

DETALJPLAN FÖR
KLOSTER 12
TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT

Nina Schwab

PLANHANDLINGAR

Planbeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

Samrådsredogörelse

Detta granskningsutlåtande

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i
enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

GENOMFÖRANDE AV SAMRÅDET	4
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER PÅ PLANHANDLINGARNA	4
STÄLLNINGSTAGANDE	5
MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK	6
LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE	6
LANTMÄTERIETS YTTRANDE	6
KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN	8
TEKNISKA SERVICENÄMNDENS YTTRANDE	8
SAKÄGARE OCH ÖVRIGA	10
FASTIGHETSÄGARE ROMULUS 14	10
FASTIGHETSÄGARE KLOSTER 10	12
FASTIGHETSÄGARE KLOSTER 8	14
ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET	16

GENOMFÖRANDE AV SAMRÅDET

Detaljplan för Kloster 12, Trelleborgs kommun, DP 251 har varit föremål för granskning under tiden 2022-12-20 till 2023-01-24. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Trelleborgs kommun, Stadsbiblioteket 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

- Länsstyrelsen Skåne
- Region Skåne
- Skanova AB
- Trafikverket

INKOMNA YTTRANDE MED SYNUNKTER

- Tekniska Servicenämnden, Trelleborgs kommun
- Lantmäteriet
- Fastighet Romulus 14
- Fastighet Kloster 10
- Fastighet Kloster 8

KVARSTÅENDE SYNUNKTER PÅ PLANHANDLINGARNA

MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK

Inga myndigheter eller statliga verk 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

4 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

LÄNSSTYRELSENS RÅDGIVNING

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några kvarstående synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

LANTMÄTERIETS YTTRANDE

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Det är otydligt om den linje som skär genom a-bestämmelserna är en egenskapsgräns. Linjen i plankartan är heldragen vilket inte överensstämmer med hur egenskapsgränser är redovisade bland planbestämmelserna. Om planbestämmelser och plangränser sammanfaller med illustrationslinjer och därför blir otydliga bör inte illustrationer finnas med i plankartan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Om tanken är att behövliga fastighetsbildningsåtgärder (marköverföring och servitutsåtgärder) ska ske med överenskommer som grund bör det framgå.

KOMMENTAR

Plankartan har justerats. Alla illustrationslinjer är borttagna.



KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

TEKNISKA SERVICENÄMNDENS YTTRANDE

TRAFIK

Positivt att det i samrådsredogörelsen förtydligas att placeringen och utformningen av vertikalskyddet (till exempel mur) inte bör begränsa möjligheterna för en eventuell framtida anslutning mellan Hamngatan och Pilegränden.

Tillkommande synpunkt:

Tillgänglighetsanpassad parkering förutsätts lösas på kvartersmark.

PARK OCH NATUR

Granskningsversionen av planförslaget redovisar en sänkning av det västra huset med indragen takvåning samt ett lägre hus i öster, närmast örtagården i Klosterträdgården. Detta förbättrar sammantaget skuggsituationen för Klosterträdgården och dess växtlighet till en acceptabel nivå.

AVFALL OCH ÅTERVINNING

Det krävs en mer detaljerad redogörelse för hur avfallshanteringen är tänkt att fungera i planen. Angöring för tömning av avfallskärl ser trångt ut för avfallsfordon som det nu är illustrerat i planen.

VA

Inga övriga synpunkter.

KOMMUNEKOLOG

Att bygga så stora huskroppar söder om en befintlig park kommer att menligt påverka vegetationen genom beskuggning och ändrad hydrologi. Som närrekreationsyta blir Klosterträdgården med örtträdgård dessutom mindre attraktiv på grund av skugga och insyn.

I plankartans illustration visas ytor som inte får bebyggas. De är illustrerade med grönt, vilket kan tolkas som att de inte ska hårdgöras och kanske till och med kan bli planterade med träd och buskar. Det vore ju bra! Även små ytor som inte är hårdgjorda utan avsatta för grönska kan bidra till flera ekosystemtjänster i form av bland annat en ökad biologisk mångfald, lokal klimatreglering, estetiska värden, luftrening, och bullerreducering. Ytan kan också planeras för utevistelse och lek.

FASTIGHET

Inga synpunkter.

KOMMENTAR

Tack för inkomna synpunkter.

Gällande avfallshantering så planeras miljörum placeras i den nordvästra delen av byggnaden med närhet till entré och Klostergränden.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

FASTIGHETSÄGARE ROMULUS 14

Hej

Det har varit mycket intressant att läsa andra närboendes synpunkter på detta bygge. Alla har haft synpunkter på byggnadens höjd, skuggningseffekt samt en stor påverkan på vår boendemiljön. Av 15 inkomna yttranden har 5 varit utan synpunkter. Dessa 5 är från Postnord, E.ON Energidistribution AB, Hyresgästföreningen Skåne, Region Skåne samt Skanova. I de 10 inkomna yttranden med synpunkter har det, förutom 4 närboende, även kommit in yttranden från, i sammanhanget relativt tunga instanser.

Att sänka våningshöjden från 9 till 7 våningar ger visserligen en viss men i sammanhanget försumbar effekt på bla skuggning av parkområde och tomter men det är fortfarande provocerande höga byggnader som planeras att byggas. Solen och ljuset kommer inte tillbaka för att bygghöjden sänkts från 9 till 7 våningar, den kommer försvinna långa tider på vår och höst även om byggnaden byggs med 7 våningsplan. Samtliga privatpersoner blir helt överkörda av samhällsbyggnadsnämnden. Detta oavsett 9 eller 7 våningar. Upplevelsen av en koloss in på husknuten ändras inte med 2 våningar lägre byggnad när man börjar med 9 våningsplan. Likväl gör samhällsbyggnadsförvaltningen en samlad bedömning som landar i att detaljplanen har tagit erforderlig hänsyn till inkomna yttranden. Hur har denna hänsyn tagits? Vi som bor i området är de som det tas allra minst hänsyn till. Ingen av oss vill ha ett höghus i området. Det finns inget idag och varför skulle det då anses smälta in med en över 22 meter hög byggnad inom bara något år?

Det anges i ritningsmaterial att den högre byggnaden har en höjd upp till nock på 22,6 meter. Hur hög är den befintliga byggnaden väster om tomten? Hur mycket högre skulle den nya byggnaden med 7 våningsplan bli?

Vår fastighet, Romulus 14, har en uppfart mellan Pilegränden och vår carport. Denna uppfart används ibland flitigt som vändplats för bilar då Pilegränden saknar vändplats. Denna trafik kommer med stor sannolikhet att öka. Dels under byggtiden med leveranser och hantverksbilar men även efter färdigställandet. Vår uppfart är stenlagd men som en privat uppfart och är inte dimensionerad som vändplats till alla bilar som inser att de hamnat på en smal gata utan vändplats. Vad kommer kommunen och

fastighetsägaren till Kloster 12 göra för att förhindra att vår uppfart blir helt sönderkörd? Precis som Klostergränd är inte Pilegränd dimensionerad för trafik mer än vad som finns idag. Och knappt det. Nu kommer det ännu mer trafik på dessa smala gränder.

Boende på fastigheten Kloster 10 har verkligen försett er med konkreta exempel på vad det är som håller på att ske; ett helt unikt område, mitt i central Trelleborg, som under lång tid skapat en vacker miljö kring den gamla klosterruinen och kryddträdgården kastas in i skugga och mörker. Parken är en välbesökt plats dit människor kommer till fots för att njuta av en lugn och grön oas mitt i staden. Nu vill kommunen ge en enskild näringsidkare tillstånd att så fort det bara går förstöra det som under flera, flera decennier byggts upp. Parken sköts omsorgsfullt om av kommunen, den kan ge skugga en varm dag, skydd mot en regnskur eller lä en blåsig dag. Ett höghus in på knuten av denna oas skulle sätta stopp för detta. Jag kan verkligen inte se någon enda vinst med bygget förutom rent ekonomiska för exploatören.

Jag citerar boende på Kloster 10: "Kvarteret Kloster är unikt. Det finns inte fler kulturkvarter i Trelleborgs innerstad att skydda och värna om och tomten kloster 12 är en del av detta kulturkvarter. Varför vill kommunen ändra en detaljplan som har sin utformning för att bevara oersättliga kulturminnesmärken o kulturmiljöer och som kommunen vid förhandlingar gett besked ska gälla allt framgent. Det är inte en liten detaljförändring som föreslås utan en s trukturförändring: enl. gällande plan är det endast tillåtet att bygga småhus upp till en högsta höjd på 9 m. Förslaget vill tillåta en byggnad på 31 m höjd!!!! (inberäknat markförhöjningen). Det är ingen perifer förhöjning utan 350 procents förhöjning!!!! Främjar det stadens skönhetsvärde och attraktion för att få turister att stanna till i staden till gagn för stadens handel och turistnäring? Förvisso inte!!" Vad är det samhällsbyggnadsnämnden inte vill förstå? Även med 7 våningar torde förhöjningen jämfört med dagens 9 meter bli allt annat än perifer!

Tänk om och tänk rätt, gör om och gör rätt. I detta fall torde det vara oerhört enkelt.

KOMMENTAR

Tack för inkomna synpunkter. Kommunen hänvisar till tidigare svar i samrådsredogörelsen.

Gällande trafik längs med Pilégränden så planeras område inom hamnen på andra sidan Hamngatan/Strandgatan nyttjas för parkering. Främst parkering för funktionsnedsatta kommer finnas inom planområdet. Angöring gällande sophantering kommer säkerligen ske från Klostergränden.

Gällande byggnadshöjd på byggnaden väster om så är den 5 våningar + 1 indragen våning. Aktuellt planförslag medger för 6 våningar + 1 indragen våning på den västra byggnaden.

När kommunen planerar för ny bostadsbebyggelse görs detta med en intention att bygga långsiktigt och hållbart. Att bygga hållbart och långsiktigt handlar bland annat om att förtäta ytor i staden så som aktuellt område som i dagsläget endast nyttjas som parkering. Trelleborgs innerstad har en bebyggelsestruktur med olika bostadsformer och varierande höjder. Längs med Hamngatan/Strandgatan finns bebyggelse från två våningar upp till pågående byggnationen av 16 våningarshuset i korsningen Hamngatan/Corfitz Beck-Friisgatan. Vid byggnation av högre byggnadskroppar görs alltid en analys av påverkan på kringliggande bebyggelse och hur området kommer förändras utifrån det planerade förslaget. En helhetsbedömning görs gällande de allmänna och enskilda intressena för att sedan komma fram till en lämplig utformning av platsen, så även i detta fall. Kommunen ser på aspekter så som påverkan på kulturmiljön, skuggning, trafik och många andra aspekter och gör därefter en sammanvägd bedömning av alla faktorer för att hitta en utformning som är lämpad för området.

FASTIGHETSÄGARE KLOSTER 10

Ytterligare samrådssynpunkter från ägarna till fastigheten kloster 10.

Samtliga synpunkter och invändningar till detaljplanförslaget gällande Kloster 12 kvarstår i sak. Den marginella revidering som gjorts i förslaget vad det gäller antalet våningar på höghuset från 9 till 7 är visserligen ett minimalt steg i rätt riktning men det är oändligt långt ifrån gällande plan på 2 våningar och högst 9 m hög bebyggelse.

Även det perifert reviderade förslaget är helt oacceptabelt ur alla de synvinklar som upp tagits i vår tidigare inlämnade inläga.

Efter vår tidigare inläga i ärendet har någon anonymt skrivit att om man bosätter sig centralt i staden får man räkna med sådana här förändringar. Vem tycker detta i skrift och på vilka grunder? Det skrivs som ett anonymt axiom men det är en funderande helt grundlös kommentar som får stå för

upphovspersoner själv och inte hör hemma i offentliga handlingar och inte bör skrivas som ett slags nedsättande bedömning för att ta udden av våra fullt berättigade synpunkter.

När vi 1974 fick erbjudande att köpa fastigheten Kloster 10 tog vi kontakt med stadsarkitekt, plankontor, museichef, länsantikarie m fl för att rådgöra. Fastigheten var i för dåligt skick att kunna bevaras varför vi fick hjälp och uppmuntran att hjälpa till att bevara den unika miljön i kvarteret kloster. Vi fick bara återuppföra huset så likt som möjligt; fick inte gräva något utanför redan bebyggt område. Vi fick stränga restriktioner på husets utseende och arkitekt Peter Broberg specialist på skånska landskapshus kopplades in. Vi fick stora extrakostnader för att uppfylla alla speciella betingelser men vi gick in i det för att hjälpa till att bevara kulturmiljön eftersom så litet bevats tidigare. Hela tiden kontroller men också mycket uppmuntran för att vi skulle hjälpa till att bevara åtminstone ett kulturkvarter utan att ramponera det som skett tidigare med andra kulturminnesmärken.

Vi fick inte, och får inte, använda maskiner, inte gräva djupare än 40 cm . Vi fick gräva upp 16 träd för hand för att anlägga trädgård och gräsmatta mm. Mot denna bakgrund:

Nej, man ska aldrig kunna befara förändringar av den typ som det nya detaljplansförslaget skulle ha inneburit. Politiker kommer och går men kulturvärden ska bestå oberoende av politiker och vinstintressen och givna löften ska hållas för invånarnas trygghet och miljöns och kulturens fortbestånd.

KOMMENTAR

Tack för inkomna synpunkter.

Kommunen hänvisar till tidigare svar i samrådsredogörelsen.

När kommunen planerar för ny bostadsbebyggelse görs detta med en intention att bygga långsiktigt och hållbart. Att bygga hållbart och långsiktigt handlar bland annat om att förtäta ytor i staden så som aktuellt område som i dagsläget endast nyttjas som parkering. Trelleborgs innerstad har en bebyggelsestruktur med olika bostadsformer och varierande höjder. Längs med Hamngatan/ Strandgatan finns bebyggelse från två våningar upp till pågående byggnationen av 16 våningarshuset i korsningen Hamngatan/ Corfitz Beck-Friisgatan. Vid byggnation av högre byggnadskroppar görs alltid en analys av påverkan på kringliggande bebyggelse och

hur området kommer förändras utifrån det planerade förslaget. En helhetsbedömning görs gällande de allmänna och enskilda intressena för att sedan komma fram till en lämplig utformning av platsen, så även i detta fall. Kommunen ser på aspekter så som påverkan på kulturmiljön, skuggning, trafik och många andra aspekter och gör därefter en sammanvägd bedömning av alla faktorer för att hitta en utformning som är lämpad för området.

FASTIGHETSÄGARE KLOSTER 8

Hej,

Överklagar härmed planer på exploatering av Klostret 12.

Jag är ägare till fastigheten, adress klostergränden 6.

- Kvarteret är ett kulturkvarter med högst 1,5 till 2 vån som tillåten byggnads höjd. De nu reviderade planerna på två våningar i minskad byggnadshöjd, innebär fortsatt olägenhet för min fastighet. På vika grunder tas inte hänsyn till stadsarkivarie Karin Buntés beslut, som fastställts med kommunen redan 1974.

- Hur skall parkeringsbehovet kunna tillgodoses för nya boenden i området på andra sidan strandvägen ?

Området är redan idag fullt och ytterligare fordon ryms inte.

- Insyn i min trädgård blir fortsatt följd av den planerade byggnationen även efter en sänkning med två våningar på delar av byggnaden. Även skugga på min fastighet kvarstår och min havsutsikt försvinner. Totala dagsljusvolymen påverkas negativt. Detta innebär även en väsentlig värdeförlust för min fastighet.

KOMMENTAR

Tack för inkomna synpunkter. Planförslaget kan inte överklagas under granskningstiden. Överklagan sker efter antagande.

Parkering beskrivs i planbeskrivningen under avsnitt Parkering.

För vidare information gällande parkering hänvisas till exploatör.

Gällande insyn/skuggning m.m. har ändringar i planförslaget gjorts mellan samråd och granskning där en lägre våningshöjd föreslagits för den västra byggnadskroppen. Under årets mörkaste månader finns risk för viss skuggning på tomt men under stora delar av året påverkas inte fastigheten Kloster 8 alls av skuggning från föreslagen byggnation. Byggrätten är placerad längs med väg 9/ Strandgatan för att reducera skuggning på Klosterträdgården och kringliggande bebyggelse.



ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET

Följande ändringar har gjorts i planförslaget:

- Justering av linjer i plankartan utifrån Lantmäteriets yttrande.

