högalid 63. Utbredningen av det förorenade fyllnadsmaterialet inom parkeringsytan bedöms endast återfinnas inom den asfalterade parkeringsytan, på underliggande bärlager (grusig sand med inblandat makadam/singel). Bärlager på parkeringsyta rekommenderas schaktas bort och hanteras som IFA massor på deponi. Asfalten bedöms ej förorenad och är endast anmälningspliktig. I provpunkterna påträffades arsenik, kobolt och barium i halter över rekommenderade riktvärden. Föroreningen är avgränsad i plan och djup.

Där påträffade markföroreningar återfunnits ska sanering ske innan byggnation av förskoleverksamhet.

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

Jordarterna inom området utgörs mestadels av lerig morän, men i den sydligaste delen domineras jordarterna av morängrovlera. Generellt består

jordlagren av fyllnadsmaterial med en mäktighet på 1.5 – 2 meter och som underlagras av en naturlig lermorän. Fyllnadsmaterialet varierar i sammansättning; i asfalterade ytor består fyllnadsmaterialet av sand och i grönytor av en lerig mull. Marken inom området bedöms generellt ha goda egenskaper för planerad exploatering. Undantaget är fyllnadsmaterialet inom den asfalterade parkeringsytan, på underliggande bärlager (grusig sand med blandat makadan/singel). Bärlager på parkeringsyta bör schakas bort och hanteras som IFA massor på deponi.

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.

UTREDNINGAR

Miljöteknisk markundersökning, Ramböll, 2021-04-12 (Utkast)

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

- Azra Malagic, Mark- och exploateringsingenjör, Kommunledningsförvaltningen
- Emy Olofsson, Mark- och exploateringsingenjör, Kommunledningsförvaltningen

