

DETALJPLAN FÖR
SKATAN 7
TRELLEBORGS KOMMUN



PLANARKITEKT

Emily Golrang

PLANHANDLINGAR

Planbeskrivning

Plankarta

Samrådsredogörelse

Detta granskningsutlåtande

PLANFÖRFARANDE

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

INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

GENOMFÖRANDE AV GRANSKNING	4
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER PÅ PLANHANDLINGARNA	5
STÄLLNINGSTAGANDE	5
MYNDIGHETER OCH STATLIGA VERK	6
LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE	6
SAKÄGARE OCH ÖVRIGA	8
FASTIGHETSÄGARE SKATAN 8	8
FASTIGHETSÄGARE SKATAN 6	10
ÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	12

GENOMFÖRANDE AV GRANSKNING

Detaljplan för fastigheten Skatan 7, Trelleborgs kommun, har varit föremål för granskning under tiden 2023-03-22 till 2023-04-05. 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. 6 yttranden har inkommit, varav 4 utan synpunkter.

Utöver synpunkterna i granskningsskedet inkom även 11 yttranden under samrådet, varav 6 utan synpunkter.

INKOMNA YTTRANDE UTAN SYNUNKTER

- Länsstyrelsen Skåne
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Tekniska Servicenämnden, Trelleborgs kommun

INKOMNA YTTRANDE MED SYNUNKTER

- Fastighet Skatan 8
- Fastighet Skatan 6

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER 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

2 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 ändringen av detaljplanen Stadsplan för Trelleborgs Stad (A0) är att möjliggöra för nybyggnation av komplementbyggnad på fastighet skatan 7. Kommunen gör bedömning att föreslagen ändring är förenlig med gällande översiktsplan. Planprocessen genomförs med ett standardförfarande. Kommunen gör bedömningen att föreslagen ändring inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken (MB).

LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING

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



SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

FASTIGHETSÄGARE SKATAN 8

Vi anser fortfarande att detaljplanen inte ska ändras för att ta bort prickad mark, bygglov för komplementbyggnad bör ges som dispens på den prickade marken som detaljplanen ser ut idag, lika behandling av alla fastigheter i kvarteret. Om kommunen beviljar ändring av Skatan 7:s detaljplan bör kommunen se över den prickade marken på övriga fastigheter i kvarteret om den är rimlig eller ska anpassas till det beslut ni tar för Skatan 7.

Vi motsäger oss bestämt att den prickade marken längs vår tomtgräns tas bort, ska vara kvar minst 2 meter prickad mark in på Skatan 7, vi vill inte ha denna byggnad längs vår tomtgräns åt öster, den kommer att skugga i stort sett hela vår trädgård. Vi förstår inte hur kommunen tänker, er bedömning i samrådsprocessen har inte tagit hänsyn till omgivningen. Vi får en väldig försämring både vad avser boendet och av värdet på vår fastighet som påverkas negativt. Hela kvarteret påverkas negativt av denna byggnad då det idag inte finns några komplementbyggnader av denna storlek. Vi vill också ha en förklaring av kommunen varför ansökan om ändring av detaljplanen ska beviljas. Upplägget som Skatan 7 använder är krångligt, en omväg för att få igenom sina önskemål som tidigare inte beviljats.

KOMMUNENS KOMMENTAR

Avvikelse (dispens) får beviljas endast om avvikelsen kan ses som liten. Lagstiftning och praxis har med åren förtydligat kriterierna för att bevilja bygglov med avvikelse. I dagsläget finns inte utrymme för att (i enlighet med tidigare dispensgivning i området) bevilja bygglov för en komplementbyggnad på fastigheten.

Vad gäller synpunkten att kommunen bör se över prickmark generellt inom planområdet är detta inte ett arbete som ryms inom föreliggande plan. Fastighetsägaren till Skatan 7 har initierat denna planändring och bekostar även arbetet för den för att möjliggöra för en komplementbyggnad på sin egen fastighet. Möjlighet finns för omkringliggande fastigheter att gå igenom och bekosta samma process för att utreda möjligheterna att minska prickmarken inom detaljplanen.

I området finns det ett antal exempel på komplementbyggnader som ligger i eller i anslutning till fastighetsgräns. Förslaget följer den traditionen. När det gäller skuggning görs

bedömningen att påverkan på omkringliggande fastigheter inte är större än vad som normalt får tålas i stadsnära miljö. Vidare kommer det, inom ramen för bygglovsgranskning, bevakas så att inte komplementbyggnaden orsakar betygande olägenheter för omkringliggande område samt fastigheter.

Komplementbyggnader finns inom stora delar av omkringliggande område och utgör, som nämnts, en del av byggnadstraditionen på platsen. Utifrån detta ser Samhällsbyggnadsnämnden att det är lämpligt att möjliggöra för komplementbyggnad även på den aktuella fastigheten.

De befintliga komplementbyggnaderna utgör generellt ett relativt anonymt inslag i stadsbilden vilket ligger i linje med det ursprungliga arkitektoniska idealet att framhäva huvudbyggnaden. En närmare granskning av bebyggelsen på Sankta Gertruds väg visar att medelarean på komplementbyggnader är ca 30 kvm. Det finns dock ett fåtal komplementbyggnader som är större än 100 kvm i området. Inom ramen för detaljplanen har bedömningen gjorts att fastighet och närområde klarar en komplementbyggnad något större än medelvärdet - max 60 kvm. Bedömningarna utgår ifrån den specifika fastigheten och dess förutsättningar, det är alltså inte en generell bedömning för hela området. Det måste avgöras från fall till fall.

FASTIGHETSÄGARE SKATAN 6

Tack för förnyat erbjudande om yttrande kring förslaget till planändring gällande kvarteret Skatan 7 i Trelleborg.

I nämnda förslag föreslås byggnation om maximalt 60 kvadratmeter (kvm). I förvaltningens kommentarsfält framgår följande: "En analys kring området och dess karaktär har gjorts vilken redovisar att föreslagen byggnation lämpar sig i området."

Jag har begärt ut nämnda "analys", men, enligt förvaltningen, finns inte någon sådan. Svaret är: "Det finns inget samlat material att ta del av. Analysen har skett på löpande band i takt med planarbetet och vår slutsats finner du i planbeskrivningen – att platsen tål ett tillägg med en komplementbyggnad om 60 kvm." Problemet med att referera till en "analys" där inga data eller ingångsvärden är tillgängliga gör min uppgift närmast ogörlig. Varför inte 40, 80 eller 100 kvadratmeter, frågar jag mig. Om detta finns alltså ingen redovisning att tillgå.

Inte heller finns någon analys/redovisning av trafikförhållandena vilka avsevärt förändrats under senare år. Här vilar förvaltningens åsikt på det faktum att en in- och utfart funnits redan långt innan nuvarande ägare förvärvat fastigheten. Men då blundar förvaltningen för omständigheten att kommunen sedan dess drastiskt förändrat trafikförhållandena på Engelbrektsgatan. Detta genom att tidigare enbart tillhandahålla en bred trottoar för gående och sedermera en diminutiv trottoar för att kunna tillhandahålla en bred asfalterad väg för cykelfordon. Bredden på den senare är anpassad så att fordonen kan köras i båda riktningarna, d.v.s. "mötande trafik". Trottoaren är blott en skugga av vad den tidigare var men i gengäld finns en ytterligare trottoar på motsatt sida av gatan. Tidigare framfördes cykelfordonen på den asfalterade gatan parallellt med trottoaren i östlig riktning, d.v.s. ca 4 meter från in- och utfarten. I motsatt riktning framfördes cykelfordonen ca 8 meter från in- och utfarten. Risken med cykelfordonen var tidigare således minimal.

Vid in- och utfart idag har därför en bilförare att ta hänsyn till såväl gångtrafikanter som fordonstrafikanter i omedelbar närhet till in- och utfarten. Ingen bedömning om i vilken fart de senare passerar denna med eller vilken storlek på fordon som passerar har gjorts och vi talar här om motordrivna fordon av olika slag. Detta är en fundamental brist i planarbetet. Slutligen kan noteras att det tidigare, och i anslutning till in- och utfarten, fanns ett garage för en (1) bil. Med 60 kvm kan ett nybyggt garage härbärgera

ytterligare fordon. Till yttermera visso ryktas i kvarteret att planändringen ska följas av en ansökan om bygglov för underjordiskt garage med upp till 8 fordon. Även om planändringen inte berör ytor under jord så ligger i farans riktning att in- och utfarten kommer att nyttjas i en helt annan omfattning än någonsin tidigare. Oaktat vad, så borde omgående den nära tre meter höga muren som skiljer de västra och östra fastigheterna åt successivt trappas ner till en höjd om ca 1 meter. Detta skulle förbättra sikten åt det östra hållet. På liknande sätt borde höjden på den höga häcken trappas av till förmån för sikt åt det västra hållet. Detta för att eliminera dödsolyckor.

I brist på ingående analyser av hur förvaltningen kommit fram till: "att platsen tål ett tillägg med en komplementbyggnad om 60 kvm." framhärdar jag i uppfattningen att planförslaget avstyrks, innebärande att den prickade marken förblir prickad med undantag för den yta och position som det tidigare garaget (undantaget) hade.

KOMMENTAR

Data och ingångvärden för analysen utgörs av offentligt kartmaterial och fysiska besök på platsen. Under detaljplanearbetet har tjänstepersoner, däribland planarkitekt, stadsarkitekt och byggnadsantikvarie, utifrån detta underlag prövat lämplig storlek och placering av en komplementbyggnad på fastigheten.

Den slutgiltiga utformningen av komplementbyggnaden avgörs i en bygglovsprövning där man bland annat granskar omgivningspåverkan i form av exempelvis påverkan på trafiksäkerhet. Goda siktförhållanden ska alltid beaktas. Eventuella murar och häckar som inverkar menligt på trafiksäkerhet ska hanteras inom ramen för kommunens tillsyn.

I detaljplanens samråds- samt granskningsskede har kommunens övriga förvaltningar, såsom stadsmiljö och tekniska serviceförvaltningen (som bland annat ansvarar för trafikfrågor och gatumiljö) fått del av handlingarna och beretts möjlighet att yttra sig.

ÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET

Följande ändringar har gjorts i planförslaget:

- Plankartan och planbeskrivning har kompletterats med ett förtydligande kring att planbestämmelsen 39§ i Byggnadsstadgan (1959 Nm 612) upphör att gälla inom korsmark

