

ÄNDRING AV DETALJPLAN

STADSPLAN FÖR

TRELLEBORGS STAD A0

FÖR FASTIGHETEN

SKATAN 7

TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT

Emily Golrang

PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning

Plankarta

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
ÄNDRINGENS SYFTE	5
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	6
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	6
BESTÄMMELSE SOM UTGÅR INOM PLANOMRÅDET	6
 GENOMFÖRANDE	 8
ORGANISTATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
TEKNISK INFRASTRUKTUR	8
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	 9
BAKGRUND	9
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	9
RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	9
STAD OCH SAMHÄLLE	10
HÄLSA OCH SÄKERHET	11
TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	13
UNDERLAG TILL PLANARBETET	13



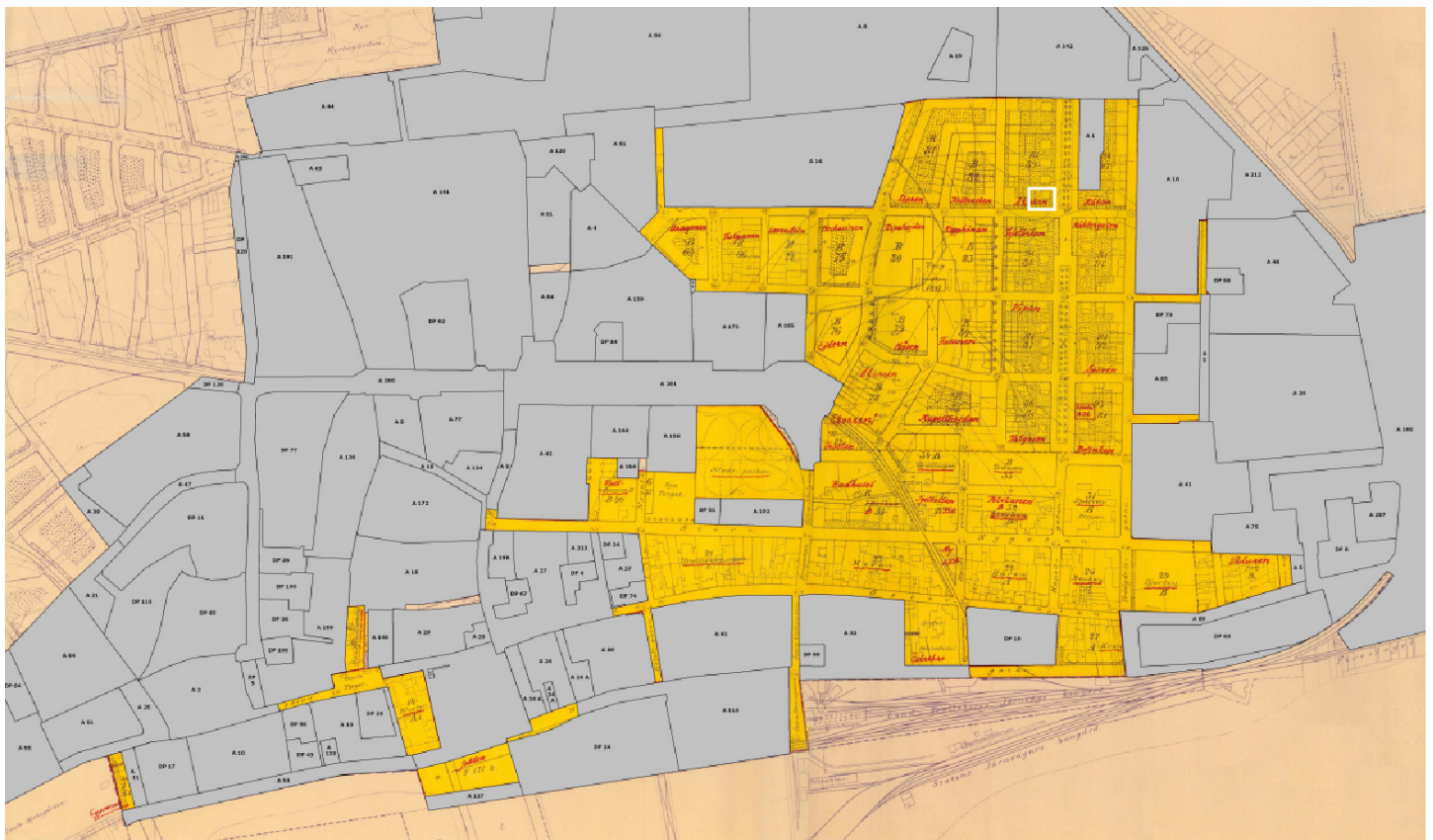
Fastigheten Skatan 7 är markerat med vitt.

PLANFÖRSLAG

Läses tillsammans med Stadsplan för Trelleborgs Stad (A 0) fastställd 1920 samt 39 § byggnadsstadgan (1959:612). Stadsplanen har tidigare ändrats för andra områden genom detaljplan A 01, A 02, A 05, A 06, DP 194 samt DP 253.

ÄNDRINGENS SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplanen Stadsplan för Trelleborgs Stad (A0) är att möjliggöra för nybyggnation av komplementbyggnad på fastighet Skatan 7.



Gällande stadsplan A0. Området där ändringen gäller är markerat i vitt.

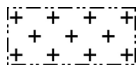
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



Högsta byggnadshöjd är angivet i meter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa lämpliga proportioner på gaturummet. Bostadsgatan längs med Sankta Gertruds väg är anlagd med det tidstypiska trädgårdsstadens stadbyggnadsideal med en esplanad med dubbla trädrader och ett promenadstråk i mitten. Huvudbyggnaderna utgör ett tydligt dominerande inslag i stadsbilden genom volym och form. Huvudbyggnaden är placerad en bit in på tomten, vilket förstärker dess dignitet, den kräver sin plats.



Största tillåtna takvinkel. Syftet är att ny bebyggelse ska uppföras på ett sätt som följer uttrycken i befintlig bostadsbebyggelse runt planområdet.



Marken får inte förses med byggnad förutom med komplementbyggnad i högst en våning.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för komplementbyggnad på fastigheten och samtidigt säkerställa bebyggelsemönstret med friliggande och dominant huvudbyggnad.

- e₁** Största byggnadsarea för komplementbyggnaden 60 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att begränsa bebyggelsen till ytan i enlighet med rådande bebyggelsstruktur i närområdet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Utökad lovplikt

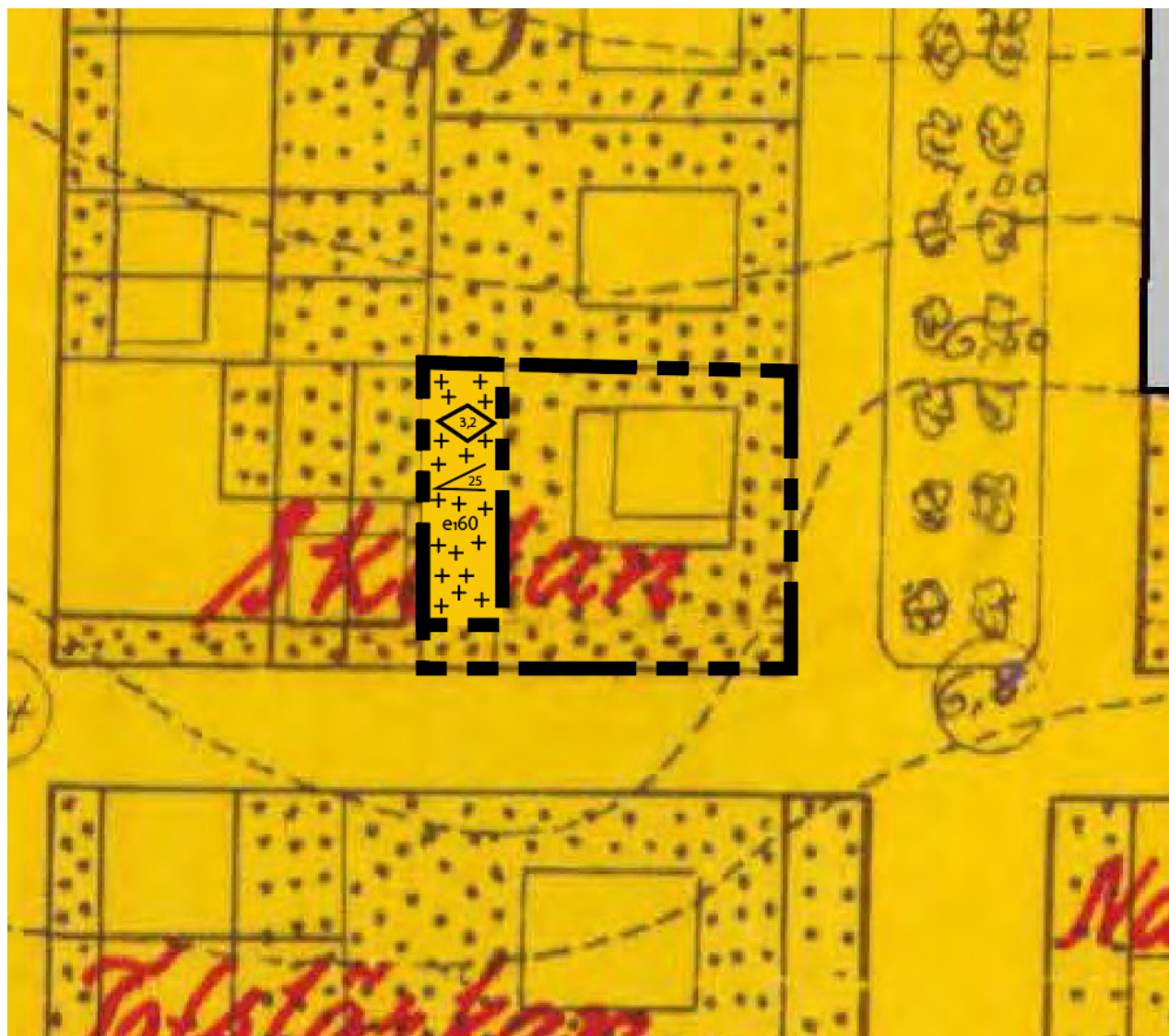
Marklov krävs även för att hårdgöra mark. Syftet med bestämmelsen är att i så stor utsträckning som möjligt bevara de gröna ytor som finns inom området, framförallt med hänsyn till möjligheten för dagvatten att infiltrera lokalt inom området.

BESTÄMMELSE SOM UTGÅR INOM PLANOMRÅDET

Inom fastigheten Skatan 7 ersätter ovanstående bestämmelser om följande planbestämmelse tillhörande Stadsplan för Trelleborgs Stad (A0) fastställd 1920:

2:o. De å kartan med grön färg och svart prickning betecknade kvartersdelarna får icke bebyggas.

Syftet med att häva bestämmelsen prickmark är att möjliggöra för komplementbyggnad på fastigheten.



Planutsnitt från gällande plankarta för Stadsplan A0. Ändringen gäller inom hela

INOM KORSMARK UTGÅR

39§ i Byggnadsstadgan (1959 Nm 612)

39 §.

Byggnad skall förläggas till sådant ställe å tomten att den på lämpligt sätt ansluter till övrig bebyggelse å denna och å närbelägen mark. Byggnad inom område med stadsplan eller byggnadsplan skall, såvida annat ej föreskrivits i planen eller medgives av byggnadsnämnden, läggas i gatulinjen eller, om förgård finnes, i inre förgårdslinjen.

I övrigt skall, där annat ej är föreskrivet, vid val av plats för byggnad iakttagas

a) att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma ått sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter; samt

b) att avståndet mellan byggnader å samma tomt ej må vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden.

Byggnadsnämnden äger medgiva undantag från bestämmelserna i andra stycket, om det finnes påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Kan åtgärden inverka på förhållandena å angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Ändringen av detaljplanen beräknas kunna antas under tredje kvartalet 2023. 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

Fastigheten omfattas av yttjordvärme.

AVFALLSHANTERING

Avfall och återvinning ska tas om hand enligt kommunens avfallsplan.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

PLANEKONOMI

Framtagandet av ändringen av detaljplanen bekostas av planbeställaren.

EXPLOATERINGSAVTAL

Det behövs inget exploateringsavtal då ändringen av detaljplanen endast berör kvartersmark inom en privatägd fastighet där planbeställaren också är fastighetsägare.

FASTIGHETSRÄTTLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

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 Skatan 7.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

BAKGRUND

POLITISKA BESLUT

Initiativ till att ändra detaljplanen Stadsplan för Trelleborgs stad (A0) har tagits av fastighetsägaren som avser att vidta en åtgärd som förutsätter att detaljplanen ändras. Fastighetsägaren inkom med en begäran om planbesked den 2021-09-02 för att möjliggöra för ny komplementbyggnad på del av fastighet som idag utgörs av prickmark.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-04-05 § 89 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att pröva lämpligheten i en ändring av detaljplan för fastigheten Skatan 7. Planförslaget tas fram med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-12-08 § 265 att låta samråda planförslaget. Detaljplanens samrådstid var mellan 2022-12-14 och 2023-01-13. Under samrådstiden inkom 11 yttranden varav 6 med synpunkter. Inkomna synpunkter har sammanställts i en samrådsredogörelse.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-03-14 § 61 att godkänna samrådsredogörelsen samt ställa ut föreliggande plan för granskning. Granskningstiden pågick mellan 2023-03-22 och 2023-04-05 och under granskningen inom 6 yttranden, varav 2 med synpunkter. Inkomna synpunkter har sammanställts i ett granskningsutlåtande.

PLANDATA

Planområdet är privatägt och ligger i centrala Trelleborg. Planområdet omfattar hela fastigheten Skatan 7 med en fastighetsarea om cirka 1 134 kvm. På fastighetens finns idag en huvudbyggnad och det har tidigare funnits en komplementbyggnad som har rivits.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Genomförandet av ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap Miljöbalken.

RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Planområdet berörs inte av strandskydd. Området omfattas av riksintresse för högexploaterad kust. Området är redan planlagt med en byggrätt och ligger inom tätorten Trelleborg. Ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt och förtätningen påverkar inte möjligheten att röra sig längs kusten.

STAD OCH SAMHÄLLE

PLATSENS HISTORIK OCH KULTURMILJÖ

Den aktuella fastigheten är lokaliserad i ett exponerat korsningsläge mellan Sankta Gertruds väg och Engelbrektskatan. Enligt den gällande Fördjupningen av översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025 utgör Sankta Gertruds väg en historiskt karaktäristisk kvartersstruktur med bebyggelse från 1800-talet.

STADSSTRUKTUR OCH LANDSKAPSBILD

Bostadsgatan längs med Sankta Gertruds väg är anlagd med det tidstypiska trädgårdsstadens stadbyggnadsideal med en esplanad med dubbla trädrader och ett promenadstråk i mitten. Enbostadshusen, som är uppförda på båda sidor av esplanaden, är huvudsakligen byggda en bit in på tomten med en distans mot gatan. De södra delarna av vägen utgörs av en något äldre bebyggelse än den norra, vilket tydligt avspeglas i arkitekturen. Huvudbyggnaderna utgör ett tydligt dominerande inslag i stadsbilden genom volym och form. Flertalet bostadshus längs Sankta Gertruds väg består av större patriciervillor som värderas som kulturhistoriskt särskilt värdefulla i Trelleborgs kulturmiljökartan. Motiveringen till värderingen beskrivs bl.a. med att patriciervillorna bidrar till att områdets karaktäristiska och välbärgade uttryck bibehålls.

Den aktuella huvudbyggnaden följer bebyggelsemönstret på platsen. Den utgörs av en distingerad patriciervilla med vitputsad fasad som möter taktäckningen utan externt pålagd vindskiva, ett brutet sadeltak och typiska detaljer såsom en väldefinierad sockel, burspråk och frontespis med oxögon.

Ett annat karaktäristiskt inslag för bebyggelsen på Sankta Gertruds väg är att garagebyggnader och andra komplementbyggnader huvudsakligen givits ett enkelt och anonymt uttryck och att de är mindre till ytan. En närmare granskning av bebyggelsen på Sankta Gertruds väg visar att medelarean på komplementbyggnader är ca 30 m². Komplementbyggnader utgör ett relativt anonymt inslag i stadsbilden, vilket ligger i linje med det ursprungliga arkitektoniska idealet att framhäva huvudbyggnaden. Det finns ett fåtal komplementbyggnader som är större än 100 m² i området. Dessa utgör undantag tillkomna i relativ närtid.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISKA VÄRDEN

Inom planområdet finns inga kända biologiska värden eller vegetation som omfattas av biotopskydd.

Ändringen av detaljplanen bedöms vid genomförande inte få några konsekvenser för naturmiljön i området.

TILLGÄNGLIGHET

Genomförandet av ändringen av detaljplanen bedöms inte få några konsekvenser för tillgängligheten eller orienterbarheten.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmsta hållplatserna ligger på Hedvägen respektive Hesekillegatan. Med buss tar det cirka 10 minuter att ta sig till Trelleborgs centralstation, vilken är Trelleborgs nav för byten mellan alla kollektivtrafikinjer som trafikerar kommunen inklusive regionbussar och tåg.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Planens genomförande bedöms inte påverka varken gatunätet eller trafiksituation inom eller runt området.

PARKERING

Ändringen av detaljplan bedöms inte påverka parkeringsmöjligheter.

SAMHÄLLSSERVICE

Fastigheten ligger i Trelleborgs innerstad, vilket innebär att det finns god tillgång till ett komplett serviceutbud, såväl offentligt som kommersiellt, inom gångavstånd.

BARNPERSPEKTIV

Ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka barn. Barnperspektivet har inte fått något särskilt genomslag i detaljplanen och en barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISKER OCH STÖRNINGAR

Markanvändningen i gällande detaljplan kvarstår och en ny bedömning av markens lämplighet gällande störning och risk har inte gjorts.

SOL OCH SKUGGA

En sol- och skuggstudie har inte genomförts. Konsekvenserna av den tillåtna byggnadshöjden bedöms i sammanhanget vara av ringa betydelse.

LUFTKVALITET

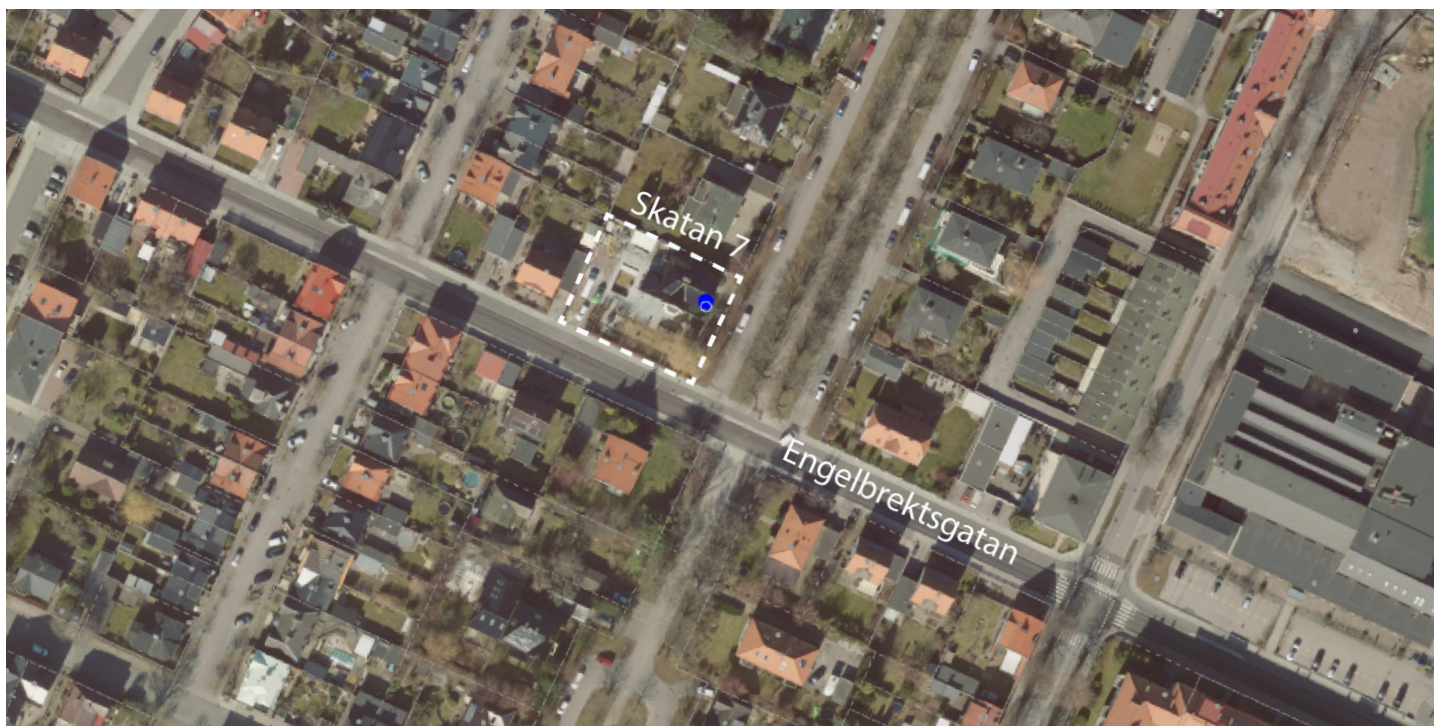
Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

VATTENKVALITET

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer för vatten överskrids.



Bilden visar hur ytan som ändringen avser ser ut idag



Ortofotot över fastigheten

SKYFALL

Nordöstra delen av fastigheten är ett påverkansområde för skyfall. Planförslaget inför utökad lovplikt för att hårdgöra mark.

OMGIVNINGSBULLER

Ändringen av detaljplanen samt fastigheten Skatan 7 bedöms inte påverkas av buller och bedöms inte heller skapa mer buller för omgivningen.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKBESKAFFENHET

Ingen geoteknisk undersökning är genomförd inom planområdet.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten. Fastigheten är ansluten till befintliga VA-ledningar.

UNDERLAG TILL PLANARBETET

ÖVERSIKTSPLAN

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Den fördjupade översiktsplanen för Trelleborgs stad 2025, samt den fördjupade översiktsplanen för Trelleborgs stad 2035, vilken väntas antas under 2022, anger båda markanvändningen "blandad bebyggelse" för det aktuella området.

GÄLLANDE DETALJPLANER

För fastigheten som planbeskedet avser gäller stadsplan A0 från 1920. Stadsplanen reglerar den totala byggnadshöjden till max 6 meter till skärningen mellan fasadliv och takfall. Planen reglerar även våningsantalet till max 2 våningar där källare och vind ej är medräknade. I planen står beskrivet att om en källares höjd över omgivande markens medelhöjd överstiger 1,5 meter ska denna betraktas som våning. Fastighetens byggrätt är reglerad genom att man angett vilka delar av ytan som inte får bebyggas (prickmark).

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

- Emily Golrang, planarkitekt

